

**Andreas Otto, MdB**

## **Forum Soziale Stadt im Klimawandel (Metropolenkongress 12.3.2011)**

Wenn wir darüber reden wollen, wie wir den Gebäudebestand fit machen wollen für das 21. Jahrhundert, für ein postfossiles Zeitalter und den Klimawandel, dann taucht sehr schnell die Frage auf, wer für die Modernisierung bezahlen muss. Wir sprechen immer vom Dreiklang – Bewohner, Eigentümer, öffentliche Hand. Aber wer wie viel beitragen kann oder muss, darüber gehen die Meinungen auseinander. Das schwächste Glied in der Kette sind die Mieterinnen und Mieter, die sind auf das Wohnen angewiesen. Das Mietrecht bildet den Rahmen für ihre Beteiligung. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer werden gesetzlich zu Beiträgen gezwungen, die Energieeinsparverordnung etwa gibt Anhaltspunkte, wie sie ihre Gebäude herrichten müssen. Die öffentliche Hand agiert nach wechselnden politischen Vorgaben, was für eine verlässliche Perspektive nicht immer hilfreich ist. Wir können das an der aktuellen Diskussion um den Fortbestand der KfW-Programme ablesen. Ich möchte aus Sicht der bündnisgrünen Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus die Frage der sozialen Gestaltung bei der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände diskutieren. Berlin ist ein Stadtstaat, also gleichzeitig Bundesland und Kommune. Berlin hat einen heterogenen Wohnungsbestand, ist stark im Blickfeld internationaler Immobilienanleger und macht auf dem Weg zu einer weltweit angesagten Metropole immer stärkere Wandlungsprozesse durch.

### **1. Wohnungsmarkt in Berlin**

Berlin ist die Mieterstadt in Deutschland schlechthin. Bei einer Eigentumsquote von lediglich 14% sind 86% der 1,9 Mio Wohnungen von Mieterinnen und Mietern bewohnt. Der Wohnungsbestand wurde zu 27% bis 1918 und zu weiteren 15% bis 1948 errichtet. Fast 60% sind jünger. Dabei fallen dem Betrachter neben den zentralen Gründerzeitvierteln besonders die Großsiedlungen in den ehemals geteilten Stadthälften auf. Von Hellersdorf, Marzahn und Hohenschönhausen im ehemaligen Ostteil über Reinickendorf und Spandau im Westen bis zur Gropiusstadt in Neukölln, einst direkt im Schatten der Mauer errichtet. Die Mieten in Berlin gelten als günstig. Aber das ist immer eine Frage der Relation. Zwar sind 6,35 Euro bruttokalt in Berlin weniger als 7,50 Euro in Köln und 9,30 Euro in München. Aber die Relation für die Berliner Mieterinnen und Mieter sind nicht die Mieten in Hamburg, sondern der eigene Geldbeutel. Die Investitionsbank Berlin, aus deren Wohnungsmarktbericht 2010 alle statistischen Zahlen dieses Beitrages stammen, hat aktuell die Mietbelastungsquote für mehrere Städte ermittelt. Der Quotient aus Bruttokaltmiete und Haushaltsnettoeinkommen ergibt für Berlin genauso wie für Köln 23,6%, für Hamburg 24,3%, München 25,1% und Dresden 22,2%. Die Abstände sind sehr gering und relativieren das Bild der billigen Mieten in Berlin sehr deutlich.

Die Wohnungen in Berlin gehören zu 14% der Stadt, zu 10% Genossenschaften und ansonsten privaten Eigentümern. Im Rahmen der Privatisierungswelle der 90er und frühen 2000er Jahre hat Berlin über 100.000 Wohnungen verkauft. Besonders der Verkauf der GSW 2004 durch SPD und Linkspartei hat den landeseigenen Bestand empfindlich getroffen. Seither sind die Bestände in städtischer Hand nicht nur wesentlich auf Großsiedlungen konzentriert, sondern auch über das Stadtgebiet sehr ungünstig verteilt. Fast 50.000 landeseigenen Wohnungen in Lichtenberg stehen 3.500 in Steglitz-Zehlendorf und 13.000 in Spandau gegenüber. Dadurch wird Segregation befördert.

