

Kitzmann, Robert

**Article — Published Version**

## Zurück in die Zukunft!? Die Wiederkehr kommunaler Wohnungspolitik

Forum Wohnen und Stadtentwicklung

*Suggested Citation:* Kitzmann, Robert (2018) : Zurück in die Zukunft!? Die Wiederkehr kommunaler Wohnungspolitik, Forum Wohnen und Stadtentwicklung, ISSN 1867-8815, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin, Iss. 3/2018, pp. 162-167, [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2018/3\\_2018/FWS\\_Nr.\\_3\\_2018\\_-\\_Kitzmann\\_\\_Zurueck\\_in\\_die\\_Zukunft\\_\\_Die\\_Wiederkehr\\_kommunaler\\_Wohnungspolitik\\_.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2018/3_2018/FWS_Nr._3_2018_-_Kitzmann__Zurueck_in_die_Zukunft__Die_Wiederkehr_kommunaler_Wohnungspolitik_.pdf)

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/233598>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

Robert Kitzmann

# Zurück in die Zukunft!? Die Wiederkehr kommunaler Wohnungspolitik



**Trotz einer Entwicklung zu mehr Deregulierung und Finanzialisierung der Wohnungsmärkte leitete Berlin vor einigen Jahren einen Prozess ein, bei welchem die öffentliche Hand wieder zunehmend in die Wohnungsversorgung eingreift. Diese Wiederkehr kommunaler Wohnungsversorgung mag vor dem Hintergrund massiver Liberalisierungen in den 1990er und 2000er Jahren überraschen, jedoch ist eine aktive öffentliche Wohnungspolitik in Berlin aus historischer Perspektive nicht neu, galt die Stadt doch vor der Phase der Marktderegulierung jahrzehntelang als Hochburg kommunaler Wohnraumversorgung. Diese intensive öffentliche Auseinandersetzung mit der städtischen Wohnungsversorgung wird aktuell wiederentdeckt.**

Im Zuge zunehmender deutschlandweiter Wanderungsbewegungen in die Städte (vgl. Braun 2016, S. 85) wird Wohnungspolitik zum Ziel der Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen immer relevanter. Die Rolle der öffentlichen Hand im deutschen, europäischen als auch globalen Kontext beschränkte sich jedoch im Rahmen massiver Wohnungsliberalisierungen in den letzten Jahrzehnten auf den Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände (vgl. Holm 2011, S. 683), den Abbau von Regulierungen auf den Wohnungsmärkten (vgl. Green/Wachter 2007, S. 3) sowie die Reduzierung von staatlichen Fördermitteln für die Wohnraumversorgung (vgl. Turner/Whitehead 2002, S. 203). Berlin, welches hier als Fallbeispiel dienen soll, leitete trotz jener Entwicklungen unlängst einen Prozess ein, bei welchem der Senat wieder stärker in die Wohnungsversorgung eingreift, um auf einem derzeit sehr angespannten Wohnungsmarkt eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Die Reorientierung des Berliner Senats auf eine zunehmend öffentliche Wohnungsversorgung trotz zunehmender Attraktivität der Stadt für globale Investoren ist hierbei auch vor dem Hintergrund des jüngsten UN World Cities Report (2016), welcher eine Neuausrichtung urbaner Wohnungspolitik im globalen Kontext fordert (vgl. UNHABITAT 2016, S. 49 ff.), hochinteressant.

## Aufstieg und Verfall der öffentlichen Wohnraumversorgung

Die passive Rolle der öffentlichen Hand hinsichtlich umfangreicher Investitionen in den Wohnungsbau, welche bis zum Ende des Ersten Weltkrieges vorherrschte (vgl. Bernhardt 1999, S. 49), änderte sich mit Beginn der Weimarer Republik. Durch die Gründung gemeinnütziger öffentlicher Wohnungsunternehmen und die massive Förderung des Wohnungsbaus (vgl.

Graniki 2016, S. 75) wurde die „wohnungspolitisch innovativste Phase“ (Schmitt 2003, S. 57) der deutschen Geschichte eingeleitet. Durch die Bevorzugung bei der Vergabe von Fördermitteln war es den neu entstandenen öffentlichen Unternehmen möglich, erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in großem Umfang bereitzustellen (vgl. Hanauske 1999, S. 99). Von 1918 bis 1930 wurden in Berlin 135.000 Wohneinheiten errichtet, ca. 60% davon durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen (vgl. Häußermann/Kapphan 2000, S. 49).

