

**01 Überwiesen an Landesvorstand****02 Neufassung (erarbeitet durch die vom Landesvorstand  
03 eingesetzte AG Mieterstadt):**

04

**05 Mieterstadt Berlin**

06 Bezahlbaren Wohnraum sichern, Mietpreistreiberei stop-  
07 pen, den ökologischen Wandel der Stadt sozial gestalten

08

**09 Zeitenwende in der Metropolenpolitik**

10 Berlin ist Zukunftsstadt. Der Wandel zur ökologischen  
11 Stadt, in der ehrgeizige Klimaziele erreicht, Gebäude ener-  
12 getisch saniert und umweltfreundliche Verkehrsträger  
13 gefördert werden, soll gelingen. Die großen Städte sind  
14 nicht nur Orte erhöhten Ressourcenverbrauchs und haben  
15 durch den städtischen Verkehr und den Gebäudebestand  
16 maßgeblichen Anteil an klimatischen Veränderungen und  
17 Umweltbelastungen. In ihnen schlummern gleichzeitig die  
18 größten Potenziale zur Energieeinsparung und zu einem  
19 ökologischen Stadtumbau - kurzum zu einer Zeitenwende  
20 in der Metropolenpolitik.

21

22 Sozialdemokratische Stadtentwicklungspolitik will Chan-  
23 cengleichheit und sozialen Zusammenhang in der gesam-  
24 ten Stadt gewährleisten; d.h. den Menschen muss Zugang  
25 zu Bildung, zur sozialen Infrastruktur, zur Mobilität und zu  
26 gesellschaftlichen Angeboten insgesamt garantiert wer-  
27 den.

28

29 Sozialdemokratische Metropolenpolitik reagiert auf den  
30 demographischen Wandel der Gesellschaft: Die Zahl der  
31 Berlinerinnen und Berliner wird bis 2030 stabil bleiben und  
32 sogar leicht wachsen; gegenüber 2007 wird ein Zuwachs  
33 um 60.000 Personen auf 3,476 Millionen Personen erwar-  
34 tet. 2030 wird knapp ein Viertel der Berlinerinnen und  
35 Berliner älter als 65 Jahre sein. Zugleich wird die Stadtge-  
36 sellschaft internationaler, da bereits heute über 40 Prozent  
37 der 6-bis 15-Jährigen einen Migrationshintergrund haben.  
38 Die Vielfalt der Lebensstile und Haushaltsformen nimmt  
39 zu.

40

41 Eine Stadtentwicklungspolitik, die auf eine Renaissance der  
42 Städte zielt, muss, wie der Stadtentwicklungsbericht 2008  
43 des Bundes zu Recht ausführt, vorrangig auf drei Ziel- bzw.  
44 Wanderungsgruppen setzen: Erstens müssen Stadtflüchtli-  
45 ge in der Stadt gehalten werden. Zweitens muss die 50-  
46 plus-Generation im Umland als Rückkehrer für die Stadt  
47 gewonnen werden. Und drittens kommt es vor allem dar-  
48 auf an, junge Menschen, die mit ihrem Kreativ- und Innova-  
49 tionspotenzial die Motoren für die wirtschaftliche und  
50 gesellschaftliche Dynamik der Städte sind, in der Stadt zu  
51 behalten. Eine Zunahme von Beschäftigten im Dienstleis-  
52 tungssektor wird vor allem gespeist durch die in die Städte  
53 zuwandernden jungen Erwachsenen im Alter zwischen 20  
54 und 40 Jahren. Berlin ist eine außerordentlich attraktive  
55 Metropole, junge Menschen aus aller Welt kommen hier-  
56 her, um hier zu leben. Eine der ganz großen wichtigen  
57 Aufgaben sozialdemokratischer Stadtpolitik ist es, diese  
58 jungen Menschen an die Stadt zu binden.

59

60 Berlin ist Wohnort und Lebenswelt für unterschiedlichste  
61 Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt: Arbeitnehmerin-  
62 nen und Arbeitnehmer mit niedrigem und mittlerem Ein-  
63 kommen erwarten auf Dauer eine bezahlbare Wohnraum-  
64 versorgung mit stabilen sozialen Umfeld in „Ihrem“ Kiez.

65

66

67

68

01 Die Stadt zieht mit ihrem Wohnangebot in Quartieren mit  
02 einem besonderen kreativen Klima junge und gut ausge-  
03 bildete Arbeitskräfte an – der Wohnungsmarkt ist ein wich-  
04 tiger Standortfaktor für die Zukunft Berlins. Eine Stadt, die  
05 gleichzeitig einen sehr positiven Trend im Dienstleistungs-  
06 bereich und noch eine Zunahme jüngerer Altersgruppen zu  
07 verzeichnen hat, muss Strategien anwenden, um diese in  
08 der Stadt zu halten und bezahlbaren attraktiven Wohn-  
09 raum bereitzustellen. Nur so kann eine Randwanderung in  
10 benachbarte Umlandgemeinden vermieden werden. Des-  
11 halb ist eine Politik für bezahlbare Mieten Zukunftspolitik  
12 für Berlin.

