

Monitoringbericht

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen
Sitzung am 12. Juli 2023



Präambel

Seit dem Auftakt des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen am 28.01.2022 wurden in einem intensiven Arbeits- und Diskussionsprozess im Kreis der Vertreterinnen und Vertreter der teilnehmenden Akteure des Landes Berlin und aus Zivil-, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften und Sozialverbänden sowie in drei Arbeitsgruppen Vereinbarungen erarbeitet und in einem Bündnistext für die Bereiche Neubau und Modernisierung, Mietenentwicklung und Mieterschutz, Städtebau und Gestaltung festgeschrieben. Die Vereinbarung gilt bis zum 27.06.2027.

In seiner Sitzung am 14.12.2022, in der ein erster Lagebericht vorgestellt wurde, kam das Bündnis überein, sich Mitte des folgenden Jahres erneut zu treffen, um die Zielerreichung im Hinblick auf die getroffenen Vereinbarungen im Rahmen eines Monitoringberichts genauer zu betrachten.

Die Fortführung der gemeinsamen Arbeit des Landes Berlin und der relevanten Akteure muss weiterhin eine zentrale Säule auf dem Weg zur Verbesserung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bilden. Die Bündnispartnerinnen und Bündnispartner bekennen sich zur wachsenden Stadt und zum Grundsatz der Kooperation statt Konfrontation, um die Wohnraumsituation zu verbessern und dem Wohnungsmangel abzuwehren. Die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet, ökologisch wie demographisch nachhaltiger Gebäude, lebenswerter grüner Quartiere und das Erreichen der Klimaneutralität stehen weiterhin im Fokus der Arbeit des Bündnisses. Der Klimawandel bildet in diesem Feld neben der sozialen Frage das zentrale Querschnittsthema.

Die Koalitionspartnerinnen CDU und SPD bekennen sich in ihrem Koalitionsvertrag ausdrücklich zu den im Bündnis verabredeten Neubauzielen und Maßnahmen für besseren Mieterschutz. Das Bündnis soll darüber hinaus in einem kooperativeren Miteinander vertieft werden. Der Koalitionsvertrag formuliert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als eine der Kernaufgaben dieser Legislaturperiode, greift eine Vielzahl von Zielen und Instrumenten des Bündnisses auf und nennt zusätzliche Ansätze für die Beschleunigung im Bereich Planen und Bauen (Schneller-Bauen-Gesetz).

Der nun vorgelegte Monitoringbericht wird mit einer Darstellung der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt eingeleitet. Darauf folgt eine Darstellung der Umsetzung der Vereinbarungen in den Handlungsfeldern des Bündnisses: Wohnungsneubau, Mietenentwicklung und Mieterschutz sowie Städtebau und Architektur.

Lagebericht

Nach einem kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang in der Zeit der Pandemie wächst die Bevölkerung Berlins wieder kontinuierlich an und erreicht Höchststände. Das Wachstum findet hauptsächlich in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen statt, was für Berlin als Wirtschafts- und Kulturstandort mit internationaler Strahlkraft spricht. Allerdings verlassen vor allem auch junge Familien die Stadt, da das geringe Wohnraumangebot nicht genug Raum für die nötige Fluktuation lässt.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Berlin trifft weiterhin auf ein zu geringes Angebot und schlägt sich in anhaltenden Preisanstiegen nieder. Laut aktuellem IBB Wohnungsmarktbericht 2022 lag die Angebotsmiete rund 10 % über dem Vorjahreswert. Die Entwicklung in Berlin wirkt sich mittlerweile auch spürbar auf die Mietniveaus der Umlandgemeinden aus. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird zusätzlich durch die

stark gestiegenen Finanzierungszinsen befördert, die den Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte finanziell nicht mehr leistbar werden lassen. Eine Entspannung bei den Kaufpreisen für Wohneigentum ist dennoch nicht zu verzeichnen.

Russland führt seinen Angriffskrieg in der Ukraine fort, und eine Verbesserung der internationalen Konfliktlage ist nicht in Sicht. Berlin ist Ankunfts- und Aufenthaltsort für zahlreiche Schutzsuchende und muss dringend für diese Unterkünfte und mittelfristig Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die Preisentwicklung ist aufgrund unterschiedlicher Faktoren anhaltend hoch und belastet die Wirtschaft wie Konsumenten. Die Steigerungen der Energiepreise, der Kosten für Baumaterial und Baudienstleistungen und Fachkräftemangel erschweren die wirtschaftliche Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben und haben die Rolle öffentlicher Förderung verstärkt. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen überstieg mit 17.310 im Jahr 2022 zwar den Umfang des Vorjahres, der Wohnungsneubau muss jedoch weiterhin unter schwierigen, durch die Bündnispartner größtenteils nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen stattfinden.

Monitoring der Bündnisziele

Der Bericht führt die wichtigsten Maßnahmen und Meilensteine auf, die im Kontext des Bündnisses umgesetzt worden sind. Beigefügt ist zusätzlich eine Tabelle zum Umsetzungsstand der mehr als 100 einzelnen Vereinbarungen.

Der gemeinsam mit den Bündnispartnern zusammengestellte Überblick zeigt ein hohes Maß der Zielerreichung bei den Selbstverpflichtungen und Projekten der öffentlichen Verwaltung. Ein Großteil der Vorhaben wurde von den öffentlichen Akteuren Berlins und der Bezirke umgesetzt oder befindet sich in der Umsetzung.

