

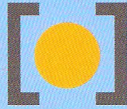
Bündnis: Soziales Wohnen



DGB KV Spandau



IG BAU
OV Spandau



Berliner
Mieterverein



Arbeit und Leben
Spandau



SPD AFA Spandau



AK Gewerkschaft



Gewerkschaftsgrün

SCHIRMHERR: HELMUT KLEEBANK, BEZIRKSBÜRGERMEISTER VON BERLIN-SPANDAU

1 ZIELE DES BÜNDNISSES

Das Bündnis ist gegründet worden, um das soziale Wohnen in Spandau zu fördern. Die Beteiligten wollen:

- **Impulse für den Wohnungsneubau unter sozialen Aspekten geben,**
- **ein Diskussionsforum für eine soziale Stadt in Spandau bieten,**
- **stadtökologische und kulturelle Zusammenhänge berücksichtigen und**
- **frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten für bauliche Fragen (vor allem Neubau und Sanierung) eröffnen.**

Zur Umsetzung der Ziele kann das Bündnis folgende Aktivitäten entfalten:

- **Durchführung von Veranstaltungen,**
- **Erarbeitung von Stellungnahmen,**
- **Austausch und Verbreitung von Informationen .**

2 SITUATION IN SPANDAU

Der „Markt“ für Mietwohnungen in Spandau spannt sich an. Dabei ist Spandau in der Wohn-, Sozial- und Stadtstruktur ein sehr heterogener Bezirk. Neben der historischen Altstadt, den Gründerzeitbauten und den großen Wohnsiedlungen der 1920er und 1960er Jahre besitzt Spandau große Wohngebiete mit Einzelhausbebauung bis hin zu Villenvierteln.

Diese Heterogenität spiegelt sich auch in den Sozialstrukturen wider. Während es Gebiete gibt, die eine schwierige Sozialstruktur aufweisen, gibt es Gegenden mit einer gut verdienten sozialen Schicht.

Mittlerweile entwickeln sich zu den Spandauer Nachbargemeinden in Brandenburg vornehmlich im Süden und Westen engere Verflechtungen mit Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Sozialstrukturen, sicher auch in den Wohnquartieren.

Einen großen Einfluss auf die Spandauer Wohnsituation hat die Gesamtberliner Entwicklung. Besondere Herausforderungen bereiten zurzeit die Veränderungen in der Sozialstruktur der Berliner Innenstadtbezirke. Durch dort steigende Mieten werden zunehmend einkommensärmere Personen und Familien gezwungen, in die Gebiete zu ziehen, in denen preiswertere Wohnungen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig hat Spandau eine Wanderungsbewegung innerhalb des Bezirkes. Weiterhin ziehen junge Familien mit Kindern ins Umland und umgekehrt.

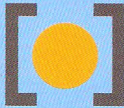
Bündnis: Soziales Wohnen



DGB KV Spandau



IG BAU
OV Spandau



Berliner
Mieterverein



Arbeit und Leben
Spandau



SPD AfA Spandau



AK Gewerkschaft



Gewerkschaftsgrün

Laut Zensus 2011 gab es im Bezirk Spandau 118.521 Wohnungen in 27.260 Gebäuden, inklusive 614 Wohnungen in Wohnheimen. Von den 118.521 Wohnungen sind 22.870 vom Eigentümer selbstbewohnt. 5.227 Wohnungen (4,41%) waren am Stichtag 31.12.2011 leer stehend. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73 qm. Etwa 66% aller Wohngebäude sind 1- und 2-Familienhäuser. Den Genossenschaften gehören 1054 Gebäude, den städtischen Wohnungsunternehmen 868 Gebäude. In 2011 gab es in Spandau 194 Baufertigstellungen, davon mehr als 2/3 in Ein- und Zwei-Familienhäusern. Knapp 300 Baugenehmigungen wurden erteilt. Die Umwandlungsquote (von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen) betrug in 2011 0,11%, berlinweit lag sie bei 0,29%. 61,4% der Spandauer sind sozialwohnungsberechtigt (Berlin: 57%) Die Angebotsmieten lagen 2011 und 2012 bei ca. 6,- /qm im Monat nettokalt. Damit hat der Bezirk hinter Marzahn-Hellersdorf das niedrigste Niveau der Angebotsmieten. 7% der Angebote lagen über 8,- , 18% unter 5,-/qm/mtl. In Berlin lag die Angebotsmiete in diesen beiden Jahren bei 7,40 /qm/mtl. Gemäß Mikrozensus 2010 lag das durchschnittliche Mietniveau aller Mietverhältnisse bei 4,84 /qm im Monat. Der Nettokaltmietenanstieg zwischen 2002 und 2010 beträgt 16% und bedeutet den niedrigsten Berliner Wert. Allerdings liegt die Mietbelastung nahezu beim Berliner Durchschnittswert.

