

# **Bündnis für Wohnen im Bezirk Berlin-Lichtenberg**

Vereinbarung für die Sicherung des Wohnraums  
im Bezirk Berlin-Lichtenberg

zwischen

dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

und

Ulrich & Lakowski GbR  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
KMLK GmbH  
LABORGH Investment GmbH  
Moritz Gruppe GmbH  
NCC Deutschland GmbH  
Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“  
Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

über Wohnungsneubau, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit,  
Qualifizierung von Großsiedlungen sowie Klimaschutz und Energieeffizienz  
für die Legislaturperiode 2011 - 2016

12. Dezember 2012

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Präambel .....	3
2	Wohnungsneubau .....	5
2.1	Rahmenbedingungen .....	5
2.2	Zielstellungen für Lichtenberg bis 2015.....	5
2.3	Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg .....	5
2.3.1	Strategische Flächenentwicklung / Bauleitplanung .....	5
2.3.2	Begleitende Infrastrukturmaßnahmen .....	6
2.3.3	Unterstützung beim Erwerb städtischer Grundstücke .....	6
2.3.4	Bauantragsverfahren.....	6
2.3.5	Verdichtung .....	6
2.3.6	Bauverpflichtung .....	7
2.3.7	Ombudsstelle für Konfliktfälle.....	7
2.3.8	Einrichtung eines Expertenrates .....	7
2.3.9	Koordination des Standortmarketings .....	7
2.3.10	Einberufung des „Bündnisses für Wohnen“ .....	8
2.4	Verpflichtungen der Lichtenberger Akteure .....	8
2.4.1	Grundlagenanalyse für den „Bezirksentwicklungsplan Wohnen Lichtenberg“ auf Bezirksebene .....	8
2.4.2	Wohnungsneubau und Außenraum .....	8
2.4.3	Mietenbildung im Wohnungsneubau .....	9
2.4.4	Gestaltung von Quartieren .....	9
3	Wohnen im Bestand - sozialverträglich und wirtschaftlich .....	10
3.1	Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg .....	10
3.2	Verpflichtungen der Wohnungsgenossenschaften .....	10
4	Nachhaltiges Lichtenberg: Klimaschutz und Energieeffizienz .....	11
4.1	Politische Rahmenbedingungen.....	11
4.2	Lichtenberger Klimaschutzkonzept.....	11
4.3	Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg .....	12
4.4	Verpflichtungen der Lichtenberger Akteure .....	13

## 1 Präambel

Die Berliner Regierungskoalition hat in ihrem Koalitionsvertrag das Ziel definiert, dass innerhalb der laufenden Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen. Diese Zielsetzung leitet sich aus dem immer dringender werdenden Bedarf an neuem Wohnraum in Berlin ab. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Erstellung von Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen.

Einleitend heißt es im Koalitionsvertrag: „Berlin bleibt eine liebenswerte Stadt mit vielfältigen Kiezen und einer reichen Mischung von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen und verschiedenster Herkunft. Wir stehen für nachhaltige Stadtentwicklung mit regenerativen Energien, einem ökologischen Verkehrsmix und dem Erhalt und der Ausweitung ökologischer Freiräume“. Weiter heißt es: „Berlin ist eine polyzentrische Stadt mit vielfältigen Kiezen. Die Koalition will diese Stadt voranbringen und ihre dezentrale Struktur dabei erhalten und stärken. Stadtentwicklung ist für uns eine Politik für die ganze Stadt“.

Hier setzt das „Bündnis für Wohnen“ in Berlin-Lichtenberg an: Für die Gesamtentwicklung des Bezirks Lichtenberg ist eine zielgerichtete Fortentwicklung des Wohnungsraumangebotes von maßgeblicher Bedeutung.

Der Bezirk Lichtenberg hat in der jüngeren Vergangenheit eine sehr positive Entwicklung genommen. Die Einwohnerzahlen steigen deutlich an. Dies führt vermehrt zu steigendem Wohnraumbedarf.

