

Zielsetzungen und geplante Initiativen der Regierungskoalition zur Regulierung des Wohnungsmarktes und zu einer sozialer Mietenpolitik

**im Rahmen der Veranstaltung
„Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder
Privileg?“**

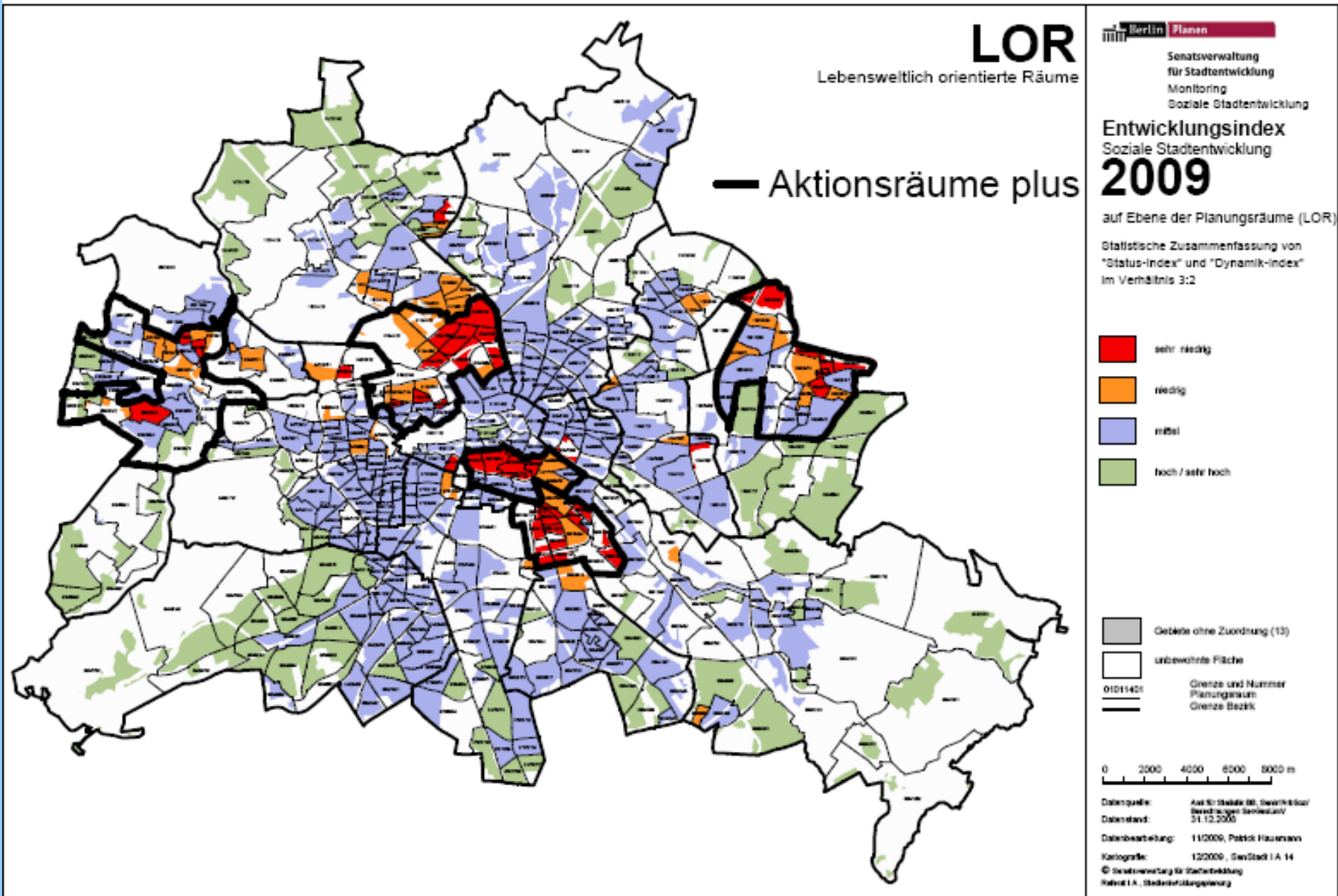
Donnerstag, 21. Januar 2010

- Der wirtschaftliche Strukturwandel verändert die **räumlichen Nutzungsfunktionen** in den Berliner Bezirken
- Moderate Verbesserung der Arbeitsmarktlage aber **stagnierende Einkommensentwicklung**
- Stabile **positive Einwohnerentwicklung** mit einem steigenden Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen
- Gesicherte Wohnungsversorgung aber **abnehmender Leerstand**
- **Zunehmende Ausdifferenzierung** des Berliner Wohnungsmarktes in unterschiedliche Teilmärkte
- Trotz **sinkender Haushaltsgrößen** Anstieg der Haushalte
- **Steigende Kaltmieten, starke Zunahme der Nebenkosten**
- **Gewandelte Eigentümerstrukturen** am Wohnungsmarkt mit einem stark zurückgehenden Sozialwohnungsbestand
- **Renditeerwartungen** der Unternehmen konzentrieren sich auf Gebäude mit Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf (60% des Berliner Wohnungsbestandes ist 30 Jahre und älter)

Strategische Fragestellungen

- Wie **wird** sich **der Berliner Wohnungsmarkt** in den verschiedenen Teilräumen der Stadt entwickeln?
- Welche **gegenwärtigen Herausforderungen** ergeben sich für die Mieten- und Wohnungspolitik in der Innenstadt?
- Welche Strategien gibt es für eine **nachhaltige Mietentwicklung** in den verschiedenen Teilräumen?





