



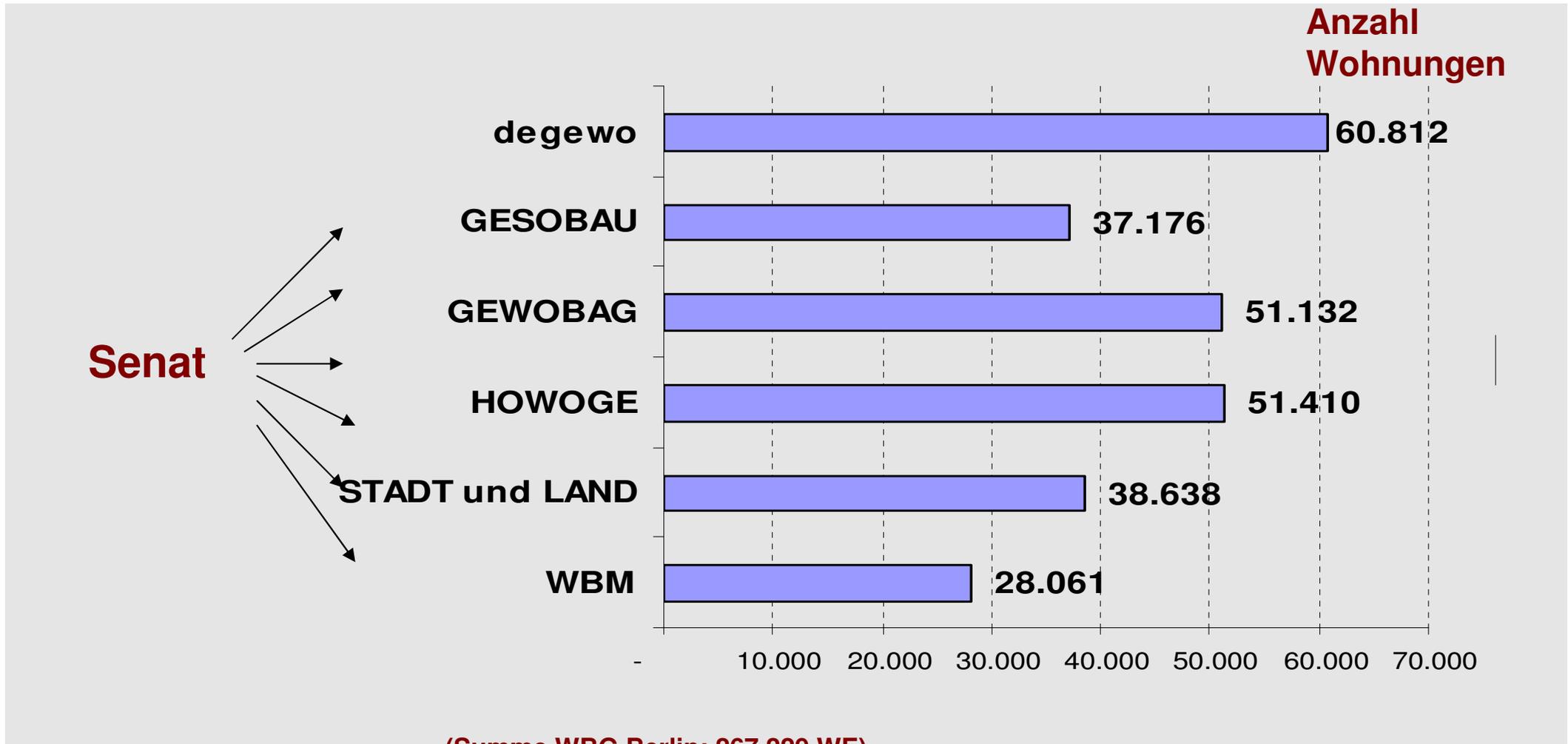
# Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin

**Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**

**15. 08. 2012**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IV, Berlin

# Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten



# Übersicht

- 1. Erhöhung des Anteiles der Wohnungen der städt. WBG (Ankauf, Neubau)**
- 2. Liegenschaftspolitik**
- 3. Stärkung des studentischen Wohnens**
- 4. Mietenpolitik**
- 5. Kosten und zur Kostentragbarkeit**
- 6. Fazit**

