

Soziale Stadtentwicklung Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

Auswirkungen auf die Gebietsbevölkerung



Soziale Stadtentwicklung Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Auswirkungen auf die Gebietsbevölkerung

- Kurzer Rückblick -
bisherige Instrumente Sozialer Stadtentwicklung
- Situationsbeschreibung
- Verfahren
- Zielsetzungen

Soziale Stadtentwicklung

Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Kurzer Rückblick - bisherige Instrumente Sozialer Stadtentwicklung

- Öffentliche Förderung, Soziale Stadterneuerung (1990 bis 2001)
- Mietobergrenzen (1995 bis 2006)
- Öffentlich-Rechtliche Verträge bei Privatmodernisierung (1994 – 2012)
- Sanierungs- bzw. erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren
- Umstrukturierungssatzung mit Abwendungsvereinbarungen (2007 – 2011)
- Öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietenbindungen

► **Aufstellung von Sozialplänen zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen auf die betroffenen Mieter**

Situationsbeschreibung in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten

Weitere Modernisierungen

- Zweite Sanierungswelle (Balkone, Aufzüge, Dachgeschoss-Ausbau, Wärmedämmung)

Umwandlung in Wohnungseigentum

- Luxusmodernisierung
(Überdurchschnittlich teure Vermietung bzw. Nutzung durch Eigentümer)

Zweckentfremdung / Ferienwohnungen

Hohe Neuvermietungsrenten

Soziale Stadtentwicklung

Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Situationsbeschreibung

Auswirkungen auf die Betroffenen

- Erhebliche Mietsteigerungen nach Sanierung
- Keine Chancen für Transferempfänger und Einkommensschwache
- Einschränkung der Lebensqualität („Gürtel enger schnallen“)
- Aufgabe der Wohnung / Verlassen des Gebiets

Auswirkung auf das Gebiet

- Nachzug einkommensstärkerer Bewohner
- Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung

Situationsbeschreibung

Verlauf ohne Intervention

- Neuer Eigentümer, häufig Umwandlung in Wohnungseigentum
- Auszugsgespräche mit Abfindungsverhandlungen – *Auszüge*
- Modernisierungsankündigung mit enormen Mietsteigerungen – *Weitere Auszüge*
- Starke Belästigung durch heftiges Baugeschehen im Haus – *Weitere Auszüge*
- Duldungsklagen – *Weitere Auszüge*

► ***Wenige Mieter verbleiben im Haus.***

Soziale Stadtentwicklung

Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Beispiel einer Modernisierungsankündigung

Umlage Maßnahme 1.1 (Wärmedämmung Fassade):	32,39 €
Umlage Maßnahme 1.2 (Wärmedämmung oberste Geschossdecke):	5,37 €
Umlage Maßnahme 1.3 (Wärmedämmung Kellerdecke):	7,17 €
Umlage Maßnahme 1.4 (Erneuerung Treppenhausfenster):	1,74 €
Umlage Maßnahme 1.5 (Erneuerung Kellerfenster):	0,58 €
Umlage Maßnahme 1.6 (Erneuerung Fenster / Balkontüren):	21,79 €
Umlage Maßnahme 1.7 (Klempnerarbeiten):	5,39 €
Umlage Maßnahme 1.8 (Gerüstarbeiten):	1,00 €
Umlage Maßnahme 2 (Zentralheizung und Warmwasser):	45,28 €
Umlage Maßnahme 3 (Elektroarbeiten):	9,54 €
Umlage Maßnahme 4 (Strangsanierung):	16,96 €
Umlage Maßnahme 5 (Einbau Kaltwasserzähler):	0,71 €
Umlage Maßnahme 6 (Außenanlagen / Hof):	3,98 €
Umlage Maßnahme 7 (Stromanschluss Kellerverschlag):	2,12 €
Umlage Maßnahme 8 (Klingel-Sprechanlage):	2,39 €
Umlage anteilige Architekten- und Ingenieurskosten:	39,98 €

monatliche Modernisierungsumlage gesamt: 196,39 €

Quelle: Modernisierungsankündigung in Prenzlauer Berg

Nettokaltmiete vor Modernisierung/m ²	€ 4,63
Modernisierungsumlage/m ²	€ 3,64
Nettokaltmiete nach Modernisierung/m ²	€ 8,27
Mietsteigerung (Nettokaltmiete)	78 %

Soziale Stadtentwicklung

Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Verfahren

- Umfassende schriftliche Informationen für die Wohnungsmieter
- Durchführung von Mieterversammlungen
- Offene Mieterberatung
- Informationsaustausch mit dem Bezirksamt / Genehmigungsverfahren
- Schnelle und direkte Kontaktaufnahme zum Vermieter
(Sicherstellung sozialverträglicher Sanierung)
- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages

Soziale Stadtentwicklung Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Inhalte öffentlich-rechtlicher Verträge

- Einvernehmensgrundsatz / Modernisierungsvereinbarungen
- Besonderer Mietverzicht bei finanzieller Härte
(ALG II und Wohngeldberechtigung)
- Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen des Bezirks
- Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen für 10 Jahre
- Schutz vor weiteren Modernisierungen
- Schaffung neuer Belegungs- und Mietenbindungen
- Sozialplankosten Verursacher

Soziale Stadtentwicklung

Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Zielsetzungen

- Weiterentwicklung der öffentlich-rechtlichen Verträge
- Gezielter Einsatz der belegungsgebundenen Wohnungen
- Bestandssicherung

Soziale Stadtentwicklung Strategien und Steuerungsinstrumente für Pankow

S. Hoehne-Killewald

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!