Die Alternative

„Internationalisierung oder Sterben“ war vielerorts praktizierte Leitlinie in der Stadtentwicklung der Metropolen

Zielstellung der Regierungskoalition

- Das Wohnen in der Innenstadt darf **kein Privileg** für einkommensstärkere Schichten sein
- Keiner darf **Sorge um seine Wohnung** haben
- Den **Zusammenhalt der Menschen** und ihre **finanzielle Leistungsfähigkeit** in den Mittelpunkt der Politiken rücken
- Den **Stadtfrieden erhalten**

Grundsätze für den Mietspiegel 2009 und folgender Jahre

- ✓ Die **energetische Beschaffenheit** des Gebäudes wird in einer Weise dargestellt, die für die Mieterinnen und Mieter **nachvollziehbar und überprüfbar** ist. Der energetische Bauzustand ist als eigenständiges Merkmal auszuweisen.
- ✓ Die Anzahl der **Leerfelder** ist verringert worden und bei der Festlegung der **Spannen** ist eine mietenstabilisierende Berechnungsmethodik vereinbart worden.
- ✓ Die Belastung des Wohnumfeldes durch **Verkehrslärm wird in der Zukunft stärker** berücksichtigt. Die Berücksichtigung der aktuellen amtlichen Erkenntnisse über Straßen-, Bahn- und Fluglärm sind einzubeziehen.

Gegenwärtige Aktivitäten der Regierungskoalition für eine aktive sozialorientierte Stadtpolitik

1. Erarbeitung eines mittel- bis langfristiges Konzeptes für eine **tragbare Mietenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau** sowie für den nicht preisgebundenen Wohnungsbau in Berlin vorlegen
2. Den **Abschluss von Zielvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen** zur sozialverträglichen Begrenzung des Mietanstiegs sowie der nutzerbedingten Betriebskosten
3. Städtische Wohnungsbaugesellschaften haben sicher zu stellen, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **ausschließlich** den Berliner Mietspiegel anwenden.

4. Aktive **Liegenschaftspolitik** zur Förderung von selbstnutzenden Projekten (Baugruppen, Genossenschaften, Wohnen im Alter) Beispiele Einzelprojekte, Urban-Krankenhaus, Modelprojekt Möckernkiez)
5. Anwendung des Instrumentes der **Milieuschutzsatzung** zur Vermeidung von Luxusmodernisierungen (Modifizierungsbedarf).
6. Die **Vermeidung von Abriss** preiswerten Wohnraums (Beispiel Barbarossaplatz – Verantwortung im Bezirk) und
7. Effektivierung **des Sozialraum- und Quartiersmanagement** auf den verschiedenen Ebenen



Darstellung des Konzeptes einer tragbaren Mietenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau

- **Pauschale Ablösung der Aufwendungsdarlehen** bei der Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- **Berücksichtigung von außerplanmäßigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** insbesondere für energetische sowie senioren- und altersgerechte Bestandsanpassungen durchführen
- **Verpflichtung** der Eigentümer zur mindestens **10%igen Unterschreitung des Mittelwerts** der ortsüblichen Vergleichsmiete
- **Sicherung von Belegungsbindungen** erfolgt für 50 % der Wohnungen des Objekts.

Gegenwärtige parlamentarische Initiativen der Regierungskoalition

- **Vorlagepflicht** für bedarfsorientierte Energieausweise
- **Erleichterung von Energiecontracting** – Vorteile für Mieter, Vermieter und die Umwelt
- **Mietminderungen ermöglichen**, wenn der Vermieter gesetzlichen Bestimmungen zum Energiesparen nicht nachkommt

Konsequenzen aus diesem Politikansatz

- **Vermeidung**, der im bisherigen Fördersystem angelegten **jährlichen Mietsteigerungen**
- **Bindung** der Mieten **an** den jeweils anzuwendenden Berliner **Mietspiegel**
- **Produktion von langfristiger Mietensicherheit**
- Für den wohnungswirtschaftlichen Eigentümer einen wesentlichen **betriebswirtschaftlichen Anreiz zu setzen**
- Dem Finanzsenator einen **Anreiz zur Entlastung des Landeshaushalt** zu geben
- **Abgabe von Belegungsbindungen** bis zu 50% (Beförderung gemischter Beständen)
- **Langfristige Konzeptionen für einen öffentlich geförderten Wohnungsbau** werden wieder denkbar und realisierbar



Weitere langfristig wirkende (Bundesrats-)Initiativen

Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen

Die Kappungsgrenzen für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind zu ändern. Die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen sollen von derzeit 20 % auf 15 % gesenkt werden, der Zeitraum für Mieterhöhungen ist von derzeit drei auf vier Jahre zu verlängern

Modifizierung der Modernisierungumlagen

- Die aus öffentlichen Geldern erhaltenen Fördermittel für energetische Sanierung sollten nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Bundesmittel sind nicht an sozialpolitische Vorgaben gebunden, ergänzende Landesmittel könnten jedoch Mietobergrenzen und Belegungsrechte verlangen.