# 1. Erhöhung des Wohnungsbestandes der städt. WBG

## - Ausgangslage -

Bezirke	Bezirke Wohnungen Anzahl	Städt. WBG * Wohnungen Anzahl	Anteil städt. WBG * %	Wesentliche Player
Lichtenberg	143.961	49.048	34,1	HOWOGE
Marzahn-Hellersdorf	131.607	33.004	25,1	degewo, STADT und LAND
Treptow-Köpenick	129.339	24.091	18,6	degewo, STADT und LAND
Reinickendorf	133.067	21.682	16,3	GESOBAU, GEWOBAG
Pankow	207.387	31.981	15,4	GESOBAU, GEWOBAG
Friedrichshain-Kreuzberg	146.933	20.390	13,9	WBM, GEWOBAG
Mitte	191.648	24.244	12,7	WBM, degewo, GESOBAU
Spandau	118.683	12.258	10,3	GEWOBAG
Tempelhof-Schöneberg	185.861	18.224	9,8	degewo, STADT und LAND, GEWOBAG
Neukölln	165.254	15.534	9,4	STADT und LAND, degewo
Charlottenburg-Wilmersdorf	191.483	13.405	7,0	GEWOBAG, degewo
Steglitz-Zehlendorf	158.008	3.368	2,1	degewo
<b>Summe Berlin</b>	<b>1.903.231</b>	<b>267.229</b>	<b>14,0</b>	

## Ziel bis 2016

**300.000 Wohnungen**  
**(also rd. 30.000 mehr als Ende 2011)**

**a) Ankauf und b) Neubau**

**zu a) bisher rd. 9.000 Wohnungen seit Nov. 2011 erworben**

<b>Wohnungsunternehmen</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
<b>DEGEWO</b>	<b>2.340</b>
<b>GESOBAU</b>	<b>2.340</b>
<b>GEWOBAG</b>	<b>2.246</b>
<b>HOWOGE</b>	<b>1.503</b>
<b>Stadt und Land</b>	<b>341</b>
<b>WBM</b>	<b>0</b>
<b>SUMME</b>	<b>8.770</b>

## b) Neubau bisheriger Planungsstand

	Anzahl Wohnungen
<b>degewo</b>	<b>530</b>
<b>GEWOBAG</b>	<b>k.A.</b>
<b>GESOBAU</b>	<b>480</b>
<b>HOWOGE</b>	<b>310</b>
<b>Stadt und Land</b>	<b>130</b>
<b>WBM</b>	<b>117</b>
<b>SUMME</b>	<b>1.567</b>

**Damit Summe Neubau und Ankauf (bereits erworben) rund 10.000 Wohnungen**

## 2. Liegenschaftspolitik

### **Direktvergabe aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds (LiFo) an städt. WBG für Wohnungsneubau**

- **Sachwerteinlage**
- **Verkehrswert –Erwerb**

**Voraussetzung:**

überzeugende Nutzungskonzepte

## Pilotprojekte

### **Pilotprojekte im Bündnis für zunächst 14 Grundstücke vereinbart**

#### **Ziel:**

### **Übertragung in 2012/13 zur Errichtung **auch** sozialverträglicher Mietwohnungen**

d.h. Kombination freier und gebundener Mieten in den Gebäuden angestrebt

## Perspektive

**Perspektivisch sollen Grundstücke des Liegenschaftsfonds (LiFo) für Wohnungsbau im Wettbewerb am Markt nicht nach Höchstpreis, sondern nach Qualität der Nutzungskonzepte mit Sozialkomponente vergeben werden.**

