

**Positionspapier**

# **Wohnen für alle?!**

**10. Berliner Sozialgipfel 2019  
für eine soziale Stadtentwicklung**



## 10. Berliner Sozialgipfel 2019 – Positionspapier



[www.awoberlin.de](http://www.awoberlin.de)

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

[berlin-brandenburg.dgb.de](http://berlin-brandenburg.dgb.de)

[www.gew-berlin.de](http://www.gew-berlin.de)

[www.berlin.igbau.de](http://www.berlin.igbau.de)

[www.ngg-ost.de](http://www.ngg-ost.de)

[www.sovd-bbg.de](http://www.sovd-bbg.de)

[www.bb.verdi.de](http://www.bb.verdi.de)

[www.vdk.de/berlin-brandenburg](http://www.vdk.de/berlin-brandenburg)

[www.volkssolidaritaet.de/berlin](http://www.volkssolidaritaet.de/berlin)

**Die Berliner Landesverfassung ist eindeutig: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum“, stellt Art. 28 Abs. 1 Satz 1 klar. Als Berliner Sozialgipfel sind wir überzeugt: Berlin muss für alle da sein. Jeder und Jede muss am städtischen Leben teilhaben können. Deshalb bedeutet „angemessener Wohnraum“ auch ein bezahlbares lebenswertes Wohnumfeld ohne Barrieren. Dazu gehören eine funktionierende und erreichbare Infrastruktur mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie stabile nachbarschaftliche Beziehungen. Wir setzen uns dafür ein, das Grundrecht auf angemessenen Wohnraum auch für gesellschaftlich benachteiligte Gruppen – insbesondere für Menschen in höherem Lebensalter, Menschen mit Behinderungen und geflüchtete Menschen – durchzusetzen.**

## Der Berliner Sozialgipfel

2010 haben sich neun starke Organisationen zusammengetan, um gemeinsam mehr zu erreichen: Eine soziale und gerechte Politik für Berlin. Berlin soll für alle da sein. Gerade für die Schwächeren wird es aber immer schwieriger. Dieses Jahr rücken wir deshalb die Wohnungsfrage für Menschen im Alter, mit Handicap und mit Fluchterfahrungen in den Mittelpunkt.

**[www.Berliner-Sozialgipfel.de](http://www.Berliner-Sozialgipfel.de)**

**#Sozialgipfel2019**



# Inhalt

- **Die Rot-Rot-Grüne Selbstverpflichtung...** 6
- **... aber nicht mehr als Trippelschritte** 7
- **Wohnungsvergabe gerecht gestalten** 8
- **Mehr bezahlbare barrierefreie Wohnungen** 9
- **Gute Löhne und Renten** 10
- **Sicheres Wohnen im Alter** 12
- **Altersgerechtes Wohnumfeld inklusiv!** 13
- **Wohnen für Menschen mit Behinderungen** 14
- **Wohnen für geflüchtete Menschen** 16
- **Forderungen des Berliner Sozialgipfels** 18



## ■ Die Rot-Rot-Grüne Selbstverpflichtung...

Die Rot-Rot-Grüne Landesregierung ist mit dem Anspruch gestartet, allen Berliner\*innen die Chance auf gleichberechtigte und selbstbestimmte Teilhabe zu ermöglichen. Ihre Koalitionsvereinbarung nennt eine Vielzahl von Vorhaben insbesondere zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, in höherem Lebensalter sowie mit Behinderungen.

Dazu gehören

- die Bereitstellung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen;
- Wohnungsangebote für Menschen, die sich ohne fremde Hilfe nicht versorgen können;
- die Ausweitung des geschützten Marktsegments;
- spezielle Beratungsangebote gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt;
- Wohnungen im Bestand, für die neue Verträge geschlossen werden, sollen zu 60 Prozent an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gehen;
- in der Landesverfassung soll der Ausschluss der Privatisierung für landeseigene Wohnungen verankert werden.

## **... aber nicht mehr als Trippelschritte**

Trotz dieser Selbstverpflichtung kommen bislang kaum Verbesserungen bei den Betroffenen an. Nach wie vor fehlen für Wohnungssuchende preisgünstige Wohnungen. Vielmehr herrscht eine gnadenlose Konkurrenz, in der Menschen mit besonderen Problemlagen in der Regel „den Kürzeren ziehen“.