13  
14 Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung dient dazu, die  
15 sozialen Veränderungen in den Quartieren zu beobachten.  
16 Durch das Monitoring konnten zum einen Stabilisierungstendenzen in einer Reihe von Gebieten festgestellt werden.  
17 Zum anderen wurde aber deutlich, dass sich in größeren  
18 zusammenhängenden Gebieten der Stadt soziale Problem-  
19 lagen wie u. a. hohe Arbeitslosigkeit und damit hohe Ab-  
20 hängigkeit der Einwohnerinnen und Einwohner von staatlicher  
21 Unterstützung konzentrieren.  
22

23  
24 Mit den unterschiedlichen Instrumenten des Quartiersma-  
25 nagements, das auf die Beteiligung der Bewohnerinnen  
26 und Bewohner an den Angeboten und der Gestaltung ihres  
27 Wohnumfeldes setzt, ist ein erfolgreiches Modell der Quar-  
28 tiersentwicklung entwickelt worden. Dieses entwickeln wir  
29 weiter und passen es an den jeweiligen Bedürfnissen und  
30 Problemlagen vor Ort an.

31  
32 In den sozial benachteiligten Quartieren ist eine Fortset-  
33 zung der aktiven Stadtpolitik erforderlich: Eine Aufwertung  
34 für und mit den Bewohnern. Den Bedürfnissen von Fami-  
35 lien mit Kindern gebührt in diesem Zusammenhang be-  
36 sondere Aufmerksamkeit. Die Berliner SPD bekennt sich  
37 hierbei zum Prinzip des „aktiven Staates“, ohne dessen  
38 Engagement ein weiteres Auseinanderdriften der Stadt  
39 unausweichlich ist.

#### 40 41 **Bundespolitischer Gegenwind**

42 Wir haben uns im vergangenen Bundestagswahlkampf  
43 dafür eingesetzt, dass die Programme Soziale Stadt sowie  
44 die zum Stadtumbau in Ost und West fortgesetzt und aus-  
45 geweitet werden. Darüber hinaus war und ist es sozialde-  
46 mokratisches Anliegen, bezahlbares Wohnen durch die  
47 gezielte Unterstützung einkommensschwacher Haushalte  
48 sicherzustellen. Instrumente hierfür sind etwa das Wohn-  
49 geld, die Reduzierung der Mietnebenkosten durch die För-  
50 derung energetischer Gebäudesanierung und die Einbezie-  
51 hung öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsun-  
52 ternehmen in die soziale Stadtentwicklung.

53  
54 Die großen Städte in Deutschland und Europa erleben  
55 derzeit einen fortschreitenden Prozess der sozialen Polari-  
56 sierung und damit der zunehmenden Gegensätze zwischen  
57 Quartieren mit hohem sozialen Status und Gebieten, die  
58 sich in einer Spirale „nach unten“ befinden. Die Berliner  
59 SPD erwartet von der schwarz-gelben Bundesregierung  
60 eine Fortsetzung des Programms „Soziale Stadt“ und die  
61 konsequente Weiterentwicklung einer integrierten Stad-  
62 tentwicklungsförderung im Rahmen der „Leipziger Char-  
63 ta“ der europäischen Bauminister vom 25. Mai 2007. Das  
64 von der Vorgängerregierung initiierte erfolgreiche Prog-  
65 ramm zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere ist ein  
66 erforderlicher Impuls für sozial stabile und damit zukunfts-  
67 fähige Städte.  
68

01 Das Programm „Soziale Stadt“ darf nicht neoliberalen  
02 Steuerplänen geopfert werden.  
03 Die Berliner SPD wirbt bei den politisch Verantwortlichen in  
04 den großen Städten und den Landesregierungen dafür,  
05 über die Parteigrenzen hinweg in einem strategischen  
06 Bündnis der großen Städte gemeinsam die politischen  
07 Rahmenbedingungen für die „Soziale Stadt“ mit bezahlba-  
08 ren Mieten für alle Einkommensgruppen und damit die  
09 „Europäische Stadt“ der Zukunft zu setzen.

10  
11 Integraler Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung ist  
12 auch das Modell einer Stadt der kurzen Wege, in der Woh-  
13 nen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeitgestaltung weitge-  
14 hend zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichem Personen-  
15 nahverkehr miteinander verbunden werden können. Dies  
16 spart Zeit und dient der Umwelt ebenso wie dem integrier-  
17 ten Zusammenleben der Stadtbewohnerinnen und Stadt-  
18 bewohner.  
19 Von all dem ist bei Schwarz-Gelb nicht oder kaum die Rede.  
20 Dem Bekenntnis zum Programm der Solidarischen Stadt  
21 stehen die unverantwortlichen Steuersenkungsversprechen  
22 der Koalition entgegen. Diese verschärfen die jetzt schon  
23 häufig desolante Finanzlage von Städten und Gemeinden.

24  
25 Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist dabei zu-  
26 gleich Ziel und Methode der Integrierten Stadtteilentwick-  
27 lung. Bürgerinnen und Bürger sollen ermutigt werden,  
28 selbst Verantwortung zu übernehmen und sich an der  
29 Entwicklung in den Sozialräumen zu beteiligen, sie erhalten  
30 Unterstützung auf unterschiedlichen Ebenen: von der Ver-  
31 waltung, von Organisationen und Institutionen, von priva-  
32 ten Trägern, von bürgerschaftlichen Initiativen. Das ist der  
33 Ausgangspunkt zur Identifikation mit dem eigenen Umfeld  
34 und zur Übernahme von Verantwortung für die weitere  
35 Entwicklung eines Gebietes.  
36 Den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kommt bei  
37 diesem Prozess eine Schlüsselrolle zu. Sie sollen neue Mo-  
38 delle der Einbeziehung und Beteiligung der Mieter entwik-  
39 ckeln.