Die Akteure der Immobilienwirtschaft in Lichtenberg arbeiten seit Langem vertrauensvoll und erfolgreich zusammen. Die positive Entwicklung des Bezirks erfordert auch weiterhin eine enge Abstimmung im gemeinsamen Interesse.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ sollen optimale Rahmenbedingungen zur Umsetzung von Neubauvorhaben, sowohl für die Schaffung von bezahlbarem Miet-Wohnraum als auch im Eigentumsbereich im Bezirk Lichtenberg gesichert werden.

Das Bezirksamt Lichtenberg und die Akteure der Immobilienwirtschaft stimmen überein, dass die in diesem Bündnis formulierten Ziele und Maßnahmen sozial sein müssen. Die Umsetzung darf weder zu Lasten der Leistungsfähigkeit der Unternehmen, noch zu Lasten der Mieterinnen und Mieter gehen.

Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Projekte bzw. der Projekterfolg für die Akteure soll unter Wahrung der Vorgaben grundsätzlich nicht gefährdet werden.

Folgende Unterzeichner bekräftigen mit diesem Bündnis für die Legislaturperiode 2011 - 2016 die Bereitschaft, attraktives und bezahlbares Wohnen in Berlin-Lichtenberg aktiv zu gestalten und den Wohnungsneubau zu unterstützen, zur Qualifizierung von Großsiedlungen beizutragen sowie den Klimaschutz und die Energieeffizienz sinnvoll einzubinden.

**Akteure in alphabetischer Reihenfolge:**

Gesellschaft	Vertreter	Unterschrift
<p><b>Bezirksamt Lichtenberg von Berlin</b> Möllendorffstraße 6 10367 Berlin</p>	<p><b>Andreas Geisel</b> Bezirksbürgermeister</p> <p><b>Wilfried Nünthel</b> Bezirkstadtrat für Stadtentwicklung</p> <p><b>Dr. Andreas Prüfer</b> Bezirkstadtrat für Bürgerdienste, Ordnungsangelegenheiten und Immobilien</p>	
<p><b>Ulrich &amp; Lakomski GbR</b> Burgweg 7 56428 Dernbach</p>	<p><b>Lutz Lakomski</b> Geschäftsführer</p> <p><b>Arndt Ulrich</b> Geschäftsführer</p>	
<p><b>HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH</b> Ferdinand-Schultze-Straße 71 13055 Berlin</p>	<p><b>Stefanie Frensch</b> Geschäftsführerin</p> <p><b>Sophia Eltrop</b> Geschäftsführerin</p>	
<p><b>KMLK GmbH</b> Bahnhofstraße 17b 15711 Königs Wusterhausen</p>	<p><b>Rene Knöchel</b> Geschäftsführer</p>	
<p><b>LABORGH Investment GmbH</b> Kronprinzendamm 15 10711 Berlin</p>	<p><b>Florian Lanz</b> Geschäftsführer</p>	
<p><b>Moritz Gruppe GmbH</b> Palisadenstraße 40 10243 Berlin</p>	<p><b>Dirk Moritz</b> Geschäftsführer</p>	
<p><b>NCC Deutschland GmbH</b> Am Nordstern 1 15517 Fürstenwalde / Spree</p>	<p><b>Helmut Kunze</b> Regionsleiter Berlin / Brandenburg</p>	
<p><b>Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“</b> Suermondtstraße 26a 13053 Berlin</p>	<p><b>Frank Scholze</b> Vorstandsmitglied</p>	
<p><b>Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG</b> Landsberger Allee 180b 10369 Berlin</p>	<p><b>Dr. Clemens Thurmann</b> Vorstandsmitglied</p>	

## **2 Wohnungsneubau**

### **2.1 Rahmenbedingungen**

Der Bezirk Lichtenberg profitiert von der positiven Entwicklung Berlins. Derzeit ist ein positiver Zuwanderungssaldo von rund 300 Einwohnern pro Monat zu verzeichnen. Vor allem Familien schätzen zunehmend den grünen und zentrumsnahen Bezirk Lichtenberg.

