

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

58. Sitzung
15. April 2015

Beginn: 14.04 Uhr
Schluss: 16.14 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt, was der Senat unternommen habe, um im Finanzausschuss des Bundesrats eine Mehrheit gegen den Verkauf der BImA-Grundstücke Dragonerareal und Lützowufer zu organisieren, und wie er selbst stimmen werde.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm) verweist auf einen Beschluss der Bauministerkonferenz, der zufolge nicht mehr benötigte Bundesliegenschaften vorrangig den Kommunen zum Verkehrswert angeboten werden sollten. Auf dieser Grundlage fänden Verhandlungen mit der BImA statt, die allerdings schwierig seien. Der Senat werde am 21. April über sein Abstimmungsverhalten beschließen. Er habe eine Hoffnung, wie sich Berlin verhalten werde.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) äußert die Erwartung, dass der Senat entsprechend seinen bisherigen Äußerungen stimmen werde. Sie interessiere, wie der Verkehrswert definiert werde, damit Konflikte darüber – wie im Fall Katzler-/Großgörschenstraße – nicht dazu führten, dass Berlin Grundstücke nicht bekomme.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm) führt aus, der Verkehrswert ergebe sich aus der Bewertung der Liegenschaften in der Umgebung und dem Ertragswert. Darüber gebe es theoretisch Übereinstimmung mit der BImA, allerdings seien die Verhandlungen im Moment sehr zäh. Bei den genannten Beispielen seien Ertragswerte nicht einbezogen worden.

Katrin Lompscher (LINKE) fragt, warum der Senat in der amtlichen Kostenschätzung zum Mietenvolksbegehren 1,609 Mrd. Euro für die Wohnraumförderung angesetzt habe, obwohl das Volumen im Gesetzentwurf nicht vorgegeben sei und vom Parlament zu bestimmen wäre.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) antwortet, die Kostenpositionen seien nach bestem Wissen ermittelt worden. Der Gesetzentwurf sehe vor, dass Berlin Einnahmen aus den Rückflüssen der alten Wohnungsbauförderung, aus der Bundesfinanzierung von 32 Mio. Euro und aus den EFRE-Förderprogrammen von etwa 14 Mio. Euro gemeinsam mit den Haushaltspositionen einem Wohnungsbaufonds zur Verfügung stelle, was in der Prognose 1,6 Mrd. Euro auf fünf Jahre ergebe.

Katrin Lompscher (LINKE) geht davon aus, dass die möglichen zusätzlichen Haushaltsmittel in der Kostenschätzung auf null gesetzt seien. Welche Annahmen seien für die Kosten für Bindungen und Mietsubventionen im alten sozialen Wohnungsbau getroffen worden?

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) erklärt, dass er dies im Moment nicht im Detail erläutern könne. Die Ermittlungen bauten auf allen verfügbaren Erkenntnissen auf. Eine Expertenkommission habe umfangreiches empirisches Material erhoben. Auf Basis der Ist-Zahlen sei eine Prognose für 2017-21 erstellt worden.

Vorsitzender Andreas Otto bittet, dem Ausschuss die Berechnung zur Verfügung zu stellen.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm) teilt mit, dass die Kostenrechnung dem Ausschuss, aber auch der Öffentlichkeit transparent gemacht werde.

Ole Kreins (SPD) erbittet Stellungnahme zu Vorschlägen zu einer Citymaut und größenabhängigen Stellplatzgebühren im Rahmen des Stadtdialogs Energie und Klimaschutz sowie entsprechenden Medienberichten.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm) legt dar, der Senat habe gestern den Entwurf eines Energiewendegesetzes als gesetzlichen Rahmen für die Energiewende in Berlin beschlossen. Die Untersetzung mit einem Maßnahmen- und Zeitplan werde zum Jahresende erfolgen. Dazu werde ein umfassender Diskussionsprozess mit der Öffentlichkeit, den Verbänden und allen Beteiligten geführt, die Ideen einbringen könnten. Die Vorschläge zum Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm würden dann zunächst bewertet. Medienberichte, die den Eindruck erweckten, dass einzelne Vorschläge bereits Beschlusslage des Senats seien, trafen nicht zu.

Andreas Baum (PIRATEN) schließt die Frage an, wie der Senat im Hinblick auf die Ziele zur Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs sowie zur Minderung der Lärm- und Schadstoffemissionen den Vorschlag einer Citymaut bewerte und ob er deren Einführung vorbereite.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm) unterstreicht, dass es sich um einen Vorschlag im Rahmen des Stadtdialogs handele, der zu bewerten sein werde. Er bezweifle, dass die Einführung in Berlin notwendig sei. Gegenwärtig habe der Senat noch keine Notwendigkeit gesehen.

Andreas Baum (PIRATEN) fragt nach dem Ablauf und Abschluss des Diskussionsprozesses.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenStadtUm) erläutert, der Prozess solle bis zum Jahresende so weit abgeschlossen und ausgewertet werden, dass dann eine Senatsvorlage vorbereitet werden könne. Bis dahin fänden noch mehrere Workshops und Diskussionen statt.

Die Aktuelle Viertelstunde ist beendet.

Punkt 2 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Organisation und Arbeitsweise der Wohnungsbauleitstelle

(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der
CDU)

[0200](#)

BauVerk

Matthias Brauner (CDU) unterstreicht die Bedeutung der Wohnungsbauleitstelle als wichtigen Koordinationspunkt im Rahmen der Wohnungsbaupolitik. Bei Baugenehmigungen und Baufertigstellungen stiegen die Zahlen erfreulich an. Nach der Etablierung der Wohnungsbauleitstelle seien ein Bericht über die koordinierende Funktion und eine Bilanz angezeigt.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) führt aus, die Wohnungsbauleitstelle sei 2013 eingerichtet worden und verfüge mittlerweile über vier Mitarbeiter. Es handle sich um eine Stabsstelle, die ihm direkt zugeordnet sei. Die wesentlichen Kernaufgaben seien Aktivierung von Wohnungsbau Potenzialen, Beschleunigung der Planungsaktivitäten, Unterstützung von Projektentwicklungen, Initiierung von Pilotprojekten, Konfliktlösungen in Abstimmung zwischen Bezirken und Hauptverwaltung, Beratung der Akteure und Moderation vielfältiger Prozesse. Darüber hinaus würden Partnerschaften zwischen privaten Investoren und kommunalen Wohnungsunternehmen vermittelt, insbesondere wenn es um die Realisierung eines Anteils sozialer Wohnungen in den Projekten gehe. Im Herbst 2014 sei Herr Bielka als Neubaubeauftragter gewonnen worden. Dieser habe die Leitung des Schlichtungsgremiums übernommen, solle insbesondere beim genossenschaftlichen Wohnungsneubau, wo man noch mehr Potenzial sehe, als Ansprechpartner, Unterstützer und Vermittler wirken und sich um ein neubaufreundliches Klima in der Verwaltung und auch darüber hinaus bemühen.

Mittlerweile habe sich die Wohnungsbauleitstelle mit 300 Projekten in den Bezirken befasst; Projekte des Senats würden in den Fachabteilungen bearbeitet. Seit 2005 verzeichne Berlin ein Bevölkerungswachstum von über 220 000 Einwohnern, seit 2011 von 175 000 Einwohnern. Die Zahl der Erwerbstätigen sei um fast 250 000 angestiegen, sodass Zuwanderung in der Regel in Arbeit erfolge und Wohnungsbaupolitik Erwerbstätigkeit in Berlin flankiere. Die Zuwanderung von 40 000 bis 45 000 Menschen jährlich übertreffe die Prognosen und stelle die Wohnungsbaupolitik vor erhebliche Herausforderungen. Der StEP Wohnen gehe bei der mittleren Bevölkerungsvariante von einem Bedarf von 137 000 Wohnungen 2012-25 aus, was sicherlich die untere Grenze des zu erwartenden Wohnungsbedarfs beschreibe. 10 000 Neubauwohnungen pro Jahr seien ebenfalls die untere Grenze des Benötigten.

Der StEP Wohnen sehe ein Flächenpotenzial für rund 215 000 Wohnungen. Davon entfielen 38 000 auf kleinere Geschossbaustandorte – Baulücken in der inneren Stadt mit etwa 8 000, Baulücken in der äußeren Stadt mit etwa 10 000, Ergänzungsmöglichkeiten in Siedlungsbeständen mit etwa 20 000 Wohnungen. Von diesem Potenzial würden zurzeit etwa 1 000 Wohnungen pro Jahr aktiviert. Baulücken seien ein wichtiges Feld der Innenentwicklung, aber in der Regel in privater Hand und häufig problembehaftete Flächen. Die einfach aktivierbaren Baulücken seien bereits in den letzten 30 Jahren aktiviert worden, sodass die Aktivierung nicht mehr so schnell voranschreite. Potenzial für Einfamilienhäuser bestehe in klein- und großflächigen Bereichen mit jeweils 1 000. SenStadtUm habe über 1 000 Flächen für Standorte mit mehr als 50 Wohnungen im Blick. Darauf seien im letzten Jahr etwa 6 000 Wohnungen

gebaut worden. Die Bodenpreisentwicklung sei erheblich. Eigentümer müssten zum Verkauf bereit sein, warteten aber mitunter zunächst die weitere Entwicklung ab. Insofern stelle sich die Frage, wie man Flächen an den Markt bringen könne, damit dort gebaut werden könne. Wohnungsbauleitstelle und Bezirke müssten dies unterstützen.

Ziele seien bezahlbarer Wohnraum, stabile Quartiere, soziale Mischung, begleitende Infrastruktur, auch Entwicklung der grünen Infrastruktur. Leitlinien seien, dass man Wohnungsneubau brauche, die Vielfalt und Mischung in den Quartieren unterstützen wolle sowie den energetischen und demografischen Wandel und die ökologische Entwicklung im Blick haben müsse. Im Wohnflächeninformationssystem seien Daten der Hauptverwaltung und Bezirke zusammengeführt und um aktuelle Informationen aus Beratungstätigkeit ergänzt worden. Es enthalte mittlerweile eine Vielzahl von Bestands-/Infrastrukturinformationen, Informationen zum Planungsrecht und zu Mobilisierungshemmnissen. In Berlin gebe es 140 000 Baumöglichkeiten auf Flächen mit mehr als 50 WE, von denen etwa 25 000 in Bearbeitung und weitere 25 000 kurzfristig aktivierbar seien. Allerdings werde man nicht alle Potenziale nutzen können, zumal weniger als 15 Prozent im Eigentum des Landes stünden. Nur dort könne das Land die Entwicklungsrichtung selbst bestimmen. Ansonsten habe man es mit privaten Eigentümern zu tun, die man zu Bauprojekten mobilisieren oder auch nicht mobilisieren könne.

Mit der Wohnungsbauleitstelle seien die Bündnisse mit den Bezirken und bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden intensiv erarbeitet worden. Die landeseigenen Gesellschaften hätten mittlerweile einen Bestand von annähernd 300 000 Wohnungen, sodass das Ziel für diese Wahlperiode fast erreicht sei. Die Liegenschaftspolitik sei transparent, wenngleich manches schneller gehen könnte, was auch am Abghs liege. Wohnungsbauförderprogramm und Städtebauförderprogramme hülften auch bei der Lösung von Umfeldproblemen, der Schaffung sozialer Infrastruktur, der Verbesserung der Grünversorgung und der Begleitung von Moderationsprozessen, sodass sich sinnvolle Wohnungsbauprojekte besser in vorhandene Strukturen integrieren könnten. Er verweise auf das kooperative Baulandmodell, die Zweckentfremdungsverbots-, Kündigungsschutz- und Umwandlungsverordnungen sowie auf das Forum Wohnen, wo mit Wohnungsmarktakteuren und gesellschaftlichen Gruppen Themen der Wohnungspolitik intensiv diskutiert würden. Das neue Referat Wohnungsneubau bei SenStadtUm befasse sich mit größeren Projekten auf Senatsseite. Mit der AGBauGB-Änderung solle die Teilverantwortung für B-Pläne komplett in die Bezirke verlagert werden; das gesamtstädtische Interesse könne ab 200 Wohnungen artikuliert werden. Mit dem Bund werde zurzeit über den Erwerb der 4 600 BImA-Wohnungen gesprochen. Der Senat habe die Wohnungspolitik in den letzten drei Jahren strategisch neu aufgestellt.

