

Berliner Mieterverein e.V.

Anforderungen an ein Berliner „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“

1. Präambel

In den letzten 5-7 Jahren haben sich in Großstädten, Universitätsstädten und inzwischen auch sogenannten B-Städten die Bedingungen für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung deutlich verschlechtert. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung vor allem aus dem europäischen Ausland aufgrund extrem ungleicher EU-Wirtschaftsverhältnisse, durch Veränderung der Haushaltsstrukturen hinzu zu mehr kleinen Haushalten bei weniger stark ansteigendem Wohnungsangebot hat die Marktsituation für Wohnungssuchende erheblich verschlechtert. Während das Wohnungsangebot für Haushalte mit höherem Einkommen durch Neubau und Modernisierung stieg, nahmen die Chancen auf eine leistbare und angemessene Wohnung für den Rest der Haushalte massiv ab. Zeitgleich haben Kapitalmarktentwicklung, Rentenfinanzierung und Finanzmarktentwicklungen zu einer Veränderung der Anbieterstruktur geführt, die vielfach die traditionell und langfristig agierende Wohnungswirtschaft in den Hintergrund gedrängt hat und zur Verunsicherung auch in Bestandsmietverhältnissen führte.

In Berlin sind die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt besonders dramatisch. Der Bevölkerungszuwachs betrug von 2010 bis 2020 382.400 Personen, was rein rechnerisch zu etwa 212.400 neuen Wohnungen hätte führen müssen, eine Leerstandsreserve nicht einbezogen. Gebaut und fertiggestellt wurden in diesem Zeitraum immerhin 97.171 Wohnungen in neuen Gebäuden. Über die Höhe des tatsächlichen Defizits gibt es keine genauen Erkenntnisse. Es wird von mindestens 70.000 Wohnungen ausgegangen, wobei der Schwerpunkt der Mangelsituation inzwischen eindeutig im mittleren, unteren und preisgebundenen Segment liegt, was das IBB-Wohnungsbarometer 2021 ([IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 - Investitionsbank Berlin](#)) bestätigt. Wichtig aber unklar ist insbesondere, in welchem Umfang preisgünstige Mietangebote vom Markt gegangen sind und inwieweit durch die Mangelsituation prekäre Miet- und Wohnverhältnisse eingegangen wurden. Vor allem durch hohe Mieten bei Wiedervermietung aber auch zum Teil durch Modernisierung, durch Umwandlung in Eigentum und Veräußerung zur Selbstnutzung sowie durch Aufteilung in zimmerweise bzw. temporäre (Möbliert-) Vermietung dürfte der Verlust an preisgünstigem Wohnen pro Jahr bei mehreren zehntausend Einheiten liegen. Eine unmittelbare Folge davon ist, dass die Anzahl der Umzüge abnimmt und damit die Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende aufgrund dieses Remanenzeffekts weiter abnehmen.

Auch wenn die webbasierten Immobilienportale nicht den gesamten Markt abdecken, so beschreiben die dort angebotenen Mietpreise im Kern wohl den „freien“ Markt. Die Wohnungsknappheit führt somit zu durchschnittlichen Mieten im unteren Drittel von 8,63 €/qm nettokalt, im mittleren Drittel zu 12,08 €/qm und im oberen Drittel zu Mieten von 15,20 €/qm nettokalt im Monat (VALUE Marktdatenbank mit Berechnungen Regiokontext GmbH, IBB Wohnungsmarktbericht 2020, S. 65). Im Schnitt lagen die Angebotsmieten im Dezember 2020 bei 10,51 €/qm nettokalt im Monat, ein Anstieg gegenüber 2016 um 18%, gegenüber 2011 um 67%. Die ortsübliche Vergleichsmiete stieg von 2008 bis 2018 um knapp 40%.

