

0348

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Folgebericht

Kapitel 1240, Titel 97109

Mehrausgaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und für weitere wohnungs- politische Maßnahmen

51. Sitzung des Hauptausschusses vom 29. November 2013
Bericht SenStadtUm – IV A 3 – vom 27. November 2013, rote Nr. 0894 C
61. Sitzung des Hauptausschusses vom 21. Mai 2014
Bericht SenStadtUm – WBL Nord – vom 30. April 2014, rote Nr. 1435 A
67. Sitzung des Hauptausschusses vom 15. Oktober 2014
Bericht SenStadtUm – WBL Nord – vom 29. September, rote Nr. 1435 B
70. Sitzung des Hauptausschusses vom 10. Dezember 2014
Bericht SenStadtUm – WBL 3 – vom 17. November 2014, rote Nr. 1435 D
Bericht SenStadtUm – WBL 3 – vom 22. Dezember 2014, rote Nr. 1435 E
77. Sitzung des Hauptausschusses vom 06. Mai 2015
Bericht SenStadtUm – WBL Nord – vom 18. Februar 2015, rote Nr. 1435 G
105. Sitzung des Hauptausschusses vom 13. April 2016
Bericht SenStadtUm – IV D WBL 3 – vom 21. März 2016, rote Nr. 1435 H

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung am 13. April 2016 Folgendes beschlossen:

„SenStadtUm
wird gebeten, dem Hauptausschuss zum Ende des I. Quartals 2017 einen Folgebericht vorzulegen. Zusätzlich soll das Problem und rechtliche Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten zur Veränderungen der Rechtslage aus Sicht des Senats betreffend den grauen Markt des Handels mit Baugenehmigungen dargestellt werden und die Verteilung der Preissegmente beim Neubau aufgezeigt werden“

Hierzu wird berichtet:

Beschlussempfehlung:

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Dauer der Baugenehmigungsverfahren

Wie in den vorherigen Jahren sind zwischen den Bezirken große Unterschiede in der Dauer der Baugenehmigungsverfahren festzustellen. Im Vergleich zum Jahr 2015 ergeben sich zum Teil längere Bearbeitungszeiten, die beispielsweise auf einen hohen Krankenstand und unbesetzte Stellen zurückzuführen sind. Auch die steigende Zahl von Genehmigungen wirkt sich in diesem Zusammenhang aus.

Nach wie vor bestehen zwischen den Verfahrensarten deutliche Unterschiede in der Abwicklung der Geschäftsprozesse:

- § 63 Bauordnung Berlin (BauO Bln): Genehmigungsfreistellung für Vorhaben, für die bei der Bauaufsichtsbehörde Bauvorlagen einzureichen sind, die aber (unter bestimmten Voraussetzungen) keiner Baugenehmigung bedürfen,
- § 64 BauO Bln: Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit umfangreichen fachlichen Beurteilungen,
- § 65 BauO Bln: Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten mit einer Vielzahl von Behördenbeteiligungen und einer umfassenden bauaufsichtlichen Prüfung.

Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung der Dauer von Baugenehmigungsverfahren wie folgt dar:

Bezirk	§ 63 BauO Bln			§ 64 BauO Bln			§ 65 BauO Bln		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Mitte	79	54	70	107	61	55	114	80	80
Friedrichshain-Kreuzberg	86	68	16	101	115	80	122	107	83
Pankow	49	52	83	157	136	92	178	168	74
Charlottenburg-Wilmersdorf	k.A.	63	70	k.A.	77	77	k.A.	35	42
Spandau	72	37	49	87	50	76	129	87	99
Steglitz-Zehlendorf	52	67	49	76	76	67	97	129	88
Tempelhof-Schöneberg	73*	50*	68	87*	61*	90	74*	99*	66
Neukölln	74	52	64	98	61	79	128	90	64
Treptow-Köpenick	21*	28*	28*	56*	77*	84*	56*	77*	84*
Marzahn-Hellersdorf	46	37	38	85	60	58	111	90	103
Lichtenberg	41	28	48	112	163	78	124	117	86
Reinickendorf	42	25	48	42	25	68	42	25	86