**Ziel:**

**Eine verträgliche soziale Mischung**

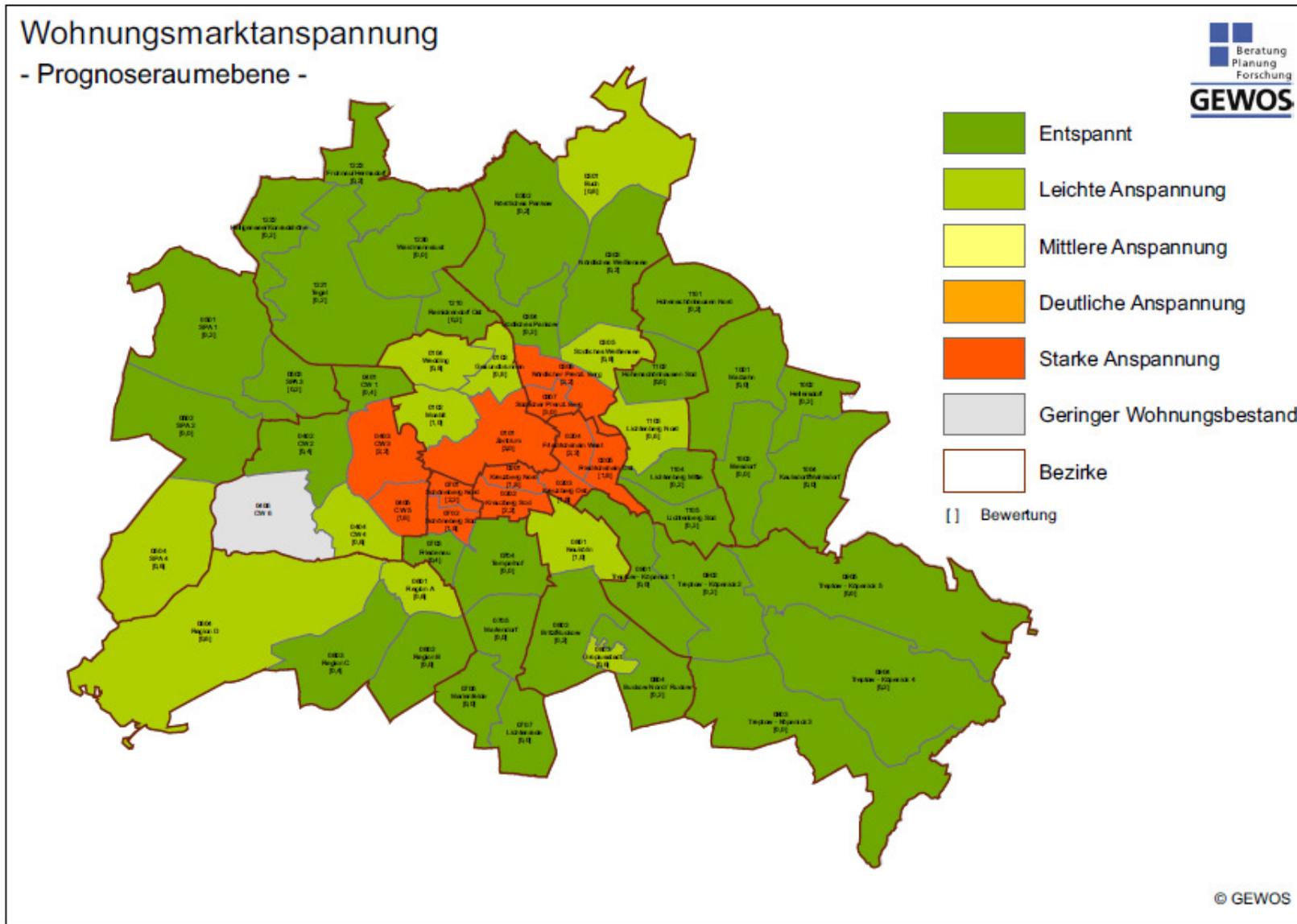
## Außerdem ...

