



Kampf um bezahlbaren Wohnraum

Erfolge, Herausforderungen und Perspektiven in Tempelhof-Schöneberg

Der Wohnungsmarkt in Tempelhof-Schöneberg hat sich in den letzten zehn Jahren – vor allem für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen – erschreckend verändert. Lag die durchschnittliche Angebotsmiete 2007 noch bei 5,82€/qm, lag sie zehn Jahre später bei 9,97€/qm. Der Bestand an Sozialmietwohnungen ist im Bezirk von 25.618 (2008) auf 13.721 (2017) dramatisch zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Bevölkerung um knapp 21.000 auf 349.265 Einwohner*innen angestiegen. Eine stark wachsende Bevölkerung trifft somit auf zu wenige bezahlbare Wohnungen.

Milieuschutzgebiete verdoppelt

Um bezahlbaren Wohnraum zu schützen, wurden 2014 erste soziale Erhaltungsgebiete vom Bezirk ausgewiesen. In sozialen Erhaltungsgebieten, so genannten Milieuschutzgebieten, müssen Bauherren sich sämtliche Baumaßnahmen genehmigen lassen. Luxusmodernisierungen können so verhindert und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen verzögert werden. In der neuen Wahlperiode haben wir die Milieuschutzgebiete von vier auf acht verdoppelt und streben in 2019 bereits das neunte Gebiet an. Jede*r dritte Einwohner*in lebt heute in Tempelhof-Schöneberg in einem Milieuschutzgebiet, in Berlin ist es jede*r fünfte.

Vorkaufsrecht dreimal ausgeübt – verbesserter Schutz durch elf Abwendungen

In den Milieuschutzgebieten steht dem Bezirk bei Verkäufen von Wohnhäusern ein Vorkaufsrecht zu, das die Käufer*innen durch Abwendungserklärungen sprichwörtlich abwenden können. Elfmal haben wir Abwendungserklärungen entgegen genommen und damit einen besseren Schutz für den bezahlbaren Wohnraum erreicht. Sechs weitere Verfahren werden aktuell geprüft. Das Vorkaufsrecht habe ich als Baustadtrat in diesem Jahr bereits dreimal zu Gunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt.

Genehmigungen für Wohnungsbau stark angestiegen

Wer die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen einmal erlebt hat, versteht, dass wir vor allem kurzfristig mehr Wohnungen brauchen. Aufgrund des knappen Personals setze ich vor allem auf Vorhaben, die sich kurz- und mittelfristig realisieren lassen. Die aktuelle Statistik gibt uns dabei Recht: Für 2018 sind bis August 1.299 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden. Im Bündnis für Wohnungsbau sind als Ziel 934 Wohnungen für 2018 vereinbart.

Neue Wohnungen im Bau und in der Planung

Und wo befinden sich die neuen Wohnungen? Aktuelle Bauvorhaben befinden sich u. a. im Schöneberger Norden an der Bautzener Straße (300 Wohneinheiten = WE) und an der Friedenauer Höhe (etwa 1.500 WE). Noch in der Planung, aber auch schon im Bau ist das neue integrierte Stadtteilquartier am Bahnhof Südkreuz mit 1.740 WE. Völlig neu geplant werden z. B. die Bauvorhaben an der Attilastraße (700 WE), die Neue Mitte Tempelhof (500 WE) und in Lichtenrade an der Alten Mälzerei (180 WE). Diese Beispiele zeigen: Im gesamten Bezirk wird geplant und gebaut – vor allem dort, wo auf eine bestehende verkehrliche Erschließung zurückgegriffen werden kann und diese nicht neu oder grundlegend umgebaut werden muss.

>> FORTSETZUNG Seite 6



4.920
neue Wohnungen
für Tempelhof-Schöneberg

Neubauvorhaben im Bezirk:

Bautzener Straße
300 Wohnungen

Friedenauer Höhe
1.500 Wohnungen

Schöneberger Linse
1.740 Wohnungen

Attilastraße
700 Wohnungen

Neue Mitte Tempelhof
500 Wohnungen

**Alte Mälzerei
Lichtenrade**
180 Wohnungen

Von Januar
bis August 2018

1.299
Baugenehmigungen
erteilt

3x
Vorkaufsrecht
ausgeübt und
11
Abwendungen
vereinbarungen
geschlossen

**Milieuschutz-
gebiete verdoppelt**
Jede*r dritte
Einwohner*in in
Tempelhof-Schöneberg
lebt heute in einem
Milieuschutz-
gebiet.

Mietpreisbremse endlich anziehen

Die Mietpreise explodieren. Seit Jahren spitzt sich der Wohnungsmarkt in Großstädten und Ballungsräumen zu. Mittlerweile ist die Lage so dramatisch, dass Menschen für bezahlbaren Wohnraum auf die Straße gehen. Im Mai 2018 demonstrierten in Berlin 15.000 Menschen für faire Mieten.

In Berlin wohnen 84 Prozent aller Einwohner*innen zur Miete. Bezahlbarer Mietraum ist für einen großen Teil der Berliner*innen eine existenzielle Frage. Junge Familien mit kleinen Kindern sind auf günstige Mietwohnungen genauso angewiesen wie Rentner*innen, die bereits seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen leben. Eine Stadt wie Berlin lebt von ihren bunten Kiezen. Jung und Alt teilen hier über einen langen Zeitraum ihren Alltag. Wuchermieten verdrängen diese gewachsenen Strukturen aus unserem Stadtbild.

