

# Stadtpolitisches Hearing

2. November 2016

Beiträge der Initiativen:

|   |    |
|---|----|
| <i>Einleitung</i>                               | 1  |
| Bizim Kiez                                      | 3  |
| BerlinAppell zur Wohnungspolitik                | 6  |
| Mieterprotest Koloniestraße                     | 7  |
| Mieterstadt.de                                  | 8  |
| Kotti & Co                                      | 9  |
| Volkentscheid-retten                            | 10 |
| Wrangel21 e.V.i.G.                              | 11 |
| Pankower Mieterprotest                          | 12 |
| Mietergemeinschaft Knaackstraße                 | 15 |
| Wem Gehört Kreuzberg                            | 16 |
| Bündnis solidarische Stadt                      | 17 |
| Bauvorhaben Campus Ohlauer Straße               | 19 |
| Initiative Kiezerhalt                           | 20 |
| Haus der Statistik / Initiative Stadt Neudenken | 21 |
| Friedelstraße 54                                | 22 |
| G87 – Grunewaldstr. 87                          | 23 |
| Dieffenbachstraße                               | 24 |
| Verbund Berliner Wohnprojekte zur Miete         | 25 |
| Hansa-Ufer 5                                    | 27 |
| Deutsche Wohnen Steglitz-Zehlendorf             | 28 |
| Otto-Suhr-Siedlung                              | 29 |
| Bäume am Landwehrkanal e.V.                     | 30 |
| Netzwerk für soziale Stadtentwicklung           | 32 |
| Büro für ungewöhnliche Maßnahmen                | 33 |
| Stadt von unten                                 | 34 |
| Kiezbündnis am Kreuzberg / Kreuzberger Horn     | 35 |
| Mietenbündnis Neukölln                          | 36 |

# Stadtpolitisches HEARING

## 2. NOVEMBER 18.30 UHR

Wir die Bürgerinnen und Bürger stehen heute vor einer Zeit, für die diejenigen, die gemeinsam eine Regierung bilden wollen, angekündigt haben, dass sie ein „Gutes Regieren“ umsetzen wollen. Gemeint war damit hauptsächlich der Umgang miteinander, also Umgang zwischen und unter den Parteien, doch viel wichtiger für uns, die wir die zivilgesellschaftliche Stadtgesellschaft darstellen, ist es, dass sich „Gutes Regieren“ künftig darauf bezieht, wie der Senat und die beteiligten Politikerinnen und Politiker mit den Menschen umgehen, für die sie Politik ausführen.

Damit Sie hinterher nicht sagen können, „wir haben nicht gewusst, was die Menschen auf der Straße wollen“, haben wir Sie heute eingeladen. Wir wollen Ihnen zeigen, welche Gedanken sich die Menschen machen, die in den Kiezen, in den Siedlungen und in einzelnen Häusern den Stadtumbau mit leidvollen Erfahrungen erleben müssen. Was „Gentrifizierung“ genannt wird, ist keine Prozess, der einfach hingenommen werden muss, sondern wenn Sie und wir über die „Soziale Stadt“ nachdenken, dann muss das Ziel sein die „üblichen Gentrifizierungseffekte“ einzudämmen.

Wir wissen alle, dass die Antreiber der Verdrängungsprozesse in der Immobilien- und Finanzwirtschaft sitzen. Sie streben nicht nach einer „lebendigen Stadt“, sondern nach einer „profitablen Stadt“. Doch gehen Sie den schönen Worten der Immobilienvertreter nicht auf den Leim: Was die „Aufwertung“ nennen, ist in Wahrheit nur eine „Preissteigerung“ und diese führt zur „Verdrängung“ von Menschen. Menschen die vielleicht weniger Einkommen haben, aber dennoch das Recht darauf haben, ihre Leben so zu gestalten, wie sie es wollen. Dazu gehört auch, dass Menschen in den Wohnungen bleiben können, die sie sich zu einer Zeit ausgesucht haben, in der sie sich die Wohnung haben leisten können. Eine Wohnlage wird nicht deshalb besser, weil der Bedarf an Wohnungen steigt. Hier wird eine Notsituation ausgenutzt, um Profit zu erwirtschaften. Das ist unethisch und Politik darf sich nicht zum Handlanger solcher Geschäfte machen. Denn Verdrängung bedeutet immer die Zerstörung von Lebensentwürfen.

Es gab in Berlin in den letzten Jahren und Jahrzehnten leider sehr viel amtierende Dummheit. Ich will hier keine Namen nennen und auch keine Posten, aber an der Zusammensetzung dieses Forums hier, kann schon abgelesen werden, in welchen Bereichen der Stadtpolitik besonderer Bedarf an Verbesserung besteht.

Im Bereich Stadtentwicklung wurde Jahrzehnte lang Investoren Platz gemacht, die Ihre Interessen bis heute weitgehend ungehindert gegen die übergroße Mehrheit der Stadtgesellschaft durchsetzen können. Berlin hat noch 85% Mietwohnungsbestand und es ist nicht akzeptabel, dass gerade gegen Menschen besonderer Verdrängungsdruck ausgeübt wird, die schon lange in ihren Wohnungen leben.

Skandalös ist, dass die Entmietungspraktiken der Immobilienwirtschaft vom Staat gefördert werden. Die Gesetzeslage arbeitet gegen die Idee der „Soziale Stadt“, ge-

gen die Teilhabe an Entscheidungsprozessen für Bürger\*innen- und Nutzer\*innen, sowohl im Bereich der Stadt- oder Quartiers-Entwicklung, wie in Bezug auf ihre eigene Wohnung. Duldungsklagen und Zwangsräumungen sind die Folge dieser verfehlten Politik zu Gunsten der menschenverachtenden Immobilienwirtschaft.

Unsere Hoffnung ist, dass die Protagonisten eines linken Parteienbündnis' in Regierungsverantwortung die Erkenntnisse, die wir vor der Wahl in den Wahlprogrammen gelesen haben, nicht vergessen werden, wenn sie nun an den Hebeln der Macht hantieren.

Darum: Hören Sie zu, versuchen Sie was mitzunehmen von denen, für die eine „soziale Stadt“ von lebenswichtiger Bedeutung ist.

Ich freue mich sehr, dass wir es geschafft haben, so viele Initiativen aus ganz Berlin produktiv zusammenzubringen. Wir sind sehr verschieden und bunt zusammen gemischt, aber alle sind wir Betroffene. Betroffen von einem Angriff der Immobilienwirtschaft, der darauf zielt, Menschen zu entsolidarisieren. Wir aber bringen die genau gegenteilige Energie auf: Wir halten zusammen, wir schmieden Bündnisse, wir bringen viele Menschen zu eindeutigen Positionen zusammen. Wir wissen außerdem genau, wo die Fronten verlaufen, und wir hoffen sehr im neu zustande kommenden Regierungsbündnis eben keine Gegnerschaft anzutreffen. Wir setzen mit diesem Treffen heute und mit unserem weiteren zivilgesellschaftlichen Engagement auf eine erbauliche Zusammenarbeit mit dem Senat.

Aber glauben Sie nicht, dass wir es auf einen Kuschelkurs angelegt haben. Wir haben nicht vergessen, dass gerade die SPD Jahrzehnte lang schon in Regierungsverantwortung war, und dass die jetzige Situation auch das Ergebnis der SPD-Politik ist – um nicht „Schuld“ zu sagen. Wir sehen uns als die einzige verbliebene Opposition, um den Senat zu progressiven Lösungen zu ziehen, denn die weiteren wirtschaftsliberalen Parteien im Berliner Parlament werden natürlich von der anderen Seite versuchen die Politik zu beeinflussen. Wir werden also als außerparlamentarische Kraft für Berlin Politik machen und wir, die stadtpolitischen Initiativen stehen gerne als Ansprechpartnerinnen zur Verfügung, um Bürger\*innen-Beteiligung endlich auf einem akzeptablen Level umzusetzen.

Jetzt wünsche ich uns allen ein produktives „Stadtpolitisches Hearing“.

Magnus Hengge  
Bizim Kiez – Öffentlichkeitsarbeit  
internet@bizim-kiez.de

# BIZIM KIEZ

*Für den Erhalt der Nachbarschaft im Wrangelkiez*

Bizim Kiez – Unser Kiez

## **Aktiver Schutz vor Verdrängung**

Unsere Nachbarschaftsinitiative versucht im Wrangelkiez gegen alle zerstörerischen Einflüsse der Gentrifizierung anzugehen. Unser Viertel Kreuzberg gilt bei der Immobilienwirtschaft als besonders lukrativ, denn hier sind die Bestandsmieten oft noch relativ niedrig, die Neuvermietungsmieten aber mit die höchsten in der ganzen Stadt. D.h. die Differenz, die sich erwirtschaften lässt, wenn Bestandsmieter\*innen verdrängt werden, ist besonders hoch. Darum rechnet es sich für die Immobilienfirmen auch mit aggressiven Mittel vorzugehen – Anwalts- und Gerichtskosten sind genauso eingepreist, wie Kosten für Abfindungen und Zwangsräumungen. Es wird jede Möglichkeit genutzt, Menschen zu verdrängen und die Möglichkeiten sind vielfältig:

Modernisierungen gekoppelt an energetische Sanierungen funktionieren als Brechstangen zum Aushebeln von alten Mietverträgen. Mit Duldungsklagen werden Preissteigerungen von bis zu 400% durchgesetzt. Wir brauchen in Milieuschutzgebieten das Aussetzen der Energieeinsparverordnung. Es gibt keine umweltpolitische und auch keine wirtschaftliche Erklärung dafür, dass die Gesellschaft solche Preisexplosionen über KfW-Mittel fördern sollte. Hier wird mit Steuergeldern sozialer Druck in den Kiezen ausgeübt und das muss gestoppt werden.

Überhaupt muss Milieuschutz mehr sein, als eine schwammige Bauverordnung. Die Verordnung bietet reihenweise Ausnahmemöglichkeiten, die Investoren (besonders Wohnungsbesitzern) beinahe alles ermöglichen. Außerdem scheuen sich die Behörden möglicherweise gegebene Einsprüche und Ablehnungen durchzusetzen, weil auch die Ämter sich vor Klagen fürchten. So zahnlos agieren unterbesetzte Ämter unter Sparzwang. Es braucht mehr Personal und Kompetenz in den fraglichen Stellen – wir brauchen Rechtsabteilungen auf den Ämtern, die sich trauen, die Leitlinien hart auszulegen.

Die Wohnungsaufsicht kann und muss verschärft werden. Im Prinzip kann das Modell aus Nordrhein-Westfalen übernommen werden. Das kostet nichts und Eigentümer können zielgerichtet dazu gebracht werden, Wohnraum instand zu halten, wodurch auch der Spekulation ein Riegel vorgelegt werden kann.

Im Bereich der Gewerbemieten gibt es gar kein Halten, denn es wird davon ausgegangen, dass die kleinen Handeltreibenden gleichwertige Verhandlungspartner gegenüber den mächtigen Immobilienkonzernen seien, denen die Häuser gehören. Natürlich ist dies nicht der Fall. Darum brauchen wir auch im Gewerbebereich einen verbindlichen Mietspiegel aller aktiven Mieten – nicht nur der Neuvermietungen.

## **Politische Forderungen von Bizim Kiez (Stichpunktartige Sammlung)**

- **Milieuschutz muss mehr als nur eine Bauverordnung sein**
  - Umkehren der Genehmigungspraxis:  
Nicht mehr „es kann widersprochen werden“, sondern „es kann nicht genehmigt werden, außer es gibt soziale Begründung“
  - Bezirke müssen die Hoheit über die Ausgestaltung dieses Schutzes bekommen und müssen ihn mit starker Bürger\*innenbeteiligung aufsetzen.
  - Wissenschaftliches Feststellen des „Wertes“ oder des „Nutzens für den Sozialraum“ einer Einheit (z.B. für einen Laden mit einer bestimmten vorhandenen Nutzung).
    - Bei hohem Nutzen besteht mehr Schutz, als bei niedrigem Nutzen.
    - Auswirkung auf mögliche Mietenanpassung (bei hohem Nutzen kann die Miete nur minimal angehoben werden, oder muss öffentlich subventioniert werden – ähnlich wie bei Kultureinrichtungen)
  - Schlupflöcher in der Umwandlungsverbotsverordnung im Milieuschutz schließen
    - Die 7-Jahre Ausnahmeregelung muss komplett gestrichen werden, denn sie ist zum Regelfall geworden
- Schutz von anwohner\*innennaher sozialer Infrastruktur errichten
  - Kita, Jugendclub, Stadtteiltreff, Seniorentreff dürfen nicht als „normale gewerbliche Nutzung“ aufgefasst werden
- **EnEV (Energieeinsparverordnung) muss zum Schutz der „Sozialen Stadt“ ausgesetzt werden**
  - Ansatz: Begründung für das Gesetz ist nicht erfüllt. Die EnEV wirkt energetisch klar kontraproduktiv, sobald man eine Gesamt-Energiebetrachtung macht (einschließlich Erzeugung- und Entsorgungsaufwänden).
  - Neue Regelung so: Energetische Sanierung nur noch möglich, wenn sich Wirtschaftlichkeit für Mieter\*innen in 10 Jahre ergibt.
  - Feststellung der Wirtschaftlichkeit durch geprüfte Gutachter und reale Konsolidierung nach 10 Jahren (nach Ablauf der Umlagefrist). Bei Unwirtschaftlichkeit für die Mieter\*innen wird rückerstattet.
  - Mehrfachumlagen verhindern – z.B. bei falscher Dämmung, kann auch die Entsorgung und Neuverdämmung wieder auf die Mieter\*innen umgelegt werden.
  - Nach Ablauf der Umlagefrist (10 Jahre) müssen die Umlagekosten wieder von der Miete abgezogen werden
  - Umlageanteil für Mieter\*innen muss deutlich gesenkt werden (z.B. 7 % auf 10 Jahre)
  - Eventuell EnEV innerhalb von Milieuschutzgebieten ganz aussetzen.
- **Bei Unterlassung von Instandsetzungspflicht durch den Vermieter müssen Mieter\*innen notwendige Maßnahmen einklagen können.**
  - Außerdem dürfen Instandsetzungsmaßnahmen nicht als Modernisierungsmaßnahmen umgelegt werden.
- **Rekommunalisierung von Wohnhäusern betreiben und neu untern geänderten Vorzeichen organisieren**
  - Frist fürs Erklären der Ankaufsabsicht durch Bezirk zu Gunsten Dritter muss deutlich verlängert werden (z.B. 6 Monate)
  - Auf Landesebene muss ein Fonds ausschließlich zum Zwecke des Ankaufs von Häusern aufgebaut werden.
  - Als Trägerinnen der Häuser sollten Mieter\*innen-Hausvereine gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bevorzugt werden, oder zumindest eine gleichgestellte Chance haben
  - Regelankauf von Mietshäusern, die über Zwangsversteigerungen veräußert werden