Auch nach der Teilung Berlins wurde die Beteiligung der öffentlichen Hand im Wohnungsbau in beiden Teilstädten noch intensiver. Während in Ostberlin der Wohnungsbau unter dem Ziel einer „Entkommerzialisierung von Stadtentwicklung und Wohnungsbau“ (ebd., S. 59) durch die zentralstaatliche Leitung der DDR durchgeführt wurde, wurde in Westdeutschland ein Sozialer Wohnungsbau etabliert, um den Wohnungsneubau nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges zu fördern. Von 1952 bis 1961 wurden in Westberlin gut 192.000 Wohneinheiten errichtet, 90% davon im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus (vgl. Hanauske 1999, S. 92 ff.). Da im Anschluss an den Bau der Berliner Mauer private Bauherren ihre Bautätigkeiten reduzierten, waren es in der Folge insbesondere öffentliche Wohnungsunternehmen, welche den Wohnungsbau vorantrieben (vgl. Häußermann/Kapphan 2000, S. 76).

Seit den frühen 1970er Jahren wurde das Prinzip der öffentlichen Wohnungsversorgung und des Sozialen Wohnungsbaus zunehmend in Frage gestellt. So wurde der Abriss innerstädtischer Altbaubestände, welche den neuentstehenden Wohnsiedlungen weichen mussten, scharf kritisiert (vgl. Zhang 2015, S. 67), sodass der Senat zunehmend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dem großflächigen Abriss der

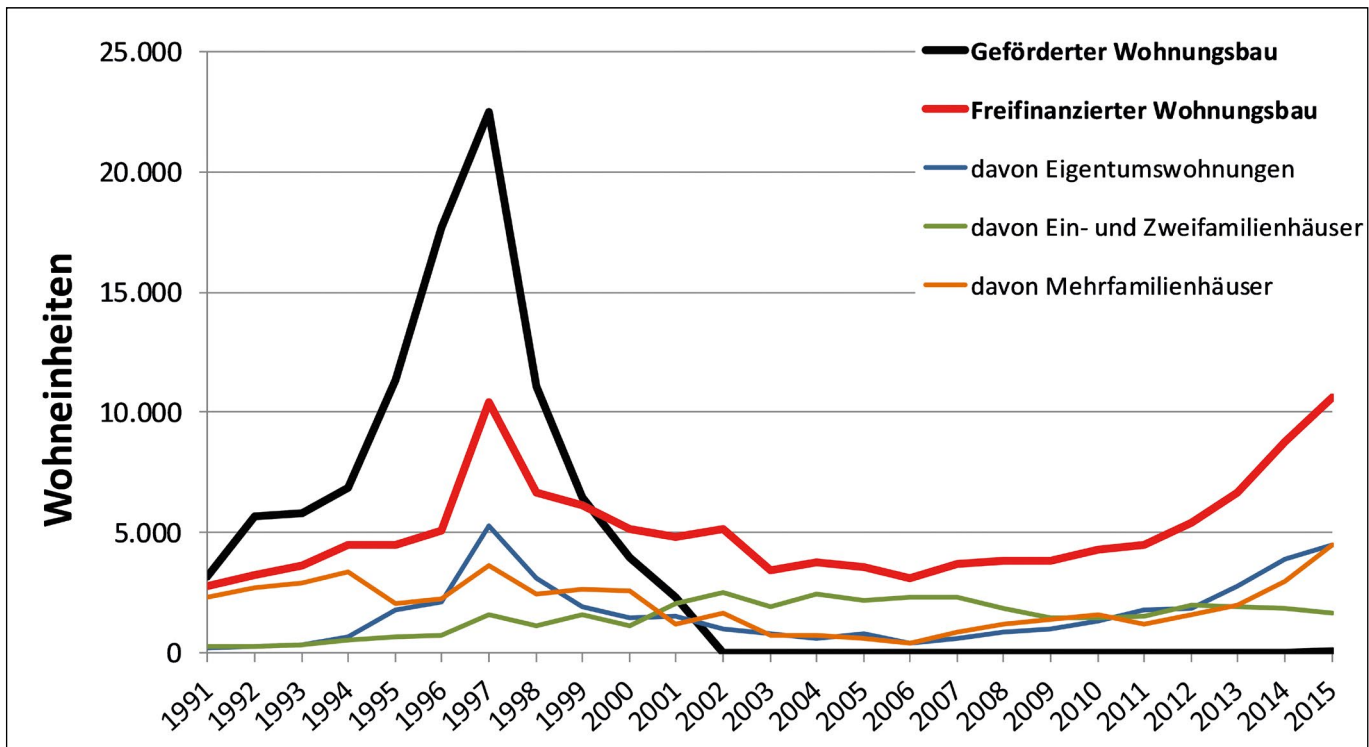


Abb. 1: Entwicklung des Wohnungsbaus in Berlin seit der Wiedervereinigung. (Quelle: eigene Darstellung nach SENSTADT 2004, S. 18 f., IBB 2007b, S. 14f. und IBB 2017a, S. 16 f.)