Im letzten Jahr seien in Berlin 19 200 Wohnungen genehmigt worden, 2013 12 500, 2012 9 900, 2011 7 300, in den Vorjahren 3 000 bis 5 000. Bezirke und Hauptverwaltung hätten sich erfolgreich auf dieses Thema orientiert. Im letzten Jahr seien 9 000 bis 10 000 Wohnungen fertiggestellt worden. Für 2015 sei die Fertigstellung von mehr als 10 000 Wohnungen zu erwarten. Im Umland seien im letzten Jahr ca. 8 000 Wohnungen genehmigt und 6 000 Wohnungen fertiggestellt worden. Die Wohnungsbauentwicklung habe sich in den letzten zwei Jahren deutlich dynamisiert. Der Wohnungsmarkt sei in Berlin so eng, dass Menschen auch ins Umland zögen. Die meisten Wohnungsbaupotenziale seien bislang im Nordosten, Südosten und Innenstadtbereich gehoben worden. Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg seien in den letzten Jahren nicht so dynamisch gewesen.

Das Segment der Mehrfamilienhäuser – im Wesentlichen Mietwohnungen – sei entscheidend und nehme stark zu. Baumaßnahmen im Bestand – bspw. Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnobjekten, Erweiterungen – spielten eine große Rolle, während der Einfamilienhausbau in Berlin seit Jahren um 2 000 pendele. Vermutlich finde eine stärkere Entwicklung in Richtung Umland statt, zumal die Baumöglichkeiten in Berlin nicht überbordend seien. Man habe landeseigene Grundstücke in die kommunalen Gesellschaften kostenfrei eingelegt. Im Gegenzug müssten auf 20, 25 Jahre mietsubventionierte Sozialwohnungen errichtet werden. Das Wohnungsbauförderprogramm werde der Marktentwicklung angepasst, um eine einkommensorientierte Komponente ergänzt und künftig zwei Förderstränge haben. Im letzten Jahr seien 1 028 Wohnungen gefördert worden, davon etwa die Hälfte in der Innenstadt. Es würden auch Projektankäufe von Privaten vorgenommen. Er verweise auf die Bündnisse mit den Bezirken und unterstreiche, dass die entsprechenden Mittel im Haushalt 2016/17 bereitgestellt werden müssten. Steigende Genehmigungszahlen hätten auch personelle Konsequenzen.

Der Dialog mit der Stadtgesellschaft sei wichtig und finde in verschiedenen Formaten statt. Vor Ort gebe es vielfach Vorbehalte gegen Wohnungsneubau, der aber im gesamtstädtischen Interesse liege. Man rede auch über Qualität, Baukultur und Innovation. Im SIWA seien 30 Mio. Euro für experimentellen, innovativen Wohnungsneubau vorgesehen. Hemmnisse seien steigende Bodenpreise, ein geringer Anteil landeseigener Flächen, vielfältige Auflagen, Personalengpässe der Verwaltung. Man müsse sich mit den Fragen befassen, wie die vorhandenen Potenziale aktiviert werden könnten, wie eine verträgliche Dichte aussehe, wie die Planungsverfahren beschleunigt und die planungsrechtlichen Regelungen vereinfacht werden könnten. Neubau und Ankauf seitens der städtischen Wohnungsunternehmen seien weiter zu forcieren. Wichtig seien eine frühzeitige Information, um Akzeptanz zu schaffen, und ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur. Die Liegenschaftspolitik müsse gelebt und umgesetzt werden. Man müsse sich intensiv mit der funktionalen Mischung beschäftigen. Die Qualitäten des öffentlichen Raums spielten eine große Rolle, wenn man die Stadt nachverdichte.

Aktivierung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus

Staatssekretär für Bauen und Wohnen



Prof. Dr.-Ing.
Engelbert
Lütke Daldrup

Wohnungsbauleitstelle



Grit Schade



Dirk Böttcher

Neubaubeauftragter



Frank Bielka

Aufgaben der Wohnungsbauleitstelle



- Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau
- Beschleunigung der Planungsaktivitäten
- Beförderung von Projektentwicklungen
- Beschleunigung und Konfliktlösung bei der Abstimmung zwischen den Behörden
- Beratung der Akteure
- Moderation der Prozesse

Handeln im Dialog

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Was macht eigentlich... die Wohnungsbauleitstelle?

- Abbau von Hemmnissen und Verzögerungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Initiierung und Begleitung von Pilotprojekten
- Schlichtung von Konfliktfällen
- Projektpartnervermittlung zw. Investoren und städtischen WBG



Informationstermin am
22. April 2015, 15:30 Uhr,
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und
Umwelt,
Württembergische Str. 6

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Neubaubeauftragter Frank Bielka

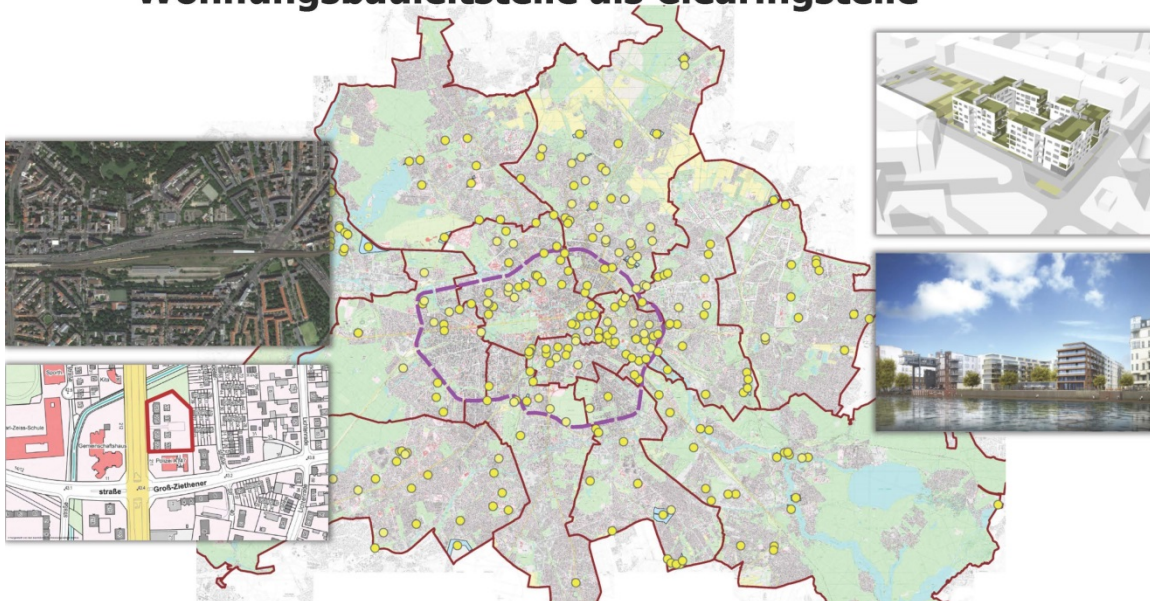
- Stabstelle beim Staatssekretär für Bauen und Wohnen

Aufgaben:

- Behördenübergreifende Unterstützung der Wohnungsbaupolitik
- Unterstützung eines neubaufreundlichen Klimas
- Aktivierung von Flächenpotentialen
- Besondere Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsneubaus
- Leitung des Schlichtungsgremiums

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnungsbauleitstelle als Clearingstelle

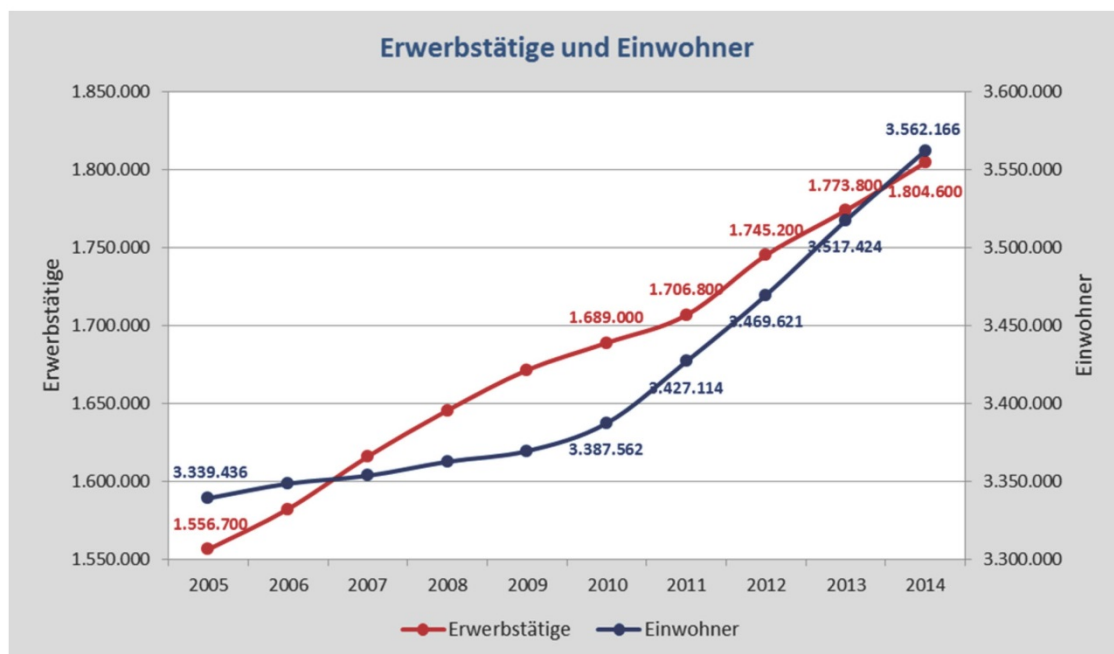


Mitwirkung an über 300 Projekten, breites Spektrum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

- 1. Stadtentwicklungspolitische Maßnahmen**
- 2. Mietenpolitik, Bestandsentwicklung**
- 3. Wohnungsneubau**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

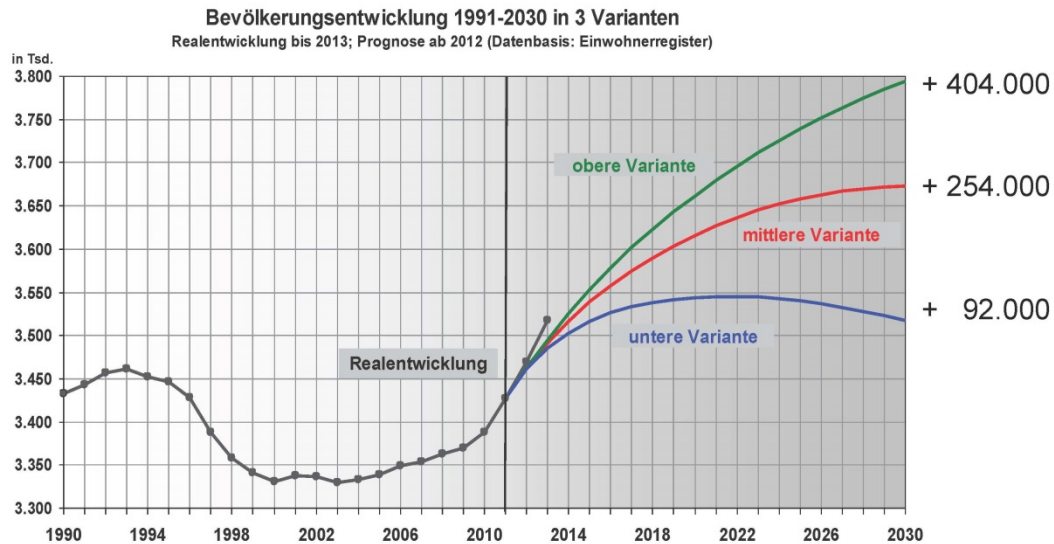


Erwerbstätige: + 248.000

Einwohner: + 223.000

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Berlin wächst weiter



Realentwicklung 2011 bis 2014: + 175.000 Personen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnungsneubaubedarf 2012 - 2025



Neubaubedarf insgesamt 2012-2025: ca. 137.000 WE*

Durchschnittlicher Neubaubedarf pro Jahr: ca. 10.000 WE*

* Berechnungsbasis: Mittlere Variante der Bevölkerungsprognose

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

StEP Wohnen: Neubaupotentialflächen

	Flächenart	Wohnungen
1	Flächenmonitoring: Potenziale auf Flächen mit 1 ha oder mehr Flächengröße	95.000
2	Planwerk Innere Stadt: Verdichtungsmöglichkeiten auf bisher anderweitig genutzten Flächen	13.800
3	Baulückenmanagement: Baulücken in der Inneren Stadt	6.200
4	GFZ-Differenzberechnung: Rechnerisch ermittelte Nachverdichtungspotenziale in der äußeren Stadt	100.000
	Summe Wohnungsneubaupotential	215.000

- Flächenpotentiale für ca. 215.000 WE
- ausreichend Flächen für erforderlichen Wohnungsneubau

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Potentiale im Neubausegment

Kleinere Flächen für MFH: Insgesamt ca. 38.000 WE,
davon ca. 8.000 in Baulücken der Inneren Stadt
ca. 10.000 in Baulücken der Äußeren Stadt
ca. 20.000 als Ergänzungsbauten in Siedlungen.

