

## ■ Wohnungsbaufonds für neue Sozialwohnungen

Um insbesondere den Neubau von bezahlbaren Wohnungen anzukurbeln, haben wir einen Wohnungsneubaufonds mit zunächst 320 Millionen Euro eingerichtet. Seit 2015 werden damit jährlich rund 1000 neue Sozialwohnungen von privaten und öffentlichen Investoren gefördert. Die Förderung bauen wir gerade massiv aus, sodass mehr als 3000 neue Sozialwohnungen pro Jahr möglich werden. Es werden bewusst nicht komplette Siedlungen gefördert, sondern ein Anteil von Wohnungen innerhalb von Neubauprojekten. Das sichert eine gute soziale Mischung in den Quartieren.

## ■ Schnelle Baugenehmigungen – Personal und Prämien für die Bezirke

Baugenehmigungen sind spätestens sechs Monate nach vollständiger Antragstellung mit allen notwendigen Unterlagen auszusprechen. Als Anreiz für schnelle Baugenehmigungen haben wir für die Bezirke eine Prämie von 500 Euro pro Wohnung ausgelobt. Die Baugenehmigungen müssen bestandssicher sein. Die Bezirke haben außerdem deutlich mehr Personal für die schnelle Bearbeitung von Baugenehmigungen und Planverfahren erhalten.

## ■ Private Bauherren in die Verantwortung nehmen

Durch städtebauliche Verträge steuern wir die Versorgung mit Infrastruktur (Kitas, Schulen, Grünflächen) und preisgünstigen Wohnungen bei großen Neubauprojekten. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ legt eine Quote von mindestens 25 Prozent für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen fest. Die Investoren werden außerdem an den Kosten für die technische und soziale Infrastruktur beteiligt. Dafür werden Wertsteigerungen der Grundstücke verwendet, die durch die Umwandlung von unbebauter in bebaute Fläche entstehen.

## Besserer Mieterschutz

### ■ Eigenbedarfskündigungen deutlich erschwert

MieterInnen sind in Berlin vor Eigenbedarfskündigungen deutlich besser geschützt als in vielen anderen deutschen Städten. Seit Oktober 2013 ist der Kündigungsschutz von MieterInnen nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung auf zehn Jahre verlängert und auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt worden. Damit wird der bundesgesetzliche Rahmen zum Schutz der MieterInnen maximal ausgenutzt.

### ■ Ferienwohnungen zurückdrängen und Leerstand verhindern

Das so genannte Zweckentfremdungsverbot-Gesetz legt für Berlin fest, dass Mietwohnungen ausschließlich zum Wohnen genutzt werden dürfen. Die Umwandlung von Wohnraum in Büros, Gewerbeeinheiten oder Ferienwohnungen ist nur noch möglich, wenn diese ausdrücklich durch den zuständigen Bezirk genehmigt wurde. Auch der Abriss von bezahlbarem Wohnraum oder spekulativer Leerstand können mit dem Gesetz verhindert werden.

### ■ Milieuschutz und soziale Erhaltungsgebiete

Umbau- und Sanierungsvorhaben, die die vorhandenen MieterInnen finanziell überfordern würden, können in sozialen Erhaltungsgebieten (auch Milieuschutzgebiete genannt) verhindert werden. Vorhaben wie die (Luxus-)Modernisierung von Gebäuden, der Anbau von Balkonen oder die Zusammenlegung von Wohnungen sind in diesen Gebieten genehmigungspflichtig und können durch die Bezirke untersagt werden. Ziel ist der Erhalt der sozialen Mischung und Bevölkerungszusammensetzung. Die Bezirke haben bereits 21 entsprechende Gebiete ausgewiesen, weitere sollen in Kürze hinzukommen.

Zum Thema gemacht



# Aktive Mietenpolitik für Berlin

SPD-Fraktion  
des Abgeordnetenhauses von Berlin  
Niederkirchnerstraße 5  
10117 Berlin-Mitte  
Telefon (0 30) 23 25 22 22  
Telefax (0 30) 23 25 22 29  
spd-fraktion@spd.parlament-berlin.de  
www.spdfraktion-berlin.de  
V.i.S.d.P. Torsten Schneider

Berlin **Fraktion  
SPD**



*Raed Saleh  
Vorsitzender der  
SPD-Fraktion*



*Iris Spranger  
Sprecherin für Mieten-,  
Wohn- und Baupolitik*



*Daniel Buchholz  
Arbeitskreisvorsitzender  
Stadtentwicklung*

## Aktive Mietenpolitik für Berlin

Die SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses stellt sich den Herausforderungen einer wachsenden Stadt. Immer mehr Menschen wollen in unserer Metropole leben, das ist auch an steigenden Mieten zu spüren. Eine aktive Mieten- und Wohnungspolitik ist vor diesem Hintergrund eine unserer Kernaufgaben.