40  
41 Berlin ist eine Stadt, die Ökologischen Fortschritt und sozia-  
42 le Gerechtigkeit miteinander verbindet. Aufgabe der Berli-  
43 ner Sozialdemokratie ist es, die sozialen Herausforderun-  
44 gen mit den gesellschaftlichen Chancen und Perspektiven  
45 in Balance zu bringen, Gerechtigkeit und Innovation poli-  
46 tisch zu verbinden. Konsequenter sozial heißt, bezahlbare  
47 Mieten zu sichern, ohne innovative Vorhaben zu verhin-  
48 dern. Die SPD ist die „Metropolen-Partei“.

49 **Kommunale Wohnungsunternehmen – Aktives Instrument**  
50 **einer sozial ausgewogenen Wohnungspolitik**

51  
52  
53 Für die Berliner SPD ist bezahlbarer Wohnraum für alle  
54 Einkommensgruppen in der Stadt eine unverzichtbare  
55 Voraussetzung für die solidarische Stadt mit stabilen Kie-  
56 zen. Die Berliner SPD wird daher weiterhin den mit 16 %  
57 großen Anteil der **kommunalen Wohnungsbestände** für  
58 eine aktive Mietpreis begrenzende Politik zur Versorgung  
59 breiter Schichten nutzen. Der Schutz von Mieterinnen und  
60 Mietern mit niedrigen Einkommen hat dabei Vorrang vor  
61 den Renditeerwartungen der Stadt Berlin als Eigentümerin.  
62 Die Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes  
63 Berlin spielen als Scharnier zwischen Wohnen und sozialem  
64 Umfeld eine zentrale Rolle: Ihr Wohnungsangebot ist ein  
65 Element der Daseinsvorsorge.

66  
67  
68

01 Wir bekennen uns zum Gemeinwohlauftrag dieser Unter-  
02 nehmen. Weitere **Privatisierungen lehnen wir ab**. Darüber  
03 hinaus sind sie Träger vieler wichtiger Initiativen in den  
04 Fördergebieten der sozialen Stadt. Wir wollen, dass die  
05 Bedeutung dieser Unternehmen stärker im öffentlichen  
06 Raum erkennbar wird und werden uns für gemeinsame  
07 Kampagnen der öffentlichen Wohnungsunternehmen  
08 einsetzen.

09 Wir unterstützen die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus in  
10 ihrer Absicht, neue Zielvereinbarungen mit den Unterneh-  
11 mensleitungen der städtischen Wohnungswirtschaft abzu-  
12 schließen, um eine sozial verträgliche Mietentwicklung  
13 zu befördern.

14  
15 Hierzu ist bei freifinanzierten Wohnungen ausschließlich  
16 der Mietspiegel als Begründungsinstrument für Mieterhö-  
17 hungen heranzuziehen. **Bei Neuvermietungen ist die**  
18 **Wohnungsmiete auf maximal 20 % über dem Ver-**  
19 **gleichsmietwert des Mietspiegels zu begrenzen**. So sind  
20 die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein aktives  
21 Instrument für einen sozial ausgewogenen Wohnungsmarkt.  
22

23  
24 Bei Modernisierungsvorhaben müssen die Mieter der be-  
25 troffenen Wohnanlagen an der Planung beteiligt werden.  
26 Die Maßnahmen sind so zu gestalten, dass die Mieten nach  
27 Modernisierung nicht zur Verdrängung der angestammten  
28 Mieterschaft führen. Zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung  
29 nach Modernisierung sind öffentliche Fördermittel  
30 in Anspruch zu nehmen. Dies trägt zur Identifikation der  
31 Mieter mit ihrem Wohnquartier bei und sorgt für soziale  
32 Stabilität.

33  
34 Die öffentliche Wohnungswirtschaft muss sich aber auch  
35 neuen Modellen öffnen und stärker mit ihren Mieterinnen  
36 und Mietern und den Bezirken zusammenarbeiten. **De-**  
37 **zentrale Mitbestimmung und Demokratie** und damit  
38 auch zugleich Mitverantwortung sollte in Modellprojekten  
39 erprobt werden. Ansatzpunkte bieten Modelle im Bereich  
40 der Energieversorgung. Hier können dezentrale Erzeu-  
41 gungs- und Bezugsgemeinschaften in Form von GbRs oder  
42 Genossenschaften gerade auch in Gebäuden der städti-  
43 schen Wohnungsbaugesellschaften entstehen und damit  
44 für die Mieter Einsparungen erzielen und das Klima schüt-  
45 zen.