Umsetzung insgesamt in 2014 ca. 1.000 WE

Kleinere Flächen für EFH: 50.000 WE

Umsetzung 2014 ca. 1.000 WE

Größere Flächen (50 und mehr WE):

ca. 140.000 WE

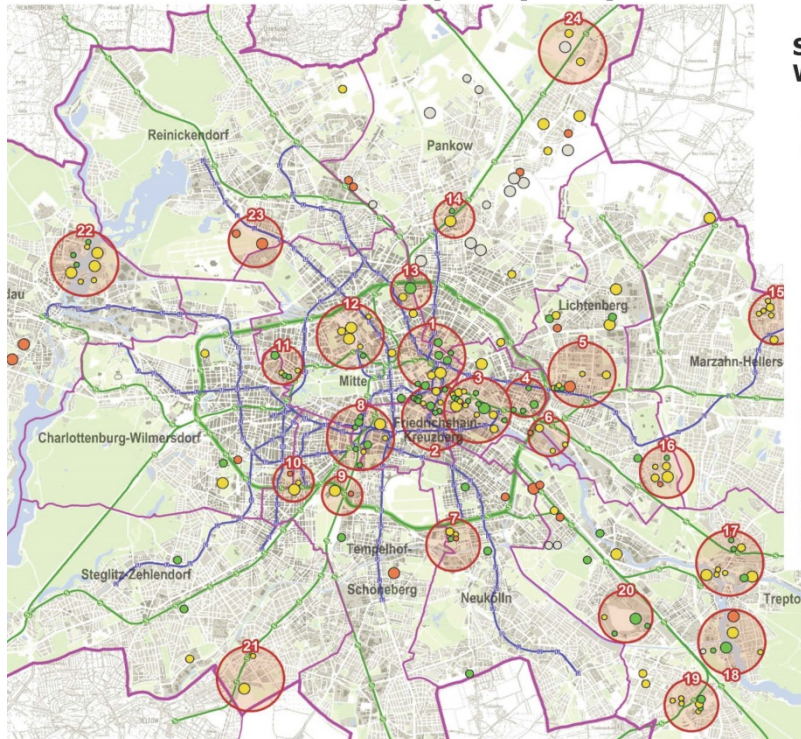
Umsetzung in 2014:

ca. 6.000 WE



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025



Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Neubaubereiche

Nr.	Name	Wohneinheiten
1	Historische Mitte / Alexanderplatz	2.500
2	Luisenstadt	2.000
3	Oberspree	4.400
4	Revaler / Boxhagener Str.	700
5	Alt-Lichtenberg	2.400
6	Rummelsburger Bucht	700
7	Mariendorfer / Tempelhofer Weg	1.100
8	Gleisdreieck	2.400
9	Südkreuz	900
10	Güterbahnhof Wilmersdorf	800
11	Spreestadt Charlottenburg	800
12	Europacity / Lehrter Str.	3.000
13	Brunnenviertel / Mauerpark	900
14	Güterbahnhof Pankow	800
15	Hellersdorf Wuhletal	1.100
16	Karlshorst	1.600
17	Köpenick Zentrum	2.700
18	Dahmestadt	2.400
19	S-Bf. Altglienicke	1.100
20	Johannisthal / Adlershof	1.800
21	Lichterfelde Süd	2.700
22	Wasserstadt Spandau	2.700
23	Kurt-Schumacher-Damm / Am Flughafensee	1.000
24	Buch	3.200

Leitbild: Kompakte, gemischte und soziale Stadt Dichte, Mischung, Urbanität

Stadtentwicklungspolitische Ziele:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Sozial stabile Quartiere
- Neubauprojekte mit sozialer Mischung
- Sicherung der sozialen Infrastruktur
- Qualifizierung und Ausbau der grünen Infrastruktur



Leitlinien des StEP Wohnen 2025

1. Berlin braucht **Wohnungsneubau**.
2. Berlin sichert die soziale und funktionale **Mischung**.
3. Berlin braucht Wohnungsneubau **für alle**.
4. Berlin gestaltet die **Vielfalt der Wohnquartiere**.
5. Berlin gestaltet den **demografischen Wandel**.
6. Berlin gestaltet den **energetischen Wandel**.
7. Berlin entwickelt sich baulich und **ökologisch im Gleichgewicht**.



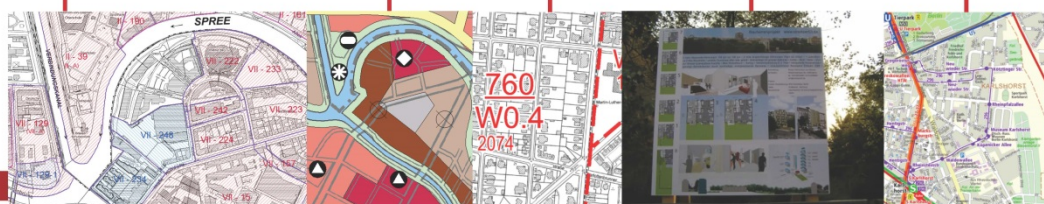
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)

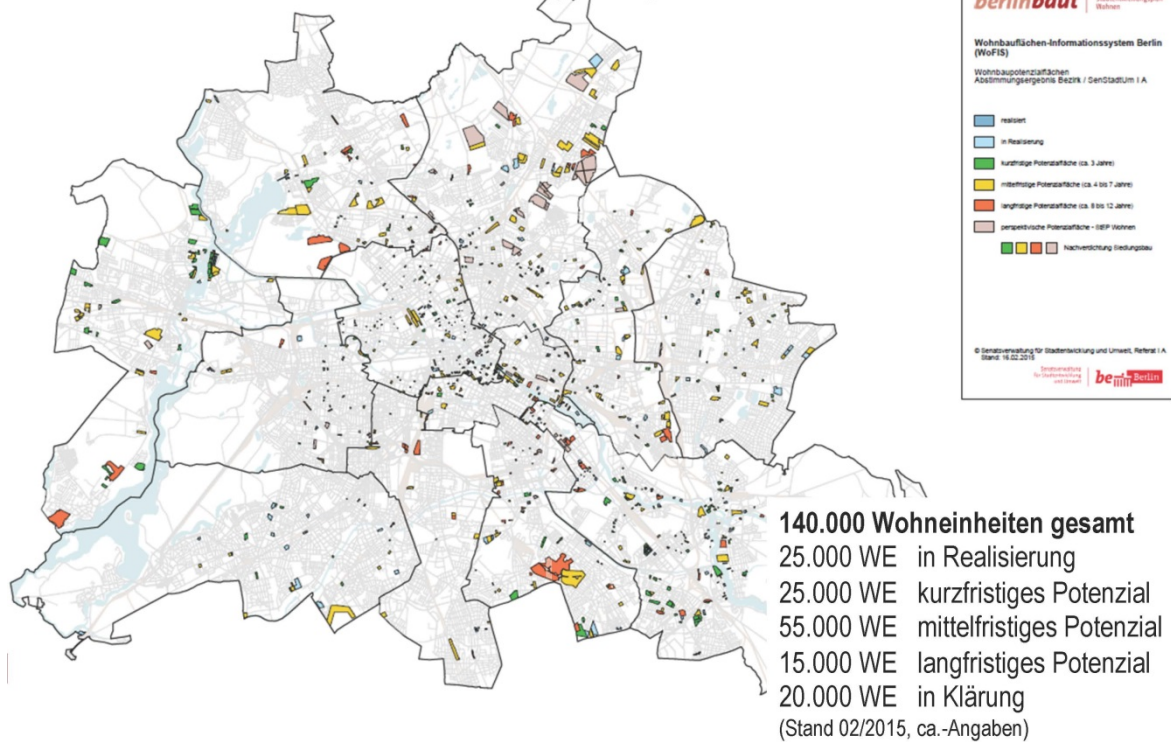


**Informations-
angebot für
Verwaltung
und
Öffentlichkeit**

**Bestandssituation, Infrastruktur,
Planungsrecht, Wohnungsbau-
planung, Mobilisierung,
Planungs-/ Realisierungsstand**



Wohnbauflächen-Informationssystem



Bilanz I

- Einrichtung der Wohnungsbauleitstelle
- Bündnisse mit den
 - 6 städtischen Wohnungsbaugesellschaften,
 - 12 Bezirken,
 - bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden
- Erhöhung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Ankauf und Neubau (z.Zt. 300.000 WE)
- Transparente Liegenschaftspolitik
- Wohnungsbauförderprogramm
- Städtebauförderungsprogramme

Bilanz II

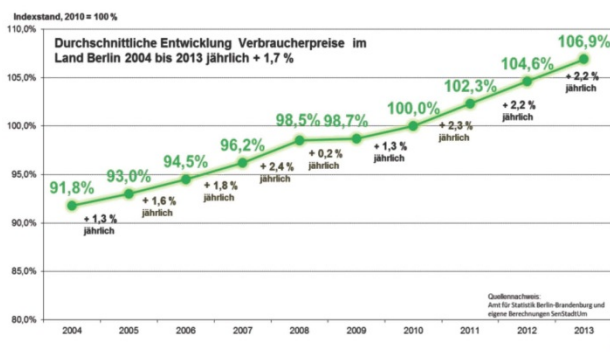
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Zweckentfremdungsverbotsgesetz und Verordnung
- Kündigungsschutz-/ Umwandlungsverordnung
- Erstellung eines Wohnflächen-Informationssystems
- Einrichtung des „Forum Wohnen“
- Neues Referat IV D Wohnungsneubau
- Änderung AGBauGB: Rechtprüfung nicht mehr bei allen B-Plänen durch SenStadtUm, Eingriffsschwelle 200 WE
- Ankaufsverhandlungen zu 4.600 Bestandswohnungen der BIMA durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

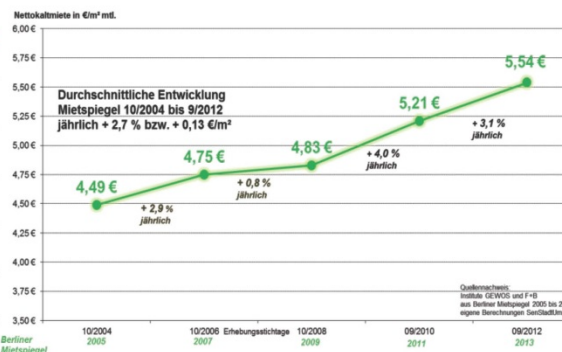
Mietenpolitik – Mietenentwicklung

Die **Mietspiegelmieten** sind in den letzten Jahren stärker gestiegen (+ 3,1 % pro Jahr) als die **Verbraucherpreise** in Berlin (+ 2,2 % pro Jahr)

Entwicklung der Verbraucherpreise Land Berlin



Entwicklung im Berliner Mietspiegel 2005 bis 2013 abgebildete ortsübliche Vergleichsmieten



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

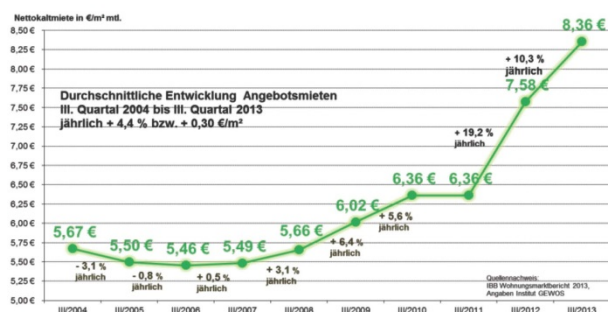
Mietenpolitik – Mietenentwicklung

Noch schneller als die Mietspiegelmieten steigen die **Mieten bei Wiedervermietung** einer Wohnung (+ 8,6 % in 2013) und die geforderten Mieten von **Wohnungsangeboten im Internet** (+ 10,3 % in 2013).

