



**Wohnenswerte Stadt**

**Gut und sicher wohnen**  
Soziale Wohnungspolitik  
und bezahlbare Mieten



© SenStadtUm

**Liebe Mieterinnen und Mieter,**

**Berlin wächst – und darüber freue ich mich. 2014 kamen fast 45.000 Menschen zu uns. Bis 2030 rechnet der Senat mit mindestens 250.000 zusätzlichen Berlinerinnen und Berlinern: Das heißt, in den nächsten 15 Jahren zieht eine Stadt in der Größenordnung von Braunschweig zu uns. Für uns ist das eine große Chance, denn Berlin steht für Innovation, Vielfalt, Weltoffenheit und Lebensqualität.**


Das Bevölkerungswachstum bietet Zukunftsperspektiven für alle. Es bringt nicht nur mehr Unternehmen und Arbeitsplätze, sondern auch größere finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen in unsere Infrastruktur. Bessere Verkehrswege, einen starken öffentlichen Nahverkehr, mehr Parks, gute Schulen und Kitas.

Der anhaltende Aufschwung Berlins ist auch eine große Herausforderung. Mehr Menschen heißt auch: Mehr Bedarf an Wohnraum und wachsender Druck auf den bestehenden Wohnungsmarkt. Ich will, dass Wohnen in Berlin auch in Zukunft bezahlbar bleibt und dass Menschen die Möglichkeit haben, in allen Teilen der Stadt zu wohnen. Erreichen können wir das durch Maßnahmen, die den Mietpreis dämpfen und durch den Neubau von Wohnungen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind für beides starke Partner. Mit ihnen hat der Senat Ende 2012 das deutschlandweit beispielhafte »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« abgeschlossen. Das wesentliche Ziel des Bündnisses lautet: Gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung sichern.

Es gibt nichts, was nicht noch besser werden könnte, deswegen haben wir das Bündnis weiterentwickelt und ergänzt. Dieser Flyer informiert Sie als Mieterin oder Mieter bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft über den aktuellen Stand.

Ihr



Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt



© Nikolaus Fürcho

## Ein Bündnis für Berlin

**Um der Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum entgegenzuwirken, haben die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vereinbart. Es wurde im September 2012 unterzeichnet und gilt zunächst bis 2016.**

Ende 2014 haben die Partner – auf Basis der ersten Erfahrungen – die Maßnahmen und Lösungswege fortgeschrieben, mit denen sie bezahlbares Wohnen in Berlin gewährleisten.

### **Berlin wächst**

Die Nachfrage nach Wohnungen steigt besonders in begehrten Innenstadtlagen schneller als das Angebot. Dadurch nehmen die Reserven auf dem Wohnungsmarkt ab und die Mieten steigen – bei Neuvermietungen, aber auch im Bestand. Der Grund: Die Stadt wächst. Immer mehr Menschen zieht es nach Berlin. Zugleich leben immer mehr Berlinerinnen und Berliner alleine. Schon heute sind 54 Prozent aller Berliner Haushalte Single-Haushalte.

## Starke Partner steuern gegen

Die Wohnungspolitik des Senates zielt darauf, die Mieten in der wachsenden Stadt bezahlbar zu halten und Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibt, weiter angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Vielfalt und Eigenart der Kieze sollen erhalten und die Berliner Mischung gestärkt werden, damit Menschen unterschiedlichen Einkommens weiter zusammen wohnen können.

Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften sind zentrale Partner dieser Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Sie schaffen erheblichen Mehrwert für die Stadt, indem sie

- noch mehr Verantwortung für die wachsende Stadt übernehmen und bis 2016 durch Zukauf und Neubau den städtischen Wohnungsbestand auf 300.000 Wohnungen erhöhen
- durch ihre Mietpreisgestaltung konsequent preisdämpfend wirken und die Mieterrechte stärken,
- Vorreiter bei der energieeffizienten Gebäudesanierung und beim Klimaschutz sind und sich
- für die soziale, demografische und kulturelle Integration in den Quartieren engagieren.



