

Stellungnahme des Berliner Mieterverein e.V. (BMV) zum Entwurf des Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP Wohnen) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand Mai 2013

1. Allgemeines

Der Berliner Mieterverein sieht in dem jüngst veröffentlichten Entwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorabentwurf vom Februar 2013.

Gleichwohl werden hiermit im Folgenden weitere Änderungsverschlüsse gemacht. Die Stellungnahme bezieht sich jedoch ausschließlich auf die allgemeinen Aussagen des StEP Wohnen, da der kurze Zeitraum zur Stellungnahme von 2-3 Wochen eine Überprüfung der gebietsspezifischen Vorschläge nicht ermöglicht hat.

2. Leitbild

Für das Leitbild (S. 18/19) sieht der BMV Bedarf für eine umfassendere Darlegung der zentralen Problemstellungen und Zielsetzungen.

a) Der bisherige Standortvorteil Berlins gegenüber anderen Metropolregionen wird nicht deutlich. Hier wird eine ehrliche Betrachtungsweise der ökonomischen Situation in Berlin und der Handlungsspielräume für Politik und Wirtschaft empfohlen.

Als zentrales Problem auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren herausgestellt, dass es aufgrund der Einkommensstruktur der Berliner Haushalte aber auch der Zuwanderer vorrangig an preiswerten Wohnraum mangelt. Dies wurde immer wieder auch in den Wohnungsmarktmonitorberichten der Investitionsbank Berlin bestätigt. Auch das auf höhere Einkommensschichten ausgerichtete derzeitige Neubauvolumen vorrangig privater Immobilienanbieter kann darüber nicht hinwegtäuschen.

Zur Verdeutlichung dieser besonderen Problematik auch gegenüber anderen bundesdeutschen Großstädten ist hier nochmals eine Tabelle angefügt:

Die Einkommenssituation der Berliner Haushalte:

Haushaltsgröße	HH gesamt	Mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ...						
		Unter 900	900 - 1.300	1.300 – 1.500	1.500 – 2.000	2.000 – 2.600	2.600 – 3.200	3.200 und mehr-
1-Personen-HH	1.065.200 53,6%	353.500 17,8%	283.600 14,3%	115.700 5,8%	167.300 8,4%	84.000 4,2%	30.100 1,5%	30.600 1,5%
2-Personen-HH	598.600 30,1%	10.500 0,53%	84.400 4,2%	44.100 2,2%	115.400 5,8%	134.400 6,8%	81.700 4,1%	127.600 6,4%
3 und mehr Personen-HH	324.800 16,3%		14.400 0,72%	20.400 1,03%	61.600 3,1%	61.800 3,1%	51.700 2,3%	113.100 5,7%
Gesamt	1.988.500 100%	366.200 18,4%	382.400 19,2%	180.200 9,1%	344.300 17,3%	280.300 14,1%	163.400 8,2%	271.300 13,6%

Quelle: Statistischer bericht A I 11 – j/10 Mikrozensus-Ergebnisse 2010
Statistisches Amt Berlin Brandenburg, August 2011

- Fast die Hälfte (46,7%) aller Haushalte verfügt nur über eine Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 € im Monat
- Nur rund ein Fünftel (21,8%) aller Haushalte hat mehr als 2.600 € netto im Monat zur Verfügung
- Der belegungsgebundene Wohnungsbestand wird von heute rund 270.000 (150.000 Sozialwohnungen und 120.000 belegungsgebundener Bestand im Ostteil) auf 135.000 Wohnungen im Jahre 2022 abgeschmolzen sein.

b) Im Leitbild fehlt eine Einordnung des Immobiliensektors in das gesamtstädtische Wirtschaftsgefüge. Aus einer derartigen Betrachtung soll und kann staatsinterventionistisches Agieren besser verständlich werden. Dies gilt insbesondere für die Problemlagen, die sich aus steigenden Grundstücks- bzw. Bodenpreisen ergeben. Der Berliner Mieterverein ist der Auffassung, dass sich aus einem derartig präzisierten Leitbild auch andere Erwartungshaltungen der beteiligten Marktakteure ergeben. Insbesondere die oftmals beschworene höhere Akzeptanz der Stadtbewohner für den Um- und Neubau kann gesteigert werden, wenn die Frage der Teilhabe staatlichen „Mehrwerts“ an der Immobilienmarktentwicklung deutlich wird. Dies aber setzt voraus, dass sich Berlin zu den Instrumenten, wie z.B. der Abschöpfung der durch Planung erhöhten Grundstückswerte, bekennt. Auch die Erwartung des Staates an die überwiegend private Immobilien- und Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Versorgung aller Bevölkerungsschichten und Gruppen wäre nach Auffassung des BMV im Leitbild zu benennen.