2013 hatte Spandau eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 13,2 % (Berlin 11,6 %), ca. 46.000 Personen sind Hartz-IV-Empfänger, das entspricht einer Quote von 27,1 % (Berlin 21,0 %) und ca. 4.600 Empfänger von Grundsicherung. Die Statistik weist deutlich auf soziale Probleme hin, insbesondere wenn man bedenkt, dass die Zahlen ohne Gatow und Kladow noch gravierender wären.

Das Herausfallen von Sozialbauwohnungen aus der Förderung führt mittelfristig zu einer Unterversorgung an preiswerten Wohnungen. Spandau ist von dieser Entwicklung im Berliner Gesamtbild am stärksten betroffen. Nach den Zahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zeigt die Bestandsentwicklung im Sozialen Wohnungsbau in Spandau von derzeit (2013) insgesamt 18.558 bis in das Jahr 2023 einen Rückgang auf 9.164 Wohnungen. Der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen halbiert sich in diesem Zeitraum.

3 ZIEL: SOZIALE STADT

Die soziale Stadt lebt von einer Durchmischung sozialer Strukturen in den Wohngebieten, von einem Nebeneinander von Arm und Reich, von Jung und Alt, von Einheimischen und Zugezogenen. Das Entmischen von sozialen Strukturen hat in unserer Stadt zu massiven sozialen Problemen geführt.

Eine soziale Stadt lebt auch von ausreichenden sozialen Einrichtungen wie Kitas, Seniorenwohnstätten etc., von qualitativ und quantitativ ausgestatteten Freizeit- und Erholungsbereichen in einem guten ökologischen Wohnumfeld.

Neben preiswerten Mieten bildet der soziale Zusammenhalt eine wichtige Grundlage für die Wohn- und Lebensqualität einer Stadt. Maßnahmen zur Inklusion sind voranzutreiben, damit jeder Mensch in seiner Individualität von der Gesellschaft akzeptiert wird und die Möglichkeit erhält, in vollem Umfang an dieser teilzuhaben oder teilzunehmen. Ein besonderer Schwerpunkt dabei ist die Barrierefreiheit der Stadt.

Die Lebensqualität für die BewohnerInnen ist durch Konzepte in der Verkehrsanbindung zu verbessern, die allen VerkehrsteilnehmerInnen gerecht werden.

Bündnis: Soziales Wohnen



4 VORSCHLÄGE FÜR SPANDAU

Spandau will sich am Berliner Neubauprojekt beteiligen. Es dürfen aber nicht nur Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen entstehen. Zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum (z.B. mit Belegungsbindung) ist in allen Spandauer Stadtteilen erforderlich, weil infolge von Hartz-Gesetzen, geringeren Einkommen und kleineren Renten in der Zukunft ein stärkerer Bedarf an preiswertem Wohnraum zu erwarten ist.

Das Verdichten von bestehenden Großsiedlungen ist oft eine schlechte Lösung. Maßvolle Verdichtungen in Verbindung mit Steigerung der Wohnqualität muss im Einzelfall geprüft werden. Es sind in Spandau aber auch genügend andere Wohnbaupotenziale vorhanden. Leer stehende öffentliche Gebäude und Flächen sind vorrangig für den sozialen Mietwohnungsbau zu nutzen.

Der Genossenschaftswohnungsbau hat in Spandau eine lange Tradition mit hervorragendem sozialen Wohnwert und stadtgestalterischer Bedeutung. Diese Tradition muss erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Genossenschaften sind zu motivieren und zu unterstützen, neue Vorhaben anzugehen.

Jede neu gebaute Wohnung bedeutet die Sicherung von 3 Arbeitsplätzen im Jahr der Erstellung. Damit trägt der Wohnungsneubau auch zur Stärkung des regionalen Arbeitsmarktes bei. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung von Fachkräften zu legen. Gerade in der mittelständischen Bauwirtschaft muss ausgebildet werden. Durch einen Kodex sollen sich in Spandau beauftragte Firmen verpflichten, Auszubildende und junge Bauschaffende auf den Baustellen einzusetzen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der bestehende Wohnungsbestand in Spandau zu pflegen und instand zu halten.

