

**Bundestagung 2019 der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.**

**Forum „Kommunale Wohnungsbestände: ein bewährtes  
Modell zur Sicherung des sozialen Bauens und Wohnens“**

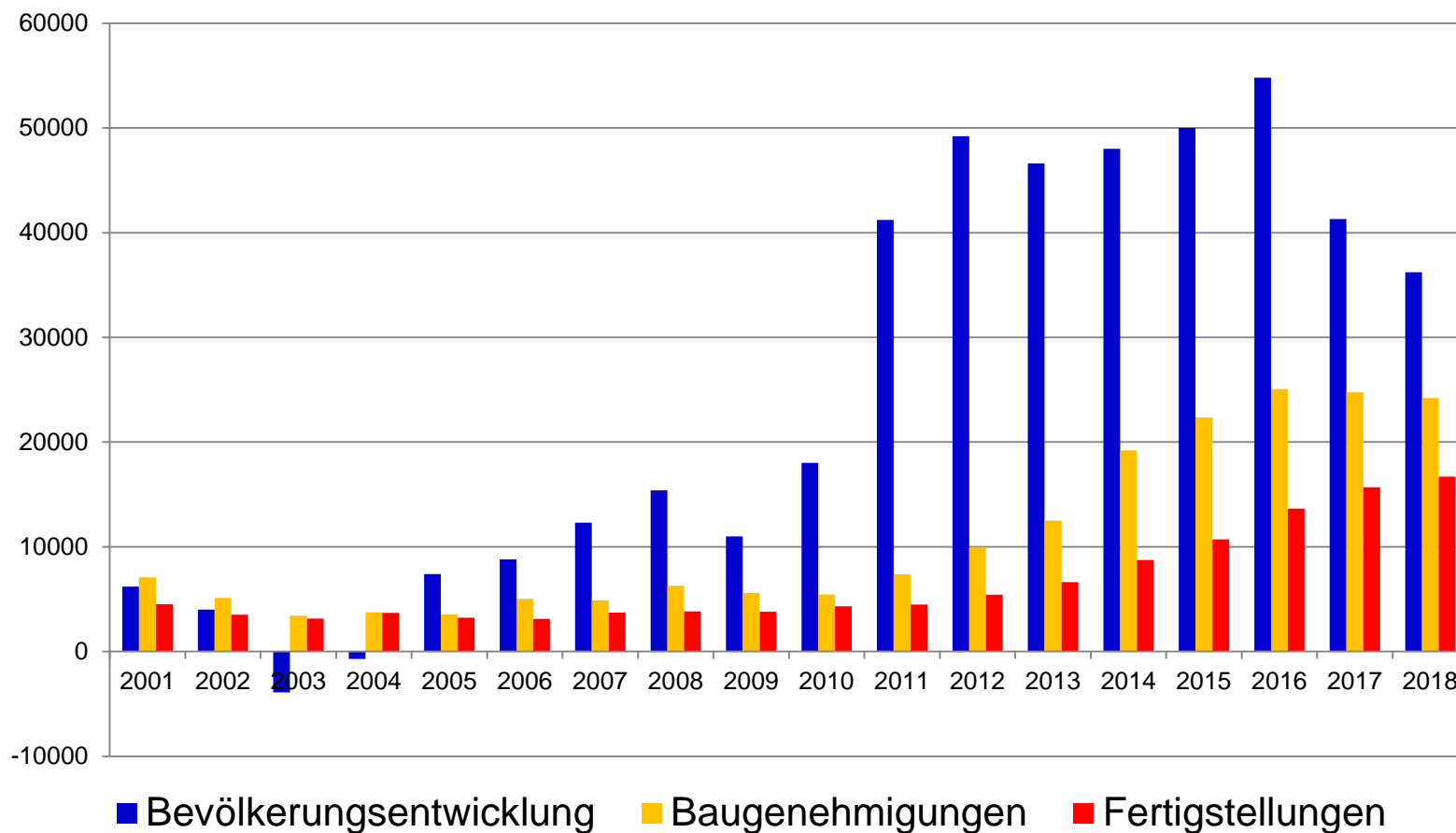
# **Stärkung der kommunalen Wohnungsbestände für die Wohnungsversorgung in Berlin**