Der Bericht zu den quantitativ erfassbaren Zielen bezieht sich auf das Jahr 2022. Die weiteren Zielstellungen werden aktuell berichtet. Die Erfassung der quantitativen wohnungspolitischen Ziele des Bündnisses für den Zeitraum nach Abschluss der Vereinbarung im Juni 2022 bis zum Jahresende 2022 ist herausfordernd, da diese bei den Bündnispartnerinnen und -partnern implementiert werden musste.

1. Wohnungsneubau

Die Beförderung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus ist, flankiert durch die Vereinbarungen zum Mieterschutz, das zentrale Ziel des Bündnisses. Die Vereinbarungen und Selbstverpflichtungen zielen überwiegend auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau von zusätzlichem Wohnraum ab. Daher ist die Zahl der geschaffenen Wohnungen auch ein wesentliches Maß für seinen Erfolg. Die Zielzahlen des Bündnisses orientieren sich am errechneten Wohnraumbedarf, der für eine annähernde Entspannung der Marktsituation notwendig ist sowie an den geschätzten Kapazitäten und Planungen der jeweiligen Bündnispartnerinnen und -partner in den kommenden Jahren.

Der Wohnungsbau ist im Jahr 2022 unter schwierigen Bedingungen fortgeschritten. Die Zahl der insgesamt in Berlin fertiggestellten Wohnungen stieg, gemäß der Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, im Jahr 2022 mit 17.310 Wohnungen um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr (15.870 WE) an.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben in den Jahren 2021 und 2022 insgesamt 9.516 WE erstellt und damit rund 27 % des Gesamtziels für diese Legislaturperiode (2021-2026) erfüllt. Im Jahr 2022 wurden durch die LWU außerdem 11.644 Wohnungen angekauft.

Für das Jahr 2022 wurden aus dem Kreis der Bündnispartner rund 8.900 neu gebaute Wohnungen gemeldet. Hiervon entfallen 5.969 auf die LWU, rund 2.700 auf die privaten Unternehmen sowie 244 Wohnungen auf die Wohnungsbaugenossenschaften. Weiterhin wurde für 2022 die Bezugsfertigkeit von insgesamt 2.747 geförderten Sozialwohnungen erfasst, hiervon der größte Anteil (2.422) durch die LWU.

1.1 Aktivierung von Wohnungsbau- und Flächenpotenzialen

Die Arbeit an der Bedarfsanalyse, räumlichen Planung und Aktivierung von Baupotenzialen ist durch Senatsverwaltungen und Bezirke vorabgetrieben worden. Für die Feststellung der Höhe des Wohnraumbedarfs, zur Berechnung, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und zur Feststellung, wo geeignete Potenziale dafür liegen, ist die fortlaufende Arbeit am Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen wesentlich.

Die Aktualisierung des StEP Wohnen schreitet im gesetzten Zeitrahmen voran. Nach derzeitigem Stand wurde bis 2040 ein Bedarf an ca. 270.000 Wohnungen ermittelt, wovon 50.000 Wohnungen auf ein neu eingeführtes Segment der Flächenvorsorge entfallen. Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne einer stadt- und umweltverträglichen Nachverdichtung entsprechen in besonderem Maße den im StEP Wohnen verankerten, planerischen Zielen. Derzeit werden weiterhin größere Neubaupotentialflächen geprüft, nachdem das Screening kleinteiliger Potentiale in Verbindung mit der bezirklichen Aktualisierung des Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS), welches als Planungs- und Arbeitsinstrument für die öffentliche Verwaltung dient, abgeschlossen wurde.

Flankierend zur Fortschreibung des StEP Wohnen wurde mit den Bezirken ein gemeinsamer Arbeitsprozess zur Identifizierung und Aktivierung zusätzlicher kleinteiliger Potenziale im Rahmen der Innenentwicklung begonnen, wobei umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte für ausgewählte Teilräume erarbeitet werden.

Für den Umgang mit Befreiungsentscheidungen vom Baunutzungsplan und anderen Bebauungsplänen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Bezirksämtern eine Handreichung als Handlungsempfehlung zur Verfügung gestellt.

Der Aufbau einer Flächenagentur ist konzeptionell erarbeitet und ein Senatsbeschluss hierüber für Mitte 2023 geplant. Für ein länderübergreifendes Kompensationsmanagement liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die aktuell mit Hilfe von zwei Pilotprojekten überprüft wird. Die Untersuchung zur Ermittlung der Kompensationsbedarfe ist abgeschlossen, eine Fortschreibung in Vorbereitung.

1.2 Liegenschaftspolitik

Die Instrumente der Berliner Liegenschaftspolitik, die praktikable Ausgestaltung von Verfahren und vor allem konkrete Projekte im Rahmen von Grundstücksvergaben sind angesichts komplexer rechtlicher Anforderungen sowie der Notwendigkeit, wertvolle Grundstücke in Landesbesitz der bestmöglichen Verwendung zuzuführen, weiterentwickelt worden und werden kontinuierlich umgesetzt.

Zur Qualifizierung und Beschleunigung von Konzeptverfahren mit Erbbaurecht wurde die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren eingerichtet und regelmäßige Abstimmungen etabliert. Der Dialog mit der Zivilgesellschaft wurde in allen Bereichen fortgesetzt, zuletzt bei einem Workshop am 31.03.2023. Die erarbeiteten Änderungen werden von der BIM bei der Neuausschreibung von Konzeptverfahren übernommen.