Nach einigen Jahren, in denen der Neubau stets hinter der steigenden Nachfrage zurückblieb, muss festgestellt werden:

Der Anstieg von Fertigstellungen hat weder auf das Preisniveau bei Wiedervermietung noch auf die Entwicklung der Bestandsmieten einen dämpfenden Effekt gehabt. Die durchschnittliche Angebotsmiete verharrt zwischen 10 und 11 €/qm nettokalt, bei bestehenden Mietverhältnissen haben Mietendeckel und Fortschreibungsmietspiegel für einen lediglich moderaten Anstieg der Bestandsmieten in 2020 geführt. Dabei wird es aber nicht bleiben.

Insbesondere hat die Angebotsausweitung nicht zu einer verbesserten Versorgung für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen bzw. Haushalten mit sonstigen Zugangsschwierigkeiten geführt. Denn auf angespannten Märkten funktioniert der sogenannte „Sickereffekt“ wegen der Unterbrechung der Umzugsketten – z.B. durch hohe Mietpreise bei Wiedervermietung, Wohnungsvergabe an Zugewanderte, Erhöhung des Wohnflächenkonsums bei Haushaltsänderungen - nicht. Durch den Bezug einer neugebauten Eigentumswohnung, die in Berlin in 2020 im Schnitt 4.735,- €/qm kostete und nur von Haushalten mit hohem Einkommen erworben werden kann, entsteht letztendlich keine Wahlmöglichkeit für Haushalte am Ende der Einkommensskala (siehe BBSR-Studie: „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“, 2020 https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 g).

Derweil muss Berlin wie andere Kommunen auch die Lasten dieses Wohnkostenanstiegs bei Transfereinkommensbeziehern tragen. Die Wohnkostenübernahme pro Fall steigt erheblich an. Dennoch zahlen etwa 30% der ALG II – Empfänger:innen Mieten, die über den Richtwerten liegen. Die mit der Versorgung besonderer Bedarfsgruppen betreuten sozialen Träger verweisen auf die weiterhin extrem schwierige Lage hin, die Unterbringung wohnungsloser Menschen von der Straße in Wohnraum mit normalen Mietverträgen gleicht einem Glücksspiel.

Es braucht also dringend eine deutlich stärker fokussierte Politik zur Verbesserung der Rahmenbedingungen beim Neubau für breite Schichten, bei der Sicherung preiswerten Wohnens im Bestand und bei der Zugangsverbesserung zum Wohnungsmarkt für Haushalte mit besonderem Bedarf.

Ein weiteres Problemfeld stellen der Ressourcenschutz beim Bauen und die Erfüllung der Pariser Klimaschutzziele dar, zu der sich Bundestag und Bundesregierung bekannt haben. Mit den aktuellen Maßnahmen kann das Sektorziel für den Gebäudesektor nicht erreicht werden. Die Instrumente für die Zielerreichung müssen sich auf den vorhandenen Gebäudebestand und den Neubau beziehen. Die Bewältigung der massiven Anforderungen muss dabei berücksichtigen, dass die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte aufgrund der Marktentwicklung der letzten Jahre schon an der „Oberkante“ ist. Kommt ein massiver Anstieg der Energiepreise aufgrund von Nachfrageanstieg und Angebotsverknappung auf den Energiemärkten mit klimapolitischen Anreizen (CO₂-Bepreisung) zusammen, so entsteht eine erhebliche sozialpolitische Schieflage, die in den Daseinsvorsorgebereichen Wohnen und Energieversorgung der Haushalte zu einem Sprengsatz werden kann. Für die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor kann dies behindernd sein.

Aufgrund der erheblichen Anforderungen in den kommenden Jahren braucht es nach Auffassung des Berliner Mietervereins eine **kontinuierliche Beratung für Politik und Verwaltung**, mit der eine Evaluation bestehender Instrumente und Lösungsansätze ebenso geleistet wird wie die **Präsentation neuer Ideen**. Neben der Beratung steht der **Dialog** im Fokus. Zudem wird es zum Teil **Vereinbarungen** geben können, wobei die damit einhergehende **Selbstverpflichtung** wohl im Grunde nur vom BBU, eventuell noch vom BFW, aber vermutlich nur für Neubau abgeschlossen werden kann. **Deshalb schlagen wir dem Berliner Senat ein Bündnis vor, das im dialogischen Bereich – in dem es ja noch keinen gemeinsamen Willen gibt und noch kein Bündnischarakter vorhanden ist - einem Beirat „Zukunft des Wohnens – Neubauperspektiven & sozial-ökologische Bestandspolitik“** gleicht.