c) Im Leitbild gibt es Hinweise auf die erforderlichen Qualitäten neu zu errichtender Wohnquartiere. Diese Aussagen sind nicht hinreichend aussagekräftig. Der StEP Wohnen bekommt eine erhebliche Rolle vor allem der hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächenpotenzialen. Berlin braucht aber nicht nur mehr Wohnraum, Berlin braucht auch mehr Stadt. Zentrale Parameter urbaner Stadterweiterung sollten daher benannt werden.

3. Leitlinien

a) Zu den Leitlinien 1, 3 und 4

Die Leitlinien 1 und 3 sind in Ihrer Abgrenzung nicht verständlich. Aus dem Nebeneinander dieser Leitlinien wird deutlich, dass die Vermischung von versorgungspolitischen und sozialpolitischen Zielen ein Vakuum hinterlässt, weil nicht nachvollziehbar wird, welche Erwartungen an die Akteure bis 2025 bestehen und welche Ziele vorrangig umgesetzt werden. Weniger Gemischtwarenläden und mehr Bekenntnis für vorrangige Optionen würden allen Beteiligten helfen. Denn **Wohnungsneubau ist notwendig, aber kein Allheilmittel**. Die Bevölkerungszahl ist in Berlin in den Jahren 2010-2012 um etwa 100.000 auf mehr als 3,2 Mio. gestiegen. Auch wenn nicht jeder Neuberliner einen eigenen Haushalt gründet, so ist doch unbestritten von einer großen Zahl neuer Haushalte auszugehen, die auf dem Wohnungsmarkt bisher nicht oder nur ungenügend versorgt werden konnten. Berlins Wohnungsmarkt braucht daher mehr Wohnungen. Da nur ein kleiner Teil dieses Defizits im Bestand abgebaut werden kann, braucht Berlin auch mehr Neubau, als dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Zwar wurden zwischen 3.000 und 3.500 Wohnungen in den

vergangenen Jahren bezugsfertig. Aber wegen eines gleichzeitig nicht unerheblichen Abgangs von Wohnungen ist netto für den Wohnungsmarkt kaum was übriggeblieben. Noch schwerwiegender ist jedoch, dass das neugeschaffene Wohnungsangebot für die Mehrheit der Wohnungssuchenden keine Erhöhung der Wahlchancen bedeutet, da vorwiegend Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen entstanden.

Baugenehmigungen neuer Wohngebäude in Berlin zwischen 2007 und 2012:

	Für Wohnungen in 1- und 2-Familien-Häusern	Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
2007	2.075	1.716
2008	1.941	3.109
2009	1.641	2.688
2010	1.734	2.042
2011	2.008	3.519
2012	1.853	5.718
Gesamt	11.252	18.792

Quelle: Statistischer Bericht FII1-m12712, Statistisches Amt Berlin Brandenburg, April 2013

- Aus ca. 50-60% aller Baugenehmigungen werden Baufertigstellungen.
- Etwa 40-50% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden als Eigentumswohnungen errichtet.
- Das Mietniveau der vermieteten Neubauwohnungen liegt im Wesentlichen zwischen 10,50 und 13,50 €/qm nettokalt im Monat, bei mittleren Wohnungsgrößen von 90 – 100 qm Fläche.