Hohe Mieten wirksam ausbremsen.



Dabei gilt in ganz Berlin die Mietpreisbremse. Bei der Wiedervermietung von bereits bestehenden Wohnungen, so genannten „Bestandswohnungen“, darf die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dennoch bietet die Mietpreisbremse zu viele Schlupflöcher. Wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorgenommen, besteht ein befristeter Mietvertrag oder lag die Vormiete bereits über dem Mietspiegel, dürfen Vermieter*innen die höhere Miete verlangen. Statt eine wirkungsvollere Mietpreisbremse einzuführen, will die Bundesregierung die Mietpreisbremse in zwei Jahren gänzlich auslaufen lassen. Wir GRÜNE im Bundestag setzen uns mit der GRÜNEN Wohnoffensive für die Entfristung der deutschen Mietpreisbremse ein. Wir wollen eine wirkstarke Mietpreisbremse als Instrument dauerhaft erhalten. Die Mietpreisbremse muss von unnötigen Ausnahmeregelungen befreit und Missachtungen als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Zudem benötigen wir eine Stärkung des Kündigungsschutzes, um den Mietwucher zu begrenzen.

Eine funktionierende Deckelung der steigenden Mieten ist zentral für faires Wohnen. Dazu zählt auch faire Wärme. Denn auch klimafreundliche Modernisierungen und bezahlbares Wohnen müssen zusammen-gedacht werden.

Renate Künast —
Bundestagsabgeordnete
B'90/Grüne

Mehr Genossenschaften für mehr Gemeinwohl

Berlin ist eine Genossenschaftshochburg. Fast 100 Genossenschaften mit ca. 195.000 Mietwohnungen garantieren für zwölf Prozent aller Berliner Mietwohnungen in Zeiten von Wohnungsnot und aufgeheiztem Wohnungsmarkt preiswerte Mieten und eine stabile Mieter*innenschaft. Davon profitieren am meisten Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Die Genossenschaften stellen somit wichtige Partnerinnen für eine soziale Wohnungspolitik sowie die Sicherung und die zusätzliche Schaffung von bezahlbaren Wohnungen dar. Deshalb haben wir GRÜNE im Berliner Haushalt 2017/18 ein Förderprogramm von 20 Millionen Euro erkämpft, das jetzt endlich aufgelegt wird. Damit sollen sowohl Genossenschaftsanteile für Einkommensschwache in Bestandsgebäuden als auch Darlehen für Neubauten vergeben werden; auch Mietgemeinschaften können damit den Ankauf eines Hauses teilfinanzieren. Doch eine rein finanzielle Förderung wird nicht reichen, um den Anteil von Genossenschaftswohnungen am Wohnungsmarkt stabil zu halten bzw. zu erhöhen, auch Grundstücke sind nötig. Viele landeseigene Grundstücke wurden bisher nur an landeseigene Wohnungsunternehmen vergeben, das soll sich jetzt ändern. Wir GRÜNE werden weiter darauf drängen, dass sich die Berliner Liegenschaftspolitik für gemeinwohlorientierte Träger verbessert.

Katrin Schmidberger —
Abgeordnete & Sprecherin für
Wohnungs- und Mietenpolitik
B'90/Grüne

~~(Ferien-)Wohnungen~~

Der Markt für möblierte Kurzzeit- und Ferienwohnungen verspricht gute, häufig steuerfreie, Gewinne. Dieses boomende Geschäft entzieht dem Mietwohnungsmarkt jedoch jährlich mehr Wohnungen als neu gebaut werden. Wurden 2012 noch ca. 10.000 Ferienwohnungen berlinweit im Internet angeboten, stieg dieses Angebot auf 26.300 im Jahr 2018. Neubauwohnungen werden zunehmend möbliert angeboten und jede*r kennt jemand, die*der Wohnung als „Homesharer“ an Tourist*innen vermietet. Leerstand, kurzzeitige Vermietungen und Immobilienspekulation greifen so oft ineinander. Dagegen soll das Zweckentfremdungsverbotsgesetz helfen. Als Reaktion auf die wachsende Wohnungsnot hat der Berliner Senat das Gesetz 2018 verschärft. Jede*r Anbieter*in einer Ferienwohnung muss diese seitdem beim Bezirksamt registrieren lassen. Illegale Zweckentfremdung wird mit bis zu 500.000 Euro Bußgeld bestraft.

Aber: Seit sechs Monaten warten die Bezirke auf die Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung für Wohnen, die eine wirksame Überwachung erst ermöglichen. Obwohl diese fehlen, hat das bezirkliche Wohnungsamt im ersten Halbjahr 2018 in Tempelhof-Schöneberg 2.891 Verfahren wegen Zweckentfremdungen eingeleitet und konnte über 1.000 Wohnungen wieder in den Mietwohnungsmarkt zurückführen. Bei konkretem Verdacht nimmt das Bezirksamt gerne Hinweise unter bit.ly/2qK0gXX entgegen.

Christiane Heiß —
Bezirksstadträtin für Bürgerdienste,
Ordnungsamt, Verkehr und Grünflächen
B'90/Grüne



Tempelhofs neue Mitte



© Ulrike Gardeler

Die Bezirkszentralbibliothek wird Teil des Kulturgebäudes in Tempelhofs neuer Mitte.