Ein erster Erbbaurechtsvertrag des im August 2021 initiierten Pilotprojekts für soziale Träger mit 16 Grundstücken aus Landesbesitz wurde beurkundet. Die BIM setzt die Verhandlungen zu Erbbaurechtsverträgen zu den geplanten Direktvergaben der zweiten Vergaberunde fort. Die dritte Ausschreibungsrunde ist im März 2023 gestartet.

Mit Gründung der BBF Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH) wurden die Möglichkeiten der Finanzierung von Immobilienankäufen über den Berliner Landeshaushalt (Einzelpläne und Ankaufsfonds) erweitert. Immobilien können nun auch kreditfinanziert erworben werden. Bisher fokussierte sich die Ankaufstätigkeit des Landes Berlin auf die Deckung aktueller Fachbedarfe. Zusätzlich stehen dem Land Berlin damit jetzt auch Instrumente zum nutzungs-offenen Grundstückserwerb im Sinne einer umfassenden Bodenbevorratung zur Verfügung.

1.3 Senatskommission und Wohnungsbauleitstelle

Bessere und schnellere verwaltungsinterne Abstimmungen zur Ermöglichung von Wohnungsbauprojekten haben im Senat weiterhin hohe Priorität. Seit April 2022 wurden acht große Wohnungsbauprojekte (Fokusprojekte) mit zusammen 40 Teilthemen in der Senatskommission Wohnungsbau behandelt. Somit konnten die Planung und der Bau von etwa 9.100 Wohnungen durch Beschlüsse befördert und abgesichert werden. Parallel wurden wichtige Grundsatzthemen wie der Aufbau eines gesamtstädtischen Kompensationsmanagements oder der Zugriff auf das Berliner Ökokonto durch Beschlüsse der Senatskommission begleitet.

Die Wohnungsbauleitstelle bei SenStadt ist darüber hinaus zentrale Ansprechpartnerin für alle im Wohnungsbau aktiven Akteure sowie Clearingstelle, welche Hemmnisse identifiziert und Lösungsansätze entwickelt. Seit April 2022 konnten in dieser wichtigen Phase des Prozesses der Senatskommission für über 50 Projekte mit zusammen fast 30.000 geplanten Wohnungen Lösungen ausgearbeitet werden. Bei Zielkonflikten oder Hemmnissen, die Projekte im Wohnungsneubau verzögern, führt die Wohnungsbauleitstelle auf eigene Initiative oder auf Anfrage eines Bezirks, einer Senatsverwaltung oder einer Vorhabenträgerin Vermittlungsgespräche.

1.4 Planungsprozesse und Rahmenbedingungen

Für die Beschleunigung von Planungsprozessen wird sowohl auf der Ebene der Koordinierung, als auch im Rahmen technischer Verfahren angesetzt.

Das Ziel, neue Bebauungsplanverfahren innerhalb von drei Jahren abzuschließen wird von SenStadt durch Fachgespräche mit den Bezirken sowie Beratungstätigkeit für die planenden Bereiche im Hinblick auf Zeitplanung und fachliche wie verfahrensbezogene Fragestellungen unterstützt. Nach Ablauf der Frist ist die Behandlung in der Senatskommission Wohnungsbau, und damit eine zusätzliche intensive Beratung und Vermittlung auf allen beteiligten Ebenen vorgesehen.

Die wesentlichen bauaufsichtlichen Prozesse sind von der Antragstellung bis zur Fertigung des Bescheides weitgehend digital in dem IT-Fachverfahren Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) zusammen mit einem Formular-Managementsystem umgesetzt worden. Ein IT-Fachverfahren zur Unterstützung der Bearbeitung und Beschleunigung von Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung ist gemeinsam mit dem Land Hamburg als Digitale Planung Berlin (DiPlan) im Rahmen einer Verwaltungskooperation in Entwicklung, ein Testbetrieb ist ab 2024 und eine produktive Nutzung ab 2026 geplant. Für das IT-Fachverfahren DiPlan wurden die Geschäftsprozesse erfasst und optimiert. Es erfolgt noch eine Fortschreibung.

Soziale und kulturelle Infrastruktur, Artenschutz, Verkehrsinfrastruktur werden im Rahmen von Koordinierungskonzepten in Planungsverfahren (Aktualisierung bis Mitte 2023) berücksichtigt.

Projektspezifische Steuerungsrunden mit Entscheidungsbefugnis auf Bezirks- und Senatsebene sowie der Einsatz von Projektlotsen sind in den Bezirksbündnissen für Wohnungsneubau und Mieterberatung verankert, die demnächst zur Unterschrift gebracht werden. Bei großen Vorhaben, insbesondere Entwicklungsmaßnahmen, werden die Steuerungs- und Koordinierungsleistungen durch Entwicklungsträger bzw. -gesellschaften oder externe Steuerer gebündelt übernommen. Hierzu gehört auch die Integration von Partizipationsverfahren nach den Leitlinien für Bürgerbeteiligung.