- **Realer Mietenspiegel muss erhoben werden für Wohnmieten und Gewerbemieten**
  - Alle aktiven Mieten müssen erfasst werden – nicht nur Mieten für Neuvermietungen
  - Die ortsübliche Vergleichsmiete muss kleinräumig erhoben werden (auf Ebene der „Kieze“)
- **Integration der Stadtpolitischen Initiativen in den politischen Entscheidungsprozess**
  - Eine Dachstruktur zur Verbindung und Koordination der Berliner Mieter\*innen- und Stadtteil-Initiativen sollte vom Land gefördert werden.
  - Einrichtung einer Kommunikationsstelle, die frühzeitig in Planungsprozesse einbezogen wird und Stimmrecht für Anwohner\*innen geltend machen kann
- **Veränderung der Prozesse zur Mitbestimmung bei Planungsverfahren**
  - Die Bürger\*innenbeteiligung muss schon vor der Planung erfolgen, damit Bedarfe frühzeitig einfließen können.
  - Öffentliche Finanzierungen können nur beantragt werden, wenn sichergestellt ist, dass vor der Planung eine aktive Bürger\*innenbeteiligung stattfand und während des Projektes weiterhin bestehen bleibt.
- **Temporäre Untervermietung von Wohnungen und einzelnen Zimmern darf kein Kündigungsgrund mehr sein.**
  - Von den Menschen wird immer mehr Flexibilität und Mobilität eingefordert, aber das Mietrecht entspricht dieser neuen gesellschaftlichen Realität absolut nicht.
  - Anpassung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung, so dass sie sich zielgenau nur gegen das gewerbsmäßige Anbieten von Ferienwohnungen in Privatwohnungen richtet, und Menschen die in prekären Verhältnissen auf Untervermietungen angewiesen sind schont.
- **Drastische Erhöhung der Besteuerung von Ferienwohnungen.**
  - Die Einnahmen können für den Ankauf von Mietshäusern verwendet werden (fließen in den Fonds). > Touristen finanzieren die Rekommunalisierung

## BerlinAppell zur Wohnungspolitik

### Die Mietenbremse – warum klagen so wenige Mieter gegen zu hohe Mieten? Was kann verändert werden? Zwei Initiativen.

Anders als der sog. Mietwucherparagraph § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist die Mietpreisbremse im Zivilrecht angeordnet, was neben den Ausnahmeregelungen eine weitere Hürde darstellt. Denn der Mieter muss persönlich gegen den Vermieter klagen und trägt das volle Risiko.

Eine Abhilfe:

**Die Mietenbremse muss in das Wirtschaftsstrafgesetz eingegliedert werden.** Wäre die Mietenbremse im Wirtschaftsstrafgesetz eingegliedert, dann würden Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit „vom Amts wegen“ geahndet. Ähnlich wie z.B. in Frankfurt/Main bei der Ahndung von Mietpreisüberhöhung nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz würde ein Online-Formblatt genügen, auf dem man den Sachverhalt einträgt. Das Wohnungsamt würde den Anfangsverdacht prüfen und ggf. eigeninitiativ tätig werden.

**Initiative 1: Das erklärte Ziel der Landesregierung, eine Bundesratsinitiative zur Überführung des § 556d ff BGB (Mietenbremse) in das Wirtschaftsstrafrecht einzuleiten.**

Eine weitere Verbesserung:

#### **Abfrage der Miethöhe bei der Anmeldung einer Wohnung.**

Auch als Ordnungswidrigkeit können nur angezeigte Fälle geahndet werden und der Mieter bleibt als Initiator angreifbar. Will man die Mietenbremse unabhängig davon anwenden, dann bietet sich die Anfechtung der Miethöhe als Vorgang im Zuge der Melderechts an.

In Berlin muss bei der Wohnsitzmeldung seit dem 1.11.2015 eine „Einzugsbestätigung des Wohnungsgebers (Vermieter)“ bei der Meldebehörde abgegeben werden. In diesem Formblatt muss der Eigentümer bislang seine Identität preisgeben, die Adresse der Mietwohnung und den Namen des neuen Mieters.

Wünschenswert ist es, wenn zukünftig auch die aktuelle Miethöhe und die Höhe der Vorgängermiete mit abgefragt wird. Dadurch hätte das Meldeamt/Wohnungsamt einen Zugang zu den verhandelten Miethöhen, ohne dass der Mieter Anzeige erstattet haben muss. Das Wohnungsamt könnte nach eigenem Ermessen Vorgänge zur Senkung der Miethöhe in Gang setzen.

Der stadtweite Effekt: Dieses System würde die Höhe der verhandelten Mieten tatsächlich senken, denn das Mietverhältnis wäre kein Geheimnis mehr wie bisher. Unabhängig vom Mieter muss der Vermieter mit Post vom Wohnungsamt rechnen.

Weitere Effekte: Die Datengrundlage des Mietspiegels würde sich durch die Erfassung von Neuvertragsmieten wesentlich verbessern. Es entstünde ein transparenter Wohnungsmarkt.

#### **Handlungsoptionen**

Was das Land Berlin zeitnah angehen kann, das ist die oben beschriebene Erhebung der Neu- und Vorgängermiete bei der Meldebehörde, z.B. als Zusatzabfrage, die durch eine Rechtsvorschrift begründet ist.

Zu prüfen ist die Rechtmäßigkeit einer solchen Zusatzabfrage im Rahmen des Bundesmeldegesetzes und des Datenschutzes bzw. Wege, die das gewünschte Vorgehen ermöglichen. Das soll umgesetzt werden bevor die Mietenbremse in einem möglichen Gesetzgebungsverfahren des Bundes vom Zivilrecht in das Strafrecht überführt wird.

**Initiative 2: Das erklärte Ziel der Landesregierung, die Möglichkeiten eine Mietenabfrage im Zuge der Wohnsitzmeldung zu prüfen und Maßnahmen dahingehend einzuleiten. Ziel: Erlass einer Rechtsvorschrift.**

**BerlinAppell zur Wohnungspolitik** - <http://berlinappell.blogspot.de/>

Carsten Joost – [carsten-joost@gmx.de](mailto:carsten-joost@gmx.de)

## Mieterprotest Koloniestraße

### Fiktive Kosten und ganz reale Mieterverdrängung im Sozialen Wohnungsbau in Berlin:



### Schluss mit dem dubiosen Geschäftsmodell!

[koloniestrasse-mieterprotest.de](http://koloniestrasse-mieterprotest.de)

Wir Mieterinnen und Mieter in der Koloniestraße im Wedding, das sind mehr als 500 Menschen, stehen vor einem speziellen Problem: Unsere Vermieterin fordert von einem Tag auf den anderen die doppelte Miete. Begründet wird die Mieterhöhung mit fiktiven Kosten, die die Vermieterin niemals hatte. Den Sprung von 6 auf 12 Euro/qm kalt können wir unmöglich aufbringen. Wer eine neue bezahlbare Wohnung findet, zieht weg; der Rest sitzt auf gepackten Koffern.

#### Wie ist das möglich?

Dieses dubiose Geschäftsmodell gibt es nur im Sozialen Wohnungsbau in Berlin. Durch geschicktes Ausnutzen einer Gesetzeslücke stellt uns unsere Vermieterin eine Miete auf Grundlage der ursprünglichen Baukosten von 32 Mio. Euro in Rechnung, obwohl sie für die Wohnungen in Wirklichkeit nur ca. 10 Mio. Euro bezahlt hat. Der Rest wurde aus dem Berliner Haushalt beglichen.

#### Wer wird abgezockt?

1. Wir Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau, weil wir für Kosten bezahlen sollen, die es nicht gibt - sonst verlieren wir unsere Wohnungen.
2. Die Mieterinnen und Mieter in unserem Umfeld, weil fiktive Kosten nach Übergang in das Vergleichsmietensystem den Mietspiegel für alle unnötig in die Höhe treiben.
3. Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, weil Mietzuschüsse für ungerechtfertigt hohe Mieten bezahlt werden müssen.

#### Was muss Rot-Rot-Grün jetzt tun?

Experten weisen schon seit Jahren auf eine einfache Lösung für das Problem der fiktiven Kosten im Berliner Sozialen Wohnungsbau hin: Die Politik muss endlich aufhören, ihre schützende Hand über das dubiose Geschäftsmodell zu halten. Dazu muss die neue Koalition schnellstmöglich die Gesetzeslücke schließen, die fiktive Kosten erst möglich macht. Im Gesetz muss lediglich klargestellt werden, dass der Vermieter von Sozialwohnungen nur die Kosten abrechnen darf, die er tatsächlich selbst trägt. Mehr nicht.

**Ach ja, ein Problem bleibt. - Man muss dies natürlich wollen.**

**Schluss mit dem dubiosen Geschäftsmodell! Schluss mit den fiktiven Kosten!**



## **Stoppt das Verschenken von Sozialbindungen!**

Unglaublich aber wahr: Berlin kann gar nicht so schnell neue Sozialwohnungen bauen, wie es Sozialbindungen verschenkt. Das Land will bis zum Jahr 2018 die Schaffung von etwa 10.000 neuen Sozialwohnungen fördern. Gleichzeitig ist noch immer ein Gesetz in Kraft, durch das bereits tausende Sozialbindungen verloren gegangen und durch das 19.000 weitere Sozialbindungen akut gefährdet sind. Es ist die Rede von § 5 Wohnraumgesetz Berlin.

Diese Vorschrift ermöglicht es Vermietern von Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung durch schlichte Veränderung in der Eigentümerstruktur sämtliche Sozialbindungen von einem auf den anderen Tag ohne Gegenleistung loszuwerden. Seit Einführung des Gesetzes im Jahr 2011 werden so Mietpreis- und Belegungsbindungen, die mit immensen Steuergeldern erkaufte wurden und die noch für Jahrzehnte Bestand hätten, vorzeitig und ohne Not aufgegeben.

§ 5 Wohnraumgesetz Berlin muss umgehend außer Kraft gesetzt werden, um die noch vorhandenen Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung zu sichern und den bereits eingetretenen Schaden für den Berliner Haushalt nicht noch größer werden zu lassen als er bereits ist.

Im Wahlkampf haben SPD, Die Linke und Bündnis90/Die Grünen versprochen, den Sozialen Wohnungsbau in Berlin umfassend zu reformieren. Wenn jedoch § 5 Wohnraumgesetz Berlin weiter bestehen bleibt, kommt jede Reform für tausende Sozialwohnungen zu spät.

**Stoppt das Verschenken von Sozialbindungen!**

Weitergehende Informationen zum Thema: Bericht der Expertengruppe zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin, Band II, Seite 103 ff.; Download unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer\\_wohnungsbau/reform/download/teil02.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/reform/download/teil02.pdf)

**mieterstadt.de**

Netzwerk für soziales Wohnen und  
bürgernahe Stadtentwicklung e.V.



[info@mieterstadt.de](mailto:info@mieterstadt.de)

# Neue Regierung – neuer Zeitplan. Rekommunalisierung jetzt!



Steigende Mieten am Kottbusser Tor stoppen!  
Kottbusser Tor'da yükselen kiralari durdurun!  
Kotti & Co | Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor  
kottico@gmx.net | Facebook: kotti Undco | www.kottico.net

## Das Problem

Der Soziale Wohnungsbau hat zwei Probleme: Er ist zu teuer und er schrumpft. Das Fördersystem des alten und des neuen Sozialen Wohnungsbau kostet das Land Berlin und die Sozialmieter zu viel. Wir, als Mieter und als Stadtbürger haben die Häuser schon mehrfach abbezahlt und sind trotzdem in der Wohnungskrise. Über die Hälfte der Sozialwohnungen sind teurer als der Mietspiegel. Gleichzeitig schrumpft der Bestand schrumpft. Die Eigentümer zahlen Hunderte Millionen Euro, um so schnell wie möglich aus den Bindungen rauszukommen. Der Senat hat keinen Einfluss mehr; die Mieter hatten noch nie welchen. Die vorzeitigen Rückzahlungen fließen an das Land und müssen zur Sicherung der Wohnungsversorgung eingesetzt werden. Neue Förderprogramme sorgen weder dafür, dass der Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau gebremst wird, noch dass die Berliner Mieterschaft ihr Recht auf Bleiben gesichert hat.

Von einer rot-rot-grünen Regierung erwarten wir, dass sich das ändert.

## Die Lösung

Es bringt überhaupt nichts, irgendwo irgendwelche Häuser irgendwie in den landeseigenen Bestand reinzurechnen. Auch wenn die Wohnungsnot inzwischen ganz Berlin betrifft: Sie betrifft am stärksten die zentralen Bezirke, sie betrifft am stärksten die Armen. Sie betrifft am stärksten uns. Keine abstrakte „Bestandserweiterung“, sondern konkrete Festlegungen, die deutlich machen, dass Berlin eine neue Regierung hat. Die Zinssenkungen für die Eigentümer ermöglichen Mietsenkungen bis zu unter vier Euro/m<sup>2</sup> – da müssen wir hin! Ihr habt euch auf eine Rekommunalisierung des Kotti, auf ein modellhaftes, experimentelles Projekt der Selbstverwaltung und auf ein neues Modell der Sicherung unserer Existenzbedingungen schon längst festgelegt. Wenn ihr jetzt mit dem Kopf schüttelt, wissen wir, woran wir sind.

Mit der neuen Regierungskoalition gibt es auch einen neuen Maßstab für uns. Kein „nach Möglichkeit angestrebt“, kein „muss untersucht werden, ob eventuell“. Unsere Existenz steht nicht unter „Finanzierungvorbehalt“; unsere Existenz ist nicht verhandelbar. Wir wollen unsere Häuser zurück und ein Beispiel sein für eine neue, nachhaltige, demokratische Wohnraumversorgung.

Ihr wisst, was zu tun ist: Rückkauf der Häuser. Unterstützung der Genossenschaftsgründung. Und dann geht es los. Vorwärts!