Das Angebot an freiem Wohnraum ist derzeit gering und sinkt weiter. Daher besteht ein dringender Bedarf an Wohnungsneubau, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor. Das „Bündnis für Wohnen“ sieht daher insbesondere in einem ausgewogenen Mix aus Mietwohnungen und Wohneigentum den Schlüssel zum Erfolg für Lichtenberg.

### **2.2 Zielstellungen für Lichtenberg bis 2015**

In Lichtenberg gibt es über 130.000 Wohnungen, davon ca. 115.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Anteil an Mietwohnungen im Eigentum der Genossenschaften und der landeseigenen HOWOGE Wohnungsgesellschaft mbH beträgt rund 76 %.

Im Rahmen einer ersten Analyse der bebaubaren Flächen und Baulücken größeren Umfangs im Bezirk Lichtenberg können kurzfristig (1 - 3 Jahre) Potenziale für ca. 3.000 Wohnungen identifiziert werden. Mittel- und langfristig besteht das Potenzial für die Erstellung von weiteren 5.000 Wohnungen. Lichtenberg strebt mit der Entwicklung von Neubauf Flächen an, die zukünftigen Bedarfe in Anlehnung an das erwartete Lichtenberger Bevölkerungswachstum zu erfüllen. Hierzu soll eine verfeinerte Bedarfsanalyse gemeinsam mit den Lichtenberger Akteuren vorgenommen werden.

Die Planung von Folgeeinrichtungen (Kita, Schulen, Nahversorgungseinrichtungen) müssen Bestandteil der Überlegungen sein.

### **2.3 Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg**

#### **2.3.1 Strategische Flächenentwicklung / Bauleitplanung**

Das Bezirksamt Lichtenberg wird einen „Bezirksentwicklungsplan Wohnen Lichtenberg“ als sektoralen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung analog zum gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen beschließen.

Mit der Erarbeitung des „Bezirksentwicklungsplans Wohnen Lichtenberg“, bestehend aus der Flächen- und Nachfrageanalyse, den Verdichtungspotenzialen, den Prioritätsstufen der Inanspruchnahme und Erfassung der Folgebedarfe sowie der Durchführung der Beteiligungsverfahren (weitere Wohnungsbau träger, Öffentlichkeit, Gremien) wird die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung und Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben gelegt.

Ziel des Gutachtens ist, die Angebotsvielfalt an Neubaupotenzialen im Bezirk zu erhöhen und diese an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gutachtens werden koordinierende Steuerungsunden in der Verwaltung und mit den Partnern durchgeführt.

Das Bezirksamt wird die nachfolgende Durchführung von Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau mit besonderer Priorität verfolgen und in Kooperation mit den Wohnungsbauträgern zügig bearbeiten.

### **2.3.2 Begleitende Infrastrukturmaßnahmen**

Das Bezirksamt Lichtenberg wird den Infrastrukturbedarf im Zusammenhang mit den Wohnungsbaupotenzialen ermitteln

### **2.3.3 Unterstützung beim Erwerb städtischer Grundstücke**

Das Bezirksamt Lichtenberg verpflichtet sich, ansässige Wohnungsbauunternehmen, Bauträger und Projektentwickler dabei zu unterstützen, städtische Grundstücke zum Verkehrswert auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte bzw. von Konzepten zur Stabilisierung und Qualifizierung ihrer Wohnanlagen im Wege der Direktvergabe erwerben zu können. Es berät die Unternehmen bei der Erstellung von Bebauungskonzepten.