1.5 Klimaschutz und Ressourcenschonung

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit beim Wohnungsbau hat bereits heute, und umso mehr in der Zukunft, nicht nur eine ökologische, sondern auch eine ökonomische Relevanz. Berlin schafft die strategischen und konzeptionellen Grundlagen und setzt bei eigenen Projekten klar die entsprechenden Prioritäten. In diesem Kontext können diverse innovative Vorhaben im Hinblick auf zukunftsweisende Klima- und Energiekonzepte für größere Stadtquartiere und Wohnungsbauprojekte (Adlershof, ehem. Güterbahnhof Köpenick, Georg-Knorr-Park, Campus Weißensee, Neue Mitte Tempelhof, Blankenburger Süden, Wasserstadt Oberhavel) genannt werden, die umgesetzt worden sind oder sich in Erarbeitung befinden.

Der StEP Wohnen setzt als Grundsatz eine starke Priorität auf Innenentwicklungsvorhaben und angemessene bauliche Dichten, um Potenziale im Bestand zu nutzen und klimaschädliche Außenentwicklung, welche mit höherer Versiegelung verbunden ist, zu beschränken. Bei Nachverdichtungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird in der Regel eine Aufstockung geprüft. In Bebauungsplanverfahren wird eine Flächenverdichtung bei Erhalt bzw. Schaffung von Entsiegelung und Grünflächen angestrebt.

Das Leitbild der doppelten Innenentwicklung wird frühzeitig verfolgt. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, zum Regenwassermanagement zum Schutz der Biodiversität und der Qualität des Wohnumfelds sind wichtige Themen der Planung und werden bei freiraumplanerischen Wettbewerben ausdrücklich angelegt.

Der Leitfaden zur ressourcenschonenden Gestaltung neuer und bestehender Stadtquartiere auf Basis der Zero-Waste-Strategie des Landes Berlin wird unter anderem im Rahmen der Projekte Adlershof, ehem. Güterbahnhof Köpenick, Campus Weißensee angewendet. Neue klimaschonende Bauweisen wie Holzbau und alternative Energie- und Heizkonzepte werden in Modellprojekten verfolgt.

Nachhaltigkeitssiegel, energetisch hochwertiger Bau sowie innovative Bauweisen werden in der Sozialen Wohnraumförderung mit zusätzlicher erhöhter Förderung unterstützt.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben ein eigenes Typenhausprogramm und nutzen den Rahmenvertrag „Serielles Bauen“ des GdW.

Erste Daten zu einem Wärmekataster sind im Energieatlas veröffentlicht (<https://energieatlas.berlin.de/>). Die Erstellung einer Wärmeplanung ist angelaufen. Mit einem verbindlichen Wärmeplan wird bis Ende 2025 gerechnet.

Im Jahr 2022 hat mit dem Bauinformationszentrum eine Beratungsstelle für Vorhabenträgerinnen und -träger zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Neubau und im Bestand ihre Arbeit aufgenommen.

Die elektronische Antragstellung für eine Förderung SolarPLUS ist seit Ende 2022 möglich. Seit dem 10.02.2023 können ergänzend Förderungen für Steckersolargeräte beantragt werden. Für die Förderung einer energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden greift das Förderprogramm Effiziente GebäudePLUS. Diese Förderung setzt hinsichtlich der

geförderten Maßnahmen und technischen Mindestanforderungen auf der Bundesförderung für effiziente Gebäude auf und kann mit dieser verbunden werden.

Alle bauenden Akteure im Bündnis prüfen anlassbezogen die Eignung der Dachflächen für eine Installation einer Photovoltaikanlage im Rahmen von Bestandspflegemaßnahmen und energetischen Sanierungen und setzen diese im Falle einer Eignung um.

1.6 Akzeptanz für Wohnungsneubau und Investitionen in den Bestand

Im Bündnis besteht Einigkeit darüber, dass der Neubau durch transparente Kommunikation innerhalb der Nachbarschaften und mit der Stadtgesellschaft begleitet, lokaler Mehrwert kommuniziert sowie Möglichkeiten für eine angemessene Beteiligung an der Projektgestaltung geboten werden müssen.

SenStadt plant integrierte Kommunikationsmaßnahmen, um die Akzeptanz des Wohnungsneubaus zu erhöhen. Eine Agentur, die entsprechende Leistungen übernehmen kann, wurde im ersten Quartal 2023 vertraglich gebunden. Ziel ist ein Start in der zweiten Jahreshälfte 2023.

Die klare Benennung des Beteiligungsrahmens ist maßgeblich für die Akzeptanz von Beteiligungsverfahren. In den Leitlinien der Beteiligung (LLBB) ist dieser Punkt daher ausdrücklich als Grundsatz aufgeführt. Die Leitlinien sind seit 2019 verbindlich für alle Senatsverwaltungen. Die Bezirke können sich an ihnen orientieren und erhalten finanzielle Unterstützung für die Einrichtung von Fachstellen für Beteiligung.

Der Zentrale Raum für Beteiligung (ZRB) unterstützt bei der Planung von Beteiligung unter anderem mit einer Dokumentenvorlage für die Ausarbeitung von Beteiligungskonzepten. Die dort entwickelte Struktur unterstützt die Vorhabenträgerinnen und -träger dabei, den Beteiligungsgegenstand deutlich herauszuarbeiten.