Kotti & Co.

www.kottiundco.net  
kottico@gmx.net  
Tel. +49 (0) 178 2 86 96 56

## **Initiative Volksentscheid retten**

### **Zivilgesellschaftliche Koalitionsprüfsteine für die zukünftige Berliner Regierung**

Die historische Wahlniederlage der Berliner SPD und CDU in dieser Wahl war eine klare Botschaft der BerlinerInnen für eine andere Politik in dieser Stadt. Für eine Politik mit mehr Transparenz, mehr Demokratie, mit besseren Mitgestaltungsrechten, für eine soziale Stadt für Alle.

Eben nicht mehr nur alle 4 Jahre ein Kreuzchen hinter den Buchstaben einer Partei machen zu dürfen, um diesen damit eine Blankovollmacht für die nächste Wahlperiode auszustellen, sondern auch ohne Parteibuch mit den Instrumenten der direkten Demokratie das Leben in dieser Stadt mitgestalten und politische Fehlentscheidungen korrigieren zu können.

Dafür muss die aktuelle Volksentscheidgesetzgebung in Berlin verbessert und geändert werden.

Volksentscheide müssen verbindlicher, fairer und machbarer werden.

Erfolgreiche Volksentscheide dürfen nachträglich durch den Senat nur mit Zustimmung der Bevölkerung durch eine Volksabstimmung geändert werden.

Dafür hat die Initiative Volksentscheid-retten einen Volksentscheid auf den Weg gebracht, der mit Abgabe von über 70 000 im Unterschriften im Juli die Einleitung des Bürgerbegehrens beantragt hatte. Die Zulässigkeitsprüfung durch die Senatsverwaltung für Inneres zieht sich jetzt seit Juli diesen Jahres hin. Dadurch wird die geplante Durchführung des Volksentscheides zur Bundestagswahl im September 2017 gefährdet.

Darum stellen wir folgende Fragen an die Parteien der zukünftigen Regierung Berlins:

- Sind sie willens, die aktuellen Volksentscheide zur Stärkung der direkten Demokratie und den Fahrrad-Volksentscheid fristgerecht zur Bundestagswahl 2017 stattfinden zu lassen ??
- Sind sie willens Volksentscheide an Wahlterminen stattfinden zu lassen ??
- Sind sie willens gesetzlich festgelegte, verbindliche, planbare Fristen für die Zulässigkeitsprüfung für Bürgerbegehren einzuführen ??
- Sind sie willens die nachträglich vom Senat im Januar 2016 vorgenommenen Änderungen am erfolgreichen Volksentscheid von 2014 zum Tempelhofer Feld mit über 740 000 UnterstützerInnen zurückzunehmen ??
- Sind die Parteien und die zukünftige Landesregierung Berlins willens die in Artikel 3 der Berliner Verfassung garantierte Gleichberechtigung von parlamentarischer Parteien-Demokratie und der direkten Demokratie mittels Bürgerbegehren und Volksentscheiden zu respektieren und gleichberechtigt und fair in der parlamentarischen Praxis umzusetzen ??

Oder bleibt bleibt die direkte Demokratie ein unerwünschtes Kind der Berliner Verfassung und eine lästige Einmischung und Konkurrenz in der Machtsphäre der Parteien ??

Bleibt es bei einem „Weiterso“ wie bisher und einem Durchregieren von Oben nach Unten und der Ignoranz gegenüber den vielen engagierten Menschen und Initiativen für ein besseres und sozialeres Berlin ??

Wir sind gespannt auf ihre Antwort und auf ihre zukünftige Regierungspraxis, denn daran werden die BerlinerInnen sie messen.

[www.volksentscheid-retten.de](http://www.volksentscheid-retten.de)  
[info@volksentscheid-retten.de](mailto:info@volksentscheid-retten.de)

Tel.: 0176 588 34 716

# Wrangel 21 e.V.i.G. - kontakt@wrangel21.de

Über uns

---

Auch die Wrangelstr. 21/21a ist seit diesem Sommer konkret von Spekulation bedroht. Das Haus wurde am 29.9. für das 33-fache der Jahresmiete an einen britischen Investor\* verkauft. Der Bezirk plant, sein Vorkaufsrecht geltend zu machen und lässt dafür ein Verkehrswertgutachten erstellen.

Wir beabsichtigen unser Haus selbst, nach dem Modell des Mietshäusersyndikats und mit der Unterstützung einer Stiftung kaufen.

Was sind die konkreten und wichtigsten Probleme, die gelöst werden müssen

---

Nach Fertigstellung des Verkehrswertgutachtens verbleiben dem Bezirk nur noch ca. 3 Wochen, um einen "vorkaufsrechts-kompatiblen" Käufer zu benennen, der das Haus zum festgestellten Verkehrswert erwirbt. Derzeit gibt es ausschließlich mit der GeWoBaG einen Rahmenvertrag, der dies in so kurzer Zeit ermöglichen würde. Wenn die GeWoBaG aufgrund des zu hohen Verkehrswerts abwinkt, hat der Bezirk keinen Plan B. Das Haus ginge an den Investor. Die Optionen der Übernahme durch eine Stiftung, eine Genossenschaft oder die BewohnerInnen selbst kann in der Kürze der Zeit nicht berücksichtigt und umgesetzt werden.

Was wird in Berlin zu wenig dagegen getan und wer oder was ist daran „schuld“: Welches Gesetz/ das Land/ die Bezirke/ Behörden und Ämter...

---

Durch Brexit und Niedrigzins-Politik erleben wir derzeit eine weitere Beschleunigung der Dynamik und Aggressivität von Immobilienspekulation in Berlin.

Es fehlt an Geschwindigkeit seitens der Stadt. Mangels schnell anwendbarer Vereinbarungen zum Vorkaufsrecht im Rahmen des Milieuschutz, kann dieser nicht effektiv zum Schutz der MieterInnen in Trend-Kiezen eingesetzt werden.

Was müsste konkret dagegen unternommen, veranlasst und verändert werden – vom Land Berlin, Bezirken usw. – über welche neuen oder bestehenden Gesetze, Beschlüsse, Verordnungen und Bestimmungen...

---

Aus unserer Sicht besteht das Risiko, dass Berlin eine historische Chance verpasst: Ebenfalls wegen der Niedrigzins-Politik, gibt es derzeit in Deutschland einen ständig wachsenden Bedarf nach sozialverträglichen Investitionen seitens nachhaltig denkender Anlegern. Anstatt wegen nicht vorhandener Etats, handlungsunfähig zu beteuern, muss die Politik mit Hochdruck ermöglichen, dass dieses verfügbare "gute Kapital", ohne bürokratische Bremsen für den Milieuschutz eingesetzt werden kann.

**Ganz konkret braucht die Wrangelstr. 21/21a ein Eilverfahren für die Begünstigung einer Stiftung im Rahmen des Vorkaufsrechts, welche das Haus erwerben will, mit dem Ziel die BewohnerInnen beim Kauf ihres Hauses nach dem Modell des Mietshäusersyndikats zu unterstützen.**

Ein markanter Merksatz für die Politik ins Stammbuch...

---

**Das vorhandene Potential an sozialverträglichen Investitionen für den Milieuschutz nutzen!**

\*) Der neue Eigentümer der Wrangelstr. 21/21a

---

Der neue Eigentümer ist eine neu gegründete Firma Namens "Bluerock Value Kreuzberg Limited Partnership" mit Sitz in London, bewilligt am 5.9., eingetragen am 29.9. Die Kommanditgesellschaft wurde am 5.9. in London registriert. Die 2 Partner sind Pifron UK Ltd. in London und die SGU Trading GmbH in Zürich. Bei beiden ist ein Schweizer namens Ronny Pifko in der Geschäftsleitung. Pifko spielt auch eine Rolle beim Blue Rock Fund, einer Heuschrecke, die gerade im großen Stil Berlin aufkauft:  
<http://bluerockfund.com/investment-opportunities/residential-opportunities.aspx>

## **Beitrag zum Stadtpolitischen Hearing am 2. November 2016**

Der Pankower Mieterprotest hat sich 2013 aus einem Zusammenschluss von Pankower Modernisierungshäusern der kommunalen GESOBAU gegründet, weil an diesen Häusern sehr teure und äußerst fragwürdige energetische Modernisierungsmaßnahmen angekündigt wurden, die Mieten von 30 bis 60% über dem Mietspiegel zur Folge hatten.

Der Protest durch uns Mieter erreichte einen Rahmenvertrag mit Sozialplanverfahren, der die schlimmsten sozialen Auswirkungen verhinderte. Dennoch vollziehen die GESOBAU – und wie wir erfahren die anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ebenso – fortwährend Modernisierungen, die bestehenden bezahlbaren Wohnraum reihenweise vernichten – und das unwiederbringlich.

Der Abriss intakter Heizungen, aufzuarbeitender Fenster und die Anbringung von Fassadendämmungen an massiven Wänden hat nichts mit Umwelt- oder Klimaschutz zu tun, sondern ist den Gewinn-maximierenden Zahlenspielen der kommunalen Unternehmen (die i.d.R. Aktiengesellschaften sind) geschuldet. Das Modernisierungsrecht ermöglicht den Spielraum für dieses Tun, es macht die Maßnahmen der Energetischen Modernisierungen zur Goldgrube für Eigentümer – auf Kosten der Mieter. Die Folge: die Mieten für derart modernisierte Wohnungen schießen ins uferlose – Spitzenmieten also auch bei kommunalen Gesellschaften. Die meisten Bestandsmieter, die bei der Modernisierung noch durch Rahmenvertrag/ Sozialplanverfahren geschützt wurden, könnten sich ihre jetzige Wohnung nicht mehr leisten, wenn sie Neumieter wären. Bereits bei einem Umzug werden sie kaum eine bezahlbare Wohnung in ihrem Viertel finden und werden so verdrängt – auch, weil funktionierende Regelungen zum Wohnungstausch und bei Umzug bisher gänzlich fehlen.

Aus unseren Kenntnissen und Erfahrungen fordern wir von der neuen Berliner Landespolitik:

1. Die **Vernichtung bezahlbaren Bestandswohnraums** durch überzogene Energetische Modernisierungsmaßnahmen muss beendet werden, der Eigentümer Berlin darf nicht Paradebeispiel für das kostentreibende Sanieren des Wohnungsbestandes sein, sondern muss die vernünftige, sinnvolle und Mietpreis-schonende Instandsetzung vorgeben.
2. Es sind die **Befreiungsmöglichkeiten von Energetischen Maßnahmen** anzuwenden, die nach Energieeinsparverordnung (EnEV) bei unwirtschaftlichen Maßnahmen gewährt werden müssen und z.B. von der Pflicht der Fassadendämmung befreien, wie es aktuell bei einem Haus der Gewobag in der Knaackstraße im Prenzlauer Berg erfolgte, wo die Mieter nun aufatmen können.
3. Der **Wohnungswechsel darf nicht zur Kostenfalle werden**. Die lang geplante Wohnungstauschbörse der kommunalen Wohnungsunternehmen muss endlich eingerichtet werden. Wohnungstausch bedeutet faire und bezahlbare Mieten auch beim Wechsel der Wohnung und verhindert so die Verdrängung.
4. **Begrenzung der Neuvermietungsmieten im Bestand**. Mieten von 13 EUR/m<sup>2</sup> bei sanierten Wohnungen sind auch bei kommunalen Gesellschaften keine Seltenheit. Gerade in angespannten Vierteln wird so der Mietspiegel durch kommunale Gesellschaften nicht gedämpft, sondern getrieben.
5. **Änderung des Wohnraumversorgungsgesetzes** im Sinne der vorgenannten Punkte, siehe hierzu unsere Kritik am Wohnraumversorgungsgesetz (siehe Anlage „Standpunkte und Kritik der Mieter zum Gesetzentwurf über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“)
6. **Wiederholung der undemokratischen Mieterratswahlen**, bei der Mieter ausgeschlossen wurden.

Daran messen wir, der Pankower Mieterprotest, die neue Koalition in der kommenden Legislatur.

# Standpunkte und Kritik der Mieter zum Gesetzentwurf über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

- [Pankower Mieterprotest](#), September 2015 -  
kontakt@pankower-mieterprotest.de

**Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen deutliche Schwächen des jetzigen Berliner Mietenbündnisses, an dem sich die WBGs bisher orientierten, vor allem in Bezug auf Mieten nach Modernisierung für Bestandsmieter manifestiert werden. Positive Tendenzen des Mietenbündnisses fehlen sogar.**

**Wir fordern sie hiermit auf, den Gesetzentwurf in Bezug auf die Regelungen für Mieten nach Modernisierung zu korrigieren und so für eine wirkliche soziale Ausrichtung der landeseigenen WBGs zu sorgen.**

Artikel II, §1

Absatz 1:

Das aktuelle Mietenbündnis gibt ein klares Leitbild vor: „*Sozialverträgliche Mieten: Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere*“ (Mietenbündnis, S. 9). Im Gesetzentwurf fehlt dieses konkrete Ziel völlig. Stattdessen werden allgemeine Bekenntnisse zu einer Wohnungsmarktaufgabe und einer Versorgungsaufgabe ohne eine hinreichende konkrete Definition abgegeben. Jedoch ist es nur mit einer konkreten mietspreisdämpfenden Strategie möglich, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Tut man das nicht, wird die „Versorgungsaufgabe“ irgendwann zur Hauptaufgabe, denn immer mehr Menschen werden zukünftig nicht in der Lage sein, sich selbst mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Absatz 2:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften tragen durch ... Modernisierung ... zu Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei. Mit der jetzigen Modernisierungspraxis bspw. der GESOBAU ist dies nicht der Fall. Die GESOBAU will durch extensive Modernisierungsmaßnahmen von ihren Bestandsmietern Beträge erzielen, die 27 bis 59 % über dem Mietspiegelmittelwert und sogar noch 10 bis 27 % über der Mietspiegeloberkante liegen. Auch andere städtische WBGs überfordern ihre Mieter mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Wenn sozialverträgliche oder besser bezahlbare Mieten das Ziel sind, dann braucht es Mietenregelungen nach Modernisierung, die die Mieter nicht überfordern. Die Regelungen in Artikel II §2 sind dazu nicht geeignet (Kommentare s.u.).

