



FAIR VER-MIET-SALON



BERLINS ZWEITER FAIR-MIET-SALON – WEITER IM DIALOG

Mietpreise regulieren? Neubau attraktiver machen? Den sozialen Wohnungsbau wieder aufleben lassen? Oder sich auf den Erhalt alter Bestände konzentrieren? Beim zweiten FAIR-MIET-SALON diskutierten Politiker, Wohnungsanbieter, Investoren und Mieter wieder offen über die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Mein Fazit: Die eine große Lösung für die komplexen

Herausforderungen gibt es nicht. Es sind viele Stellschrauben, an denen gedreht werden muss. Umso wichtiger ist es, dass sich alle Beteiligten regelmäßig austauschen. Denn einer allein wird die Aufgaben nicht lösen können. Packen wir es gemeinsam an!

Roland J. Stauber
Geschäftsführer
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

„Ich kann mir gar nicht vorstellen, woanders zu wohnen.‘ – Wenn ich das als Bürgermeister sage, klingt das klar nach Werbung, aber ich höre das fast jeden Tag von überzeugten Spandauern.“

„Andere schauen mitleidig auf die Spandauer herab. Auf der anderen Seite sind die Spandauer mächtig stolz auf ihren Bezirk. Ich kann mir nicht erklären, wo diese Diskrepanz herkommt.“

„Man kann nicht wollen, dass Mitte schick und voll von Zweitwohnungen reicher Leute, dafür aber ein toter Bezirk ist.“

„Die Frage muss lauten: ‚Wie bekommen wir es hin, Wohnungskulturen zu schaffen?‘ Wir haben noch genügend Neubauareale. Aber wie sorgt man dort für eine soziale Ausgewogenheit? Das funktioniert nur, wenn man von vornherein für eine Mischung aus Eigentums-, Erbpacht-, Miet- und Genossenschaftswohnungen sorgt, Familien- und Singlehaushalte einrichtet.“

„Die großen Neubaugebietsflächen gehören der Stadt. Weil aber alle daran beteiligt sind, von der Legislative bis zur Verwaltung, ist die Koordination so schwierig und passiert alles so schleppend.“

„Spandaus Attraktivität für Mieter ist in diesem Zusammenhang weniger interessant. Immerhin sind wir fast auf dem Stand der Vollvermietung. Selbst der große Leerstand in der Heerstraße Nord ist Geschichte. Allerdings haben wir wenig Anfragen zum Thema Neubau. Dabei haben wir Potenzial für knapp 20.000 Wohnungen. Es wäre möglich. Aber wir müssen es möglich machen.“

„Auch Spandau hatte Anteil an der Bevölkerungsexplosion. Und hat das nur durch Neubauten, Falkenhagener Feld, 30.000 Leute, gelöst.“

„Es gibt in vielen Lagen einen gleichwertigen, entspannten Mietstand. Und dann gibts die gefragten Viertel: Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, wo die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt.“

„Wir können nur die rechtlichen Rahmenbedingungen sichern. Der Vermieter, der ist manchmal das schwarze Schaf.“

„Der graue Markt und Abstandszahlungen etc. werden wiederkommen, mit der Folge, dass nicht die 36-jährige Mutter die Wohnung bekommt, sondern das junge Pärchen in Vollzeit.“

„Das Problem der Mietpreiserhöhung entsteht zumeist bei neuer Wohnungssuche, nicht bei Bestandswohnungen, da ist die Mieterhöhung gesetzlich gedeckelt.“

„Vermieter investieren nicht mehr in den Bestand, weil sie ihre Wohnungen bei gedeckelten Mieten sowieso loswerden.“

„Flächen zur Bebauung sind ein wirklich schwieriges Thema. Egal, welche Fläche Sie anfassen in Berlin – sofort entsteht eine Initiative, die sich gegen den Bau wehrt. Allein einen Dachgeschossausbau beim Bezirksamt genehmigt zu bekommen, ist ein langwieriger, schwieriger Prozess.“



Helmut Kleebank



Dr. Manuel Heide

„In das Märkische Viertel werden 500 Mio. € investiert, aber was passiert mit anderen Trabantenstädten, um diese auf den heutigen Stand zu bringen?“

„Familien siedeln sich bewusst in meinem Wahlkreis Heiligensee an, da nicht jeder in der Stadtmitte wohnen möchte.“

„Wir sind in Berlin noch gut durchmisch. Im Vergleich zu London, Paris haben wir hier keine Banlieues, keine Ghettos. Klar, wir haben auch Problemviertel. Aber wir brauchen dort wieder eine bessere Durchmischung der Bevölkerung.“

„Die Bebauungspläne liegen in vielen Bereichen vor. Wenn dann drei Jahre ins Land ziehen, bevor bei einer unproblematischen Fläche eine Baugenehmigung erteilt wird, ist das unzeitgemäß. Wir müssen einfach schneller sein als bisher.“

„Ausländische Investoren haben häufig ein völlig falsches Bild von den rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. //



▼
Katrin Schmidberger

// Ich wohne in Kreuzberg, im Wrangelkiez. Wer weiß, wie lange noch?“

„Schon seit 2007/08 beobachte ich, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist. Seitdem nimmt der Zuzug auch zu.“