- **Einfügung in die städtebauliche Umgebung**
- **Günstige Wohnungen an Haushalte mit WBS**
- **Hoher Anteil Ein- bis Zweizimmer- Wohnungen**
- **Barrierefreiheit**

**und**

- **Konzentration auf belastete  
Innenstadtquartiere mit Anspannung**

# GEWOS Marktanspannung



Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

15. 08. 2012

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IV, Berlin

## 3. Stärkung des studentischen Wohnens

- **Kooperationen**
- **Bestandsöffnungen**
  - **Seniorenwohnheime etc.**
  - **B J H – Apartments**

## 4. Mietenpolitik

### **Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin**

#### **Wie?**

#### **a. keine undifferenzierten Mieterhöhungen mehr – Einführung einer Sozialklausel**

**Nettokaltmiete soll unter 30% des Netto-  
Einkommens bleiben**

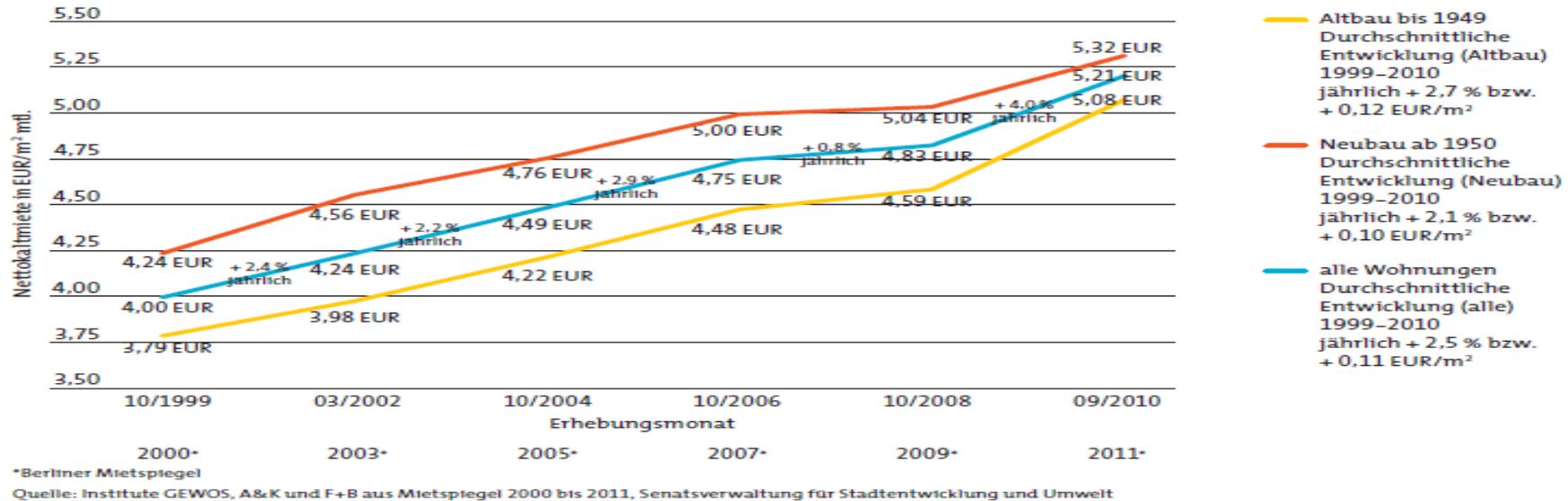
**Es gelten WBS- Berechtigung und WFI wie bei  
Sozialwohnungen, aber auch besondere Würdigung für**

- Schwangere oder Alleinerziehende
- Betreuungs- /Pflegefälle
- Behinderungen
- schwere Krankheit
- u.a.