Artikel II, §2

Absatz 4

b) Der Begriff „Miete“ muss im Gesetzestext konkretisiert werden. Laut Begründung ist hier die Nettokaltmiete gemeint. Die Begrenzung der Bruttowarmmiete bei 30% des Netto-HH-EK wäre hier die bessere Lösung. Der ÖRV in Pankow hat das umgesetzt.

c) In Energiepässen wird in der Regel der Energiebedarfswert eines Hauses ausgewiesen. Der tatsächliche Energieverbrauch liegt in der Regel etwa bei der Hälfte des behaupteten. Soll hier wirklich der Verbrauchswert herangezogen werden?

Absatz 5 b):

- Bereits 2013 hat der Pankower Mieterprotest in einer Petition an das Abgeordnetenhaus eine umfassende Kritik an dieser Regelung im Mietenbündnis verfasst (siehe Petition und Anlagen). Der „Betriebskosteneinsparungs“-Aufschlag öffnet Tür und Tor für Mieterhöhungen weit über dem Mietspiegel. Die behauptete Einsparung wird nämlich prinzipiell nach theoretischen (statt tatsächlichen) Verbrauchswerten pro Quadratmeter ermittelt und fußt auf geschätzten, unrealistisch hohen Ist- und Ziel-Werten. Deutlich wird die Sachlage an einem repräsentativen Beispiel: Wo gegenwärtig knapp 50 Euro Heizkosten (inkl. Kochkosten!) pro Monat an die Gasag bezahlt werden, soll die berechnete Heizkosteneinsparung durch die Sanierung pro Monat 110 Euro betragen, dazu kommen 40 Euro neu veranschlagte Heizkosten an die GESOBAU (Beispiel Trelleborger Str.). Das ist absurd. Mietspiegelrelevante Nettokaltmieten-Aufschläge für fiktive Betriebskosteneinsparungen machen variable Kosten zu fixen Kosten. Den fehlerhaften Mechanismus der Berechnung dieser „BeKo- Einsparung“ haben wir mit einer Fülle von Fakten, Gutachten und Berechnungen nachgewiesen. Die Problematik ist allgemein bekannt: Die Energierechnung orientiert sich am Energiebedarf, der zu hoch angesetzt wird. Der tatsächliche Energieverbrauch liegt in der Regel etwa bei der Hälfte des behaupteten.  
**Der Betriebskosteneinsparungs“-Aufschlag muss gestrichen werden.**

Schlussatz:

- Laut Gesetzentwurf soll die Miete nicht mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; Ausnahme: umfassende Modernisierungen. Das ist ein Skandal, da hier sogar Mietwucher erlaubt wird (§5 Wirtschaftsstrafgesetz)! Bestandsmieter werden eklatant schlechter gestellt als Neumieter. Wir fordern hier eine **Begrenzung der Mieten nach Modernisierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.**

Darüber hinaus braucht es klare Vorgaben für einen **maßvollen Umfang vor allem der energetischen Modernisierungsmaßnahmen**, der Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen nicht überfordert, sowie eine unabhängige Kontrollinstanz.

Artikel II, §3

3) Die Begrenzung auf die WBS-Einkommengrenzen ist im Vergleich zum ÖRV Pankow ein Rückschritt. Hier galt die 30%-Kappung für alle. Somit werden viele Mieter mit Einkommen, die noch über den WBS-Grenzen liegen, zu Sozialfällen gemacht, wenn der Umfang und die Kosten bei Modernisierungen nicht generell auf wirtschaftlich, sinnvolle begrenzt werden.

4) Für Altbaubestände greifen diese Flächengrenzen nicht. Hier braucht es eine generelle Überschreitungstoleranz oder eine Zimmerregelung (Anzahl der Zimmer = Anzahl der Bewohner + 1) für solche Bestände.

5) Die Ausnahmefälle sind im Gesetzestext auf sehr konkrete eingeschränkt. Diese Beispiele müssen raus. Die Toleranz auf bestimmte Lebensumstände und bestimmte Bauklassen/Wohnungsgrößen und -grundrisse formulieren ...

weitere Härtefallgründe: soziale Gründe für individuelle Härten, wie sie im Mietenbündnis benannt sind, fehlen im Gesetzentwurf.

Artikel II, §6

Mierrat „beteiligt sich“, „befasst sich“ und „nimmt Stellung“. Diese Formulierungen implizieren kein konkretes Entscheidungs- und Vetorecht. Die Beteiligung hat eine reine Alibifunktion.



## **Knaackstr. 60-68 (Gewobag)**

Die Mieter der Knaackstr. 60-68 in Prenzlauer Berg bekamen Anfang 2015 von der GEWOBAG eine Modernisierungsankündigung, die für die Mieter eine Mieterhöhung von 70 bis über 100 % bedeutete.

Die Mieter waren verzweifelt, wütend und enttäuscht. Weder gab es im Vorfeld eine Mieterversammlung, ein Sozialplanverfahren noch eine angemessene Frist, um der Duldung zuzustimmen.

Der erste Punkt unserer Modernisierungsankündigung, bei dem wir sofort die rote Flagge zeigten, war eine 16 cm dicke Fassadendämmung von über einer Million Kosten.

Die Mietergemeinschaft sah weder den Sinn noch die Kosten dieser Massnahme ein und hat sich schlau gemacht: Der von der GEWOBAG vorgenommene Schadenskataster erwies sich als fragwürdig. Der Verdacht kam auf, dass hier Berechnungen angestellt wurden, um das ENEV-Paket zu bekommen.

Nach vier Monaten war die GEWOBAG aufgrund des Druckes der Politik und der Mieter endlich bereit eine Mieterversammlung durchzuführen, wo sie von der Mietergemeinschaft von der Kostendiskrepanz zur Fassadendämmung von über 674.000 Euro konfrontiert wurde. Doch die GEWOBAG ignorierte unsere Fragen ständig. Erst als wir das Abgeordnetenhaus einschalteten, antworteten sie. Und diese Antwort erstaunte uns sehr: Die GEWOBAG verdoppelte die Schadenfläche sowie den Quadratmeterpreis!

Wenn eine landeseigene Wohnbaugesellschaft nicht nur vor ihren Mietern, sondern auch vor dem Abgeordnetenhaus mit Zahlen spielt und jongliert, zeigt es, dass sie freie Hand haben! Denn niemand kontrolliert sie.

Die GEWOBAG verdrängt und enteignet Mieter! Sie missbraucht die EneV, um ihre Wohnbestände zu sanieren und sie dann teuer weiterzuvermieten. Dabei zerstören sie Nachbarschaften, vertreiben Alteingesessene und Familien.

Warum hält hier die Politik Augen und Ohren zu? Knickt sie vor der Dämmlobby ein? Die EneV ist ein Gesetz von Lobbyisten. Diese Dämmpolitik ist ein giftiges Geschenk auf dem Rücken der Umwelt. Statt dass sie geschützt wird, wird sie verschmutzt!

Die Bürger müssen dafür auch noch tief in die Tasche greifen und werden um ihren Wohnraum beraubt. Für die Dämmlobby allerdings zahlt es sich aus - die Kassen klingeln!

Wir fordern die Politiker auf, dass sie ab sofort dieses Gesetz abschaffen und die landeseigenen Wohnbaugesellschaften kontrollieren!



## Stadtteilinitiative WEM GEHÖRT KREUZBERG

[www.wem-gehoert-kreuzberg.de](http://www.wem-gehoert-kreuzberg.de)

**Kontakt:**

[info@wem-gehoert-kreuzberg.de](mailto:info@wem-gehoert-kreuzberg.de)



Forderungen, die wir im Rahmen des stadtpolitischen Hearings mit vielen Initiativen in die Öffentlichkeit tragen und an die neue Stadtregierung richten:

**1.** Die jetzigen Gewerbetreibenden auf dem Bockbrauerei-Gelände - zwischen Fidicinstraße und Schwiebusser Straßen Kreuzberg 61 - müssen bleiben, und zwar mit weiterhin bezahlbaren Mieten.

Das Bockbrauerei-Gelände wurde an die Bauwert-Invest-Group verkauft. Diese Gesellschaft ist eine stadtbekannte Investorengruppe, die plant, das auf dem Brauereigelände ansässige kieznahe Gewerbe zu verdrängen. Bauwert favorisiert hochpreisiges Gewerbe und den Neubau von Eigentumswohnungen.

**2.** Ebenso müssen die jetzigen Gewerbetreibenden auf dem sogenannten Dragoner Areal hinter dem Finanzamt Kreuzberg bleiben. Das Gelände muss in öffentlicher Hand bleiben und darf nicht von der BImA privatisiert werden.

Die jetzigen leeren Gebäude sollen sofort vom jetzigen Eigentümer für eine Nutzung saniert und an sozio-kulturelle Initiativen für eine bezahlbare Miete vermietet werden.

Des Weiteren sollen auf dem Areal mittelfristig Wohnungen entstehen, die sowohl selbstverwaltet als auch kommunal verwaltet werden - 100% bezahlbar und dauerhaft gesichert. Es darf zu keiner Eigentumsbildung kommen. Der Gestaltungsprozess muss von einer breiten gesellschaftlichen Initiative von Unten getragen werden.

**3.** Keine weiteren Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin.

**4.** Konsequente Durchsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Anwendung dieser Verordnung auch auf neue Modelle, mit denen Wohnungs- und HauseigentümerInnen die Zweckentfremdungsverbotsverordnung aushebeln. Dazu gehört vor allem das Modell „möbliertes Wohnen auf Zeit“.

**5.** Mieten müssen bezahlbar bleiben - vor allem für Menschen, die abhängig von Transferleistungen sind, egal ob Hartz 4 oder Grundsicherung. Bei jedem Neubau muss der Anteil von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten bei mindestens 40% liegen.

**WEM GEHÖRT KREUZBERG - Oktober 2016**



## ***bündnis für eine solidarische stadt***

### **Probleme und Forderungen/Lösungen**

#### **1. Verhinderung von Zwangsräumungen und Obdach- und Wohnungslosigkeit**

Eine der Hauptursachen für Zwangsräumungen und Obdach- und Wohnungslosigkeit ist Ämterhandeln und -versagen.

z.B. lange Bearbeitungszeiten von Anträgen durch das Jobcenter und auch durch das LAGESO / LAF oder verspätete Mietzahlungen durch die Ämter ( im Durchschnitt bekommt z.B. eine Familie mit einer Fluchtbiographie 4-6 Wochen nach Antrag den Bewilligungsbescheid und nach weiteren 4 Wochen die Mietzahlungen mit der Kautionsanzahlung an den Vermieter. Nach weiteren 2-4 Wochen bekommen sie erst den Betrag für die Erstaustattung der Wohnung!)

#### **Lösung:**

**Nothilfefonds zur Verhinderung von Räumungen** durch Ämterhandeln und Ämterversagen ( Wohnungserhalt und Vermeidung von Obdachlosigkeit und Folgekosten) bis die Mieterrechte wieder normalisiert sind ( längere Räumungsfristen wie früher ) und die Ämter ihre Aufgaben erfüllen.

**Nothilfefonds zur Überbrückung der langen Wartezeiten als unbürokratisches, niedrigschwelliges, zinsfreies Darlehen**, aus dem die Zahlungen an den Vermieter vorab schon mal getätigt werden können, damit die Wohnung nicht anderweitig vermietet wird.

**Bearbeitungszeiten müssen sich an den realen Abläufen auf dem Wohnungsmarkt orientieren.** Der träge, bürokratische Apparat mit dem Personalmangel verfestigt die Benachteiligung von Bewohner\_innengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

#### **2. Zunehmende Privatisierung des Wohnungsmarktes schwächt die Interventions- und Regulationsmöglichkeiten der Kommunen und Städte in Richtung soziale, inklusive, solidarische Stadtgesellschaft.**

#### **Lösung:**

##### **BOB - Bauen ohne Banken**

Gemeinnütziger kommunaler / städtischer Sozialwohnungsbau wie in Österreich auch möglich = ohne Bankenprofit sind Preise von 5,50 € / m<sup>2</sup> und darunter machbar. Zahlreiche Modelle , die sich bewährt haben, existieren bereits.

##### **Gemeinnützigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaften**

Städtische Wohnungsbaugesellschaften müssen raus dem Profitzwang.

**Durchsetzung und Verschärfung der Gesetze zur Verhinderung von spekulativen Leerstand und der Zweckentfremdung**

Aufbau eines Arbeitsbereichs in den Verwaltung mit entsprechendem Personal (Qualität, Quantität) zur Durchsetzung der Gesetze.

**Beschlagnahmung von leerstehenden Wohnungen durch das Land Berlin durchsetzen.**  
Rechtliche Grundlagen existieren bereits.

3. **Kein barrierefreier Wohnungsbau vorhanden, der der Nachfrage entspricht**

**Lösung:**

Angesichts des demographischen Wandels und der steigenden Zahl an sozial benachteiligten Bewohner\_innen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, bedarf es eines Wohnungsbaus, der den Bedarfen von Menschen mit Behinderung und Senior\_innen entspricht. Einplanung dieser gesellschaftlichen Entwicklung in den Wohnungsbau. Bei der Standortwahl dieser Wohnungen müssen die bereits bestehenden nachbarschaftlichen Netzwerke berücksichtigt werden. **Also Bauen mit Berücksichtigen der Lebens- und Sozialräume der Menschen.**

4. **Profite mit der Not der Menschen**

**Lösung:**

Verbot von privaten Betreibern im Bereich der Notunterkünfte  
Stärkung und konsequente Umsetzung der Menschenrechte und Teilhabe-/  
Mitwirkungsmöglichkeiten von Bewohner\_innen von Notunterkünften  
Anonyme Beschwerdestellen mit Handlungsspielräumen  
Aufbau von stadtteilbezogenen, unabhängigen, interdisziplinären Kontrollgremien  
Verbesserung der offiziellen Qualitätsstandards, die z.Zt. nicht menschenwürdig sind.  
Wohnungen statt Notunterkünfte ist die Hauptforderung. In der Übergangszeit müssen die o.g. Forderungen umgesetzt werden.

## **HOWOGE-Neubauprojekt „Ohlauer Campus“**

### **Neubauprojekt „Ohlauer Campus“- ein gutes Projekt auf Abwegen**

#### **Wir fordern: Mehr Qualitätssicherung bei den Entwicklungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften!**

Das Bezirksamt Kreuzberg beauftragte die Howoge, ein Integrationsprojekt mit 140 Wohnungen auf dem Schulgelände der Gerhart-Hauptmann-Schule zu entwickeln.

Für einen Antrag auf SIWA-Mittel musste ein Büro das Konzept innerhalb von 2 Wochen entwickeln. Die Gegebenheiten des Ortes wurden dabei nicht respektiert. Auch der umfangreiche alte herrliche Baumbestand hatte bei der Planung nicht die geringste Bedeutung.