Entwicklung der Wiedervermietungsmieten



Entwicklung der Angebotsmieten (jeweils im III. Quartal des Jahres)



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Mietenpolitik – Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen

- über 93 % der Berliner Mietwohnungen sind nicht preisgebundenen
- Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen in Bundesgesetzen geregelt, insbesondere im BGB
- Berlin nutzt alle Ermächtigungen in den Bundesgesetzen zur Verbesserung des Mieterschutzes



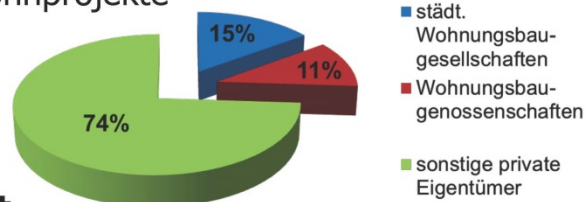
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnungsbestand

- knapp 1,9 Mio. Wohnungen im Bestand: 86 % Mietwohnungen
- Städtische **Wohnungsbaugesellschaften** mit fast 300.000 WE (rd. 15 % des Mietwohnungsbestands)

Ausbau auf 305.000 WE bis 2016, perspektivisch 400T WE

- ca. 80 **Wohnungsbaugenossenschaften** mit ca. 186.000 WE (rd. 11 % des Mietwohnungsbestands)
- Baugemeinschaften und Wohnprojekte
- wichtige Partner für soziale Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung



Berlin ist eine Mieterstadt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Sozialwohnungen

- ca. 126.000 WE, d.h. 6,5 % des Wohnungsbestandes
- Durchschnittliche Kaltmiete 2/2015: 5,91 €/m²

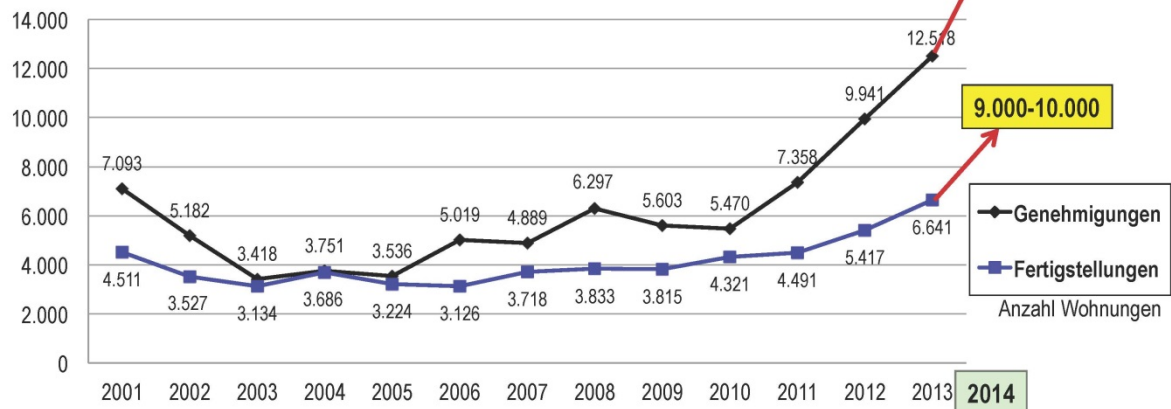
Mietenvolksentscheid – Amtliche Kostenschätzung

- 2017 bis 2021: 3,281 Milliarden Euro
- Im Jahr 2017: 791,3 Mio. Euro.
 - Wohnungsneubauförderfonds: 1,609 Mrd. Euro für 2017 bis 2021
 - Umwandlung der städtischen WBG in Anstalten des öffentlichen Rechts mit Extraeigenkapital: 545,3 Mio. Euro für 2017 bis 2021
 - Einkommensorientierte Mietsubvention im Sozialwohnungsbestand: 606 Mio. Euro für 2017 bis 2021.
 - Ankauf von Sozialwohnungsbeständen: 520 Mio. Euro für bis 2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnungsgenehmigungen, Fertigstellungen steigen an

Wohnungsbautätigkeit in Berlin 2001 – 2014)

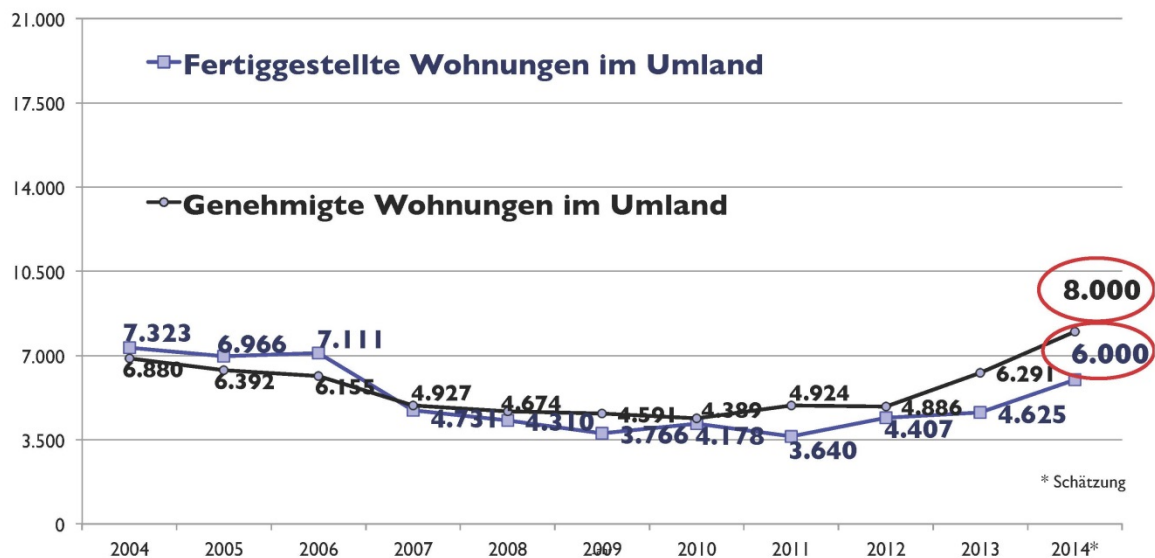


Zielwert 10.000 Fertigstellungen/Jahr in 2014 fast erreicht

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

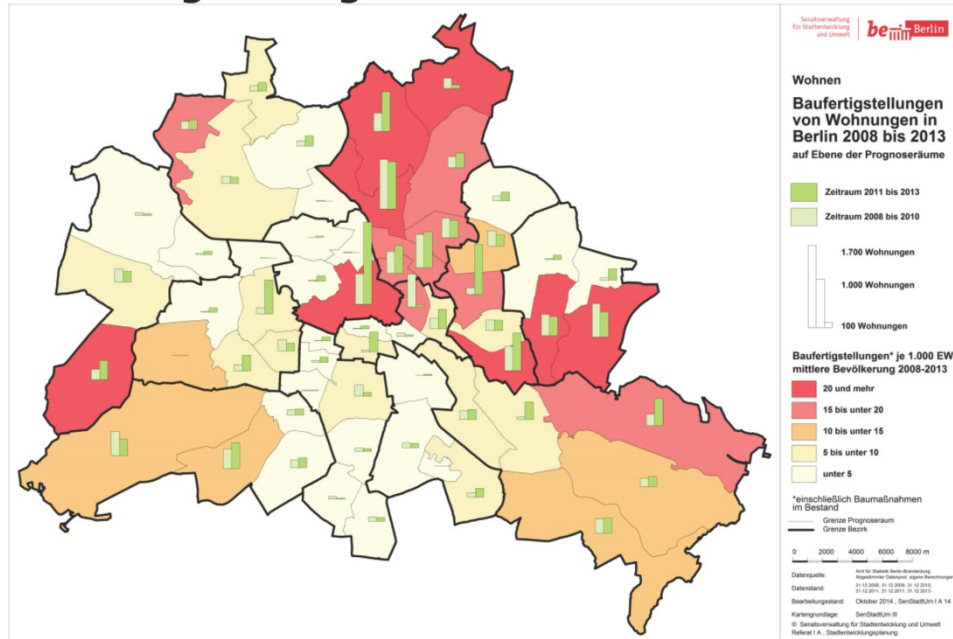
Wohnungsgenehmigungen und Fertigstellungen Umland 2004-2014

Anzahl Wohnungen



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Baufertigstellungen Berlin

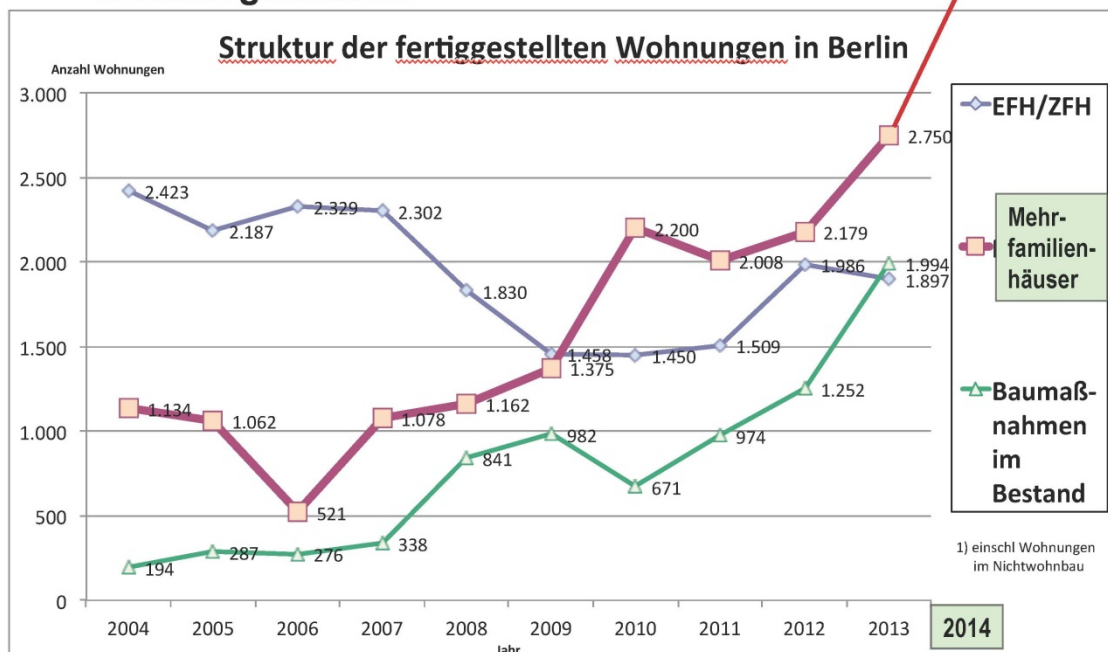


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg

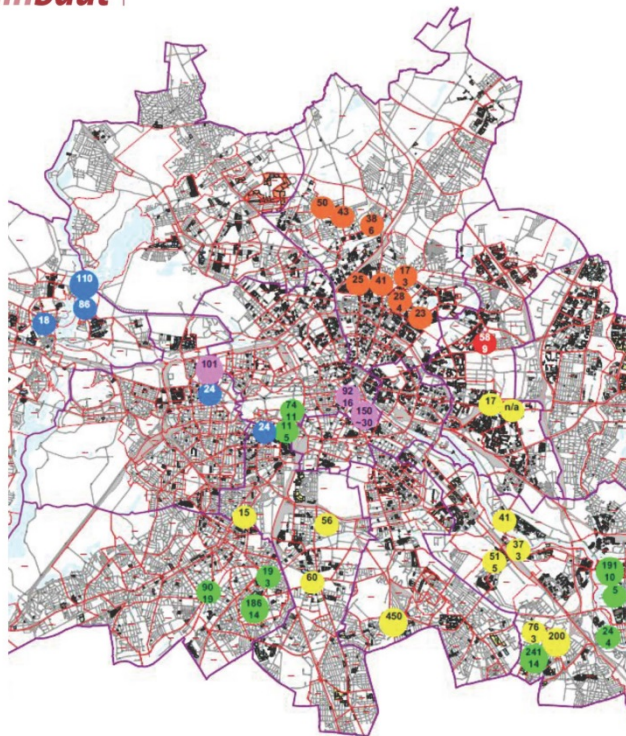
Baufertigstellungen von Wohnungen 2008-2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Wohnungsneubau