Für Angebote zur räumlichen Teilhabe, gemeinwohlorientierten Nutzung und projektgestaltenden, partizipativen Mitwirkung sind zahlreiche Beispiele vorzuweisen. So stehen z.B. in Adlershof für die räumliche Teilhabe Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen zur Verfügung oder sind vorgesehen. Partizipationsangebote im Rahmen der Bauleitplanung gehen über die gesetzlich vorgeschriebenen Formate hinaus (z. B. moderiertes Einbeziehen der Hinweise der Anwohnenden beim Auswahlprozess für das Projekt "Wohnen an den Johanniskgärten"). Ebenso ist eine Einbeziehung der Anwohnenden für die Überlegungen zur Nutzung im Landschaftspark vorgesehen.

1.7 Wohnungsbauförderung

Berlin hat frühzeitig Verbesserungen an seinem Förderinstrumentarium vorgenommen, um den bezahlbaren Wohnungsbau wirtschaftlich tragfähig und praktikabel zu unterstützen.

Am 30.09.2022 traten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) mit verbesserten Förderkonditionen entsprechend den aktuellen Baukosten und geänderten Finanzmarktbedingungen in Kraft. Im Zeitraum von November 2022 bis März 2023 fanden vier Arbeitssitzungen der im Bündnis verabredeten AG Wohnraumförderung statt. Als Ergebnis sind die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) erarbeitet worden. Die beiden wesentlichen Verbesserungen sind die Finanzierung aus einer Hand (20% Eigenkapital, der Rest wird über Förderdarlehen und Zuschüsse abgedeckt) sowie die Einführung eines dritten Fördermodells, um auch Haushalte mit mittlerem Einkommen in die soziale Wohnraumversorgung mit einzubeziehen, die in der momentanen Lage am Berliner Wohnungsmarkt ebenfalls erhebliche Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die WFB 2023 wurden am 21.06.2023 vom Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses zur Kenntnis genommen und traten am 30.06.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Genossenschaften werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch ergänzte Neubauförderung, die Förderung des Erwerbs bestehender Wohngebäude und ein Förderangebot für Erwerb von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte auf Grundlage von zwei Verwaltungsvorschriften, die sich in der Fortschreibung befinden, unterstützt. Eine AG Genossenschaftsförderung wurde eingerichtet. Die fortgeschriebenen Verwaltungsvorschriften für die Förderung von Genossenschaften (Neubau und Bestandserwerb) sowie von Genossenschaftsmitgliedern (Anteilsförderung) wurden am 21.06.2023 vom Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses zur Kenntnis genommen und traten am 01.07.2023 in Kraft.

Im Februar 2023 wurde das Förderprogramm Soziale Wohnraummodernisierung für die energetische Bestandssanierung (Wohnraumfördermittel mit Kumulationsmöglichkeiten KfW und BEG) eingeführt.

1.8 Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung regelt Rechte und Verpflichtungen für Vorhabenträger größerer Neubauvorhaben, wenn neues Planungsrecht geschaffen wird. Es schafft hierbei klare und verlässliche Rahmenbedingungen. Die Fortschreibung des Berliner Modells, welche unter anderem die im Bündnis vereinbarten Bindungsquoten berücksichtigt, befindet sich in Bearbeitung. Für Mitte 2023 ist die Kenntnisnahme im Abgeordnetenhaus geplant.

2. Mietenentwicklung und Mieterschutz

2.1 Wohnraumbedarfe und Wohnraumangebote

Die wohnungs- und mietenpolitischen Ziele des Bündnisses werden zurzeit noch überwiegend durch die LWU getragen, welche über Jahre hinweg eine ihren Verpflichtungen entsprechende Monitoring- und Berichtsstruktur entwickelt und aufgebaut haben.

Mit der Bündnisvereinbarung verpflichteten sich die großen privaten Wohnungsunternehmen mit Beständen von mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin dazu, 30 % der Wohnungen bei Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben.

Die LWU vermieteten gemäß ihres Auftrages 9.348 (63 %) von 14.740 freierwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte.

Vonovia und Deutsche Wohnen haben den entsprechenden Prozess zum Jahr 2023 umgestellt und erfüllen für das erste Quartal 2023 das Bündnisziel mit einem Anteil von 718 (rund 40 %) aus insgesamt 1.752 Wiedervermietungen.

Die privaten und kirchlichen Unternehmen im BBU mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin vermieteten im Zeitraum 20.06. bis 31.12.2022 74 (rund 11 %) von 687 Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte. Die gemeldeten Wiedervermietungen der privaten und kirchlichen Unternehmen im BBU insgesamt betragen in diesem Zeitraum 850 Wohnungen, davon 108 (rd. 13 %) an WBS-berechtigte Haushalte.

Die Genossenschaften im BBU meldeten, obwohl sie nicht unter diese Vereinbarung des Bündnisses fallen, im Zeitraum 20.06. bis 31.12.2022 298 (rund 14 %) von 2.178 Vermietungen an WBS-Berechtigte.

Der BFW vertritt Unternehmen mit Beständen von weniger als 3.000 Wohnungen, die ebenfalls nicht unter die Quote des Bündnisses für Vermietungen an WBS-Berechtigte

fallen. Seine Mitgliedsunternehmen melden mit 1.799 von insgesamt 11.760 Wiedervermietungen eine Quote von rund 15 %.

Das Bündnis Junge Genossenschaften fällt nicht unter diese Vereinbarung und hat daher keine Zahlen übermittelt.

ZIA und Adler haben keine Angaben hierzu übermittelt.