Altbausubstanz vorzog (vgl. Kuhn 1999, S. 125). Durch die kulturelle Entwertung der peripheren Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre bildete sich vermehrt ein Bewusstsein für die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens (vgl. Bodenschatz 1999, S. 235; Kuhn 1999, S. 126). Auch das Ende des deutschen Wirtschaftswunders und die zunehmend in finanzielle Notlage geratenden öffentlichen Haushalte sorgten für eine großflächige Einstellung des Sozialen Wohnungsbaus bis Mitte der 1980er Jahre, da sich die behutsame Stadterneuerung für die öffentliche Hand auch kostengünstiger darstellte (vgl. Bodenschatz 1999, S. 230 ff.). Die Dominanz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen generell sowie auch öffentlicher Wohnungsunternehmen im Speziellen wich zu Gunsten (kleiner) privater Bauherren und Eigentümer (vgl. ebd., S. 233; Droste/Knorr-Siedow 2008, S. 97 f.). Letztendlich wurde 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft (vgl. Jenkis 2000, S. 143 ff.).

Trotz der politischen und kulturellen Entwertung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war diese von enormer Bedeutung für die Westberliner Wohnungsversorgung der Nachkriegszeit: Von den rund 550.000 Wohnungen, welche zwischen 1948 und 1987 errichtet wurden, wurden 78% öffentlich gefördert (vgl. Kemper 1998, S. 19). 1990 verfügte Westberlin über insgesamt acht städtische Wohnungsunternehmen mit 236.000 Wohneinheiten (vgl. Holm 2005, S. 4).

Durch die im Einigungsvertrag angelegte Umwandlung des ehemaligen volkseigenen DDR-Wohnungsbestandes in neuzugründende kommunale Wohnungsunternehmen (vgl.

BMJV 2017b, S. 8) entstanden in (Ost-)Berlin elf kommunale Wohnungsunternehmen mit 246.000 Wohneinheiten (vgl. Holm 2005, S. 4). Das 1993 erlassene Altschuldenhilfegesetz führte in (Ost)Berlin zu einem Privatisierungssoll von 36.900 dieser Wohneinheiten. Darüber hinaus verabschiedete der Senat aufgrund fiskalischer Überlegungen des Weiteren 1994 eine 15%-Privatisierungsquote für die eigenen Wohnungsunternehmen im Westteil der Stadt (35.400 Wohnungen) sowie weitere Beschlüsse zum Verkauf weiterer 50.000 Wohnungen (1997) sowie einer kompletten Wohnungsbaugesellschaft (2000) (vgl. ebd., S. 6 ff.). Erst mit dem Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (2007) beendete der Senat die massenhafte Wohnungsprivatisierung. Insgesamt verkleinerte sich der städtische Wohnungsbestand Berlins zwischen 1990 und 2012 um ca. 210.000 Wohnungen und dessen Marktanteil halbierte sich beinahe (vgl. Holm 2005, S. 3 f.; Kitzmann 2017, S. 2).

## Berlins angespannter Wohnungsmarkt – die Rückkehr der öffentlichen Hand

Der geschilderte Rückzug der öffentlichen Hand geschah während einer Phase, in welcher die Versorgung mit günstigem Wohnraum durch einen enormen Angebotsüberhang sichergestellt war. Durch den massiven Jobabbau im verarbeitenden Gewerbe, eine sich rasant steigernde Arbeitslosenquote (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017a, 2017b) und die rapide sinkende Einwohnerzahl (vgl. SENSTADT 2004, S. 38) bei gleichzeitig massiven Neubauvolumina, entwickelte sich



im Laufe der 1990er ein massives Überangebot an Wohnraum. Noch Anfang 2006 lag der langfristige Wohnungsleerstand (mehr als sechs Monate) bei 5,8% und betrug in einigen Quartieren sogar über 15% (vgl. IBB 2007a, S. 44 f.). Da die Wohnungsproduktion seit Ende der 1990er insgesamt massiv zurückging, wurde von 2002 bis 2014 auch keine einzige geförderte Wohneinheit errichtet (vgl. Abb. 1).