Mit einem Bündel verschiedener Maßnahmen sorgen wir dafür, dass die Mieten bezahlbar bleiben, neue Wohnungen entstehen und Mieterinnen und Mieter besser geschützt werden. Berlin nutzt konsequent alle Ermächtigungen in Bundesgesetzen zur Verbesserung des Mieterschutzes.

Wir wollen, dass unsere Stadt auch in Zukunft mit ihrer Vielfalt in den Bereichen Wohnen und Leben viele Menschen begeistert. Die soziale Mischung in der Stadt muss erhalten bleiben.

## Bezahlbare Mieten sichern

### ■ Mietpreisbremse gilt in ganz Berlin

Im Bundestag hat die SPD durchgesetzt, dass in Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse eingeführt werden kann. Berlin hat davon im Juni 2015 als erstes Bundesland Gebrauch gemacht. Sie gilt seitdem einheitlich in ganz Berlin. Dank der Mietpreisbremse darf bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen die Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Seit Einführung der Mietpreisbremse sind die Angebotsmieten in Berlin erstmals wieder gesunken. Außerdem gilt für Maklergebühren jetzt bundesweit das „Bestellerprinzip“: Wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn auch. In der Regel also der Vermieter.

### ■ Bündnis für bezahlbare Mieten

Schon lange vor der Mietpreisbremse haben wir in Berlin mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ vereinbart. Für die rund 300.000 städtischen Wohnungen gilt, dass die Miete 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens der MieterInnen nicht übersteigen darf. Mieterhöhungen sind auf maximal 15 Prozent in vier Jahren

bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Die Mieterhöhung nach Modernisierung wird auf maximal 9 Prozent der aufgewandten Kosten beschränkt. Bei Neuverträgen sowie beim Wohnungstausch (Wechsel z. B. in eine kleinere Wohnung) gelten verlässliche Grenzen für die Mietentwicklung.

### ■ Kappung von Mieterhöhungen im Bestand

Seit 2013 nutzt Berlin wegen des angespannten Wohnungsmarkts die Möglichkeit zur Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand. Die Mieten dürfen bei allen freifinanzierten Wohnungen nur um 15 Prozent statt um 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Davon profitieren in Berlin rund 1,2 Millionen Miethaushalte.

### ■ Sozialwohnungen in Großsiedlungen

Wir wollen die soziale Mischung auch in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus erhalten. Für 34.000 Berliner Sozialwohnungen wird die Nettokaltmiete bis mindestens 2017 bei maximal 5,70 Euro pro Quadratmeter und Monat gekappt. Über diesen Wert hinaus darf die Miete nicht erhöht werden. Dieses Mietkonzept gilt für 16 Berliner Großsiedlungen. Damit bleiben die Mieten auch für jene bezahlbar, die bisher nicht so stark am wirtschaftlichen Aufschwung in der Stadt teilhaben konnten.

## Mehr Wohnungsbau für alle

### ■ Neubau von Wohnungen steigt deutlich

Jede neue Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt. Deshalb wird die Neubautätigkeit in Berlin durch landeseigene Unternehmen und private Investoren massiv gestärkt. Entstanden im Jahr 2010 rund 4300 neue Wohnungen in Berlin, so waren es 2014 fast 10.000, Tendenz weiter stark steigend. Der aktuelle Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen hat Flächenpotenziale für mehr als 200.000 weitere Wohnungen aufgezeigt – in allen Bezirken und verschiedensten Kategorien. Die neu eingerichtete Wohnungsbauleitstelle des Senats berät Bezirke, Investoren und weitere Akteure, damit der Neubau von Wohnungen schnell und effektiv vorangebracht wird.

### ■ Städtische Gesellschaften als Vorbild

Für die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum nehmen wir die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in die Verantwortung. Sie investieren in den nächsten zehn Jahren mehrere Milliarden Euro und werden dadurch ihren Bestand von derzeit 300.000 Wohnungen auf rund 400.000 Wohnungen steigern. Damit entstehen Mietwohnungen insbesondere für kleinere und mittlere Einkommen.