Auch die Ausweitung des Angebots durch Neubauten hat daran bislang wenig verbessert. Der Anteil der städtischen Wohnungen unter den Neubauten steigt zwar, aber nach wie vor spielen preisgünstige Sozialwohnungen beim Zuwachs keine Rolle. Ihr Anteil liegt mit weniger als 3.500 fertiggestellten Wohnungen bei unter 15 Prozent am gesamten Neubau. Selbst die städtischen Wohnungsunternehmen schaffen nicht einmal ein Drittel aller Neubauwohnungen im Sozialen Wohnungsbau.

Der Mietendeckel kann zwar eine weitere Erhöhung der Wohnkosten begrenzen. Das ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Ob dies allerdings auch zu einer besseren Versorgung der Menschen mit Benachteiligungen führt, bleibt abzuwarten.

Ein für sie spürbarer Effekt hängt vor allem von einem preisgünstigen Angebot neu gebauter Wohnungen von gemeinwohlorientierten Anbietern ab.

## ■ **Wohnungsvergabe gerecht gestalten**

Neben dem Umfang des Angebots und der Miethöhe spielen die konkreten Wohnungsvergaben eine zentrale Rolle. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen 60 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben. Die Anträge auf WBS müssen zügig bearbeitet werden.

Die Auflagen aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung werden weitestgehend umgesetzt. Allerdings sehen diese Vorgaben auch vor, dass nur 11 Prozent aller Vermietungen – ohne Neubauten – zugunsten von besonderen Bedarfsgruppen erfolgen sollen. Die Quote wurde zwar 2018 mit 16,5 Prozent übererfüllt, macht aber deutlich, dass nur etwas mehr als 2.500 Wohnungen für diese besonderen Bedarfsgruppen zur Verfügung gestellt wurden. Dieser Anteil ist auf dem privaten Wohnungsmarkt wesentlich geringer. Konkrete rechtliche Vorgaben gibt es nur im Sozialen Wohnungsbau. Der aber führt ein Schattendasein, nicht nur in Berlin. Begrüßenswert ist, dass Berlin in der Bauordnung festgelegt hat, dass ab dem 1. Januar 2020 bei Neubauten die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein muss.



## ■ Mehr bezahlbare barrierefreie Wohnungen

Der Bund und das Land Berlin müssen die Bedeutung der Wohnraumversorgung für besondere Bedarfsgruppen anerkennen und ihre Verpflichtungen wahrnehmen.

Wir fordern:

- die Schaffung der bau- und bodenrechtlichen sowie finanziellen Voraussetzungen dafür, dass 100.000 Sozialwohnungen jährlich bundesweit, davon 10.000 in Berlin, entstehen können;
- die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit;
- die entschlossene Ausweitung des Angebotes barrierefreier Wohnungen in allen Quartieren sowohl durch Umbau im Bestand als durch Neubauten;
- eine Bundesratsinitiative zur Einbeziehung der privaten Wirtschaft in die Quotierungsverpflichtung für barrierefreien Wohnraum im Rahmen der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie durch eigene Regelungen des Senats für Berlin.

Das Mietpreisrecht ist zu verschärfen durch

- die Beseitigung der Ausnahmen der Mietpreisbremse;
- die drastische Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen;
- die sozialverträglichere Gestaltung von Modernisierungsmaßnahmen.

## ■ Gute Löhne und Renten

Angemessenes Wohnen muss bezahlbar sein. Dafür braucht es gute Löhne sowie Renten, die vor Armut schützen und den Lebensstandard maßgeblich absichern. Und gute Löhne von heute sind sichere Renten für morgen.

Auch wenn in den letzten Jahren positive Entwicklungen sichtbar sind, so haben mehr als zwei Jahrzehnte mit hoher Arbeitslosigkeit, öffentlichem Spardruck und dem Ausbau des Niedriglohnsektors tiefe Löcher bei den Einkommen und Renten der Berliner\*innen hinterlassen. Die Zahl der Empfänger\*innen von Grundsicherung bei Arbeit und im Alter sowie bei Erwerbsminderung steigt in Berlin deshalb seit Jahren kontinuierlich auf inzwischen 80.000 Menschen an. Niedriglöhne kehren als Bumerang in Form von Altersarmut zurück.

Wir fordern:

- wirksame Regelungen zur Tariftreue für die Vergabe öffentlicher Aufträge;
- die Vereinbarung fairer Tarifverträge in allen unmittelbaren und mittelbaren Landesbetrieben, beispielsweise bei Tochterfirmen der Wohnungsunternehmen, der Charité und Vivantes;
- die Rückführung zur Lohnsenkung ausgelagerter Arbeitsbereiche wieder in die öffentliche Hand mit fairen Löhnen und Arbeitsbedingungen – wie z. B. bei der Grünpflege und der Gebäudereinigung;
- die flächendeckende Kontrolle der Baustellen zur Unterbindung von illegalen und ausbeutenden Beschäftigungsverhältnissen.