#### 46 **Mieterstadt Berlin und Genossenschaften**

47  
48  
49 Genossenschaften sind Eigentümer von ca. 185.000 Woh-  
50 nungen in Berlin oder ca. 11,3% des gesamten Wohnungs-  
51 bestandes. Wohnungsgenossenschaften weisen im Rah-  
52 men der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtentwick-  
53 lung und des Stadtumbaus besondere Leistungspotenziale  
54 auf. Die Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien be-  
55 wirkt:

- 56
- 57 • die Schaffung von spekulationsfreien Wohnraum
- 58 • die Befriedigung gruppenspezifischer Wohnwün-
- 59 sche
- 60 • soziale Verantwortung und Engagement
- 61 • Mitbestimmung und gesellschaftliche Integration
- 62 sowie
- 63 • langfristiges Engagement.
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68

01 Dabei ist eine bloße Idealisierung zu vermeiden. Dass die  
02 genossenschaftlichen Prinzipien Mitgliederförderung,  
03 Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung  
04 tatsächlich auch vor Ort „gelebt werden“, ist keine Selbst-  
05 verständlichkeit.

06 Wohnungsbaugenossenschaften sollten wegen des lokalen  
07 Bezugs ihrer Unternehmenstätigkeit stärker in die Quar-  
08 tiers- und Stadtentwicklungsplanung eingebunden wer-  
09 den. Den **Wohnungsgenossenschaften wird daher als**  
10 **Akteuren auf dem kommunalen Wohnungsmarkt** stärke-  
11 re Bedeutung zukommen müssen. Neben den Potenzialen  
12 der Wohnungswirtschaft und damit auch der Wohnungs-  
13 genossenschaften bei der Integration von Zuwanderinnen  
14 und Zuwanderern, die im genossenschaftlichen Kontext  
15 bislang eine untergeordnete Rolle spielt, bietet die Vergrö-  
16 ßerung der genossenschaftlichen Bestände durch Erwerb  
17 bestehender Gebäude eine große Chance und Herausforde-  
18 rung für Berlin. Bedingt durch die Finanzkrise sind zahlrei-  
19 che spekulationsgetriebene Investoren nicht mehr als Auf-  
20 käufer am Berliner Wohnungsmarkt tätig. Verbunden mit  
21 niedrigen Kapitalmarktzinsen ergeben sich hier Chancen  
22 für Genossenschaften zum Erwerb neuer Wohnungsbaube-  
23 stände und zur Expansion. Eine derartige Entwicklung  
24 sollte durch Berlin unterstützt und flankiert werden.

25  
26 Als weitere Forderungen sind zu nennen:

- 27
- 28 • ein Forum für den Dialog zwischen Wohnungsgenos-  
29 senschaften und Berlin einzurichten, um genossen-  
30 schaftliche Leistungspotenziale für die Wohnungsver-  
31 sorgung und Stadtentwicklung zu identifizieren,
- 32 • die Vorgaben für den Verkauf von landeseigenen Ge-  
33 bäuden durch den Liegenschaftsfonds um wohnungs-  
34 politische Kriterien zu erweitern und dabei Genossen-  
35 schaften besonders zu berücksichtigen sowie zukünf-  
36 tig verstärkt auch Erbbaurechte zu vergeben,
- 37 • das genossenschaftliche Wohnen durch die Förderung  
38 von Neugründungen und die Unterstützung von jun-  
39 gen Genossenschaften zu stärken bzw. „Dachgenos-  
40 senschaften“ für neue Projekte besonders zu unters-  
41 tützen,

42  
43 zielgerichtet Genossenschaften und ihnen nahe stehende  
44 gemeinnützige Organisationen als Partner für eine soziale  
45 und nachhaltige Stadtentwicklung in Berlin zu begreifen.

#### 46 47 **Steigende Kosten – höhere Belastungen**

48  
49 Trotz zum Teil deutlicher Wohnraumverknappung und  
50 stetig steigender Mieten, wie sie momentan auch in den  
51 Innenstadtbezirken von Berlin zu beobachten sind, weigert  
52 sich die neue Bundesregierung, sich vor Mitte der Legisla-  
53 turperiode für eine Fortführung der Wohnraumförderung  
54 über 2013 hinaus zu entscheiden. Eine derartige Förderung  
55 auf europäischer Ebene lehnt sie gar rundweg ab.

56 Stattdessen soll das Mietrecht einseitig zu Lasten der Mie-  
57 terinnen und Mieter geändert werden, etwa, indem Miet-  
58 minderungen während energetischer Sanierungsmaßnah-  
59 men nicht mehr möglich sein sollen. Dagegen sollen die  
60 Lasten der Modernisierung durch Mieterhöhungen kom-  
61 plett auf die Mieterinnen- und Mieterseite umgelegt werden  
62 können, womit der Gefahr der Verdrängung sozial schwä-  
63 cherer Haushalte Vorschub geleistet wird.

64  
65 Soziale und ökologische Aspekte kommen in den nächsten  
66 Jahren viel zu kurz, wenn wir nicht dagegenhalten. Wir  
67 kämpfen dafür, dass das bestehende Mietrecht zum Schutz  
68 von Mieterinnen und Mietern fortentwickelt wird: **Verbes-**

01 **serter Kündigungsschutz bei Umwandlung- und Eigen-**  
02 **tumswechsel, eine Kappungsgrenze bei Neuvermietun-**  
03 **gen, ein ökologischer Mietspiegel sowie die Sicherung**  
04 **der Mietkaution im Insolvenzfall sind unsere Forderun-**  
05 **gen.**  
06

07 Berlin ist Mieterstadt, mehr als 85% der Berlinerinnen und  
08 Berliner leben zur Miete. Der Anteil einkommensschwacher  
09 Haushalte in Berlin ist allerdings immer noch sehr hoch. Für  
10 sie ist die Entwicklung der Mieten bei kleineren Wohnun-  
11 gen gerade in der Innenstadt besonders problematisch. Bei  
12 einer Neuvermietung steigen die Mieten im Innenstadtbereich  
13 derzeit vielerorts um 30 %.