Bis zur Einreichung des Bauvorbescheids war weder die BVV noch die Öffentlichkeit darüber informiert worden. Eine Bürgerbeteiligung war nicht mehr möglich. Am 18. Oktober 2016 wurde der Bauantrag eingereicht.

Über weitreichende Ausnahmegenehmigungen soll ein massiver Baukörper in U-Form von 11.000 m<sup>2</sup> den ganzen vorhandenen Platz verbauen! Die Obergrenzen der GRZ und der GFZ werden weit überschritten.

Abstandsflächen zur Turnhalle und zur ehemaligen Schule werden nicht eingehalten. Die Sicht - und Wegeverbindungen für das zukünftige Flüchtlingszentrum dahinter werden versperrt.

Betonfassaden in einer Höhe von 6-8 Stockwerken werden den nur 10,50m breiten Innenhof der 300 Bewohner umgeben. Die Sonne hat kaum Eingang. Besonders in den Herbst- und Wintermonaten.

Es ist offenbar, dass die geplante Baukörperanordnung konfliktreiche Wohnverhältnisse schaffen wird und dadurch die soziale Nachhaltigkeit des Projekts gefährdet ist.

Dabei ist eine super Lösung mit breiter Akzeptanz ohne weiteres möglich, wie der Plan der Architekten-Fachgruppe Ohlauer Straße es aufzeigt.

#### **Keine Ausnahmegenehmigungen für eine städtebauliche Unverträglichkeit! §31, Abs 2 BauGB.**

In einem erfolgreichen Einwohnerantrag sprechen sich die Friedrichshain/Kreuzberger für eine alternative Bebauung und den größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes aus.

Der Einwohnerantrag wurde von den Grünen komplett und von den Linken mit einer Ausnahme und einer Enthaltung gegen die Stimmen von Piraten, der SPD und der CDU knapp abgelehnt.

Stoppen Sie bitte die Art dieses Bauvorhabens!

**Wir fordern die Einführung einer Schlichtungsstelle für Problemfälle, die Projekte landeseigener Wohnungsbaugesellschaften betreffen. Diese Schlichtungsstelle soll in der Senatsverwaltung angesiedelt sein, jedoch unabhängig vom Ressort Stadtentwicklung.**

Gabriele Alscher

Ohlauer Straße 17

[gabriele.alscher@gmx.de](mailto:gabriele.alscher@gmx.de)



Initiative für den Kiezerhalt  
KIEZERHALTEN.BLOGSPOT.DE  
KIEZERHALT.WORDPRESS.COM  
@KIEZERHALTEN  
c/o S. Krauß, G. Oschmann  
0178 52 58 546

## Initiative für den Kiezerhalt

### Das Problem: (verkürzt!)

Ein Nachverdichtungsprojekt in der Blücherstr. 26/ Ecke Schleiermacherstraße, auf dem Gelände des Ernst-May/ Walter Rossow-Ensembles, das

- die rechtlichen Vorgaben Baunutzungsplan um **70%** übersteigen soll und 13m Bautiefe missachtet
- eine Übertragung öffentlichen Grunds an den Bauherrn vorsieht, wodurch Gartenland zu Bauland werden könnte; der Wert des Grundstückes für den Eigentümer entsprechend steigen würde
- was erst die Voraussetzung dafür schaffen würde, dass eine Garten -und Parkanlage eines der bedeutendsten Landschaftsarchitekten der BRD, des ökologischen Vordenkers Walter Rossow, fast vollständig überbaut werden könnte (ist kein Bauland, da nicht an Verkehrsfläche gelegen)
- wodurch gleichzeitig die ca. 200 Bestandsbewohner\_innen mit Kleinstwohnflächen (28 m2 und darunter) ihrer (dieses ausgleichende) Freiflächen größtenteils verlustig gehen.
- Erst Tage **nach** der bereits vorläufigen Bestätigung des Bauvorbescheids (9 Monate nach Einreichung) war die **erste** öfftl. Informationsveranstaltung, fünf Tage später wurde **beschieden**.
- Mehrere der offiziellen Informationen dort zur (bau-)rechtlichen Situation waren grob falsch.
- Der Stadtentwicklungsausschuss wurde sowohl was die Garten - und Parkanlage von Walter Rossow im Zusammenhang des Ernst-May-Ensembles, als auch was die rechtlichen Grundlagen angeht, ca. 9 Monate, nachdem die Bauvoranfrage eingereicht worden war, falsch informiert.
- Ein BVV-Beschluss zur Reduzierung der Planungen, zum Erhalt des Spielplatzes und Einrichtung einer Bürgerbeteiligung wird vom Baustadtrat ignoriert. Ein 2., bekräftigender, ebenfalls.

### Die Forderungen:

- unabhängige Schiedsstellen, denen man solche Vorgänge anzeigen kann, mit Sanktionsmöglichkeiten
- grundsätzliche Anwohner\_innenbeteiligung bei Bauvorhaben rechtzeitig **VOR** der Erteilung von Bauvorbescheiden
- verpflichtende Umweltprüfung und zwar VORAB, gerade auch bei Gültigkeit des Baunutzungsplanes von 58/60! Klimawandel!! Sustainable Cities!
- verpflichtend Werden der Richtlinien des Umweltatlasses Senat Berlin (und vergleichbarer Verlautbarungen) und fortlaufende Aktualisierung und Bekanntmachung in den jeweiligen Kiezen
- Verpflichtung zum Herstellen von Umweltgerechtigkeit und zum Klimaschutz
- für Jede/n niedrigschwellig zugängliche Informationen zu den baurechtlichen Grundlagen jedweden Bauprojekts
- Einrichtung von kostenfreien Beratungsstellen zur Rechtsauskunft (Baurecht, Umweltrecht, etc.)
- Verpflichtung der Bezirke, **partizipatorisch**, eine jeweils kiezbezogene GESAMTplanung für eine **nachhaltige** Stadtentwicklung für die nächsten 20 Jahre zu erstellen - die fortlaufend angepasst wird
- einschließlich aller Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Bereitstellung/ Einplanung öffentlicher Flächen (Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze, Verkehrsflächen, etc.), öffentlicher Infrastruktur (Schulen, Bäder, außerschulische Kultur- und Bildungsreinrichtungen), etc.
- Implementierung genuiner Bürgerbeteiligung: transparent, wirksam, fair, Anwendung der Erkenntnisse des Handbuchs für Partizipation, Bekanntmachung, Workshops für Verwaltung und Bürger\_innen (Multiplikator\_innen) dazu
- Bereitstellung von RAUM, sprich Versammlungsorten für Kiezinitiativen, die sich in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes einbringen wollen.
- Einrichtung von Schnittstellen zwischen Stadtakteuren und Verwaltung/ Politik
- Trennung von Bauamt und Natur- und Umweltamt

Unser Thema:

Umsetzung des von uns vorgeschlagenen und vom Bezirk Mitte beschlossenen Konzeptes eines Zentrums für Geflüchtete - Soziales - Kunst - Kreative im Haus der Statistik am Alexanderplatz und Einsetzung eines Rat für die Räume der die Liegenschaftspolitik mit steuert.

1)

*Was sind die konkreten und wichtigsten Probleme, die gelöst werden müssen*

Die Frage, wie das im Bundeseigentum befindliche, leerstehende Haus der Statistik genutzt werden soll, darf nicht an Bezirk und Stadtgesellschaft vorbei von der Finanzverwaltung entschieden werden. Der Bezirk Mitte (einschließlich SPD) und auch die Grünen und Linken sind für das Projekt. Das Festhalten der Landes-SPD an einer Nutzung des Gebäudes nahezu ausschließlich für Verwaltungen, so wie von der Finanzverwaltung geplant, muss in den Koalitions verhandlungen ein Ende gesetzt werden. Das 40.000 qm fassende Häuserensemble muss umgehend vom Land gekauft werden, ohne dass im Kaufvertrag die Nutzung festgelegt wird. Das Nutzungskonzept des Bezirks, das Verwaltungsnutzungen auch ermöglicht, sollte Priorität haben.

2)

*Was wird in Berlin zu wenig dagegen getan und wer oder was ist daran „schuld“: Welches Gesetz/ das Land/ die Bezirke/ Behörden und Ämter...*

Die BIM (Berliner Immobilienmanagement) und die Finanzverwaltung haben komplett an der Öffentlichkeit vorbei den Plan gefasst, das Gebäudeensemble mit verschiedenen Verwaltungen aufzufüllen. Große Standorte, wie das Haus der Statistik, dürfen nicht ohne Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Bezirke entwickelt werden.

3)

*Was müsste konkret dagegen unternommen, veranlasst und verändert werden – vom Land Berlin, Bezirken usw. – über welche neuen oder bestehenden Gesetze, Beschlüsse, Verordnungen und Bestimmungen...*

Es braucht eine neue Form der Bürgerteilhabe bei der Liegenschaftspolitik, aber auch er Einbindung der Bezirke. Im Koalitionsvertrag sollte klar gestellt werden, dass sowohl das Konzept des Bezirks/der Initiative also auch die Interessen der Finanzverwaltung gleichberechtigt sind und eine ausgewogene Lösung für den Konflikt gesucht wird. Es braucht im Allgemeinen einen Rat für die Räume, der sich aus Vertretern der Stadtgesellschaft zusammensetzt der Mitsprache hat bei Entscheidungen in der Liegenschaftspolitik.

4)

*Ein markanter Merksatz für die Politik ins Stammbuch...*

Der Alexanderplatz und sein Umfeld brauchen ein Haus der Statistik, das Menschen verbindet, nicht einen Verwaltungskoloss.



## Hausgemeinschaft Friedelstraße 54 e.V.

### Über uns

Unser Haus-Verein ist aus dem gemeinsamen Engagement gegen die, unseres Erachtens, unsinnigen Modernisierungsmaßnahmen von Seiten des vormaligen Hauseigentümers entstanden. Aus unserem juristisch geführten Kampf, der notwendig wurde, weil wir auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen verklagt wurden, ist eine sehr starke Hausgemeinschaft entstanden.

Unser Ziel ist es, Verdrängung und Gentrifizierung etwas entgegenzusetzen. Das Recht auf Wohnen und Wohnraum als Ware passt für uns nicht zusammen. Aus diesem Grund haben wir uns an das Mietshäuser Syndikat gewendet, denn es verfolgt denselben Zweck: Selbstorganisierte und sozial gebundene Mietshausprojekte zu schaffen und zu unterstützen. Mit dem Kauf des Hauses wollen wir erreichen, dass das Haus dem Markt als gewinnbringendes Investmentobjekt dauerhaft entzogen wird. Nur mit diesem Schritt können wir erreichen, dass alle Mieter\_innen hier wohnen bleiben können und wir nicht ängstlich auf die nächsten Maßnahmen der nächsten Hausbesitzer und die nächste Mieterhöhung warten. Dadurch, dass kein Gewinn erwirtschaftet werden soll, können Mieten bezahlbar bleiben, auch für Geringverdiener.

Der Verein versteht sich als solidarischer Zusammenschluss, dem alle Mieter\_innen beitreten können. Wir entscheiden basisdemokratisch und arbeiten transparent. Wir sind eine heterogene Gruppe von Mieter\_innen eines ganz gewöhnlichen Mietshauses. Wir sind Handwerker\_innen, Lehrer\_innen, Rentner\_innen, Student\_innen, Sozialarbeiter\_innen und Leute von 0 bis 80 Jahre. Unserem Anliegen des Hauskaufs hat bisher keine der einundzwanzig Mietparteien widersprochen und die Hälfte aller Mietparteien ist aktiv darin involviert.

Was uns verbindet, ist eine solidarische Grundhaltung. Diese wird sich ganz unmittelbar darin zeigen, dass wir im Falle des Hauskaufs die Mieten für finanzschwache Mieter\_innen (z.B. Härtefälle, geringe Rente) auf die anderen Mieten umlegen. Notwendige Sanierungen und Modernisierungen werden sozialverträglich und abgestimmt durchgeführt. Die lukrativen Gewerberäume im Erdgeschoss, die von einem Kleingewerbe und einem Kiezladen gemietet sind, sollen genau da bleiben, wo sie sind und nicht zugunsten gewinnträchtigerer Geschäfte verdrängt werden. Der Kiezladen Friedel54 ist ein soziales Zentrum, das Angebote für Kinder und Erwachsene, verschiedene Kulturen und Stimmen ermöglicht. Es ist ein Raum, in dem zivilgesellschaftliches Engagement gefördert und nachbarschaftliches Miteinander ermöglicht wird. Solche Orte müssen erhalten bleiben.

Die längerfristigen Zielvorstellungen der Hausgemeinschaft sind noch nicht ausgereift. Jedoch sind bereits einige Ideen vorhanden, die bezahlbaren Wohnraum mit gemeinschaftlichem Handeln und einer weiteren Öffnung des Hauses zum Kiez hin verbinden könnten.

- Unterhalt einer Wohnung für weniger Privilegierte, z.B. für einen Menschen, der vor Krieg flüchtet
- Co-working space zum Schreiben, Lesen, Arbeiten, der auch von sozialen Einrichtungen angemietet werden könnte, um z.B. kreatives Schreiben zu fördern
- Ausbau des Dachgeschosses um weiteren, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen
- Anlage eines gemeinschaftlichen Nutzgartens, der auch z.B. von umliegenden Kitas mitbetreut werden könnte

Leider ist der Hauskauf durch den Hausverein in Kooperation mit dem Mietshäusersyndikat vorläufig gescheitert, obwohl das entsprechende Finanzierungskonzept belastbar und die künftige Selbstverwaltung bereits weitgehend vorbereitet wurde.

### Eine konkrete Forderung an die Politik:

Aus gegebenem Anlass wünschen wir uns, dass Häuser, die –wie das unsrige– über eine intakte selbstorganisierte Hausgemeinschaft verfügen, von städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgekauft und in die **volle basisdemokratische Selbstverwaltung** übergeben werden. Als Organisationsgrundlage könnten hierfür die entsprechenden Hausvereine dienen.

**Kontakt:** [friedel54hausgemeinschaft@riseup.net](mailto:friedel54hausgemeinschaft@riseup.net) // <http://friedelstrasse54.blogspot.eu/>



## I. Wohnungsaufsicht stärken, kriminellen Eigentümern Grenzen setzen

Der ungeheuren Entmietungsattacke der Eigentümer auf die Mieter des Hauses Grunewaldstraße 87 - Rauskern durch Einquartierung von Kurzzeitbewohnern ohne jegliche Mieterrechte, dabei katastrophale Überbelegung der Wohnungen und dem Senden von Demoliertrupps - folgten KEINE politischen Konsequenzen!