Eine Überarbeitung und Modifizierung des existierenden Wohnberechtigungsschein-(WBS)-Rechners auf der Internetseite von SenStadt ist in Bearbeitung. Seit Ende Januar 2023 läuft das modernisierte WBS-Fachverfahren mit der Funktionalität zur Übernahme von elektronischen WBS-Anträgen als Testverfahren.

Die LWU organisieren Wohnungstausche über ein speziell hierfür entwickeltes Internetportal (www.inberlinwohnen.de). 2022 wurden 765 Wohnungswechsel und 237 Wohnungstausche erfasst. Mögliche zusätzliche Anreize und Unterstützungen für Wohnungstausche und Wohnungswechsel, insbesondere zur besseren Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums werden zurzeit geprüft. Der BBU meldet 42 Wohnungswechsel und 5 Wohnungstausche bei den privaten bzw. kirchlichen Mitgliedsunternehmen, 610 Wohnungswechsel und 5 Tausche bei Mitgliedsgenossenschaften. Vonovia und Deutsche Wohnen unterstützen Wohnungswechsel und Tausche im Einzelfall. Das Bündnis Junge Genossenschaften kann Wohnungstausche zahlenmäßig nicht erfassen, es wird aber davon ausgegangen, dass Tausche unter den Genossenschaftsmitgliedern ermöglicht werden.

Die Mietergremien werden im Rahmen der geübten Praxis und bestehenden Strukturen an der Arbeit der LWU beteiligt. Die großen privaten Wohnungsunternehmen sind im Rahmen der Bestandspflege, z. B. bei Modernisierungsvorhaben und zu kiezspezifischen Einzelprojekten im Bereich der Mieterpartizipation tätig. In Bauvorhaben werden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozesse eingehalten. Kontakte zum Quartiersmanagement und zu Mieterinitiativen werden, wenn möglich, gesucht und gepflegt.

2.2 Leistbare Mieten und sozialgerechte Mietengestaltung

Die LWU sowie Deutsche Wohnen und Vonovia haben eine vollständige Erfüllung der Vereinbarungen zur Einschränkung von Mieterhöhungen gemeldet. Vonovia und Deutsche Wohnen haben nach Unterzeichnung der Bündnisvereinbarung im Jahr 2022 keine Mieterhöhungen im Bestand vorgenommen und daher alle Vereinbarungen zur Einschränkung von Mieterhöhungen erfüllt.

Die bei den LWU seit längerem angewendete Belastungsgrenze für Härtefälle hat bei den Bündnispartnern noch keine breite Praxis gefunden. Bei den Mieterhöhungen der LWU wurden in 119 Fällen Erhöhungsverzichte berücksichtigt, um Mietbelastungen von über 30 % des Haushaltseinkommens zu vermeiden („Berliner Mietbelastungsgrenze“). Die privaten und kirchlichen Unternehmen im BBU melden einen Fall, in dem auf eine Erhöhung verzichtet wurde. Die Unternehmen im BFW, die Genossenschaften im BBU sowie im Bündnis Junge Genossenschaften haben keinen Erhöhungsverzicht gewährt.

Die LWU sind an die Regelungen der Kooperationsvereinbarung sowie an die weiteren Vorgaben des Gesellschafters Land Berlin, wie z. B. den Mietestopp ab dem 01.11.2022 gebunden. Daher erfolgte 2022 die Einhaltung der Vereinbarung einer reduzierten Kappungsgrenze von 11% sowie grundsätzlich keine Mieterhöhungen von jährlich mehr als 2 % („Berliner Mietentwicklungsgrenze“ für Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin). Vonovia und Deutsche Wohnen haben, wie oben erwähnt, keine Mieterhöhungen vorgenommen. BBU, ZIA und Adler, die Mitglieder oder Bestände mit jeweils mehr als 3.000 WE in Berlin repräsentieren, haben zu diesem Punkt keine Angaben gemacht. Die Unternehmen des BFW sowie die Genossenschaften fallen nicht unter diese Vereinbarung.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat mit den Arbeiten am qualifizierten Mietspiegel 2024 begonnen. Die Arbeiten verlaufen planmäßig und die Veröffentlichung ist nach derzeitigem Stand im 2. Quartal 2024 geplant. Am 15.06.2023 wurde der einfache Übergangs-Mietspiegel 2023 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht.

Alle zwölf Berliner Bezirke bieten kostenfreie Mieterberatungen an. Entsprechend ihrer Bedarfsanmeldung wurden den Bezirksämtern für das Jahr 2023 Mittel im Umfang von insgesamt 1.557.000 € übertragen und für das Jahr 2024 insgesamt 1.560.000 € zugesagt.

SenStadt hat im März 2023 einen Entwurf der "Berliner Leitlinien für Möblierungszuschläge bei Wohnraum" den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Verbänden zur Verfügung gestellt und mit ihnen abgestimmt.

Die Umsetzung der Wohngelderhöhung erfolgte in Berlin besonders schnell. Am 01.01.2023 ist das bundesweit geltende Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft getreten, mit dem der bisherige Empfängerkreis verdreifacht werden soll. Außerdem enthält es eine dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente. Bereits am 09.01.2023 konnten die Berliner Bezirksämter online die Anträge nach dem neuen Gesetz bearbeiten. Die Beantragung von Wohngeld ist in Berlin schon seit April 2021 online möglich.

Die federführende SenASGIVA hat zum 01.01.2023 die AV Wohnen, die die Angemessenheit der Kosten für das Wohnen regelt, geändert. Neben der notwendigen Anpassung aufgrund der Einführung des Bürgergeldes wurden u.a. Leistungsverbesserungen bei der Übernahme der Heizkosten und der Mietübernahme bei Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen umgesetzt.