### **2.3.4 Bauantragsverfahren**

Das Bezirksamt Lichtenberg sichert zu, dass

- Prüfverfahren von Bauvorbescheiden und Bauanträgen zu Wohnungsbauvorhaben in Abhängigkeit von Größe und Komplexität vorrangig bearbeitet werden.  
Die Koordination für die Genehmigungsprozesse nimmt die Leiterin des Stadtentwicklungsamtes des Bezirkes Lichtenberg wahr.
- Bebauungsplanverfahren für Wohnungsneubau, ggf. auch die Unterstützung von vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, Priorität haben
- im Rahmen von Bauantragsverfahren nach § 34 Bau GB eine abgestimmte Kommunikation zwischen Bezirksamt und Antragsstellern erfolgt

### **2.3.5 Verdichtung**

Um den Flächenverzehr und gleichzeitig die Grundstückskosten gering zu halten, soll durch den Bezirk eine möglichst hohe Verdichtung auf den einzelnen Grundstücken zugelassen werden können. Bei aufgezeigten Verdichtungspotenzialen sind Ermessensspielräume abzuwägen.

### **2.3.6 Bauverpflichtung**

Bei dem Erwerb von Grundstücken der öffentlichen Hand soll in Abstimmung mit dem Liegenschaftsfonds nach Möglichkeit eine Bauverpflichtung vertraglich fixiert werden, um den gewerblichen Grundstückshandel mit Grundstücken für den Wohnungsneubau zu unterbinden.

### **2.3.7 Ombudsstelle für Konfliktfälle**

Der Bezirksbürgermeister wirkt bei Konfliktfällen zwischen Bauantragssteller und Bezirksverwaltung als Ombudsmann. Ein Anrufen des Ombudsmannes kann erst nach der Einhaltung der üblichen Verfahrens- und Verwaltungswege in der Bezirksverwaltung durch den Antragssteller erfolgen.

### **2.3.8 Einrichtung eines Expertenrates**

Das Bezirksamt Lichtenberg richtet einen fakultativen Expertenrat zur Vernetzung der Akteure und Experten zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten bei Wohnungsneubauvorhaben im Bezirk Lichtenberg in Verantwortung der Abteilung Stadtentwicklung ein.

### **2.3.9 Koordination des Standortmarketings**

- Es wird bis zum 1. Januar 2013 eine Anlaufstelle für das „Bündnis für Wohnen“ und für das Bezirksmarketing beim Steuerungsdienst des Bezirksamtes eingerichtet.
- Marketingaktivitäten des Bezirks und der Akteure werden in gemeinsamen Workshops aufeinander abgestimmt und geplant.
- Die Einführung einer Standortmarke „In Zukunft Lichtenberg“ wird geprüft.
- Die Entwicklung einer Lichtenberg-Homepage zur Vermarktung und Kommunikation des Bündnisses und der Marketingmaßnahmen wird geprüft.
- Das Bezirksamt unterstützt / koordiniert zur Ansiedlung von Investoren die Kommunikation und Abstimmung der Akteure unterschiedlicher Branchen zugunsten einer abgestimmten Neubaugentwicklung.
- Für ein vernetztes und übergeordnetes Bezirksmarketing wird von Seiten des Bezirks auch der Kontakt zu „Berlin Partner“ aktiv gefördert.
- Das Bezirksamt unterstützt die Kommunikation der Akteure mit dem Senat von Berlin.
- Das Bezirksamt prüft, ob Fördermittel zur Unterstützung des Standortmarketings beantragt werden können.

### **2.3.10 Einberufung des „Bündnisses für Wohnen“**

Das Bezirksamt Lichtenberg beruft mindestens zweimal pro Jahr ein Treffen der Akteure des „Bündnisses für Wohnen“ ein.

## **2.4 Verpflichtungen der Lichtenberger Akteure**

Die Lichtenberger Akteure wollen den Bezirk unterstützen, Neubauvorhaben so zu gestalten, dass ein optimales Wohnraumangebot für Lichtenberg entstehen kann. Die Mischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen innerhalb eines Quartiers bzw. eines größeren Neubauvorhabens ist erklärtes Ziel aller Überlegungen.