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin



Übertragung landeseigener Grundstücke an städtische Wohnungsba- gesellschaften

Grundstücksübertragung (Lifo)

Landeseigene WBG < 100 WE > 100 WE

DEGEWO		
GESOBAU		
GEWOBAG		
HOWOGE		
STADT UND LAND		
WBM		

WE gesamt 92
WE gefördert 16

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Grundstücksübertragung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- **Bereitstellung von Grundstücken** aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds **für den Neubau von Wohnungen durch die städtischen Gesellschaften**
- Für die einzelnen Grundstücke wird jeweils eine **mietenpolitische Vereinbarung (Projektvertrag)** abgeschlossen.
- **25-jährige mietpreis- und Belegungsbindung**
- Anfangsmiete von **6,50 €/m² Wohnfläche** monatlich
- Die **mietpreisreduzierte Fläche** errechnet sich aus dem Verkehrswert der Grundstücke und der Differenz zwischen kostendeckendem und reduziertem Mietertrag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Eckwerte der Wohnungsneubauförderung 2014

- Wohnungszahl:** Förderung von rund 1.000 Wohnungen jährlich
- Förderung:** Soziale Wohnraumförderung (WoFG) mit vereinbarten Mietpreis- u. Belegungsbindungen
- Wohnberechtigung:** bis 140% der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG (Berliner WBS-Berechtigung)
- Miethöhe:** 6,00 bis 7,50 €/m² (Ø 6,50 €) Wfl./Monat nettokalt
- Mietsteigerung:** alle zwei Jahre 0,20 EUR/m² Wohnfläche
- Finanzierungsform:** zinsloses Baudarlehen (max. 64.000 €/WE und 1.200 €/m²; 2% Tilgung p.a.), revolvingender Fonds
- Bindungsdauer:** 20 Jahre
- Geförderter Anteil:** bei Vorhaben > 50 WE maximal 1/3

Wohnungsneubauförderung – Programmjahr 2014

- 35 Neubauvorhaben mit 3.925 Wohnungen (WE) aufgenommen
- Anteil mietpreis- und belegungsgebundener WE
⇒ 26%
- rund 50% der WE in der inneren Stadt (S-Bahn Ring) errichtet.

	Vorhaben	WE gesamt	davon gefördert	Anteil ca.
Summe	35	3.925	1.028	26%
davon innere Stadt	15	1.945	468	24%

Wohnungsneubau der städtischen Wohnungsbaugesellschaften



Ausgewogene soziale Mischung, sozialverträgliche Mieten rund 12.000 Wohnungen im Bau oder in der Planung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Beispiel geförderter Neubau – Graunstraße 13, Wedding, degewo



Anschrift:	Graunstraße 13 13355 Berlin
Baurecht:	B-Plan III146 (Befreiungsanträge B-Plan eingereicht)
Grundstück m²:	4.035
Gepl. Wohn-/ Gewfl. m²:	6.786 / 320
Anzahl WE/GE:	104 (34 WBF gefördert) / 3
Invest.summe:	(incl. Abriss) 15,73 Mio. €
- je m² Wohnfl.	2.325 €
Ø Miete je m²:	34 WE mit WBF 6,50 € 70 WE ohne WBF 10,20 €
Ausführung:	2013* – 2016

* Beginn Abbrucharbeiten zur Baufeldfreimachung, Beginn Neubau Ende 2014

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Beispiel Development-Ankauf – Kieffholzstr. 403/4, Alt-Treptow, Gewobag

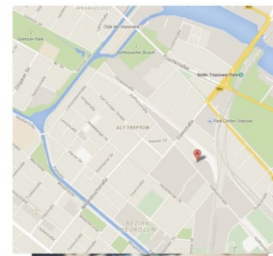
- Kaufvertrag am 20.12.2013 geschlossen (15,3 Mio. €)

Kennzahlen

- 98 Wohnungen mit 6.720 m² Wohnfläche
- 34 Tiefgaragenstellplätze
- Baubeginn/ Fertigstellung Q1 2014 / Q4 2015
- 12 % der Wohnungen (12 St.) für 6,50 €/m²



- Stand der Baumaßnahme per 30.09.14: Rohbau bis zum 3. OG



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Neubaubündnis mit den Bezirksämtern

- Zielzahlen Baugenehmigungen
- Beschleunigung baurechtlicher Verfahren
- bis zu 6 Personen in den Stapl und BWA für jeden Bezirk
- Sonderzuweisung Wohnungsbau von 5 Mio. € (bis zu 500 €/genehmigter WE)
- Baugenehmigung spätestens nach 6 Monaten
- B-Plan-Verfahren innerhalb von 24 Monaten
- Information & Partizipation
- Bezirkliche Wohnbaukonzepte erstellt



Beschleunigung von Baurechtsschaffung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Dialog mit der Stadtgesellschaft

- Informationsveranstaltungen
- Anwohner-Werkstätten
- Expertenrunde, Begleitkreis
- Wohnungsbauleitstelle als Ansprechpartner für alle Akteure
- Veranstaltungen/Konferenzen
- Presse- und Medienarbeit
- Forum Wohnen – Austausch der Wohnungsmarktakeure
- Stadtforum



Kommunikation auf vielen Ebenen und an vielen Orten

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Baukultur und Innovation

- Genossenschaftlicher Neubauwettbewerb 2012 und 2014
- Workshopverfahren Urban living / Neue Formen städtischen Wohnens
- Qualitätssicherung in den neuen Stadtquartieren durch Wettbewerbe und Konzeptverfahren
- SIWA-Projekt: Experimenteller, preisgünstiger Wohnungsneubau



Sicherung architektonischer, städtebaulicher, sozialer Qualität

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

1. Stadtforum 2015 - Welchen Wohnungsneubau braucht Berlin?



Im Mittelpunkt der Debatte steht daher die Frage:
"Wohnen im Wandel: Sind wir zu Veränderungen in der Nachbarschaft bereit?"

15. April 2015 - 18.00 Uhr

Veranstaltungsort
Tempodrom, Kleine Arena
Möckernstraße 10
10963 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Hemmnisse im Wohnungsneubau

- steigende Boden- und Baupreise
- geringer Anteil landeseigener Flächen
- Verfügbarkeit und Aktivierung von Flächen
- kostentreibende Umwelt-Auflagen
- Personalengpässe in der Verwaltung
- Finanzierung der sozialen und grünen Infrastruktur
- Zielkonflikte: Verdichtung vs. Klima/Grün
- geringe Akzeptanz von Neubau in der Nachbarschaft

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Was ist zu tun?

- Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen, „verträgliche“ Dichte
- zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht
- Neubau und Ankauf durch städtische Wohnungsbaugesellschaften
- frühzeitige, transparente Informationspolitik und Einbeziehung der Bürger zur Erhöhung der Akzeptanz
- bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Infrastruktur
- konsequente Umsetzung der neuen Liegenschaftspolitik
- Erhalt, Weiterentwicklung der sozialen und funktionalen Mischung
- weitere Qualifizierung des öffentlichen Raumes und der Freiflächen
- Reform einiger planungsrelevanter Regelungen



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Iris Spranger (SPD) betont, dass die vorgestellten Zahlen erfreulich seien. Die Wohnungsbauleitstelle solle sog. Steckbriefe für große Neubustandorte erarbeiten, aktuelle städtebauliche Verträge sichten und begleiten. Inwieweit kämen Bezirke und Investoren auf die Wohnungsbauleitstelle zu, habe sich dies eingespielt, inwieweit müsse nachgearbeitet werden?

Katrin Lompscher (LINKE) äußert den Eindruck, dass dieser Foliensatz offenbar immer wieder gezeigt werde. Sie interessiere, was die Wohnungsbauleitstelle mache und welche Entwicklungsprobleme ggf. aufträten. Offensichtlich solle sie als Clearingstelle agieren. Sie bitte, beispielhaft darzustellen, wie die Konfliktklärung ablaufe. Wie sei die Wohnungsbauleitstelle zu den 300 Projekten gekommen? Sei die personelle Ausstattung ausreichend?

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt, ob neben privaten Investoren auch Genossenschaften beraten würden und die Wohnungsbauleitstelle auf diese zugehe. Bislang würden sie zu wenig als Neubaukooperationspartner genutzt. Befasse sich die Wohnungsbauleitstelle auch mit Quartiersentwicklung, unterschiedlichen Eigentümerstrukturen und Nutzungsmischung oder nur mit Neubauprojekten? Was werde für die Funktionsfähigkeit des Quartiers getan? Die Grundstücksverkäufe der Vergangenheit rächten sich jetzt. Inwieweit wolle der Senat das Instrument des Entwicklungsgebiets nutzen, um an Flächen zu kommen? Warum bemühe er sich nicht um die Flächen, die von Landesunternehmen verkauft würden? Welche Strategie werde verfolgt, um Problemlagen und Gewerbeflächen zu ertüchtigen? Was passiere mit den mietgebundenen Wohnungen bei den kommunalen Gesellschaften nach Ablauf der 25 Jahre?

Matthias Brauner (CDU) hebt hervor, mit Beginn der Wahlperiode sei umgesteuert worden. Nachdem die Bautätigkeit zuvor fast zum Erliegen gekommen sei, habe ein Umdenken in den Köpfen stattgefunden. Die Bilanz der letzten drei Jahre sei hervorragend. Die Bautätigkeit sei zufriedenstellend. Bei den Fertigstellungen tue sich etwas, auch wenn eine Wohnungsmarkreserve nach wie vor nur begrenzt vorhanden sei. Die Wohnungsbauleitstelle habe einen Anteil an dieser Entwicklung, wenngleich die Akteure wahrscheinlich primär im Bezirk aufschlugen. Ihn interessiere, welche Vorhaben dort üblicherweise betreut würden, wie die Kommunikation mit Bezirken und Investoren inzwischen laufe und welche Verfahren und Formate erfolgversprechend seien. Entscheidend sei, die Vorhaben zügig zu behandeln.

Andreas Baum (PIRATEN) erkundigt sich nach den größten Hürden und Herausforderungen in der täglichen Arbeit der Wohnungsbauleitstelle.

Wolfram Prieß (PIRATEN) fragt, ob die Wohnungsbauleitstelle an dem Projekt zur Entwicklung des Güterbahnhofs Pankow beteiligt sei, bei dem Schwierigkeiten aufgetreten seien. Er bitte, die Arbeitsweise ggf. an diesem Beispiel zu erläutern. Werde die Wohnungsbauleitstelle auch bei Wohnungsbau im Umland tätig?