Wegen der fehlenden Kappung bei Wiedervermietungen ist auch nicht damit zu rechnen, dass durch sogenannte Sickereffekte durch neue Eigentumswohnungen oder teure Mietwohnungen am Ende von Umzugsketten auch Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen profitieren. Aus Sicht des Berliner Mietervereins bedarf es Maßnahmen, die zur Erhöhung des Wohnungsangebotes führen, soweit sie einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung dienen. Neubau ist demnach kein Allheilmittel für Berlins Wohnungsmarktprobleme. Die Vermischung von versorgungspolitischen und sozialpolitischen Zielen weist in die falsche Richtung. Ein rechnerischer Ausgleich von Angebot und Nachfrage ist kurzfristig ohnehin nicht zu erreichen. Zudem ist die Bevölkerungszunahme in erster Linie auf die Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die Zuwanderung aber unterliegt sehr starken Schwankungen. Die Behauptung, dass die vorgesehene Angebotsausweitung einen nachhaltigen Effekt auf das Mietpreisniveau erzielen wird, ist schon deshalb falsch, weil der Anteil öffentlich geförderter Neubauten mit Preis- und Belegungsbindungen aufgrund der beschränkten Ressourcen im Berliner Landeshaushalt gering sein wird. Nach dem bisherigen Stand der Diskussion sind Mietpreis reduzierende öffentliche Fördermittel in Höhe von nur 32 Mio. € jährlich geplant. Damit dürften nicht einmal 500 Wohnungen pro Jahr mit Preis- und Belegungsbindungen zu fördern sein. Beim preisgünstigen Wohnungsneubau wird in erster Linie auf die städtischen Wohnungsunternehmen gesetzt, die diese Aufgabe voraussichtlich ohne öffentliche Mittel stemmen sollen. Es sollte deutlich werden, in welchem Umfang in Berlin private Eigentümer

bzw. Vermieter an der zusätzlichen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum herangezogen werden sollen. Denn es muss vermutet werden, dass private Investoren öffentliche Fördermittel verweigern werden, weil der Abstand zwischen den Darlehen der öffentlichen Hand und den niedrigen Kapitalmarktzinsen gering ist und aus Sicht der privaten Investoren die Verfügungsmöglichkeiten durch staatliche Hilfen zu stark eingeschränkt werden. Darüber hinaus werden private Investoren nur zu geringem Prozentsatz Neubauwohnungen mit Miethöhen für breite Schichten zur Verfügung stellen wollen oder können. Die vom Berliner Mieterverein geforderten und begrüßten städtebaulichen Verträge bei Baurechtsschaffung wird man auf dem Berliner Markt aber nur begrenzt durch Quersubventionierung der Investoren nachfrageoptimale Wohnungen erhalten, da die Anzahl der Haushalte, die hohe Mieten bezahlen können, beschränkt ist und die Quersubventionierung hinreichend große Wohnbauflächen voraussetzt. Nicht nur auf dem Berliner Wohnungsmarkt fehlen also Eigentümer, die sich einer sozialen Wohnraumversorgung „verschreiben“.

Jedes Neubauprogramm ist immer im Kontext der räumlichen, städtebaulichen, finanziellen und sozialen Anforderungen und Folgen zu sehen. Wohnungsneubau schwebt nicht im luftleeren Raum, sondern muss über die Stolpersteine der differenzierten Nachfrage und der konkreten räumlichen Lage hinweggehen. Das sind auch die Erfahrungen aus den großen Wohnungsbauprogrammen der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Gerade aber in den Quartieren mit der höchsten Nachfrage kann der Wohnungsbestand nur marginal erhöht werden. Die von der Immobilienwirtschaft als Marktindikator immer wieder beschworene Formel „Lage, Lage und nochmals Lage“ wird gerne vergessen, wenn es um das Klotzen nach „alten Rezepten“ geht. Nach Auffassung des Berliner Mietervereins geht es deshalb bei der Wohnungspolitik vor allem um die Förderung zielgenauer Investitionen. Für Haushalte mit hohem Einkommen konnte die Wohnungswirtschaft auch in der Vergangenheit ohne staatliche Intervention das Angebot erhöhen.