Diese entspannte Wohnungsmarktlage änderte sich bis heute massiv und die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist durch Verfügbarkeitsknappheit von (erschwinglichem) Wohnraum sowie einem enormen Bevölkerungszug gekennzeichnet. Von 2011 bis 2015 wuchs die Bevölkerungszahl um 216.000 (+43.200 jährlich) – 93% davon durch Zugang. Diese Phase stellt hierbei eine Zuspitzung eines seit 2005 anhaltenden Trends dar, wobei die Einwohnerzahl bis 2010 um 72.000 (+12.000 jährlich) anstieg (vgl. IBB 2016, S. 28; IBB 2017a, S. 32). Der lokale Mietspiegel stieg von 4,49 Euro/qm (netto/kalt) im Jahr 2004 auf 5,84 Euro/qm im Jahr 2014 (+30%) und die Angebotsmieten stiegen vom ersten Quartal 2009 bis zum vierten Quartal 2016 von 5,75 Euro/qm auf 9,65 Euro/qm (+68%) (vgl. IBB 2011, S. 23; IBB 2017a, S. 22, 26 f.). In dieser angespannten Wohnungsmarktsituation begann der Senat eine Reihe von Maßnahmen zu verabschieden, um weiterhin die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

2012 beschloss der Senat zusammen mit den eigenen sechs Wohnungsunternehmen das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (SENSTADTUM 2012). Neben der Ausweitung des städtischen Wohnungsbestandes von ca. 270.000 auf 300.000 bis 2016 (vgl. ebd., S. 13) bestand eine zentrale Vereinbarung in Wiedervermietungsquoten an Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS-Inhaber) im Bestand der landeseigenen Gesellschaften. Sollten zukünftig 50% aller freiwerdenden Wohnungen in der Innenstadt (S-Bahn-Ring) an jene Personengruppe wiedervermietet werden, waren es außerhalb des Zentrums 33% (vgl. ebd., S. 16). Des Weiteren wurden die städtischen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, die zulässige Erhöhung von Bestandsmieten nach BGB von 20% in drei Jahren auf 15% in vier Jahren und die gesetzlich zulässige Modernisierungsumlage von 11% auf 9% zu senken (vgl. ebd., S. 15).

Im Jahr 2015 wurde die „Mietenbegrenzungsverordnung“ (SENJUV 2015a), welche auf dem Bürgerlichen Gesetzbuch beruht, durch den Berliner Senat verabschiedet. Der im selben Jahr neu ins BGB aufgenommene und als „Mietpreisbremse“ bekannte § 556d (vgl. BMJV 2017a, S. 135) ermächtigt die Länder, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt für einen Zeitraum von fünf Jahren auszuweisen, in denen bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% überstiegen werden darf (vgl. ebd., S. 135). Die Mietpreisbremse wurde jedoch bereits scharf durch Mieterverbände kritisiert (vgl. Deutscher Mieterbund 2015, 2016; Berliner

Mieterverein 2016) und erste bundesweite Erhebungen belegen, dass die Mietpreisbremse bisher kaum Wirkung zeigt (vgl. Kholodilin et al. 2016, S. 492 ff.).

Ein weiterer Versuch, die Wohnungsmarktsituation in Berlin zu entspannen, kann im „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ (SENJUV 2015b) von 2016 gesehen werden. Auch hier spielen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine zentrale Rolle. Die 2012 vereinbarten Quoten zur Wiedervermietung an WBS-Empfänger wurden auf eine einheitliche Quote von 55% angehoben, wobei 20% davon an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose oder Flüchtlinge zu vermieten sind. Des Weiteren soll nach Mietsteigerungen in den Beständen der landeseigenen Gesellschaften die Miete für sogenannte Härtefälle nicht über 30% des Haushaltsnettoeinkommens steigen (vgl. ebd., S. 423). Die Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde auch durch die Gründung einer Anstalt öffentlichen Rechts untermauert, welche politische Leitlinien der Wohnungsversorgung der Gesellschaften entwickeln soll (vgl. ebd., S. 425). Über die landeseigenen Gesellschaften hinaus sichert das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz den öffentlich geförderten Wohnungsbestand der Stadt. Hierbei gilt auch nach vorzeitiger Rückzahlung von als Darlehen bewilligten öffentlichen Mitteln die Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert (vgl. ebd., S. 423). Zusätzlich wurde ein Sondervermögen eingerichtet, welches der Finanzierung von Förderprogrammen zum Wohnungsbau, Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnraum, zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und zum Erwerb von bestehendem Wohnraum dienen soll (vgl. ebd., S. 425 f.). Das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz kann insgesamt als das umfangreichste Rahmenwerk zur Wohnraumversorgung in Berlin gesehen werden.