Die typische Lebendigkeit der Berliner Kieze soll sich auch in zukünftigen Wohnquartieren widerspiegeln. Hierfür werden auch Beiträge zur Entwicklung von Infrastruktur gebraucht, die über das reine Wohnangebot hinausgehen. Die Qualität des Wohnens wird auch durch lokales Kleingewerbe, Infrastruktur für Familien, Senioren, Kinder und Jugendliche sowie durch Kunst und Kultur bestimmt. Hierfür sind Angebote vorzuhalten.

### **2.4.1 Grundlagenanalyse für den „Bezirksentwicklungsplan Wohnen Lichtenberg“ auf Bezirksebene**

Die Lichtenberger Akteure verpflichten sich gemeinsam, die Grundlagenanalyse sowie auch die Erstellung des Stadtentwicklungsplanes auf Bezirksebene finanziell und / oder inhaltlich zu unterstützen. Die Analyse selbst wird mit finanzieller Beteiligung des Senates erstellt.

### **2.4.2 Wohnungsneubau und Außenraum**

Die Akteure verpflichten sich, den Wohnungsneubau – sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich – in Abstimmung mit dem Bezirk voranzutreiben.

Wohnungsneubauvorhaben ab 100 Wohneinheiten bzw. einer Gesamtfläche von 6.000 - 7.000 qm werden im Rahmen eines fakultativ einzurichtenden Expertenrates von Fachleuten und Akteuren gemeinsam auf architektonische bzw. städtebauliche Qualitäten überprüft und diskutiert. Der Expertenrat wird jeweils im 1. Quartal eines Geschäftsjahres einberufen. Es sollte eine klare Benennung der Bauvorhaben (mit Bildmaterial) für das jeweilige Geschäftsjahr erfolgen.

Die Akteure erklären darüber hinaus die Bereitschaft, eine Zielvereinbarung zur Erhöhung der Freiraumqualitäten in verdichteten Stadtquartieren abzuschließen.

Das Mindest-Neubauvolumen für das Jahr 2013 wird wie nachfolgend aufgeführt festgeschrieben. Für die weiteren Folgejahre werden wiederum gemeinsame Vereinbarungen zwischen dem Bezirksamt und den Akteuren in Bezugnahme auf die aktuellen Entwicklungen im Bezirk getroffen.

Anzahl der Wohneinheiten (WE) in 2013 gesamt: 1.529

- davon Mietwohnungen: 1476
- davon Eigentumswohnungen / EFH: 53



Name des Unternehmens	Anzahl WE 2013	Miete	Anzahl WE Eigentum 2013
Ulrich & Lakomski GbR	900		-
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	350		-
KMLK GmbH	70		-
LABORGH Investment GmbH	156		-
NCC Deutschland GmbH	-		53

### 2.4.3 Mietenbildung im Wohnungsneubau

In Abstimmung mit dem Bezirksamt ist ab einer zu definierenden Größe eines Neubauvorhabens ein zu definierender Anteil an Mietwohnungen bereit zu stellen.

Dabei ist im Spannungsfeld von Bauqualität und bezahlbaren Neubaumieten ein geeigneter Mietmix als auch ein gemischtes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für breite Schichten der Bevölkerung von den Bündnispartnern zu entwickeln.

Gleichzeitig werden Mietpreisspannen vereinbart, die unterschiedliche Miethöhen innerhalb eines Quartiers ermöglichen. Hierbei wird aktuell von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Circa 10 % der Wohnungen sollten gemäß der Miethöhe ALG-II-fähig sein und rund 20 % der Wohnungen in Anlehnung an den Mietspiegel für Neubauvorhaben ausgerichtet werden.

