

Pressemitteilung

Berlin, 19. Mai 2016

Das Mietenbündnis – Erfolgsmodell für ein wachsendes und soziales Berlin

Der Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, hat gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der Gesobau AG, Jörg Franzen, als Vertreter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften den Jahresbericht 2015 für das Mietenbündnis vorgestellt. Lütke Daldrup lobte das umfangreiche Engagement der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Berliner Wohnungspolitik.

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bleiben der soziale Anker für die Berliner Mieterinnen und Mieter. Eine wachsende Stadt braucht bezahlbare Mieten und neue Wohnungen. All das bieten unsere Gesellschaften. Und sie bieten noch mehr: sie schaffen sozialen Zusammenhalt in den Nachbarschaften“, so Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup.

Sozial verantwortungsvolle Bestandsbewirtschaftung

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins haben 2015 auf der Basis der Regelungen des Berliner Mietenbündnisses ca. 10,3 Millionen Euro für die Sicherung des sozialen Ausgleichs aufgewendet. Damit sicherten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine mietpreisdämpfende Wirkung auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt. Abweichend vom gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsrhythmus sieht das Mietenbündnis vor, dass die Mieten innerhalb von vier Jahren nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden dürfen (maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Angemessene Mieterhöhungen im Bestand – Härtefälle

Durch das "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" erhalten Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und in individuell schwierigen Lebenssituationen die Möglichkeit, eine Reduktion oder einen vollständigen Erlass von etwaigen Mieterhöhungen zu beantragen. 2015 haben insgesamt 1.559 Mieterinnen und Mieter von dieser Möglichkeit

Gebrauch gemacht. Nach Prüfung der jeweiligen Anträge konnten (742 Fälle) auf Reduktion oder Erlass der Mieterhöhungen positiv beschieden werden.

Neuvermietung an WBS-Berechtigte zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Berichtszeitraum 2015 konnten von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 19.626 Wohnungen in Berlin neu vermietet werden. 7.924 Wohnungen wurden dabei an Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet. Dies entspricht einer Quote von 40,38 Prozent aller Neuvermietungen. 1.384 Mieter verfügten dabei über einen Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf.

Modernisierung

Bei Modernisierung der Wohnungen werden für Mieterinnen und Mieter tragbare Mietbelastungen und die Vermeidung sozialer Härten angestrebt. Hierzu gibt es eine schrittweise Vorgehensweise: Im ersten Schritt (1. Kappungsgrenze) berechnet das Wohnungsunternehmen die gemäß Mietenbündnis zulässige Modernisierungsumlage mit maximal neun Prozent der Modernisierungskosten (statt gesetzlich zulässiger 11 %). Im Anschluss wird überprüft, welche ortsübliche Vergleichsmiete und welche Betriebskosteneinsparung aufgrund der Modernisierung zu erwarten sind (2. Kappungsgrenze).

Ergebnis einer Mietenpolitik mit sozialer Ausrichtung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand aller sechs städtischen Wohnungsunternehmen lag 2015 bei monatlich 5,65 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete betrug 2015 6,27 Euro pro Quadratmeter netto kalt.

Bestandsentwicklung: Wachstum durch Neubau und Zukauf

Die Zahl der bündnisrelevanten Wohnungen im Berliner Bestand konnte von 2014 mit rund 282.000 Wohnungen auf über 291.000 Wohnungen Ende 2015 deutlich erhöht werden. Neben zahlreichen Zukäufen wurden dabei knapp 1.100 neue Wohnungen im Neubau bezugsfertig. Bis zum Ende des Jahres 2016 wird die Zahl der Wohnungen im Bestand incl. Neubau in Berlin 310.965 betragen. Im Neubau der Wohnungsbaugesellschaften befinden sich bis Ende des Jahres 8.845 Wohnungen.

Neuvermietung an Studierende

Insgesamt erfolgten im Berichtszeitraum in etwa gleich viele (1.733) Vermietungen an Schüler/innen, Studierende und Auszubildende wie im Vorjahr.

Wohnungstausch

Mit 181 Tauschfällen 2015 wurde von dieser Option des Wohnungswechsels im gleichen Maße Gebrauch gemacht wie im Vorjahr. In 11 Fällen wurde eine Umzugsprämie gewährt.

Hintergrund zum Mietenbündnis

Der Berliner Senat reagiert seit 2012 mit dem Mietenbündnis auf die zunehmende Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum. Das Bündnis, das eine Laufzeit von 4 Jahren bis 2016 hat, ist eingebettet in eine Gesamtstrategie des Senats, die in Berlin ausreichend preiswerten Wohnraum sichern und neu schaffen wird. Dazu wurden Baubündnisse mit den bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie den Berliner Bezirken verabredet. Zudem wurde

mit Einführung der Kappungsgrenzverordnung, dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und der Ausweitung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen der ordnungsrechtliche Rahmen konsequent ausgenutzt, um Mieterrechte zu stärken. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch eine offensive Bestandserweiterungspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen, die im Mietenbündnis verabredet wurde und zum Ziel hat, den kommunalen Wohnungsbestand zu erhöhen. In Bestandserweiterung und Bestandsentwicklung haben die „Landeseigenen“ 2015 rund 793 Millionen Euro investiert – davon 263 Millionen Euro allein in den Neubau. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Ausweitung um 41 Prozent. Für 2016 sind Steigerungen um weitere 73 Prozent auf dann rund 1,4 Milliarden Euro geplant.

Unter dem Eindruck des weiteren starken Wachstums unserer Stadt war das Jahr 2015 von einer intensiven öffentlichen Diskussion über die weiter wachsenden wohnungspolitischen Herausforderungen und darüber auch die zukünftige Aufstellung der landeseigenen Wohnungsunternehmen geprägt. Als Konsequenz wurde seitens des Berliner Senats das „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ (WoVG Bln) auf den Weg gebracht, welches nach Beschlussfassung im Abgeordnetenhaus zum 1. Januar 2016 in Kraft treten konnte. Es greift das „Mietenbündnis“ auf, gibt ihm eine feste rechtliche Verankerung und entwickelt es weiter, so dass das Bündnis planmäßig Ende 2016 auslaufen kann.

Das „Wohnraumversorgungsgesetz“ beinhaltet eine Neuformulierung verschiedener Elemente der aktuellen Berliner Wohnungs- und Förderpolitik. Dabei fokussiert es insbesondere auf einen verbesserten Schutz von einkommensschwachen Mietern vor einer möglichen Verdrängung. Außerdem wurden die Mitbestimmungsrechte der Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter gestärkt und die Ausrichtung der Unternehmen auf eine Erweiterung ihrer Bestände zusätzlich betont.