Berlin ist eine gewachsene und bebaute Stadt, die gleichwohl noch viele Veränderungen verträgt. Massive Neubauinvestitionen rufen jedoch Zielkonflikte wach, die schon vor den Investitionsentscheidungen bestanden, nun aber angesichts der Veränderung wider aufleben. Mit dem Hinweis auf das St. Floriansprinzip ist diesen Zielkonflikten jedoch nicht beizukommen. Schließlich nehmen die Bürger der Stadt die bisherigen tatsächlichen Nutzungen wahr und nicht die planerischen Optionen eines nahezu unbekanntes Flächennutzungsplanes. „Demokratie als Bauherr“ war eine zentrale Devise der Internationalen Bauausstellung 1984-1987. Sie muss in Anbetracht umfangreicher Neubauinvestition wiederbelebt werden. Deshalb sollten ergebnisoffene Beteiligungsverfahren der Akteure mit den Bewohnern/Nutzern der Umgebung eingeführt werden. Bei der Beplanung größerer Wohnungsbaupotenziale sind bezirkliche Bereichsentwicklungskonzepte mit Bürgerbeteiligung zu erstellen. Ihnen sollten vorangestellt und auch diskutiert werden die Leitbilder einer sozialen Stadtentwicklung, wie sie unter 2) im StEP Wohnen abgefasst werden.

Der Berliner Mieterverein hält ein Zurück zum **Sozialen Wohnungsbau** der Westberliner Vergangenheit für den falschen Weg. Staatliche Finanzierungshilfen (als Zuschüsse oder Baudarlehen) für den Neubau sollen dazu dienen, den preis- und belegungsgebundenen Bestand auszuweiten und den gemeinwirtschaftlichen Sektor zu stärken. Objektzuschüsse für den Neubau müssen nicht notwendig zu Bindungen in den neugebauten Objekten

führen; sie können auch mit größerer Breitenwirkung im Wohnungsbestand verankert werden.

Das Grundprinzip der Vergabe muss der Tausch von staatlichen Hilfen gegen soziale Preis- und Belegungskonzepte sein. Denkbar sind staatliche Hilfen für den Neubau, mit denen im Verhältnis 1:2 Bindungen anderswo installiert werden, wo räumlich der Erhalt bzw. die Schaffung von Preis- und Belegungsbindungen notwendig erscheint. Die Zielsetzungen verdeutlichen, dass der objektbezogene Weg des II WoBauG: Hilfen für ein Objekt gleich Bindungen für dasselbe Objekt inklusive der rechtlichen Begleitregelungen (II BV, Neubaumietenverordnung, etc.) nicht mehr zwingend angemessen ist. Es muss über flexiblere und dennoch kontrollierbare Regelungen nachgedacht werden. Bei knappen öffentlichen Mitteln können die Zielgruppen einer ernsthaft sozialen Politik nicht mehr die „breiten Schichten der Bevölkerung“ sein. Die bisherigen Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen sind zu hoch, weil sie einen Verteilungskampf unter Mietern produzieren, in dessen Folge Haushalte mit niedrigen Einkommen oder sonstigen Zugangsbeschränkungen in der Regel unterliegen. Im Fokus steht daher vorrangig das untere Viertel der Einkommensskala. Eine solchermaßen zielgerichtete Politik wäre auch ein Beitrag zu Mitteleinsparungen bei den Sozialtransfers von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung, die ständig ansteigende Wohnkosten kompensieren müssten.

Der Neubau ist der teuerste Weg zur Schaffung von Preis- und Belegungsbindungen. Deshalb sind **öffentliche Fördermittel auch zu Senkung von Modernisierungskosten** (insbesondere bei der energetischen Sanierung) einzusetzen, um im vorhandenen Gebäudebestand zusätzliche Preis- und Belegungsbindungen zu erhalten. Der Wiedereinstieg in eine öffentliche Förderung von Wohnungsneubau ist zudem nur vertretbar, wenn gleichzeitig Lösungen für die Mieter gefunden werden, die in bestehenden Gebäuden des Sozialen Wohnungsbaus auf preiswertes Wohnen angewiesen sind. Im Jahre 2003 hatten Senat und Abgeordnetenhaus die Anschlussförderung für 28.000 Sozialwohnungen gestoppt, sodass in diesen Wohnungen nunmehr Mieten bis zur Kostenmiete von 18,- €/qm im Monat drohen, was in diversen Fällen bereits zur Verdrängung führte. Aber auch bei den Wohnungen mit Anschlussförderung haben die Mieten ein Niveau erreicht, welches vielfach über der ortsüblichen Vergleichsmiete aller frei finanzierten Wohnungen liegt und damit für Mieter in den Einkommensgrenzen des Bundes kaum noch zu bezahlen ist. Deshalb bedarf das 2011 in Kraft getretene Wohnraumgesetz Berlin dringend einer grundlegenden Korrektur. Die darin enthaltene teilweise Überleitung der Sozialmieten in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der falsche Weg. Einflussmöglichkeiten einer sozialen Mietrechtsgestaltung gehen verloren. Das Instrument der Richtsatzmiete mit Abstandsgebot zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des preisfreien Wohnungsmarktes muss endlich genutzt werden.

