

# **Zusammenfassung und Bewertung der Koalitionsvereinbarung von SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen für die Legislaturperiode 2016-2021 des Berliner Abgeordnetenhauses durch den *Berliner Mieterverein e.V.***

## **Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen.**

### **1) Bezahlbares Wohnen für alle**

#### **Stichworte:**

- Liegenschaften nutzen für Daseinsvorsorge
- Schneller und kostengünstiger bauen und sanieren
- Mietpreise dämpfen und Mieterschutz ausbauen
- bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum
- landeseigene Wohnungsunternehmen stärken, den Bestand um 55.000 WE erhöhen.

Auffällig: keine Zielvorgabe für insgesamt bezugsfertige Wohnungen per anno unter Berücksichtigung des Engagements der privaten Eigentümer/Immobilienunternehmen

#### **Boden- und Liegenschaftspolitik**

Die Boden- und Liegenschaftspolitik ist eine zentrale Voraussetzung für eine umfassende soziale Wohnraumversorgung. Insoweit ist die Benennung der Thematik an erster Stelle richtig.

Trotz eines Abgeordnetenhausbeschlusses ist die Liegenschaftspolitik zugunsten einer sozialen Wohnraumversorgung bisher kaum vorangekommen. In Direktvergabe konnten bisher erst wenige Grundstücke an städtische Wohnungsunternehmen zur Bebauung mit Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Konzeptvergaben z.B. an Genossenschaften gibt es offenbar noch gar nicht, da das sogenannte Clustern der Bestände zwar seit geraumer Zeit stattfindet, aber noch lange nicht abgeschlossen ist. Teilweise werden außerhalb des S-Bahnringes auf größeren Flächen Wohnbaupotenziale ermittelt (37.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), die in dieser Legislatur gehoben werden sollen. Auf der städtischen Fläche des früheren innerstädtischen Flughafens Tempelhof ist die zuvor geplante Randbebauung durch städtische Wohnungsunternehmen und eine Genossenschaft wegen des mittels Volksentscheid entstandenen Bebauungsverbots derzeit nicht möglich. Ein Zukauf von Grundstücken fand bisher nicht statt. In den innerstädtischen Quartieren ist ein in Berlin beispielloser Anstieg der Grundstückspreise für unbebautes Bauland zu verzeichnen (2015: zwischen 1.400 und 2.200 €/qm). Auch die Kaufpreise für bebaute Grundstücke und Wohngebäude sind stark angestiegen. Eine Einflussnahme auf diese Entwicklung fand in den letzten 5 Jahren nicht statt und ist wegen objektiver Rahmenbedingungen (fehlende Möglichkeit zur Flächenerweiterung) oder fehlender gesetzlicher Grundlagen für Eingriffsmöglichkeiten schwierig.

Nun soll es ein **strategisches Flächenmanagement** (Ankauf/Vergabe) geben. Das Baulandangebot soll verstetigt werden. Aber realistischer Weise wird wegen der Preisentwicklung nicht von einer deutlichen Ausweitung des Baulandangebots gesprochen. Für den Ankauf besonders im Fokus: Flächen der Bahn. Hier sind in der Vergangenheit erhebliche Fehler gemacht worden (Europa-City in privater Hand)

Bauland-Umlegungen sollen nun vorgenommen werden. Die **Konzeptvergabe** soll nun offenbar umgesetzt werden, bei Wohnungsbau sollen **30 – 50% der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen** entstehen. Auch über Erbbaurechtvergabe sollen gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften einbezogen werden. Soziale Träger und Projekte sollen über einen landesunterstützten **Generalmieter** zu langfristig guten Nutzungsbedingungen kommen. Die Ausweisung von Entwicklungsgebieten mit der Möglichkeit, den Grundstücksverkehr zu steuern, wird geprüft. Allerdings ist der Aufwand der Ausweisung solcher Quartiere sehr groß und lohnt sich daher nur bei hinreichend großen Flächen, die im innerstädtischen Bereich kaum noch anzutreffen sind. Gleichzeitig will die Koalition auf Bundesebene **Maßnahmen gegen die Bodenspekulation** initiieren. Das wird hier nicht präzisiert, konkrete Vorschläge liegen offenbar noch nicht vor (siehe unter Steuerpolitik). Aber hier ist Eile geboten, da die Wahlprogramme für den Bundestagswahlkampf 2017 gerade geschrieben werden.

#### **Fazit:**

**Die Problemlösungsansätze sind richtig. Das Verwaltungshandeln (BIM) muss forciert werden. Aber die Rahmenbedingungen sind auf Landesebene nur begrenzt zu ändern.**

#### **Bauplanung – Planungsrecht – Städtebau – Bürgerbeteiligung**

Das **kooperative Baulandmodell**, über das derzeit mittels Aufstellung von Bebauungsplänen auf privaten Grundstücken die Mitfinanzierung städtischer Infrastruktur und preisgebundenen Wohnraums erreicht wird, soll dahingehend geändert werden, dass zukünftig statt 25% nun 30% der Wohnflächen mietpreis- und belegungsgebunden errichtet werden sollen.

Wohnungsbau soll in Berlin ökologisch nachhaltiger und sozial gerechter stattfinden. Dabei wird insbesondere auf **intelligente, stadtverträglich maßvolle Nachverdichtung** gesetzt (Wohnbauflächenpotential auf Brachen, Parkplätzen, Supermärkten, etc.). Infrastruktur und Freiräume sollen mitgeplant werden. Der **Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen soll 2017 fortgeschrieben** werden. Mit allen Bezirken sollen Vereinbarungen über den Wohnungsneubau, den Infrastrukturbedarf sowie Personal- und Ressourcenbedarf getroffen werden. Bei Neubauvorhaben von städtischen Wohnungsunternehmen soll **vorbildhaft eine umfassende Bürgerbeteiligung** der Anwohner praktiziert werden (siehe Stadtentwicklung: Berliner Leitlinien für Bürgerbeteiligung, Vorhabenplattform). Bei umstrittenen Bauvorhaben sollen Bebauungsvarianten qualifiziert werden. Diese Formulierung ist unscharf und wird zu Auslegungstreit führen, wie sich schon im November 2016 am Beispiel der Neubauten auf der Fischerinsel gezeigt hat.

