

PROTOKOLL

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
2. Sanierungsbeiratssitzung in 2016

Besprechung: 23.03.2016, 18:00 – ca. 21:30 Uhr, MadaMe

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung: siehe Einladung

Verteiler: ständige Mitglieder des Sanierungsbeirates
Herr Panhoff
Herr Peckskamp
Frau Haverbeck

Internet: www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

Inhalt	Zuständig/ Termin
1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung Nachfrage zu Punkt 7.3, Die Ausarbeitung wurde der GV noch nicht übergeben. Asum übergibt eine Ausarbeitung der Stadt München zum Thema Vorkaufsrecht an die Gebietsvertretung.	
2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ Zusätzliche Themen: <ul style="list-style-type: none">– Friedrichstraße 4– Bezirksamtsvorlage zu sozialen Sanierungszielen– Kurt-Schumacher-Grundschule– Änderung des Flächennutzungsplan	
3. aktueller Stand zu laufenden Förderprojekten Vorstellung des aktuellen Standes der Förderprojekte durch Herrn Singer. (siehe Anlage) <i>(Anm. des Protokollanten zur Wilhelmstraße 116, 117: Der Einbau der Wasserspielpumpe erfolgt nach Info des Fachbereich (FB) Grünflächen voraussichtlich Anfang Mai 2016)</i>	
4. Besselpark – Rahmenbedingungen für die Umgestaltung a. Wettbewerb Besselpark (Vorstellung durch Herrn Kölling) (siehe Anlage) Der FB Grünflächen stellt dar, dass die beiden gesetzten Büros aufgrund gewon-	

nener Wettbewerbe innerhalb des Sanierungsgebietes ausgewählt wurden und weil sie aus der Umsetzung von Projekten im Umfeld des Parks ausreichend Ihre Kompetenz im behutsamen Umgang unter Beweis gestellt haben. Hinsichtlich der zu entfernenden Hecken stellt der FB Grünflächen klar, dass dies nur im westlichen Bereich erfolgen soll. Im östlichen Teilbereich, entlang des Spielplatzes werden diese jedoch erhalten. Über das Anlegen einer Heckenstruktur als Vogelnistplatzersatz in einem Randbereich kann im Wettbewerb nachgedacht werden. Die Enckestraße ist künftig weiterhin als öffentliche Straße zur Erschließung der Grundstücke Enckestraße 4 und 4a erforderlich. Eine Eintragung einer Dienstbarkeit zur anderweitigen Erschließung der Grundstücke wurde bei der Aufstellung der umliegenden Bebauungspläne nicht betrachtet. Im Zuge der Grundstücksverkäufe am ehemaligen Blumengroßmarkt sind hierzu keine vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümer getroffen worden.

Herr Peckskamp informiert über den historischen Ort der Sternwarte und dem Preußischen Normalhöhennullpunkt, der bereits in Form einer Erinnerungsstele durch den Verband der Vermesser am Ende der Enckestraße (Platzrand) seine Berücksichtigung gefunden hat.

b. „Zeitschiene“ der Bürgerbeteiligung zum Wettbewerb (Vorstellung durch Herrn Oehlert) (siehe Anlage).

Herr Oehlert erläutert hierzu, dass im Rahmen des geplanten „Werkstattgesprächs zur Abstimmung der Beteiligungsergebnisse“ eine „Abwägung“ von sich ggf. widersprechenden/widerstreitenden Wünschen der Bürger beabsichtigt ist (Ort voraussichtlich Café MadaMe).

5. Theodor-Wolff-Park – Baubeginn 2016

Der FB Grünflächen teilt mit, dass die Vorbereitungen zum Spielplatzumbau laufen und eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgt. Im September/Oktober 2016 kann voraussichtlich mit dem Bau begonnen und im Spätherbst abgeschlossen werden.

Der FB Grünflächen weist jedoch darauf hin, dass das Rattenproblem im Theodor-Wolff-Park nicht besser geworden ist bzw. sich noch verschärft habe. Ein Problem mit Rattenbefall besteht zum einen durch die Fütterung von Tieren mit z.B. Haferflocken und Brot, den aufgestellten Kleiderboxen und dem Befall auf dem angrenzenden Tommy-Weissbecker-Haus. Insbesondere die Ratten, die sich auf dem Gelände des Tommy-Weissbecker-Hauses angesiedelt haben, müssen vertrieben werden.

Falls das Rattenproblem auch nach dem Umbau noch besteht bzw. wiederkehrt, ist eine Sperrung des Spielplatzes durch das Gesundheitsamt kaum zu vermeiden.

Die o.g. Kleiderboxen sollen auf Aufforderung des FB Grünflächen durch das Ordnungsamt entfernt werden. Darüber hinaus wurde zusammen mit dem Gesundheitsamt eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit dem Thema Rattenbefall beschäftigt.

Die Gebietsvertretung stellt fest, dass das Rattenproblem nicht auf den Theodor-Wolff-Park begrenzt ist sondern im gesamten Sanierungsgebiet bzw. in ganz Berlin vorliegt.

Es besteht Konsens darüber, dass bisherige Aufklärungsansätze (z.B. QM) bei den Bewohnern, eine Fütterung von Tieren und damit auch von Ratten zu unterlassen, auf mehreren Ebenen fortsetzungswürdig sind. Das Thema soll daher u.a. wieder in der nächsten Südseite aufgegriffen werden. Der Artikel soll auch auf der Sanierungsseite übernommen und der Inhalt durch das Quartiersmanagement an die Bewohner vor Ort vermittelt werden.

Der FB Stadtplanung berichtet begleitend dass ein Taubenverein auf der Suche nach Flächen und Orten für die Errichtung eines bzw. mehrerer Taubenschläge ist. Die Taubenpopulation soll hierdurch eingeschränkt werden (Nestleerung). Mögliche Orte wären die Hochbahnbrücken

6. Mehringplatz – Informationen zum Planungsverfahren

Der FB Stadtplanung informiert über die Beauftragung der ARGE Lava-land/Treibhaus mit der Erarbeitung der Bauplanungsunterlage (BPU). In der ersten Maihälfte ist eine Bürgerveranstaltung zur Vorstellung des abschließenden Vorentwurfs durch die Büros vorgesehen. Als Abgabe der BPU steht weiterhin der 30.08.2016 fest. Entsprechend der Anmerkungen aus der Jury haben die Büros den Vorentwurf hinsichtlich der Aufenthaltsqualität am Brunnen und der Zuwegung zum Brunnen überarbeitet.

Die Realisierung soll beginnend mit dem Jahr 2017 innerhalb von 4 Jahren erfolgen (Fördertranchen). Ein Fertigstellungstermin kann noch nicht mitgeteilt werden, auch nicht der genaue Baubeginn. Die weitere Planung kann erst nach der Prüfung der BPU durch die Senatsverwaltung beauftragt werden. Auch müssen in der Zeitplanung die Arbeiten der Berliner Wasserbetriebe für Entwässerungsanlagen berücksichtigt werden. Einzelne Mitglieder der Gebietsvertretung fordern eine schnelle Prüfung der BPU durch die Senatsverwaltung und die Erstellung eines Ablaufplans durch den Bezirk. Der FBs Stadtplanung stellt dar, dass ein Bauzeitenplan derzeit noch nicht aufgestellt werden kann.

Als 1. Bauabschnitt soll der innere Ringhergestellt werden. Der 2. Bauabschnitt betrifft den äußeren Ring, der 3. Bauabschnitt die südliche Friedrichstraße. Die Organisation der logistischen Abfolge der einzelnen Bauabschnitte und die genaue Abgrenzung der Flächen erfolgt durch die spätere Bauleitung und kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mitgeteilt werden.

Nach Beendigung der BVG-Maßnahmen zur Abdeckung der Tunneldecke wird der Mehringplatz provisorisch wieder hergestellt. Hierzu soll die innere Platzfläche eingeebnet und durch die BVG eine Asphaltfläche in einer Breite von 3,0 m in Nord-Süd-Richtung angelegt werden. Auf eine Eingrünung der Rasenflächen wird verzichtet. Die Gebietsvertretung gibt zu bedenken, dass durch die Anlegung eines Nord-Süd-Weges eine Gewöhnung durch die Bevölkerung für eine direkte Durchwegung entstehen kann. Der FB Stadtplanung stellt dar, dass diese Variante ein