Sebastian Scheel  
Staatssekretär für Wohnen

11. November 2019

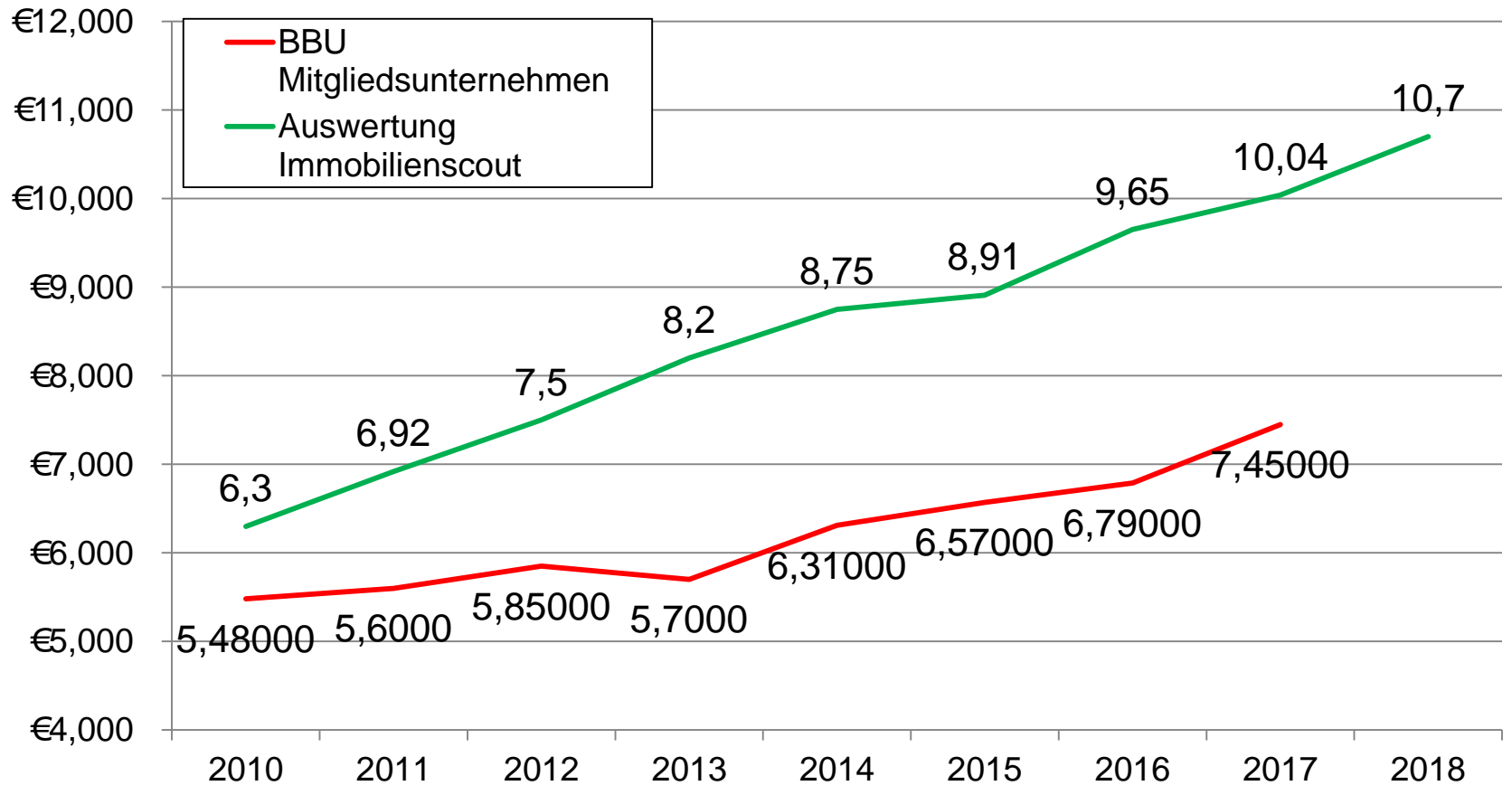
# Ausgangsbedingungen

Bevölkerungsentwicklung und Baufortschritt in Berlin 2001 - 2018



# Ausgangsbedingungen

Mietentwicklung bei Neuvermietung 2010 - 2017





# Städtische Wohnungsbaugesellschaften

## Bestände

- 6 städtische Wohnungsunternehmen/Gesellschaften mit aktuell rd. 315.000 Wohnungen
- Land ist Mehrheitseigentümerin der berlinovo mit rd. 20.000 Wohnungen
- Marktanteil: 17 % der Wohnungen in Berlin (2018)
- Langfristiges Ziel der Erweiterung des Bestands auf 400.000 Wohnungen
- Ziel der Bestandserweiterung gegenüber Stand 2016
  - bis 2021 um 40.000 WE, darunter rd. 30.000 durch Neubau
  - bis 2026 um 80.000 WE, darunter rd. 53.000 durch Neubau



