

# Aktuelle Herausforderungen in der Wohnungspolitik des Landes Berlin

Ingeborg Junge-Reyer

**Berlin hat keinen Wohnungsmangel, stellt die Senatorin fest. Gleichwohl entwickeln sich die Quartiere sehr unterschiedlich. Insgesamt ließe sich aber in Deutschlands Hauptstadt deutlich günstiger wohnen als in anderen europäischen Metropolen. Trotzdem wird sich der Stadtstaat weiterhin als Vermieter betätigen und 270 000 Wohnungen dauerhaft im Landeseigentum behalten – aus Gründen der wohnungspolitischen Daseinsvorsorge, wie die Autorin begründet. Wegen des ungünstigen Marktumfeldes würde eine Privatisierung aber derzeit ohnehin nicht die erhofften Erlöse in die klamme Landeskasse spülen. (Red.)**

Berlin ist ein attraktiver Wohnort. Berlin ist eine Stadt, der durch die Geschichte der Teilung eine Verödung der Innenstadt erspart blieb. Berlin ist eine Stadt, die über viel Raum verfügt, um auch in Zukunft neues Wohnen in unterschiedlichsten Lagen möglich zu machen. Der Berliner Wohnungsbestand ist heute – trotz der aktuellen Krise – solide, vielfältig und attraktiv. Keine andere Metropole in Europa und kaum eine andere Großstadt in Deutschland bietet ein so breites und günstiges Wohnungsangebot in der gesamten Stadt.

## Mietermarkt mit Knappheiten

Trotz der sehr dynamischen Entwicklung seit der Wiedervereinigung der Stadt vor 18 Jahren ist Berlin eines immer geblieben – eine Mieterstadt. In Berlin wohnen nach wie vor mehr als 85 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Es gibt ein großes Spektrum an Mietwohnungen für jedes Einkommen. Im Durchschnitt weist Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand laut Berliner Mietspiegel 2007 sehr günstige Mieten auf. Mit 4,75 Euro pro Quadratmeter monatlich ist die Hauptstadt deutlich günstiger als beispielsweise Hamburg mit 6,53 Euro pro Quadratmeter oder München mit 9,30 Euro pro Quadratmeter – von einem Vergleich mit anderen europäischen Metropolen ganz zu schweigen.

Die Hauptstadt ist heute weit entfernt von einem Wohnungsmangel oder einer Wohnungsknappheit. Seit einigen Jahren hat Berlin einen gleichbleibend hohen und längerfristigen Wohnungsleerstand von über 100 000 Wohnungen, gegenwärtig etwa 5,7 Prozent des gesamten Berliner Wohnungsbestandes.

Selbstverständlich gibt es auch Gebiete, in denen die Nachfrage stark gestiegen ist, wie in Prenzlauer Berg, Friedrichshain oder Kreuzberg. Dort sind bezahlbare Wohnungen in der Tat knapp, weil die große Nachfrage die Mieten nach oben treibt. So sind Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen um 20 Prozent keine Seltenheit. Gleichzeitig gibt es aber auch Gebiete, in denen der Mietpreis gleich bleibt oder sogar sinkt. Es wird sicher auch in Zukunft nicht möglich sein, überall in der Stadt Wohnungen für jeden Geldbeutel zur Verfügung zu haben. Es bleibt aber dabei, dass Berlin ausreichend Wohnraum anbieten kann und alle Menschen angemessen wohnen können.

Berlin erwartet auf mittlere Sicht eine stabile, leicht ansteigende Bevölkerung. Gleichzeitig wird sich jedoch die Struktur der Haushalte verändern:

- Erstens wird die Zahl der Einpersonenhaushalte zunehmen. Gegenwärtig gibt es in der Stadt bereits 53 Prozent Singlehaushalte. Dies wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen verstärken.
- Zweitens wird sich das Durchschnittsalter der Berliner von 42,6 auf 46,4 Jahre erhöhen. Die Zahl der Menschen, die älter als 80 Jahre sind, wird sich bis 2030 voraussichtlich mehr als verdoppeln. Ein differenziertes Angebot das den Ansprüchen der älteren Genera-

tion entspricht, wird auf verstärkte Nachfrage treffen.