Der Tempelhofer Damm durchzieht den gesamten Bezirk Tempelhof in Nord-Süd-Richtung. Einzelne öffentliche Gebäude rund um das Rathaus Tempelhof am T-Damm bilden bisher keine Mitte. Die Bezirkszentralbibliothek, das Schwimmbad und das Polizeigebäude haben mittlerweile ausgedient und müssen dringend an die heutigen Notwendigkeiten angepasst werden. Sie sollen Teil eines neuen Quartiers werden, das Wohnen mit sozialer und grüner Infrastruktur verknüpft.

Die vorhandene Bezirkszentralbibliothek in der Götzstraße entstand 1978 und ist stark sanierungsbedürftig. Raumaufteilung und Platzbedarf entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Bibliothek. Gleiches gilt für das Stadtbad und die Polizeidirektion. Ein Abriss dieser Gebäude und ihr Neubau sind deshalb beschlossen. Die Bibliothek soll in einem neuen Kulturgebäude am Tempelhofer Damm mit Musikschule und Volkshochschule ein neues Zuhause finden. Zwischen Rathaus und Bibliothek ist ein Platz zum Verweilen in Cafés und als Treffpunkt für Bürger*innen geplant. Für die Polizeidirektion und das Stadtbad sind Neubauten entlang der Götzstraße vorgesehen. Der ehemalige Saal der Bezirksverordnetenversammlung im Rathaus soll abgerissen werden und dafür eine Erweiterung mit Büroräumen entstehen.

Damit ist aber noch keine neue Mitte geschaffen: Neben den öffentlichen Gebäuden sind 500 Wohnungen, eine Kita und eine Jugendeinrichtung geplant. Freizeit im Grünen ist schon jetzt möglich, der Franckepark grenzt an das Planungsgebiet, Kleingärten sind vorhanden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen und Sporteinrichtungen.

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Neugestaltung sind abgeschlossen, Bürger*innen haben sich verschiedentlich in den Planungsprozess eingebracht. Grundlage für die weiteren Planungen sind das vom Bezirksamt beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Neue Mitte Tempelhof“ und die Bestimmung des Areal zum Stadtum-

baugesamt durch den Senat. Damit wird eine finanzielle Förderung aus Mitteln der Stadtumbau-Förderung sowie SIWANA, dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds, möglich. Ab Frühjahr 2019 soll ein Gebietsmanagement die Koordination der Planungsbeteiligten und die Ausschöpfung der Fördermittel betreuen. Bis 2030 wird sich die „Neue Mitte Tempelhof“ dann zu einem Quartier wandeln, das modernes Wohnen, Kultur-, Bildungs-, Sport- und Jugendeinrichtungen, Behörden und grüne Erholungsflächen verbindet.

Ulrike Gardeler —
Beisitzerin Kreisvorstand
B'90/Grüne

Kein Platz für Kita & Co.

Nicht nur der Wohnraum wird in unserem Bezirk knapp. An vielen Stellen fehlt es zunehmend an bezahlbaren Gewerbeflächen. Gerade für kleine Unternehmen wie Handwerksbetriebe und den lokalen Einzelhandel wird das zum Problem. Besonders bedroht sind soziale Träger und Projekte wie Kitas, Jugendeinrichtungen oder betreutes Wohnen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind wichtige Akteure auf dem Mietmarkt für Gewerbeflächen. Sie verfügen bezirkswweit über rund 560 Mieteinheiten mit insgesamt etwas mehr als 80.000 qm Fläche. Ihnen kommt damit eine besondere Verantwortung zu! Wir GRÜNE erwarten, dass bei der Neuvermietung Gemeinwohl und das Interesse an funktionierenden Kiezstrukturen Vorrang vor Rendite haben. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen Mietflächen gezielt für Kleingewerbe und soziale Träger bereitstellen. Auf Landesebene setzt sich die Koalition dank einer GRÜNEN Initiative dafür ein, dies verbindlich zu regeln. Wo eine sofortige Wiedervermietung im Bezirk nicht möglich ist, wollen wir eine Zwischennutzungen für künstlerische oder soziale Zwecke. Unser Ziel ist es, die Berliner Mischung auch im Bereich des Kleingewerbes und der sozialen Träger zu erhalten.

Sebastian Walter —
Abgeordneter
B'90/Grüne

Rainer Penk —
Bau- und wirtschaftspolitischer
Sprecher von B'90/Grüne in der BVV

Goodbye Quartiersmanagement

Als im Sommer 2018 die Nachricht kam, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Quartiersmanagement Schöneberger Norden zum Jahresende 2020 auslaufen lässt, haben die GRÜNEN im Bezirk klar Stellung bezogen: Es soll weitergehen, bis mit dem geplanten Campus der Generationen in der Kurmärkischen Straße das neue Kiezzentrum 2024 seine Arbeit aufnimmt.

Aber Bausenatorin Katrin Lompscher ließ sich nicht umstimmen. Auch die vielen guten Argumente der Anwohner*innen beim Präventionsrat im Juni perlen an ihr ab. Es bleibt dabei: Ende 2020 ist Schluss mit dem Quartiersmanagement. Wichtig ist jetzt, dass für die Übergangszeit bis 2024 vom Senat Mittel zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Budget soll ein Team finanziert werden, das wie bisher das Quartiersmanagement, die Netzwerke und Nachbarschaften am Leben hält. Sonst droht die Gefahr, dass das, was in 20 Jahren aufgebaut wurde, nicht mehr da ist, wenn der Campus der Generationen eröffnet. Das können wir nicht zulassen.