Wir fordern: Anpassung des **Berliner Wohnungsaufsichtsgesetzes** an die heutige Problemlage, mehr Personal und finanzielle Ausstattung im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, vor allem in der Wohnungsaufsicht, dies gilt auch und erst recht für Neukölln. (Thema: Kontrolle sogenannter Untervermietung an Niedriglohnempfänger, Menschen mit unsicherem Aufenthaltsstatus usw.)

## II. Milieuschutz stärken, Milieuschutz durchsetzen

### a) für die Grunewaldstraße 87

Noch bevor der Milieuschutz im August 2016 offiziell in Kraft trat, schaffte es der Eigentümer, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts zu beschaffen, die erst mal die dem Mieterschutz dienenden Vorschriften der Umwandlungsverordnung im Rahmen des Milieuschutz ins Leere laufen lassen. Denn das ist ein erster Schritt in Richtung Umwandlung in Eigentum und Veränderung der Bevölkerungsstruktur.

Wir fordern: Rücknahme der Abgeschlossenheitsbescheinigung für die bewohnten Wohnungen, die noch nicht genehmigte Zusammenlegungen und Grundrissänderungen vorwegnehmen!

### b) für alle

Wir brauchen: **Vielfältige Modelle in Berlin für Bewohnergenossenschaften** u.ä., die es Mietern ermöglichen, sicher, bezahlbar und in eigener Regie unter kommunalem Schutz zu wohnen. Auch unser Haus soll von einer solchen Möglichkeit Gebrauch machen können.

### c) Das Instrument **Vorkaufsrecht im Milieuschutz** stärken

Der Vorschlag eines **landesweiten Fonds** zur Finanzierung von solchen Käufen wurde vom letzten Senat abgewiesen. Dies muss jetzt durchgesetzt werden (Verantwortung Berlin)!

Die Voraussetzungen für den Einsatz des Instruments Vorkaufsrecht müssen erweitert werden: Es sollte z. B. auch bei Zwangsversteigerung einsetzbar sein.

## III. Zweckentfremdungsverbotsverordnung verschärfen

- bei spekulativem Leerstand, wie bei uns!

## IV: Bundespolitisch die **Stärkung der Mieterrechte** auf die Tagesordnung setzen

Anleger und Investoren bestimmen zurzeit die Stadtentwicklung: Auf der Website der britischen Investmentfirma Taliesin Berlin kann man beispielhaft nachlesen, wie die Gesetzeslage, über Modernisierung und Dämmung zu extremen Mietsteigerungen zu kommen, explizit zur Entmietung benutzt wird, um die Häuser danach in Eigentumswohnungen zu portionieren und mit hohem Gewinn weiterzuverkaufen.

Wir fordern: **Abschaffung der Modernisierungsumlage** (immer noch 11% trotz Niedrigzins!) durch Anpassung an die Mietspiegelwerte; energetische Modernisierung an Energieeinsparung koppeln!

Auch alle Wohnungen, die privat, also mit Renditeerwartung, gebaut werden, sind für die Mehrheit der Wohnungssuchenden unbezahlbar. Daher muss die öffentliche Hand bauen!

**Keine Rendite mit der Miete!** Wohnen ist Menschenrecht.



## **Mietergemeinschaft Dieffenbachstraße**

### **Wie rücksichtslose Spekulanten mit äußerst mangelhaften Milieuschutz-Gesetz die MieterInnen terrorisieren können!**

Eine Spekulationsfirma hat in diesem Jahr unser Haus in der Dieffenbachstraße im Milieuschutzgebiet gekauft. Sie beabsichtigt nun mit einer völlig unsinnigen und überzogenen Luxus- und Energie-Modernisierung eine Mega-Rendite zu erzielen. Das wird zur Verarmung und Entmietung vieler Mieter führen.

Abgeschlossenheitsgenehmigungen wurden auch schon im Nov. 2015 erteilt.

Das Haus soll komplett gedämmt werden. Da jedoch an der Straßenfassade wegen Denkmalschutz keine Außendämmung angebracht werden kann, wollen sie jetzt von innen dämmen und der Schimmelbildung Tür und Tor öffnen. Die Innenwände sollen auch noch beidseitig 12 cm mit dickem Schallschutz gedämmt werden. Fußbodenheizungen sollen eingebaut werden, ansonsten alle intakten Dielenböden herausgerissen und mit teuer neu verlegt. Türen sollen komplett ausgewechselt und nachgebaut werden, Aufzüge, Balkone im engsten Innenhof angebaut werden. Doppelkasten-Fenster sollen Plastikfenstern weichen u.v.a.m., insgesamt Maßnahmen für 2,7 Millionen.

Das Bezirksamt sagte anfangs, gegen Vieles kann man was machen. Dann aber wird das plötzlich von mal zu mal weniger. Man gewinnt den Eindruck: das Bezirksamt ist mehr für den Bauherrn als für die Mieter da. Angezeigte unzulässige Bautätigkeiten, wie die komplette Entkernung des Seitenflügels werden unzureichend verfolgt. Das Amt wirkt wie eine Wand – gegen die man anrennen muss, weil man als Bürger dort nicht genehm ist. Alle sind hoffnungslos personell überlastet und überfordert – alles im Grünen Kreuzberg – und anderswo.

Dann heißt ja es auch: Milieuschutz ist nicht für die Mieter da, sondern für das Milieu!! Was ist das für ein bescheuertes Milieuschutzgesetz mit sozialem Habitus, das nur abstrakt das Milieu schützt – und nicht seine Teile – Die MieterInnen!! Da müssen doch andere Gesetze her, wo der Mensch wieder im Mittelpunkt steht und geschützt wird und nicht in erster Line perfekte lukrative Schlupflöcher für Spekulanten aus aller Welt geschaffen werden. Mieterschutz ist Menschenrecht! Gesetze und Bestimmungen müssen so umgeschrieben und durchgesetzt werden, dass das Bestandsinteresse der Mieter gesichert wird. Wir brauchen Geld und Personal für die Bezirke, um das sicher zu stellen. Wir MieterInnen sind 85 % von Berlin. Begreift das mal endlich. Danke schön

Marion Neuhäuser

[marionneuhaeuser@web.de](mailto:marionneuhaeuser@web.de)

## Verbund Berliner Wohnprojekte zur Miete

In Ergänzung unserer Wahlprüfsteine „bezahlbares gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zur Miete“ vom 17. Juli 2016 (<http://wohntisch.wordpress.com/wohnungspolitik/fragen-an-die-parteien/>) und als Ergebnis unserer Gespräche mit Politikern anlässlich ihrer Wahlveranstaltungen, bitten wir, unsere Forderungen mit in Ihren Koalitionsvertrag zu übernehmen und in der politischen Arbeit umzusetzen:

1. Die **Wohnform bezahlbares gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zur Miete** wird künftig in allen Ausschreibungen und Planungen für Neubauprojekte berücksichtigt.
2. Sie wird in die Genehmigungsverfahren für Neubauprojekte als Prüfkriterium integriert.
3. Ein Förderprogramm für bezahlbares gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zur Miete wird umgehend aufgelegt - und zwar ohne Befristung.

Zur Umsetzung der Forderungen aus Top 1 bis 3 wird auf Landesebene eine Koordinationsstelle dauerhaft eingerichtet. Diese wird bei der Netzwerkagentur GenerationenWohnen über 2017 hinaus angesiedelt. Entsprechende finanzielle und personelle Mittel werden bereit gestellt.

Die Koordinationsstelle richtet Runde Tische für alle Akteure unter Beteiligung von Vertreter\*innen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte zur Miete ein.

Bitte beachten Sie:

- Wohnprojekte für bezahlbares gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen zur Miete sind Zusammenschlüsse von Menschen, die gemeinsam innerstädtisch leben und sich bis in die letzte Lebensphase gegenseitig unterstützen wollen, ohne dass unterschiedliche Einkommen und gesetzliche WBS-Regelungen sie daran hindern.
- Grundlage dieser Wohnform ist, dass Mitglieder unabhängig von ihrem Einkommen in das Wohnprojekt einziehen können.
- Maßstab für bezahlbares Wohnen in Gemeinschaft ist hier, dass die jeweiligen Mieten für alle Einkommenslagen leistbar sein müssen.

Für Rückfragen stehen wir zu Ihrer Verfügung. Bitte teilen Sie uns mit, wie unsere Forderungen im Koalitionsvertrag umgesetzt werden.

Mit besten Grüßen

Verbund Berliner Wohnprojekte zur Miete

i.A.

Heike Braun – X-berger Wohnverwandtschaften  
Angela Brown – X-berger Wohnverwandtschaften  
Christiane Groß – WOHN(T)RAUM AG  
Jacqueline Hayden – Wohntisch Steglitz  
Eva Willig – Wohntisch Neukölln

Anschrift:

Verbund Berliner Wohnprojekte zur Miete  
c/o Patmos Gemeinde, Gritznerstraße 18-20, 12163 Berlin-Steglitz  
wohnprojekteberlin@posteo.de | Telefon 0160 9745 1701

Zu unserem Bündnis:

Wir sind ein Verbund gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Berlin (nachfolgend aufgeführt in alphabetischer Reihenfolge), die sich für sozialverträgliche Mieten, generationengerechte Quartiere und soziale Nachbarschaften engagieren. Wir werden unterstützt und beraten von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

### **CoHaus Berlin**

Wir sind eine ehrenamtlich agierende Initiative, die es sich zum Ziel gesetzt hat, eine besondere Art des Mehrgenerationenwohnens zu kreieren. Die Gründung einer Rechtsform ist in Planung. Wir arbeiten seit Herbst 2015 zusammen. Mehr auf <http://cohausberlin.wordpress.com>.

### **Wohntisch Friedrichshagen**

Wir sind ein Wohntisch im Aufbau für ältere Menschen, Alleinerziehende und junge Familien.

### **Wohntisch Neukölln**

Wir sind ein Wohntisch im Aufbau, der bisher unterschiedliche Interessenten zu Gast hatte. Wohntisch Steglitz

**Der Wohntisch Steglitz** ist ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Menschen in der zweiten Lebenshälfte. Wir streben individuelles Wohnen in Gemeinschaft und ein soziales, nachbarschaftliches Miteinander an. Familien und Alleinerziehende mit Kindern sind bei uns willkommen. Mehr auf: <https://wohntisch.wordpress.com>.

### **Wohntisch Zehlendorf**

Wir sind Menschen zwischen 55 und 75, die gemeinschaftlich zusammen leben wollen – gerne auch mit jüngeren Familien – d.h. generationenübergreifend -, auch mit Flüchtlingsfamilien. Wir sind auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum im Südwesten Berlins.

### **WOHN(T)RAUM AG**

Zu uns gehören Menschen zwischen 30 und 70 Lebensjahren, teils berufstätig, teils in Rente. Gemeinschaft bedeutet für uns gegenseitige Unterstützung, geprägt von Achtsamkeit und Respekt, um auch im hohen Alter selbstbestimmt zu leben und uns sozial, ökologisch und kulturell zu engagieren. Unser Wohnprojekt wird gefördert durch das Modellprogramm des Bundes „Gemeinschaftlich Wohnen selbstbestimmt Leben“ - mehr auf: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte>.

### **X-berger-Wohnverwandtschaften:**

Wir sind Menschen, überwiegend Frauen zwischen 53 und 70+ aus Berlin-Kreuzberg. Wir wollen auch künftig innerstädtisch leben: nachbarschaftlich, sozial eingebunden, sozial-integrativ wirkend, selbstorganisiert und selbstbestimmt.

## Hansa-Ufer 5

Stadtpolitisches Hearing 2. 11. 2016

Das Haus wurde vom Land Berlin ausdrücklich als Wohnhaus für Senior\*innen mit geringer Rente gebaut und 1975 für genau diese Mietergruppe eröffnet. Den Rentner\*innen, die hier einzogen, wurde versprochen: „Hier können Sie in Ruhe alt werden.“

“2006 wurde das Haus – zusammen mit zwei anderen kommunalen Seniorenwohnhäusern in Moabit ausgeschrieben und an die schwedischstämmige Immobilienfirma AKELIUS verkauft – ohne Schutzklauseln für die darin lebenden Rentner\*innen. Im Gegenteil: als den Mieter\*innen der Verkauf des Hauses mitgeteilt wurde, stand in dem Schreiben sinngemäß: „Sie können beruhigt sein: der Verkauf des Hauses bedeutet für Sie als Mieter keinen Nachteil. Ihre Wohnung und Ihre Miete sind sicher.“

Wenige Monate nach Ablauf der Mietpreisbindung für das Haus lag im Frühjahr 2014 die Ankündigung für eine Luxusmodernisierung des Hauses im Briefkasten der Mieter\*innen: geplant ist die Aufstockung um ein Stockwerk, Aufbau von drei Penthäusern darüber, Einbau eines zweiten Aufzugs, sog. Energetische Dämmung, Schließung der Laubengänge, Umwandlung des viel genutzten Gemeinschaftsraumes in Gewerberäume, usw. Zugleich sollte die Miete um tw. Bis zu 80 % erhöht werden, so dass die älteren Mieter\*innen sich ihre Wohnung nicht mehr hätten leisten können.

Der Widerstand der Senior\*innen vom Hansa-Ufer 5 gegen ihre „Rausmodernisierung“ ist bekannt und fand viel öffentliche Aufmerksamkeit: viele Berichte in allen Medien, eine online-Petition mit fast 110.000 Unterschriften, ein Flashmob, der auf Youtube steht und über die sozialen Medien fast 100.000 mal geteilt wurde ... -

Die Senior\*innen vom Hansa-Ufer fordern die Unterstützung der Berliner Politik. Die Politik hat durch den Verkauf des Hauses ohne Schutzklauseln einen gravierenden Fehler gemacht – und die Rentner\*innen sollen im hohen Alter dafür bezahlen?? Es kann nicht sein, dass Menschen im Alter von Mitte 80 – 99 Jahren um ihre Wohnung kämpfen müssen und ihre letzten Lebensjahre in Angst um ihre Bleibe verbringen! Wir fordern den Rückkauf des Hauses.