2. Themenkatalog für ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ bzw. den Dialog „Zukunft des Wohnens“

- Fokussierung der Wohnbedarfe nach Preissegmenten und Flächenpotenzialen sowie Ermittlung der konkreten Hindernisse für preisgünstigen Wohnungsneubau, Analyse des Bauüberhangs und Erarbeitung von Lösungen, Vorschläge zur Anpassung von Förderrichtlinien, Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus, Einflussnahme auf Bodenpreisentwicklung und Bodenrichtwerte.
- Umsetzungschancen für Erweiterung des kooperativen Baulandmodells (städtebauliche Verträge) bis zu 50 bzw. 66% mit Gemeinwohl-Neubau.
- Umsetzungsschritte aus den Ermächtigungen des Baulandmobilisierungsgesetzes.
- Bodenankauf, Bodenvergabe (Transparenz, Erbbaurechte, Konzeptvergaben, etc.) und Bodenpreisregulierung, Grundsteuer-Effekte und Spekulationsvermeidung.
- Evaluation der Bevölkerungsprognosen und Wanderungsbewegungen.
- Evaluation des STEP Wohnen 2030.
- Transparenz und öffentliche Erörterung der Zielkonflikte unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen sowie der vorhandenen STEPs.
- Chancen der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit für Berlin, Qualifizierung der Erhöhung des Gemeinwohlsektors im Neubau sowie bei Bestandswohngebäuden (incl. Kooperationsvereinbarungen und Selbstverpflichtungen auch mit privaten Anbietern).
- Weiterentwicklung und Fokussierung der Bürgerbeteiligung in Planungsprozessen.
- Förderung experimentelles Bauen/Mehrgenerationwohnen.
- Stärkung städtebaulicher und urbaner Qualitäten neuer Quartiere.
- Begrenzung des Baukostenanstiegs.
- Verkehrswendeanforderungen an Bestandsgebäude, Bestandsquartiere und Neubauquartiere.
- Ressourcenschonung, Energieeinsparung und CO₂-Einsparziele beim Neubau und durch Bestandsmaßnahmen (Klimaschutzsektorziel Gebäude: energetische Modernisierung, Quartierskonzepte Wärmewende, Einsatz erneuerbarer Energien)
- Mietenentwicklung: Absicherung von Sozialverträglichkeit im Rahmen mietpreiswirksamer Baumaßnahmen (energetische Sanierung / Barrierefreiheit) sowie bei Wiedervermietung.

- Bessere Sicherung und Nutzung des Bestands: Zweckentfremdungsverbot mit weitgehendem Ausschluss von Abrissen, Verbesserung von Bau – und Wohnungsaufsicht, Maßnahmen zur angemessenen Wohnflächennutzung (Vorschläge zur Verbesserung des Wohnungstausches, bauliche Lösungsvorschläge für eine flexiblere Grundrissgestaltung in Mehrfamilienhäusern, Potenziale und Grenzen erweiterter Mitwirkung von Mietern und Mieterinnen).
- Maßnahmen zur Verhinderung von Segregation, Evaluation des Monitorings Soziale Stadtentwicklung und des Quartiersmanagements (soziale Mischung).
- Möglichkeiten und Grenzen der Digitalisierung in Wohngebäuden.
- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen unter Wahrung der Gemeinwohlverantwortung.
- Erarbeitung von Vorschlägen für eine wirksame Mietpreisregulierung, die die Wirtschaftlichkeit von Gemeinwohl-Anbietern sichert (u.a. Bundesratsinitiativen).

Reiner Wild, Berliner Mieterverein e.V., 1.12.2021