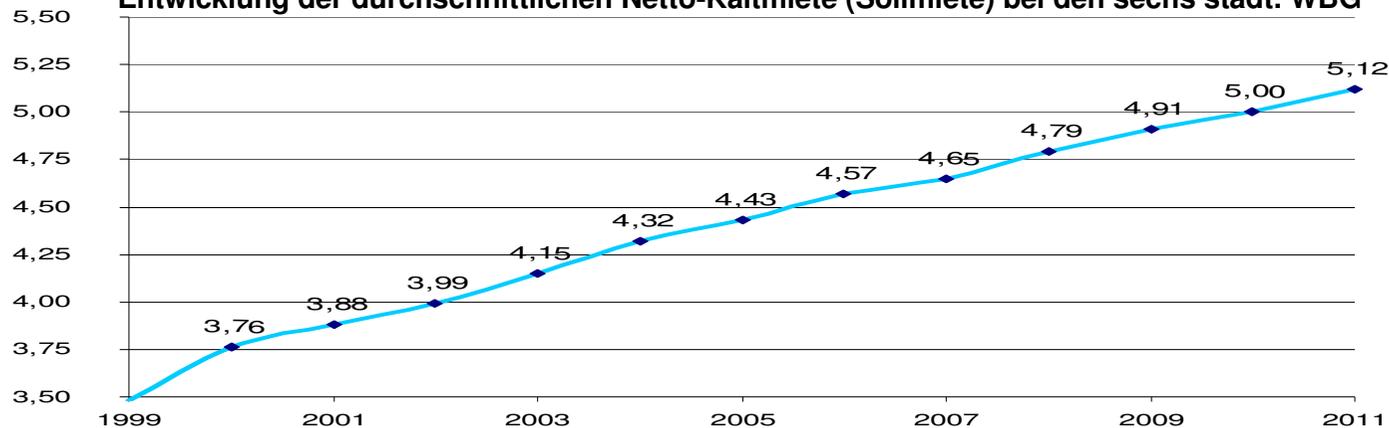
#### **Einrichtung einer Schiedsstelle**

# Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten – Altbau, Neubau, alle Wohnungen

Abb. 56 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten, Berliner Mietspiegel 2000 bis 2011



Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete (Sollmiete) bei den sechs städt. WBG



# Mietenpolitik

**b. Anwendung BGB: max 15 % in 4 Jahren  
Mietanhebung (statt 20 % in 3 Jahren)**

**c. bei Modernisierung max 9 % Umlage der  
Mod-Kosten statt 11%; außerdem:**

- **Max. Mietspiegel plus eingesparte Betriebskosten als zweite Obergrenze**
- **Umfassende Einbeziehung der Mieterschaft**

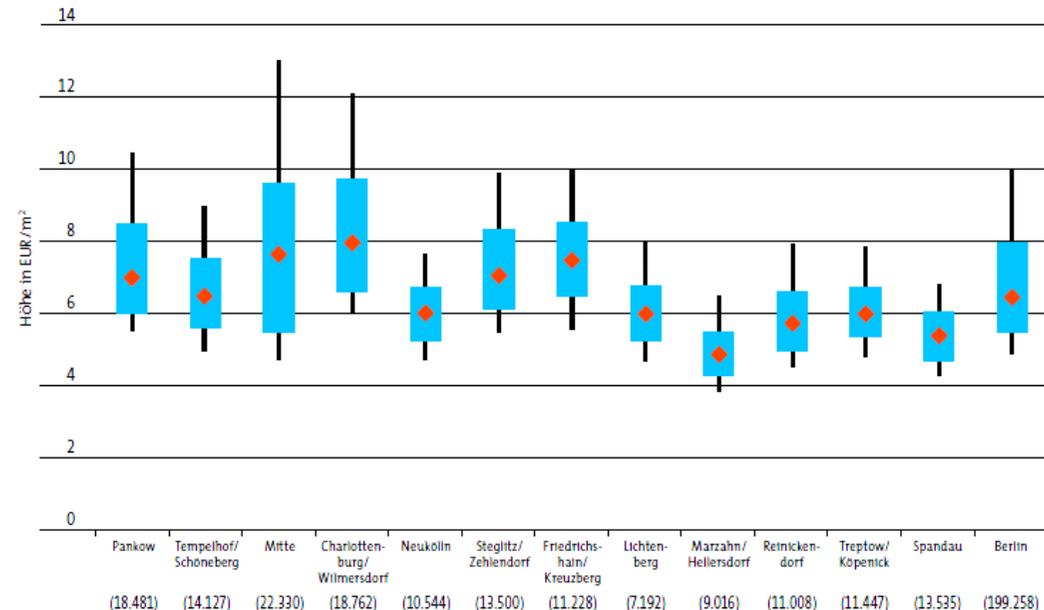
# Mietenpolitik

## d. Wiedervermietung

- Innerhalb des S-Bahnringes zum Mietspiegel an WBS-Berechtigte (Berliner Grenzen) mind. 50 %
- Außerhalb S-Bahn- Ring mind. 33 %