- Drittens werden vor allem durch den Zuzug aus anderen Regionen der Bundesrepublik aber auch aus dem Ausland besondere Wohnansprüche geltend gemacht, die herausgehobene Wohnformen und das Wohnen von Familien in der Stadt betreffen.

Zusätzlicher Wohnraum ist daher vor allem in Hinblick auf zunehmend differenzierte Wünsche an das innerstädtische Wohnen geboten. Dabei spielen die Wünsche der jeweiligen Nutzergruppen eine entscheidende Rolle. Daher unterstützt das Land Berlin Baugemeinschaften und Projekte von generationsübergreifenden Wohngruppen. Aus der Gesamtheit dieser sich weiter differenzierenden Erwartungen an das Wohnen in der Stadt ergeben sich Chancen und Perspektiven für Eigentümer und Anbieter von Immobilien.

Heute ist nicht nur Tucholskys berühmte Wohnung mit „vorne Friedrichstraße und hinten der Wannsee“ von Interesse, sondern auch das barrierefreie Wohnen, das Vorhandensein eines Fahrstuhls und der Einzelhandel, die Apotheke und die Kindertagesstätte um der Ecke. Die Berliner Stadtentwicklungspolitik ist daher darauf ausgerichtet, die Qualität des Wohnens vor allem durch die Gestaltung der öffentlichen Räume, des Grüns und des jeweiligen Wohnumfeldes zu erhöhen.

## Öffentliches Eigentum als wohnungspolitische Daseinsvorsorge

Gleichzeitig ist es das Ziel, durch soziale Stadtentwicklungspolitik eine nachhaltige Stabilisierung und Verbesserung der Situation von Stadtteilen mit ökonomischen, sozialen, städtebaulichen und infrastrukturellen Defiziten zu erreichen. Berlin hat bereits in den vergangenen Jahren in herausragender Weise vielfältige Maßnahmen in solchen Quartieren umgesetzt. Das erfolgreiche und international beachtete Modell des Quartiersmanagements setzt dabei vor allem darauf, die Menschen in den Quartieren in den Prozess einer positiven Entwicklung einzubeziehen und selbst Entscheidungen über Verbesserungen im Quartier treffen zu lassen.

Stabile Wohnquartiere sind nicht nur von öffentlichem Interesse, sondern auch wichtig für die Wohnungseigentümer. Preisgünstige Wohnungen sind ein bedeutender Standortvorteil. Daher

### Die Autorin

**Ingeborg Junge-Reyer** ist Senatorin für Stadtentwicklung des Landes Berlin.

bleibt es das Ziel des Senats, bezahlbares und gleichzeitig attraktives Wohnen in der Hauptstadt dauerhaft zu sichern. Ein wichtiges Instrument für einen soliden Wohnungsmarkt bleibt der Berliner Mietspiegel. Für die über 1,2 Millionen nicht preisgebundenen Mietwohnungen ist die Herausgabe eines qualifizierten Mietspiegels wichtig, um die notwendige Transparenz zu schaffen und Rechtssicherheit für alle Marktteilnehmer zu gewährleisten.

Der Berliner Senat hat sich im Jahr 2007 intensiv mit der Analyse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften befasst. Die Notwendigkeit des Erhalts der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin wurde intensiv diskutiert. Im Ergebnis wurde im Juli 2007 ein „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ verabschiedet, das den Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf rund 270 000 Mietwohnungen festlegt. Der Berliner Senat hat mit dem Beschluss auch ein Zeichen dafür gesetzt, dass die

Wohnung als zutiefst soziales Gut viel mehr ist als eine kapitalisierbare Ware. Der Erhalt der bestehenden Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin ist ein Element der wohnungspolitischen Daseinsvorsorge.