Vorsitzender Andreas Otto schließt die Fragen an, ob eine B-Planoffensive, bspw. mit 100 B-Plänen im nächsten halben Jahr, gestartet werde oder Hilfsvarianten nach § 34 o. Ä. genutzt würden, wie man sich die Aktivierung von Grundstücken für Neubauzwecke praktisch vorstellen habe und ob der FNP überarbeitet und angepasst werde, auch um Verlässlichkeit für die Stadtbevölkerung zu erzeugen, welche Flächen bebaut bzw. begrünt würden.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) schildert, Gesprächspartner der Wohnungsbauleitstelle seien Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und Bezirke, da es um Projekte in den Bezirken gehe. Es fänden Abstimmungen mit anderen Verwaltungen und im eigenen Haus statt. Er nenne auch die Mitwirkung an Bürgerbeteiligungsverfahren. Bei der Schaffung von Baurecht sei Lärm ein großes Thema. Der Schutzstandard bei Neubauten an Hauptverkehrsstraßen sei im Vergleich zu Bestandsbauten sehr hoch, was zu absurden Ergebnissen führe, sodass gesetzgeberischer Bedarf auf Bundesebene bestehe. Berlin und Hamburg hätten eine Bundesratsinitiative für großstadtdäquade Regelungen gestartet. Themen der Wohnungsbauleitstelle seien bspw. Genehmigungsfähigkeit nach § 34, Bereinigung von Grundstücksgrenzen, Lärmschutz, vertretbare städtebauliche Dichte, Probleme der sozialen Infrastruktur, Denkmalschutzfragen, Baumfällgenehmigungen, artenschutzrechtliche Fragen. Die Abstimmungen sollten die Entscheidungsprozesse beschleunigen.

Die Wohnungsbauleitstelle verfüge über zwei Stellen und zwei Beschäftigungspositionen. Für den Haushalt 2016/17 seien weitere Personalressourcen angemeldet worden. An den Standorten gehe es auch immer darum, was vertretbar, angemessen und qualitativ möglich sei. Wohnungsbauleitstelle und Bezirk hätten das Vorhaben Güterbahnhof Wilmersdorf intensiv begleitet und gut zusammengearbeitet. Mit den Investoren sei darüber gesprochen worden, wie sozialer Wohnungsbau realisiert werden könne und was an öffentlichen Leistungen angemessen sei. Die Federführung beim Güterbahnhof Pankow liege beim Bezirksamt, das die anstehenden Fragen – Verkehr, Handel – lösen wolle. Die Wohnungsbauleitstelle sei für Berlin, nicht für das Umland zuständig. Umlandfragen würden in der Gemeinsamen Landesplanung erörtert. Die Umlandentwicklung sei auch für Berlin interessant und könne den Berliner Wohnungsmarkt entlasten.

Genossenschaften könnten die Wohnungsbauförderung genauso in Anspruch nehmen wie die kommunalen Unternehmen, seien aber bisher relativ zurückhaltend, weil sie andere mietenpolitische Vorstellungen hätten und sich eher als Bestandhalter sähen. Der Neubaubeauftragte solle einen besonderen Gesprächsfaden zu den Genossenschaften aufbauen und vertiefen, damit das Neubauthema eine stärkere Rolle spiele. Sie sollten bspw. über Konzeptverfahren auch an landeseigenen Grundstücken partizipieren, müssten sich aber dem Wettbewerb stellen. Genossenschaften könne man keine Grundstücke einlegen.

100 B-Pläne in den Bezirken auf einen Schlag halte er nicht für realistisch. Richtig sei, dass die bezirklichen Stadtplanungs- und Bauordnungsämter so ausgestattet werden müssten, dass sie die neuen Wohnungsbaudimensionen bewältigen könnten. Dies sei ein Thema für die Haushaltsberatungen. § 34 spiele in Westberliner Bezirken im Hinblick auf den Baunutzungsplan eine sehr geringe Rolle. Im Ostberliner Bereich werde § 34 durchaus sinnvoll angewendet. Das Wohnflächeninformationssystem solle zur Transparenz bei der Grundstücksaktivierung beitragen. Angesichts der Datenschutzbelange brauche man noch eine Abrufungsverordnung, die derzeit in der Mitzeichnung sei, sodass das System erst Ende 2015/Anfang 2016 öffentlich zugänglich sein werde. Der FNP solle anlass- und einzelfallbezogen weiterentwickelt werden. Das Gerüst an Bauflächen sei ausreichend, um die Baulandnachfrage zu befriedigen. Über die Aktivierung von Kleingarten- und Gewerbeflächen werde man sich im Einzelnen verständigen müssen, denn für die gewerbliche Entwicklung würden ebenfalls Flächen benötigt. In einzelnen Fällen seien kleinere Flächen aktiviert worden, eine Umwidmung in großem Umfang sei unrealistisch. In den letzten drei Jahren sei durch Einzeländerungen Raum für etwa 8 000 neue Wohnungen geschaffen worden.

Nach Ablauf der sozialen Bindung bei den Wohnungsbaugesellschaften gingen die betreffenden Wohnungen in den normalen kommunalen Bestand über, sodass sich die Mieter weiterhin in einer geschützten Situation befänden. Bei Ablauf der Bindung bei privaten Bauträgern könnten die Veränderungen stärker ausfallen.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher
Verträge in Berlin**
(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der
CDU)

[0202](#)
BauVerk

Iris Spranger (SPD) führt aus, im August 2014 sei der erste städtebauliche Vertrag nach den Leitlinien unterzeichnet worden. Damit habe man in Berlin schon positive Erfahrungen gemacht. Die Übergangsphase bis Ende 2015 solle evaluiert werden. Sie bitte, über die bisherigen Erfahrungen zu berichten.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) legt dar, die Landschaft städtebaulicher Verträge sei in Berlin vielfältig gewesen. Eine einheitliche Leitlinie habe für Transparenz für die öffentliche Hand, die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Investoren

sorgen sollen. Es gehe um Vertragspartnerschaft, Gleichbehandlung, Kalkulierbarkeit der öffentlichen Lasten – kausal veranlasste Infrastrukturbedarfe, insbesondere Kita- und Grundschulplätze –, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot und eine nachvollziehbare Angemessenheitsprüfung. Nach ersten Erfahrungen sei die Leitlinie aktualisiert und heute ins Internet gestellt worden. Er verweise auf die Aktualisierung des Berechnungstools und den Mustervertrag, der geprüfte, tragfähige und abgestimmte Formulierungen enthalte. Diese seien im Vorfeld mit der Wohnungswirtschaft diskutiert worden. Teilweise habe man Anregungen, z. B. zu Besicherungsfragen, aufgegriffen. Die Wohnungsbauleitstelle habe die Erarbeitung betreut und vorangetrieben. Es sei eine enge Abstimmung mit den Bezirken erfolgt.

Der Bodenpreisgewinn aus einer Projektentwicklung solle nicht allein beim Investor verbleiben, sondern zu erheblichen Teilen für öffentliche Leistungen – Straßen, Grünanlagen, Kita- und Grundschulplätze, Anteile geförderten Wohnungsbaus – genutzt werden. Es seien detaillierte Regelungen erlassen worden, wie bspw. Grundschulplätze zu berechnen seien. Der Investor könne die Maßnahmen selbst durchführen oder die Gelder an die öffentliche Hand zahlen. Kostenfaktoren seien in der Regel: Erschließung, Kita-/Grundschulplätze, Freiflächen, Planungskosten, geförderter Wohnungsbau. Vorgegeben werde eine feste Mindestquote für geförderten Wohnungsbau von 25 Prozent. Mitunter könnten aus den Projekterlösen weitere Anteile finanziert werden. Er verweise auf das Kopplungsverbot; man könne nur städtebauliche Verträge schließen und den Planungsmehrwert für die konkret veranlassten öffentlichen Lasten nutzen, wenn man die Nutzung erhöhe oder eine neue Nutzung ermögliche.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung müsse städtebaulich begründet sein. Dabei gehe es um gemischte Bevölkerungsstrukturen, Verdrängung und die Deckung eines besonderen Wohnbedarfs im preiswerten Segment, was in Berlin zurzeit unstrittig sei. Es handele sich um Wohnungen im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Umsetzungsweg sei, Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau konkret zu binden. Häufig täten sich Investoren und kommunale Unternehmen zusammen, um ein Projekt zu betreiben. Entweder errichte der Investoren die Wohnungen auch für das kommunale Unternehmen oder gebe das entsprechende Grundstück an das kommunale Unternehmen ab.

Die wirtschaftliche Gesamtbetrachtung orientiere sich an der Bodenwertsteigerung, die auf den Bauflächen entstehe. Das Modell beziehe sich nur auf den Mehrwert, der durch kommunale Tätigkeit – Bau- und Planungsrecht – entstehe. Hochbau- und Baulanderwerbsrendite verblieben immer beim Projektträger. Der Planungsgewinn könne bis zur Grenze der Angemessenheit für die öffentlichen Leistungen in Anspruch genommen werden. Dabei gehe man von 50 Prozent des Eingangswerts aus. Zielwert seien 100 Prozent des Bodenwerts. Die 50 Prozent Differenz könnten zur Deckung der öffentlichen Leistungen abgezogen werden. Im Einzelfall könne der Investor versuchen, Abweichungen per Verkehrswertgutachten nachzuweisen. Für einzelne Planungsverfahren gebe es Standardkostensätze, z. B. 37 000 Euro für einen Grundschulplatz, 1 m² Spielplatz pro Einwohner.

Mit der Leitlinie könnten viele Streitfälle vermieden werden. Nicht die gesamte Infrastruktur für die wachsende Stadt könne aus städtebaulichen Verträgen finanziert werden, z. B. Oberschulen. Auf mittlere Sicht werde dieses Instrument dämpfend auf den Bodenmarkt wirken, da der Planungsgewinn nicht völlig beim Eigentümer verbleibe und klar sei, welche Kosten aus städtebaulichen Verträgen aufgelastet würden.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

>>>Ziele

Der Abschluss städtebaulicher Verträge ist geübte Praxis in Berlin.

ABER

Bezirke handeln in der Vergangenheit in ihren Forderungen zu Folgekostenübernahme uneinheitlich und nicht immer angemessen

ZIELE:

- **Transparenz**
- **Gleichbehandlung**, einheitliches Verwaltungshandeln
- **Kalkulierbarkeit** der Kosten, Lasten und Bindungen
- nachvollziehbare **Angemessenheitsprüfung**
- Nachweis der **konkreten** Infrastrukturbedarfe (Kita, Grundschule)

⇒ **Damit ist das Handeln Berlins „berechenbar“.**

2

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

>>>Verfahren

- **Leitlinie**
(seit 28.08.2014 in Anwendung,
aktualisiert am 14.04.2015)
- **Berechnungstool** (für die
Angemessenheitsprüfung)

Hilfestellung für die Bezirke:

- **Mustervertrag** (14.04.2015)
- **Arbeitshilfe** (in Vorbereitung)

Unterlagen im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/index.shtml>



Ansprechpartner Wohnungsbauleitstelle, Neubaubeauftragter

3

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>>Verfahrensbegleitung, Fortschreibung und Evaluation**

Wohnungsbauleitstelle:

- Beratung bei der Anwendung der Leitlinie für städtebauliche Verträge
- Begleitung von Pilotprojekten zum Berliner Modell
- kontinuierliche Anpassung/Fortschreibung der Leitlinie/Musterverträge!
- Evaluation aller städtebaulicher Verträge im Land Berlin

Leitlinie:

Evaluation des Berliner Modells in regelmäßigen Abständen

Ziele:

- Verbesserung der Anwendbarkeit
- Erfassung der Wirkung des Modells in der Stadt (Quantifizierung)

➔ **stets enge Abstimmung mit den Bezirken**

4

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Weshalb Kooperation?**

Gemeinsame Ziele:

- schnelle Realisierung von Wohnungsbau
- Abwägungsfehlerfreier B-Plan, Planungssicherheit
- Optimierung der Qualität und des Städtebaus
- Kalkulierbarkeit der Kosten
- angemessener städtebaulicher Vertrag
- bedarfsgerechtes Wohnungsangebot
- mehr Akzeptanz für Wohnungsbau
- urbane, lebenswerte Quartiere
-

Bsp. ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf



5

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> kooperative Bedarfsplanung**