Im April 2017 verabschiedete der Senat dann wiederum mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (SENSTADT-WO 2017a), welche als Fortsetzung des 2012er Bündnisses gesehen werden kann. Bis 2021 soll der Bestand der sechs Wohnungsbaugesellschaften auf 360.000 Wohneinheiten gesteigert werden. 50% der neuerrichteten Wohnungen sollen direkt an WBS-Inhaber vermietet werden (vgl. ebd., S. 5 ff.). Die Wiedervermietungsquote an WBS-Inhaber wurde auf 60% (25% davon an besondere Bedarfsgruppen) erhöht. Des Weiteren wurden abermals die Modernisierungsumlage auf 6% und die Mietsteigerungspotenziale auf 4% in zwei Jahren begrenzt (vgl. ebd., S. 9 f.).

Die vorangegangenen Ausführungen belegen die Bedeutung, welche den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und deren Beständen mittlerweile wieder zugemessen wird. Eine 2016 verabschiedete Road Map sieht gar die Ausweitung des Bestandes auf ca. 400.000 Wohnungen bis 2026 vor (vgl. SENSTADTUM 2016, S. 2) (s. auch Tab. 1).





Ferner machen Berlins Bezirke zunehmend Gebrauch vom Instrument der (sozialen) Erhaltungssatzung (dem sogenannten Milieuschutz) nach § 172 des Baugesetzbuches (vgl. BMJV 2017c). Dieser ermöglicht es den Gemeinden, für einen Zeitraum von fünf Jahren Gebiete auszuweisen, in denen die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll. In den ausgewiesenen Gebieten ist die physische Veränderung des Wohnungsbestandes genehmigungspflichtig (vgl. ebd., S. 89 f.), um beispielsweise Mietpreissteigerungen durch Modernisierungen oder Luxussanierungen vorzubeugen. Auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum kann unter Genehmigungspflicht gestellt werden. Zwar wird die soziale Erhaltungssatzung bereits seit Mitte der 1990er durch die Berliner Bezirke umgesetzt (vgl. SENSTADTWO 2017b), jedoch konkretisierte der Berliner Senat diese 2015 durch die „Umwandlungsverordnung“ (SENJUV 2015c), welche die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig machte. Derzeit unterliegen in Berlin 42 Gebiete der sozialen Erhaltungssatzung (vgl. SENSTADTWO 2017b) – zwölf davon wurden allein 2016 ausgewiesen (vgl. ISS 2016, S. 6 ff.).

Eine weitere Maßnahme, um den angespannten Mietwohnungsmarkt zu entlasten, war das Ende 2013 verabschiedete „Zweckentfremdungsverbot-Gesetz“ (SENJUV 2013), welches eine bis Anfang der 2000er geltende Verordnung zur Zweckentfremdung von Wohnraum, die jedoch aufgrund eines entspannten Wohnungsmarktes abgeschafft wurde, wiederbelebt. Aufgrund zunehmend steigender Touristenzahlen (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017d) wurde eine Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke (u. a. Ferienwohnungen) verboten (vgl. SENJUV 2013, S. 626). Auch der Wohnungsleerstand von mehr als sechs Monaten wurde als Zweckentfremdung eingestuft. Die Zweckentfremdung der Wohnungen entzieht dem Mietwohnungsmarkt Wohnraum und trägt somit zu einer Angebotsknappheit bei.

## Diskussion und Ausblick

Die Wiederentdeckung kommunaler Handlungsmöglichkeiten im Bereich der Wohnungspolitik – auch wenn diese in Berlin recht intensiv und mit Blick auf die Liberalisierung der vorausgegangenen knapp 20 Jahre scheinbar schlagartig einsetzte – ist auf nationaler Ebene keine Ausnahme. Auch andere Städte wie Hamburg (2011) verabschiedeten Maßnahmen zur stärkeren Inanspruchnahme ihrer eigenen Wohnungsunternehmen auf angespannten Wohnungsmärkten (vgl. BSW 2011, S. 6) und sogar in Dresden, wo 2006 das einzige städtische Wohnungsunternehmen verkauft wurde, diskutiert man derzeit wieder über die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft (vgl. Seifert/Müller 2016, S. 58 ff.). Ferner kam auch die Mietpreisbremse in einer Reihe weiterer Bundesländer und über 300 Städten zur Anwendung (vgl. Kholodilin et al. 2016, S. 491 f.). Dies verdeutlicht, dass deutschlandweit eine Rückbesinnung auf Aspekte der Wohnraumversorgung durch gezielte öffentliche Einflussnahme stattfindet.

