



Erklärung der SPD Neukölln „Stadtentwicklung und Wohnen in Neukölln sozial gestalten“

BESCHLOSSEN AUF DER
KLAUSURTAGUNG DER SPD NEUKÖLLN
AM 07. SEPTEMBER 2014
IN BERLIN-SCHMÖCKWITZ



Berlin wächst. Auch Neukölln verändert sich. Bis zum Jahr 2030 wird der Bezirk etwa 20.800 zusätzliche Einwohner haben, für die rund 11.000 Wohnungen benötigt werden. Ziel der Neuköllner Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten ist es, diese Entwicklung sozial verträglich zu gestalten.

PRÄAMBEL

Neukölln verändert sich. Bis 2030 werden Schätzungen zur Folge rund 20.800 Menschen zusätzlich in unseren Bezirk ziehen. Wir stellen mit Freude fest, dass unser Bezirk über die Grenzen Berlins hinaus an Attraktivität gewinnt und begrüßen die positive Veränderung, die damit einhergeht. Gleichzeitig hat diese Entwicklung auch Einfluss auf die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur und den Wohnungsmarkt Neuköllns. Innerhalb der vergangenen beiden Jahre stiegen die Angebotsmieten in unserem Bezirk im Durchschnitt jeweils um über zehn Prozent – in einigen Gebieten um bis zu 40 Prozent. Diese Entwicklung birgt Gefahren für das soziale Gefüge in unseren Kiezen. Berlin, und damit auch Neukölln, ist eine Mieterstadt. Der Preis des Wohnens ist zentral für den sozialen Zusammenhalt, der auch von der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums abhängig ist.

Obwohl wir seit einigen Jahren erste Anzeichen einer positiven Entwicklung für Neukölln erkennen können, verschließen wir unsere Augen nicht vor den massiven Problemen, mit denen unser Bezirk zu kämpfen hat. Im Berliner Vergleich hat der Bezirk Neukölln eine hohe Arbeitslosigkeit, ein überdurchschnittliches Armutsrisiko und generell niedrige Einkommen. Trotz des engen finanziellen Handlungsspielraums des Bezirks haben wir den Schwerpunkt unseres politischen Handelns in den vergangenen Jahren daher richtigerweise auf die Bildungspolitik gelegt und werden hier auch weiterhin investieren. Eine gute öffentliche Bildungsinfrastruktur ist zentraler Bestandteil erfolgreicher Stadtentwicklungspolitik. Gerade unter den schwierigen Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre hat die Neuköllner SPD hier viel für den Bezirk erreicht.

Als Neuköllner Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten wollen wir den Weg der Veränderung und Entwicklung unseres Bezirks weiterhin aktiv begleiten und mitgestalten. Unsere Stadtentwicklungspolitik knüpft an das Erreichte an und hat das Ziel, Neukölln als lebenswerten Bezirk mit intakten Kiezen weiter wachsen zu lassen.

Um dies zu gewährleisten, orientieren wir uns an den folgenden fünf Grundsätzen.

1. WOHNUNGSNEUBAU HAT PRIORITÄT

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung hat der Bezirk Neukölln bis zum Jahr 2030 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf in Höhe von rund 11.000 Wohnungen. Die Realisierung einer hohen Neubauquote ist *die* zentrale Maßnahme, um den Druck auf den Mietmarkt zu mindern. Hierfür sind zügige Planungs- und Genehmigungsverfahren unter Wahrung der vorgegebenen Fristen und Bürgerbeteiligungsverfahren notwendig. Die SPD Neukölln setzt sich für die dafür erforderliche personelle und finanzielle Ausstattung im Bezirk ein.

Wir räumen insbesondere dem Neubau von Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind, durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften Priorität ein. Durch das Ergebnis des Volksentscheids über das Tempelhofer Feld ist uns eine zentrale Fläche für den Bau zusätzlicher Wohnungen mit günstigen Mietpreisen entzogen worden. Angesichts des Handlungsbedarfs dürfen keine potenziellen Flächen ausgeschlossen werden.

Wir unterstützen daher umso nachdrücklicher andere Neubauprojekte in Neukölln zur Schaffung insbesondere von günstigem Wohnraum, z. B. auf den Buckower Feldern.