Die Berliner **Bauordnung** soll erneut verändert werden, nachdem in der vergangenen Legislatur Vorgaben für barrierefreies Wohnen und die Rauchmelderpflicht geregelt

wurden. Die Änderungsvorschläge sind vorwiegend „grün“ geprägt: mehr Begrünung von Grundstücken und Gebäuden, recyclingfähige Baustoffe, Vereinfachung für Holzbauten, Genehmigungspflicht von Abrissen, eine neue Abstandsfläche, kürzere Geltungsdauer von Baugenehmigungen wegen der Spekulation.

„**Asbestfreie Hauptstadt 2030**“ heißt die Strategie, mit der die Koalition den Wohnungsbestand von diesem krebserregenden Baustoff befreien möchte. Die Strategie richtet sich vornehmlich an städtische Wohnungsunternehmen. Um in Berlin asbestfrei wohnen zu können, müssen jedoch auch die privaten Vermieter (z.B. Deutsche Wohnen, Vonovia) einbezogen werden, was die Koalitionsvereinbarung anvisiert, aber ohne Konkretion.

Die Koalition unterstützt die weitere Festlegung von **sozialen Erhaltungsgebieten** (Milieuschutz). Empfehlungen an die dafür zuständigen Bezirke sollen über das Monitoring Soziale Stadtentwicklung gegeben werden. Risiken werden beim Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen aufgrund der Ausnahmegenehmigung, 7 Jahre lang an Mieter zu verkaufen zu können, nicht dargestellt, bei den bundespolitischen Initiativen ist die Änderung des § 172 BauGB aber enthalten.

**Vorkaufsrechte nach BauGB** zugunsten der städtischen Wohnungsunternehmen sollen verstärkt genutzt werden. Dies soll im Wege einer Verordnung präzisiert werden. Den Bezirken sollen finanzielle Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, wieviel ist jedoch unklar.

Nach besonderem Städtebaurecht sollen Quartiere ausgewiesen werden, in denen als Gebietsentwicklungsziel auch die energetische Sanierung mit Warmmietenneutralität (**Quartierssanierung**) gilt. Basis dafür soll ein **Handlungskonzept des Senats** für die soziale und ökologische Ertüchtigung des Wohnungsbestands sein. Bei Bedarf sollen Sozialpläne erstellt werden.

#### **Fazit:**

**Die neue Landesregierung will verstärkt auf Nachverdichtung setzen. Das ist inhaltlich nachvollziehbar, wirft aber auch Fragen und Probleme auf. Die meisten Grundstücke gehören hier den Privaten, sozialer Wohnungsbau wird nur vereinzelt und dann in erster Linie über das kooperative Baulandmodell entstehen. Die Konflikte mit Bewohnern werden noch intensiver werden, da die Belastung bei Nachverdichtung noch größer ist. Umso wichtiger ist eine bessere Bürgerbeteiligung. Doch das Modellhafte bezieht sich nur auf städtische Wohnungsunternehmen. Zum privaten Baubereich gibt es keine Aussagen hinsichtlich stärkerer Bürgerbeteiligung. Mehr Milieuschutz, mehr Ankauf (Vorkaufsrechte), warmmietenneutrale Quartierssanierung, Asbest-Sanierungsfahrplan und Überarbeitung des STEP Wohnen: Das sind alles wichtige und begrüßenswerte Maßnahmen, bei denen allerdings vielfach eine aktive Mitwirkung der Bezirke erforderlich ist.**

#### **Wohnungsbauförderung - Sozialwohnungsneubau**

Die Wohnungsbauförderung für alle (EU!) wird breit aufgestellt: Neubau auch als Aufstockung und Umbau von Nichtwohngebäuden, Modernisierung sowie Erwerb von Wohnungen. Die Adressaten sind dennoch in erster Linie städtische Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und andere soziale Träger. **Lange Bindungen**

(?) werden angestrebt, in Kombination mit KfW-Förderung sollen energetische Standards gemäß Enquetebericht Energie berücksichtigt werden. Das Fördervolumen soll schrittweise **ab 2018 von 3.500 Wohnungen auf 5.000 Wohnungen p.a.** erhöht werden. Die Förderung wird pro Quadratmeter gedeckelt. Für den Ankauf durch städtische Wohnungsunternehmen soll ggf. **Eigenkapital** zugeführt werden, wenn dies zur Absicherung von Mieten bei Wiedervermietung in Höhe von 6,50 €/qm nettokalt erforderlich ist.

Die **Modernisierungsförderung** soll auf dem KfW-Förderprogramm aufsetzen. Die Tilgungszuschüsse werden verdoppelt, wenn der Eigentümer eine 10-jährige Belegungsbindung akzeptiert. Insbesondere in Milieuschutzgebieten erhofft sich die Koalition hier Schutz der Wohnbevölkerung. Neu ist eine **Deckelung auf die Durchschnittsmiete bei Wiedervermietung in teuren Beständen** durch Wohnungsbauförderung (Eigenkapitalzuführung).

Eine Verzahnung der Wohnbauförderung mit der Städtebauförderung wird angestrebt. Es wird ein **Modernisierungsprogramm „Heizkostenbremse“** für Kleineigentümer aufgelegt. Das soll auch den altersgerechten Umbau umfassen.

#### **Fazit:**

**Die Neubauförderung erscheint quantitativ die Förderpriorität darzustellen. 5.000 Wohnungen p.a. werden angestrebt, davon mindestens 3.000 durch die städtischen Wohnungsunternehmen. Unklar bleibt, wie hoch der Förderanteil bei der Erstellung sein soll. Wenn Genossenschaften und andere soziale Träger sich beteiligen sollen, wird es beim Förderanteil je Wohnung nicht bleiben können.**

**Ein 10-jähriger Bindungszeitraum (nur Belegung) in der Modernisierungsförderung bei so viel geschenktem Geld (Tilgungszuschüsse) ist nicht vertretbar. Mietpreise sind gar nicht gedeckelt. Ob die Anrechnung der Fördermittel gemäß Mietrecht aber tatsächlich eine soziale Sanierung ermöglicht, muss noch geprüft werden. Die Konditionen des neuen Programms „Heizkostenbremse“ sind nicht präzisiert. Ob eine Eigenkapitalzufuhr zur Deckelung von Wiedervermietungsmieten bei 6,50 €/qm mtl. wirklich erforderlich ist, kann bezweifelt werden.**