- Von der Angebotsplanung zur kooperativen Bedarfsplanung
- Vertragsgegner ⇒ Vertragspartner
- Land Berlin schafft Planungsrecht,
d.h. planungsbedingte Bodenwerterhöhungen,
wenn Kostenübernahme für Aufstellung
eines abwägungsfehlerfreien B-Plans gesichert ist
- Planungsbegünstigte werden an Kosten und Lasten einer
werterhöhenden Planung angemessen beteiligt

6

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Inhalte**

1. Klare Regelung der Folgekostenübernahme:
 - Planungs- und Gutachterkosten
 - Kosten für Erschließung und sonstige notwendige (kausal veranlasste) Infrastruktur (Kita, ggf. Grundschule)
 - Durchführung von Maßnahmen als Alternative zur Kostenübernahme (z.B. bei Erschließungsmaßnahmen, Nachweis von Kitaplätzen)
 - Übertragung der Flächen für notwendige (kausal veranlasste) öffentliche Infrastruktur
2. Unter Berücksichtigung der Angemessenheit:
 - Errichtung eines Anteils von Wohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindungen
(Hinweis auf Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB)

7

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

>>> Inhalte

Kostenbeteiligungen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind:



Erschließung



Kindertagesstätten



Grundschulen



Grün- und Freiflächen



Planungs- und
Gutachtenkosten



geförderter, bezahlbarer
Wohnungsneubau

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

>>> Anpassung der Leitlinie zum 14. April 2015

Projektbezogene Erfahrungen haben zur Weiterentwicklung der Leitlinie geführt:

Neu:

- feste Quote von (mindestens) **25% für den geförderten Wohnungsbau** bei Wohnungsbauprojekten (vorher 10-33%)
- Präzisierung der Regelungen für Bereitstellung sozialer Infrastruktur
- Weitere Berechnungstools zur Prüfung der Angemessenheit: Berechnungstools für Geschosswohnungsbau, individuellen Wohnungsbau und Kombinationen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Anwendungsbereich

§ 11 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

„Die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte.“

also:

- **Städtebauliche Verträge nur bei Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt oder wesentlich geändert werden muss.**

Kopplungsverbot gilt weiterhin

10

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Anwendungsbereich



Wohnungsbauprojekt



Bebauungsplan



Städtebaulicher Vertrag

11

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Kostenbeteiligung**

- Rechtsgrundlage >>> § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
- **Gegenstand:**
 - Kosten und Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind
[Verfahren, Gutachten, Pläne, verkehrliche und soziale Infrastruktur, Grün, etc.; auch die Bereitstellung von Grundstücken]
 - Keine Betriebs- und Personalkosten
- **Voraussetzungen / Grenzen:**
 - Nachvollziehbare durch das Vorhaben konkret veranlasste Aufwendungen (Voraussetzung oder Folge)
 - Angemessenheit

12

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Soziale Infrastruktur**

Kita- und Grundschulplätze

- **Folge bzw. Voraussetzung des geplanten Vorhabens**
 - Feststellung des Bedarfs im konkreten Einzelfall
 - ⇒ durch juristisch tragfähige auf Standardansätzen basierende **Bedarfsermittlung** der bezirklichen Jugendämter
 - ⇒ auf Grundlage eines (beschlossenen) Infrastrukturbedarfskonzepts
 - keine Zuzugsabgabe sondern Ersatz von getätigten (oder noch entstehenden) Aufwendungen
- **Umsetzung**
 - konkrete Maßnahmen in absehbarer Zeit
 - andernfalls Rückzahlungsanspruch

13

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Mietpreis- und Belegungsbindungen**

- **Städtebauliche Ziele:**
 - Bereitstellung von Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen
 - sozial durchmischte Bevölkerungsstrukturen
 - Reduzierung von Verdrängungseffekten
- **Gegenstand:**
 - Errichtung von Wohnungen im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
- **Umsetzungswege:**
 - Bindungen i.d.R. als öffentlich geförderter Wohnungsbau
- **Ausschlussgrund:**
 - Unangemessenheit (Vorrang für rechtlich unverzichtbare Vertragsgegenstände).

14

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Beurteilung der Angemessenheit**

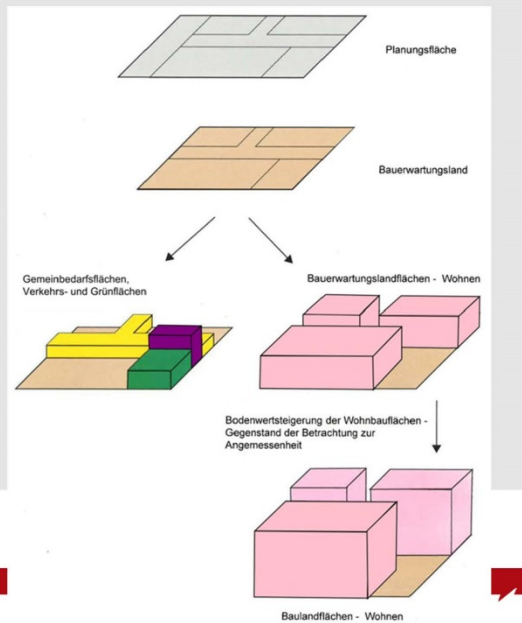
- Die Beurteilung der Angemessenheit ist eine **wirtschaftliche Gesamtbetrachtung** unter Berücksichtigung der
 - wirtschaftlichen Vorteile des Vertragspartners
 - aus dem Vertrag resultierenden Belastungen
- Die Beurteilung der Angemessenheit ist **keine Wirtschaftlichkeitsberechnung!**
- **Generalisierender Verfahrensansatz**
 - Orientierungsmaßstab ⇒ planbedingte Bodenwertsteigerungen
 - vereinfachtes, standardisiertes Schätzverfahren auf der Basis der Bodenrichtwerte

15

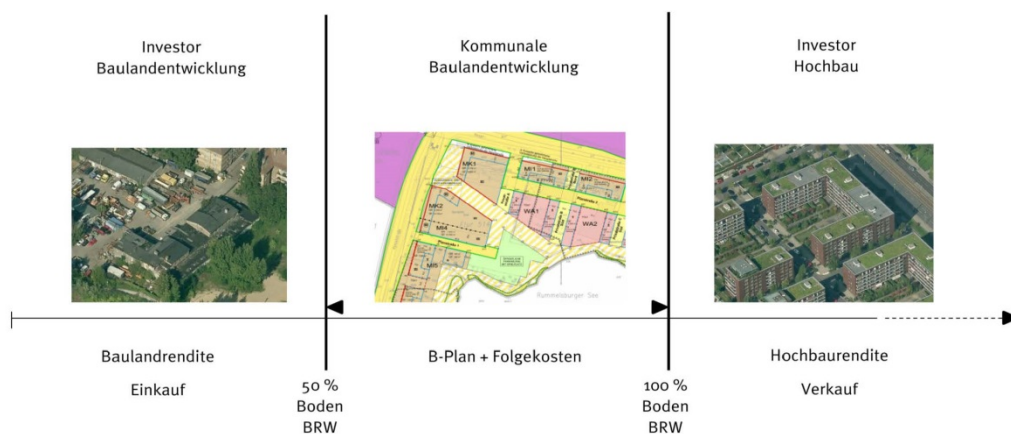
Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Beurteilung der Angemessenheit

Modellansatz

Betrachtung als vereinfachtes
Residualwertverfahren nur
bezogen auf vermarktungs-
fähige Flächen



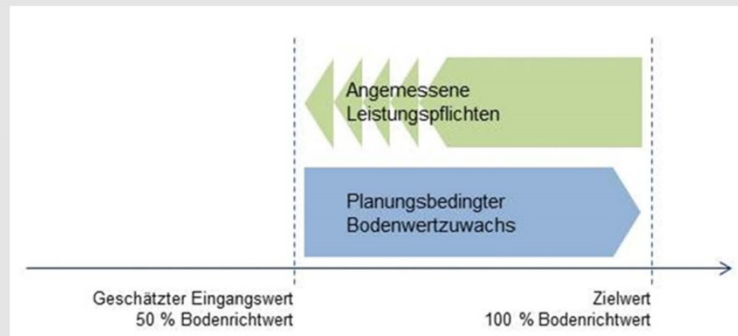
Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Bewertungsmodell zur Sicherstellung der monetären Angemessenheit



Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Beurteilung der Angemessenheit

Modellansatz

Gegenüberstellung modellhafte minimale Bodenwertsteigerung
zu maximal notwendigen Kosten



18

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung >>> Beurteilung der Angemessenheit

- **Eingangswert** liegt in der Regel bei **50 % des Zielwertes** (Übergangsregelung 60 % bis Ende 2015).
- **Zielwert** (100 %) und Eingangswert (50 % bzw. 60 %) können systematisch über den Bodenrichtwert abgebildet werden.
- Angemessenheitsprüfung, i.d.R. ohne Bodenwertermittlung
- **Individuelle Angemessenheit kann vom Investor durch ein Gutachten über die Bodenwerte überprüft und dargelegt werden („Umkehr der Beweislast“).**

19

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Zusammenfassung zur Beurteilung der Angemessenheit**

- **Voruntersuchung** eines Planungsbereiches
 - Kostenermittlung nach Standardansätzen
 - Planungsbedingte **Bodenwertsteigerung** nach systematisiertem (einfachem) Modell
- **Zwischenergebnis:** Wertmäßige Angemessenheit ist erreicht, wenn die durch die Planung bedingten Kosten den planungsbedingten **Bodenmehrwert** nicht überschreiten
- **Endergebnis:** Bei Offenlage des B-Plans Wiederholung der Prüfung und dann Abschluss des städtebaulichen Vertrages

20

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung **>>> Systematisierte Bewertung der Angemessenheit**

Standardansätze

- Flächenbedarf
- einheitliche Kosten

Anrechnung

Kostenansatz:

- Planungskosten
- Grün- und Erschließungsflächen (z.B. Flächenbedarf Spielplätze = 1 m² pro EW)
- Grundschulplätze (Kostenanteil je Grundschulplatz 37.000 €)
- Individuelle Sonderkosten

In der Regel kein Kostenansatz für:

- Kita (Investoren-/Betreibermodell)
- Miet- und Belegungsbindung im Wohnungsbau (bei Förderung)

21

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

>>> Fazit

- Leitlinie wurde im Vorfeld intensiv mit den Bezirken und den bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden abgestimmt
- nach Etablierung zügigere Bearbeitung der städtebaulichen Verträge, d.h. Beschleunigung der Verfahren
- nicht alle Infrastrukturleistungen, die eine wachsende Stadt erfordert, sind über städtebauliche Verträge abzusichern.
⇒ weitergehende Maßnahmen des Landes Berlin erforderlich
- Sicherstellung einer sozial ausgewogenen und gemischten Bevölkerungsstruktur (25 % Sozialwohnungen)
- Beitrag zur Dämpfung der Bodenpreise

Katrin Schmidberger (GRÜNE) moniert, dass die Pressemitteilung über die Veränderung erst nach Sitzungsbeginn veröffentlicht worden sei. Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung sei ein guter und überfälliger Schritt. Es sei wichtig, dass die Investoren einen angemessenen Beitrag leisteten. Der Erfolg des Modells sei schwer nachvollziehbar, zumal der StS über konkrete Erfahrungen nicht berichtet habe. In wie vielen Fällen und Bezirken sei das neue Berechnungsmodell angewendet bzw. noch nicht angewendet worden? Gebe es Einwände von Investoren oder Bezirken gegen die Berechnung oder auch schon Klagen? Wie komme SenStadtUm auf 25 Prozent, nachdem das Ziel ein Drittel mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gewesen sei? München gehe von einem Drittel auf privaten und 50 Prozent auf öffentlichen Flächen aus. Ein negatives Beispiel sei der städtebauliche Vertrag zur Heidestraße, wo der Anteil bezahlbaren Wohnraums gering sei. Wie werde gewährleistet, dass dies künftig besser laufe? Wie könnten Abghs und BVVen in Verfahren städtebaulicher Verträge eingebunden werden, damit es nicht zu Vorfestlegungen für B-Pläne komme? Die angemessene Beteiligung der Investoren sei im Moment kaum nachvollziehbar. Deshalb sollte die Berechnung Abghs bzw. BVVen vor Abschluss der Verträge vorgelegt werden.