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt

Senatsverwaltung  
für Finanzen



VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.





© STADTUNDLAND



© HOWOGE

## Neubau und Zukauf erweitern den Wirkungskreis

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften investieren kräftig, um ihre Bestände zu erweitern – durch Neubau und Zukauf. Das Ziel ist ehrgeizig, aber auf gutem Weg: Bis 2016 soll der kommunale Wohnungsbestand um mindestens 30.000 auf 300.000 Wohnungen steigen. Auch für angekaufte Wohnungen und die dort lebenden Mieterinnen und Mieter gelten direkt nach Eigentumsübergang die Vereinbarungen des Mietverbändnisses.

## Mietenverträgliche Modernisierung

Eine halbe Milliarde Euro haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften allein 2012 und 2013 in Modernisierung und energetische Sanierung ihrer Wohnungen investiert. Damit tragen sie dazu bei, dass zeitgemäßes Wohnen langfristig bezahlbar bleibt. Sie begrenzen die Umlage, damit Mieterinnen und Mieter nicht über Gebühr belastet werden. Zudem beziehen sie die Bewohnerinnen und Bewohner von Beginn an in die Modernisierungsprojekte ein.



© GESOBAU



© WBM

## Aktiv für starke Nachbarschaften

Soziale Verantwortung und starke Nachbarschaften haben Priorität. Mit ihrem Engagement für Bildung und Kultur im Kiez unterstützen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die kulturelle, soziale und demografische Integration. Auch die gezielte Vergabe an Menschen, die für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) qualifiziert sind, trägt zu stabilen Nachbarschaften bei. Um den Zusammenhalt im Stadtteil auszubauen und die soziale und ethnische Integration zu stärken, kooperieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Quartiersebene mit den jeweiligen Partnern. Dabei arbeiten sie insbesondere mit dem Quartiersmanagement vor Ort zusammen, initiieren eigene Projekte oder unterstützen Projekte Dritter.

## Studentisches Wohnen

Um das studentische Wohnen zu stärken, kooperieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Berliner Studentenwerk und bieten gezielt Wohnraum für Studierende an.

Eine Kampagne informiert über das Angebot, zum Beispiel auf [www.wohnenfuer.berlin/jungeswohnen](http://www.wohnenfuer.berlin/jungeswohnen)



© Gewobag

© GESOBAU

## Die wichtigsten Eckpunkte des Mietenbündnisses

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bieten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten, um breite Bevölkerungsschichten zu versorgen. Bei Modernisierung und Neuvermietung streben sie tragbare Mietbelastungen an. Gerade auch Haushalte mit geringeren Einkommen sollen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gut und sicher wohnen können. Deshalb haben sie sich im Mietenbündnis zu einer sozial gerechten und verantwortungsvollen Mietpolitik verpflichtet:

- Sie beschränken ihre allgemeinen Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbau auf höchstens 15 Prozent in vier Jahren, soweit der Berliner Mietspiegel das zulässt.
- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschränken eine Modernisierungsumlage im frei finanzierten Wohnungsbau auf maximal neun Prozent der aufgewandten Kosten jährlich. Auch nach der Modernisierung soll eine verträgliche Mietbelastung gewährleistet sein. Daher darf die Nettokaltmiete nach einer Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete (zuzüglich der eingesparten Betriebskosten) nicht überschreiten. Zum Schutz von ein-





© STADTUNDLAND

kommensschwächeren Haushalten wird bei Vorliegen sozialer Kriterien sichergestellt, dass die Nettokaltmiete nach Modernisierung 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt.