# Kooperationsvereinbarung mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- Soziale Bewirtschaftung der Bestände
  - 60 % der Neuvermietungen an WBS-Berechtigte
  - darunter 1/4 an besondere Bedarfsgruppen, wie Transfereinkommenbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende
  - Erhöhung der Mieten max. 2 % pro Jahr
  - Mietbelastung nicht über 30 % Haushaltseinkommen
  - Reduzierte Mietumlage bei Modernisierung (6 % statt 8 % der Kosten p.a.)
  - Wohnungstausch bei gleichen Mietbedingungen (Online-Plattform)
- Partizipation der Mieterschaft:
  - Je Unternehmen ein Mieterat zur Beteiligung an Unternehmensentscheidungen, insb. bei Modernisierungs-/Instandsetzungsprogrammen
  - Mieterbeiräte in Siedlungen ab 300 Wohnungen

Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts

**berlin** Berlin

Senatsverwaltung  
für Finanzen

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**berlin** Berlin

© Berlin, Fotograf: P. Poeschl

Wohnen

**„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“**  
Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

degewo  
Wohn. Stadt. Mehr Leben.

GESOBAU

Gewobag  
Im Gemeinwohl

HOWOGE

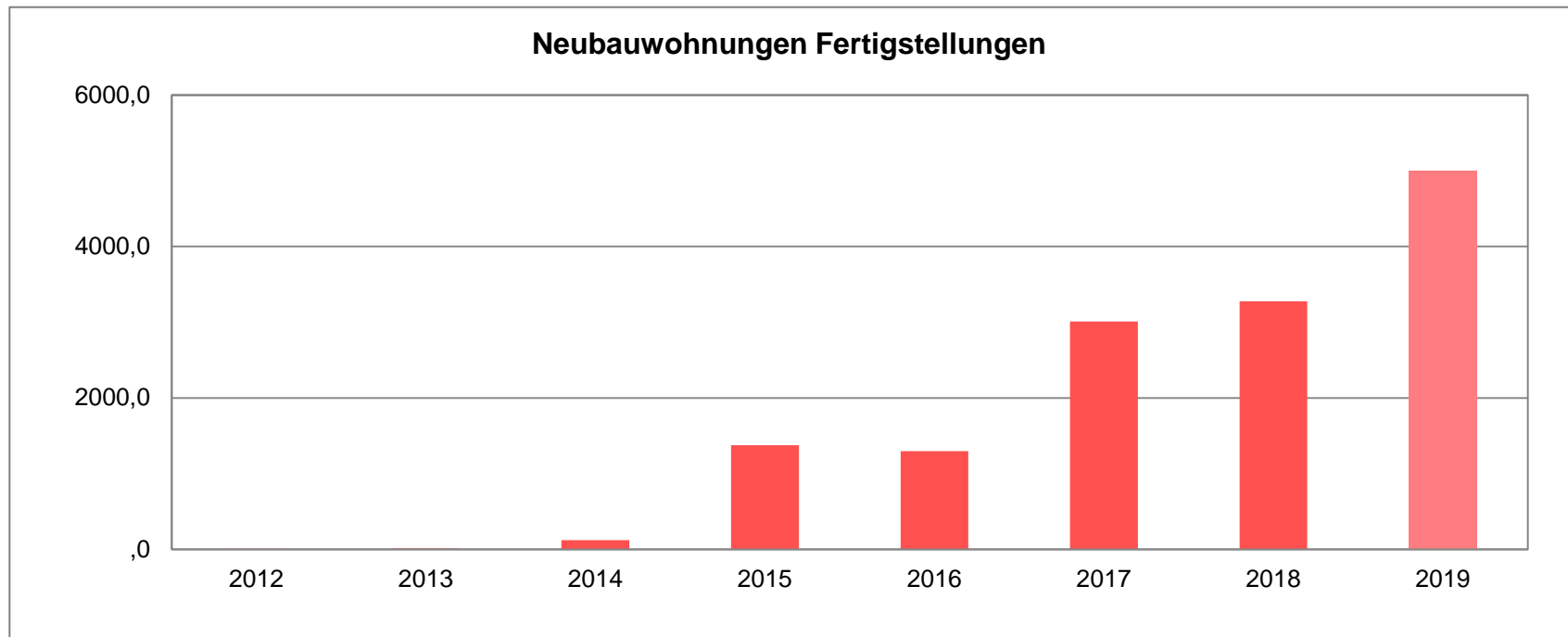
STADT UND LAND

WBM.  
Friedrichshagen



## Neubau der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

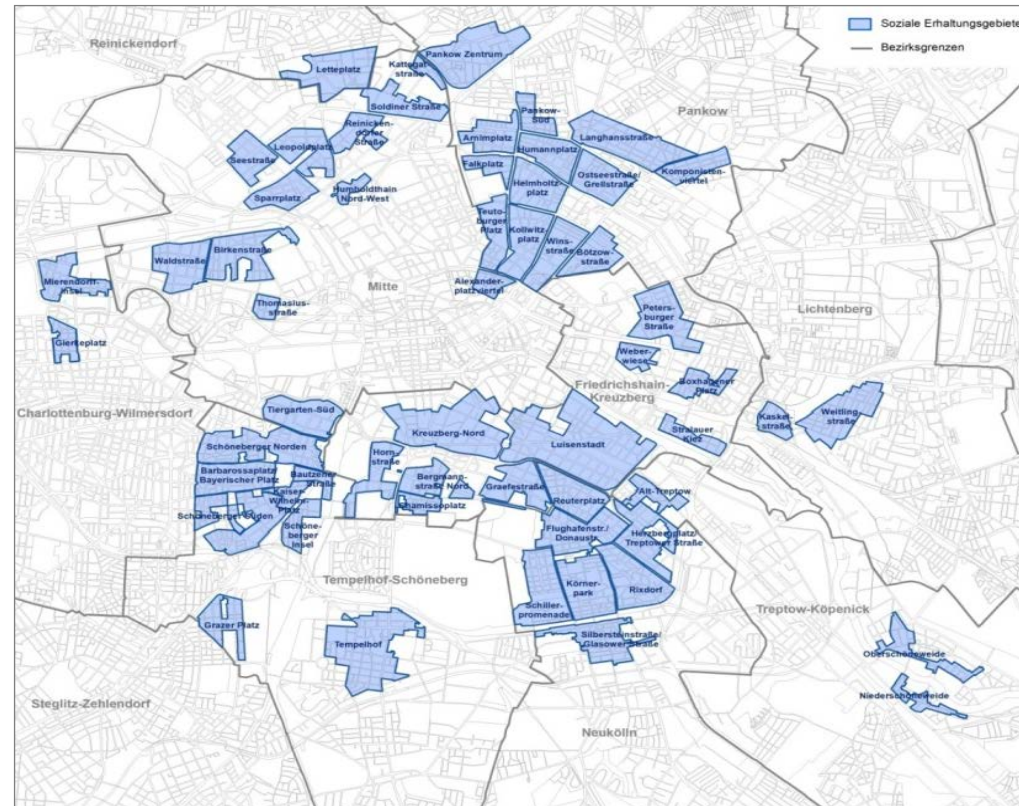
- Mindestens 50 % der Neubauwohnungen gefördert >> mietpreis- und belegungsgebunden für WBS-Inhaber / Eingangsmiete 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt
- im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittliche Nettokaltmiete unter 10,00 €/m<sup>2</sup>
- Sicherung der sozialen Mischung in allen Quartieren, bspw. in innerstädtischen Lagen bei Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung





# Erwerb von Wohnungsbeständen mit Ausübung städtebaurechtlicher Vorkaufsrechte

- Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB, aktuell 58 Gebiete mit 880.000 Personen/ 465.000 Wohnungen
- u.a. Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen in Eigentumswohnungen
- Bisher Ausübung von 50 Vorkaufsrechtsfällen mit rd. 1.400 WE zugunsten städt. WBG