Mögliche Mieterhöhungen im Bestand sollen sich an der realen Erhöhung der Lebenshaltungskosten ausrichten. Dabei orientieren sich die Akteure an einer Obergrenze von 15 % in vier Jahren. Bei Modernisierungsmaßnahmen soll sich die Umlage der Modernisierungskosten an der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mieterstruktur ausrichten.

### 2.4.4 Gestaltung von Quartieren

Die Akteure unterstützen die abgestimmte Gestaltung einzelner Quartiere. Für die Jahre 2012/13 verpflichten sich die Akteure „HOWOGE“ und „Ulrich & Lakomski“ jeweils eine Kita im Bezirk Lichtenberg zu errichten.

Weitere Festlegungen werden durch das „Bündnis für Wohnen“ jeweils für das Folgejahr festgelegt. Diese Festlegung erfolgt im jeweils ersten Treffen eines jeden Kalenderjahres.

### **3 Wohnen im Bestand - sozialverträglich und wirtschaftlich**

#### **3.1 Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg**

Das Bezirksamt stellt auf Grundlage eines Kooperationsvertrages die aufgrund § 2 BelBindG bei den Wohnungsgenossenschaften vorhandenen und als belegungsgebunden bestimmten Mietwohnungen von den Bindungen des § 6 Abs. 2 und Abs. 4 BelBindG sowie die bei den Wohnungsgenossenschaften vorhandenen und bestimmten Mietwohnungen des Sozialen Wohnungsbaus von den Bindungen des § 4 Abs. 2 und Abs. 4 WoBindG frei. (Näheres bestimmt der jeweilige Kooperationsvertrag mit den einzelnen Genossenschaften.)

Das Bezirksamt bemüht sich gegenüber dem Senat um ein modernes, elektronisch gestütztes Berichtswesen.

Das Bezirksamt wird ansässige Wohnungsgenossenschaften dabei unterstützen, städtische Grundstücke zum Verkehrswert auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte bzw. von Konzepten zur Stabilisierung und Qualifizierung ihrer Wohnanlagen im Wege der Direktvergabe erwerben zu können.

#### **3.2 Verpflichtungen der Wohnungsgenossenschaften**

Zum Ausgleich der Freistellung von den gesetzlichen Regelungen zur Belegung verpflichten sich die Wohnungsgenossenschaften im Rahmen eines individuellen Kooperationsvertrages

- zur Wiedervermietung anstehende Wohnungen entsprechend ihres individuellen Anteils belegungsgebundener Wohnungen an ihrem jeweiligen Wohnungsbestand im Bezirk Lichtenberg an Haushalte zu vermieten, die die Berliner Einkommensgrenze zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) einhalten.

Das sind in der Regel:

- Inhaberinnen und Inhaber eines gültigen WBS
- ALG-II-Empfängerinnen und -Empfänger
- Wohngeld-Empfängerinnen und -Empfänger
- Inhaberinnen und Inhaber von Umsetzungsscheinen der IBB
- Inhaberinnen und Inhaber von M-Scheinen (Berechtigung geschütztes Marktsegment)
- Alleinstehende Studentinnen und Studenten mit aktueller Semesterbescheinigung
- Alleinstehende Auszubildende mit gültigem Ausbildungsvertrag
- Alleinstehende Rentnerinnen und Rentner mit einer Brutto-Rente bis 1.500 Euro ohne weitere Einkünfte
- Ehepaare, bei denen beide Renten erhalten, keine weitere Einkünfte vorhanden sind und die Gesamtbruttorente 2.300 Euro nicht übersteigt