14  
15 Wer z.B. in Friedrichshain-Kreuzberg eine neue Wohnung  
16 sucht, muss deshalb oftmals fast die Hälfte seines Ein-  
17 kommens für die Miete aufbringen – somit wird es immer  
18 schwerer, eine adäquate Wohnung zu finden.  
19 Diese Preisentwicklung bei Neuvermietungen übt bereits  
20 jetzt Druck auf die Bestandsmieten aus. Mieterhöhungen in  
21 laufenden Mietverträgen werden immer häufiger.

22  
23 Der Berliner Mietenspiegel bietet einen gewissen Schutz,  
24 auch wenn festzustellen ist, dass die vorhandenen Spiel-  
25 räume für Mieterhöhungen von den Vermieterinnen und  
26 Vermietern ausgeschöpft und teilweise sogar versucht  
27 wird, sie zu überschreiten.

28 Der Berliner Mietspiegel 2009 ist gemeinsam mit den Mie-  
29 ter- und Vermieterverbänden beschlossen worden. Er soll  
30 auch künftig als wichtiges Instrument zur Herstellung einer  
31 ausreichenden Transparenz der Mietpreisbildung für die  
32 Berliner Mieterinnen und Mieter genutzt werden. Im Rah-  
33 men einer weiteren Qualifizierung der Orientierungshilfe  
34 sind die einzelnen Wohnwert erhöhenden bzw. -senkenden  
35 Merkmale weiter zu entwickeln, u. a. in Hinblick auf ihre  
36 Auswirkung auf die Miete sowie die Wechselwirkungen  
37 zwischen einzelnen Merkmalen und deren Einbindung in  
38 das System der Merkmalgruppen. Der energetische Zu-  
39 stand von Gebäuden ist stärker in den Mietspiegel einzube-  
40 ziehen.

41  
42 Der Berliner Senat hat mit seinem Mietkonzept 2009 be-  
43 reits einige Bremsklötze eingesetzt, um den Weg in eine  
44 neue Wohnungsnot zu stoppen: keine Mieterhöhungen in  
45 Großsiedlungen, die eine Obergrenze von 5,35 Euro pro  
46 Quadratmeter überschreiten und keine Mieterhöhungen  
47 von Sozialwohnungen der Städtischen Wohnungsbaugesel-  
48 ltschaften in einfacher oder mittlerer Wohnlage über 5,75  
49 Euro pro Quadratmeter. Mit dem Gesamtkonzept für die  
50 Städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde festge-  
51 legt, dass auch Mieterhöhungen nach Modernisierung an  
52 die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt sind. Ein Über-  
53 schreiten ist nur im Umfang von Betriebskostensenkungen  
54 aufgrund von energetischen Modernisierungen zulässig.  
55 Ökologische Belange werden auch im qualifizierten Miet-  
56 spiegel stärker berücksichtigt. Dies sind wichtige Erfolge  
57 sozialdemokratischer Mietpolitik.

58  
59 Diesen Weg, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu-  
60 gleich eine ökologische Sanierung des Wohnungsbestandes  
61 zu fördern, werden wir fortsetzen und weitere Maßnahmen  
62 einfordern, um gerade auch in den Innenstadtkiezen eine  
63 Verdrängung von Menschen mit geringem Einkommen,  
64 junger Familien, Alleinerziehender sowie Migrantinnen und  
65 Migranten zu verhindern.

66  
67 Festzustellen ist außerdem eine kräftige Steigerung der  
68 Mietnebenkosten: Während für den Durchschnitt aller

01 Haushalte die Energieausgaben als Anteil an den privaten  
02 Konsumausgaben innerhalb weniger Jahre von 5,9 auf 7,2  
03 Prozent gestiegen sind, sieht die Lage bei einkommens-  
04 schwachen Haushalten völlig anders aus, denen nur wenig  
05 mehr als die Regelsätze des ALG II zur Verfügung stehen.  
06 Dort betragen die Energieausgaben nach Modellannahmen  
07 bereits 14 bis 17 Prozent.  
08

09 Gerade einkommensschwache Haushalte können diese  
10 Preissteigerungen nicht durch eine Umschichtung ihres  
11 Konsums ausgleichen. Es stellt sich also politisch die Frage,  
12 wie weitere Kostenanstiege sozial abgefedert werden kön-  
13 nen, wo und wie sozial schwächere Familien entlastet oder  
14 gefördert werden sollten, wie Menschen und Gemeinden in  
15 die Lage versetzt werden können, ihre Lebensqualität zu  
16 verbessern und bevorstehende höhere Belastungen der  
17 öffentlichen Haushalte vermieden werden können. Die  
18 Berliner Sozialdemokratie muss Lösungen anbieten, die  
19 gleichzeitig Berlins Profil als kompakte und fortschrittliche  
20 Stadt stärkt.  
21

