



Bündnis für bezahlbare Mieten Neukölln

An alle Bezirksverordnete der
Bezirksverordnetenversammlung Neukölln

Berlin, 7.6.2015

Einwohnerantrag des Bündnisses für Bezahlbare Mieten Neukölln zur sozialen Erhaltungssatzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bedauern haben wir die Abstimmung im Stadtentwicklungsausschuss am 26. Mai 2015 zur Kenntnis genommen und fordern Sie hiermit auf, sich dem Votum dieses Ausschusses nicht anzuschließen und für den Wohnantrag zu stimmen.

Die BVV hat in der Vergangenheit den richtigen Schritt getan und vorbereitende Untersuchungen für die Bereiche Reuterplatz und Schillerpromenade beschlossen. Wir haben im Ausschuss ausführlich dargestellt, dass die Gründe, die für diesen Beschluss geführt haben, für den gesamten Bereich des Neuköllner Nordens gelten. Damit sind die weiteren Untersuchungen auch für diese Gebiete nur die logische Fortsetzung des eingeschlagenen Weges. Der Antrag der SPD-Fraktion bedeutet eine unnötige Zeitverzögerung und lässt den Verdacht aufkommen, dass man trotz anders lautender Erklärungen an am Ziel der sogenannten Verbesserung der Sozialstruktur festhält. Wir sind jedoch der Meinung, dass die Politik und damit die Bezirksverordneten sich zum Ziel setzen müssen, alles dafür zu tun, dass baulicher Veränderungen nicht zu dazu führen, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen, ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen müssen. Im gesamten Norden von Neukölln ist es zu Mietsteigerungen gekommen, die mit an der Spitze von Berlin liegen. Lagen noch im Jahr 2008 die Mieten unterhalb des Berliner Durchschnitts, so liegen sie nun weit oberhalb. Diese Steigerungen sind nicht nur marktbedingt, sondern beruhen auch auf der Modernisierungumlage nach Luxusmodernisierungen. Teilweise verschwinden auch die Mietwohnungen nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen vollständig vom Markt. Für die von der Verdrängung bedrohten Haushalte fehlt es außerhalb des Neuköllner Nordens auch an dort unter vielen Mühen und auch durch ein ehrenamtliches Engagement entstandenen Angeboten. Alle städtebaulichen Instrumente zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur sind deshalb zu nutzen, da die neuen Baugebiete kein Angebot für Haushalte mit niedrigem Einkommen geschaffen werden können. Selbst wo dieses bei der Ausweisung von neuen Wohnungsbaugebieten geschaffen werden könnte, will der Bezirk die Möglichkeiten von städtebaulichen Verträgen nicht nutzen. Wir sehen es damit es als soziale Pflicht aller Bezirksverordneten an, alle Instrumente einer sozial orientierten Stadterneuerungspolitik auch zur Anwendung zu bringen. Auf der Bezirksebene ist nun dieses die soziale Erhaltungssatzung („Milieuschutzsatzung“)

Einwohnerantrag zur sozialen Erhaltungssatzung



In der politischen Diskussion wird vielfach darauf verwiesen, dass das Problem der steigenden Mieten durch die Mietpreisbremse gelöst sei. Dieses ist jedoch nicht der Fall, da die Mietpreisbremse bei umfassenden Modernisierungen nicht greift. Hier ist die soziale Erhaltungssatzung ein notwendiges ergänzendes städtebauliches Instrument um Luxusmodernisierungen zu verhindern. Die Mietpreisbremse verhindert auch nicht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die enormen Preissteigerungen bei bezugsfreien Eigentumswohnungen erklären die enormen Renditeerwartungen neuer Eigentümergruppen auf dem Neuköllner Wohnungsmarkt.

Die Ausweisung von Gebieten mit einer sozialen Erhaltungssatzung steht auch nicht im Widerspruch zur Ausweisung der Neuköllner Sanierungsgebiete. Unter Aufwertung wurde dort nicht die Verbesserung der Sozialstruktur verstanden, sondern die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Karl-Marx-Straße, der Abbau von Defiziten im Wohnumfeld und der sozialen Infrastruktur im Teilgebiet Sonnenallee. Für alle Sanierungsgebiete sind die Leitsätze zur Stadterneuerung maßgebend. Neben vielen anderen Punkten werden auch Vorgaben für den Umfang mit den vorhandenen Bewohnern gemacht:

„ Die soziale Stadterneuerung soll gewährleisten, dass nach dem Ende der Gesamtmaßnahme die angestammte Wohnbevölkerung, soweit dieses unter der Berücksichtigung der spezifischen Funktionen der städtebaulichen Sanierung möglich ist, im Gebiet ansässig bleiben kann. Der Erhalt bezahlbaren Wohnraums auch für Haushalte mit unterem Einkommen bleibt daher wichtige Aufgabe der sozialen Stadterneuerung“

An anderer Stelle heißt es: *„Luxus- und Sonderausstattungen wie Aufzüge, nachträglicher Anbau von Balkonen sowie aufwändige Grundrissänderungen überschreiten den angestrebten Wohnungsstandard“*

Die Vorgaben aus diesen Leitsätzen fordern damit geradezu eine Anwendung des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung.

Die Auswertung der Veränderungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt in Neuköllner Norden innerhalb der letzten zwei Jahre verweist auf die ungeheure Dynamik der Veränderungsprozesse hin. Für ein Abwarten besteht schlichtweg keine Zeit mehr. Wir trauen dem Neuköllner Stadtplanungsamt die Kompetenz zu, innerhalb weniger Wochen alle notwendigen Schritte für die Beauftragung weiter vorbereitender Untersuchungen einzuleiten. Das notwendige Wissen ist mit der Beauftragung der Untersuchungen für den Reuterplatz und die Schillerpromenade vorhanden. Diese nächsten Schritte nicht jetzt zu tun, können wir nur als Ablehnung des Ziels des Erhalts der Bevölkerungsstruktur verstehen, nur dass man dieses nicht aussprechen will.

Wir fordern Sie deshalb nochmals auf, dem Einwohnerantrag zuzustimmen

Mit freundlichen Grüßen

Bündnis für bezahlbare Mieten Neukölln,
<http://www.mietenbuendnis.de>
Kontakt: andreas berg, info@mietenbuendnis.de