*Durchschnittliche Bearbeitungszeit von Bauanträgen ab Eingang der Antragsunterlagen bis erteilter Baugenehmigung (Angabe in Tagen – gerundet), * Dauer ab Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen bis erteilter Baugenehmigung*

Die Angaben beruhen auf aktuellen Auskünften der Bezirke. Im Unterschied zu den Vorjahren war es mehreren Bezirken nicht mehr möglich, die Dauer ab Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen bis erteilter Baugenehmigung zu ermitteln. Daher wird hier auf den Zeitraum ab Eingang der Antragsunterlagen bis erteilter Baugenehmigung zurückgegriffen. Angaben von Bezirken, die lediglich den Zeitraum ab Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen bis erteilter Baugenehmigung umfassen, sind mit * gekennzeichnet.

Genehmigungszahlen

Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wurden von Januar bis November 2016 insgesamt 22.495 Wohnungen genehmigt und damit erneut mehr als im gesamten vorangegangenen Jahr (22.365 Wohnungen). Vor dem Hintergrund vorhandener Wohnungsbaupotentiale sowie umfangreicher Planungsaktivitäten ist vor allem in den östlichen Außenbezirken mit einem weiteren Ansteigen der Genehmigungszahlen zu rechnen.

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohnungen 2014	Anzahl genehmigter Wohnungen 2015	Anzahl genehmigter Wohnungen 01.01.2016 bis 30.11.2016
Mitte	3.509	3.848	3.663
Friedrichshain-Kreuzberg	1.889	2.542	777
Pankow	2.452	2.467	3.625
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.623	1.549	1.648
Spandau	619	507	1.422
Steglitz-Zehlendorf	1.345	1.013	857
Tempelhof-Schöneberg	437	912	1.150
Neukölln	468	900	1.066
Treptow-Köpenick	3.109	3.953	2.360
Marzahn-Hellersdorf	880	1.360	2.364
Lichtenberg	2.452	2.699	2.866
Reinickendorf	416	615	697
Gesamt	19.199	22.365	22.495

Anzahl genehmigter Wohnungen in Berlin nach Bezirken in den Jahren 2014, 2015 sowie im Zeitraum Januar bis November 2016

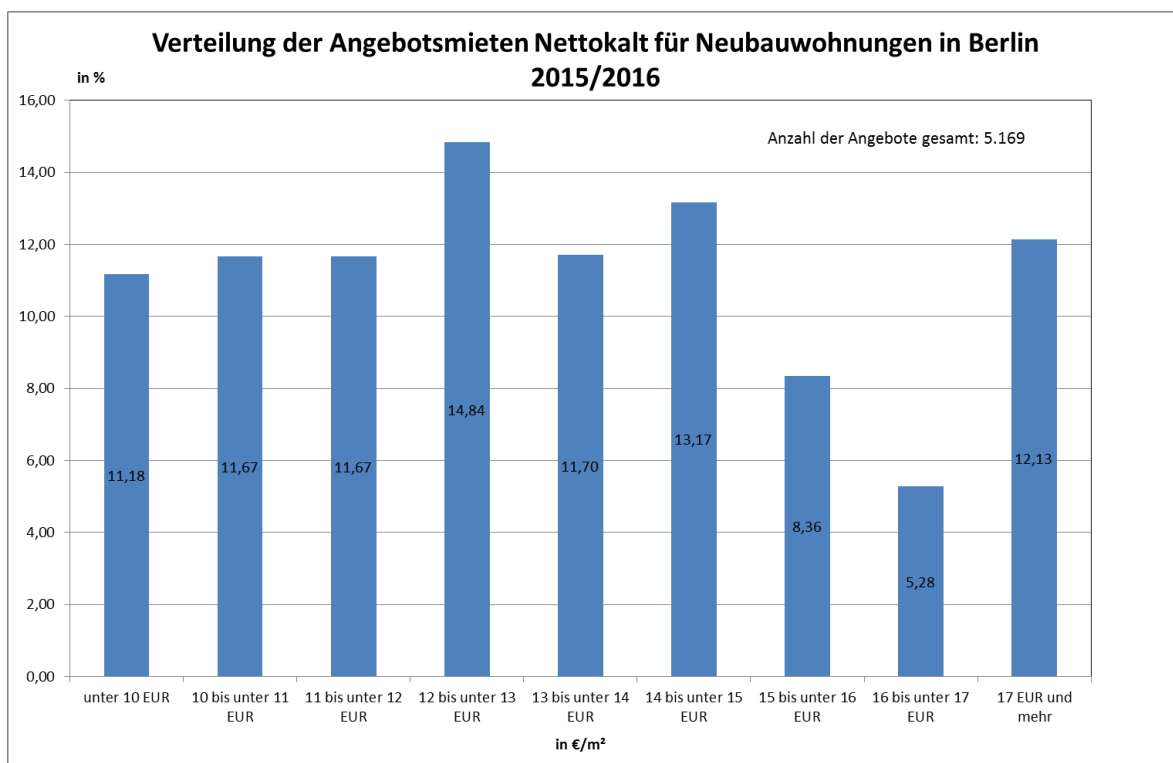
Verteilung der Preissegmente beim Neubau