SenStadt veröffentlicht eine Berliner Betriebskostenübersicht, damit Mieterinnen und Mieter die Höhe der einzelnen Positionen in ihrer Betriebskostenabrechnung besser einschätzen und ggf. beim Vermietenden überprüfen können. Die Daten für die neue Berliner Betriebskostenübersicht 2024 werden ab September 2023 im Rahmen der Erhebungen zum nächsten qualifizierten Mietspiegel ermittelt.

2.3 Vermeidung von Wohnungsverlust und Diskriminierung

Die umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsverlust und zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit werden im Wesentlichen durch die LWU getragen. Die Arbeit an der Verbesserung von Prozessen und dem Ausbau der Programmkapazitäten wird weitergeführt.

Die LWU bieten ihren Schuldnerinnen und Schuldnern im Verlauf des Kündigungs- und Räumungsprozesses ein umfangreiches Angebot an Unterstützungsmöglichkeiten, wie z.B. Schuldnerberatung, Konfliktmanagement, etc., wodurch Räumungen abgewendet werden können. Zur Abwendung von Zwangsräumungen wird von den LWU eine kostenlose Mietschuldenberatung durch ein internes Sozial- bzw. Forderungsmanagement oder eine externe Mietschuldenberatung angeboten. Des Weiteren können die Mieterinnen und Mieter Ratenzahlungsvereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen abschließen. Die Mieterinnen und Mieter werden bereits vor der Kündigung durch die Mietschuldenberatung und ein internes Sozialmanagement betreut. In 2.154 Fällen konnte die Kündigung wieder zurückgenommen werden. Vonovia und Deutsche Wohnen arbeiten hierbei mit der Caritas zusammen.

Bisher leisten die landeseigenen Wohnungsunternehmen den größten Beitrag zum Kooperationsvertrag Geschütztes Marktsegment (GMS). Zukünftig sollen durch den modifizierten Kooperationsvertrag vor allem mehr private Vermietende als Partner gewonnen werden, um Wohnraum für von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen

bereitzustellen. Das LAGESO meldet für die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 1.136 Vermittlungen (Soll: 1.123), für Vonovia 18 Vermittlungen (Soll: 15) und für Deutsche Wohnen 59 Vermittlungen (Soll: 50).

Anfang 2023 wurden durch SenASGIVA die Förderrichtlinie und ein Projektaufruf für das Programm Housing First veröffentlicht. Es wurden mehrere Kooperationsvereinbarungen zwischen den Projektträgerinnen und -trägern und den LWU abgeschlossen. Auch Vonovia hat sich in 2022/2023 zu fünf Vermittlungen verpflichtet und unterstützt das Projekt mit Spenden. Die ausreichende Akquisition von Wohnraum bleibt jedoch eine Herausforderung für das Programm. Berlin hat einen Beschlussvorschlag für die Überführung von Housing First in die Regelfinanzierung (Leistung nach SGB XII) in die Arbeits- und Sozialministerkonferenz eingebracht. Aktuell wird eine Erprobung auf Bezirksebene geprüft. Des Weiteren ist vorgesehen, im Rahmen der Wohnraumförderung einen zusätzlichen Anreiz zur Unterbringung von Wohnungs- bzw. Obdachlosen zu schaffen.

Die Bundesregierung plant laut Koalitionsvertrag zur Verhinderung von Obdachlosigkeit zu prüfen, wie die sogenannte „Schonfristregelung“ im Falle einer kombinierten ordentlichen und fristlosen Kündigung harmonisiert werden kann.

2.4 Milieuschutz

Eine Arbeitsgruppe Milieuschutz wurde etabliert, und zur Unterstützung der Evaluierung wurde ein externer Experte durch SenStadt beauftragt. Die Evaluation soll Ende 2023 abgeschlossen werden. Die im Bündnis formulierten Ziele werden im Rahmen der Evaluation und den im Rahmen der Arbeitsgruppe abgestimmten Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Milieuschutzes berücksichtigt.

Ein neues Programm Soziale Wohnraummodernisierung (SWM 2023) zur energetischen Bestandssanierung wurde im Februar 2023 eingeführt.

Ein erstes Modellprojekt zur Einrichtung von bürgerfreundlichen Beratungs- und Informationszentren zum Klimaschutz in Wohngebäuden bzw. für Verbraucher wurde durch SenMVKU beauftragt.

3. Städtebau und Architektur

3.1 Lebenswerte und qualitätsvolle Quartiere

Die Bündnispartner sind sich einig, dass Baukultur und städtebauliche Qualität die Grundlage für nachhaltige und sozial gemischte Quartiere sind und messen diesen eine hohe Bedeutung sowie die gebührenden Ressourcen zu.

Es liegen nunmehr eine nennenswerte Anzahl von beispielhaften Projekten und Ansätzen im Kontext der Ziele von Nachhaltigkeit, der Versorgung durch u.a. erneuerbare Energieträger, vielfältige Architektur und gutem Städtebau, Nutzungsmischung, Nutzervielfalt, qualifizierter Freiraumentwicklung, sozialer und kultureller Infrastruktur, innovativen Mobilitätskonzepten sowie eine gemischte Vorhabenträgerschaft vor. Hervorzuheben sind hier insbesondere die Quartiere Adlershof, Buckower Felder, ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, Georg-Knorr-Park, Blankenburger Süden sowie Wasserstadt Berlin-Oberhavel.