58 Soziale Erhaltungsgebiete (Stand: 07/2019)

# Ankauf von Wohnungsbeständen

## „Re-Kommunalisierung“ Beispiele 2019



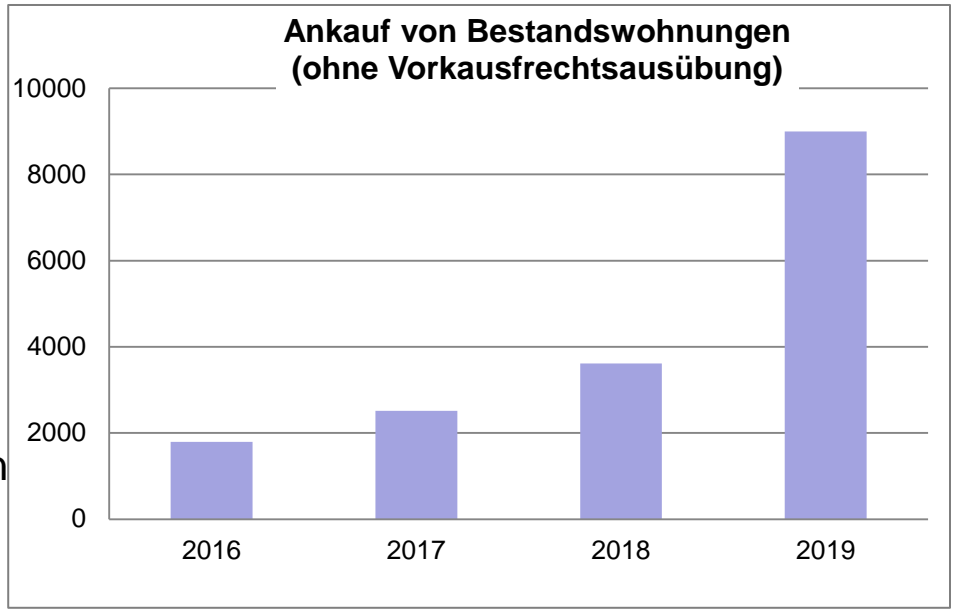
**Pallasseum**  
“Sozialpalast“  
514 Wohnungen



**Kosmosviertel**  
1.821 Wohnungen



**Karl-Marx-Allee**  
670 Wohnungen



**Heerstraße Nord und Reinickendorf (Ado-Portfolio)**  
5.894 Wohnungen





# Besondere Bedarfsgruppen

## Geschütztes Marktsegment & „Housing First“



- Kooperationsvertrag des Landes und der WBGen zur Versorgung Wohnungsloser oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen – dem **Geschützten Marktsegment** –
  - Ziel ist die Vermittlung und die dauerhafte Sicherung von jährlich 1.123 Wohnungen für Menschen, die sich nicht ohne Hilfe mit Wohnraum versorgen können.
- 
- Kooperation der städtischen Wohnungsunternehmen mit der Berliner Stadtmission e.V. und der Neue Chance gGmbH in dem auf 3 Jahre angelegten Modellprojekt „**Housing First Berlin**“
  - Hier werden wohnungslose Menschen mit multiplen Problemlagen langfristig mit Wohnraum versorgt und betreut.





## Fazit

- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind die wichtigste Säule der sozialen Wohnraumversorgung Berlins.
- Die Versorgungsfunktion wurde sukzessive durch verbindliche Vorgaben für die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände ausgebaut.
- Erweiterungen der Bestände durch Neubau, Ausübung von Vorkaufsrechten oder Erwerb von Wohnungsportfolios erfüllen mit unterschiedlichen Schwerpunkten wichtige wohnungs- und sozialpolitische Funktionen und Aufgaben der Quartiersentwicklung; regelmäßig wird die stadtweite Bezahlbarkeit des Wohnens und der Erhalt der sozialen Mischung befördert.
- Zur Erfüllung der gestellten Aufgaben sind die städtischen WBG durch Beiträge Berlins zu stärken (Grundstücke, Ausschüttungsverzichte, Eigenkapitalzuschüsse).
- Der Ausbau der städt. Wohnungsbestände ist weiter (verstärkt) fortzusetzen, um das Ziel von 400.000 landeseigenen Wohnungsbeständen zu erreichen.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

weitere Informationen unter  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)