Bertram von Boxberg —
Bezirksverordneter
B'90/Grüne



© Bertram von Boxberg

Für die Fortführung des Quartiersmanagements im Schöneberger Norden.

Eigentum verpflichtet

Mietwohnungen dürfen drei Monate ohne Genehmigung leer stehen. Zurzeit stehen in Berlin jedoch rund 90 Häuser bereits deutlich länger leer. Die Bezirksverordnetenversammlung von Tempelhof-Schöneberg diskutiert das Problem aktuell im Zusammenhang mit einem Haus in der Odenwaldstraße in Friedenau. Hier stehen zwölf Wohnungen schon mehr als zehn Jahre leer. Das wollen wir GRÜNE nicht dulden. Mehrfach ist das Wohnungsamt mit hohen Bußgeldern gegen den Leerstand vorgegangen. Die rechtlichen und finanziellen Hürden für ein darüberhinausgehendes behördliches Eingreifen sind jedoch hoch.

Zwar gibt das 2014 verabschiedete Zweckentfremdungsverbotsgesetz dem Wohnungsamt die Möglichkeit einer Treuhänderschaft als letztes Mittel, welche es dem Bezirksamt ermöglichen würde, ein Haus zu sanieren und Wohnungen wiederherzustellen. Für die Anwendung des Treuhändermodells sind neben den praktischen Fragen von Geld und Personal aber weitere rechtliche Voraussetzungen relevant. So hat das Oberverwaltungsgericht Berlin alle Fälle, bei denen schon vor 2014 eine Zweckentfremdung durch Leerstand vorlag, dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorgelegt. Allein in Tempelhof-Schöneberg sind dies mehr als 500. Zu klären ist, ob die Zweckentfremdung durch Leerstand auch dann verboten ist, wenn sie schon vor 2014 bestand. Solange das Urteil aussteht, kann das Wohnungsamt nicht handeln.

Mittlerweile sind die Wohnungen in dem Friedenauer Haus unbewohnbar, der bauliche Verfall des Hauses ist weit fortgeschritten. Damit ist das Haus auch ein Fall für die Bau- und Wohnungsaufsicht. Das Baurecht ermöglicht jedoch nur eine Gefahrenabwehr. Ein weiterer Handlungsspielraum der Behörden im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes besteht nicht, solange die Wohnungen aufgrund des baufälligen Zustandes unbewohnbar sind – eine rechtliche Lücke.

Das Treuhändermodell ist daher bislang eher symbolische Politik als ein konkretes Mittel für praktisches Verwaltungshandeln. Für Problemimmobilien wie in Friedenau ist eine Verschärfung des Wohnungs- und Bauaufsichtsrechts mindestens so dringend notwendig wie eine Novelle der Zweckentfremdungsregeln.

Christiane Heiß

Bezirksstadträtin für Bürgerdienste,
Ordnungsamt, Verkehr und Grünflächen
B'90/Grüne



**Zehn Jahre verschenkter Wohnraum
in der Friedenauer Odenwaldstraße.**

Wenn Miethäuser leer ausgehen

Die Horrorvorstellung aller Mieter*innen: Das Haus, in dem man vielleicht schon seit Jahrzehnten lebt, wird verkauft. Die*der neue Eigentümer*in plant Luxusmodernisierungen, die alte Mieter*innen vergraulen, mit der Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen wird die Gewinnausschöpfung für ihn maximal. Ein Szenario, das sich in Berlin in den letzten Jahren tausendfach abgespielt hat. Doch die Bezirkspolitik sieht dem Geschehen nicht mehr tatenlos zu, denn Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen sind effektive Instrumente, um gegen Miethäuser vorzugehen.

Liegt das Haus, das verkauft werden soll, in einem Milieuschutzgebiet, kann der Bezirk von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Ein kompliziertes Verfahren, denn vorher muss dem Käufer die Möglichkeit gegeben werden, mit dem Bezirk eine so genannte Abwendungsvereinbarung zu schließen. Mit dieser verpflichtet sich der Käufer des Hauses, auf Luxusmodernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verzichten. Schließt der Käufer diese Vereinbarung, kann der Bezirk das Vorkaufsrecht nicht mehr in Anspruch nehmen. Für die Mieter*innen ist aber auch das schon ein Erfolg, denn sie sind durch die Vereinbarung vor Luxusmodernisierungen und daraus resultierenden Mieterhöhungen geschützt.

Kommt eine Abwendungsvereinbarung nicht zustande, kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht ziehen. Der Bezirk tritt damit zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in den Kaufvertrag ein und erwirbt das Haus zu den gleichen Bedingungen, wie die*der Käufer*in es wollte. Problematisch wird es, wenn die Wohnungsbaugesellschaft den Kauf nicht innerhalb einer kurzen Frist von wenigen Wochen finanzieren kann. Entscheidend ist deshalb, dass sich die Mieter*innenschaft des betroffenen Hauses schnell organisiert und geschlossen mit dem Bezirk zusammenarbeitet. Die Mieter*innen des Hauses in der Hohenfriedbergstraße 11 haben gezeigt, wie eine solche Geschlossenheit zum Erfolg führen kann. Baustadtrat Jörn Oltmann hält das Vorkaufsrecht des Bezirkes für ein wichtiges Instrument, um die soziale Mischung im Bezirk zu erhalten. In diesem Jahr hat er bereits 21 Verfahren im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht eingeleitet.