Auch Spandau kann sich nicht den energiepolitischen Zielen Deutschlands entziehen. Von den Wohneigentümern, insbesondere den größeren Gesellschaften, ist ein entsprechendes Konzept einzufordern, das Ziele, Maßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten beinhaltet. Auf bezirklicher Ebene sind die Konzepte und Maßnahmen zu koordinieren.

Spandau hat Flächen für ca. 17.900 neue Wohnungen und ca. 4.100 Einfamilienhäuser. Dieses Flächenpotenzial ist innovativ und kreativ zu nutzen. Dem heutigen Bedarf angepasste Wohnungen, flexibles und Ressourcen schonendes Bauen und Generationen übergreifendes Zusammenleben sind nur einige Elemente. Diese sollen im Rahmen einer Initiative Innovatives Bauen ausprobiert werden.

Zu überprüfen ist, ob nicht eine gemeinsame Wohnberatungsstelle initiiert werden kann, in der verschiedene Akteure unterschiedliche Fragestellungen für Mieter beantworten und beraten können, z.B. Mietrecht, altengerechtes und barrierefreies Wohnen, ökologisches Wohnen (Einsatz von biologischen Baustoffen in Wohnungen bis hin zum richtigen Heizen und Lüften).

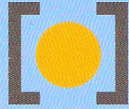
Bündnis: Soziales Wohnen



DGB KV Spandau



IG BAU
OV Spandau



Berliner
Mieterverein



Arbeit und Leben
Spandau



SPD AFA Spandau



DIE LINKE.

AK Gewerkschaft



Gewerkschaftsgrün

5 FORDERUNGEN AN DIE BERLINER POLITIK

Ein ganz großes Problem ist die Gefahr der Explosion der Mieten durch Verknappung von Wohnraum infolge von Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs muss mit einem Mehrangebot von Wohnungen begegnet werden.

Bei der Analyse der Kostenmiete fällt auf, dass der höchste Anteil die Bankzinsen sind, meist weit mehr als 50 %. Um diesen Anteil zu senken, sollen für den Neubau von Sozialwohnungen auch Fördermittel an öffentliche Gesellschaften und an Genossenschaften vergeben werden. Mittel des Bundes sind dabei auf jeden Fall zu nutzen. Auch ein Einsatz europäischer Mittel, z.B. EFRE, ist zu überprüfen.

Während zahlreiche Probleme des Wohnungsmarktes wie z.B. die Verschlechterung des Kündigungsschutzes, des Mietminderungsrechts und unzumutbare Mietsteigerungen und hohe Mieten bei Wiedervermietung nur durch Mietrechtsänderungen über den Deutschen Bundestag in Angriff genommen und durch eine Bundesratsinitiative des Senats angestoßen werden können, ist in Berlin für die Sicherung preiswerten Wohnens die Mobilisierung der mindestens 20.000 Wohnungen, die vorwiegend aus spekulativen Gründen leer stehen, mittelfristig notwendig und möglich.

Die Privatisierung von Wohnraum aus öffentlichem Eigentum darf es nicht mehr geben. Im Gegenteil, der Anteil der Wohnungen städtischer Wohnungsunternehmen ist deutlich durch Rück- bzw. Zukauf oder Neubau zu erhöhen. Die Bezirke sollen verstärkt Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung ausweisen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung städtebaulich zu sichern. Damit dieser Schutz wirksam wird, soll der Berliner Senat für diese Gebiete durch Verordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausschließen. Außerdem soll in diesen Gebieten durch Senat und Bezirke die Nutzungsänderung (z.B. in Ferienwohnungen) stärker verfolgt und vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden.

Pro Jahr werden ca. 750 Mieter durch die Jobcenter zum Umzug nach Spandau gezwungen, weil hier die Mieten noch relativ billig sind. Natürlich sollen nicht alle Empfänger von Transferleistungen nach Spandau oder Marzahn ziehen, vor allem nicht die, die lieber in ihrem heimatlichen Kiez bleiben wollen. Aber das Problem löst man nicht, indem man in Spandau keine Sozialwohnungen baut. Besser wäre es, die Grenze der Kosten der Unterkunft (KdU) zu erhöhen. Die KdU-Grenzen halten schon lange nicht mit der Entwicklung der Mieten stand. Außerdem sind verschiedene Grenzen in der Innenstadt und in den Außenbezirken möglich.

Berlin-Spandau im Januar 2014

Kontakt zum Bündnis und V.i.S.d.P.:

- Peter Keibel; Vorsitzender des Ortsverbandes Berlin-Spandau der IG Bauen-Agrar-Umwelt: P.K.Keibel@web.de
- Jürgen Wilhelm; Vorsitzender des Berliner Mietervereins in Berlin-Spandau: williw43@web.de