### Angebotsmieten

Abb. 53 Angebotsmieten nettokalt für Wohnungen nach Bezirken 2010 und 2011



Zeitraum: Jahre 2010 und 2011 (bis einschließlich drittes Quartal). Alle Baujahre. Die Zahlen in Klammern geben jeweils die Fallzahlen für die Bezirke (nur mit Adressangabe) bzw. Berlin (alle Fälle) an. Rotes Viereck = Median.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

# Mietenpolitik

## **e. Wohnungstausch bei Wohnungsverkleinerung um wenigstens 10%**

- **Zugriff auf Wohnungspool**
- **Mietenbelastung geringer und wieder mehr freie Wohnungen für Familien**

# Mietenpolitik

## **f. Transferleistungsempfänger**

- Die vom Land festgelegten Obergrenzen sind einzuhalten (Wohnaufwendungsverordnung)
- Keiner wird verdrängt

# Mietenpolitik

## **g. Kooperationsverträge**

**Nach Inkrafttreten des Bündnisses  
—→ Abschluss eines Koop- Vertrages für  
gebundene Wohnungen zur Sicherung der  
sozialen Mischung und Anerkennung der  
o.g. Selbstverpflichtung der städt. WBG**

## 5. Berechnung des BBU zu den Kosten des „Bündnisses“

Eckpunkte	Effekte 2012 - 2016	je Jahr
	Mio. Euro	Mio. Euro
Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte	34,40	6,88
Modernisierungsumlage	10,40	2,08
Mietbegrenzungen Neuvermietung	17,70	3,54
Mehraufwand Personal-/ Sachkosten	5,90	1,18
Mieterhöhung: Verhältnismäßigkeit Miete / Einkommen	19,20	3,84
Sozialverträgliche Miete Bestandsmieter	2,40	0,48
Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen	5,20	1,04
Geförderte Wohnungen	2,20	0,44
<b>Summe</b>	<b>97,40</b>	<b>19,48</b>

Berechnung des BBU über die voraussichtlichen Effekte, Stand Mitte Juni 2012

# Gewinne der städt. WBG

Konzern	Gewinn 2011	Gewinn 2012	Gewinn 2013	Gewinn 2014	Gewinn 2015	Gewinn 2016	<b>SUMME</b>
	<b>IST</b>	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>A</b>		23,9	26,7	24,0	23,4	35,6	<b>133,6</b>
<b>B</b>	7,9	5,6	7,2	8,1	8,3	12,1	<b>49,2</b>
<b>C</b>	23,4	11,7	16,1	15,4	13,4	16,6	<b>96,6</b>
<b>D</b>	58,0	23,6	30,2	27,8	28,9	30,4	<b>198,9</b>
<b>E</b>	24,3	21,1	18,6	20,8	20,6	21,4	<b>126,8</b>
<b>F</b>	19,6	4,2	4,6	7,5	6,4	6,1	<b>48,4</b>
<b>Summe</b>	<b>157,1</b>	<b>90,1</b>	<b>103,4</b>	<b>103,6</b>	<b>101,0</b>	<b>122,2</b>	<b>677,4</b>