Bertram von Boxberg

Bezirksverordneter
B'90/Grüne



Aus vier mach acht

Explodierende Mieten, Vertreibung von Mieter*innen, Gentrifizierung der Innenstadtbereiche: Die Mietpolitik der Bundesregierung hat versagt. Die Bezirke haben nur wenige Möglichkeiten gegenzusteuern. Eines ihrer wichtigsten Instrumente ist die Ausweisung sogenannter Milieuschutzgebiete. Im Beamtendeutsch soziale Erhaltungssatzung genannt, dienen diese Gebiete allerdings nicht in erster Linie dem Schutz der Mieter*innen, sondern sind Mittel der Stadtentwicklung.

Der Gedanke dabei: Die Kommunen müssen soziale Infrastruktur wie Schulen, Kitas, kulturelle Einrichtungen oder Angebote für Senior*innen vorhalten. Wenn durch die Gentrifizierung die Bevölkerung verdrängt wird, die solche Angebote verstärkt benötigt, sind die Kommunen oft nicht in der Lage, diese in gleichem Umfang dort wiederaufzubauen, wo die Verdrängten sich neu ansiedeln. Um dies zu verhindern, hat man den Kommunen mit dem Milieuschutz ein Mittel an die Hand gegeben, etwas gegen die Verdrängung der Anwohner*innen zu unternehmen.

In Gebieten, die durch die soziale Erhaltungssatzung geschützt sind, ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht mehr so einfach möglich, sie muss vom Bezirk genehmigt werden. Auch Luxussanierungen, ein beliebtes Mittel, um Mieter*innen zur Aufgabe ihrer Wohnungen zu zwingen, werden in diesen Gebieten verhindert. Und: Der Bezirk hat die Möglichkeit, bei Hausverkäufen unter bestimmten Bedingungen ein Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen. Bevor ein Gebiet aber als Milieuschutzgebiet ausgewiesen werden kann, muss ein wissenschaftliches Gutachten bestätigen, dass in diesem Gebiet bereits ein verstärkter Verdrängungsdruck herrscht – ein aufwendiges Verfahren.

Für die GRÜNE Stadtentwicklungspolitik ist die Ausweisung von Milieuschutzgebieten dennoch ein wichtiges Mittel, um Verdrängung zu verhindern. Bereits in der letzten Wahlperiode wurden von der GRÜNEN Stadträtin Sibyll Klotz vier Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. In den zwei Jahren der jetzigen Wahlperiode konnten vier weitere Gebiete in den Milieuschutz einbezogen werden: der Schöneberger Norden, der Schöneberger Süden, Tempelhof sowie der Grazer Platz. Damit lebt inzwischen ein Drittel der Bewohner*innen von Tempelhof-Schöneberg in einem Milieuschutzgebiet.

Johanna Meier —
B'90/Grüne

Bertram von Boxberg —
Bezirksverordneter
B'90/Grüne

Mieter*innen der Hohenfriedbergstraße 11 haben mit Unterstützung des GRÜNEN Baustadtrats Jörn Oltmann erfolgreich für eine Abwendungsvereinbarung gekämpft.



Gleiche Chancen für alle

Die Einrichtung der Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt im Frühjahr 2017 war das erste antidiskriminierungspolitische Projekt, das die GRÜNE Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung auf den Weg gebracht hat. Angesichts des wachsenden Drucks auf dem Berliner Wohnungsmarkt nehmen leider auch Chancenungleichheit und offene Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum zu.

Mietinteressent*innen mit nichtdeutsch klingendem Namen, Geflüchtete, Alleinerziehende oder große Familien sind besonders betroffen. Die Fachstelle ist hier eine wichtige Anlaufstelle und zwar sowohl zur individuellen Unterstützung, als auch wenn es um die Bekämpfung von diskriminierenden Strukturen und Marktmechanismen geht. Wohnungswirtschaft und Wohnungsbaugesellschaften,

Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit sollen dabei sensibilisiert und als Partner*innen für eine Kultur des fairen Vermietens gewonnen werden. Das Ziel ist klar: Alle Menschen in unserer Stadt müssen einen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Weitere Infos zur Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gibt es im Netz unter www.fairmieten-fairwohnen.de.

Sebastian Walter —
Abgeordneter
B'90/Grüne

100 Jahre sozialer Wohnungsbau

Frühformen des modernen gemeinnützigen Wohnungsbaus entstehen im späten 19. Jahrhundert in Form von Genossenschaften. Zwischen 1890 und 1915 bauen Genossenschaften durchschnittlich 5.000 Wohnungen im Jahr. Ab 1918 übernehmen Wohnungsbaugesellschaften, gegründet von Staat, Kommunen und Gewerkschaften, diese Aufgabe. Durch die Anwendung von moderner Zeilenbauweise entstehen so bis 1932 2,5 Millionen bezahlbare Wohnungen.