Am Beispiel Berlin wird jedoch deutlich, dass die aktuelle öffentliche Einflussnahme bisher noch nicht die gewünschten Effekte erzielte, sondern sich die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt eher noch zuspitzt. Die Angebotsmieten stiegen vom ersten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2016 um 1,92 Euro/qm (netto/kalt) und somit stärker als von 2009 bis 2012 (1,75 Euro/qm) (vgl. IBB 2017a, S. 26 f.). Aufgrund des massiven Zuzugs in die Stadt scheint hier insbesondere der Wohnungsneubau ein wichtiges Element zu sein, um für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Doch obwohl der Gesamtwohnungsbestand in Berlin von 2013 bis 2016 um 1,8% (+33.356 Wohnungen) anstieg, konnte der Wohnungsneubau nicht mit dem Anstieg der Haushaltzahlen mithalten. Allein von 2013 bis 2015 verzeichnete die Stadt ein Plus von 65.800 zusätzlichen Haushalten (+3,4%), weshalb die Anzahl verfügbarer Wohnungen pro Haushalt von

0,97 auf 0,95 absank (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017c; IBB 2017a, S. 21). In diesem Zusammenhang wird der Senat scharf für die insgesamt wenig förderlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau kritisiert (vgl. Schönball 2017a). Selbst die eigenen Wohnungsunternehmen beklagten in einem Brief an die Bausenatorin, dass die aktuellen Bedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt die Realisierung der von ihnen verlangten Ziele kaum

		Wohnungsunternehmen	Wohneinheiten	Anteil (%) am Berliner Wohnungsbestand
1990	Ostberlin	11	246.000	39,0
	Westberlin	8	236.000	21,6
	Berlin	19	482.000	28,0
2012	Berlin	6	272.378	14,5
2016			295.142	15,4
2021			360.000	k. A.
2026			400.000	k. A.

Tab. 1: Entwicklung des Berliner Wohnungsbestandes im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. (Quelle: eigene Darstellung nach Holm 2005, S. 3 f.; SENSTADTUM 2016, S. 3; SENSTADTWO 2017a, S. 5; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017c und Geschäftsberichten der sechs städtischen Wohnungsunternehmen)



zuließen. Sowohl Faktoren wie steigende Grundstückspreise und steigende Kosten für Baufirmen und -materialien als auch bürokratische Hürden sowie langwierige Prozesse vor Baubeginn würden einen zügigen und kostengünstigen Wohnungsneubau erschweren (vgl. Schönball 2017b).

Diese Kritik macht deutlich, dass sich eine wieder stärkere öffentliche Einflussnahme im Wohnsegment nicht mit der Verabschiedung – ggf. ideologisch motivierter – Maßnahmen begnügen sollte, sondern darüber hinaus auch allgemeine Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen hat. Mit einer diesbezüglichen Ausweitung des eingeleiteten Ansatzes könnte Berlin als Beispiel für Kommunen dienen, welche sich ebenfalls mit Herausforderungen hinsichtlich der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit erschwinglichem Wohnraum konfrontiert sehen. Durch die Stärkung der eigenen Rolle auf dem Wohnungsmarkt, welche dem aktuellen globalen Trend hin zu einer liberalisierten Wohnungswirtschaft entgegengesetzt wird, kann der Berliner Senat eine neue Phase öffentlich gesteuerter Wohnraumversorgung einleiten. Vor dem Hintergrund des aktuellen UN World Cities Report und dessen Ruf nach einer Wiederbelebung aktiver öffentlicher Wohnungspolitik kann Berlin für andere Kommunen als Vorbild dienen, eine aktive Rolle für die lokale Wohnraumversorgung zu übernehmen. Eine neue öffentlich geleitete Wohnungspolitik sollte sich jedoch nicht nur auf zielgruppen- und segmentspezifische Maßnahmen beschränken, sondern darüber hinaus auch Rahmenbedingungen schaffen, damit gesetzte Zielvorgaben, insbesondere durch die eigenen Wohnungsunternehmen, überhaupt realisiert werden können und zudem für eine sich immer weiter demografisch und sozialausdifferenzierende Berliner Bevölkerung (vgl. IBB 2017b, S. 26 ff.) Angebote in verschiedenen Marktsegmenten entstehen können.

Dr. Robert Kitzmann,  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut,  
Humboldt-Universität zu Berlin

## Quellen:

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2017a): Arbeitnehmer am Arbeitsort im Land Berlin 1991 bis 2016 nach Wirtschaftsbereichen.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2017b): Erwerbslosenquote in Berlin nach Alter und Geschlecht 1991 bis 2016.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2017c): Wohnungsbestand in Berlin 1991 bis 2016.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2017d): Beherbergungsbetriebe, Bettenangebot, Übernachtungen und Gäste im Land Berlin 1992 bis 2016.