## **6. Fazit**

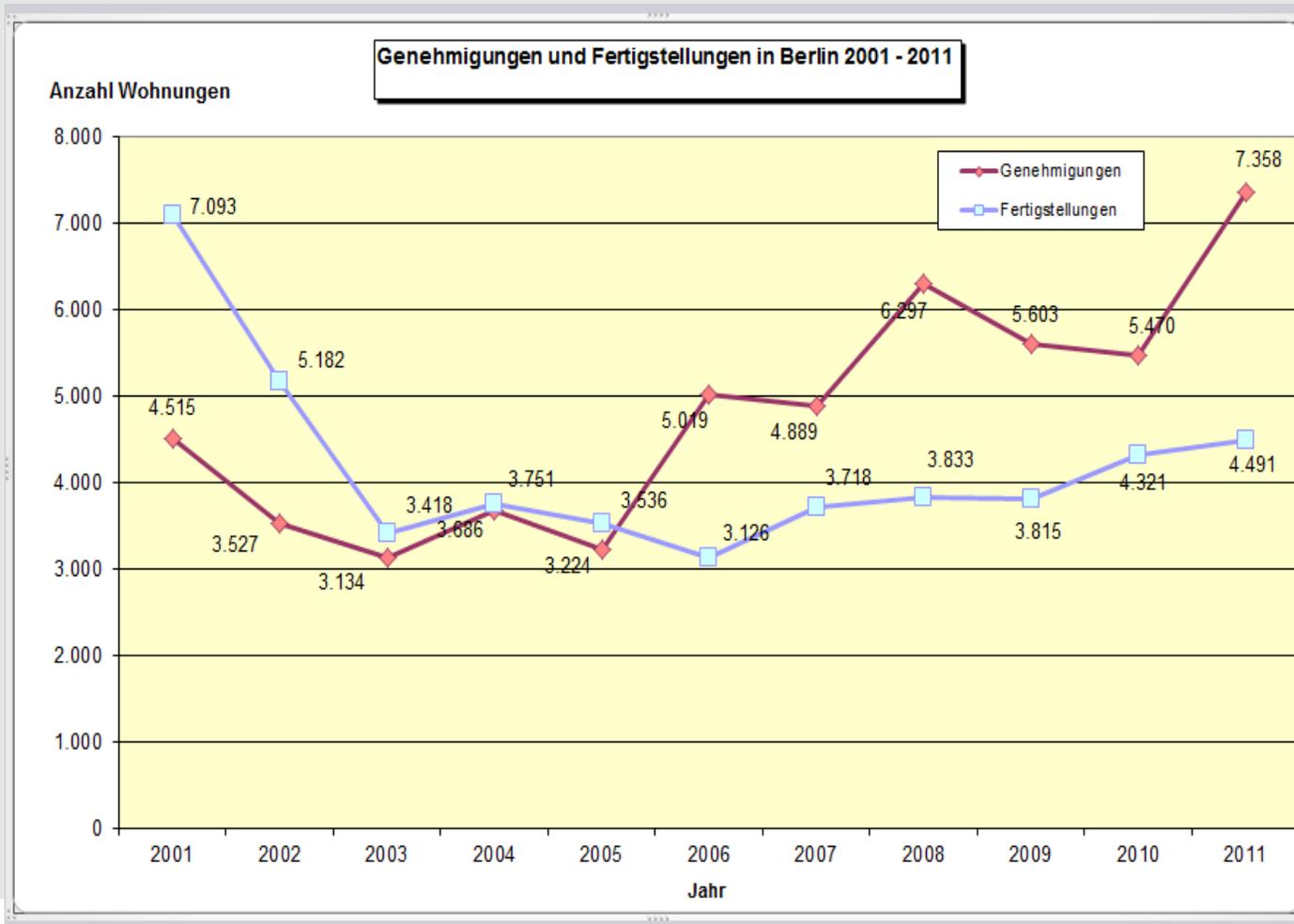
- 1. Mietersicherheit und Mietsteigerungsbegrenzung**
- 2. Bei Wiedervermietung und Wohnungstausch  
——→ Pool für breite Bevölkerungsschichten**
- 3. Neue Liegenschaftspolitik**
- 4. Bestandserweiterung statt – reduzierung  
(wie in den letzten Jahren)**
- 5. Stadtrendite wird genutzt und ist finanzierbar**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/>

## Exkurs – Wohnungsneubau generell Ziel 6000 Wohnungen jährlich



- **Ziel** Steigerung auf 6.000 WE p.a. erfordert Intensivierung um ca. 2.000 WE pro Jahr.

- **Derzeit führend:**

Pankow	1.161 WE
Lichtenberg	762 WE
Charl./Wdf.	498 WE

-Baugenehmigungen 2012:  
**1. Hj. 2012:** 4.221 WE  
(1.Hj. 2011: 3.844 WE)