Auch nach 1945 kümmert sich der Staat um Wohnraum. Im Rahmen des Wiederaufbauprogramms werden viele Wohnsiedlungen wieder aufgebaut oder neu angelegt. Der gemeinnützige Wohnungsbau ermöglicht erschwinglichen und bedarfsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Ab den 1960er Jahren setzt der Bau von Großsiedlungen ein, gleichzeitig wird die freie Landschaft in Folge der Eigenheimförderung zersiedelt.

In den 1970ern kehrt der gemeinnützige Wohnungsbau wieder in die Innenstadt zurück. Behutsame Stadtsanierung und Neubau, wie im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA II) zwischen 1984 und 1987, sorgen für moderne, aber bezahlbare Wohnungen. Gleichzeitig setzt die staatliche Wohnungsbauförderung verstärkt auf Modelle der öffentlich-privaten Partnerschaft. Kurze Förderperioden und hohe Finanzierungskosten führen zu einer massiven Überschuldung der öffentlichen Haushalte.

1988 wird bundesweit der gemeinnützige Wohnungsbau abgeschafft. Die kommenden 25 Jahre sind vom Verkauf der Wohnungsbestände an Finanzinvestoren geprägt. Erst 2015 setzt in Berlin der soziale Wohnungsbau wieder ein.

Ralf Kühne 
Bezirksverordneter
B'90/Grüne



Frühstück mit den Mitbewohner*innen gibt es nur noch gegen horrendes Mieten.

Ein Zimmer für 550 €

Ein paar Klicks in einschlägigen Portalen für die Suche nach Zimmern in Wohngemeinschaften ernüchtert: 530€ warm für ein 18 qm großes Zimmer in der Rosenheimer Straße, 550€ für 22 qm in der Kolonnenstraße, 450€ für zehn qm in der Hauptstraße. Wer als Student*in nicht mehr bei den Eltern wohnt oder mit einem alten Mietvertrag Glück hatte, muss inzwischen sehr tief in die Tasche greifen. Für viele reicht das BAföG als Lebensgrundlage nicht mehr aus, sie arbeiten oft noch 20 Stunden pro Woche. Durch diese finanzielle Hürde wird das Studieren immer schwieriger, der Unibesuch wird notwendigerweise zum Teilzeitstudium. Mietenpolitisch muss dieser Entwicklung dringend mit schlagkräftigen Instrumenten begegnet werden.

Als GRÜNE JUGEND fordern wir eine deutliche Verschärfung der im Ansatz richtigen Mietpreislösung. Sie muss tatsächlich verhindern, dass Wohnungen luxussaniert werden, um im Nachgang deutlich höhere Mieten zu verlangen. Gleichzeitig müssen die Bezirke mehr Gebrauch vom Vorkaufsrecht machen – Investor*innen sollen Häuser nicht zum Spekulieren aufkaufen. Bei ewig leerstehenden Wohnhäusern müssen auch Enteignungen ernsthaft diskutiert werden. Eine deutschlandweite Kampagne der GRÜNEN JUGEND im Sommer (<https://gruenlink.de/1jfx>) hat diesen Forderungen Nachdruck verliehen, damit Bildung nicht an finanziellen Hürden scheitert.

Grüne Jugend 
Tempelhof-Schöneberg
B'90/Grüne

>> Fortsetzung von Seite 1

Kampf um bezahlbaren Wohnraum

Landeseigene Bauflächen für Wohnungsbau nutzen

Bauflächen sind ein rares und teures Gut. Da aber vor allem zu wenige landeseigene Bauflächen zur Verfügung stehen, sind Wohnungsbauvorhaben wie „Am Mühlentberg“ in Schöneberg von besonderer Wichtigkeit. Hier sollen durch Nachverdichtung 120 neue Wohnungen von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag gebaut werden.

Perspektive Wohnungsbau mit sozialer und grüner Infrastruktur

Wir müssen den Neubau von Wohnraum so gestalten, dass wir die grüne und soziale Infrastruktur mitwachsen lassen. Nur so gestalten wir nachhaltige Wohnquartiere mit Zukunft. Um diesem vielfältigen Bedarf an Flächen gerecht werden zu können, werden wir ein intelligentes Flächenmanagement in Verbindung mit einem EDV-gestützten geographischen Informationssystem aufbauen. Damit können wir u. a. den Ankauf von privaten Flächen für die soziale Infrastruktur und für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anstoßen. Für den personellen Aufbau einer strategischen Entwicklungsplanung mit einer Flächenakquise hoffe ich auf die notwendige Unterstützung vom Land.

Jörn Oltmann 
stellvertretender Bezirksbürgermeister und
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen
B'90/GRÜNE



Sozialer Wohnungsbau – das Berliner Modell

Neubau von bezahlbarem Wohnraum ist das wirkungsvollste Mittel gegen die Mietpreisexlosion. Besonders die städtischen Wohnungsgesellschaften sollen diesen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Aber auch der frei finanzierte Wohnungsbau ist notwendig, um die hohe Nachfrage zu stillen. Doch wie wird verhindert, dass Investoren nur Luxus-Eigentumswohnungen bauen?