<p>Kompromiss der bezirksamtsinternen Abstimmungsrunden ist.</p> <p>Im Jahr 2017 erfolgt die Baumaßnahme für den BVG-Aufzug. Die Führung der erforderlichen Baustraße ist nach Mitteilung des FB Stadtplanung noch nicht geklärt.</p>	
<p>7. Nachverdichtung Franz-Klühs-Straße</p> <p>Am 22.02.2016 wurden die Entwürfe der Architekten der EB Group und der Gewobag im Baukollegium vorgestellt und diskutiert. Das Baukollegium besteht neben der Senatsbaudirektorin aus externen Kollegen (Prof. u.a.) der Fachrichtungen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung und dient als diskursives Gremium zwischen der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt und den Bauherren und Architekten sowie den beigeladenen Stadtplanungsämtern. Die Gesprächsergebnisse besitzen einen empfehlenden Charakter.</p> <p>Der FB Stadtplanung wird auf der Grundlage des OKRA-Plans die Herrichtung einer räumlichen Kante („Spur“) entlang der Franz-Klühs-Straße fordern. Die anwesenden Gäste an der Sitzung des Baukollegiums teilten mit, dass über die Höhen der Baukörper (Baumasse), über Ihre Tiefen- und Höhenstaffelung, der Errichtung eines Stadtplatzes am heutigen Kaiser’s-Standort und eine öffentlichkeitswirksamen Nutzung der hohen Erdgeschosse diskutiert wurde. Hierbei bestand trotz der Forderung nach Durchlässen die Tendenz, dass die Baukörper sich min. an der Traufhöhe örtlicher Gründerzeitbauten orientieren sollen. Die Architekten wurden aufgefordert, ihre überarbeiteten Entwürfe ein weiteres Mal im Baukollegium vorzustellen.</p> <p>Die Gebietsvertretung legt dar, dass sie in einer eigenen Gebietsvertreter Sitzung über das Thema Baumassen und Nutzungen diskutieren möchte. Der FB Stadtplanung fordert, dass als Grundlage für diese Betrachtung die OKRA-Planung dienen sollte.</p> <p>Der FB Stadtplanung wird für die nächste Sitzung im April die EB-Group und die Gewobag einladen und bitten, ihre Entwürfe im Sanierungsbeirat vorzustellen. Hierbei kann auch das Thema Nutzungsarten besprochen werden.</p>	<p>FB Stadt</p>
<p>8. Sonstiges</p> <p>8.1 Flüchtlingsunterkunft Alte Jakobstr. 4 / Franz-Künstler-Straße</p> <p>Der FB Stadtplanung teilt mit, dass der Bezirk nicht für die Flüchtlingsunterkünfte zuständig ist. Die Nutzung und Entwicklung des o.g. Grundstückes erfolgt durch die Senatsverwaltung. Es ist derzeit nicht vorgesehen, den Standort für Notunterkünfte zu nutzen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sieht das Grundstück als konventionelles Baufeld. Es ist möglich, dass auf dem Baufeld die von der Senatsverwaltung entwickelten Typenbauten errichtet werden. Diese könnten dann aber auch als Flüchtlingsunterkunft dienen.</p> <p>8.2 Einladung der BVG zur Sanierungsbeiratssitzung im April</p>	

Mit der BVG ist für die nächste Sanierungsbeiratssitzung deren Teilnahme zum Thema Tunnelsanierung Fußgängerzone vorbesprochen. Für die nächste Sitzung ist daher ein größerer Raum zu organisieren.

BSM

8.3 Friedrichstraße 4

Die Gewobag teilt mit, dass weiterführende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude Friedrichstraße 4 mit einem Volumen von rund 14 Mio. € erforderlich sind. In den nächsten Tagen wird den Mietern eine Modernisierungsankündigung zugeschickt und am 05.04.2016 werden die Mieter in einer Informationsveranstaltung über die Maßnahmen informiert.

Ab Mai 2016 wird zusammen mit der Gewobag Mieterberatung (MB) eine Bestandsaufnahme jeder einzelnen Wohnung erfolgen. Im Zuge der Sanierung muss ein strangweiser Leerzug der Wohnungen erfolgen, sodass jetzt frei werdende Wohnungen nicht mehr vermietet werden. Dies betrifft ca. 42 Wohnungen gleichzeitig, da jeweils drei Züge betroffen sind.

Geplanter Baubeginn ist Juni 2017 und die Fertigstellung ist für August 2018 vorgesehen. Es muss eine europaweite Ausschreibung aufgrund der Bausumme erfolgen.

Als Modernisierungsmaßnahme ist ausschließlich die Anbringung eines Wärme-Dämm-Verbundsystems anrechenbar, alle weiteren Maßnahmen (neue Fenster) dienen der Instandhaltung.

Die Gebietsvertretung weist darauf hin, dass die derzeit schon leer stehenden Wohnungen, bei einem so späten Baubeginn noch durch Zwischenvermietung dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden sollten. Die Gewobag hält dies für undurchführbar, da für eine derartige Komplettsanierung mit Asbestbeseitigung in Wohnräumen eines Gebäudes ein langer Abstimmungsvorlauf auch mit Umsetzmieter notwendig ist und der Leerstand zu Baubeginn sichergestellt sein müsse. Auch vor dem Hintergrund, dass die Mieterschaft der Gewobag eher dauerhafte Mietverträge eingehen, nur eine sehr geringe Fluktuation im verfügbaren Wohnungsbestand bestehe und eine Zwischenvermietung zusätzliche Zwischenrenovierungsarbeiten verlange, sei dieses Vorgehen geboten. Es wird daher an einem Vermietungsstopp festgehalten. Die asum bestätigt, dass auch ihr eine solche Zwischenvermietung unpraktikabel erscheine.

Die asum übergibt den Mietervertretern in der GV die Broschüre zum Mietenbündnis (siehe Anlage).

8.4 Bezirksamtsvorlage zu Sanierungszielen

Der FB Stadtplanung informiert über die in Bearbeitung befindliche Bezirksamtsvorlage zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele. Der FB Stadtplanung wird die Vorlage der Gebietsvertretung vorlegen und um Stellungnahme bis zum 22.04.2016 bitten.

FB Stadt
GV

8.5 Kurt-Schumacher-Schule

<p>Die Baumaßnahmen in der Schule dauern ca. 1 Jahr länger und werden teurer. Die genauen Hintergründe zu jetzigen Kostensteigerung sind nicht bekannt. Es wird vorgeschlagen die Architekten zu einer weiteren Sanierungsbeiratssitzung einzuladen. <i>(Anm. des Protokollanten: mit dem FB Stadtplanung und dem Immobilienservice war eine erneute Information bereits in der 9. Sitzung 2015 (TOP 3) für Mai/Juni 16 vereinbart worden).</i></p> <p>8.6 Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Die Gebietsvertretung regt an, dass bei zukünftigen Flächennutzungsplanänderungen in der südlichen Friedrichstadt die Gebietsvertretung informiert wird.</p>	
<p>TOP's für die nächsten Sitzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Nachverdichtung Franz-Klühs-Straße (GEWOBAG + EB Group)– Baumaßnahmen der BVG– Kurt-Schumacher-Schule <p>Termine:</p> <p>Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 27.04.2015, 18.00 Uhr statt, Ort: wird noch bekannt gegeben.</p>	

aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

BSM mbH, 30.03.2016

Jochen Kölling/Robert Singer

Anlagen:

- Teilnehmerliste
- Stand Förderprojekte
- Präsentation Wettbewerb Besselpark
- Zeitschiene Bürgerbeteiligung Besselpark
- Broschüre zum Mietenbündnis

Editorische Notiz: Schreibweise männlich / weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnungen verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.

Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt – aktueller Stand (23.3.2016) laufender Förderprojekte

Bauvorhaben	Bauzeit	Finanzierungsart/-höhe	Verfahrensstand
Frohmet- und Moses Mendelssohn-Platz	2013 - 2014	SDS 1.866.000 €	fertiggestellt
Friedenssäule Mehringplatz	2013 - 2014	SDS 523.000 €	fertiggestellt (Nachabdichtung im Zuge Gewährleistung erforderlich)
Familienzentrum tam Wilhelmstraße 116/117	2013 - 2014	SDS 1.782.000 €	fertiggestellt
Turnhalle/Umkleideräume Wilhelmstraße 116/117	2014	ZIS-Stadtern. 473.000 €	fertiggestellt
Freifläche Familienzentrum Wilhelmstraße 116/117	2014 - 2016	SDS 601.000 €	Fertigstellung steht unmittelbar bevor (Wasserspielgerät/Pflanzungen)
Kurt-Schumacher-GS	1.BA: 2013-17 geplant: 2. BA: 2018-21	ZIS/StBauF/SSP 8.100.000 € 7.000.000 €	1. BA im Bau, Nachtrags-BPU über jetzt ca. 2,1 Mio. € erforderlich, Erarbeitung bis Sommer 2016 geplant führt zur Verlängerung der Bauzeit bis min. August 2017. 2. BA Förderantrag (Datenblatt) gestellt 15.3.2016, BPU geplant 2016, Ausführungsplanung geplant für 2017
Spielplatz Besselpark	2015 - 2016	StBauF 565.000 €	im Bau, Fertigstellung vorauss. im Mai / Juni 2016, Kinderbeteiligung mit Schülern der Galilei-GS u. ggf. der Kita Markgrafenstraße 85 zur Eröffnung
Parkanlage Charlottenstraße 98	2015 - 2016	StBauF 744.000 €	Im Bau, Fertigstellung voraussichtlich Spätsommer 2016, Verzögerungen durch Baubegleitung „Feuerwerker“, Trümmerschutt und zusätzlichem Geotextileinbau.

Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt – aktueller Stand (23.3.2016) laufender Förderprojekte

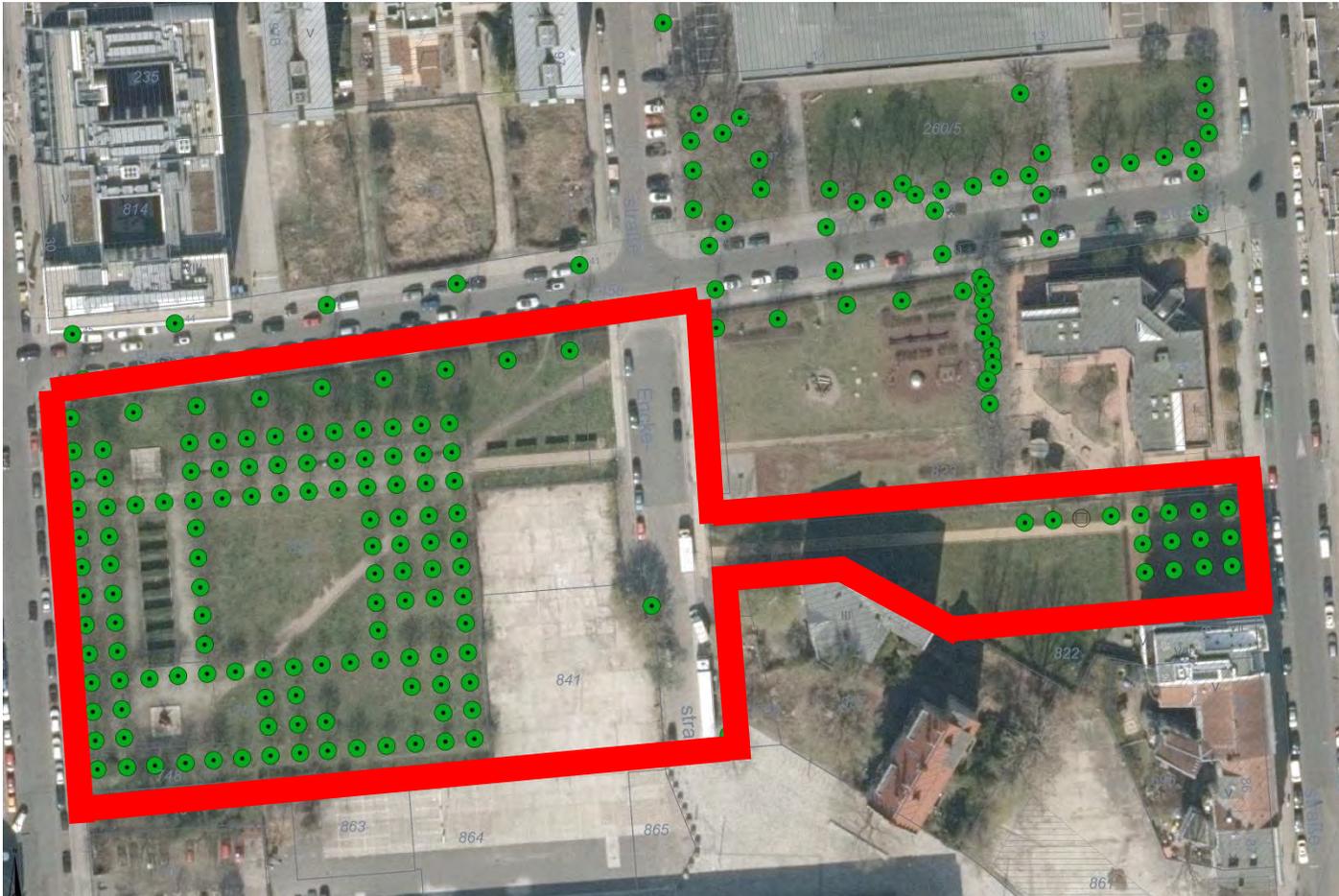
Bauvorhaben	Bauzeit	Finanzierungsart/-höhe	Verfahrensstand
Besselpark incl. Rückbau Enckestraße	geplant: 2018-2019	SDS 1.200.000 €	Vorbereitung 2-stufiger Wettbewerb und Bürgerbeteiligung in 2016 läuft, Bürgerbeteiligung für BPU-Abgabe 30.6.2017
Mehringplatz innerer + äußerer Ring Fußgängerzone Friedrichstraße	2016 – Planung 2017 – 2020	SDS 3.150.000 €	verb. Aufnahme in Förderprogramm, bisher 3 Gesprächstermine und Vorplanung der AG Lavaland/Treibhaus wurde erstellt, Beauftragung Leistungsphasen 3 (Entwurf) und 5 geklärt, BPU bis 30.8.2016 vorgesehen.
Theodor-Wolff-Park	2016 – 2017	SDS 680.000 €	Baubeginn Spielplatz in 2016 geplant (siehe Ausführungen FB Grün)
Friedrichstraße 13, Galilei-GS Schallschutz Flure und Brandschutz(türen)	2016	SIWA 930.000 €	Kostenschätzungen liegen vor, in Planung für Baubeginn Sommerferien.
Friedrichstraße 13, Galilei-GS, Umbau Teichanlage	ab 2017	StBauF 120.000 €	Vorplanung gruppe F aus Wettbewerb Januar 2016 liegt vor, Entwurfsplanung für 2016 vorgesehen.
„Campus Kurt-Schumacher-GS“ Hortgebäude und Kita Kochstraße 8	offen	? Hort ca. 6.615.000 € ? Kita ca. 4.970.000 €	Förderanträge (Datenblätter) im Entwurfsstadium erstellt. Kostenschätzung liegt vor, für Kita auch Vorplanung, Antragstellung jetzt vorübergehend eingestellt, da keine Aussicht im „Programm“ Infrastruktur in Sanierungsgebieten mehr wegen „Kostenexplosion“ 1. u. 2. BA.
Grünflächen Kanaluferstraßen und Brückenbauwerk	offen		KoFinÜ und Entwurf aus Ideenteil Wettbewerb Mehringplatz.

Wettbewerb Besselpark

Landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb

Rahmenbedingungen

Wettbewerbsgebiet





Rahmenbedingungen

- Rückbau der Hecken
- Einfriedung der Grünflächen
- Park als Stadtplatz / sonnige und schattige Bereiche
- Schonender Umgang mit dem Baumbestand
- Umgang mit Trampelpfaden



Rahmenbedingungen

- **Keine Privatisierung der Flächen**
- **Anlegen eines Zierbrunnens/Wasserspiel/Trinkbrunnens**
- **Errichtung einer Toilette**
- **Erhalt der Skulptur**



Rahmenbedingungen

- **Qualität und Anzahl Sitzgelegenheiten erhöhen**
- **Berücksichtigung der Zugänge zum Spielplatz und zum Park Charlottenstraße 98**
- **Begrünung der Betonfläche**



Rahmenbedingungen für Enckestraße

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Keine Stellplätze
- Fahrbahnbreite von 5,5 m
- Anlegen eines Wendehammers

Teilnehmer

Wettbewerb wird mit 5 Büros durchgeführt

2 gesetzte Büros: Rehwaldt Landschaftsarchitekten
 Planorama

3 Büros über ein Teilnahmewettbewerb – per Los

Termine

Bis Anfang Juli 2016

Bürgerbeteiligung

Ende Juli 2016

**Ausgabe Auslobungsunterlagen mit
Ortsbegehung**

Mitte September 2016

Rückfragekolloquium

Anfang November 2016

Abgabe Wettbewerbsbeiträge

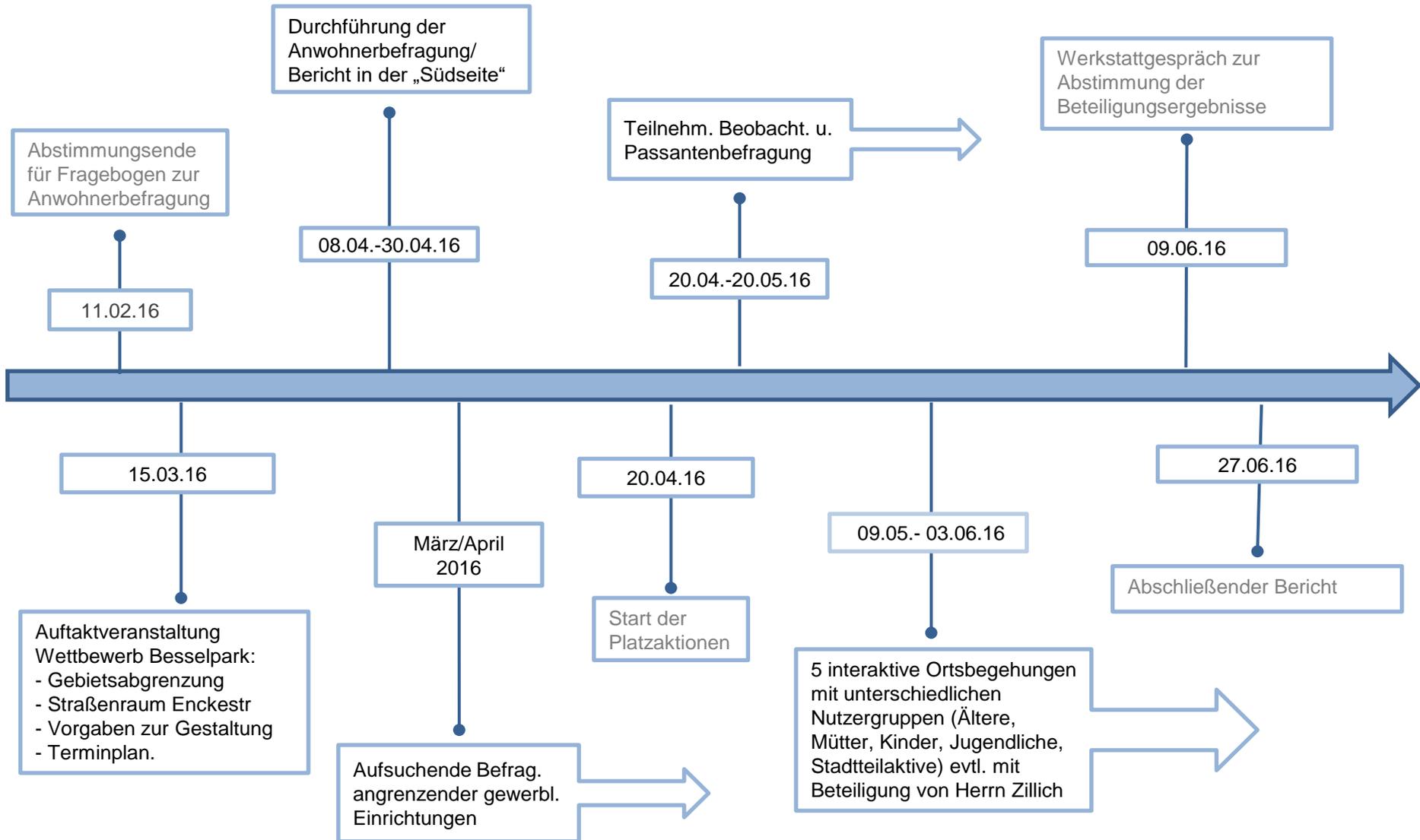
Anfang Dezember 2016

Preisgerichtssitzung

Anschließend

Ausstellung der Arbeiten

Zeitschiene Bürgerbeteiligung Besselpark





Wohnen



Senatsverwaltung
für Finanzen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt



... MEHR ALS GEWOHNT

Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin

BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK UND BEZAHLBARE MIETEN

**BÜNDNIS FÜR SOZIALE
WOHNUNGSPOLITIK UND BEZAHLBARE
MIETEN**

A. Verbessertes Einsatz bestehender Möglichkeiten

Berlin wird seine Möglichkeiten zur Steuerung des Wohnungsmarktes mit dem Abschluss des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit den städtischen Wohnungsunternehmen besser als bisher nutzen. Dies betrifft insbesondere den Einsatz der folgenden vier Instrumente:

1. Klare Vorgaben für die städtischen Wohnungsunternehmen für Mieten und begünstigte Zielgruppen

Der Senat wird den städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen dieses Bündnisses sowie abgestimmt auf die jeweils unternehmensbezogenen Kapazitäten auf der Grundlage entsprechender Analysen des Wohnungsmarktes sowie der Einkommens- und Mieterstruktur in den jeweiligen Quartieren konkrete Ziele für die Bestandsentwicklung sowie den Wohnungsneubau setzen.

2. Initiative Instandsetzung, Modernisierung, Aufwertung

Wesentlicher Bestandteil des zielorientierten weiteren Umgangs Berlins mit seinen städtischen Wohnungsunternehmen ist die bauliche und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Diese muss einhergehen mit der Gewährleistung einer möglichst breiten sozialen Durchmischung der jeweiligen Wohnquartiere und der Gewährleistung weiterhin tragbarer Mietbelastungen.

3. Konzeptgeleiteter Wohnungszukauf zur Bestandserweiterung

Wohnungszukäufe zur Bestandserweiterung der Wohnungsunternehmen werden abgestimmt im Rahmen der Ziele dieses Bündnisses erfolgen.

4. Transparente Liegenschaftspolitik

Die Einbringung landeseigener Grundstücke in das Vermögen städtischer Wohnungsunternehmen als Bauflächen für den Wohnungsneubau erfolgt im Rahmen individueller Projektverträge durch den Liegenschaftsfonds. Die Einbringungen werden jeweils im Rahmen transparenter Verfahren sowie anhand nachvollziehbarer Kriterien erfolgen.

B. Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen des Senats

„Starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialer Zusammenhalt“ sind die obersten Leitziele des Senats im Regierungsprogramm für diese Legislaturperiode. Die Wohnungspolitik leistet wesentliche Beiträge für die Zielerreichung und ist deshalb vor allem in folgenden Bereichen verstärkt gefordert:

- Berlin wächst und benötigt zusätzlichen Wohnraum. Das Wohnungsangebot durch Wohnungsneubau um mindestens 30.000 Wohnungen mittels eigener Baumaßnahmen aller Eigentümergruppen zu erhöhen, ist eines der zentralen Projekte, die Berlin weiterhin wirtschaftlich erfolgreich und sozial attraktiv machen. Um den Markt zu entspannen sollen bis 2016 durch private und öffentliche Neubauvorhaben 30.000 neue Wohnungen entstehen, auch in der Innenstadt. Hierzu sollen die Bauordnung sowie die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Bezirken vereinfacht werden, um verantwortliche Mindestanforderungen zu definieren, kostentreibende Aspekte zu beseitigen und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die Vergabe landeseigener Grundstücke kann zu ermäßigten Preisen oder kostenlos erfolgen, um Wohnungsneubau zu initiieren. In geeigneten Fällen wird die Vergabe mit Nutzungsbindungen für Wohnen verknüpft. Leerstandspotenziale sollen identifiziert und mit jeweils geeigneten Maßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.
- Berlin ist eine Stadt mit vielfältigen Kiezen und einer reichen Mischung von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, sozialer und kultureller Herkunft. Die dezentrale Struktur der Stadt und die „Berliner Mischung“, in der Menschen unterschiedlicher Lebensstile unabhängig von Einkommen und Herkunft in den Kiezen und Mietwohnungsquartieren zusammen wohnen, müssen erhalten und gestärkt werden. Sozialraumorientiert richtet sich der Blick auf die Entwicklung der Quartiere und Stadtteile. Der Senat wird das sozialräumliche Versorgungsangebot, für das die Stadt- und Nachbarschaftszentren ebenso wie das Quartiersmanagement stehen, im Sinne größtmöglicher Wirksamkeit weiterentwickeln. Zivilgesellschaftliches Engagement und partizipative Strategien werden als Grundlagen für eine solidarische Zukunftsperspektive Berlins gefördert. Planungsprozesse sollen transparenter werden, Bürgerinnen und Bürger sollen in den Quartieren Verantwortung für stadtteilbezogene Maßnahmen übernehmen. Um Information und Akzeptanz bei wesentlichen baulichen Maßnahmen zu steigern, wird die Öffentlichkeit frühzeitig mit Hilfe traditioneller und moderner Medien informiert.
- Berlin ist und bleibt eine Mieterstadt. Die wohnungspolitischen Aktivitäten des Senats sind darauf ausgerichtet, dass in der wachsenden Stadt die Mieten bezahlbar bleiben, so dass auch Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurück bleibt, angemessen mit Wohnraum versorgt sind. Auf Bundesebene setzt sich der Senat für eine Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen und eine Absenkung der Modernisierungumlage ein. Die Wirkungen der Kündigungsschutzverordnung werden laufend überprüft, um gegebenenfalls Anpassungen vornehmen zu können, sofern es erforderlich wird. Auf der Basis einer qualifizierten statistischen Evaluierung wird überprüft, ob auf dem Wohnungsmarkt Fehlentwicklungen eingetreten sind, denen zum Beispiel durch ein Zweckentfremdungsverbot oder einen modernen und praxisgerechten Milieuschutz begegnet werden muss. Die Förderung baulicher Maßnahmen speziell für generationenübergreifende und andere gemeinschaftliche Wohnformen sowie für Barrierereduzierung soll mit entsprechenden Kreditprogrammen und Beratungsangeboten unterstützt werden. Auch Seniorinnen und Senioren, die von Altersarmut bedroht sind, will der Senat die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erleichtern und bezahlbaren altersgerechten Wohnraum bereitstellen. Für Wohnungsneubau, energetische Sanierung und Bestandsertüchtigung unter demografischen Aspekten werden mit der Investitionsbank Berlin ergänzende Finanzierungsinstrumente geprüft bzw. bestehende Instrumente

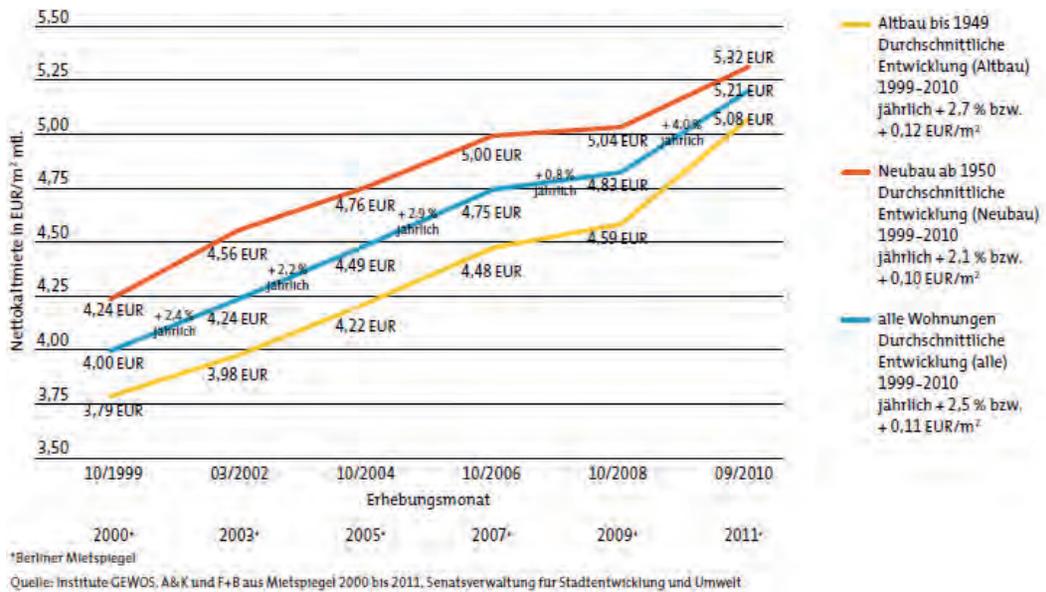
weiterentwickelt. Die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen insgesamt werden unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Eigentümerverbände, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der Genossenschaften und der Mietervereine in einen „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ mit zehnjähriger Perspektive einfließen.