## **Öffentliches Bauen**

Die Liste der Peinlichkeiten (BER, Staatsoper, etc.) ist lang. Umplanungen, massive Kosten- und Zeitüberschreitungen sind an der Tagesordnung. Erfahrungen sollen 2017 ausgewertet werden, **Änderungen nach Veranschlagung im Haushalt grundsätzlich ausgeschlossen** werden. Ein früherer Planungsbeginn und unterbrechungsfreie Planungsprozesse sind das Ziel. Für die Modernisierung der öffentlichen Gebäude soll ein **Sanierungsfahrplan mit Investitionsprogramm** erstellt werden. Es sollen mehr offene Wettbewerbe durchgeführt werden (Förderung der Baukultur und Architekturqualität, Aufbau von Holzbauclustern). Der **Schulbau** soll mehr Qualität erhalten, bei größeren Vorhaben (über 5 Mio. € Investition) soll nicht mehr der Bezirk, sondern eine neue Organisation zuständig werden.

#### **Fazit:**

**Der Schulneubau hat wegen der wachsenden Zahl von Kindern eine hohe Priorität. Die Koalition sieht offenbar die Bezirke zum Teil überfordert. Jedoch nur größere**

**Neubauvorhaben sollen zukünftig von einer noch nicht näher bestimmten Organisation (BIM?) gebaut werden.**

**Ob mit den vorgeschlagen Änderungen der Planungsabläufe und der Vermeidung von Umbauwünschen nach Haushaltsplanung das Problem ausufernder Großprojekte in den Griff zu bekommen ist, bleibt nur abzuwarten.**

## **Mieter- und Wohnraumschutz**

In jedem Bezirk soll es ein **Wohnungsamt** geben, das dazugehörige Personal ist zu bewilligen. Die planungs- und städtebaulichen Instrumente gegen Verdrängung sollen stärker genutzt werden (siehe oben). **Die Kappungsgrenzen-Verordnung und die Kündigungsschutzklausel-Verordnung** sollen fortgeführt werden. Das **Verbot der Zweckentfremdung soll verschärft** werden, bei Abriss von Wohnungen und Ersatzwohnraum, Leerstand, Trägerwohnungen, Zweitwohnungen. Sanktionen und Monitoring sind zu überarbeiten.

Die soziale Wohnraumversorgung und die **Bekämpfung von Wohnungslosigkeit** und sozialer Ausgrenzung sind Schlüsselaufgaben. Es soll ein **Wohnraumbedarfsbericht** einschließlich einer Wohnungslosen- und Räumungsstatistik erstellt werden. Besondere Bedarfsgruppen werden in die Wohnraumförderung integriert. **Kooperationen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit** werden angestrebt, das geschützte Marktsegment wird auf 2.500 Wohnungen p.a. aufgestockt. Ein Generalmietermodell für soziale Aufgaben wird entwickelt.

**Geflüchtete** sollen verstärkt im privaten Wohnungsbestand mit normalen Mietverträgen untergebracht werden. Die WBS-Berechtigung wird geprüft. Die Praxis von Niedersachsen und Bremen werde einbezogen.

Für Mieter im **Sozialen Wohnungsbestand** (116.000 Wohnungen) soll es ab 2018 ein neues Mietengesetz geben, mit dem die Mieten (zum Teil) abgesenkt werden. Die Entscheidung dazu soll in den ersten 100 Tagen ab Regierungsbeginn getroffen werden. Geplant ist für die Bestände mit Anschlussförderung eine **soziale Richtsatzmiete mit einkommensabhängigen Mietstufen**. Für die 20.000 verbliebenen Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung soll das o.g. System geprüft werden. Eigentümer sind an der Strukturreform angemessen zu beteiligen. Für sie soll es für den Fall der Unterdeckung einen Härtefallfonds geben. Die IBB soll ihr Engagement in diesem Bestand erhöhen. Die Koalition wird eine Anlaufstelle für Mieter von Sozialwohnungen schaffen, bei der Miethöhen geprüft werden können. Die gibt es mit der IBB eigentlich schon. Konkret werden die jährlichen Mietsteigerungen um 0,13 €/qm zum 1.4.2017 wegen Degressionsabbaus ausgesetzt. Der Zinssatz für Aufwendungsdarlehen wird auf 0,5% gesenkt, insoweit die zulässige Miete nicht unter 5,75 €/qm nettokalt sinkt. Damit sollen weitere vorzeitige Rückzahlungen der Darlehen vermieden werden. Auch die Zinsen bei Erbbaurechtsverträgen werden gesenkt. Das Wohnraumgesetz wird per Vorschaltgesetz so geändert, dass bei Eigentumsübertragung das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht mehr eintritt. Damit bei Veräußerungsfällen nur noch tatsächliche Gesamtkosten des Erwerbers angesetzt werden können, soll der Einfrierungsgrundsatz nach II.BV geändert werden.

Die **Härtefallregelung gemäß Wohnraumversorgungsgesetz** soll so geändert werden, dass zukünftig in Abhängigkeit vom energetischen Zustand des Gebäudes ein Zuschuss um den Betrag der Bruttowarmmiete (statt Nettokaltmiete) gewährt wird, der 30% (oder bei schlechterem energetischen Zustand auch weniger) des Haushaltsnettoeinkommens

übersteigt. Für die Reformen im Sozialen Wohnungsbestand sollen angeblich 40 Mio. €/p.a. zur Verfügung stehen.