Ein Bauvorhaben in Schöneberg, das diesem Ziel einen Schritt näherkommt und Modellcharakter hat, entsteht in der Bautzener Straße. Die Idee: Der Bezirk schafft Baurecht, im Gegenzug verpflichtet sich die*der Bauherr*in einen Teil der Wohnungen als Sozialwohnungen anzubieten, die wiederum mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, und sich am Bau von Kitas und der Finanzierung von Schulplätzen zu beteiligen. Das Ganze wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. In der Bautzener Straße werden somit von den entstehenden 300 Wohnungen 45 Wohnungen nicht mehr als 6,50€/qm kosten. Ende des Jahres können die ersten Mieter*innen einziehen.

Mit diesem Berliner Modell hat die frühere GRÜNE Stadträtin Sibyll Klotz an der Bautzener Straße Neuland betreten. Heute wird das Modell berlinweit als kooperative Baulandentwicklung angewandt.

Ortswechsel: Auf dem sechs Hektar großen Gelände des ehemaligen Wilmersdorfer Güterbahnhofes, der „Friedenauer Höhe“, werden 1.500 Mietwohnungen neu entstehen. Auch hier hat der Bezirk mit den Bauherren einen städtebaulichen Vertrag geschlossen; 25 Prozent der Wohnfläche werden Sozialwohnungen, die Bauherren verpflichten sich zudem, eine Kita zu errichten.

„Das Bauprojekt Bautzener Straße war die Blaupause für alle nachfolgenden Bauprojekte im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung“, sagt der GRÜNE Baustadtrat Jörn Oltmann, der sich für die Realisierung der Friedenauer Höhe stark gemacht hat. Inzwischen ist dieses Berliner Modell für alle Bauvorhaben bindend, die mehr als 5.000 qm Wohnfläche umfassen. Bei Bauvorhaben, die zukünftig entwickelt werden, liegt die Quote der Sozialwohnungen sogar bei 30 Prozent. Damit wird die soziale Verpflichtung von Eigentum gegenüber Investor*innen und Bauherr*innen durchgesetzt und Menschen mit unterschiedlichem Einkommen wird das gleichberechtigte Wohnen in unserem Bezirk ermöglicht.

Bertram von Boxberg 
Bezirksverordneter
B'90/Grüne



© Bertram von Boxberg

Auf der Friedenauer Höhe entstehen 1.500 Wohnungen, ein Viertel davon wird sozial geförderter Wohnraum.

Kenne deine Rechte

Nur wer seine Rechte als Mieter*in kennt, kann sich gegen ungerechtfertigte Mieterhöhungen, mangelnde Reparaturen oder Vertreibung aus der angestammten Wohnung wehren. Mitglieder in Mietervereinen bekommen dort Beratung und rechtliche Unterstützung. Was aber ist mit all jenen, die kein Mitglied sind?

Auf Initiative der GRÜNEN Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bezirk zukünftig an drei Standorten in Tempelhof-Schöneberg eine kostenlose soziale Mietberatung für alle anbieten. Anfang 2019 soll es soweit sein. Dann wird man*frau dort sachkundige Antworten auf viele Fragen bekommen: Wie beantrage ich einen Wohnberechtigungsschein oder Wohngeld? Wie reagiere ich auf eine drohende Mieterhöhung oder eine Modernisierungsankündigung? Ist meine Nebenkostenabrechnung nicht viel zu hoch? Mit der bezirklichen Mieter*innenberatung wird ein weiterer Schritt zu mehr Gerechtigkeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt gegangen.

Bertram von Boxberg 
Bezirksverordneter
B'90/Grüne



Impressum

Ausgabe 233

Herausgeber
Kreisvorstand von
Bündnis 90/Die Grünen
Tempelhof-Schöneberg, Berlin

Kontakt
Kolonnenstraße 53
10829 Berlin
Telefon: 030 - 915 200 86
E-Mail: kiezbuero@gruene-ts.de
www.gruene-ts.de

Gestaltung
Oliver Dix »Zeit für Gestaltung«
www.oliverdix.de

Auflage
5.000

Druckerei
Möller Druck & Verlag, Berlin

V.i.S.d.P.
Wera Pustlauck

Namentlich gekennzeichnete Beiträge werden von den Autor*innen selbst verantwortet und geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, Beiträge zu kürzen. Alle Bilder, sofern nicht anders gekennzeichnet, unterliegen dem Urheberrecht.