22 Während bei einer Betrachtung der Gesamtstadt immer  
23 noch ein überdurchschnittliches Wohnungsangebot und  
24 ein bundesweit moderates Mietniveau herrschen, besteht  
25 angesichts der Entwicklung der Mieten und Mietnebenkos-  
26 ten gerade in der Innenstadt Anlass, den Weg zu einer  
27 konsequenten Begrenzung von Mietsteigerungen fortzu-  
28 setzen.  
29

### 30 **Modernisierung, Entlastung, Effizienz und Transparenz**

31 Die SPD Berlin setzt sich auf allen Ebenen für ein konse-  
32 quent soziales und ökologisches Berlin ein:  
33

- 34 • Die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen  
35 bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs.  
36 3 BGB sind zu ändern. Die Kappungsgrenze für allge-  
37 meine soll von derzeit 20% auf 15% gesenkt werden,  
38 der Zeitraum für Mieterhöhungen ist von derzeit drei  
39 auf vier Jahre zu verlängern.  
40
- 41 • Das Mietrecht soll stärker an räumlichen statt an ge-  
42 bietskörperschaftlichen Kriterien orientiert werden.  
43 Eine gesamtstädtische Durchschnittsrechnung von  
44 Wohnungsmarktdaten macht die Anwendung des §5  
45 Wirtschaftsstrafgesetz praktisch unwirksam, weil sie  
46 voraussetzt, dass in dem gesamten Gebiet einer Stadt  
47 eine angespannte Wohnungsmarktlage bestehen  
48 muss. Eine „Mangellage“, bei der Kappungsgrenzen  
49 greifen, muss deshalb auch in Teilbereichen einer  
50 Stadt festgestellt werden können. Das Mietrecht muss  
51 entsprechend geändert werden. Die SPD-  
52 Bundestagsfraktion wird aufgefordert, sich für eine  
53 entsprechende Rechtsänderung einzusetzen. Der Ber-  
54 liner Senat wird aufgefordert, eine Bundesratsinitia-  
55 tive mit diesen Zielen einzuleiten.  
56
- 57 • Unser vordringliches Ziel ist es, den Sozialen Woh-  
58 nungsbau wieder vom Kopf auf die Füße zu stellen. Es  
59 ist politisch nicht tragbar, dass ein Teil der Sozialwoh-  
60 nungen in unserer Stadt auf Grund einer verfehlten  
61 Fördersystematik teurer ist als ungeförderter Woh-  
62 nungsbestand. Ein „Weiter so“ würde eine umfangrei-  
63 che soziale Entmischung in diesen Wohnquartieren zur  
64 Folge haben. Die Berliner SPD fordert daher zügige  
65 Verhandlungen des Senats mit den Eigentümern die-  
66 ser Wohnbestände ein, um einen vorzeitigen und zeit-  
67 nahen Ausstieg aus der Fördersystematik des sozialen  
68 Wohnungsbaus zu erreichen, Verhandlungsgegens-

01 tand ist eine vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind genau-  
02 so zu berücksichtigen, wie außerplanmäßige energetische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen  
03 sowie eine neue Festsetzung des Mietpreisniveaus unterhalb der Vergleichsmiete. Die Vorteile dieser mietenpolitischen Maßnahme sind eine langfristige  
04 Mietensicherheit und ein tragfähiges Mietenniveau für die heutigen Nutzer, eine Schuldenreduzierung für  
05 die Vermieter, vorzeitige Einnahmen für den Berliner Landeshaushalt und ein Stärkung des angestrebten  
06 Klimaschutzes.  
07  
08

09 • Wir werden auf bezirklicher Ebene Kiez für Kiez die Instrumente Milieuschutzsatzung, Umstrukturierungssatzung sowie gebietesbezogener Sozialplan  
10 prüfen und bei entsprechender Begründung auch anwenden, um den Druck auf die Mieten bei Modernisierungen zu bremsen und insbesondere einkommensschwache Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Wir sprechen uns nachdrücklich für die Begleitung von Sanierungsvorhaben durch eigentümerunabhängige Mieterberatungen sowie für den Abschluss von Vereinbarungen zwischen Bezirksämtern und Wohnungsbauunternehmen über die sozialverträgliche Durchführung von Sanierungsvorhaben aus, dies schließt eine Einigung über Mustermodernisierungsvorhaben und die Mietkappung in Härtefällen ein.  
11  
12  
13

14 • Die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in der Innenstadt gibt Anlass zur Prüfung von Alternativen zu einem privaten Wohnungsbau, der sich auf Luxus-sanierungen und ein Hochpreissegment für Wohlhabende konzentriert. Hier können zinsvergünstigte Wohnungsbaudarlehen und die weitere Förderung von Baugruppen eine Lösung bieten. Auch bei Erhalt nötiger Freiräume und Erholungsflächen ist die Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung vielerorts möglich und nötig. Dabei ist darauf zu achten, die Fehlentwicklungen in den 1980er Jahren hin zu Großsiedlungsprojekten zu vermeiden. Die Festsetzung neuer innerstädtischer Sanierungsgebiete, die der Berliner Senat mit Erfolg vorantreibt, kann dazu beitragen, vorhandenen Wohnraum ökologisch und energetisch zu erneuern und wieder für alle zu aktivieren.  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