**Fazit:**

**Sozialer Wohnungsbau: Die Umstellung bei der Härtefallregelung von der Nettokaltmiete auf die Bruttowarmmiete ist gut und geht über die BMV-Forderung (Bruttokaltmiete) hinaus. Sie wird theoretisch teuer für Berlin. Da aber nur ein sehr kleiner Teil von Mietern diese Hilfen auf Antrag in Anspruch nimmt, bleibt es bei beschränkten Ausgaben.**

**Ansonsten entsprechen die Vorschläge in etwa den Empfehlungen der Expertenrunde des Senats vom 1. Halbjahr 2016. Wichtiges Signal: Keine Mieterhöhung zum 1.4.2017 wegen Subventionsabbaus. Unklar ist, ob die Zinssenkung für Darlehen als Angebot laufen wird, oder ob die IBB die Zinshöhe einfach umstellt. Etwas merkwürdig mutet die Frist von 100 Tagen an, bis zu der man mit einem Reformkonzept starten will. Offenkundig gibt es unter den Koalitionären einen Bremser, der auf diese Art eingefangen werden soll. Wenn dahinter der Versuch stehen sollte, die überhöhten Kosten bei Bau und Genehmigung noch in Frage zu stellen, dann erscheint dies als vergebliche Liebesmühe. Denn in der Expertenrunde war es nicht gelungen, aus dem ggf. vorliegenden Umstand überhöhter Kosten einen operationalisierbaren Reformvorschlag zu formulieren. Auf die 100 Tage-Frist hätte man verzichten können, wenn man ein Reformgesetz für den 1.1.2018 vereinbart. Der interessante Teil ist die Neuregelung der Mietensystematik mittels einer Richtsatzmiete mit einkommensabhängigen Mietstufen. Hier wird sich der BMV noch einbringen müssen. Die restlichen Initiativen in diesem Bereich sind als Bestandsschutz wichtig bzw. sollen den Eingriffsrechten zum Erfolg verhelfen (Verlängerung der Verordnungen zu Kappungsgrenzen/Kündigungsschutz bei Umwandlung, Verschärfung des Verbots der Zweckentfremdung). Von der Mietrechtsinitiative aus der Expertenrunde wurde übernommen, dass rückwirkende Mieterhöhungen zukünftig nicht mehr zulässig sind.**

**Städtische Wohnungsunternehmen und Genossenschaften**

Die sechs städtischen WU sollen sozial ausgerichtet und wirtschaftlich gestärkt werden. Der Bestand soll **bis 2025 auf 400.000 Wohnungen** wachsen, in dieser Legislatur um **55.000 Wohnungen**, davon 30.000 durch Neubau. Zur Sicherung des städtischen Wohnungsbestands soll nun doch in der **Verfassung ein Privatisierungsverbot** aufgenommen werden, was bisher scheiterte. Von den 25.000 zu erwerbenden Wohnungen in dieser Legislatur werden 15.000 durch den Ankauf der Berlinovo-Vermögensanteile von Privaten erfüllt. Zu vertretbaren Konditionen (?) sollen auch die 4.500 Berliner Wohnungen der BIMA erworben werden. Die Wohnungsunternehmen sollen sich auch verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen und Vorkaufsrechte der Bezirke ausfüllen. **6.000 Wohnungen sollen pro Jahr neu** errichtet werden, davon 50% für Personen mit WBS-Berechtigung und mit partizipativer Bauplanung (modellhafte Bürgerbeteiligung). In Erdgeschossen soll Gewerbe angesiedelt werden. Bei freifinanzierten Objekten der Wohnungsunternehmen soll der Mietpreis in der Regel unter 10,- €/qm nettokalt liegen. Um eine homogene Mieterstruktur von Haushalten mit geringem Einkommen zu vermeiden, soll außerhalb der Hochpreisgebiete die Möglichkeit zum Belegungstausch im Umfeld in Höhe von 20% der Sozialwohnungen

bestehen.

**Sofortmaßnahmen bei den Mieten:** Auf vier Jahre befristet eine Kappung der **Mieterhöhungen bei 2% p.a.** Die **Mieterhöhung nach Modernisierung darf 6%** der Investition nicht überschreiten, bei energetischer Sanierung soll die Maßnahme **annähernd warmmietenneutral** sein, der Modernisierungserfolg soll am tatsächlichen Energieverbrauch gemessen werden. Mieterräte sollen gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen Modernisierungsstrategien ausarbeiten. Sanierungsfahrpläne für Asbestsanierung sind zu erstellen.

**Wohnungsvergabe bei Wiedervermietung: 60% an Haushalte mit WBS** (5% mehr als jetzt). Für 1.800 bis 2.000 Wohnungen p.a. in den Beständen mit Mieten über der Durchschnittsmiete der kommunalen Bestände wird bei Wiedermietung „nur“ die Durchschnittsmiete genommen. Das Wohnungsunternehmen erhält einmalig einen barwertigen Ausgleich als Wohnbauförderung. Die Wohnungsvergabe an besondere Gruppen soll noch näher präzisiert werden. Der Wohnungstausch soll aktiv befördert werden.

**Genossenschaften** sollen ebenfalls eine größere Rolle spielen. Beim Neubau soll dies durch Konzeptvergabe erfolgen. Selbstverwaltete Mieter- bzw.

Bewohnergenossenschaften sollen bei Gründung und Erwerb von Wohngebäuden unterstützt werden (Modelle Falkenhagener Feld und Kottbusser Tor). Für Transfereinkommensbezieher sollen die JobCenter zukünftig Genossenschaftsanteile übernehmen. Ein Darlehens- bzw. Bürgschaftsprogramm für Haushalte mit geringem Einkommen wird geprüft.

**Fazit:**

**Der städtische Wohnungsbestand ist das Herzstück der sozialen Wohnraumversorgungsstrategie der neuen Koalition. Das wird die eine oder andere Geschäftsleitung der Wohnungsunternehmen vermutlich nicht begeistern. Nach dem Wohnraumversorgungsgesetz soll der soziale Aufgabenkatalog jetzt noch breiter werden. Das ist richtig, zumal sich die „Lasten“ aus dem Wohnraumversorgungsgesetz bei weitem als nicht so erheblich darstellen. Gleichzeitig sollen die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich gestärkt werden. Ob dies ohne umfangreiche Kapitalaufstockung möglich wird, bleibt abzuwarten. Gewinne – und die sind derzeit ganz erheblich – sollen nicht in den Landeshaushalt fließen. Allerdings ist die Orientierung auf die Städtischen auch sehr pragmatisch. Widerstand ist nicht zu erwarten. Schließlich ist das Land Eigentümer. Die Privaten werden es vorerst genüsslich zur Kenntnis nehmen. „Ich bin ja eigentlich ganz froh, dass wir in der Koalitionsvereinbarung gar nicht vorkommen“, erklärte BFW-Präsident Groth auf einer Veranstaltung kurz nach Bekanntwerden der Koalitionsvereinbarung. Die neue Koalition aber wird schon vom Mengeneffekt her beweisen müssen, dass ihre Maßnahmen auch für den großen Teil der Mieter, die nicht bei den Städtischen wohnen, etwas Erfolgreiches zustande bringt. Wenn sie hier aktiv wird, wächst aber auch der Widerstand der Vermieterlobby rasch an.**

