



# Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Berlin

Workshop

Do, 30. Januar 2014, 14.00 – 18.00 Uhr



Technische Universität Berlin  
CMS Center for Metropolitan Studies  
Hardenbergstr. 16 – 18, HBS 103  
10623 BERLIN  
Tel. 030 – 314284 – 02

[www.metropolitanstudies.de](http://www.metropolitanstudies.de)

Unkostenbeitrag:  
keiner

Die Beobachter des Berliner Wohnungsmarktes stimmen darin überein, dass derzeit zu wenige soziale (Miet-)Neubauwohnungen gebaut werden, dass das Angebot nicht die Nachfrage deckt und dass die Mieten seit 2007/08 deutlich anziehen, eine Entwicklung, die Berlin mit anderen Groß- sowie Universitätsstädten teilt. Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere alleinerziehende Frauen mit kleinen Kindern, alte Menschen mit unzureichenden Renten, Harz IV Familien, Dauerarbeitslose oder solche mit schlecht bezahlten Jobs, sind die Leidtragenden. Hinsichtlich der wohnungspolitischen Frage, ob und wie die Mieten im sozialpolitisch verträglichen Rahmen gehalten und die Märkte stabilisiert werden könnten, gehen die Meinungen weit auseinander.

Angesichts enger finanzieller Spielräume scheinen neue Förderprogramme kaum realistisch zu sein, um das Problem quantitativ in den Griff zu bekommen. Die Hoffnung ruht auf den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die sich noch nicht dem Prinzip maximaler Renditen verschrieben haben. Die freie Wohnungswirtschaft argumentiert dagegen, dass sich Investitionen bei steigenden Baukosten und knappen Baulandausweisungen erst ab einer Miete von 10,00-12,00 €/qm (netto – kalt) rechnen. Die Folge: freier Mietwohnungsneubau findet de facto seit etwa 10 Jahren nur noch im obersten, aber nicht mehr in den mittleren und unteren Mietsegmenten statt. Das Zieldreieck der Nachhaltigkeit ist nicht mehr ausbalanciert. Die sozialen, die ökologischen und selbst die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen nicht mehr.

Die Politik hat sich lange dem trügerischen Glauben hingegeben, dass die Wohnungsversorgung über den freien Markt sicherzustellen sei und Mietsteigerungen allenfalls moderat ausfallen werden. Bund und Länder reagieren nun plötzlich hektisch. Die Bundesregierung plant weitere Änderungen des Mietrechts (sog. Mietpreisbremse) und verweist im übrigen auf die Verantwortung der Länder, in deren alleinige Zuständigkeit die Wohnungspolitik nach der Föderalismusreform 2006 übergegangen ist.

Die Länder hingegen sehen sich finanziell überfordert und schieben den Kommunen die Verantwortung zu, denen sie raten, mehr Bauland auszuweisen, ggf. mit der Auflage, einen Anteil an Sozialbauwohnungen mit zu finanzieren. Ferner halten sie ihre kommunalen Wohnungsgesellschaften an, sich bei Mieterhöhungen zurückzuhalten und ihre – nach teilweiser Privatisierung – verbliebenen Sozialbauwohnungen – oft am Stadtrand gelegen - für aus der Innenstadt verdrängte, bedürftige Mieter zu reservieren.

Was kann – angesichts knapper Kassen – sozialpolitisch sinnvoll überhaupt noch getan werden? Hier ist die Wissenschaft gefragt: Ohne solide Diagnose lässt sich keine angemessene Therapie formulieren, keine Strategie empfehlen und keine Prognose der Folge- und Nebenwirkungen abgeben.

## Programm

|           |  |
|-----------|--|
| 14.00 Uhr | Begrüßung und Einführung<br>Eberhard von Einem, TU Berlin<br>CMS Center for Metropolitan<br>Studies  |
| 14.30 Uhr | Der Berliner Wohnungsmarkt: Was<br>sagen die Zahlen ?<br>Konstantin A. Kholodilin, DIW,<br>Deutsches Institut für<br>Wirtschaftsforschung  |
| 15.00 Uhr | Der Berliner Wohnungsmarkt:<br>Facetten der Praxis<br>Ralf Schönball, Der Tagesspiegel   |
| 15.30 Uhr | Welche Zukunft haben die<br>Großsiedlungen ?<br>Bernd Hunger, TU Berlin<br>CMS und Vorsitzender des<br>Kompetenzzentrums<br>Großsiedlungen |
| 16.00 Uhr | Lässt sich Verdrängung vermeiden ?<br>Andrej Holm, HU Berlin, Institut<br>für Sozialwissenschaften   |
| 16.30 Uhr | Pause  |
| 16.45 Uhr | Soziale Wohnungspolitik im 21.<br>Jahrhundert:<br>Was müßte und was kann getan<br>werden ?<br>Roundtable mit den Referenten                |
| 18.00 Uhr | Ende   |