31 • Wir werden die geltende Modernisierungsumlage so gestalten, dass Mieterinnen und Mieter Modernisierungsmaßnahmen nicht doppelt und dreifach bezahlen müssen. Künftig sollen nur noch die wirklichen Kosten umgelegt werden dürfen.  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48

49 Bisher können Vermieterinnen und Vermieter zeitlich unbegrenzt die Jahresmiete um 11% der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Modernisierungskosten erhöhen. Deshalb ist zu prüfen, ob auf die einseitige Umlage gänzlich verzichtet werden kann und die Modernisierungsaktivitäten transparent in das Vergleichsmietensystem eingebunden werden können. Hierbei ist anzustreben, dass die Modernisierungsumlage von 11 % zeitlich begrenzt werden kann und im Falle eines Mieterwechsels dem neuen Mieter ein Auskunftsrecht hierzu eingeräumt wird.  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66

67 • Der Klimaschutz und die notwendige energetische Verbesserung der Wohnungsbestände stellen eine  
68

01 neue Herausforderung der Wohnungswirtschaft dar.  
02 Die Orientierung der Wohnungswirtschaft an einer  
03 nachhaltigen, Betriebskosten sparenden und Klima  
04 schützenden Investitionspolitik vor allem im Bestand  
05 bringt Vorteile für alle Beteiligten und die Umwelt. Al-  
06 lerdings darf die Modernisierung von Wohnungen  
07 nicht zur Explosion der Mieten in der Stadt führen. Un-  
08 ser Ziel ist die Erhaltung des sozialverträglichen Miet-  
09 niveaus auch bei Investitionen in Energieeffizienz und  
10 Klimaschutz. Die Berliner SPD lehnt daher auch die  
11 Pläne der Bundesregierung zur Duldung energetischer  
12 Modernisierungen ab in der „klimafreundliche Sanie-  
13 rungen“ in die „freie Entscheidung des Vermieters“ ge-  
14 stellt werden.

15  
16 Heute zahlen Menschen mit unterdurchschnittlich ho-  
17 hem Energieverbrauch pro Energieeinheit mehr als  
18 Kunden mit hohem Energieverbrauch. Dies könnte  
19 man umdrehen, dann würden gerade auch Haushalte  
20 mit geringem Einkommen profitieren, die in der Regel  
21 weniger Strom als durchschnittlich benötigen, weil die  
22 Wohnungen kleiner und weniger Geräte vorhanden  
23 sind. Die geltende Rechtslage zur Überprüfung der An-  
24 gemessenheit von Tarifen und Preisen für Strom und  
25 Gas muss angewendet werden. Die in Berlin verlang-  
26 ten Preise werden überprüft. Die SPD muss konse-  
27 quent auf mehr Wettbewerb im Energiesektor setzen  
28 und den Einfluss der großen Energieversorger zurück-  
29 drängen, da diese permanent ihre Gewinnmargen in  
30 der Energieversorgung ausbauen. Wichtigster Baus-  
31 tein ist eine konsequente Förderung kommunal be-  
32 herrschter Stadtwerke inklusive einer Rekommunali-  
33 sierungsstrategie, die bereits zahlreiche Städte betrei-  
34 ben. Diese sollten Vorbild für Berlin sein. Die Energie-  
35 netze gehören in kommunale Hand, auch in Berlin.

36  
37 • Rasant steigende Preise der konventionellen Energien  
38 bedeuten mehr Strom- und Heizkosten für alle -private  
39 Verbraucher und öffentliche Haushalte. Das bedeutet,  
40 dass Haushalte und Kommunen mehr für Energie aus-  
41 geben müssen, die Mietkostenzuschüsse werden zu-  
42 nehmen. Das belastet auch die kommunalen Sozial-  
43 kassen. Wenn es den Kommunen bundesweit gelingen  
44 würde, durch Effizienzmaßnahmen nur 5% ihrer Heiz-  
45 kosten im Bereich ALGII und Sozialgeld von rund 1,9  
46 Milliarden Euro einzusparen, könnten die kommunalen  
47 Haushalte jährlich um etwa 95 Millionen entlastet  
48 werden. Damit ließe sich zumindest ein Teil der zu er-  
49 wartenden weiteren Kostensteigerungen auffangen.

50  
51 Die freigesetzten Gelder sollten deshalb unter ande-  
52 rem in die Maßnahmen zur energetischen Sanierung  
53 kommunaler Wohngebäude investiert sowie für er-  
54 gänzende Beratungsprojekte eingesetzt werden, um  
55 so durch weitere Verbrauchsreduzierungen Preisstei-  
56 gerungen abzufangen.