**Die Neubauzahlen sind ambitioniert. Auch im Hinblick auf verbesserte Bürgerbeteiligung und weitere Konditionen. Die Sofortmaßnahmen und Mietenkonzepte sind allesamt zu begrüßen. Sie entsprechen im Wesentlichen den Forderungen des BMV. Neu ist eine Deckelung auf die Durchschnittsmiete bei Wiedervermietung in teuren Beständen als Wohnbauförderung.**

**Die Genossenschaftsstrategie ist wohlfeil, ein besonderer Effekt ist jedoch ohne klare finanzielle Beteiligung Berlins nicht zu erwarten.**

## **Bundespolitische Initiativen**

### *Mietrecht & Wirtschaftsstrafgesetz*

- Mietpreisbremse: Entfristung, Hinweispflicht des Vermieters auf Vormiete, Ausnahmen für überbewertete Bestandsmieten streichen.
- Wirtschaftsstrafrecht wieder für Maßnahmen gegen Mietpreisüberhöhungen gebrauchsfähig machen.
- Modernisierungsmieterhöhung absenken und auf Energieeinsparung und Barrierefreiheit konzentrieren.
- Ortsübliche Vergleichsmiete soll Mietänderungen der letzten 10 Jahre berücksichtigen
- Die Kappungsgrenze soll auf 15% in 5 Jahren geändert werden.
- Der Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs, bei Mietrückständen und bei Umwandlung soll verbessert werden.
- Gewerbemietenbegrenzung (Initiative von 1994) und verbesserter Kündigungsschutz von Kleingewerbe, Kitas, etc.

### *Wohngeldverbesserungen*

### *Baugesetzbuch*

- Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung stadtweit
- Beim Umwandlungsgenehmigungsvorbehalt die Veräußerungsmöglichkeit an Mieter in § 172 BauGB streichen
- Mietobergrenzen bei sozialen Erhaltungsverordnungen ermöglichen
- Schutz von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen in Zweck nach § 172 BauGB einbeziehen

### *BlmA*

- Gesetzlichen Auftrag neu ausrichten (BlmA-Gesetz)
- Vorkaufsrecht zum Ertragswert für Kommunen
- Beim Sozialen Wohnungsbau Preisreduzierungen

*Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Land Berlin beteiligt sich aktiv an Diskussion*

*Steuerrecht*

- Grunderwerbssteuer spekulationshemmend umbauen
- Sharedeals ausschließen
- Länderermächtigung für eine Grundsteuer C (Besteuerung für baureifes Land)

**Fazit:**

**Die bundespolitischen Vorschläge stimmen weitgehend mit denen des BMV überein. Sie gehen in dieser Form zum Teil erheblich über bisherige Vorschläge anderer Länder hinaus. Die Vorschläge würden den Mieterschutz deutlich stärken. Es wird aber sehr schwer, Verbündete zu finden ...**

## **II.) Stadtentwicklung in Berlin – intelligent, nachhaltig und partizipativ**

### **Bürgerbeteiligung und Planungskultur stärken**

Gemeinsame Erarbeitung von Berliner Leitlinien für Bürgerbeteiligung durch Politik und Verwaltung, Ausbau von niedrigschwelligen, flexiblen und repräsentativen Verfahren. Auf einer Vorhabenplattform („mein.berlin.de“) sollen alle planerischen Vorhaben frühzeitig mit Projektbeschreibung etc. veröffentlicht werden. Die Online-Partizipation soll ausgebaut werden. Die sozialräumlichen Planungskoordinatoren der Bezirke sollen als Beteiligungsbeauftragte weiterentwickelt werden. Das Stadtforum soll eine Debatte zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern etablieren. Die Änderung des AGBauGB wird geprüft.

### **Integrierte, soziale und ökologische Strategie für Berlin**

**Berlin-Strategie 2030** (wachsende Stadt, demografischer Wandel) wird ressortübergreifendes Leitbild, Umsetzungsstrategien (Identifikation von Flächenbedarfen unterschiedlicher Nutzungen) für die Transformationsräume werden erarbeitet. **Neue Stadtentwicklungspläne** (STEPs) für grüne und soziale Infrastruktur sollen aufgestellt werden, die anderen STEPs werden fortgeschrieben, Ansätze einer Smart-City integriert. Umnutzung vor Neuversiegelung und Entwicklung der innerstädtischen Flächen sind Leitziele. **Soziale Infrastrukturkonzepte (SIKO)** sind in Bereichsentwicklungspläne zu integrieren. STEP Grüne Infrastruktur enthält ein strategisches Konzept für Ausgleichsmaßnahmen. **Kleingärten** werden dauerhaft gesichert, ggf. werden Ersatzflächen in räumlicher Nähe geschaffen. Der **Flächennutzungsplan** wird an die Berlin-Strategie 2030 angepasst, der Baunutzungsplan von 1958/1960 (!) soll sukzessive durch Bebauungspläne ersetzt werden. Es wird ein **Hochhausentwicklungsplan** erarbeitet. Oberziel bleibt die **maßvolle Nachverdichtung**. Die Strategie zur **Überwindung ungleicher Lebenslagen** in den Quartieren wird fortgesetzt. Schwerpunkt der Städtebauförderung bleibt die öffentliche Infrastruktur und der öffentliche Gebäudebestand. **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)** werden geprüft und aktualisiert, die Strategie **Soziale Stadt** unterstützt und vorangetrieben. Das sozialraumorientierte

Verwaltungshandeln soll gestärkt werden, personelle und finanzielle Ressourcen ausgebaut. **Sozialraumorientierung und Quartiersmanagement** sollen noch besser verzahnt werden. **Neue Sanierungsgebiete** werden festgesetzt, auch um gegen Bodenspekulation vorzugehen. 20 **Integrationsmanagements** für Geflüchtete werden eingerichtet.