„Was die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt angeht, haben wir eine ganz schlechte Datenlage. Es wurde nichts beobachtet, nichts untersucht, weil das Land bisher der Meinung war, dass man in der Wohnungspolitik nichts tun muss.“

„Es gibt Berliner, die 40–50 % ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen.“

„Dass viel gebaut wird, finde ich gut. Aber Neubau ist nicht die alleinige Lösung. Es gibt sowieso nicht DIE EINE Lösung.“

„Es ist wichtig, dass wir eine landesweite Strategie verfolgen.“

„Ich habe neulich mit einem Investor in Neukölln gesprochen: Auch mit Mietpreisbremse lohnt es sich, Eigentümer zu sein.“

„57% der Berliner könnten einen Wohnberechtigungsschein beantragen.“

„Wir können gerne Tegel und Tempelhof (nach Volksentscheid) bebauen.“

„In fünf Jahren sind 50.000 Wohnungen nötig. Der Senat will 7.000 Wohnungen fördern. Da stimmt doch die Verhältnismäßigkeit nicht.“

„Die Bezirke müssen sich untereinander mehr austauschen, damit wir Entwicklungen nachvollziehen können.“

„Wir müssen uns doch gar nicht mit London vergleichen! Wir wollen keine Zustände wie in London und Dreier-WGs mit Vollverdienern.“

„20% der Bevölkerung können sich schwer mit Wohnraum versorgen. //

// Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage stimmt nicht mehr. Wir haben zu wenig Wohnungen dort, wo die Leute wohnen möchten. Die Politik hat mit dem Mietpreisdeckel geantwortet, aber die Antwort müsste lauten: neuen Wohnraum schaffen.“

„Wir dürfen Sozialwohnungen nicht vergessen. Wir werden bis 2030 etwa 250.000 Zuzügler haben. Zwei Drittel davon sind Geringverdiener.“

„Berlin wird gern mit London und Paris verglichen. Ich finde, als Vergleich passt derzeit Washington besser. Hier gibt es Regierung und Tourismus. Wir müssen aufpassen, dass das wirtschaftliche Fundament breiter wird.“

„Wir sind daran interessiert, dass sich unsere Quartiere alle entwickeln. Wenn das so passiert wie hier in Spandau, haben wir unseren Job richtig gemacht.“

„Es gibt nicht eine große Lösung. Es sind tausend Schrauben, an denen man drehen muss. //



▼
Roland J. Stauber

// Wir müssen langfristige, strategische Lösungen schaffen, dynamisch sein, aber nicht spontan handeln. Wir bauen doch für Hunderte von Jahren.“

„Der private Investor geht immer nach Mitte.“

„Wieso haben zum Beispiel Hellersdorf und Spandau kein gutes Image? Schon hier muss die Politik mit entsprechendem Bezirksmarketing ansetzen. //



▼
Stefan Ehrlich



▼
Reiner Wild

“ Trotz jahrelanger politischer Steuerung für mehr Neubau haben es Hamburg und München nicht geschafft, eine sozial verträgliche Wohnungssituation zu schaffen.“

„Neubau ist die teuerste Art, Versorgungsprobleme bei Wohnraum anzugehen.“

„Bevor wir den Punkt erreichen, an dem Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind, werden uns die Investoren abspringen.“

„Wir haben im Neubau derzeit mindestens 50% Eigentum. Der Rest sind teure Mietwohnungen zwischen 10 und 13 €/m² netto kalt. Wir brauchen aber preisgünstigeren Wohnraum. Berlin hat noch nicht richtig umgesteuert.“

„Zwölf Jahre lang wurde bei den städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin kein Stein auf den anderen gesetzt. Wenn jetzt wieder rangeklotzt werden soll, mache ich mir Sorgen, dass hier wieder städtebauliche Sünden begangen werden.“

„In Sachen Grundsteuer kommt einfach keine Lösung aus der Politik.“

„Wir brauchen neuen Wohnraum hauptsächlich für 1- und 2-Personen-Haushalte. Familien mit Kindern sind leider Ausnahmen.“

„Viele Investoren gehen gar nicht erst in den Neubau. Kaufen ist doch einfacher. Nach der Sanierung verlangen sie 5–8 € mehr, soweit es die Nachfrage noch hergibt.“

„Die Nachfrage konzentriert sich auf die Innenstadt, wo hinreichend freie Wohnungen nicht zur Verfügung stehen. Dann reagiert der Markt auf die Probleme. Bevor Teile dieser Wohnungssuchenden sich auf die wenigen freien Wohnungen hier in Spandau bewerben, suchen und warten sie länger auf eine Wohnung im Zentrum.“

„In Berlin verfügt ein großer Anteil der Wohnungssuchenden über niedrige und mittlere Einkommen. Für diese Haushalte muss mehr getan werden.“

„Eine Grundsteuerreform wird seit Jahren diskutiert. Jetzt findet sie sich aber nicht mal in den Koalitionsverhandlungen wieder.“