Katrin Lompscher (LINKE) begrüßt, dass eine einheitliche Grundlage für städtebauliche Verträge herzustellen versucht werde. Auf wie viele Vorhaben werde diese aktuell angewendet? Sie gehe davon aus, dass der Eingangswert bei ehem. Industrie-, Bahn- und landwirtschaftlichen Flächen deutlich niedriger sei, sodass die Planungsgewinnabschöpfung mit der 50-100-Regelung zulasten Berlins ginge. Sei die Einzelfallprüfung bei geringeren Werten auch umgekehrt möglich?

Iris Spranger (SPD) bemerkt, es sei – auch bei Fraktionen – nicht unüblich, parallel zu Sitzungen Pressemitteilungen herauszugeben. Die Leitlinien seien ein Erfolg. Vorangegangen sei ein Antrag der Koalitionsfraktionen. Der Vorhabenträger solle die Mietpreis- und Belegungsbindung übernehmen, auch wenn er keine Fördermittel bekomme. Investoren hätten großes Interesse, in Berlin zu bauen, und würden entsprechende städtebauliche Verträge sicherlich unterschreiben. Sie bitte SenStadtUm um Stellungnahme.

Matthias Brauner (CDU) unterstreicht, Ziel sei gewesen, die städtebaulichen Verträge zu fokussieren, nachdem jeder Bezirk eigene Prioritäten gesetzt habe. Der Fokus liege auf der Integration des geförderten Wohnungsbaus und sozialer Infrastruktur im Bereich Kitas und Schulen. Die Kofinanzierung der wachsenden Stadt sei für die Bezirke und die Stadt eine Herausforderung. Die Leitlinien seien mit den wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Verbänden abgestimmt, um Berechenbarkeit und Planbarkeit herzustellen. Für grobe Ungleichgewichte gebe es individuelle Lösungen. Das Berechnungstool stehe online, das Verfahren sei in Berlin transparenter als in München. Parallel habe man einen Wohnungsbaufonds eingerichtet; die Vorhaben griffen erkennbar ineinander. Beides sei ein schlagkräftiges Instrument für die Neubauentwicklung. München habe andere Quoten, aber auch andere Einkommensgrenzen, Bodenpreise und Abschöpfungsmöglichkeiten. Das Berliner Modell gehe in der Spitze bis 33 Prozent, sei aber durch den Topf gedeckelt, der in den Haushaltsberatungen erhöht werden solle. Regelgröße seien 25 Prozent. Das Vorhaben Heidestraße sei schon vorher begonnen worden, als der Fokus noch ein anderer gewesen sei. Im Übrigen sei das Geschäft für das Land Berlin nicht schlecht gewesen, wenn man die Infrastrukturkosten berücksichtige.

Vorsitzender Andreas Otto geht davon aus, dass die Förderquote von 25 Prozent aus § 9 BauGB abgeleitet werde. In einem B-Plan könne Wohnungsbau vorgesehen werden, der gefördert werden könnte. Was mache SenStadtUm, wenn jemand die Förderung nicht wolle oder das Geld alle sei? Der Regelungsumfang in städtebaulichen Verträgen sei stark angestiegen, aber der Mitwirkung von Abghs und BVVen entzogen. Wolle SenStadtUm das Abghs künftig in die Beratung vor Unterzeichnung solcher Verträge einbeziehen?

Matthias Brauner (CDU) erwidert, städtebauliche Verträge seien rein exekutives Handeln. Deshalb sei es wichtig, einen Rahmen zu haben, an dem sich die Verwaltung ausrichte. Auf die einzelnen Fälle könne das Abghs nur sehr schwer Einfluss nehmen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) betont, die konkreten Berechnungen zur Heidestraße seien mehrmals – auch von der CDU-Fraktion – eingefordert, aber bislang nicht vorgelegt worden. Insofern könne man nicht beurteilen, ob SenStadtUm das Beste herausgeholt habe. Zwar seien städtebauliche Verträge Aufgabe der Verwaltung, jedoch würden Vorfestlegungen für B-Pläne getroffen, die Aufgabe der Parlamente seien. Mit diesem Konflikt müsse man umgehen.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) kündigt an, dass sein Haus noch eine Senatsvorlage fertigen werde, die das Abghs zur Kenntnis erhalten werde. Anliegen sei, möglichst viel Transparenz für alle Seiten zu schaffen. Die Erfahrungen anderer Städte würden einbezogen, ausgewertet und auf die Berliner Situation bezogen. Das Vorgehen sei bislang unterschiedlich gewesen. Die Wohnungsbauleitstelle befasse sich zurzeit mit ca. 40 städtebaulichen Verträgen, von denen etwa 15 nach den alten Vorstellungen und etwa 25 nach den neuen Regularien gehandhabt worden seien. Beim Vorhaben Güterbahnhof Wilmersdorf habe der Eigentümer die Zustimmungserklärung nach den neuen Regeln im Februar unter-

zeichnet. Die Altfälle beträfen etwa 5 000 bis 7 000 Wohnungen, die neuen Fälle etwa 15 000 Wohnungen. Die Spielregeln könnten sinnvollerweise parlamentarisch erörtert werden, für die Umsetzung sei die Exekutive verantwortlich, die der rechtsstaatlichen Kontrolle unterliege. Klagen gebe es noch nicht. Die Analyse der alten Verträge habe gezeigt, dass 20 Prozent bisher nicht überschritten worden seien. Insofern seien 25 Prozent ambitioniert und eine deutliche Steigerung. In aller Regel müsse man dies mit Wohnungsbauförderung unterlegen können und die Dimensionierung der Förderung im Auge behalten, weil sich nur bei wenigen Projekten aus der Eigenwirtschaftlichkeit auch Sozialwohnungen ergäben und andere Dinge – Kita, Schule, Erschließung, Planungskosten etc. – nach den rechtlichen Grundlagen vorrangig bedient werden müssten. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen werde man anders über die Frage diskutieren; deshalb rede man von mindestens 25 Prozent. Einzelfallprüfungen mithilfe von Bodenwertgutachten seien in beide Richtungen möglich. Zur 50-Prozent-Klausel sehe er aufseiten der Bezirke und Investoren relativ große Akzeptanz. In B-Plänen könne nur vorgegeben werden, dass in den Objekten auch Sozialwohnungen entstehen könnten. Die Entstehung von Sozialwohnungen könne nur in städtebaulichen Verträgen durchgesetzt werden.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) erkundigt sich nach der Spannbreite bei den 25 neuen Fällen und etwaigen bezirksspezifischen Besonderheiten.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) antwortet, die Spannbreite liege zwischen fast null und 20 Prozent und sei nicht bezirksspezifisch, sondern einzelfallbezogen. Der Fokus auf bezahlbaren Wohnraum sei in den letzten drei Jahren stärker ins Bewusstsein – auch der politisch Handelnden in den Bezirken – getreten. In B-Plänen bezahlbaren Wohnraum zu verankern, habe – unterstützt durch die Förderpolitik des Senats – deutlich an Fahrt aufgenommen. Die Dimensionierung der Wohnungsbauförderung sei ein wesentliches Moment dafür, wie viel in Verträgen auf Investorenmenseite durchgesetzt werden könne.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Siedlung Am Steinberg in Reinickendorf: Verstöße
des Investors gegen allgemeine Mieterschutzrechte
und besondere Mieterschutzrechte aus dem GSW-
Vertrag**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0221](#)
BauVerk

Katrin Lompscher (LINKE) bittet den Senat um Stellungnahme, ob und in welcher Weise die Mieterschutzbestimmungen für die Bewohner der Kleinhaussiedlung fortgölten und wie der Senat die Mieter bei der Durchsetzung ggf. unterstütze. Die Modernisierungsmaßnahmen griffen stark in die denkmalgeschützte Anlage ein. Werde ein Denkmalpflegeplan für erforderlich gehalten? Sei der Senat bereit, an Tagungen des Runden Tisches teilzunehmen?

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) geht davon aus, dass die untere Denkmalschutzbehörde zuständig sei. Der Runde Tisch gehe auf den Bezirk zurück, dessen Aufgabe es sei, sich damit zu beschäftigen. Die im Zuge der GSW-Privatisierung angebotene

Mietvertragsergänzung gelte, soweit sie angenommen worden sei. Jeder Erwerber müsse die Vorgängerregelungen übernehmen. Die zehnjährige Begleitung des Prozesses auf Senatsseite sei inzwischen ausgelaufen. SenStadtUm sei bereit, konkrete Einzelfragen zu prüfen.

Iris Spranger (SPD) schildert, Einzelfälle tauchten in den Bürgerbüros häufig auf, in denen die Zustände in GSW- und verkauften GSW-Beständen beklagt würden. In der Siedlung Am Steinberg gebe es ebenfalls Probleme. Die Mieter befürchteten Luxussanierungen und Mietsteigerungen. Auch wenn der Bezirk in erster Linie zuständig sei, sollte sich der Ausschuss noch einmal damit befassen.

Dr. Manuel Heide (CDU) unterstreicht, dass die GSW hier nicht mehr Akteur sei. Viele Mieter hätten die Mietvertragsergänzung seinerzeit mit Absicht nicht unterschrieben. Mittlerweile gebe es wohl auch ein Gerichtsverfahren zur Fortgeltung. Im Übrigen handele es sich um Häuser bis 100 m² mit 500 m² Land für derzeit 300 Euro Miete inkl. Betriebs- und Nebenkosten. Dass die Mieter für die Erhaltung dieses paradiesischen Zustands kämpften, sei klar.

Katrin Lompscher (LINKE) vertritt die Ansicht, es sei Sache des Senats und nicht des Bezirks, die Durchsetzung der Mieterschutzrechte aus der Mietvertragsergänzung im Streitfall im Sinne der Mieter zu begleiten. Sie verstehe den StS so, dass der Senat in solchen Fällen unterstützend tätig werde. Der Senat sollte die Rechtsposition des Landes auch beim Runden Tisch vertreten.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) verweist darauf, dass die besonderen Mieterschutzrechte lt. Auskunft der GSW zu Beginn der Wahlperiode fortgölten. Vielleicht könnte die Ausweisung als Milieuschutzgebiet helfen. Würde SenStadtUm den Bezirk dabei unterstützen?

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) führt aus, die Mietvertragsergänzung lasse nur Modernisierungsmaßnahmen zu, die den allgemein üblichen Standard im geförderten Wohnungsbau nicht erheblich überschritten. Verkäufe beeinträchtigten die Fortgeltung der individuellen Rechte nicht. Es handele sich um eine zivilrechtliche Frage zwischen Vermieter und Mieter, die der Senat nicht lösen könne. Der Senat könne Auskunft über den allgemein üblichen Standard im geförderten Wohnungsbau geben. Ein Umstrukturierungsgebiet sei dort rechtlich nicht möglich. Der Bezirk könne entscheiden, ein Milieuschutzgebiet auszuweisen, worüber in der BVV kontrovers diskutiert werde. Dazu müsste eine Voruntersuchung stattfinden. Es sei nicht seine Aufgabe zu bewerten, ob dies bei 45 Einheiten sinnvoll, angemessen oder zweckdienlich wäre.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt, ob SenStadtUm Mietern Rechtshilfe leisten würde, da ein Klageverfahren mindestens 10 000 Euro kostete.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) antwortet, Rechtsauskünfte in dem Sinne dürfe die Verwaltung nicht geben. Er verweise auf die Möglichkeiten des Mietervereins und der Prozesskostenhilfe.

Im Weiteren vertagt.

Punkt 5 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0240](#)
SIWA-Liste
(auf Antrag aller Fraktionen) BauVerk
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0241](#)
Sondervermögen Infrastruktur Wachsende Stadt
(SIWA)
– hierzu Rote Nummer 1719 D –
(auf Antrag der Fraktion Die Linke) BauVerk

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin [0223](#)
Fünfte Verordnung zur Änderung von
Verordnungen über die förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen)
(VO-Nr. 17/172) BauVerk

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.