### **Besondere Orte und neue Stadtquartiere: urban, gemischt und partizipativ**

Ein leistungsfähiger ÖPNV ist Voraussetzung für die Erschließung neuer Wohnquartiere, ebenso wie die Verflechtung mit den benachbarten Gebieten. Es geht auch um die ergänzende Finanzierung von sozialer Infrastruktur und die Verbesserung des öffentlichen Raums, um Mehrwert für die Bevölkerung zu erzielen. Für den **Neubau von Quartieren** sollen verbindliche **Leitlinien** aufgestellt werden mit folgenden Inhalten: eigene Identität des Quartiers, Verknüpfung mit Nachbargebieten, Synergienutzung, kleinteilige Grundstücksparzellierung, Mischung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, Vergabe der landeseigenen Grundstücke an städtische Wohnungsunternehmen & Genossenschaften, flächensparendes Bauen, innovative Mobilitätskonzepte u.v.m. Es gibt 11 solcher bereits abgestimmten Neubauquartiere mit **Platz für 37.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:**

1. Blankenburger Süden (Pankow, 70 ha, Entwicklungsgebiet)
2. Buch (Pankow, 54 ha)
3. Buckower Felder (Neukölln, 10 ha, § 9 AGBauGB)
4. Wasserstadt Oberhavel (Spandau, 76 ha)
5. Gartenfeld (Spandau, 34 ha)
6. Europacity (Mitte – Lehrter Str., 44 ha, § 9 AGBauGB)
7. Michelangelostraße (Pankow, 30 ha, ökologisch-soziales Modellquartier)
8. Schumacher Quartier (Reinickendorf, 48 ha, ökologisch-soziales Modellquartier)
9. Johannisthal/Adlershof (Treptow-Köpenick, 20 ha, Entwicklungsgebiet)
10. Köpenick (Treptow-Köpenick, 50 ha, z.T. Entwicklungsgebiet)
11. Lichterfelde Süd (Steglitz-Zehlendorf, 96 ha)

Die Entwicklung des Gebiets Elisabethaue (Pankow) wird in dieser Legislatur nicht verfolgt.

**Besondere Orte**, die entwickelt werden sollen:

1. Tempelhofer Feld und Flughafengebäude (Volksentscheidgesetz bleibt unangetastet)
2. Berliner Mitte
3. Alexanderplatz
4. Humboldtforum
5. Bauakademie
6. Parlaments- und Regierungsviertel
7. ICC
8. Kulturforum
9. Flughafen Tegel
10. City West
11. Haus der Statistik
12. Dragoner Areal
13. Stadtpree
14. Teufelsberg

Die Koalition will die **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum** steigern, das Plätzeprogramm weiterentwickeln und den Schwerpunkt auf verkehrsberuhigte Gestaltung legen. Orte der Begegnung sollen nicht von kommerziellen Nutzungen dominiert werden. Gesetzliche Vorgaben für **BIDs** (Business Improvement Districts) werden geprüft. Der **Denkmalschutz** soll gestärkt werden. In die Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Baukultur einbezogen werden. Das **baukulturelle Erbe** soll gesichert werden, z.B. auch die Erweiterung bestehender Weltkultur-Ensembles. Für die Nachkriegsmoderne wird eine Projektkoordination geschaffen.

### **Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gemeinsam nachhaltig entwickeln**

Erarbeitung einer gemeinsamen Gesamtstrategie, Stärkung der Gemeinsamen Landesplanung und **Einrichtung eines Beirats**. Beschlüsse dazu im Parlament: Die bauliche Entwicklung folgt dem Siedlungsstern-Modell, für BER geht es um eine gemeinsame Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

#### **Fazit:**

**Ein zentraler Konflikt scheint sich herauszukristallisieren. Zumindest für den Teil der Koalitionäre, der die maßvolle Nachverdichtung in den Kern der wachsenden Stadt stellt. Wie kann bei vergleichsweise geringen Einfluss des Staates (Eigentum an Grundstücken, Lücken im Planungsrecht, Bodenpreisentwicklung, etc.) eine soziale Stadtentwicklungsstrategie zur Überwindung ungleicher Lebenslagen gefunden und erfolgreich umgesetzt werden? Es steht zu befürchten, dass dies mit den bestehenden Instrumenten nicht umgesetzt werden kann. Allenfalls kleine Reparaturmaßnahmen (Ausübung der Vorkaufrechte, Milieuschutz, etc.) können umgesetzt werden. Insbesondere der Einsatz für die „Berliner Mischung“ erscheint schwierig, zumal der bisherige Neubau die „Entmischung“ eher unterstützt. Da jedoch im innerstädtischen Bereich Sozialer Wohnungsneubau nur auf den wenigen Grundstücken städtischer Wohnungsunternehmen oder im Rahmen des kooperativen Baulandmodells ermöglicht wird, scheint die Absicherung gemischter Quartiere schwierig. Am Ende der Legislatur könnte dann der wohnungspolitische Erfolg doch eher an der Zahl der in Neubauquartieren außerhalb des S-Bahn-Ringes fertiggestellten Wohnungen gemessen werden. Mit dem Verzicht auf eine behutsame Randbebauung (z.B. Vorschlag des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg) vergibt sich die Koalition ihres innerstädtischen Erfolgs.**

**Der Versuch, in randstädtischen Quartieren urbane Viertel entstehen zu lassen, ist ehrenwert und verlangt viel Unterstützung. Aber selbst in den bundesdeutschen Musterquartieren (Tübingen: Französisches Viertel; Freiburg: Vauban) sind die Grenzen dieser Strategie deutlich erkennbar, Urbanität scheint sich auch hier nur schwer durchzusetzen. Die Erwartungen sollten daher nicht allzu hoch geschraubt werden.**

**Ein guter Vorschlag ist „mein.berlin.de“, wo alle Planungsverfahren dargestellt werden sollen. Auch die Erarbeitung von Berliner Leitlinien zur Bürgerbeteiligung findet die volle Unterstützung des BMV. Im Bezirk Pankow werden berlinweit die meisten Neubaumaßnahmen realisiert. Dass die Bebauung der Elisabethaue zurückgestellt wurde, weil es im Bezirk dafür keine mehrheitliche Zustimmung gibt, ist nachvollziehbar, aber keinesfalls dramatisch. Denn anderswo kann ggf. das Volumen aufgestockt werden. Ärgerlich ist nur, dass die Vorbereitungen auf Seiten der städtischen Wohnungsunternehmen offenbar schon recht weit vorangeschritten waren.**

### **III.) Berlin – Vorreiter für Klimaschutz und Energiewende**

Der Anspruch aus dem Titel („Vorreiter“!) dürfte vermessen sein. Von einer Energiewende ist Berlin weit entfernt. Es erfordert massive Eingriffe und Förderungen, um die klimapolitische Ziele zu

erreichen. Das ist bei den derzeitigen Energiepreisen mehr als ambitioniert. Die letzten 5 Jahre waren in Sachen Klimaschutz verlorene Jahre. Die bisherige Koalition hat es nicht vermocht, ihr selbst in Auftrag gegebenes BEK im Abgeordnetenhaus zu beschließen. Für Expertise von außen war man nicht aufgeschlossen. Der Klimaschutzrat wurde klammheimlich aufgelöst. Dies alles soll nun anders werden. Das **BEK** soll aktualisiert zügig im Abgeordnetenhaus beschlossen werden.