### **2. Für ein modernes Mietrecht**

Wir wollen, dass die energetische Sanierung erste Priorität bei der Modernisierung der Bestände hat und demzufolge auch alle eventuellen Mietsteigerungen auf genau dieses Thema konzentriert werden. In Berlin steigen im Moment die Mieten in den Gebieten mit großer Nachfrage insbesondere durch den Abschluss von neuen Mietverträgen stark an. Also egal, ob energetisch saniert wird oder nicht. In der Mietgesetzgebung gibt es zur Neuvermietung keinerlei Regelungen. Lediglich der Wucherparagraph im Strafgesetzbuch oder das Wirtschaftsstrafgesetz können gegen unangemessen hohe Mietentgelte zur

Anwendung kommen. Aber dafür sind umfangreiche Nachweise des Ausnutzens eines geringen Angebotes erforderlich. Das wollen wir verbessern: Das Thema der Neuvermietungen muss im Rahmen der Mietgesetzgebung im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt werden. Ebenso geht es uns um die Frage der normalen, alle drei Jahre möglichen, Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete nach §558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Auch die bringt nicht grundsätzlich etwas für die energetische Modernisierung, sondern erhöht die Vermietereinnahmen, wenn man von einem Inflationsausgleich mal absieht. Und der dritte Punkt ist die sogenannte Modernisierungumlage nach §559 BGB. Die lässt zur Wohnwertsteigerung alle möglichen Mieterhöhungen zu. Wir wollen, dass nur die energetische Sanierung und auch die Schaffung von Barrierefreiheit von den Mieterinnen und Mietern zu dulden und mit zu finanzieren sind. In diesem Sinne haben wir auf Berliner Initiative auf dem Bundesparteitag in Berlin 2009 einen entsprechenden Auftrag an die Partei und die Bundestagsfraktion zur Formulierung eines modernen Mietrechtes erteilt. In einem sehr konstruktiven, aber auch durchaus kontroversen Prozess ist daraus ein Beschluss der BDK in Freiburg und – ganz aktuell – ein Fraktionsbeschluss der Bundestagsfraktion vom 22. Februar 2011 entstanden. Ich will an dieser Stelle ausdrückliche der Fraktion und besonders der wohnungspolitischen Sprecherin Daniela Wagner für die gute Zusammenarbeit danken. Gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Bauen/Wohnen/Planen haben wir die wesentlichen Punkte für ein klimazentriertes Mietrecht, aber auch Vorschläge für den Schutz von Wohnraum und Regelungen zum Milieuschutz in Boomgebieten formuliert. Das muss alles Teil der Programmatik für die Bundestagswahl 2013 werden. Vorher müssen wir versuchen, bereits über den Bundesrat aktiv zu werden.