Nachverdichtung am Mühlentberg

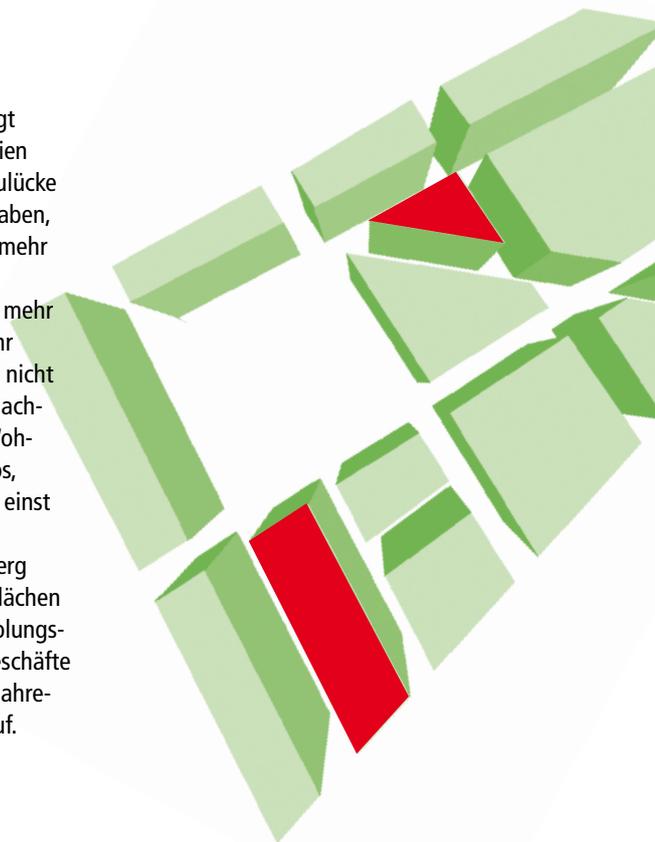
Pro

Berlin braucht mehr bezahlbaren Wohnraum! Dieser kann vor allem durch Neubau geschaffen werden. Doch im Innenstadtbereich von Tempelhof-Schöneberg sind Baugrundstücke rar. Gleichzeitig ziehen die Hauptstadt und ihr Lebensgefühl immer mehr Menschen an, die hier wohnen und arbeiten möchten. Bezahlbaren Wohnraum für diese Neuberliner*innen können wir mit sinnvoller Nachverdichtung schaffen. Auf Grundstücken, die den städtischen Wohnungsgesellschaften gehören, können problemlos Sozialwohnungen entstehen. Ein gutes Beispiel ist das Quartier am Mühlentberg. Hier wird die Gewobag etwa 130 kostengünstige Wohnungen errichten. Natürlich muss immer behutsam nachverdichtet werden. Nicht jede Häuserlücke sollte zugebaut werden, Grünflächen sind absolut tabu und die soziale Infrastruktur muss die Nachverdichtung ebenfalls erlauben.

Patrick Pickhan 
B'90/Grüne

Contra

Ist unsere Großstadt nicht schon beengt genug? Müssen wir uns die letzten freien Flächen auch noch verbauen? Eine Baulücke gegenüber der eigenen Wohnung zu haben, ist in Berlin schon ein Luxus – endlich mehr als 20 Meter freie Sicht. Mehr Menschen bedeuten mehr Lärm, mehr Dreck und insgesamt mehr Trubel. Mehr bezahlbarer Wohnraum ist ja gut, aber nicht alle Wohnungen, die im Rahmen der Nachverdichtung entstehen, sind sozialer Wohnungsbau. Und wohin mit all den Autos, wenn ein Wohnhaus dort entsteht, wo einst der Parkplatz war? Bei der Nachverdichtung am Mühlentberg soll es zu einer Verknappung der Stellflächen kommen. Zwar werden Grün- und Erholungsflächen nicht angetastet, Parks und Geschäfte werden aber dennoch voller und eine jahrelange Baustelle gibt es noch oben drauf.



„IRRE gut wohnen!“

Die Wohnungsnot trifft Menschen mit besonderen Bedürfnissen besonders hart. In Tempelhof-Schöneberg leben etwa 250 Menschen mit psychosozialen Beeinträchtigungen, die dringend Wohnraum benötigen. Viele dieser Menschen haben keinen Betreuungsbedarf mehr und könnten aus Trägerwohnungen wie therapeutischen Wohngemeinschaften längst ausziehen, wenn es denn Wohnungen für sie gäbe. Andere Menschen, die dringend die Unterstützung in Therapie-WGs benötigen, müssen daher oft monatelang auf eine Unterbringung warten.

Um dieses Dilemma zu durchbrechen, hat sich das trägerübergreifende „Netzwerk für soziales Wohnen - IRRE gut Wohnen für ALLE“ gegründet. Es will Wohnraum für die Betroffenen finden und bei der Wohnungssuche beratend zur Seite stehen - ein besonderes Projekt in Tempelhof-Schöneberg mit Alleinstellungsmerkmal.

Bezirksstadtrat Jörn Oltmann unterstützt die Arbeit von „IRRE gut Wohnen“ tatkräftig und versucht bei Neubauhvorhaben im Bezirk, die Bauherren zu überzeugen, Wohnraum für das Netzwerk zur Verfügung zu stellen. In einigen Fällen hat das bereits funktioniert.

Bertram von Boxberg 
Bezirksverordneter
B'90/Grüne

Unsere Stimme für die Wohnungspolitik



© Tina Merkau

Das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ ist für die GRÜNE Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung ein sehr wichtiges Aufgabenfeld. Um diesen Themenbereich in Zukunft noch besser bearbeiten zu können, hat mich die Fraktion im Oktober zu ihrem wohnungspolitischen Sprecher gewählt. In dieser Funktion möchte ich Ansprechpartner für die Menschen im Bezirk sein, vor allem, wenn Verdrängung und der Verlust der Wohnung drohen.

Wir GRÜNE haben mit Jörn Oltmann und Christiane Heiß zwei Stadträt*innen, die sich engagiert für bezahlbaren Wohnraum, gegen Verdrängung und gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen einsetzen.

In enger Zusammenarbeit mit den beiden möchte ich für Anwohner*innen eine Brückenfunktion einnehmen. Sie erreichen mich mit ihren wohnungspolitischen Anliegen unter boxberg@gruene-ts.de.

Bertram von Boxberg 
Bezirksverordneter
B'90/Grüne

