



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Mietenbündnis wird fortgeschrieben

15.12.2014 Fachinformation

Am 10. Dezember 2014 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins und die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt sowie für Finanzen das Berliner Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten fortgeschrieben. Die Fortschreibung umfasst wesentliche Neuregelungen, die den Grundsatz der Bündnisstrategie - gut, sicher, preiswert Wohnen in Berlin - grundlegend stärken und ausbauen sollen.

Die Bündnispartner hatten im Frühjahr 2014 ein Bündnisreporting vorgelegt, in dem Erkenntnisse zur Bündnisumsetzung durch die kommunalen Wohnungsunternehmen und zu seiner mietpreisdämpfenden Wirkung präsentiert und Ansatzpunkte für Nachbesserungsbedarf identifiziert wurden. „Diesem Bedarf sind wir gefolgt und haben nun eine Nachsteuerung verabredet, die das Mietenbündnis als Instrument der sozialen Wohnungspolitik in wichtigen Fragen stärkt und damit seine positive Wirkung auf die Entwicklung des Gesamtberliner Wohnungsmarkt verbessert“, so der damalige Stadtentwicklungssenator und jetzige Regierende Bürgermeister Michael Müller im Rahmen einer Pressekonferenz.

BBU-Vorstand Maren Kern ergänzte: "Die Fortschreibung des Berliner Mietenbündnisses erfolgt mit Augenmaß und ist eine zielgenaue Optimierung der bisherigen Verabredungen. Mittlerweile gibt es bundesweit Bündnisse, die sich am Berlin Modell orientierten. Auch mit der nun vorgenommenen Anpassung des Bündnisses wird Berlin bei der Ausgestaltung dieses Instruments wieder Vorreiter sein. Zusammen mit der erreichten Bestandsvergrößerung bei den Berliner Gesellschaften hat sich das Bündnis als zentraler Baustein für eine ganzheitliche Wohnungspolitik für Berlin bewährt."

Jörg Franzen, Vorstandsmitglied der GESOBAU AG: "Die Bündnisfortschreibung gibt uns mehr Spielräume, gezielt mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen auf die sozialen Herausforderungen einzugehen. Die besondere Verantwortung der städtischen Wohnungsunternehmen wird noch einmal deutlich herausgestellt. Gleichzeitig erfolgt mit der Fortschreibung eine Präzisierung und Ausweitung, die sich mietpreisdämpfend auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt auswirken wird."

Die wichtigsten Neuregelungen der Fortschreibung des Mietenbündnisses:

1. Deutliche Ausweitung der Härtefallregelungen

Der Berechtigtenkreis der Härtefallgrenze mit 30 Prozent vom Nettoeinkommen wird deutlich erweitert. Es gelten nun die Einkommensbemessungsgrenzen des Berliner Wohnberechtigungsscheines (früher Bundes-WBS). Der Berechtigtenkreis erweitert sich somit grundsätzlich von 90.000 auf 156.000 Mieterhaushalte bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Darüber hinaus wird die Härtefallgrenze auf 27 Prozent vom Nettoeinkommen bei Wohnung mit überdurchschnittlich hohen Betriebskosten abgesenkt. Es werden die Energiekennwerte des Wohngebäudes zugrunde gelegt. Ausschlaggebender Grenzwert ist ein Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/Quadratmeter/Jahr. Der Energiebedarfskennwert wird auf Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten unter standardisierten Randbedingungen ermittelt. Von der Einführung dieser neuen

Härtefallgrenze profitieren über 30.000 Haushalte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Künftig werden zudem Toleranzgrenzen bei den zugrunde gelegten Wohnflächengrenzen von bis zu 20 Prozent eingeführt, wenn besondere Lebensumstände des Mieterhaushalts dieses erfordern oder aber generell der Zuschnitt der betreffenden Wohnungen das Ansetzen höherer Wohnflächen erforderlich macht. Damit werden vor allem Mieterinnen und Mieter entlastet, die eine schwierige Lebenssituation zu bewältigen haben. Ein Ein-Personen-Haushalt kann damit eine Wohnfläche bis 54 Quadratmeter, ein Zwei-Personen-Haushalt bis 72 Quadratmeter im Rahmen der Härtefallregelung des Mietenbündnisses geltend machen.

2. Einführung einer dritten Kappungsgrenze bei Modernisierung

Neben der bestehenden Absenkung auf neun statt elf Prozent der Modernisierungskosten (1. Kappungsgrenze) sowie der Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der eingesparten Betriebskosten (2. Kappungsgrenze) wird eine neue, 3. Kappungsgrenze eingeführt, die sich am Nettohaushaltseinkommen des von Modernisierung betroffenen Haushalts orientiert und 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht überschreiten darf. Dies erweitert grundlegend den Schutz einkommensschwacher Haushalte vor Modernisierungskosten, die durch die Haushalte nicht getragen werden können.

3. Finanzielle Förderung des Wohnungstausches bei gewünschter Wohnungsverkleinerung

Zukünftig wird der Wohnungstausch bei gewünschter Wohnungsverkleinerung mit Umzugsprämien gefördert. Damit wird sichergestellt, dass langfristig größere Wohnungen zur Wiedervermietung zusätzlich frei gezogen werden. Damit können Belastungen wie hohe Betriebskosten insbesondere für Seniorenhaushalte verringert und mehr Wohnraum für Familien bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden in den Unternehmen Umzugsbeauftragte ihre Arbeit aufnehmen und ein umfassendes Umzugsmanagement für diesen Zweck aufbauen. Diese Umzugsprämie beträgt für Einpersonenhaushalte 1.500 Euro und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 500 Euro. Höchstens werden 2.500 Euro gezahlt.

4. Soziale Verantwortung für die Nachbarschaft stärken

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kooperieren zukünftig verstärkt mit dem Berliner Quartiersmanagement. Dort, wo kein Quartiersmanagement durch Berlin eingerichtet wurde, initiieren die Gesellschaften eigenständig Projekte oder unterstützen Projekte Dritter, um den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil auszubauen und soziale Integration zu stärken.

Die nun im Rahmen der Bündnisfortschreibung verabredeten inhaltlichen Erweiterungen und Einzelmaßnahmen umfassen ein voraussichtliches, zusätzliches finanzielle Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen zwischen vier bis sieben Millionen Euro pro Jahr, wodurch sich die jährlichen Gesamtkosten des Mietenbündnisses auf bis zu 15 Millionen Euro steigern kann. Im Berichtszeitraum September 2012 bis 31.12.2013 beliefen sich die Kosten auf 7,5 Millionen Euro. Konkrete Berechnungen werden erst in den folgenden Jahresberichten abgebildet.

Mit der Erweiterung des Mietenbündnisses schaffen Senat und städtische Wohnungsbaugesellschaften einen Mehrwert für die Stadt, indem sie durch ihre Mietpreisgestaltung konsequent preisdämpfend wirken und sich für die soziale und ethnische Integration in den Quartieren engagieren.