

Stadtquartier Köpenick: Am Güterbahnhof entstehen 1.800 neue Wohnungen

KÖPENICK – Der Senat hat für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick und angrenzende Bereiche eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen.

Das Gebiet ist eines der 14 neuen Stadtquartiere, in denen das Land Berlin in den kommenden Jahren die Errichtung von 43.500 Wohnungen plant. Am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick sollen rund 1.800 Wohnungen entstehen, mindestens 40 Prozent preis- und belegungsgebunden. Am Wohnungsbau auf den zukünftig landeseigenen Flächen sollen Genossenschaften mit mindestens 20 Prozent beteiligt werden. Zudem werden die vorhandenen kleinteiligen Gewerbebetriebe vor Ort gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen. Das neue Stadtquartier wird „autoarm“ angelegt und mit Mobility-Hubs und weiteren Mobilitätsangeboten ausgestattet werden.

Zwei Grundschulen und eine Integrierte Sekundarschule (ISS) sollen künftig die Schulplatzversorgung in den benachbarten Quartieren des Bezirkes Treptow-Köpenick stärken und so das sich bereits heute abzeichnende Defizit ausgleichen. Im Zuge der Gebietsentwicklung wird das übergeordnete Straßennetz durch die geplante Ostumfahrung Bahnhofstraße ebenso wie das Fuß- und Radwegenetz bedarfsgerecht erweitert. So können die bestehenden verkehrlichen Engpässe und Barrieren überwunden und eine bessere Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen hergestellt werden.

Senatorin Katrin Lompscher (Die Linke): „Mit dem heutigen Beschluss sind wir mit der Revitalisierung des seit Anfang der 90er Jahre brachliegenden ehemaligen Güterbahnhofareals ein entscheidendes Stück vorangekommen. Die in den Gesprächen mit

allen Betroffenen im Gebiet vorgebrachten Anregungen sind in die Konzeptionierung eingeflossen und werden bei den zukünftigen Planungsaufgaben für das neue Stadtquartier Berücksichtigung finden.“

Die Entstehung des neuen Quartiers ist mit einer umfassenden Neuordnung des vorhandenen Stadtgefüges verbunden. Parallel zu der geplanten Gebietsentwicklung wird mit dem von der Deutschen Bahn AG geplanten neuen Regionalbahnhof Köpenick unmittelbar am vorhandenen S-Bahnhof die übergeordnete Anbindung des neuen Stadtquartiers an den regionalen Schienenverkehr realisiert.

194.000 neue Wohnungen in Berlin

BERLIN – In der gestrigen Sitzung des Berliner Senats wurde mit dem „Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030“ ein neuer Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung in Berlin vorgelegt. 194.000 neue Wohnungen werden bis 2030 gebraucht, mindestens die Hälfte als gemeinwohlorientierter Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dazu Senatorin Katrin Lompscher (Linke): „Verteilt über das gesamte Stadtgebiet brauchen wir vor allem für die Menschen zusätzlichen Wohnraum, die es am Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Einkommenssituation besonders schwer haben. Paris oder London, wo sich selbst Normalverdiener die Miete kaum noch leisten können, sind warnende Beispiele.“

Senat will das Mietrecht modernisieren

Berlin – In seiner jüngsten Sitzung hat der Berliner Senat beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) beim Bundesrat einzubringen. Ziel der Gesetzesinitiative ist es, alle Mieter wirkungsvoll vor „rasant steigenden Mieten“ zu schützen.

Senatorin Katrin Lomscher (Linke): „Kein Mieterhaushalt soll zukünftig mehr wegen steigender Mieten seine Wohnung verlieren. Allgemeine Mieterhöhungen sowie nach Modernisierung sollen mit der Bundesratsinitiative eingeschränkt, die Mietpreisbremse geschärft, das Instrument des Mietspiegels gestärkt und Mietpreisüberhöhungen besser verfolgt werden.“

Der Berliner Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen folgende Verbesserungen vor:

Mietpreisbremse

- Die Befristung der Mietpreisbremse wird aufgehoben.
- Zwei Ausnahmeregelungen von der Mietpreisbremse werden gestrichen: So gilt die Mietpreisbremse künftig auch im Falle einer höheren Vormiete und bei umfassend modernisierten Wohnungen.
- Bei Vermietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung wird der Möblierungszuschlag auf einen angemessenen Betrag begrenzt.
- Der Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse wird neu als Ordnungswidrigkeit im Wirtschaftsstrafgesetz definiert und kann behördlich verfolgt werden.

Mieterhöhungen im Bestand

- Mieterhöhungen um bis zu 20 Prozent, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 15 Prozent (Kappungsgrenze), sollen nur noch innerhalb von fünf Jahren möglich sein. Bislang gilt ein Zeitraum von drei Jahren. Das Mieterhöhungspotenzial sinkt somit um 40 Prozent.
- Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird erweitert. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre – und nicht wie bisher der letzten vier Jahre – zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt. Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden klarer gefasst.

Mieterhöhungen nach Modernisierung

- Die Modernisierungsumlage wird von elf auf sechs Prozent gesenkt.
- Die Modernisierungsumlage soll nur noch bei bestimmten Maßnahmen greifen: Es können lediglich noch Modernisierungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen und barriereindernde Maßnahmen umgelegt werden. Die Modernisierungsumlage wird zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der eingesetzten Modernisierungskosten beschränkt. Weiterhin wird für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro je Quadratmeter monatlich für einen Zeitraum von acht Jahren eingeführt. Abweichend davon darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierung zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen.
- Die Härtefallklausel wird konkretisiert: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann

vorliegen, wenn der Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Kündigungsschutz

- Der Kündigungsschutz der Mieterinnen und Mieter bei Zahlungsverzug wird verbessert. Mieterinnen und Mieter sollen ihre Wohnung auch bei einer ordentlichen Kündigung behalten können, wenn sie den Mietrückstand rechtzeitig nachzahlen. Bisher bestand diese Möglichkeit nur im Fall einer außerordentlichen Kündigung.

Mietspiegel

- Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird erweitert. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre – und nicht wie bisher der letzten vier Jahre – zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt. Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden klarer gefasst.

Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes

- Um unzulässige Mietpreisüberhöhungen auch ordnungsrechtlich erfolgreich verfolgen zu können, wird die sich hierauf beziehende Regelung im Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich geändert.

Damit die Berliner Initiative Gesetzeskraft erlangen kann, sind die Zustimmung des Bundesrates und der Beschluss durch den Deutschen Bundestag notwendig.