Ohne die **Erweiterung eines langfristig sozial gebundenen Sektors** wird man die Zukunftsaufgaben in der Wohnraumversorgung nicht bewältigen. Staatliche Hilfen für den Wohnungsbau dürfen kein Notnagel für den Augenblick sein. Sie müssen einen Beitrag zur langfristig orientierten Schaffung eines gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestands leisten, der nachhaltig der Spekulation entzogen ist. Als Adressaten der Förderangebote kommen vorzugsweise städtische Wohnungsunternehmen, Stiftungen und Genossenschaften in Frage. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie ausschließlich nur diesen Investoren gewährt werden. Ein Weg zur Stärkung des sozialgebundenen Sektors könnte die Schaffung von revolvingierenden Wohnungsbaufonds in Kombination mit Vereinbarungen sein, die mit dem

Empfänger der staatlichen Hilfen getroffen werden. Der Entwurf des StEP Wohnen verweist zu Recht auf die besondere Funktion, die den städtischen Wohnungsunternehmen zukommt. Andererseits kann man sie nicht aus dem gesamtwirtschaftlichen Kontext herauslösen. Ankauf und Neubau sind kostenintensiv. Dieser Aufgabe sollen sie nur insoweit nachgehen, wie sie im Wohnungsbestand eine sozialorientierte Mieten- und Bewirtschaftungsstrategie aufrecht erhalten können. Das „Bündnis“ der Senatsverwaltung mit den städtischen Wohnungsunternehmen ist ein Einstieg. Hinsichtlich des sozialen Versorgungsauftrags muss jedoch noch nachgebessert werden (Wohnungsvergabeverpflichtung auch für ALG II-Empfänger; Gesamtmietenbetrachtung bei 30%-Härtefallregelung; Kappung bei modernisierungsbedingten Mietsteigerungen).

b) Zur Leitlinie 2

Die Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung wird einseitig auf Quartiere mit relativ niedrigem sozialen Status bezogen und soll in erster Linie durch Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten erreicht werden. Für die Stabilisierung und Entwicklung dieser Quartiere ist aus Sicht des Berliner Mietervereins aber bedeutsamer, dass die vorhandene Bevölkerung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt wird und neue Teilhabechancen geschaffen werden. Zudem ist eine Stärkung der sozialen Mischung in den Quartieren mit niedrigem Status nur möglich, wenn auch durch Intervention z.B. über Restgrößen des Sozialen Wohnungsbaus und den städtischen Gebäudebestand eine soziale Mischung in den Quartieren mit höherem sozialem Status angestrebt wird.

Ein besonderes Augenmerk muss der Wohnkostensteigerung durch Modernisierung geschenkt werden. Auch außerhalb von städtebaulich festgelegten Interventionsgebieten verstärkt sich aktuell die soziale Segregation massiv.

Die Karte mit den Ansätzen für räumliche Handlungsinterventionen im Bestand (Karte A und B) ist ohne Präzisierung der Indikatoren nicht verständlich. Hier gilt es, das Kartenmaterial um Prognosezeiträume von 5 und 10 Jahren zu ergänzen.

c) Zur Leitlinie 5

In der Leitlinie werden präzisere Angaben zur energetischen Situation des Gebäudebestands vermisst. Dadurch fehlen auch räumliche Handlungsoptionen. Außerdem wäre zu erläutern, wie Berlin auf den erhöhten Energieverbrauch in Anbetracht des notwendigen Neubauvolumens reagieren will, welche Modernisierungsraten mit welchen energetischen Erfolg in welchen Zeitabläufen erzielt werden sollen. Die Karte mit den Ansätzen für räumliche Handlungsinterventionen im Bestand (Karte C) ist ohne Präzisierung der Indikatoren nicht verständlich. Die Karte ist zudem um den End- und Primärenergieverbrauch zu ergänzen. Auch hier gilt es, Prognosezeiträume von 5 und 10 Jahren zu berücksichtigen.