- Berlin hat starke öffentliche Unternehmen, die gute Leistungen für die Berlinerinnen und Berliner erbringen, betriebswirtschaftlich erfolgreich sind sowie gute Arbeits- und Ausbildungsplätze bereitstellen. Es ist Aufgabe der öffentlichen Betriebe, durch effiziente Arbeit ihre spezifischen Leistungen und gleichzeitig einen Mehrwert für die Stadt zu erbringen. Für den Senat sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zentrale Partner bei der Erreichung seiner wohnungspolitischen Ziele. Insbesondere wird der Senat die Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Laufe der Legislaturperiode auf 300.000 Wohnungen erhöhen. Er verpflichtet die Gesellschaften, sich an der angestrebten Steigerung des Wohnungsneubaus angemessen zu beteiligen sowie durch Miethöhe- und Vermietungsentscheidungen konsequent preisdämpfend und sozial integrierend zu wirken. In größeren Wohnanlagen sollen Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen, Vernetzung von niedrigschwelligen Dienstleistungen und der Austausch zwischen den Generationen befördert werden. Besonderes Augenmerk legt der Senat auf die energieeffiziente Gebäudesanierung. In jedem Falle müssen alle erforderlichen Maßnahmen sozialverträglich und möglichst mietenneutral umgesetzt werden.

C. Analyse der Situation am Wohnungsmarkt

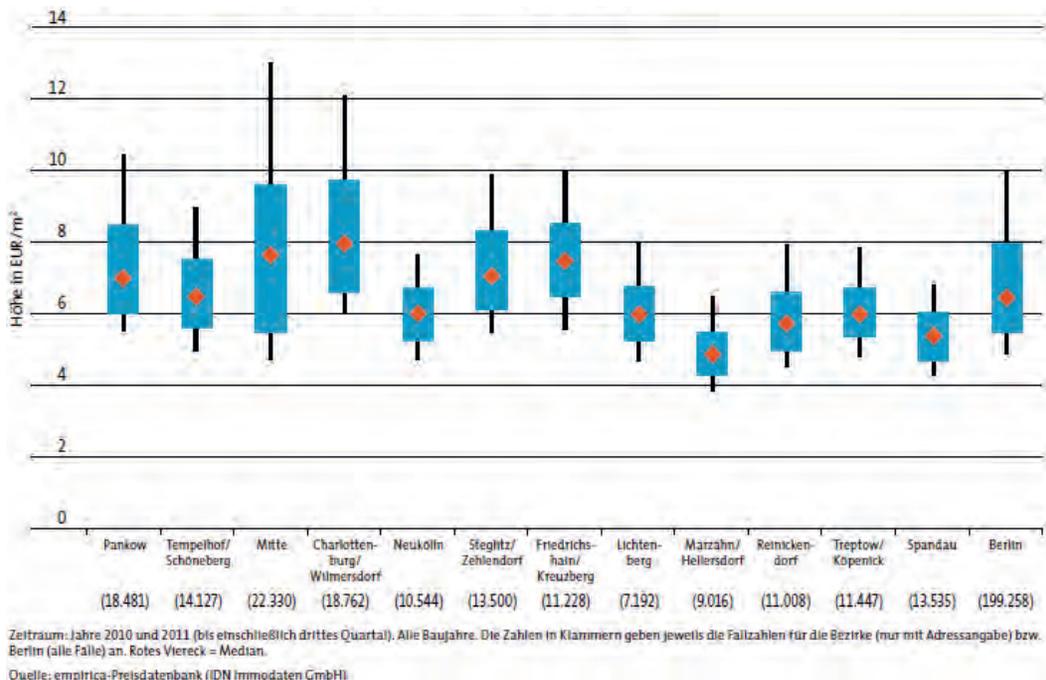
Der Senat von Berlin hat den Berliner Wohnungsmarkt aktuell durch zwei Gutachten untersuchen lassen. Eine umfassende Situationsanalyse zu vielfältigen Einzelparametern und deren Entwicklung enthält dabei der am 20. Februar diesen Jahres vorgestellte Wohnungsmarktbericht 2011 der Investitionsbank Berlin. Der Bericht weist insbesondere zunehmende Verengungen des Marktes für preiswerten Wohnraum nach, der bedingt ist durch wieder steigende Bevölkerungszahlen, insbesondere steigt die Zahl Wohnraum nachfragender Haushalte. Begründet ist diese Entwicklung vor allem durch die zunehmende Singularisierung. Von den in Berlin lebenden Haushalten sind derzeit rund 54 v.H. Ein-Personen-Haushalte. Gleichzeitig ist ein stetiges Absinken der Wohnungsleerstände feststellbar. Demzufolge steigen die Mietpreise in nachgefragten Wohnlagen der Innenstadt zum Teil deutlich. Ablesbar ist diese Entwicklung am Verlauf des Berliner Mietspiegels.

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten, Berliner Mietspiegel 200 bis 2011

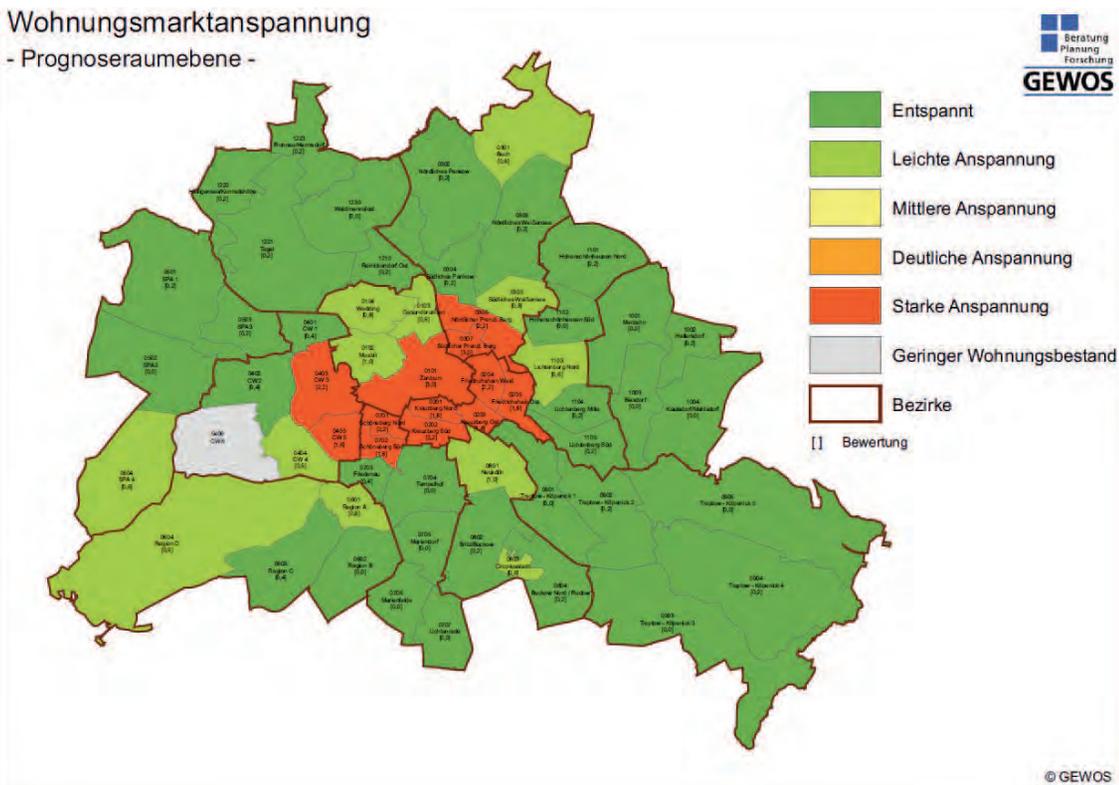


Nachfragende Mieter müssen derzeit beim Wohnungswechsel im Durchschnitt etwa 20 v.H. höhere Mietpreise akzeptieren als Bestandsmieter. Das Preisniveau bei Vermietung von Wohnungen liegt dabei in den Innenstadtbezirken deutlich über dem der Stadtrandgebiete:

Angebotsmieten nettokalt für Wohnungen nach Bezirken 2010 und 2011



Ein weiteres Gutachten im Auftrag des Senats ist von GEWOS im März 2012 erstellt worden und untersucht die Voraussetzungen für den Erlass eines Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum auf der Basis einer kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse. GEWOS kommt dabei zum Ergebnis, dass starke Anspannungen des Wohnungsmarktes im Zentrum der Stadt feststellbar sind, abgebildet etwa durch den S-Bahn-Ring:



Eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes ist danach in folgenden zwölf Prognoseräumen feststellbar:

Zentrum, Kreuzberg Nord, Süd und Ost, Friedrichshain West und Ost, Schöneberg Süd und Nord, Charlottenburg/Wilmersdorf 3 und 5, Prenzlauer Berg Süd und Nord. In diesen zwölf Prognoseräumen liegen rd. 485.000 Wohnungen, in denen etwa 812.000 Menschen leben.

Gleichzeitig ist die Einkommensentwicklung weiter Teile der Berliner Haushalte nur moderat erfolgt und ein weiterhin vergleichsweise hoher Anteil Berliner Haushalte erhält Wohnkostenhilfen aus öffentlichen Mitteln.