Wir begrüßen auch den Neubau durch Privatinvestoren wie auf dem ehemaligen Krankenhausgelände am Mariendorfer Weg und dem Gelände des früheren Freizeitbades Blub. In diesem Zusammenhang befürworten wir die konsequente Anwendung städtebaulicher Verträge, um Privatinvestoren zu einem Beitrag zur Schaffung kostengünstigen Wohnraums bzw. sozialer Infrastruktur zu verpflichten.

Wir setzen uns für eine angemessene Verdichtung im Wohnungsbestand ein und unterstützen die entsprechenden städtebaulichen Leitlinien des Bezirks, sofern dadurch neue Wohneinheiten entstehen.

Auch angesichts der demografischen Entwicklung wollen wir die Quote barrierefreier Wohnungen im Rahmen von Neubauprojekten und durch den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand erhöhen. Wir setzen uns dafür ein, dass beim Neubau insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften neue Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei erstellen und einen Anteil kleinerer Wohnungen zur Verfügung stellen, damit Menschen mit geringen Einkommen oder kleinen Renten auch künftig bezahlbaren Wohnraum finden können.

Um sozial verträgliche Mieten erhalten zu können, befürworten wir die Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Wir fordern in der öffentlichen Liegenschaftspolitik eine konsequente Umsetzung sozialverträglicher Regelungen beim Verkauf von Grundstücken und Wohnungen statt der Anwendung des Höchstpreisverfahrens. Dies bedeutet insbesondere, dass Wohnungen im Besitz des Bundes vorzugsweise an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften veräußert werden sollten.

2. ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR UND WOHNUMFELD VERBESSERN

Investitionen in die Neuköllner Infrastruktur waren aufgrund der notwendigen Konsolidierung des Berliner Haushalts in den vergangenen Jahren nur begrenzt möglich. Wir setzen hier auf das Wiederanlaufen öffentlicher Investitionen, die gerade für unseren Bezirk von enormer Bedeutung sind.

Wir begrüßen die Maßnahmen im Zuge des Stadtumbau West und des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße. Diese sind Bestandteil sozialdemokratischer Stadtentwicklungspolitik, werden die Lebensqualität unseres Bezirks weiter steigern und tragen zur Attraktivität Neuköllns bei.

Mit dem Neubau von Wohnungen ist auch die Schaffung der notwendigen sozialen Infrastruktur verbunden. Die Planung von ausreichenden Kapazitäten in Kitas, Schulen, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Familien- und Senioreneinrichtungen muss mit der Erhöhung der Neubauquote einhergehen.

Aktive Wohnungsbaupolitik wirkt sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt, insbesondere im Baugewerbe aus. Das ist aus Sicht der Neuköllner Sozialdemokratie ebenso ein wichtiger Faktor für die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Wir setzen uns dafür ein, dass Neukölln sich zu einem inklusiven Bezirk weiterentwickelt, in dem alle in die Gemeinschaft einbezogen sind. Im Sinne eines inklusiven Sozialraums ist dabei die gesamte Infrastruktur von Wohnraum über Freizeitmöglichkeiten bis hin zu Grünanlagen mitzudenken.

Gleichstellung ist immer eine Querschnittsaufgabe und gilt somit auch für die Stadtentwicklungspolitik. Insbesondere muss die Entstehung neuer Barrieren für Menschen mit Beeinträchtigungen bei Maßnahmen des Stadtumbaus vermieden werden.

Wir als SPD Neukölln wollen Bürgerinnen und Bürger bereits im Vorfeld stärker in die Planung städtebaulicher Maßnahmen einbinden und aktiv für die Akzeptanz notwendiger Vorhaben werben. Insbesondere die Einbeziehung sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in entsprechende Planungsprozesse muss gewährleistet werden.

3. MIETERINNEN UND MIETER SCHÜTZEN UND MIETPREISBREMSE UMSETZEN

Die SPD ist die Partei der Mieterinnen und Mieter. Wir haben uns in den vergangenen Jahren für eine Mietpreisbremse im Bund stark gemacht. Hier liegt *der* zentrale Hebel für die Steuerung der Mietpreisentwicklung in der Stadt.