### Hohe Priorität der energetischen Sanierung

Energieeinsparung und der Schutz natürlicher Ressourcen sind heute grundlegende Aspekte des Planens und Bauens. Belastungen der Umwelt zu reduzieren und zu vermeiden ist im Zusammenhang mit den Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik. Mit den seit Mitte der 80er Jahre vorangetriebenen Pilotprojekten des ökologischen Bauens und dem Fortschritt in der Technologie energiesparender Bauweisen ist in Berlin ein Erfahrungspotenzial gewachsen, das uns in die Lage versetzt, hohe Anforderungen zum Regelstandard für Bauvorhaben zu stellen.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist eine wichtige Maßnahme, um den Wert des Immobilienbestandes zu sichern. Dieses Thema hat in Berlin hohe Priorität. So werden beispielsweise durch die Änderung der Energieeinsparverordnung die Anforderungen an den energetischen Standard beim Neubau und grundlegender energetischer Sanierung im Jahr 2009 um durchschnittlich 30 Prozent verschärft.

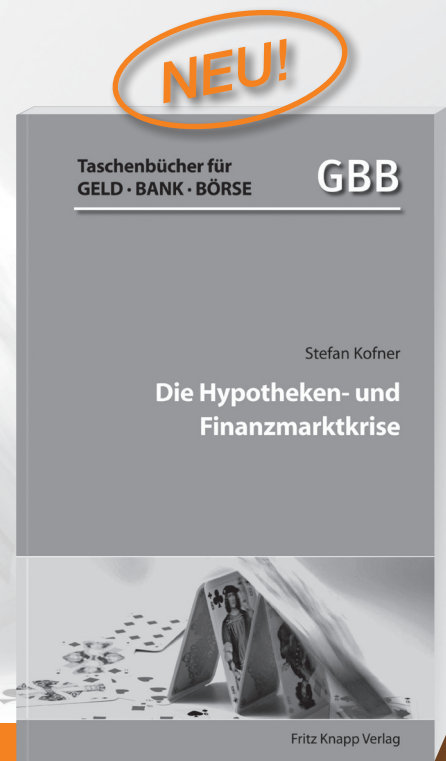
Ein Schwerpunkt der Förderung liegt in der energetischen Sanierung. Hier werden zum Beispiel im Märkischen Viertel in den kommenden zwölf Jahren 36 000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 400 Millionen Euro saniert. Für die zukünftige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wird es von entscheidender Bedeutung sein, sich partnerschaftlich mit den Interessenvertretungen der Mieterschaft, der Eigentümer und der Immobilienwirtschaft diesen unterschiedlichen Herausforderungen zu stellen. ■

## Die Finanzmarktkrise und ihre Folgen – was bleibt am Ende?

Die Finanzmarktkrise macht deutlich, wie sehr die großen Volkswirtschaften der Welt miteinander vernetzt sind. Durch die modernen Techniken des Kreditrisikotransfers und der Kreditverbriefung sind die Ausfallrisiken mittlerweile rund um den Globus verteilt und wir erleben derzeit eine der schwersten Bankenkrisen aller Zeiten.

Wie aber konnte es überhaupt so weit kommen? Welche Auswirkungen hat die Krise auf die Finanzmärkte und die Realwirtschaft? Welche Lehren können daraus für die Zukunft gezogen werden?

Das Taschenbuch bietet einen Überblick über die turbulenten Geschehnisse an den Finanzmärkten im Sommer und Herbst 2008 und analysiert Ursachen und Auswirkungen der Hypotheken- und Finanzmarktkrise – unverzichtbare Hintergrundinformationen für Insider und Nicht-Fachleute gleichermaßen!



**Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main**

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21  
Telefax (069) 707 84 00 | E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)  
[www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)

Stefan Kofner  
**Die Hypotheken- und Finanzmarktkrise**  
Taschenbücher für GELD · BANK · BÖRSE  
2008, 154 Seiten, broschiert, 17,90 Euro.  
ISBN 978-3-8314-1232-7.