

ABSCHLUSSVERANSTALTUNG DER 6. STRATEGIEKONFERENZ ZUR WOHNUNGSLOSENHILFE

Ülker Radziwill, Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung
in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



Berlin nutzt alle Möglichkeiten aus dem Bundesmietrecht

- Mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, mit der Kappungsgrenzenverordnung, mit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung und mit der Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch hat der Senat jeweils Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.
- Aufgrund der **Mietenbegrenzungsverordnung** ist die Miete zu Mietbeginn begrenzt, in ganz Berlin gilt deshalb die Mietpreisbremse. Seit April 2021 des letzten Jahres können Neumieterinnen und -mieter auch rückwirkend seit Mietbeginn unzulässig hohe Mieten zurückfordern.
- Aufgrund der Berliner **Kappungsgrenzenverordnung** sind allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt, ansonsten wären es 20 %. Aufgrund der **Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch** sind seit September 2021 in ganz Berlin Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch im Ausnahmefall möglich.
- Aufgrund der **Kündigungsschutzklausel-Verordnung** beträgt die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung in ganz Berlin zehn Jahre. Ohne die Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung würde die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung nur drei Jahre betragen.

Berlin geht über die bundesrechtlichen Möglichkeiten hinaus

- Mietenmoratorium und –Kündigungsmoratorium bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossen
- Kooperationsvereinbarung
- Bündnis für Neubau und bezahlbaren Wohnraum an den Start gebracht
- Berliner Entlastungspaket
- Zügige Umsetzung Wohngeld-Reform
- Kostenlose Mieterberatungen in den Bezirken
- Zweckentfremdungsverbotsgesetz
- Housing First

Bezahlbarer Wohnungsbau als Prävention

- Private, Landeseigene und Genossenschaften ziehen im Bündnis an einem Strang um den **Neubau in Berlin kräftig anzukurbeln**
- Die **Senatskommission Wohnungsbau** unter Leitung der Regierenden Bürgermeisterin wirkt in Kooperation der beteiligten Senatsmitglieder und Verwaltungen auf die Auflösung von Konflikten, die den Wohnungsbau verzögern, hin.

FÖRDERMITTEL UND GEMEINWOHLORIENTIERTER NEUBAU

- Das Land Berlin sieht mit den **Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB) 2022** eine **erhebliche verbesserte Soziale Wohnraumförderung** vor. Pro Jahr soll in Berlin der Bau von bis zu 5.000 Sozialwohnungen gefördert werden.
- Das Land Berlin unterstützt gezielt das **Genossenschaftswesen** im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung.
- Im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere **werden den Genossenschaften 25% der landeseigenen Grundstücke in Konzeptverfahren angeboten.**
- Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung stellt künftig verpflichtend den Bau eines Anteils von 50% Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment sicher.** Künftig wird für alle Vorhabenträger, neben der bestehenden Quote des unteren Preissegments (WBS bis 140% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG) von 30 %, eine Quote für das mittlere Preissegment (WBS bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG) von 20 % vorgesehen.

Mieterschutz im Bündnis für Neubau und bezahlbaren Wohnraum

- **Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) verpflichten sich in der Wiedervermietung 30 % der Wohnungen an Haushalte zu vergeben, die ein Einkommen haben, mit dem sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.** Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich ebenfalls dieser Verpflichtung anzuschließen
- **Berliner Mietbelastungsgrenze:** Die Bündnispartnerinnen und -partner werden **Erhöhungen der Nettokaltmiete, die zu Haushaltsbelastungen von mehr als 30 % des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens führen, nicht durchführen analog zu LWU's.** Es gelten hierbei die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein für mittlere Einkommen von bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG.
- **Berliner Mietentwicklungsgrenze:** Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) orientieren sich ab dem Abschluss der Vereinbarung an der auf Bundesebene geplanten **Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit 15% auf maximal 11% in drei Jahren.** Sie werden außerdem für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG **bis zum 31.12.2023 Mieterhöhungen um jährlich maximal 2 % vornehmen.**

Unterstützung Wohnungslose im Bündnis

- Die Bündnispartnerinnen und -partner **verfolgen das gemeinsame Ziel der Prävention von Wohnungs- und Obdachlosigkeit**. Das Geschützte Marktsegment (GMS) als elementarer Baustein der Wohnungslosenhilfe soll bis zum Jahr 2024 auf 2.500 Wohnungsvermittlungen jährlich, hälftig von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Bestandhaltern, ausgebaut werden.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner **werden sich zum Berliner Masterplan zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 regelmäßig austauschen** und die gemeinsame Umsetzung prüfen. Das schon bewährte Projekt „Housing First“ wird unterstützt.
- Die Bündnispartnerinnen achten darauf, dass ein **diskriminierungsfreier Rahmen bei Vermietung und Verwaltung** gewährleistet wird.
- SenIAS und SenSBW haben gemeinsame Auftaktveranstaltung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit mit Privaten durchgeführt
- Darüber hinaus werden 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen der LWU's an WBS-berechtigte Haushalte vermietet → von den 63% werden 25% an Wohnberechtigte mit besonderem Bedarf vermietet

Vielen Dank.