Zudem ist dieses Haus aufgrund seiner Bauweise optimal dafür geeignet, einen Treffpunkt für Senior\*Innen aus der Umgebung einzurichten. In keinem anderen Bereich von Moabit wohnen so viele alte Menschen noch in ihren Privatwohnungen wie in der Umgebung des Hansa-Ufer 5.

Für diese Senior\*innen gibt es KEIN EINZIGES ANGEBOT IN FUßLÄUFIGER ENTFERNUNG! Angesichts der Perspektive der demographischen Entwicklung wäre es nicht nur wünschenswert sondern politisch sogar dringend erforderlich, rechtzeitig solche Angebote zu schaffen. Das ehemals kommunale Seniorenwohnhaus am Haus am Hansa-Ufer 5 biete sich dafür an.

Dafür ist es notwendig, dass die Berliner Politiker Verantwortung übernehmen und handeln.

**Mietergemeinschaft Hansa-Ufer 5**

**c/o Christa Kaes**

**Hansa-Ufer 5, 10555 Berlin**

**Mail: [info@hansa-ufer-5.de](mailto:info@hansa-ufer-5.de)**

**mobil: 0177 - 393 65 78**

## Mieter der Deutsche Wohnen und Vonovia aus Steglitz-Zehlendorf

**Das Problem: Börsennotierte Finanzinvestoren dominieren unseren Bezirk und machen ihre eigene Wohnungspolitik** (u.a.: die juristische Attacke gegen den Mietspiegel). Wie anderswo auch dienen Energetische Modernisierungsmaßnahmen der Wertsteigerung und Rendite.

**Dazu allgemein: Energieeinsparung und CO<sub>2</sub> Reduzierung ist ein gesamtgesellschaftliches politisches Konzept.** Angesichts des gravierenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum ist eine gesetzlich Mietern auferlegte Modernisierungumlage ohne Berücksichtigung von Sozialverträglichkeit und überprüfbarer Effizienz eher als Wirtschaftsförderung der Wohnungs- und Bauwirtschaft zu sehen.

**Zitat Bausenatorin Junge-Reyer im M/M 10/2004:** „*Es ist nach wie vor unser Ziel, dass Menschen nicht infolge übertriebener Modernisierung vertrieben werden*“

### 13 Jahre später:

Inzwischen haben die Amtsnachfolger zweimal gewechselt und energetische Modernisierungen bleiben ein sogar zunehmendes brisantes Problem.

Wie erfolgreiche Lobbyarbeit funktioniert, ist bisher an den Mietrechtsänderungen von 2001 bis 13 abzulesen, die zum überwiegenden Teil Investoreninteressen bedienen.

Auch der Umweltgedanke wird (nicht nur) in der Wohnungswirtschaft pervertiert. Während bei Eigennutzern und kleinen Vermietern Energetische Modernisierungen (insbesondere WDVS) wegen Unwirtschaftlichkeit und zweifelhaftem Nutzen rückläufig sind, dient finanzmarktorientierten Investoren dieses Instrument ausschließlich zur Wertsteigerung - mit steigender Tendenz.

### Dieser Zustand muss sich ändern.

Deshalb erheben wir aus unserem Erfahrungsbereich heraus vordringlich folgende Forderungen.

- Marktmacht und politischen Einfluss von Großvermietern kontrollieren und regulieren
- Eine Weiterentwicklung des Mietrechts, das dem System ausschließlich renditeorientierter Bewirtschaftungspraxis von Großkonzernen Rechnung trägt
- Diesbezüglich auch eine Neujustierung des Berliner Mietspiegels und öffentliche Diskussionen zu möglichen sozialverträglicheren Alternativen
- Eine repräsentative, über mehrere Jahre geführte Statistik über **realen** Energieverbrauch vor- und nach energetischen Modernisierungen
- Priorität von Bestandsschutz bezahlbarer (insbesondere kleiner) Wohnungen gegenüber Neubauprojekten
- Ein über den Wohnbereich hinaus konsistentes Klimaschutzkonzept mit einer **realen** Einschätzung von Umweltnutzen in allen Sektoren so wie eine gerechte Kostenverteilung.

Unsere Forderungen betreffen überwiegend die Bundesgesetzgebung. Die Berliner Landespolitik hat hier die Aufgabe, Einfluss u.a. über den Bundesrat zu nehmen

*Kontakt: [barbara@von-boroviczeny.de](mailto:barbara@von-boroviczeny.de)*

# **OTTO-SUHR-SIEDLUNG**

## **Deutsche Wohnen verdrängt Bestandsmieter\_Innen aus der Otto-Suhr-Siedlung**

Viele Mieterinnen und Mieter der Otto-Suhr Siedlung haben in letzter Zeit Modernisierungsankündigungen durch die Deutsche Wohnen (DW) zugeschickt bekommen. Sollten die Modernisierungen vollständig umgesetzt werden, wird das Mietsteigerungen von bis zu über 30% zur Folge haben. Einige der betroffenen Mieter\_innen wohnen seit über 30 Jahren in der Otto-Suhr Siedlung und sind jetzt akut von Verdrängung bedroht.

Zeitgleich werden teure Eigentumswohnungen in der Siedlung gebaut. Unter dem Vorwand der energetischen Modernisierung wird Profitmaximierung im Sinne der Aktiengesellschaft Deutsche Wohnen betrieben. Für die meisten Mieter\_innen wird die Miete nicht mehr bezahlbar sein. Der Kosten-Nutzen-Effekt bleibt auf der Strecke, gleichzeitig gibt es etliche Mängel die von der Deutschen Wohnen nicht behoben werden. Die WBM, der ebenfalls Wohnungen in der Otto Suhr Siedlung gehören, hat die gleichen Modernisierung mit 11% Mietsteigerung finanziell wesentlich verträglicher gemacht.

Unsere Siedlung trägt den Namen einer Ikone der Berliner Sozialdemokratie. Nun sind fast 1000 Wohneinheiten von Verdrängung durch die Deutsche Wohnen bedroht. Unter dem Rot-Roten-Senat wurde unsere Siedlung erstmals privatisiert und danach mehrmals weiterverkauft (Fünf mal !). Was tut der Senat unter der Führung der SPD? Halten SPD, Linke und die Grünen ihr Wahlversprechen: bezahlbare Wohnungen? In der Rekomunalisierung der Otto Suhr Siedlung sehen wir den besten Schutz vor Verdrängung.

**Kontakt:**

**Otto-Suhr-Siedlung**

**gemeinsamgegenhohemieten@gmx.de**

**+49 157 80254603**

# Stadtpolitisches Hearing

## 18. Legislatur, 2. Nov. 2016



### Die stadtökologische Perspektive & das städtische Gesamtinteresse an Grün

#### Notwendigkeit einer sozial-ökologischen Gestaltung der Nachverdichtung

Mal abgesehen, warum, wofür und für wen da betoniert wird: Tatsache ist, dass die Stadt im Klimawandel sich an dessen immer stärker spürbare Folgen anpassen muss. Zurzeit aber sind wir mit einer primär spekulativen Bauwut konfrontiert, die jede Lücke und Nische, jeden Frei- und potentiellen Grünraum betoniert und asphaltiert, mit unzureichender Rücksicht auf stadtökologische Erfordernisse und Planwerke, auf [Umwelt- und Klimaatlas](#), [Landschafts- und Artenschutzprogramm](#). Aus Perspektive der Bestandsbevölkerung wie des Neuzuzugs werden Emissionsschutz und grüne Nahversorgung sträflich missachtet bzw. auf symbolischer Ebene rhetorisch zum Verschwinden gebracht. Auf diese Weise wird die auf Grund des derzeitigen Bevölkerungswachstums notwendige, aber auch notwendig behutsame Nachverdichtung weder sozialverträglich noch umweltgerecht gestaltet, sondern erscheint ihrerseits als naturwüchsiger, wirklich schädlicher Wildwuchs, der unsere noch immer relativ durchgrünte Metropole in ihrer attraktiven Eigenart und Besonderheit ggü. anderen gefährdet, unter sich begräbt, plantiert und uniform stilisiert.

#### Negative Einflussfaktoren

a. Versäumnisse und eklatante Fehlentscheidungen der vergangenen rot-roten bzw. rot-schwarzen Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Mietenpolitik, die, von pathologischem Sparzwang getrieben, öffentlichen Wohnungsbestand zu Spottpreisen privatisierte oder gar niederreißen, die Ämter auf Landes- wie Bezirksebene personell und finanziell ausbluten und die für viel Steuergeld aufgelegten und propagierten Programme wie den [StEP Klima](#), die Strategien zu [Stadtlandschaft](#), [Schutz der natürlichen Vielfalt](#) etc. nach rituellem Verteilen in der Schublade versenkte, dem LaPro nicht zur Gleichrangigkeit mit dem FNP verhalf und gebotene konkrete Maßnahmen verschleppte oder ganz unterließ (Beispiel Optimierung der Mischwasserkanalisation, Tatenlosigkeit bzgl. gesamtstädtischem Wasserversorgungskonzept, Mobilitätswende, Energiewende, aber, worauf hier das Augenmerk gelegt werden soll: Ausweisung von Schutzgebieten (Vollzugsdefizite von EU-Richtlinien auf allen Ebenen), Sicherung von Biotopverbindungen und Wanderkorridoren, Grünvernetzung, LPB, UVP etc.). – Dagegen Zerstörung naturschutzfachlich und ökologisch wertvoller grüner Infrastruktur unter zynischen Termini wie Erschließung und Qualifizierung (Gleisdreieck, Flaschenhals, Bautzener Brache in Xhain und Schöneberg, KTO in Moabit, Mauerparkbebauung im Wedding, Grüne Hauptwege...)!.

b. Der zweite große Komplex liegt mehr auf der Verfahrensebene der Beteiligung. Hier mussten wir wiederholt die Erfahrung machen, dass ganz anders als die Erzählungen der Politiker\*innen von "unzuverlässigen Bürgern und Initiativen" weismachen wollen, Abmachungen und Vereinbarungen, die mit einigem Aufwand zustande kamen, gerade von der Verwaltung auf Landes- wie Bezirksebene missachtet und gebrochen wurden. Entweder wurde dann geleugnet, dass es solche Abmachungen überhaupt gäbe; dann wurden sie nachträglich höchst eigenwillig und jedenfalls falsch interpretiert. Das ist sehr bedauerlich, und hier hoffen wir dringend auf Besserung.

Neben den Auflagen der [Mediationsvereinbarung "Zukunft Landwehrkanal"](#), in der ein 6,5jähriger Beteiligungsprozess kulminierte (der übrigens weitergeht) und die hier vielleicht paradigmatisch stehen kann, geht es auch um [Unterhaltungs- und Pflegepläne](#), z.B. für Ufer von

Bundeswasserstraßen, die also Bundesbehörden zusammen mit Bürgervertreter\*innen aktualisiert haben, die aber für die Bezirksämter und ihre Straßen- und Grünflächenämter immer nur eine Empfehlung sind. Hier hoffen wir auf eine wohlwollende Kenntnisnahme, Beachtung, Einhaltung.

### **Mögliche Abhilfen**

Die Aufwertung des Bereichs Natur- und Umweltschutz, der künftig immer mehr zum zentralen Aufgabenfeld avancieren wird und Teil öffentlicher Daseinsvorsorge ist, muss sich in motiviertem, qualifiziertem, regelmäßig in naturnaher Grünpflege weitergebildetem, v.a. aber ausreichendem Personal und Geld manifestieren.

Die Befugnisse des Landesbeauftragten für Naturschutz müssen gestärkt werden, die TÖB einander gleichrangig sein.

Die Ämtertrennung, so dass der Fachbereich Natur und Grünflächen aus dem Natur- und Umweltamt ausgegliedert wurde, muss nach Möglichkeit rückgängig gemacht, sich jedenfalls mit der konkreten Auswirkung dieses Widersinns vor Ort auseinandergesetzt werden. — Wir brauchen innerhalb der Verwaltung eine Lobby für Grün, ein doppeltes und gleichrangiges Wachstum von Stadt und Grün, einen StEP *Grüne Infrastruktur* mit der Möglichkeit der Rekommunalisierung von Flächen, ein Instrumentarium, um Freiflächen, auch private grüne Innenhöfe, vor Bebauung zu schützen: Stadtplanung muss zugleich Grünplanung sein!

Konkret braucht es dringend ein gesamtstädtisches Konzept zum Erhalt grüner Freiflächen und der Entwicklung einer grünen Infrastruktur, die, wenn irgend möglich, die Stadt wie ein dichtes Netz überspannen sollte und in einer breiten öffentlichen Diskussion entwickelt werden muss. Ferner sollte ein Kataster der unbedingt zu erhaltenden ökologisch und naturschutzfachlich wertvollen Freiflächen entwickelt werden und eine umfassende Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung der Metropolen-Region erfolgen.

### Hauptforderungen

- Keine Nachverdichtung nur in Stahl und Beton, sondern zugleich immer auch in Grün (doppelte Innenverdichtung), auch mittels innovativer Bau- und Gestaltungsweisen!
- Keine Nachverdichtung ohne zivilgesellschaftliche Partizipation, denn für Bestandsbevölkerung bedeutet sie immer Nachteile!
- Der gesamtstädtische StEP *Grüne Infrastruktur* muss bezirklich in Bereichsentwicklungsplänen für Freiflächenentwicklung konkretisiert werden!





## Netzwerk für soziale Stadtentwicklung

Wir sind Menschen, die ihre Stadt mitgestalten wollen und die sich im „Netzwerk für eine soziale Stadtentwicklung“ zusammengeschlossen haben.

U.a. wollen wir bezahlbare Wohnungen, aber nicht Tausende von Luxuswohnungen.

Wir fordern, dass Landesgrundstücke nicht für teure Wohnungen verschleudert werden.



Wir fordern, dass die noch vorhandenen Grünflächen erhalten und gesichert werden, so wie es die BVV Wilmersdorf-Charlottenburg aufgrund eines Bürgerbegehrens beschlossen hat: Grünflächen, wie Parks, Kleingärten, gewidmete Grünanlagen, und durch die Öffentlichkeit nutzbare Grünflächen, sind von jeglicher Bebauung auszunehmen und für kommende Generationen dauerhaft zu bewahren, so dass ihre Qualität für Naherholung, Umwelt- und Klimaschutz erhalten bleibt.

Die Durchgrünung der Stadt dient dem Umwelt- und Klimaschutz. Diese wiederum dienen unserer Gesundheit und dem Erhalt der Lebensgrundlagen. Dieses muss als Sozial- und Umweltkapital aufgewertet und nicht nur das Geldkapital gehätschelt werden. Der Senat hat eine Bringschuld gegenüber seinen Bürgern! Wir fordern eine klimagerechte Stadt und keine Stadt für Investoreninteressen!