Berlin soll aus der **Kohle aussteigen** (Braunkohle 2017, Steinkohle 2030) und das ins Energiewendegesetz reinschreiben. Den Beschäftigten soll eine Umstiegsperspektive geboten werden. Gegenüber dem Land Brandenburg wird Berlin sich gegen den Aufschluss und die Erweiterung von Braunkohletagebauen einsetzen. Das aufgrund der CDU-Blockaden rumpfmäßige **Berliner Stadtwerk** soll ein kraftvoller Akteur für die Energiewende und den Klimaschutz werden. Es soll mit 100 – 150 Mio. € Eigenkapital ausgestattet werden. Ausschließlich Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien soll produziert und vertrieben werden. Der Handel mit Ökostrom wird erlaubt. Das Eigentum Berlins an den Netzen soll hier gebündelt werden. Mieterstromprojekte und energetische Quartierskonzepte sollen vorangetrieben werden. Energiedienstleistungen sowie die energetische Modernisierung des öffentlichen Sektors zählen zu weiteren Bestandteilen des Arbeitsprogrammes. Die Stadtwerke erhalten einen **Beirat**, gewählt aus dem Abgeordnetenhaus. Die **Empfehlungen der Enquetekommission Energie** sollen umgesetzt werden. Dies bezieht sich auch auf die Möglichkeit, **Bürgerengagement** bei der Umsetzung der Energiewende zu unterstützen. Es soll ein **Steuerungskreis Energiewende**, auch unter Beteiligung der Mietervereine, eingerichtet werden.

Der Gebäudebereich ist für nahezu 50% der Berliner CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Deshalb will die neue Koalition die **Sanierungsrate für energetische Verbesserungen** deutlich erhöhen. Gleichzeitig soll dies aber sozialverträglich erfolgen. Niemand soll wegen einer energetischen Sanierung seine Wohnung aufgeben müssen. Auch in die **Bauleitplanung** sollen verstärkt Anforderungen zur Energieeffizienz aufgenommen werden. Zusätzliche **Landesförderprogramme** werden an warmmietenneutraler Sanierung ausgerichtet. Ein Förderprogramm „Heizkostenbremse“ wird aufgelegt. Auch die Quartierssanierung soll warmmietenneutrale Maßnahmen vorsehen. Zur Erhöhung der Sanierungsrate wird ein **Wärmegesetz** verabschiedet, das als Ersatzmaßnahme (?) einen Sanierungsfahrplan vorsieht.

Die **Energieversorgung** soll schrittweise aber schnellstmöglich komplett auf **regenerativ** und **dezentral** umgestellt werden. Dachflächen öffentlicher Gebäude sind bis Ende 2018 auf die Eignung zur Installation von Solaranlagen zu prüfen. Für **Mieterstrommodelle sollen 10 Mio. € Bürgschaften** bereitgestellt werden, eine Mieterstromplattform soll aufgebaut werden. Berlin dringt auf eine Mieterstromermächtigungsverordnung. Die **Energiearmut** soll bekämpft werden, Sozialämter sollen frühzeitig eingreifen können, um Stromsperren zu vermeiden. Sozialtarife bei Stadtwerk sollen geprüft werden. Die Anschaffung energiesparender Geräte soll unterstützt werden. Bei der Energiewende und dem Klimaschutz soll die **öffentliche Hand eine Vorreiterrolle** haben (Energiewendegesetz).

Die **Berliner Energienetze** sollen Teil der städtischen Daseinsvorsorge und voll auf erneuerbare Energien ausgerichtet werden. Es wird eine 100%ige Rekommunalisierung des Stromnetzes zum Ertragswert angestrebt. Auch das Gasnetz soll rekommunalisiert werden. Nach Möglichkeit soll die GASAG wieder ein Betrieb des Landes Berlin werden. Die Übernahme des Fernwärmenetzes wird geprüft.

#### **Fazit:**

**Der Klimapolitik fehlte es in den letzten 5 Jahren an Durchschlagskraft. Die Rekommunalisierung der Netze war von diversen Pannen begleitet. Die CDU war ohnehin nur halbherzig dabei: Das Energiewendegesetz soll nur die öffentliche Hand binden, das BEK wurde zwar erstellt, aber nicht**

beschlossen. Klimaschutz und Energiewende sollen nun aus dem Schattendasein heraustreten. Die Empfehlungen der Enquetekommission Energie aus der vergangenen Legislatur sollen umgesetzt werden. Dabei haben erneuerbare Energien endlich eine größere Rolle zu spielen. Die Rekommunalisierung bleibt dafür ein zentraler Anker. Es ist zu hoffen, dass die geplanten Vorhaben in den nächsten Jahren umgesetzt werden können. Billig wird das nicht. Damit bei der Energiewende nicht ebenfalls enorme Kosten entstehen, setzt man auf Contracting/Intracting, was aber bei geringen Energiepreisen ein schwieriges Unterfangen ist. Für die Erreichung der Berliner Klimaschutzziele ist von zentraler Bedeutung, ob es gelingt, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu reduzieren. Zusätzliche Fördermittel (Programm Heizkostenbremse, Quartierssanierung, etc.) sind wichtig als Angebot, werden aber keine Breitenwirkung erzielen. Besonderer Bedeutung kommen daher das angekündigte Wärmegesetz und die Umsetzung des BEK zu. Ob die damit induzierten Maßnahmen Warmmietenneutralität sicherstellen, muss bei ehrlicher Betrachtung (durchschnittliches Energieeinspardelta 35-50 kWh/qm/a Verbrauchssenkung) bezweifelt werden, wenn diese Maßnahmen zentrale Bedeutung für die klimapolitischen Ziele erhalten. Es geht dabei vermutlich mehr um die Frage, wie hoch die Belastung sein darf, die über die Warmmietenneutralität hinausgeht. Der BMV ist bereit, in dieser Frage Verantwortung mit zu übernehmen, wie dies bereits vor einigen Jahren mit der Vorlage eines gemeinsam mit dem BUND und der IHK entwickelten Gesetzentwurfs geschehen ist.