Im Ergebnis zeigen sich bei Berlinweiter Betrachtung des Wohnungsmarktes Anspannungstendenzen einhergehend mit steigenden Bestands- und Angebotsmieten und abnehmendem Angebot an Wohnraum. Bei kleinräumiger Betrachtung sind die Innenstadtbereiche deutlich angespannter als die zum Teil noch entspannten Außenstadtbereiche. Engpässe haben sich vor allem bei kleinen, preiswerten Wohnungen und teilweise bei großen Wohnungen in zentraler Lage herausgebildet.

D. Leitbild der städtischen Wohnungsunternehmen

Die städtischen Wohnungsunternehmen sind auf Grundlage nachhaltig wirtschaftlichen Handelns zur besonderen sozialen und stadtentwicklungspolitischen Verantwortung in einem sich ausdifferenzierenden und wachsenden Berlin verpflichtet:

- **Sozialverträgliche Mieten:** Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere.
- **Stabilisierende Integration:** Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken sozial, demografisch und kulturell integrierend. Mit einer Vielzahl von Projekten und Kooperationen stabilisieren sie Nachbarschaften und bewahren die Grundlagen für ein gutes Miteinander in Berlin.
- **Vorbildlicher Klimaschutz:** Bei energetischer Modernisierung und Klimaschutz nehmen die städtischen Wohnungsunternehmen weiterhin eine Vorreiterrolle ein. Hierzu werden sie freiwillige Klimaschutzvereinbarungen abschließen, auf deren Grundlage sie die CO₂-Emissionen je Wohnung bis 2020 auf durchschnittlich 1,5 Tonnen pro Wohnung und Jahr reduzieren wollen.
- **Sicherung der Wohnraumversorgung durch starke Partner:** Mietpreisdämpfend wird die Ausweitung des städtischen Wohnungsbestand von derzeit rund 270.000 auf 300.000 Wohnungen wirken. Von 2012 bis 2016 investieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Modernisierung und Instandsetzung rund 1,4 Milliarden Euro. Mit weiteren Serviceleistungen erhöhen die Gesellschaften die Zufriedenheit der Mieter. Die Wohnungsbaugesellschaften prüfen, ob zur Ansprache von Wohnungssuchenden eine gemeinsame Informationsplattform im Internet eingerichtet wird.
- **Soziale Verantwortung:** Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften achten darauf, insbesondere für die Berliner und Berlinerinnen, die am wirtschaftlichen Aufschwung nicht teilhaben können oder sogar von Obdachlosigkeit bedroht sind, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Eine generelle Entlastung aller Mieter (also auch von Haushalten mit höheren Einkommen) ist hingegen nicht intendiert.
- **Wirtschaftliche Stabilität:** Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften setzen ihren bislang erfolgreichen wirtschaftlichen Konsolidierungs- und Entschuldungskurs fort. Im Wettbewerb untereinander mit den besten Konzepten werden sie modernisieren, soziale Ziele im Blick behalten und damit die Wohnqualität für die Mieter erhöhen. Auf diese Weise werden sie das Landesvermögen weiterhin stabilisieren und mehren, um dauerhaft ein verlässlicher und kraftvoller Partner sein zu können.

E. Grundlagen und Grundsätze der Bestandsentwicklungs- und Belegungspolitik

Seit dem Jahr 2005 wurden die Verbindlichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Banken von 7.703 Mio. Euro auf 7.030,5 Mio. Euro per 31.12.2011 zurückgeführt (- 9 %). Alle städtischen Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2011 einen Überschuss erzielt, insgesamt in Höhe von 156,8 Mio. Euro. Diese verbesserte wirtschaftliche Situation ist die Voraussetzung, in den kommenden Jahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin auf hohem Niveau fortzuführen (rd. 450 Mio. Euro in 2010) sowie ihren Anteil am Berliner Wohnungsmarkt zu erhöhen.

Bezirke/Konzerne	Bezirke	Städt. WBG*	Anteil städt. WBG*	DEGEWO	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt u. Land	WBM
	Wohnungen Anzahl	Wohnungen Anzahl	%	Konzern Anzahl	Anzahl	Konzern Anzahl	Konzern Anzahl	Konzern Anzahl	Konzern Anzahl
Lichtenberg	142.922	48.933	34,2	267	0	838	47.828	0	0
Marzahn-Hellersdorf	130.798	33.073	25,3	17.976	349	0	0	14.748	0
Treptow-Köpenick	128.645	24.175	18,8	13.547	0	0	306	10.322	0
Reinickendorf	132.808	21.755	16,4	440	15.938	5.377	0	0	0
Pankow	204.768	31.977	15,6	964	15.221	12.599	3.169	0	24
Friedrichshain-Kreuzberg	146.001	20.468	14,0	1.298	0	4.638	0	0	14.532
Mitte	191.032	24.469	12,8	8.123	5.032	342	0	0	10.972
Spandau	118.252	12.289	10,4	0	0	10.333	0	0	1.956
Tempelhof-Schöneberg	185.576	18.352	9,9	6.400	0	5.721	0	6.231	0
Neukölln	165.147	15.582	9,4	5.908	0	2.407	0	7.267	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	190.976	13.438	7,0	3.792	669	8.351	0	0	626
Steglitz-Zehlendorf	157.639	3.392	2,2	2.130	0	672	0	316	274
Summe	1.894.564	267.903	14,1	60.845	37.209	51.278	51.303	38.884	28.384

Stand: 31.12.2010

Die Bestandsentwicklung folgt dem Grundsatz der „Entwicklung aus dem Bestand heraus“. Das heißt im Einzelnen:

- (1) Die Bewirtschaftung der vorhandenen Wohnungsbestände ist die wirtschaftliche Basis für die wohnungspolitischen Leistungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Höchste Priorität bei der Bestandsentwicklungspolitik haben deshalb der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände entsprechend den sich verändernden Wohnbedürfnissen von Bestandsmieter-schaft und Wohnungssuchenden.
- (2) Mit den Instrumentarien der Portfolio-Analyse erfassen und analysieren die Wohnungsunternehmen laufend den Zustand, den Bewirtschaftungsaufwand, die Vermietungssituation sowie die Ertragsentwicklung ihrer einzelnen Objekte bzw. Wirtschaftseinheiten. Die Kundenzufriedenheit analysieren sie laufend durch Aufbereitung von Mieterkommunikation sowie in der Zusammenarbeit mit Mietervertretungen. Ergänzend führen sie bei Bedarf Kunden- und Mietinteressentenbefragungen durch. Entscheidungen über objektbezogene Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen werden auf der Grundlage dieser Auswertungen vorbereitet.

- (3)** Gemäß den wohnungspolitischen Zielen haben bei Modernisierungen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur altersgerechten Bestandsanpassung besondere Bedeutung. Bei Einhaltung der für diese Maßnahmen ggf. zu erfüllenden bautechnischen Normen und baurechtlichen Anforderungen sind die Standards für derartige Maßnahmen so festzulegen, dass die sich aus ihnen ergebenden Mietumlagen (einschließlich etwaiger Erhöhungen oder Verminderungen bei den Betriebskostenumlagen) die Mietzahlungsfähigkeit der Bezieher unterer und mittlerer Einkommen (unter Einrechnung von deren etwaigen Ansprüchen auf Transferleistungen zu Wohnkosten) nicht überfordern. Bei umfangreicheren Maßnahmen in größeren Wohnanlagen sowie bei allen Maßnahmen, die nicht im bewohnten Zustand der betroffenen Mietparteien durchgeführt werden können, sind über die im Mietrecht geregelten Verfahren hinaus die Mietparteien frühzeitig in geeigneter Form (z.B. durch Informationsschreiben und Broschüren, Mieterversammlungen und ggf. Mieterberatungen) über Zwecke, Art und Zeitpunkt sowie voraussichtliche Auswirkungen der Maßnahmen auf Wohnqualität und Wohnkosten zu informieren. Bei Maßnahmen, deren Erfolg auch vom Verhalten der Nutzenden abhängt, ist auf eine angemessene Einweisung und ggf. Schulung der Nutzenden zu achten. Haushalte, die im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen das Mietverhältnis nicht fortsetzen oder in eine andere Wohnung umziehen möchten, sind im Rahmen der Möglichkeiten des Wohnungsunternehmens bei der Wohnungssuche zu unterstützen.
- (4)** Betreffen Maßnahmen der energetischen Sanierung oder der altersgerechten Bestandsanpassung Standorte, an denen das Wohnungsunternehmen mindestens 100 Wohnungen besitzt, so prüft dieses im Rahmen seiner Maßnahmenplanung frühzeitig, ob ggf. quartiersbezogene Ansätze über die Bestände des Unternehmens hinaus bei einem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis sinnvolle Angebotsverbesserungen im Quartier bewirken könnten (wie z.B. nachhaltige Minderung des CO₂-Ausstoßes durch Anschluss von Nachbargrundstücken auf ein Blockheizkraftwerk; Einrichtung von Gemeinschaftsräumen als Beitrag zum Quartiersmanagement oder bürgerschaftlichem Engagement; niedrigschwellige Dienstleistungen für Jung und Alt; Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen) und bemüht sich um entsprechende Vereinbarungen mit Nachbarn und Leistungsanbietern im Quartier.
- (5)** Ihre Suche nach Objekten, die für eine Erweiterung ihrer Bestände durch Zukauf in Betracht kommen, konzentrieren sich die Wohnungsunternehmen räumlich auf die Stadtbezirke und Quartiere, welche das vorhandene Portfolio sinnvoll ergänzen (vgl. die Übersicht über die Bestände der Unternehmen nach Bezirken), sowie auf die Bezirke bzw. Prognoseräume, in denen gemäß der Analyse (siehe Abschnitt C.) eine Wohnungsmarktanspannung zu verzeichnen ist. Die zu erwerbenden Bestände müssen nach Mikrolage, Wohnungsschlüssel, Ausstattung und Miethöhen für das Wohnen von Haushalten mit geringeren und mittleren Einkommen geeignet sein.
- (6)** Die Erweiterung der Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt zahlenmäßig überwiegend durch Bestandserwerb. Am Neubau beteiligen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in angemessenem Umfang, wobei die in dieser Vereinbarung genannten Projekte und Grundstücke den Grundbestand der vorrangig anzugehenden Neubauprojekte umfassen. Nach Vorliegen des Stadtentwicklungsplans Wohnen wird entschieden, in welchem Umfang während dieser Legislaturperiode weitere Neubauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorbereitet werden. Dabei sind die Belange der geplanten Internationalen Bauausstellung IBA 2020 angemessen zu berücksichtigen.