Außerdem verpflichten sich die Wohnungsgenossenschaften zur

- Begrenzung von Mieterhöhungen auf maximal 15 % in vier Jahren entsprechend der Berliner Bundesratsinitiative und maximal bis zum Berliner Mietspiegel
- Kappung der Modernisierungsumlage bei maximal 9 % der aufgewandten Kosten entsprechend der Berliner Bundesratsinitiative und Gewährleistung verträglicher Mietbelastungen modernisierter Wohnungen
- Gewährung einer Härtefalllösung für ihre Mieter, die die beabsichtigte Erhöhung der Nettokaltmiete bis auf 30 % des nachgewiesenen Haushaltsnettoeinkommens kappt, wenn die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen (z.B. Wohngeld, Grundsicherung) ausgeschöpft und die Wohnungsgröße angemessen ist
- Integration eines ausdrücklichen Verweises in Mieterhöhungsschreiben auf die Möglichkeit einer vorstehend beschriebenen Härtefalllösung

Diese Verpflichtungen der am „Bündnis für Wohnen“ beteiligten Wohnungsgenossenschaften werden als Einladung zur Fortsetzung der Diskussion mit allen weiteren Wohnungsgenossenschaften verstanden.

## **4 Nachhaltiges Lichtenberg: Klimaschutz und Energieeffizienz**

### **4.1 Politische Rahmenbedingungen**

Im September 2010 hat die Bundesregierung ein energiepolitisches Konzept beschlossen, das den Weg ins Zeitalter der erneuerbaren Energien beschreibt. Nach der Katastrophe von Fukushima hat die Bundesregierung ihr Energiekonzept erweitert und am 6. Juni 2011 den Ausstieg aus der Kernenergie bis Ende 2022 beschlossen. Bis 2050 soll die Energieversorgung in Deutschland nahezu vollständig aus erneuerbarer Energie stammen.

Gemäß des Energiekonzepts der Bundesregierung sollen bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 %, bis 2030 um 55 %, bis 2040 um 70 % und bis 2050 um 80 % bis 95 % jeweils gegenüber 1990 reduziert werden.

Im „Klimapolitischen Arbeitsprogramm“ von Juli 2008 hat sich das Land Berlin dazu verpflichtet, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2020 um mehr als 40 % gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren. Darüber hinaus legt das energiepolitische Leitbild des Landes Berlin von September 2009 fest, dass Berlin bis zum Jahr 2050 gegenüber 1990 eine Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 85 % erzielen wird.

### **4.2 Lichtenberger Klimaschutzkonzept**

Das Bezirksamt Lichtenberg hat sich bis 2020 im Bereich Klimaschutz ebenfalls viel vorgenommen. Gemeinsam mit den lokalen Akteuren sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Energieverbrauch im Laufe der nächsten zehn Jahre erheblich reduziert, die Energie effizienter eingesetzt und erneuerbare Energien genutzt werden. Im Juni

2010 wurde von der Lichtenberger Bezirksverordnetenversammlung das - berlinweit erste - lokale Klimaschutzkonzept beschlossen. Gemäß Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung entfällt mit einem Anteil von 57,9 %, was einem Verbrauch von 3.418 GWh entspricht, in 2007 der höchste Anteil des Energieverbrauchs auf die Haushalte. Dieser Energieverbrauch resultiert zum größten Teil aus der Wärmeversorgung. Dagegen entfällt mit knapp 30 % der größte Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Stromverbrauch.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und privaten Eigentümern ist die Durchführung einer Sanierungsoffensive für Wohn- und Nichtwohngebäuden geplant. Das Spektrum der Handlungsfelder umfasst hier insbesondere die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen der Energieeinsparung und Energieeffizienz auf Gebäudeebene sowie effizienzsteigernde Maßnahmen an Energieerzeugungs- und Energieversorgungsanlagen auf Quartiersebene. Dabei ist die Einbindung regenerativer Energien stets zu prüfen.