„Eine Machbarkeitsstudie für Neubau auf dem Tempelhofer Feld kostet Zeit, aber würde sich lohnen. Denn die Häuser stehen vielleicht 150 Jahre. Also müssen wir überlegen, WAS wir bauen. Denn gebaut wird nicht nur Wohnraum, sondern auch Stadt.“

„Was ist mit den finanzmarktgesteuerten Wohnungsunternehmen? Die GSW hat viele Jahre nach dem Verkauf durch das Land Berlin keine eine einzige neue Wohnung gebaut und auch nicht energetisch saniert.“

“ Alles, was heute passiert, ist in der Geschichte schon einmal passiert. Die Lösung war damals wie heute: bauen. Was hat die Politik gemacht?“

„Heute kann man kein Dachgeschoss ohne hohe Investitionen ausbauen. Da werden einem viele Stolpersteine in den Weg gelegt, zum Beispiel detailbesessene Brandschutzvorkehrungen.“

„Ich habe in Neukölln ein Haus gekauft. Was steckt hier hinter der Durchschnittsmiete je m² von 2,33 €? Etagentoiletten, Kohleheizung, durchgefaltete Böden, Schlauchklos, kaum Waschgelegenheiten. Darüber müssen wir auch sprechen, wenn wir über ‚bezahlbare Mieten‘ diskutieren.“

„Wohnungen zu bauen, die für 7,50 €/m² vermietet werden, kann ich mir als Investor nicht leisten. Selbst 10 € sind kaum attraktiv.“

„Wir brauchen vernünftige Mieten. Neubau geht nicht unter 10 €. Brandschutz, Grundwasserhaltung, Bauzeitverzögerungen – 10 €, dann darf im Neubau aber auch nichts schiefgehen. Dabei kommen 5% Rendite heraus, vielleicht.“

„Berlin ist manchmal ganz schön provinziell. Meine Tochter zahlt in London in einer Woche das an Miete, was hier im Monat gezahlt wird.“

„Wir haben in Berlin gerade auch so was wie eine neue Gründerzeit, wenn man die IT-Branche sieht.“

„Was tun wir denn für die Kaufkraft. Womit vergleichen wir uns denn? In Frankfurt und München zahlt man doppelt so viel für eine Wohnung.“

„Gentrifizierung ist negativ verschlagwortet. Wowereit hat mal gesagt: ‚Die Mieten steigen. Der Stadt gehts gut.‘

“ Ich möchte hier in Spandau gerne noch weiter wohnen, da es eine schöne Ecke von Berlin ist.“

„Wir hatten und haben Segregationsprobleme in einigen Wohnbereichen Spandaus. Hier bedarf es neuer Investitionen, um diesen entgegenzuwirken.“

„Einige Spandauer Kieze haben bereits angefangen, sich negativ zu entwickeln, zum Beispiel die Heerstraße Nord.“

„Die richtige Mischung muss man hinbekommen. Das heißt, Wohnsiedlungen schaffen für Besser- und Geringverdiener, Mieter und Eigentümer, für alte und junge Leute. In der Wasserstadt hat es eine Weile gedauert, aber mit der Infrastruktur sind auch die Mieter gekommen. Die Durchmischung ist hier gut gelungen.“



▼
Karl Samonig



▼
André Wecker

„ Nach Spandau kommen viele zur Familiengründung, denn Spandau ist ruhig und sicher und man hat alles für Kinder und Familie. Der Ruf der Schulen ist hier besser als im Zentrum. „



▼
Mishal Al Zaben

„ In Berlin ist noch alles in Ordnung im Vergleich zu anderen Ländern.“

„Es gibt viel zu viele unsanierte Wohnungen.“

„Das Problem wird nicht von heute auf morgen gelöst.“

„Spandau fühlt sich an wie eine Insel. Spandau ist direkt ein romantischer Bezirk.“

„Meine Kinder sagen immer, sie sind aus Spandau, nicht aus Berlin. „



▼
Mahmoud El Ammar



Teilnehmer des zweiten Fair-Miet-Salons am 26.11.2013 in der Galerie Havel-Spitze, David-Francke-Straße (Spandau) waren:

Al Zaben, Mishal (Mieter), **Ehrlich, Stefan** (Leiter Immobilienmanagement Wohnen **berlinovo**), **El Ammar, Mahmoud** (Mieter), **Grünstein, Kevin** (QIEZ), **Dr. Heide, Manuel** (Abgeordneter, CDU), **Kleebank, Helmut** (Bezirksbürgermeister Spandau, SPD), **Samonig, Karl** (Berliner Projektentwickler/Investor), **Schmidberger, Katrin** (Abgeordneter, Bündnis 90/Die Grünen), **Stauber, Roland J.** (Geschäftsführer Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH), **Wecker, André** (Mieter), **Wild, Reiner** (Berliner Mieterverband e.V.), **Wolf, Alexander** (Moderator, Club AusserGewöhnlich Berlin).

Herausgeber: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74–76, 10963 Berlin, Unternehmenskommunikation, T +49 30 25441-1200, welcome@berlinovo.de, www.berlinovo.de

Gestaltung und Produktion: AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH, www.ad-agenda.com · Fotos: AD AGENDA/Cathrin Bach