4. Was im Entwurf für den Stadtentwicklungsplan Wohnen noch fehlt

Präzisere Aussagen zu einer vermehrten und verbesserten Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes sucht man vergeblich im Entwurf zum StEP Wohnen. So fehlen Informationen zu einer Aktivierung bislang leerstehender und am Wohnungsmarkt nicht angebotener Wohnungen. Es fehlen darüber hinaus Angaben zu den Wohnungsbaupotenzialen bei Umnutzung von leerstehenden Gewerbe- und Infrastrukturbauten sowie für Aufstockung und Ergänzung vorhandener Gebäude. Auch gibt der StEP-Wohnen-Entwurf keine Hinweise für zusätzliche Aktivierung von Wohnraum durch eine angemessenere Belegung und Wohnflächennutzung.

Ungeklärt ist auch, wie dem Missverhältnis zwischen Neubaupotenzialen in der inneren Stadt (36.000 Wohnungen ohne Baulückenschließung und Verdichtung laut Bericht) und der Nachfragepriorität der Wohnungssuchenden für die innere Stadt umgegangen werden soll.

Für die einzelnen Nachfragergruppen bzw. Lebensstilanforderungen gibt es konkrete planerische Ziele im Entwurf zum StEP Wohnen lediglich für Familien. Allerdings wird ein Bedarf nur quantifiziert für den Neubau von 1-Familien-Häusern. Die Quote soll weiterhin rund 2.000 Wohneinheiten pro Jahr ausmachen. Ob und in welchem Umfang dieser Bedarf auch in bestehenden 1-Familien-Hausgebieten, in denen zumindest teilweise der Altersdurchschnitt sehr hoch ist, befriedigt werden kann, wird nicht erklärt.

5. Was will der Berliner Mieterverein?

1. Der StEP Wohnen braucht ein anderes Leitbild, das sich deutlicher an der besonderen Problematik des Berliner Wohnungsmarktes orientiert.
2. Der StEP Wohnen muss klarstellen, in welchen planerischen Gebieten welcher Anteil von preisgünstigem Wohnraum gesichert oder geschaffen werden soll.
3. Der StEP Wohnen muss die Potenziale für eine bessere Nutzung des vorhandenen Bestandes benennen. Dazu gehört die räumliche Zuordnung von Wohnungen, die durch ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (leere Wohnungen, Ferienwohnungen, Abrisse) aktiviert werden können.
4. Der StEP Wohnen soll darlegen, in welchen Gebieten eine Ausweitung des städtischen Wohnungsbestandes sinnvoll erscheint.
5. Der StEP Wohnen soll Gebiete festlegen in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besonders gefährdet erscheint und deshalb mit besonderen städtebaulichen Instrumenten wie Erhaltungsverordnungen reagiert werden sollte.
6. Der StEP Wohnen sollte Gebiete bezeichnen, in denen eine (energetische) Sanierung nach den Regeln des Baugesetzbuches in Frage kommt.
7. Der StEP Wohnen sollte darlegen, wo bei Neubauquartieren ein Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen oder Sozialwohnungen erforderlich ist.

8. Der StEP Wohnen sollte Anforderungen an die städtebaulichen Qualitäten (Parzellierung der Grundstücke, Gewerbeanteil, Infrastrukturversorgung, öffentlicher Raum) für Neubauquartiere formulieren.
9. Der StEP Wohnen sollte die Bedingungen darlegen, mit denen alle Bezirksämter städtebauliche Vereinbarungen/Verträge mit den Investoren zur Sicherung eines Anteils preisgünstiger Wohnungen an Neubauvorhaben abschließen können.

Berlin, 14.6.2013

Berliner Mieterverein e.V.

Reiner Wild

- Geschäftsführer -