#### IV.) Steuerpolitik, Landeseigentum & Soziales

##### **Steuern:**

Berlin setzt sich im Bund für die **Wiederreinführung der Vermögenssteuer** ein. Die Einnahmenverwaltung soll so gestaltet werden, dass die Aufgaben der wachsenden Stadt erfüllt werden können. **Sharedeals** als Umgehung der Grunderwerbssteuer und des kommunalen Vorkaufsrechts sollen unterbunden werden. Die **Grunderwerbsteuer** soll als Instrument gegen Immobilienspekulation weiterentwickelt werden. Es wird im Bundesrat ein Vorschlag für eine **Grundsteuer C** (Besteuerung baureifen Bodens) gemacht.

##### **Landeseigentum:**

Die **Liegenschaften** bieten eine wirksame Steuerungsmöglichkeit für die gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung. Die Liegenschaftspolitik soll transparent umgesetzt werden, die Clusterung fortgesetzt werden, dem Haushaltsausschuss ein halbjähriger Bericht erstattet werden. Nicht mehr betriebsnotwendige Flächen der Hochschulen sollen in die Clusterung gehen. Grundstücke werden zur **Daseinsvorsorge** vorgehalten, ein Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) gegründet. Das **Vorkaufsrecht** soll zu einem effektiven Instrument entwickelt, ein Konzept für strategische Ankäufe erarbeitet werden.

Das **BImA-Gesetz** soll über eine Bundesratsinitiative geändert werden, damit die Veräußerung von Bundesliegenschaften in Berlin (und anderswo) zum Maximalerlös nicht mehr vorgeschrieben ist. Die BIM übernimmt die Bauherreneigenschaft für SILB (Sondervermögen Immobilien) und SODA. Die Kontrolle erfolgt auch über den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin. Bei den Immobilien ist der Sanierungsstau abzubauen und die Betriebskosten z.B. durch Contracting mit dem Berliner Stadtwerk zu senken.

Die **Direktvergabe von Flächen** erfolgt zur Schaffung von preiswerten Wohnraum.

Zwischennutzungen sollen Gemeinwohlinteressen nicht konterkarieren. Konzeptverfahren erfolgen

in der Regel zu Mindestpreisen, ggf. kann der Hauptausschuss auch Verkäufe unter dem gutachterlichen Verkehrswert ermöglichen. Die **Flächenvergabe** muss sicherstellen, dass der erforderliche Bedarf an Infrastruktur gedeckt werden kann. **Erbbaurechte** können an gemeinnützige Träger zwecks besonderer Wohnformen sowie Unterbringungen und mit Nutzungsbindungen vergeben werden.

Die **AÖR** (Anstalt öffentlichen Rechts) übernimmt im Auftrag der Stadtentwicklungsverwaltung das wohnungswirtschaftliche Controlling der städtischen Wohnungsunternehmen. Die Umsetzung unternehmensbezogener Zielbilder wird kontrolliert. Vorschläge für Synergien (Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse, IT, Senkung der Baukosten), Konzepte für behutsame Sanierungen um Bestandsmieten zu stabilisieren und Neubaumieten erschwinglich zu machen, sind zu entwickeln.

Die **Berliner Wasserbetriebe** (BWB) sind ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen. Die Kalkulationsgrundlage der Wasserpreise soll aber geändert werden. Die Wasserpreise sollen bis 2021 stabil bleiben, die Senkung der Abwasserpreise geprüft werden. Die Investitionsfähigkeit der BWB ist sicherzustellen. Zu der **BSR** gibt es im Hinblick auf die Abfallbeseitigung in Wohngebäuden keine Aussagen.

#### **Soziales:**

Die **Richtwerte für die Kosten der Unterkunft** von ALG II – Empfängern etc. sollen in der **AV Wohnen** realistisch abgebildet werden. Dies ist dringend erforderlich, da ein sehr hoher Anteil der ALG II – Empfänger Mieten zu zahlen hat, die über den Richtwerten liegen. Der Neuanmietungszuschlag wird bis zur Reform der AV Wohnen spätestens zum 1.1.2018 verlängert. Bei der Berechnung der Mietwerte ist auch die mittlere Wohnlage des Mietspiegels einzubeziehen. Die Sonderregelung Sozialer Wohnungsbau ist zu überprüfen.

In der Wohnungslosenhilfe werden die Leitlinien gemeinsam weiterentwickelt. Ein umfassendes **Konzept zur Prävention von Wohnraumverlust** soll erarbeitet und eine Wohnungslosenstatistik eingeführt werden. 1.000 Plätze in der Kältehilfe werden angestrebt. Das **geschützte Marktsegment** wird auf 2.500 Wohnungen p.a. erhöht.

#### **Fazit:**

**Auf die Vorschläge zur Änderung der Grunderwerbssteuer und der Einführung der Grundsteuer C darf man gespannt sein. Aussicht auf Erfolg im Bundesrat besteht hier aber kaum. Man erinnere sich, wie lange die Länder über eine Änderung der Grundsteuer (nicht C) diskutieren.**

**Beim Landeseigentum kommt der Flächenvergabe und dem Flächenmanagement eine große Bedeutung zu. Es bleibt die Hoffnung, dass Konzept- und Direktvergabe nun beschleunigt werden, damit die neue Liegenschaftspolitik auch bei der Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele ankommt.**

**Endlich wird in dieser Koalition die Kritik an der Ermittlung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (AV Wohnen) ernst genommen und zum 1.1.2018 spätestens eine Reform in Kraft gesetzt. Sehr wichtig ist auch die Aufstockung des geschützten Marktsegments. Allerdings bleibt zweifelhaft, ob die neue Koalition die Flüchtlingsunterbringung in den Griff bekommt. Es ist derzeit nicht erkennbar, wie die Menschen aus den Massenunterkünften (Turnhallen, Traghallen, etc.) zu menschenwürdigen Unterbringungsmöglichkeiten kommen.**