### **3. Gentrifizierungsdebatte**

Neben der Klimadebatte stehen die sozialen Fragen des Wohnens in Berlin und vielen anderen Städten auf der Tagesordnung. Wir brauchen Wohnraum, der energetisch modernisiert und gleichzeitig für Menschen mit wenig Einkommen bezahlbar ist. Wenn unter Bedingungen eines engen Wohnungsmarktes eine Wohnung, wo heute eine Familie mit wenig Geld lebt, in teures Wohneigentum umgewandelt, zweckentfremdet oder abgerissen wird, dann muss diese Familie an anderer Stelle in der Stadt teuer neu versorgt werden. Deshalb setzen wir in erster Linie darauf, den Bestand zu erhalten. Die geförderten Sozialwohnungen in Berlin sind zum Teil teurer als der freie Markt. Aktuell werden Sozialwohnungen, die aus der Förderung gefallen, aber gut gelegen sind, in Eigentumswohnungen umgewandelt. Häuser, die früher im Schatten der Mauer in Kreuzberg errichtet wurden, liegen nach der Wiedervereinigung plötzlich fußläufig zum schicken Potsdamer Platz und sind deshalb höchst begehrt. Wir haben Vorschläge gemacht, wie der Senat in den Besitz solcher Bestände kommen oder wenigstens die Wohnungen als Mietwohnraum sichern könnte. Aber Rot-Rot tut sich sehr schwer damit. Wir wollen die Werkzeuge aus BGB und Baugesetzbuch, die es schon gibt, effektiver einsetzen. Berlin muss die auslaufende Kündigungsschutzverordnung, die nach Eigentumsübergängen die Mieter für einige Jahre gegen Eigenbedarfskündigungen absichern soll, verlängern. Wir wollen zusätzlich eine Umwandlungsverordnung erlassen. Die bedeutet, dass in Milieuschutzgebieten nach §172 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Dadurch kann Mietwohnraum erhalten werden. Weiterhin wollen wir die Münchner und Hamburger Erfahrungen nutzen und in den vorgenannten Milieuschutzgebieten Vorkaufsrechte nach BauGB nutzen, um Mietwohnraum zu erhalten und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. All das steht in unserem Wahlprogramm für die Abgeordnetenhauswahl im September 2011.

### **4. Klimaschutzgesetz**

Erhalt von Wohnraum ist das eine, aber – und da schließt sich der Kreis – wir wollen Berlin zur Klimahauptstadt machen und müssen dafür auch energetisch selbst viel tun. Die bundesweit gültige Energieeinsparverordnung gibt hinsichtlich des Bestandes zuwenig als Sanierungsfahrplan vor. Oberste Geschossdecke, Kellerdecke dämmen und ansonsten

muss nur was gemacht werden, wenn ohnehin größere Flächen der Außenhaut angefasst werden. Das ist nicht falsch, denn wer einmal baut, soll es dann gleich richtig machen. Aber wenn wir so vorgehen, dann wird es mit der Einhaltung des sogenannten „2-Grad Ziels“ nichts. In Berlin wollen wir daher ein Klimaschutzgesetz erlassen, das eine stufenweise Sanierung des Gebäudebestandes sicher stellt. Der BUND, der Berliner Mieterverein und die IHK haben ein solches Gesetz im Kern bereits entworfen. Für alle Wohngebäude werden verbindliche Grenzwerte zu bestimmten Jahren vorgeschrieben. Entweder dürfen die Gebäude einen Endenergiewert nicht überschreiten (energetisches Ziel) oder alternativ einen äquivalenten CO<sub>2</sub> – Wert (umweltpolitisches Ziel). In der gegenwärtigen Fassung des Entwurfes wird ein Zielwert zum 1.1.2030 von 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr festgelegt. Dieser soll in Stufen erreicht werden. Alle fünf Jahre sinkt der Grenzwert. Die Eingangsstufe zum 1.1.2015 liegt bei 200 kWh/(m<sup>2</sup> \*a). Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin würde das z.B. bedeuten, dass sie bis 2015 etwa 10% ihrer Bestände, die heute noch über 200 kWh/(m<sup>2</sup> \*a) liegen, sanieren müssten. Das können die auch. Wer das oft nicht kann, sind die vielen Kleineigentümer. Der Immobilienverband Haus und Grund z.B. hat viele Mitglieder zwischen 55 und 80 Lebensjahren. Diese Eigentümergruppe muss besonders motiviert werden, ihre Häuser überhaupt anzufassen. Ohne entsprechende Beratung und auch Kredite wird das sehr schwer. Wir müssen Beratungskapazitäten aufbauen, die genau solche Eigentümer betreuen.

#### Zusammenfassung:

Wir brauchen eine zielgerichtete Mietgesetzgebung, die die Mieterinnen und Mieter nur mit den unbedingt notwendigen Kosten belastet. Ohne öffentliche Mittel in Form von Krediten wird die energetische Sanierung nicht funktionieren. Die Länder und Kommunen müssen die Klimaschutzziele präzisieren und für die Umsetzung sorgen. Für die Eigentümer ist stärkere Beratung erforderlich, insbesondere für die vielen Kleinbesitzer.