57  
58 Gleichzeitig sollten die Leistungsempfänger mit Ener-  
59 gieeffizienz-Aktivitäten im Bereich Haushaltsenergie  
60 unterstützt werden. Wir wollen die steigenden Ener-  
61 giepreise sozial abfedern: Während sich etwa die  
62 Strompreise für private Haushalte von 2005 bis 2008  
63 laut Verbraucherindex um 27,3 Prozent erhöhten, wur-  
64 den in diesem Zeitraum die Ansätze für Haushalts-  
65 strom im Regelsatz nicht angepasst. Wir werden allen  
66 Haushalten helfen, den Stromverbrauch insgesamt zu  
67 senken, durch Beratung, aber auch durch Hilfe beim  
68 Erwerb Strom sparender Geräte. Einkommensschwä-

01 che Familien sollen Anspruch auf kostenlose Energie-  
02 beratung haben. Das vorhandene Budget reicht in die-  
03 sen Haushalten für die Anschaffung energieeffizienter  
04 Haushaltsgeräte nicht aus, da diese Anschaffungen  
05 aus den Regelleistungen bestritten werden müssen.  
06 Die Möglichkeit, zum Beispiel durch Sammeleinkäufe  
07 der zuständigen Ämter die Anschaffungskosten für ef-  
08 fiziente Kühlschränke oder Waschmaschinen zu sen-  
09 ken, ist damit nicht gegeben. Wirtschaftliche Ent-  
10 scheidungen, die auch die Folgekosten des Stromver-  
11 brauchs einbeziehen, sind für die Leistungsempfänger  
12 aus den zur Verfügung stehenden Mitteln kaum mög-  
13 lich. Vorbild können beispielsweise Kommunen sein,  
14 die über Leasingverträge die Anschaffung energieeffi-  
15 zienter Haushaltsgeräte ermöglichen. In Kommunen  
16 mit Stadtwerken können Kunden beispielsweise zins-  
17 lose Darlehen zum Kauf energiesparender Geräte er-  
18 halten, um alte „Energiefresser“ zu ersetzen. Die ein-  
19 gesparten Stromkosten ermöglichen die Rückzahlung.  
20 Zugleich müssen stärkere Anreize für ökologische In-  
21 vestitionen gesetzt werden, die sich für die Mieterin-  
22 nen und Mieter schnell amortisieren, z.B. dezentrale  
23 Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaikanlagen mit Ei-  
24 genversorgung oder Thermostatventile mit Schaltzeit-  
25 uhren. Informationen über Investitionskosten zur  
26 Wirtschaftlichkeitsberechnung neuer Anschaffungen  
27 sind wichtig: Austausch von Allgebrauchsglühlampen,  
28 Vermeidung von Stromverbrauch durch Stand-  
29 by/Schein-aus mittels abschaltbarer Steckerleiste, kor-  
30 rekte Temperatureinstellung der Kühlgeräte und  
31 Warmwasserbereiter, Montage von Perlstrahlern mit  
32 geringem Durchfluss, wassersparende Duschköpfe,  
33 Spülstopps bei Toiletten sind günstige Einsparmög-  
34 lichkeiten für Privathaushalte. Diese Modelle wollen  
35 wir in Berlin einführen.

- 36
- 37 • Private Haushalte in Deutschland erhalten in Deutsch-  
38 land nur einmal jährlich eine Abrechnung ihrer Ener-  
39 gieversorger, die auf ihrem tatsächlichen Stromver-  
40 brauch beruht. Damit wird kein zeitnahes Feedback  
41 gegeben, das jedoch eine wichtige Grundlage für ein  
42 angepasstes sparsames Verhalten wäre, wie es vor al-  
43 lem bei Haushalten mit geringem Einkommen not-  
44 wendig wäre.
  - 45
  - 46 • Zur Verbesserung der Transparenz für die Leistungs-  
47 empfänger wären ergänzende Informationen (z.B. als  
48 Beilage zu den Leistungsbescheiden) als Orientie-  
49 rungshilfe wichtig, welche Ansätze für Haushaltsener-  
50 gie in den Regelsätzen enthalten sind und wie viele Ki-  
51 lowattstunden Strom damit verbraucht werden könn-  
52 en. Kontaktadressen für Energie(spar)beratungen in  
53 der Umgebung sollten in den Bescheiden enthalten  
54 sein. Der Berechnungsansatz für den Regelsatzhaus-  
55 haltsenergieanteil sollte überprüft werden, da er in  
56 seiner jetzigen Form nicht plausibel ist. Zur Verbesse-  
57 rung der Transparenz für die Leistungsträger muss die  
58 Datenlage bzgl. der Ausgabenentwicklung für Heizkos-  
59 ten im Bereich ALG II, Sozialgeld und Sozialhilfe ver-  
60 bessert werden. Ebenso muss ein Anreizsystem für ei-  
61 nen sparsamen Umgang mit Heizenergie, das sich auf  
62 den Heizenergieverbrauch und nicht auf die Heizkos-  
63 ten bezieht, entwickelt werden. Schließlich muss auch  
64 der Informationsaustausch und Zusammenarbeit zwi-  
65 schen den verschiedenen Verwaltungseinrichtungen  
66 (Fachämter für Soziales und Energie, Stadtteilbüros,  
67 kommunale Wohnungsbaugesellschaften etc.) und Be-  
68 ratungsanbietern (Verbraucherzentralen, Wohlfahrts-

01 verbänden, Schuldnerberatungsstellen, Mieterverei-  
02 nen etc.) verstärkt werden.

- 03  
04 • Alle Richtwerte für die verschiedenen Haushaltsgrö-  
05 ßen im Land Berlin der AV Wohnen gemäß § 22 SGB II  
06 werden aus Konsequenz aus dem aktuellen Mietspie-  
07 gel genauso prozentual angepasst wie die bereits er-  
08 höhten Richtwerte für 1-Personen-Haushalte.

09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67