(7) Die bei Absatz 5 genannten Grundsätze gelten auch für den Wohnungsneubau. Darüber hinaus sollen vorrangig landeseigene Grundstücke aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds Berlin, der landeseigenen Unternehmen und der Bezirke für Neubauten genutzt werden, sofern sie den bei Absatz 5 genannten Lagekriterien entsprechen. Grundstücke aus dem Bestand des Liegenschaftsfonds werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Wege eines Grundstückseinbringungs- und Projektvertrages übertragen.

F. Maßnahmen

1. Mehr Wohnungen

Eine größere Anzahl an Wohnungen in öffentlicher Hand stabilisiert den Mietmarkt. Mieter auch der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ausreichendem Einkommen werden sich durch Bezug einer Neubauwohnung aber qualitativ verbessern und damit Raum für wirtschaftlich schlechter gestellte Mieter schaffen. Der Senat will den öffentlichen Wohnungsbestand auf 300.000 Wohnungen erhöhen. In der Legislaturperiode sollen also 30.000 Wohnungen hinzukommen. Ein Teil der Wohnungen soll von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften neu errichtet und zu sozialverträglichen Mieten für breite Bevölkerungsschichten bereitgestellt werden. Wo Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes angezeigt sind, sollen bei entsprechenden Angeboten Wohnungen hinzugekauft werden, wenn sie die Bestände der städtischen Gesellschaften sinnvoll ergänzen.

2. Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau

Durch eine aktive, marktoffene Liegenschaftspolitik soll der Wohnungsneubau in Berlin angeregt werden. Die Vergabeverfahren werden hierbei auf städtische Wohnungsbaugesellschaften zugeschnitten, die in besonderem Maße sozialen Zielen verpflichtet sind.

Hierzu werden geeignete städtische Grundstücke über Konzeptausschreibungen angeboten. Über die Vorgabe einer Mietenspreizung wird ein Anteil an Wohnungen geschaffen, die breiten Bevölkerungsschichten zu angemessenen Bedingungen angeboten werden. Die so errichteten Wohngebäude sollen hinsichtlich der Mietpreise und der Belegung zu einer verträglichen sozialen Mischung führen.

Über das Angebot von Erbpachtverträgen sollen Grundstücke angeboten werden, um innovative Formen des sozialen Zusammenlebens zu fördern.

Direktvergaben an Wohnungsbaugesellschaften zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage kommen infrage, wenn sinnvolle Grundstücksarrondierungen und in besonderem Maße soziale Ziele konzeptionell erreicht werden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden zu diesem Zweck vor der Vergabe eines Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds ein Nutzungskonzept vorlegen, das die o.g. soziale Mischung gewährleistet.

Um mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kurzfristig in eine Konzeptions- und Bauphase zu kommen, werden zunächst 14 Grundstücke als Sachwerteinlage (Kapitalerhöhung) und weitere Grundstücke zum Verkehrswert vergeben. Diese Grundstücke sollen sich vorrangig in Stadtlagen befinden, in denen sich entsprechend den unter *Abschnitt C* aufgezeigten angespannten Wohnlagen ein besonderer Wohnraumbedarf besteht. Einbezogen werden hierbei auch angrenzende Stadtlagen.

Die Wohnungsbaukonzepte für städtische Grundstücke sollen folgende Kriterien erfüllen:

- Einfügung in die städtebauliche Umgebungssituation
- Bei Vergabe eines Grundstücks als Sachwerteinlage muss der Gegenwert des Grundstücks von der kalkulierten Durchschnittsmiete abgezogen werden.
- Über Mietenspreizung ist ein Anteil von Wohnungen mit einer sozialverträglichen Nettokaltmiete im Rahmen des Mietspiegels vorzusehen.

- Die günstigen Wohnungen sollen vorrangig an Haushalte vergeben werden, die Anspruch auf einen WBS mit besonderem Wohnbedarf haben.
- Es muss ein hoher Anteil Ein- bis Zweizimmer Wohnungen vorgesehen werden.
- Alle Wohnungen müssen barrierefrei erreicht werden können.

Das jeweilige Konzept ist einvernehmlich zwischen den bauenden Wohnungsunternehmen und den Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung abzustimmen. Die Ziele werden in einem Grundstücksübertragungs- und Projektvertrag verbindlich geregelt.

Aktuelle Beispiele, bei denen städtische Wohnungsbaugesellschaften umgehend mit dem Wohnungsbau beginnen sollen, sind:

- a. DEGEWO-Adlershof. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 80.Wohnungen.
- b. HOWOGE-Lichtenberg. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 310.Wohnungen.
- c. DEGEWO-Joachimstraße 1 – 7/Lindenstraße 5 – 7 Köpenick. Vorgesehen ist der Ankauf eines Grundstücks zum Verkehrswert zur Arrondierung einer vorhandenen Baufläche zur Errichtung von ca. 200 Wohnungen.
- d. GESOBAU-Mendelstraße in Pankow. Vorgesehen ist der Ankauf eines Grundstücks zum Verkehrswert zur Arrondierung einer vorhandenen Baufläche zur Errichtung von ca. 270 Wohnungen.

3. Bestandserweiterung durch Zukauf von Wohnungen

Der Ankauf am Markt angebotener Wohnungsbestände wird zum Zweck der Stabilisierung des Mietmarktes genutzt, sofern die angebotenen Bestände sich aufgrund ihrer Lage, ihres Zustandes und der Zusammensetzung ihrer Mieterschaft her sinnvoll in das Unternehmensportfolio einfügen und wenn der Kaufpreis eine nachhaltige Bewirtschaftung durch ein städtisches Wohnungsunternehmen gewährleistet. Als zu erwerbende Objekte kommen insbesondere Wohnanlagen sowie Mehrfamilienwohnbauwerke mit allenfalls geringen Gewerbeflächenanteilen der Baujahrsgruppen zwischen 1918 und 1990 in Betracht. Die Mieterschaft sollte sich vorrangig aus Haushalten mit geringeren und mittleren Einkommen zusammensetzen. Sofern ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsrückstand vorhanden ist, sollte sich dieser – ggf. unter Anrechnung auf den Kaufpreis – so beheben lassen, dass das erwerbende städtische Wohnungsunternehmen in der Lage ist, die nachstehenden Grundsätze der Mietpolitik auch auf das zu erwerbende Objekt anzuwenden.

In der begonnenen Legislaturperiode haben bereits mehrere städtische Wohnungsbaugesellschaften Möglichkeiten zur Erweiterung ihres Wohnungsbestandes genutzt:

- Degewo und Gesobau haben vom Corpus Sireo-Konzern ein Wohnungspaket von knapp 4.700 Wohnungen, etwa 60 Gewerbeeinheiten und rd. 800 Garagen bzw. Stellplätzen erworben.
- Stadt und Land hat ihren Bestand um 340 Wohnungen erweitert.
- Gewobag und HoWoGe stehen in Verhandlungen über den Erwerb von ca. 3.500 Wohnungen.

Neben den genannten Erwerbsaktivitäten werden Möglichkeiten des Erwerbs oder der treuhänderischen Bewirtschaftung sämtlicher oder von Teilbeständen der in Berlin gelegenen rd. 14.000 Wohnungen und/oder rd. 7.000 Wohnheimplätze der Fonds der Berliner Immobilien Holding (BIH) weiterhin geprüft. Dadurch könnten die Mieten stabilisierenden Einwirkungsmöglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch erweitert werden. Werden BIH-Wohnungen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften erworben oder verwaltet, so gelten auch für diese die Grundsätze dieses Bündnisses.

4. Studentisches Wohnen

Die Wohnungsbaugesellschaften werden ihre Erfahrungen, die sie als Vermieter von Wohnungen an einzelne Studierende und an Wohngemeinschaften gesammelt haben, mit den Erkenntnissen des Berliner Studentenwerkes und der Sozialreferate der Studierendenvertretungen abgleichen. Gemeinsam mit diesen werden sie prüfen, inwieweit eine Erweiterung und Vertiefung von Kooperationsmöglichkeiten zum studentischen Wohnen sowohl im Wohnungsbereich als auch bei den Wohnheimen im jeweiligen Bestand möglich ist und welche Möglichkeiten sich zur Einbeziehung der BIH-Wohnheimbestände ergeben.