Berliner Mieterverein (Hrsg.) (2016): 1 Jahr Mietpreisbremse: Warum sie nicht greift? In: MieterMagazin 6/16, S. 14–18.

Bernhardt, C. (1999): Aufstieg und Krise der öffentlichen Wohnungsbauförderung in Berlin 1900–1945. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 45–87.

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2017a): Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist. Berlin.

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2017b): Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889), die zuletzt durch Artikel 32 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist. Berlin.

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2017c): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Berlin.

BMI (Bundesministerium des Innern) (Hrsg.) (2013): Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889). Berlin.

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. Berlin.

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2017): Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist. Berlin.

Bodenschatz, H. (1999): Wohnungsbaukonzeption in der geteilten Stadt 1957–1989. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 222–237.

Braun, R. (2016): Ist die Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit? In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 2 (2016), S. 85–90.

BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg) (Hrsg.) (2011): Bündnis für das Wohnen in Hamburg.

Deutscher Mieterbund (Hrsg.) (2015): Koalition einig bei Mietpreisbremse und Bestellerprinzip. Mieterbund mahnt zügige Umsetzung an. Pressemitteilung vom 25.02.15.

Deutscher Mieterbund (Hrsg.) (2016): Mietpreisbremse muss nachjustiert werden. Mieterbund begrüßt Bundesratsinitiative von Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Pressemitteilung vom 09.05.2016.

Droste, C./Knorr-Siedow, T. (2008): Social housing in Germany. In: Whitehead, C./Scanlon, K. (Hrsg.): Social housing in Europe. The London School of Economics and Political Science (LSE), London, S. 90–104.

Graniki, K. (2016): Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften. In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 2 (2016), S. 75–78.

Green, R. K./Wachter, S. (2007): The housing finance revolution. Research Paper Nr. 09-37, Institute for Law and Economics, University of Pennsylvania, Philadelphia.

Hanauske, D. (1999): Der Wiederaufbau in West-Berlin bis zur Umstellung der Wohnbauförderung 1945–1968. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 88–115.

Häußermann, H. (2006): Marktplatz oder Gemeinwesen? Der politische Inhalt der Verkaufspolitik und die Folgen für die Stadtentwicklung. In: vhw – Forum Wohneigentum, Nr. 2 (2006), S. 159–163.

Häußermann, H./Kapphan, A. (2000): Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. Leske + Budrich, Opladen.

Holm, A. (2005): Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften 1995–2005. Teilstudie 1: Privatisierungschronologie - Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Studie im Auftrag der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus, Berlin.

Holm, A. (2011): Wohnungsprivatisierung in Europa. Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden. In: Informationen zur Raumentwicklung, Nr. 12 (2011), S. 683–697.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2007a): IBB Wohnungsmarktbericht 2006.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2007b): IBB Wohnungsmarktbericht 2006 – Tabellenband.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2011): IBB Wohnungsmarktbericht 2010 – Tabellenband.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2016): IBB Wohnungsmarktbericht 2015 – Tabellenband.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2017a): IBB Wohnungsmarktbericht 2016 – Tabellenband.



- IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2017b): IBB Wohnungsmarktbericht 2016.
- ISS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) (Hrsg.) (2016): Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung. Jahresbericht 2015 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin.
- Jenkis, H. (2000): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Widerstreit der Interessen und Meinungen. Eine kommentierte Dokumentation zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes. In: Eichhorn, P./Püttner, G. (Hrsg.): Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Beiheft 26, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden.
- Kemper, F.-J. (1998): Residential segregation and housing in Berlin: changes since unification. In: GeoJournal, Vol. 46, I. 1, S. 17–28.
- Kholodilin, K. A./Mense, A./Michelsen, C. (2016): Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. In: DIW-Wochenbericht, Nr. 22/2016, S. 491–499.
- Kitzmann, R. (2017): Private versus state-owned housing in Berlin: changing provision of low-income households. In: Cities, Vol. 61 (January 2017), S. 1–8.
- Kuhn, G. (1999): Die Wohnungsbaupolitik in West-Berlin vom qualitativen Ausbau zur Marktregulierung 1969–1989. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbau-gesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 116–141.
- Schmitt, G. (2003): „Denn wohnen muss der Mensch...“ Kommunale Wohnungsunternehmen – Bestandsaufnahme und Perspektive. In: Arbeitskreis Stadterneuerung der deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2003, Berlin, S. 51–66.
- Schönball, R. (2017a): Trotz Wohnungsnot – Berliner Senat erschwert Ausbau von Dachgeschossen. In: Der Tagesspiegel (Hrsg.): Artikel vom 28.07.2017.
- Schönball, R. (2017b): Kritik an Bausenatorin Lompscher. Die Neubau-Stimmung ist im Keller. In: Der Tagesspiegel (Hrsg.): Artikel vom 13.09.2017.
- Seifert, R./Müller, A. (2016): Warum eine neue Wohnungsbaugesellschaft für Dresden eine gute Idee ist. In: vhw – Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 2 (2016), S. 58–62.
- SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2013): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZvVbG) Vom 29. November 2013. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 68, Nr. 34, S. 626–627.
- SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2015a): Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 71, Nr. 9, S. 101.
- SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2015b): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 71, Nr. 25, S. 422–426.
- SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2015c): Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung – UmwandV) Vom 3. März 2015. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 71, Nr. 3, S. 43.
- SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2004): Der Berliner Wohnungsmarkt – Tabellenband 2003.
- SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2012): Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin. Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten.
- SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2016): 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum. Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen.
- SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2017a): „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2017b): Wohnungsbestand – Soziale Erhaltungsgebiete.
- Turner, B./Whitehead, C. M. E. (2002): Reducing housing subsidy: Swedish housing policy in an international context. In: Urban Studies, Vol. 39, I. 2, S. 201–217.
- UNHABITAT (United Nations Human Settlements Programs) (Hrsg.) (2016): World cities report 2016. Urbanization and development: emerging futures.
- Zhang, J. (2015): Nachhaltige Wohngebäudesanierung in Deutschland und China. Untersuchung der konzeptionellen und strategischen Übertragungsmöglichkeiten. Springer Vieweg, Wiesbaden.

## Tagung

### Weimarer Immobilienrechtstage 2018

Donnerstag, 20. und Freitag, 21. September 2018

Der Deutsche Mieterbund und der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung laden Sie herzlich zu den Weimarer Immobilienrechtstagen ein. Der zweitägige fachliche Austausch deutscher Mietrechtspraktiker vor der historischen Kulisse Weimars findet in diesem Jahr zum 15. Mal statt. Traditionsgemäß beginnt die Veranstaltung mit den Berichten zu der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der nachfolgende Beitrag gilt der Finanzierung des kommunalen Straßenausbaus. Im weiteren Verlauf des ersten Veranstaltungstags stehen Vorträge zur Darlegungs- und Beweislast im Betriebs- und Heizkostenprozess sowie zum Thema „Zahlungsverzug und Schonfristzahlung“ auf dem Programm. Den Schlusspunkt bildet ein Beitrag zur mietrechtlichen Gleichbehandlung von Groß- und Kleinvermietern. Der Auftaktbeitrag am zweiten Veranstaltungstag widmet sich dem Mieterwechsel. Ein weiterer Beitrag geht der Frage nach, ob eine Ausweitung des Mieterschutzes insbesondere für kleine Gewerbetreibende geboten ist. Die Weimarer Immobilienrechtstage bieten wie in den Jahren zuvor über die fachlichen Impulse und Anregungen hinaus breiten Raum, nicht zuletzt beim gemeinsamen Abendbuffet, mit Rechtsberatern, Richtern, Fachanwälten und Verwaltern sowie Kolleginnen und Kollegen aus Verbänden, Wohnungsunternehmen und Kommunen ins Gespräch zu kommen.

#### Ihr Referent:

- Prof. Dr. Markus Artz**, Universität Bielefeld  
**Dr. Jonas Brinkmann**, Universität Bielefeld  
**Jost Emmerich**, Richter am Oberlandesgericht, München  
**Dr. Peter Günter**, Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe  
**Prof. Dr. Martin Häublein**, Universität Innsbruck  
**Stefanie Hanke**, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin  
**Carsten Herlitz**, Rechtsanwalt und Justiziar, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin  
**Dr. Karin Milger**, Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe  
**Astrid Siegmund**, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Berlin  
**Dr. Kai Zehelein**, Richter am Amtsgericht, Hanau

#### Veranstaltungsort:

Donnerstag/Freitag, 20./21. September 2018

congress centrum neue weimarhalle  
 UNESCO-Platz 1, 99423 Weimar  
 Telefon: 03643 745100

#### Tagungsgebühren:

340,00 Euro für Mitglieder des vhw  
 445,00 Euro für Nichtmitglieder

#### Weitere Informationen:

Tel.: 030/390473-335 oder unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)