Eine wirkungsvolle Mietpreisbremse muss der Mieterhöhung bei Wieder- und Neuvermietungen entgegen wirken und zumindest ein überdurchschnittliches Steigen verhindern.

Wir fordern den Bundesgesetzgeber daher zu einer raschen Einführung der Mietpreisbremse auf. Zudem sollen Vermieterinnen und Vermieter die Kosten der von ihnen bestellten Makler künftig nicht mehr auf die Mieter abwälzen können, sondern müssen dafür selbst bezahlen.

Wir kritisieren auch, dass im Mietspiegel nur die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen abgebildet werden und fordern, im Mietspiegel auch die Bestandsmieten zu berücksichtigen.

Wir stehen zu der Notwendigkeit von Modernisierungen und energetischen Sanierungen. Diese dürfen aber nicht zu einem Mittel der sozialen Verdrängung werden.

Wir fordern den Bundesgesetzgeber auf, die Begrenzung der Umlagemöglichkeiten von Sanierungskosten auf Mieterinnen und Mieter zu verschärfen und die Änderungen der schwarz-gelben Bundesregierung in diesem Bereich kritisch zu überprüfen. Die SPD Neukölln fordert den Bundesgesetzgeber ebenso auf, die Umlagemöglichkeiten von Kosten der Modernisierung und der energetischen Sanierung deutlich abzusenken. Diese Kosten sollen künftig nur solange auf die Miete umgelegt werden dürfen, bis sie ausgeglichen sind.

Wir freuen uns, dass Neukölln in den letzten Jahren immer attraktiver geworden ist. Dennoch möchten wir nicht, dass Wohnungen z.B. durch Nutzung als Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Wir begrüßen daher das vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Zweckentfremdungsverbot und wollen damit vermehrt Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuführen. Allerdings muss für eine effektive Überwachung die finanzielle und personelle Ausstattung des Bezirksamts verbessert werden.

Die SPD Neukölln spricht sich dafür aus, dass Bezirke die Möglichkeit erhalten, über ein gegebenenfalls zeitlich und räumlich befristetes Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Kiezen, in denen das soziale Gefüge besonders gefährdet ist, entscheiden zu können.

Wir fordern das Berliner Abgeordnetenhaus und den Berliner Senat auf, entsprechend tätig zu werden. Wohnungen, die der Eigentümer selbst nutzen will, sollen hiervon ausgenommen werden. Selbst genutztes Eigentum sehen wir nach wie vor als wirksamen Schutz vor unkalkulierbaren Wohnkosten und als Beitrag zur Altersvorsorge.

Wir begrüßen das Mietenbündnis der Berliner Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat. Dies belegt, dass die landeseigenen Unternehmen eine wichtige Rolle bei der Gewährleistung einer sozialen Mietpolitik und beim Bau von Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind, spielen.

Die Rechte von Mieterinnen und Mietern sind eine wichtige Errungenschaft sozialdemokratischer Politik. Wir wollen, dass Mieterinnen und Mieter in Neukölln auch zu ihrem Recht kommen. Daher prüfen wir, ob Angebote zur Beratung von Mieterinnen und Mietern, etwa in den Quartiersmanagements, verstärkt werden können.

Für Geringverdienerinnen und -verdiener ist das Wohngeld eine wichtige Unterstützungsleistung. Angesichts der allgemeinen Mietentwicklung fordern wir den Bundesgesetzgeber auf, eine Erhöhung des Wohngeldes vorzunehmen. Auch Sozialleistungsbezieherinnen und -bezieher müssen die Möglichkeit haben, Wohnraum in ihren Kiezen zu behalten.

4. QUARTIERSMANAGEMENT WEITERFÜHREN UND AUSBAUEN

Die soziale Struktur unserer Kieze ist uns ein besonderes Anliegen. Das bedeutet nicht, dass alles so bleiben soll, wie es ist. Viele Neuköllner Kieze erfahren gerade durch ihre einseitige Sozialstruktur zusätzliche Belastungen. Trotz seines nach wie vor schlechteren Sozialstatus entwickelt sich Nord-Neukölln besser als andere Teile Neuköllns und Berlin insgesamt; am besten im Reuterkiez, am schlechtesten in der High-Deck-Siedlung und der Weißen Siedlung.