5. Mietenpolitik

Der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet langfristig gesichertes Wohnen in Berlin. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfolgen das Ziel, preiswerten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten, um so einkommensschwächere und breite Bevölkerungsschichten zu versorgen. Sie schließen darüber hinaus Kooperationsvereinbarungen mit dem Land Berlin, in denen sie sich zur Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen verpflichten. Bei Modernisierung oder Neuvermietung von Wohnraum werden tragbare Mietbelastungen angestrebt.

Haushalte ohne ausreichendes eigenes Erwerbseinkommen sollen nicht durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Die Zielgruppe der Haushalte, für die bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden muss, ist einkommensschwach und lebt in einer der Größe der Lebensgemeinschaft angemessenen Wohnung. Weitere Kriterien bestimmen sich wie folgt:

a. Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte

Heute können die Bestandsmieten in drei Jahren um bis zu 20% angehoben werden, sofern der Mietspiegel dies zulässt. Gleichwohl werden die Mieten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in vier Jahren um nicht mehr als 15% erhöht. Davon profitieren alle Mieter, unabhängig vom Einkommen. Berlin hat eine Bundesratsinitiative ergriffen, die dies im Mietrecht festschreiben soll. Ausgenommen bleiben allerdings Mieterhöhungen nach Modernisierungen.

b. Miete nach Modernisierung

Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen. Die Wohnungsbaugesellschaften werden die Modernisierungsumlage von 11% jährlich der aufgewandten Kosten auf maximal 9% senken. Dies gilt auch bei Wiedervermietungen an Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze (vgl. Buchstabe d).

c. **Wohnungstausch**

Um die Mietenbelastungen insbesondere für Seniorenhaushalte zu verringern und mehr Wohnraum für Familien bereit zu stellen, erhalten Haushalte, die bereits Mieterin oder Mieter des Wohnungsunternehmens sind und eine Verkleinerung der Wohnfläche um mindestens 10% wünschen, bevorzugt ein angemessenes Angebot. Die Wohnungsbaugesellschaften sichern zu, dass die Bruttowarmmiete der angebotenen Wohnung – bei vergleichbarem Ausstattungsstandard, Modernisierungszustand und Lage – niedriger ist als die der vorherigen Wohnung. Die Wohnungsbaugesellschaften bilden hierfür einen gemeinsamen Pool geeigneter Wohnungen, auch um diese Haushalte als Mieter halten zu können.

d. **Mietbegrenzungen bei Wiedervermietung**

Die städtischen Wohnungsgesellschaften bieten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten an. Sie orientieren sich bei Wiedervermietungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete und dämpfen so die Entwicklung des Berliner Mietspiegels.

Deshalb vergeben sie innerhalb des S-Bahn-Ringes 50% und außerhalb 33 % ihrer im jeweiligen Wohnquartier zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte, die die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Diese Quote wird nur bei fehlender Nachfrage begünstigter Haushalte und auch dann nur vorübergehend unterschritten. Die Berliner Mischung wird in sozial angespannten Quartieren in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesichert und gefördert

Die städtischen Wohnungsunternehmen können analog zu den dafür zuständigen Wohnungsämtern die Prüfung der personenbezogenen Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins mit oder ohne besonderen Wohnbedarf in eigener Verantwortung übernehmen. Sie stellen in diesem Fall in eigener Verantwortung sicher, dass die Quote eingehalten wird.

e. **Energieausweis**

Die städtischen Wohnungsunternehmen machen ihren Mieterhaushalten und den Mietinteressenten den Energieausweis für das betreffende Wohngebäude zugänglich.

f. **Mieterhöhung: Verhältnismäßigkeit von Haushalt, Einkommen, Wohnungsgröße und Miethöhe**

Die Nettokaltmiete soll im Einzelfall nach erfolgter Mieterhöhung 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen.

Es gelten die Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins nach den Bundeseinkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau.

Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlungen der 30 %-Grenze einbezogen.

Als Härtefälle werden Haushalte berücksichtigt, die die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten:

Einpersonenhaushalt 45 m², Zweipersonenhaushalt 60 m², Dreipersonenhaushalt 75 m², Vierpersonenhaushalt 85 m², jede weitere Person + 12 m².

	(Bundes-) Einkommensgrenze nach Haushalten	Entspricht ca. Einkünfte brutto jährlich in Euro
Beamter	1 Person / 12.000 Euro	16.000
Angestellter		18.143
Rentner		13.435
Erwerbsloser		12.000
Beamte	2 Personen / 18.000 Euro	24.500
Angestellte		27.714
Rentner		20.204
Erwerbslose		18.000 (2 Einkommen)
Beamter	2 Personen (davon 1 Kind) / 18.500 Euro	24.125
Angestellter		27.429
Erwerbsloser		18.500 (1 Einkommen)
Beamte	3 Personen (davon 1 Kind) / 22.600 Euro	30.250
Angestellte		34.286
Erwerbslose		22.600 (2 Einkommen)
Beamter		4 Personen (davon 2 Kinder) / 27.200 Euro
Angestellter	39.857	
Erwerbsloser	27.200 (1 Einkommen)	

Neben der reinen Betrachtung des Verhältnisses von Einkommen zur Miete können insbesondere folgende soziale Gründe als individuelle Härten gewürdigt werden und Härtefallregelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auslösen:

- Schwangere oder Alleinerziehende, die auf das vorhandene soziale Umfeld (Kita, Schule) angewiesen sind,
- Seniorinnen, Senioren
- Betreuung- oder Pflegeerfordernisse für ein Haushaltsmitglied oder ein in unmittelbarer Nähe wohnendes Familienmitglied,
- Behinderungen oder wesentliche gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Mieterin der Wohnung ist eine soziale Einrichtung oder es handelt sich um ein anerkanntes Projekt des betreuten Wohnens,
- Schwere Krankheit eines Haushaltsmitgliedes oder kürzlicher Trauerfall im Haushalt.

g. Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter

Für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Situation die Mieterhöhung nicht erbringen können, wird eine individuelle Lösung gefunden. In jedem Mieterhöhungsverfahren sollen Mieterinnen und Mieter bei städtischen Wohnungsunternehmen das Recht erhalten, ihre Situation umfassend nachzuweisen. Mieterinnen und Mieter können auf dieser Grundlage gegen das Mieterhöhungsverlangen kurzfristig Einspruch erheben. Das Wohnungsunternehmen wird zusammen mit der Mieterin / dem Mieter das Vorliegen der Kriterien prüfen.

Jedes Mieterhöhungsschreiben der städtischen Wohnungsunternehmen enthält daher künftig den klarstellenden Hinweis:

„Sollte diese Mieterhöhung aufgrund Ihrer persönlichen Situation für Sie zu einer sozialen Härte führen, wenden Sie sich bitte unverzüglich an Ihren zuständigen Kundenbetreuer. Wir werden gemeinsam eine Lösung finden.“

h. Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen

Damit Haushalte ohne ausreichendes, eigenes Erwerbseinkommen nicht durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden, verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die jeweiligen Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen bei Mieterhöhungen nicht zu überschreiten.

Dabei finden die oben genannten Wohnflächenobergrenzen Berücksichtigung. Empfänger von Sozialleistungen, die höhere Wohnflächen nutzen und aus diesem Grund Mieterhöhungen nicht tragen können, soll eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietbelastungen im Wohnungsbestand angeboten werden. Wird ein Umzug abgelehnt, hat der Haushalt die Mieterhöhung zu tragen.

i. Schiedsstelle

Wird der Wunsch nach einer individuellen Lösung im Rahmen einer Mieterhöhung vom Wohnungsunternehmen abgelehnt, kann die Mieterin/ der Mieter das Anliegen einer Schiedsstelle vortragen. Diese bei jedem Wohnungsunternehmen angesiedelte Stelle (z. B. Ombudsmann / Ombudsfrau des Unternehmens) befasst sich mit dem Fall und führt eine Lösung herbei.

j. Geförderte Wohnungen

Für Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen städtischer Wohnungsunternehmen sind die sich aus Gesetz und Förderbescheiden ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen weiter zu beachten.

Bei Mieterhöhungen z.B. wegen planmäßiger Fördermittelreduzierungen gelten die Regelungen in Buchstaben f) bis i) dieser Vereinbarung.

k. Kooperationsverträge

Die in diesem Bündnis vereinbarten Regelungen werden für den Abschluss eines Kooperationsvertrages zum Umgang mit den Belegungsrechten im Sozialen Wohnungsbau und bei Wohnungen, die dem Gesetz über Belegungsbindungen im Ostteil der Stadt unterliegen, genutzt. Durch die Regelung zur Wiedervermietung freigewordenen Wohnraums kommen die Städtischen Wohnungsunternehmen ihrer sozialen Verantwortung zur Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen in herausgehobener Weise nach. Die gebundenen Sozialwohnungsbestände können so mit dem Ziel einer ausgewogenen sozialen Mischung vermietet werden.

Die freifinanzierten Wohnungen und die dem Belegungsbindungsgesetz im Ostteil der Stadt unterliegenden Wohnungen werden entsprechend Buchstabe d) dieser Vereinbarung vermietet. Die dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegenden Sozialmietwohnungen werden von der Belegungsbindung befreit.

m. Neubau

Bei Neubauten tritt das in den Nutzungskonzepten zu Miethöhen und Belegung Geregelt an die Stelle des in dieser Vereinbarung Vorgesehenen.

Dieses Bündnis gilt zunächst für vier Jahre. Es begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin/des Mieters. Die Wohnungsunternehmen berichten dem Senat einmal im Jahr über das Erreichte.

Berlin, den 4. September 2012