Für die Ermittlung der Verteilung der Preissegmente beim Neubau wurde auf eine im Rahmen der Erstellung des IBB-Wohnungsmarktberichts verwendete Auswertung der in der Internetplattform „Immobilien Scout GmbH“ inserierten Angebote zurückgegriffen.

Die ausgewerteten Angebotsmieten der Immobilien Scout GmbH stellen trotz ihrer großen Zahl ausgewerteter Fälle nur einen bestimmten Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar. Insbesondere preisgünstige Mietwohnungen müssen kaum im Internet angeboten werden. So ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angebotsmieten insgesamt unter den hier dargestellten Werten liegen. Das ist insbesondere bei den Berliner BBU-Mitgliedunternehmen der Fall, darunter kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.

Ausgewertet wurden sowohl die in den Jahren 2015/2016 angebotenen 5.169 Mietwohnungen als auch die angebotenen 16.693 Eigentumswohnungen. Die mittlere Angebotsmiete (Median) lag bei 13,00 €/m² nettokalt und der mittlere Angebotspreis für neue Eigentumswohnungen bei 3.808 €/m².

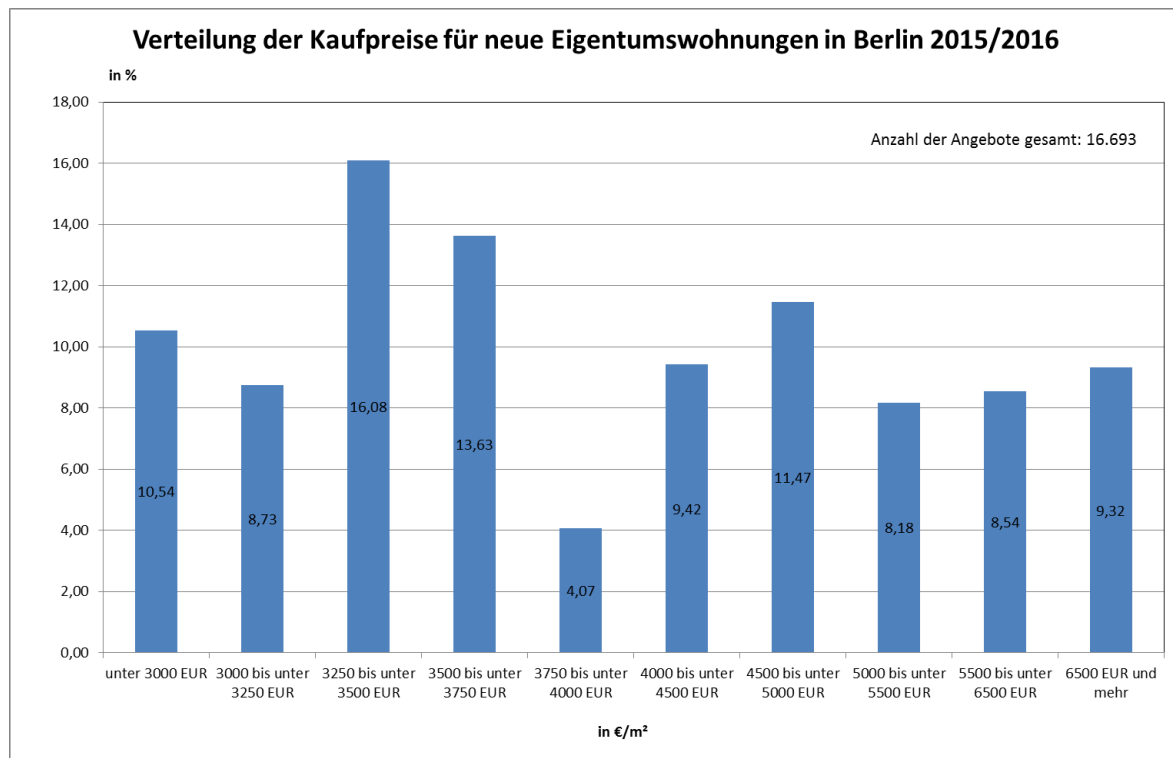
Die **Verteilung der angebotenen Mietwohnungen** stellt sich wie folgt dar:



Die in den Jahren 2015/2016 angebotenen neugebauten Mietwohnungen bewegen sich ausnahmslos im oberen Mietpreissegment und tragen somit nicht zur Versorgung unterer und mittlerer Einkommensbezieher bei. Lediglich 11 % der angebotenen Mietwohnungen weisen eine angebotene Nettokaltmiete von unter 10 €/m² auf, die ggf. noch als Versorgungspotential mittlerer Einkommensbezieher betrachtet werden kann.

Räumliche Schwerpunkte sind mit rd. 2.000 Wohnungen die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, mit 800 Wohnungen der Bezirk Pankow und mit 700 Wohnungen der Bezirk Treptow-Köpenick.

Für die **Angebotspreise neuer Eigentumswohnungen** ergibt sich folgende Verteilung:



Ähnlich wie bei den Angebotsmieten richten sich die Angebote neuer Eigentumswohnungen in der Regel an besser verdienende Einkommensbezieher. Ein eindeutiger Schwerpunkt der angebotenen neuen Eigentumswohnungen ist mit 7.000 Wohnungen der Bezirk Pankow. Ein zweiter Schwerpunkt mit knapp 4.000 angebotenen Eigentumswohnungen sind die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Problem und rechtliche Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten zur Veränderung der Rechtslage betreffend den grauen Markt des Handels mit Baugenehmigungen

Der Senat hat bereits Maßnahmen ergriffen, die zu einer beschleunigten Realisierung genehmigter Wohnungen führen und der Spekulation mit Baugenehmigungen entgegenwirken sollen. Hierzu zählt die Novellierung der Bauordnung für Berlin. Um den Realisierungsdruck von Bauvorhaben zu erhöhen, dürfen Baugenehmigungen seit dem 1. Januar 2017 nicht mehr unbegrenzt verlängert werden. Mit dem 3. Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), das am 28. Juni 2016 im GVBl veröffentlicht wurde und am 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist, wird im § 73 BauO Bln (Geltungsdauer der Baugenehmigung) nunmehr geregelt, dass die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn

1. innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder
2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sieben Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Für die Fortsetzung der Bauausführung ist dann eine neue Baugenehmigung erforderlich.

§ 73 Abs. 2 BauO Bln regelt zusätzlich, dass die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 auf Antrag maximal dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden kann.

Darüber hinaus nutzt der Senat die zur Verfügung stehenden Maßnahmen konsequent, um einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenspekulation zu leisten und dämpfend auf die Steigerung der Bodenwerte einzuwirken.