Wir setzen uns für eine sozial verträgliche Stadtentwicklung ein, in der ein gutes Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft und sozialer Situation in den Kiezen möglich ist – eben eine gute Berliner Mischung. Ein zentrales Instrument hierfür sind die elf Neuköllner Quartiersmanagements, die in den vergangenen Jahren den besonderen Problemlagen in unseren Kiezen erfolgreich begegnen konnten.

Wir wollen die Quartiersmanagements erhalten und begrüßen die deutliche finanzielle Aufstockung der Programme der Städtebauförderung, insbesondere des Programms Soziale Stadt, für die sich die SPD im Bund erfolgreich eingesetzt hat. Die SPD-Neukölln wird sich dafür einsetzen, dass Neukölln von den gestiegenen Fördersummen profitiert, um das Zusammenleben der Menschen im Bezirk zu verbessern.

Wir wollen Quartiersmanagement und Quartiersräte weiterhin in ihrer Arbeit stärken. Sie sind wichtige und zentrale Anlaufpunkte für das soziale Leben in unseren Kiezen.

Wir fordern entsprechend den Ergebnissen des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 für Neukölln die Einrichtung von vier neuen Quartiersmanagementgebieten: *Schulenburgpark, Silbersteinstraße, Glasower Straße und Treptower Straße Nord.*

5. MÖGLICHKEIT FÜR MILIEUSCHUTZ ERÖFFNEN

Berlin macht derzeit eine Entwicklung durch, die andere bundesdeutsche Städte und Metropolen weltweit bereits hinter sich haben. Vergleicht man die Miethöhen mit anderen deutschen Städten, so ist festzustellen, dass das Berliner Mietniveau immer noch deutlich geringer ist, als beispielsweise in München oder Köln. Die SPD Neukölln sieht sich in der Pflicht, durch politische Maßnahmen Fehlentwicklungen und einer sozialen Spaltung in der Stadt zielgerichtet entgegenzuwirken. Wir setzen uns für eine positive Veränderung in unseren Kiezen ein, wollen aber auch verhindern, dass eine Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen aus innerstädtischen Quartieren stattfindet.

Auch in attraktiven Wohnlagen müssen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbare Mietverhältnisse möglich sein.

Die Vor-Voruntersuchung zum Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung im Reuterkiez hat gezeigt, dass dort ein hoher Aufwertungsdruck sowie die Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung bestehen. Im Schillerkiez lassen sich aufgrund der Nähe zur weiterhin freien Fläche des Tempelhofer Feldes ähnliche Tendenzen erwarten.

Die SPD Neukölln spricht sich deshalb dafür aus, zunächst für die Quartiere Reuterkiez und Schillerkiez zügig die notwendigen Voruntersuchungen zu beginnen, mit denen untersucht wird, ob die Voraussetzungen für die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – Milieuschutz – nach dem Baugesetzbuch vorliegen.

Ergeben diese Voruntersuchungen, dass die Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung sinnvoll ist und werden die ersten Befunde weiter bestärkt, spricht sich die SPD Neukölln dafür aus, die Möglichkeit für die Einführung des Milieuschutzes zu eröffnen. Dabei muss die Ausgestaltung des Milieuschutzes den Bedingungen des jeweiligen Quartiers angepasst werden.

Unser Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der Quartiere, die Verdrängung minimiert und die Mieter schützt.

Mit der Milieuschutzverordnung kann das Bezirksamt Einfluss auf den Umfang von Modernisierungsmaßnahmen nehmen, in dem es einen Genehmigungsvorbehalt für bestimmte bauliche Maßnahmen erlässt. Die Kriterien dafür sind an die lokalen Gegebenheiten anzupassen und auf die zentralen Problemlagen und konkreten Handlungserfordernisse vor Ort auszurichten.

Ziel muss es dabei sein, Verdrängungsprozesse zu minimieren und die Dynamik der steigenden Mieten in Nord-Neukölln zumindest zu bremsen.

Berlin-Schmöckwitz, 07. September 2014