

## Film: „Wohnungsbau in Berlin“

### OFF-Sprecher:

Berlin wächst. Der Wohnungsleerstand beträgt noch zwei Prozent, meldet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Bis zum Jahr 2030 wollen 254.000 neue Bewohnerinnen und Bewohner in Berlin leben. Daraus resultiert ein Wohnungsbedarf von 137.000 neuen Wohnungen, das bedeutet ca. 10.000 Wohnungen jedes Jahr.

Um diese Neubaufgabe zu bewältigen, benötigt es eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Land Berlin, seinen Senatsverwaltungen und den Bezirken, sowie den Investoren und Planern. Neben den mietenrechtlichen Regelungen, braucht es den Wohnungsneubau, um die Mietpreissteigerung in der Stadt zu begrenzen. So wird verhindert, dass Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren Kiezen verdrängt werden.

Dieser Film zeigt in aller Kürze die wesentlichen Maßnahmen Wohnungsbestand zu erhalten und zu qualifizieren, Mietpreise zu sichern und Wohnungsneubau anzuregen.

In Berlin muss der Wohnungsbedarf einer Großstadt wie Mainz oder Kiel integriert werden. Mit einer Verdichtung der Stadt und Nutzung der bestehenden Infrastruktur, kann das gelingen. Berlin setzt auf die Stadt der kurzen Wege. Der Leitgedanke: Innenverdichtung vor Außenentwicklung. Der Erhalt der sozialen Mischung, als besonderes Merkmal von Berlin, ist das große Ziel: Alle Bewohner sollen sich ihre Wohnung im vertrauten Kiez leisten können.

Durch Gesetze und Bündnisse mit Partnern, wird der zukünftige Wohnungsbedarf für Alteingesessene und Neu-Berliner gesichert.

Deswegen hat das Land Berlin verschiedene Instrumente der Mietenpolitik konsequent umgesetzt:

In Wohngebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch bis zu 15% im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen.

Das hilft besonders Haushalten die Mietverträge unterhalb des jeweiligen Mietspiegels abgeschlossen haben. Diese Kontrolle von Mietanstiegen wird mit der Kappungsgrenzenverordnung erreicht, die seit Mai 2013 gilt.

Ende 2013 wurde das Zweckentfremdungsgesetz beschlossen. So ist gesichert, dass Wohnungen nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Bezirke, für andere

Zwecke wie Ferienwohnungen, Büros oder Gewerbewohnungen genutzt werden können. Über 10.000 Wohnungen waren so zu Ferienapartements umgewandelt worden und sollen schrittweise wieder als normale Wohnungen genutzt werden.

Ein weiteres Instrument ist die Mietpreismbremse sein, Mietpreise dürften bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % überschreiten.

Ein weiterer Erfolg in der Sicherung und dem Ausbau des landeseigenen Wohnungsbestandes ist das Mietenbündnis: Das Land Berlin hat die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Partner gewinnen können. Sie verwalten 17 % der Berliner Wohnungen und es werden bis 2016 30.000 mehr, durch Zukauf oder Neubau. Angefangen wurde mit der Siedlung Mariengrün. Die soziale Mietpolitik ist hier besonders wichtig: leerstehende und wiedervermietbare Wohnungen können so auch an einkommensschwache Haushalte vermietet werden, die Mietpreishöhe ist begrenzt. Saniert wird vorrausschauend: energieeffizient und altersgerecht. Damit werden die zwei großen Herausforderungen der Zukunft berücksichtigt: Klimaschutz und demografischer Wandel.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt konnte durch das Neubaubündnis mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden einen Grundstein legen. Bis zum Jahre 2025 werden über 100.000 Wohnungen in Berlin entstehen.. Der Zielsetzung: die Berliner Mischung erhalten und faire Mietpreise sichern.

Berlin muss bauen und vorhandene Flächen und Liegenschaften optimal bewirtschaften. Um Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, wurde die Wohnungsbauleitstelle installiert. Sie berät Bezirke, Investoren und andere Bauakteure. Sie löst auch Konflikte zwischen Parteien als ClearingStelle. Ab 2015 wird es das Wohnbauflächeninformationssystem geben: Aus allen 12 Bezirken werden online detaillierte Informationen zu Neubauf Flächen zusammen getragen, um die gemeinsame Zielsetzung der Stadt auf einen Nenner zu bringen und Transparenz im Wohnungsmarkt zu schaffen. Andere Investoren wie zum Beispiel Baugruppen haben so bessere Möglichkeiten für ein Wohnungskonzept geeignete Flächen zu finden.

Um den Prozess der Baugenehmigungen zu beschleunigen und auf den rasanten Anstieg der Bevölkerung um 130.000 Menschen in den letzten drei Jahren zu reagieren, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auch ein Bündnis mit den Bezirken geschlossen. Sie erhalten mehr Personal und eine Prämie von 500 Euro pro genehmigter Wohnung. So soll zukünftig eine Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten erteilt und ein Bebauungsplan in 2 Jahren abgeschlossen werden. Mehr als 10.000 Wohnungen können so jährlich neu errichtet werden.

Die Stadt Berlin besitzt nur noch wenig eigene Flächen im inneren der Stadt. Sie muss beim Verkauf sorgfältig prüfen, wer neuer Eigentümer wird und welche Nutzung er auf einem Grundstück plant.

Bei der neuen Liegenschaftspolitik Berlins arbeiten Bezirke und Senatsverwaltungen bei der fachlichen Bewertung von landeseigenen Grundstücken zusammen. Eine sorgfältige Portfolioanalyse ermittelt die Potentiale für eine sinnvolle Entwicklung. Nur Grundstücke für die kein fachpolitischer Bedarf existiert, dürfen verkauft werden.

Der Verkauf ist geregelt: über ein Konzeptverfahren wird das Grundstück nicht wie bisher an den Höchstbieteten veräußert. Den Zuschlag das Nutzungskonzept mit der höchsten Stadtrendite, im Sinne einer stadtverträglichen Entwicklung hat.

Doch wie kann Bauen und eine soziale Stadt gleichzeitig bestehen bleiben? Mietpreise von Neubauwohnungen haben ihren Preis. Eine Antwort hat das Land Berlin durch den Wohnungsbaufond 2014 gefunden. Durch die Förderung kann preisgünstiges Wohnen auch für eine einkommensschwache Bevölkerung angeboten werden. Mit dem Fond in Höhe von 320 Millionen Euro können ca. 5.000 preisgünstige Wohnungen in Neubauprojekten gefördert werden.

Ein weiteres Werkzeug in der Stadtplanung sind städtebauliche Verträge: Eigentümerinnen und Eigentümern werden verpflichtet teilweise Kosten für die städtebauliche Infrastruktur, wie Straßen und Plätze, öffentliche Grünflächen, Kitas, Grundschulen sowie die Errichtung preisgünstiger Mietwohnungen zu übernehmen.

Berlin baut die Zukunft für eine immer größere und interessantere Metropole. Um Altes zu erhalten, muss Neues klug in das Stadtbild integriert werden. Stadt, Politik und Verwaltung mobilisieren alle Kräfte, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern und die kompakte Stadt von morgen bewohnbar zu gestalten.