Genauso wie vor 100 Jahren unsere Vorfahren den Dauerwaldvertrag erstritten haben, so dass der Grunewald uns bis heute erhalten geblieben ist, fordern wir heute einen Dauergrünflächenvertrag!

Z.B. sind im Berliner Innenstadtring die Straßenbäume zu erhalten und bestehende Grünanlagen mit Sträuchern und dichtem Grün aufzuwerten, damit Berlin auch bei heißer werdenden Sommern eine bewohnbare Stadt bleibt. Bauherren sind Pflichten wie Dach- und Fassadenbegrünung aufzuerlegen.

Nicht zuletzt muss der Senat an unser Wasser denken. Wir brauchen Versickerungsflächen, damit Starkregenereignisse nicht solche verheerenden Ausmaße annehmen wie das Verwandeln von Straßen in reißende Ströme und das Unter-Wasser-setzen von Kellern - wie es im Wasserhaushaltsgesetz seit 2009 empfohlen wird. Auch dafür fordern wir Grünflächen und Grünerhalt!

Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik sieht so aus: Grünflächenplanung im Zusammenhang mit Baupolitik statt Beton auf Kosten von Grün-, Naturschutz- und Klimapolitik!

# Der 3-Stufenplan:

Hearings-Beitrag vom Büro für ungewöhnliche Maßnahmen / Kurt

2.11.16

1

Die 85% MieterInnen in Berlin bilden die größte soziale Gruppe dieser Stadt. Sie sind existenziell auf die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und die Durchsetzung ihrer Mieterrechte auf der Basis des Grundsatzbeschlusses des folgenden Bundesverfassungsgerichts-Urteils angewiesen: Nr. NJW 1993,2035 (siehe Anhang). Berlin braucht hierfür dringendst die Schaffung der großen **Behörde eines/r Mieter-Beauftragten** als zentrale Anlauf-, Beratungs-, Beschwerde-, Vermittlungs-, Koordinations- und Planungs-Stelle mit großem Etat und Personal. Sie wird geleitet von einer Vertrauens-Person zwischen Senat und der Wohnungs- und Stadtpolitischen Bewegung. Sie leistet die Aufbauarbeit und das Controlling in folgende Richtungen:

- Beschwerdestelle für die Sammlung der Fehler und Analysen zur Abstellung derselben
- Beratung der Bürger, Bezirke, Behörden und Senat - in Rechtsfragen zur Ausdehnung der Mieterrechte und -Gesetze vom Berliner Recht bis in die Bundesgesetzgebung hinein über den Bundesrat. Außerdem gibt's Beratung und Vermittlung zur Vermeidung von mieterfeindlichen Sanierungen
- Koordination und Planung zwischen Senat, Bezirken und Behörden für die massenhafte und unbürokratische Ausdehnung der Milieuschutz-Gebiete in Berlin - für größere Personal-Erhöhen, größere Finanzausstattung der Aufsichts- und Ordnungsämter – bei sehr hohen Strafen für straffällig gewordene Hausbesitzer

Da sind dann alle platt – nur so gibt's die Soziale Stadt!

2

Sollte dies nicht so einfach bis gar nicht gehen – dann müssen wir energisch eine Ausweitung der Transparenz-Gesetze fordern – in Richtung der Offenlegung sämtlichen Immobilien-Besitzes mit Vermietungs-Charakter! Und dies wird dann fällig in Bund und Ländern für alle Abgeordneten! Für alle Leitenden Verwaltungsbeamten! Und für alle Richter dieser Stadt!

Das sind dann genau die Stellen, wo eine große Ignoranz gegenüber der Herstellung der Mieterrechte festzustellen war. Da wird dann im Wesentlichen eines hervortreten: Der Angstschweiß! Und wo der hervortritt hat er Recht! Wir haben nämlich inzwischen schon Kontakt mit Transparency Deutschland aufgenommen... aber wir lassen die Kampagne erst mal brav und fein in der Schublade! Jede/r muss eine Chance bekommen: auch der Senat!

3

Aber das ganze wird nur Klappen, wenn wir uns jetzt Zusammen-Reißen, Zusammen-Tun und Zusammen-Schließen! Dazu gibt's zum Schluss noch ganz heiße News. Also alle Hierbleiben bis zum Schluss. Wie heißt's noch so schön: Wir bleiben alle! Dankeschön

**Beitrag von *Stadt von unten* für das Hearing der stadt- und mietenpolitischen Initiativen**

## I.

Die Verdrängung einkommensarmer Mieter\*innen und des Kleingewerbes geht nahezu ungebremst weiter. Bezahlbare Wohnungen, die auch für Empfänger\*innen von Transferleistungen in Frage kommen, sind in der Innenstadt kaum noch zu bekommen.

Der Wohnungsneubau in der gegenwärtigen Form löst das Problem nicht: Gebaut wird vor allem für vermögende Eigentümer\*innen. Die wenigen neuen Sozialwohnungen sind erstens teurer als der Berliner Mietendurchschnitt, zweitens laufen die Mietpreis- und Belegungsbindungen nach wenigen Jahren aus, und drittens wiegt deren Zahl nicht annähernd die jährlich aus der Bindung herausfallenden Wohnungen auf.

Das Wenige, was an sozialer Wohnraumförderung stattfindet, erweist sich letztlich als Subventionsprogramm für Privateigentümer. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften agieren selbst als gewinnorientierte Unternehmen auf einem Wohnungsmarkt, der seit langem nicht funktioniert.

Noch immer werden dringend benötigte öffentliche Flächen und Gebäude aus der Hand gegeben und zu hohen Preisen an Privatinvestor\*innen verkauft – mit der Folge, dass dort eine Entwicklung mit bezahlbaren Wohnungen und Gewerbe sowie der nötigen sozialen Infrastruktur verunmöglicht wird. Selbst wenn öffentliche Hände Grundstücke übernehmen und entwickeln, wird dort oft nur ein kleiner Anteil an bezahlbarem Wohnraum realisiert.

## II.

Die Initiative Stadt von unten fordert ein Modellprojekt „Selbstverwaltet und Kommunal“ für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, das diesen Problemen konkrete Lösungsansätze entgegensetzt:

- das Ende der Privatisierung öffentlicher Flächen und Gebäude – zugunsten einer Entwicklung dieser Liegenschaften in öffentlicher Hand – *100 Prozent* zur Miete, ohne Eigentumswohnungen;
- die Abkehr von einer Politik der „sozialen Mischung“, die in der Vergangenheit immer große Nachteile für ärmere Bevölkerungsteile mit sich gebracht hat – stattdessen soll das Modell *100 Prozent* bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume bieten, dauerhaft abgesichert, für immer sozial gebunden;
- die Absage an vermeintliche Beteiligungsmechanismen, die tatsächlich kaum Mitsprache und Mitbestimmung ermöglichen, zugunsten einer experimentellen „*Planung von unten*“ als substantielle Teilhabe von Mieter\*innen, Nachbar\*innen und Initiativen am gesamten Planungs- und Entwicklungsprozesses. Voraussetzung hierfür sind ein Bestandsschutz für bestehende Mieter\*innen und Nutzer\*innen und die Anerkennung von Initiativen und kollektiven Projekten als Träger\*innen einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungspolitik.

Wir fordern den Senat auf, die Privatisierung des so genannten Dragonerareals durch die BimA zu stoppen und dort ein solches Modellprojekt „Selbstverwaltet und Kommunal“ zu verwirklichen. Um eine echte Teilhabe „von unten“ zu ermöglichen, muss den Mieter\*innen, Nachbar\*innen und Initiativen ein „Kiezraum“ als Treffpunkt, Ort zum Kennenlernen und zur Selbstorganisation zur Verfügung gestellt werden.

## Kiezbündnis am Kreuzberg / Kreuzberger Horn

c/o Jürgen Enkemann  
[j.enkemann@t-online.de](mailto:j.enkemann@t-online.de)  
und  
[kiezwoche.kreuzberg@gmail.com](mailto:kiezwoche.kreuzberg@gmail.com)

Das "Kiezbündnis am Kreuzberg" und die mit ihm verbundene Initiative und Stadtteilzeitschrift "Kreuzberger Horn" haben über einen längeren Zeitraum hinweg nachbarschaftliche Strukturen entwickelt, zu denen der monatliche 'Kiezschatz' sowie jeweils im Spätsommer die 'Kiezwoche' mit dem Hornstraßenfest als Abschluss gehören. Im Kontext des mietenpolitischen Themenfeldes - neben dem kulturellen und dem lokalgeschichtlichen - wurden u.a. zahlreiche 'Kiezspaziergänge' zu Häusern durchgeführt, die von größerem Leerstand, Luxusmodernisierungen oder Zweckentfremdung betroffen sind.

Einen Schwerpunkt bildeten in jüngerer Zeit dann größer Bauvorhaben, die im Falle ihrer Realisierung das Wohnumfeld verändern und auch die Mietpreise in die Höhe treiben können. Dazu gehören Pläne für Riehmers Hofgarten, das Postbankgelände am Landwehrkanal sowie der Rathausblock mit dem sogenannten 'Dragonerareal', das bisher von der BimA im Auftrag des Bundesfinanzministeriums verwaltet wurde.

Der letztere Komplex soll hier besonders herausgehoben werden, da unser 'Kiezbündnis' in Kooperation mit anderen Initiativen und Einrichtungen wie 'Stadt von Unten', 'Upstall e.V.', 'Wem Gehört Kreuzberg', 'Dragopolis' sowie dem 'Gretchen Club' seit längerer Zeit in zahlreiche widerständige und kreative Aktionen auf dem Gelände involviert ist. Wir fordern von den politisch Zuständigen auf den verschiedenen Ebenen, dass sie mit allen ihnen gegebenen Möglichkeiten auf eine Rückabwicklung des momentan noch parlamentarisch blockierten Verkaufs drängen, da die Renditeerwartungen des international agierenden Investors bei dem hohen Kaufpreis kein sozialverträgliches Bauvorhaben erwarten lassen. Das Areal soll unserem Vorschlag zufolge zunächst dem Land Berlin zu akzeptablen Bedingungen überlassen werden, um dann im Verbund auch mit kiezbezogenen Gruppierungen die Weiterentwicklung in Gang zu setzen. Zu den generellen Bedingungen dafür gehören nach unserer Vorstellung die Kombination von ansässigem Gewerbe und neu zu schaffendem unbedingt bezahlbarem Wohnraum.

---

### **Nicht mehr zum Kurzvortrag gehörige gegenwärtige oder vorgesehene Aktivitäten(selektiv)**

- Zu den spezielleren Forderungen an politisch Verantwortliche für das Dragonerareal gehört die Unterstützung bei der Einrichtung eines "Kiezraumes" in einem der vorhandenen ehemaligen Kasernengebäude, um dort nachbarschaftliche Zusammenkünfte und wohnumfeldbezogene Aktivitäten zu ermöglichen.

Veranstaltung zur Übernahme des Gebäudes am Mehringdamm, in dem der 'Berliner Büchertisch' residiert, durch die dubiose internationale Investmentgruppe Talisien .

- Unterstützungsbedürftige Aktivitäten zur Integration von Geflüchteten in Kooperation mit dem Verein 'Peace Train e.V.' (zur Zeit Räumen des Kirchengebäudes in der Hornstraße)

- Recherchen zur Wohnungssituation im Kiez in der Zeitschrift 'Kreuzberger Horn', begleitet von einem Stadtplan für das Gebiet zwischen Kreuzberg und Landwehrkanal mit einer Angabe von Problemhäusern und mit Hinweisen zur Zweckentfremdung, zum Leerstand und dgl. unter Einbeziehung auch des verdrängten oder bedrohten Kleingewerbe.

## Vorstellung „Bündnis bezahlbare Mieten Neukölln“



Das „Bündnis bezahlbare Mieten Neukölln“ existiert seit 2013. Es wurde von Quartiersräten ins Leben gerufen, die kritisierten, dass die Verdrängung der Bewohner durch Modernisierungen und Mieterhöhungen im Programm „Soziale Stadt“ bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und vor allem Bezirksamt Neukölln kein Thema war. Bald sind Vertreter von Hausinitiativen, der Berliner Mieterverein, der Berliner Mietergemeinschaft und auch Vertreter der Grünen und der Linken hinzugekommen. Insgesamt ist es also ein heterogenes Bündnis, das die Erhaltung und auch die Schaffung von preiswerten Wohnraum zum Ziel hat. Eine der Forderungen war die Einführung von Milieuschutzgebieten im Norden von Neukölln. Dieses haben wir weitestgehend geschafft.

Aktuelle Strategien/Forderungen:

### Bezirksebene:

1. Wächterfunktion bei der Milieuschutzsatzung: Ist genügend Personal da? Werden Luxusmodernisierungen tatsächlich untersagt? Werden Mieter über ihre Rechte informiert? Wird das Vorkaufsrecht wahrgenommen?
2. Zweckentfremdungen/Leerstand: Werden Leerstände tatsächlich vom Bezirk verfolgt? Werden Ferienwohnungen tatsächlich in eine normale Vermietung zurück geführt?
3. Neue Baugebiete: Festlegung der Schaffung von preiswerten Wohnraum bei Bebauungsplanverfahren

### Landesebene:

1. Landeseigene Wohnungsunternehmen: tatsächliche Umsetzung des Mietenvolksentscheids, Änderung der Wahlordnung für Mieterräte, damit kein willkürlicher Ausschluss möglich ist
2. Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau und für die Modernisierung von Wohnungen
3. Änderung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung, dass der Abriß preiswerter Wohnungen verhindert und Luxuswohnungen nicht als Ersatzwohnraum angerechnet werden darf.
4. Umwandlungsverordnung: tatsächliche Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Ausnahmen beschränken
5. Bereitstellung von Haushaltsmitteln, damit das Vorkaufsrecht bei Spekulationshäusern von den Bezirken auch tatsächlich wahrgenommen werden kann.

### Bundesebene:

1. Änderung der „Mietpreisbremse“, damit sie auch tatsächlich wirkt
2. Abschaffung der Modernisierungsumlage auf die Mieter
3. Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in einer neuen Form

**Kontakt:** <http://www.mietenbuendnis.de> - [info@mietenbuendnis.de](mailto:info@mietenbuendnis.de)