Über den Bundesrat muss Berlin eine auskömmliche Rente für alle einfordern.

Dazu gehören:

- die Stabilisierung und schrittweise Anhebung des Rentenniveaus über 2025 hinaus;
- eine Grundrente ohne Bedürftigkeitsprüfung, um die Renten der langjährig Versicherten mit geringen Einkommen deutlich über das Existenzminimum zu heben;
- weitere Verbesserungen bei den Erwerbsminderungsrenten zur wirksamen Bekämpfung der Altersarmut.

## ■ **Sicheres Wohnen im Alter**

In Berlin sind etwa 700.000 Menschen über 65 Jahre alt, das sind fast 20 Prozent der Bevölkerung. Als langjährige Mieter\*innen sind sie häufig von hohen Mietsteigerungen betroffen. Oft werden sie aus dem vertrauten Wohnumfeld verdrängt und leiden dann an fehlendem bezahlbaren barrierefreien Wohnraum. Zum Schutz vor Verdrängung fordern wir deshalb

- die Einschränkung der Kündigung wegen Eigenbedarf;
- die Unterbindung der Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen;
- die Einführung einer Schonfristregelung auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Mietschulden;
- die Ausschöpfung aller Möglichkeiten der AV Wohnen zur Sicherung der eigenen Wohnung.

Auch Menschen in höherem Alter müssen selbst über ihre Wohnsituation bestimmen können. Hierzu ist die Verbesserung der Möglichkeiten eines bedarfsgerechten Wohnungstausches ein wichtiger Baustein.

## ■ **Altersgerechtes Wohnumfeld inklusiv!**

Nach dem Ende der Erwerbstätigkeit verbringen die Menschen mehr Zeit in ihrer Wohnung und der näheren Umgebung. Hier müssen die Lebensbedingungen stimmen und eine gute sozialräumliche Qualität vorhanden sein. Werden solidarische Nachbarschaften gefördert, wie es der Siebte Altenbericht der Bundesregierung fordert, hilft dies auch dem Einzelnen im Alltag. Volle gesellschaftliche Teilhabe ist jedoch nur möglich, wenn auch das Umfeld der Wohnungen barrierefrei und inklusiv ausgestaltet ist. Bei der Erstellung von Konzepten und der Kontrolle ihrer Einhaltung sind die Betroffenen und ihre Organisationen von Anfang an einzubeziehen.

Wir fordern:

- die Förderung von gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen einschließlich wohnbegleitender Unterstützung;
- die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Ausbaus der gesundheitlichen Versorgung mit angepasster räumlicher Verteilung;
- die Förderung der sozialen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ältere und behinderte Menschen. Dies umfasst Nachbarschaftszentren, Beratungsstrukturen und Pflegestützpunkte;
- die Sicherstellung der Mobilität einschließlich durch eine verbesserte Förderung von Inklusions-Taxen.

## ■ Wohnen für Menschen mit Behinderungen

In Berlin leben 631.000 Menschen mit Behinderungen. Das sind 18 Prozent der Bevölkerung. Der Verbleib im eigenen Wohnraum auch bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit oder im Alter ist durch die Lage auf dem Wohnungsmarkt erheblich gefährdet. Auch die mit der novellierten Bauordnung geschaffenen Vorgaben für den Bau barrierefreier Wohnungen reichen keinesfalls aus.

Gemäß Artikel 28 der UN-Behindertenrechtskonvention sind die Vertragsstaaten verpflichtet, „das Recht von Menschen mit Behinderung auf einen angemessenen Lebensstandard für sich selbst und ihre Familien, einschließlich [...] angemessener Wohnung“ anzuerkennen. Dazu gehört auch, „Menschen mit Behinderungen den Zugang zu Programmen des sozialen Wohnungsbaus zu sichern“.

Barrierefreiheit ist eine wesentliche Voraussetzung, um auch Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen.

Für die Beseitigung der großen Versorgungslücke an barrierefreiem Wohnraum und für ein barrierefreies Wohnumfeld fordern wir:

- eine umfassende Erhebung des Bestands sowie des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen;
- eine aktuelle und fortlaufend aktualisierte Datenbank für rollstuhlgerechte Wohnungen und die sanktionsbewährte Verpflichtung der Vermieter, allen barrierefreien Wohnraum dort einzustellen;

- die Erhöhung der Quotierung für barrierefreien Wohnraum sowie die Einführung einer ausreichenden Quote für rollstuhlgerechten Wohnraum in der Bauordnung für Berlin „Barrierefreies Bauen“;
- die Übernahme der Kosten für ein drittes Zimmer für Assistenzpflege durch den Träger der Eingliederungshilfe;
- ausreichendes Personal bei Bauaufsichtsbehörden, zur Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben für Barrierefreiheit;
- die verbindliche Einführung von Sachverständigen für Barrierefreiheit bei Bauplanung und Bauausführung sowie deren zwingende Beteiligung im bauaufsichtlichen Verfahren;
- die gezielte Unterstützung der von Mieterhöhungen betroffenen Menschen mit Behinderungen – insbesondere im Bereich der Grundsicherung;
- eine Bundesratsinitiative zur Abschaffung der Verpflichtung zum Rückbau barrierefreier Wohnungen (Novellierung des § 554 a BGB).

## ■ Wohnen für geflüchtete Menschen

In Berlin leben aktuell ungefähr 22.000 Geflüchtete in Gemeinschaftsunterkünften, viele schon seit mehreren Jahren.

Geflüchtete Menschen müssen bei der Wohnungssuche nicht nur – wie insgesamt benachteiligte Gruppen – zahlreiche zusätzliche besondere Herausforderungen bewältigen, sondern sind auch einem hohen Diskriminierungsrisiko ausgesetzt. Sie erfahren eine systematische Benachteiligung und Diskriminierung aufgrund ihres aufenthaltsrechtlichen Status, ihrer ethnischen Herkunft und/oder fehlender deutscher Sprachkenntnisse. Oftmals erhalten Geflüchtete keine Chance auf eine Besichtigung oder einen Erstkontakt mit dem Vermieter. Viele Vermieter verlangen zudem z. B. einen langfristigen Aufenthalt bzw. eine dauerhafte Bleibeperspektive als Voraussetzungen für einen Mietvertragsabschluss. Beim Abschluss von Mietverträgen werden die Betroffenen dann teils aufgefordert, zusätzlich für den Zuschlag der Wohnung zu bezahlen. Neben bürokratischen oder formellen Hürden können mehr oder minder versteckte Vorbehalte der Vermieter\*innen ursächlich sein.

Wir fordern:

- die Erweiterung des Zugangs zum Wohnberechtigungsschein für geflüchtete Menschen;
- eine schnellere Bearbeitung der Anträge auf WBS und eine konsequente Anwendung der AV Wohnen;
- die Weiterentwicklung und Aufstockung bestehender Programme z. B. über das Kontingent „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF);



- die Erweiterung der Hilfsangebote bzw. den Ausbau der staatlichen sowie nicht-staatlichen Beratungsstruktur im Bereich des Zugangs zum Wohnungsmarkt inkl. einer stärkeren Transparenz und einem besserem Zugang für die Zielgruppe der Geflüchteten;
- eine stärkere Unterstützung von Geflüchteten bei dem Vorgehen gegen Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt (z. B. durch lokale Beschwerdestellen mit juristischer Unterstützung).

## ■ Forderungen des Berliner Sozialgipfels

1. **Neubau von jährlich mindestens 10.000 preisgünstigen Wohnungen.**
2. **Mehr Schutz im Mietrecht.**
3. **Höhere Quoten für Wohnungen mit umfassender Barrierefreiheit.**
4. **Bekämpfung von Niedriglöhnen und Niedrigrenten u. a. durch wirksame Tariftreueregelungen**
5. **Alternsgerechte und inklusive Umgestaltung des Wohnumfelds**
6. **Zugang für geflüchtete Menschen zum Wohnberechtigungsschein**

## Impressum

Stand: Oktober 2019  
Herausgeber: Berliner Sozialgipfel  
% DGB Bezirk Berlin-Brandenburg  
Kapweg 4  
13405 Berlin  
Tel. (030) 212 40–120  
V.i.S.d.P.: Stefan Meißner  
stefan.meissner@dgb.de  
Abbildungen: verwendete Fotos © Tommy,  
AdobeStock, © Seemann,  
Morguefile  
Umsetzung: KONKRETEvents, racken GmbH

**[www.Berliner-Sozialgipfel.de](http://www.Berliner-Sozialgipfel.de)**  
**#Sozialgipfel2019**