Handlungsansätze zur Mehrfachnutzung und Multicodierung von Gebäuden, Bau- und Freiflächen werden durch vielfältige Aktivitäten der Geschäftsstelle Mehrfachnutzung unterstützt. Dies umfasst u.a. die Begleitung von Modellvorhaben, praxisorientierte

Arbeitshilfen, Erfahrungsaustausch, Vernetzung und Beratung. Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo) sind anerkannte Planungsgrundlage für die integrierte räumliche Infrastrukturplanung (insbesondere in der Verzahnung mit der Wohnungsbauentwicklung) und werden kontinuierlich fortgeschrieben. Zur Unterstützung der Planungen wurde das Soziale Infrastruktur-Flächeninformationssystem SoFIS aufgebaut, welches ein aktuelles Geodatenmanagement ermöglicht.

In den genannten Modellquartieren werden auch Lösungen für autoarme bzw. autofreie Quartiere entwickelt. Der Leitfaden für nachhaltige Mobilitätskonzepte mit dem Schwerpunkt auf den Umweltverbund wird für die Neuen Stadtquartiere und größere Wohnungsbaustandorte angewendet. Nach Vorgabe des Leitfadens erfolgt die Umsetzung projektspezifisch in gemeinsamer Verantwortung mit den Vorhabenträgerinnen und -trägern.

In städtebaulichen Verträgen werden regelmäßig Kostenübernahmen für die Verkehrsinfrastruktur vereinbart. Die Umsetzung von verkehrlichen Infrastrukturkonzepten und Wohnungsbau wird in der Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume koordiniert.

Ebenfalls in den genannten Modellquartieren sowie am Molkenmarkt und in der Europacity wird die Aktivierung der Erdgeschosszonen für eine wohnortnahe Versorgung, gewerbliche und kulturelle Angebote sowie experimentelle Nutzungen vorangetrieben.

3.2 Ziele zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualifizierung

Auch für das Ziel einer verstärkten Durchführung von Wettbewerben nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 und wettbewerblicher Dialoge nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) liegen zahlreiche Beispiele (ehem. Güterbahnhof Köpenick, Neue Mitte Tempelhof, Adlershof, Wasserstadt Berlin-Oberhavel (Waterkant), Buch-Am Sandhaus, Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik, Elisabeth-Aue und Griesingerstraße, Universum Landes-Ausstellungs-Park ULAP, Checkpoint Charlie) vor.

Die Innovationskraft junger Büros wird gemäß öffentlichem Vergaberecht berücksichtigt. Um die Teilnahme an den Vergabeverfahren zu ermöglichen, werden niederschwellige Zugangsmöglichkeiten zu den Vergabeverfahren angeregt. Als gute Beispiele hierfür sind Checkpoint Charlie sowie die Hertzallee zu nennen.

Bei Wettbewerben und anderen Planungsverfahren findet ein Einbezug der Stadtgesellschaft durch Veranstaltungen zu Beginn der Planungsphase statt. Weiterhin wird die Stadtgesellschaft vor der Entscheidung der Jury am Ende des Planungsprozesses eingebunden. Hierzu werden die Entwürfe meist über die Plattform meinberlin.de präsentiert und können kommentiert werden. Die Jury erhält die Kommentare vor ihrer Entscheidung zur Kenntnis.

3.3 Impulse für gutes Wohnen

Themen für eine Internationale Bauausstellung (IBA) befinden sich derzeit in der Diskussion.

Projekte zum modellhaften Wohnungsbau als Best-Practice-Sammlung wurden europaweit recherchiert. Der weitere Arbeitsschritt besteht in einer Sondierung, um geeignete Projekte für eine Best Practice-Sammlung auszuwählen. Dem folgt die technische Umsetzung einer Datenbank mit dem Ziel, die Best-Practice-Sammlung öffentlich online zur Verfügung zu stellen.

Der Architekturpreis Berlin e.V. wird in diesem Jahr ausgelobt und wird als eine von sieben Auszeichnungen einen Sonderpreis für Neues Urbanes Wohnen beinhalten.

Ausblick

Im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode bis 2026 haben sich CDU und SPD auf die Ziele des Bündnisses, wie unter anderem die Verkürzung der durchschnittlichen Dauer von Bebauungsplanverfahren auf drei Jahre, sowie auf weitere Vorhaben zur Beschleunigung und Vereinfachung des Wohnungsbaus verpflichtet. Bei der unmittelbar anstehenden Novelle der Bauordnung wird ein Schwerpunkt auf Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung sowie auf in diesem Rahmen notwendige Maßnahmen für den Klimaschutz gelegt. Ein Schneller-Bauen-Gesetz soll unter anderem Fristen verkürzen, Verfahren beschleunigen und die Abstimmung mit dem Baunebenrecht verbessern.

Das Bündnis soll ausdrücklich einen Raum bieten, in dem die Instrumente zur Beförderung des bezahlbaren Wohnungsbaus und Wohnens diskutiert und optimiert werden können. Dabei werden die Bündnispartnerinnen und Bündnispartner die Zielstellungen gemeinsam umsetzen und gegebenenfalls konkretisieren.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung IV - Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung
Referat IV A - Wohnungswesen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