Die unterzeichnenden Lichtenberger Akteure bekennen sich grundsätzlich zu den im Lichtenberger Klimaschutzkonzept formulierten Zielsetzungen und tragen im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu bei, dass im Laufe der nächsten zehn Jahre der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden. Zur Erreichung der Minderungsziele und im Interesse einer sozialverträglichen Mietengestaltung infolge energetischer Sanierungen sollen neben der Energieeinsparung geeignete Maßnahmen der Effizienzsteigerung sowie der verstärkte Einsatz regenerativer Energien gleichberechtigt forciert werden. Prinzipielle Einigkeit besteht unter den Akteuren darüber, dass energetische Sanierungsmaßnahmen und energieeffiziente Neubauten nur zu sozialverträglichen Konditionen umgesetzt werden können. Sofern finanzielle Belastungen für die Eigentümer und Mieter nicht wirtschaftlich vertretbar sind, sollen Fördermittel die Brücke zur Wirtschaftlichkeit herstellen.

### **4.3 Verpflichtungen des Bezirksamtes Lichtenberg**

Energetische Standards sollen weniger per Ordnungsrecht (u.a. EnEV, EEWärmeG, BauGB) erzwungen werden. Zur Umsetzung der klimarelevanten Minderungsziele werden gemeinsam geeignete Instrumente und Lösungen gesucht.

Das Bezirksamt unterstützt die Lichtenberger Akteure der Immobilienwirtschaft bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen und energieeffizienten Neubauten durch die nachfolgenden Angebote:

- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Grundstücks- und Gebäudeeigentümer
- Beratung von Investoren zu innovativen Technologien, Fördermittelakquise, quartiersbezogenen CO<sub>2</sub>-armen Energieversorgung sowie Energieeffizienz- und Einsparungsmaßnahmen
- Unterstützung bei der Vermarktung von klimagerechtem Wohnraum durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit
- Energieberatungsangebote für Mieterinnen und Mieter
- Organisation von Fachveranstaltungen und energetischen Exkursionen zu Modellprojekten

- Vermittlung von Qualifizierungen für Planer und Handwerker zu innovativen Technologien, Technologiekombinationen und Wartungsthemen

Im Interesse einer klimaschutzorientierten Grundstücksentwicklung verpflichtet sich das Bezirksamt im Zusammenhang mit Neubebauungen für die Einhaltung der nachfolgenden Grundsätze:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Revitalisierung von innerörtlichen Brachflächen
- Kopplung von Neubebauungsprojekten an eine günstige ÖPNV-Anbindung inklusive einer Förderung des individuellen Fuß- und Radverkehrs
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Begrünung durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

#### **4.4 Verpflichtungen der Lichtenberger Akteure**

Die Bündnispartner stimmen darin überein, dass bei allen Neubau- und Bestandswohnungen eine maximale Reduzierung des Primärenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei minimalen Gesamtkosten und somit zu sozial verträglichen Konditionen erreicht werden soll.

Hinsichtlich Gebäudesanierungen und Neubebauungen verpflichten sich die Akteure zur differenzierten Umsetzungsprüfung von nachfolgend aufgeführten technischen Lösungen:

- Einsatz von Lichtmanagement durch Präsenzmelder und Tageslichtsensoren in Bereichen, wo sich nicht immer Personen aufhalten. Dadurch sind Energieeinsparungen zwischen 15 % und 60 % möglich.
- Prüfung des Einbaus von intelligenten Stromzählern
- Vorrang von dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen
- Nutzung von Wärmerückgewinnungssystemen
- Verwendung von Hocheffizienzpumpen mit der Effizienzklasse A, die gegenüber konventionellen Bestandspumpen Stromeinsparungen bis zu 80 % ermöglichen
- Einsatz von dezentralen Heizungspumpen. Miniaturpumpen an den Heizkörpern ersetzen die Thermostatventile und versorgen jeden Heizkörper nur bei Bedarf mit Wärme. Außerhalb der Bedarfszeiten laufen die Pumpen nicht.
- Einsatz von LED-Lampen in Bereichen, wo sie relativ oft und lange brennen
- Einsatz von Elektrohaushaltsgeräten der Effizienzklasse A
- Verwendung erneuerbarer Energieträger
- Einsatz von Sonnenschutzeinrichtungen