- Bei Neuvermietungen werden die Wohnungsbaugesellschaften innerhalb des S-Bahn-Rings jede zweite, außerhalb des Rings jede dritte Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit WBS-Anspruch vergeben.
- Ein gemeinsamer Wohnungspool soll einen fairen Wohnungstausch ermöglichen, wenn ein Mieter oder eine Mieterin eine um mindestens zehn Prozent kleinere Wohnung sucht. Dabei sichern die Wohnungsbaugesellschaften zu, dass die neue Bruttowarmmiete – bei vergleichbarer Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage – unter der der alten Wohnung liegt. Bei Vorliegen sozialer Kriterien können Einpersonenhaushalte einmalig 1.500 Euro, Zweipersonenhaushalte 2.000 Euro und Haushalte mit drei und mehr Personen 2.500 Euro als Umzugsprämie erhalten. Umzugsbeauftragte helfen beim Wohnungstausch und bauen in den sechs Wohnungsunternehmen ein umfassendes Umzugsmanagement auf.



© HOWOGE



© WBM

- Die Umzugsprämie wird nur gewährt, wenn die Umzüge innerhalb einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft stattfinden. Die Prämie zahlt die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft.
- Für Mieterinnen und Mieter, die aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen die Mieterhöhung nicht erbringen können, wird jeweils eine individuelle Lösung gesucht. Nach einer Mieterhöhung soll die Nettokaltmiete bei Vorliegen sozialer Kriterien im Einzelfall 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen, sofern eine der Personenzahl im Haushalt angemessene Wohnungsgröße (zum Beispiel 45 qm für Einpersonenhaushalt, 60 qm für Zweipersonenhaushalt) genutzt wird und das Haushaltseinkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen (zum Beispiel Einpersonenhaushalt 16.800 Euro/Jahr, Zweipersonenhaushalt 25.200 Euro/Jahr) für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) liegt.
- Sofern soziale Kriterien vorliegen, gilt bei Haushalten, die überdurchschnittlich hohe Betriebskosten (=Energiebedarfskennwert des Gebäudes >170 kWh pro qm/Jahr) tragen, bei Mieterhöhungen eine Grenze von 27 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Der genaue Energiebe-



© GESOBAU



© degewo

darfskennwert wird von der Wohnungsbaugesellschaft gebäudebezogen ermittelt und der Mieterin/dem Mieter mitgeteilt.

- Mieterinnen und Mieter, die eine individuell schwierige Situation bewältigen müssen, werden weiter entlastet. Wenn es besondere Lebensumstände oder der konkrete Zuschnitt der Wohnung nötig machen, höhere Wohnflächen anzusetzen, gelten Toleranzgrenzen von bis zu 20 Prozent.
- Härtefallregelungen für Schwangere oder Alleinerziehende, die auf ihr soziales Umfeld angewiesen sind, für Seniorinnen und Senioren, für Menschen mit Behinderung, für Menschen, die andere pflegen und betreuen, für Kranke oder Trauernde sorgen dafür, dass neben dem Einkommen auch andere persönliche Härten bei Mieterhöhungen berücksichtigt werden.
- Die individuellen Lösungen greifen auch bei Sozialwohnungen, bei denen die Mieterhöhungen aus der planmäßigen Reduzierung von Fördermitteln resultieren.
- Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

## **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Abteilung IV

Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

### **Ausstellungs- und Informationszentrum**

**der Senatsverwaltung**

**für Stadtentwicklung und Umwelt**

Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

U-Bahn-Linien U2, Märkisches Museum,

U8, Jannowitzbrücke oder Heinrich-Heine-Straße

S-Bahn-Linien S5, S7, S75, Jannowitzbrücke

Bus-Linien 147, 248, 265, U-Bhf. Märkisches Museum

### **Ausstellungsraum**

**der Senatsverwaltung**

**für Stadtentwicklung und Umwelt**

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

U-Bahn-Linien U3, U7, Fehrbelliner Platz

Bus-Linien 101, 104, 115, Fehrbelliner Platz

**[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)**

**Weitere Infos: [www.wohnenfuer.berlin](http://www.wohnenfuer.berlin)**

Stand: März 2015

Titelbild: © Nikolaus Fürcho

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt

**be**  **Berlin**

**Kommunikation**

Württembergische Straße 6

10707 Berlin