Baulandentwicklung mit dem Berliner Modell

Durch die Schaffung von Planungsrecht wird das Bauland- und Wohnungsangebot kontinuierlich erweitert. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung schafft Transparenz über die Entstehungskosten, die bei der Entwicklung von Flächenreserven für den Wohnungsbau regelmäßig anfallen. Dazu gehören insbesondere die Beteiligung der Vorhabenträger an den Folgekosten ihrer Vorhaben für Kita- und Grundschulplätze und 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.

Erweiterter Einsatz städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Derzeit gibt es neun Sanierungsgebiete in Berlin. Acht Gebiete laufen im umfassenden Sanierungsverfahren, das einen umfassenden Schutz vor Spekulation über die Kaufpreisprüfung bietet. In Berlin sollen in den nächsten Jahren zudem neue Sanierungsgebiete festgelegt werden. Die dafür notwendigen Untersuchungen starten 2017.

Im Februar 2017 wurden übergreifende Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestimmt. Wohnungsneubau und -modernisierungen sollen sich fortan noch stärker an den Bedarfen und den Möglichkeiten der Bevölkerung in den Sanierungsgebieten orientieren. Spekulationen und überzogene Ertragserwartungen für Immobilien sollen damit deutlich beschränkt werden.

Ausweitung der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts

Derzeit bestehen in Berlin 33 soziale Erhaltungsgebiete in sechs Bezirken. Hier leben rund 520.000 Personen in 282.000 Wohnungen. In den Gebieten bedürfen u.a. Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer zusätzlichen Genehmigung, um die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung zu erhalten. So werden Luxusmodernisierungen konsequent verhindert und das Umwandlungsgeschehen gedämpft. Die Zahl der Gebiete soll sich weiter erhöhen. Berlin engagiert sich gleichzeitig im Bundesrat für verbesserte Regelungen des Baugesetzbuchs bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

In den sozialen Erhaltungsgebieten („Milieuschutzgebieten“) besteht für die Berliner Bezirke ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken. Dabei geht es darum, die angestammte Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen im jeweiligen Gebiet zu erhalten und Spekulationskäufe zu unterbinden.

Erweiterter Einsatz städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen

Ergänzend sollen dort, wo es sinnvoll, angemessen und notwendig ist, städtebauliche Entwicklungsgebiete zur Sicherung neuer Wohnungsbaustandorte festgesetzt werden. Hierfür sind im Vorfeld vorbereitende Untersuchungen erforderlich. Diese wurden für erste Wohnungsbaustandorte bereits eingeleitet (Blankenburger Süden, Güterbahnhof Köpenick). In Entwicklungsgebieten wird beim Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin, dem hier unter bestimmten Bedingungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht, der Verkehrswert zu Grunde gelegt, den ein Grundstück vor dem Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen hatte (so genannter entwicklungsunbeeinflusster Wert bzw. "Anfangswert"). Flankiert werden soll dies bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch den Erlass von Vorkaufsrechtsverordnungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Auch damit kann Bodenspekulationen mittelbar entgegen gewirkt werden.

Des Weiteren wird sich der Senat dafür einsetzen, dass Sharedeals als Umgehungsmöglichkeit für die Grunderwerbsteuer sowie für das kommunale Vorkaufsrecht unterbunden werden. Die Länder sollen die Möglichkeit erhalten, die Grunderwerbsteuer als Instrument gegen Spekulation weiter zu entwickeln.

Ebenso würde die Grundsteuer für (baureife) unbebaute Grundstücke nach dem Gesetzentwurf des Bundesrats vom 04.11.2017 (BR-Drs 515/16) durch den Ansatz aktueller Bodenrichtwerte gegenüber den Werten 1935 bzw. 1964 erheblich ansteigen. Die Zustimmung des Bundestags steht hierfür noch aus. Dieser Lenkungseffekt könnte in einem zweiten Schritt mittels besonderer Messzahlen für unbebaute Grundstücke noch weiter verstärkt werden.

In Vertretung

Sebastian Scheel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen