



Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin

Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
und den Bezirksämtern von Berlin

Präambel

Berlin wächst. Nach Jahren einer moderaten Einwohnerentwicklung erlebt das Land derzeit einen Wachstumsschub. Die Einwohnerzahl ist in 4 Jahren von 2010 bis 2013 um über 147.000 gestiegen und sie wird absehbar weiter steigen. Berlin ist attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Lebenserwartung steigt und auch die Zahl der Kinder in Berlin nimmt erfreulicherweise weiter zu.

Damit nimmt die Nachfrage nach Wohnungen zu. In den vergangenen Jahren sind in Berlin strukturell zu wenig Wohnungen gebaut worden. Zwischen 2004 und 2012 stieg die Zahl der Privathaushalte in Berlin um mind. 136.000, während im gleichen Zeitraum nur ca. 34.000 Wohnungen neu gebaut wurden.

Angesichts der anwachsenden Bevölkerung ergibt sich für Berlin die Herausforderung, in den nächsten 10 Jahren den Wohnungsneubau in erheblichem Maße zu fördern und zu steigern. Geeignete Flächen planerisch vorzubereiten, Baurecht zu schaffen, soziale und technische Infrastruktur als Folge neuer Wohnquartiere zu schaffen, verlangten von Senat und Bezirken erhebliche Kraftanstrengungen. Der Berliner Senat und die Bezirksämter von Berlin haben dies erkannt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) einen Rahmen geschaffen und wird mit ihren Kompetenzen zum Bau- und Planungsrecht, zur Wohnungs- und Mietpolitik, zur Liegenschaftspolitik, zur Ausrichtung der Städtebauförderung und zur Steuerung des sozialen Wohnungsbaus und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften tätig. Die Bezirksämter haben Wohnflächenentwicklungskonzepte erarbeitet und werden durch die Schaffung von Baurecht und die Genehmigung von Wohnungen dazu beitragen, dass sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht weiter anspannt.

Ziele zum Wohnungsneubau in Berlin

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und den erwarteten Einwohnerzahlen hat der Wohnungsbau eine herausgehobene Stellung im Land Berlin. Senat und Bezirke streben an, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern (StEP Wohnen 2025) und in ausgewählten Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 20% bis zu 33% öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen.

Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z.B. solche in integrierten Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.

Mit den 6 städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat der Senat vereinbart, dass ihr Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf von Wohnungen bis 2016 auf ca. 300.000 Wohnungen aufgestockt wird.

Durch die Einführung einer sozialen Wohnraumförderung ab 2014 wird mit ca. 1.000 geförderten Wohnungen pro Jahr das Neubausegment auch für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen erschwinglich gemacht.

Im Rahmen der neuen Liegenschaftspolitik sind geeignete städtische Flächen für den Geschosswohnungsbau bereitzustellen.

Neben dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist ebenfalls vorgesehen, mit den privaten Verbänden der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein „Bündnis für das Wohnen/den Wohnungsbau in Berlin“ abzuschließen.

Mit der Entwicklung von neuen Wohngebieten sind in hohem Maße Investitionen in technische und soziale Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. der Bau von Erschließungsstraßen, Kindertagesstätten, Grundschulen, Grünanlagen und Plätzen, verbunden. Senat und Bezirke sind sich bewusst, dass der gewollte Wohnungsneubau nur realisiert werden kann, wenn genügend Mittel für die mit dem Wohnungsbau verbundenen Infrastrukturinvestitionen bereitgestellt werden. Ein Teil dieser Investitionen kann über öffentliche Fördermittel oder über die Vereinbarung städtebaulicher Verträge durch Private übernommen werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird sich im Rahmen der Haushaltsaufstellung dafür einsetzen, dass Mittel für mit dem Wohnungsbau verbundene Infrastrukturmaßnahmen eingestellt werden.

Senat und Bezirke stimmen darin überein, dass auch bei Wohnungsneubauquartieren die funktionale und soziale Mischung als städtische Qualität gesichert werden soll. In einem neuen Quartier sollen sich viele unterschiedliche Haushaltstypen wiederfinden, die sich nicht nur in ihrem Haushaltseinkommen unterscheiden, sondern die ganze „Buntheit“ einer Großstadtgesellschaft widerspiegeln.

Das Ziel eines sozial gemischten Neubauquartiers kann insbesondere auch über Eigentümervielfalt, den Einsatz von Wohnraumförderung oder – soweit es für den Investor wirtschaftlich angemessen ist – auch über die Vereinbarung günstigen Wohnraums in einem städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Um keine monofunktionalen Wohnquartiere entstehen zu lassen, soll standortbezogen geprüft werden, inwieweit in den Erdgeschosszonen Gewerbe realisiert werden kann.

Senat und Bezirksämter tragen eine gemeinsame Verantwortung für das Erreichen der gesamtstädtischen Ziele zum Wohnungsneubau. Die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung und die Genehmigung von neuen Wohnungen liegt grundsätzlich bei den Bezirken.

Die Bezirke

- schaffen zügig Bau- und Planungsrecht,
- führen zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren durch und
- diskutieren Wohnungsbauvorhaben mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Zum Wohnungsneubau vereinbaren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Bezirksämter Folgendes:

1. Zusätzliches Personal für die Bezirksämter

Um schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren für den Wohnungsneubau zu erreichen, erhalten die Bezirksämter zur Verstärkung ihrer Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsichts- und Stadtplanungsamt zusätzliches Personal.

Unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Anteils der Berliner Bezirke am künftigen Wohnungsneubau und in Abhängigkeit von der Anzahl der aktuell und in den Vorjahren genehmigten Wohnungen werden den Bezirken jeweils zwischen 3 und 6 zusätzliche Beschäftigungspositionen in den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der längeren Einarbeitungszeit in das Aufgabenfeld des Bau- und Planungsrechts und des weiteren Neubaubedarfs in den Folgejahren streben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Bezirksämter an, die Zusatzkräfte auch über den 31.12.2015 hinaus zu beschäftigen und setzen sich dafür ein, dass auch ab 2016 entsprechende Mittel in den Haushaltsplan eingestellt werden.

2. Sonderzuweisung Wohnungsbau, Genehmigung von Wohnungen

Erfahrungsgemäß werden von den genehmigten Wohneinheiten ca. 80% realisiert. Um die Zielzahl mindestens 10.000 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen, streben die Bezirksämter an, die planungs-, baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen zu schaffen, um pro Jahr mindestens 12.000 Neubau-Wohnungen genehmigen zu können. Zu den zu genehmigenden Wohnungen zählen auch die Bauberechtigungen für Wohnungen, die das Genehmigungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin durchlaufen haben, und ebenfalls neu geschaffene Wohnungen in Bestandsgebäuden, inklusive Dachgeschoss-Ausbauten.

Die Bezirksämter erhalten vom Senat pro genehmigter bzw. genehmigungsfreigestellter Wohnung eine Sonderzuweisung von 500 €. Die Sonderzuweisung wird aufgrund der nachfolgend vereinbarten Genehmigungszahlen jeweils am Jahresanfang zur Verfügung gestellt. Die Ausschüttungsobergrenze liegt bei 5 Mio. € pro Jahr. Werden mehr als 10.000 Wohnungen genehmigt, wird der Ausschüttungsbetrag pro genehmigter Wohnung proportional gekürzt. Sofern die geplante Anzahl von Wohnungen in einem Jahr nicht erreicht wird, wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt überzahlte Beträge mit der Ausschüttung im Folgejahr verrechnen. Sofern mehr Wohnungen als vereinbart in einem Jahr genehmigt werden, wird die Ausschüttung im Folgejahr entsprechend erhöht.

Die Bezirke können durch die Sonderzuweisungen zum Beispiel zusätzliche befristete Personalstellen in den Fachbereichen Stadtplanungs- und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt finanzieren oder Planungsbüros für die Bearbeitung von Bebauungsplänen beauftragen. Die Mittel können auch eingesetzt werden für Infrastrukturkosten, die mit dem Wohnungsneubau zusammenhängen, oder Bürgerinformationen und Veranstaltungen.

Folgende Zahlen für zu genehmigende bzw. genehmigungsfreigestellte Wohnungen und Sonderzuweisungen werden zunächst vereinbart (Quelle der Berechnungsgrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baugenehmigungen für Wohnungen von Januar 2012 bis einschließlich September 2013, heruntergerechnet auf die Zielzahl 12.000 WE):

Bezirk	Zu genehmigende Wohnungen pro Jahr	Sonderzuweisung Wohnungsbau pro Jahr (in €)
Mitte	1616	673.311
Friedrichshain-Kreuzberg	1693	705.562
Pankow	2035	848.049
Charlottenburg-Wilmersdorf	962	401.026
Spandau	476	198.530
Steglitz-Zehlendorf	634	264.354
Tempelhof-Schöneberg	445	185.312
Neukölln	224	93.317
Treptow-Köpenick	1581	658.771
Marzahn-Hellersdorf	614	255.631
Lichtenberg	1334	555.673
Reinickendorf	385	160.463
Berlin insgesamt	12.000	4.999.999

Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten werden spätestens nach 6 Monaten (nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen) erteilt. Über Bauvorbescheidsanträge für Wohnungsbauvorhaben soll nach spätestens drei Monaten entschieden werden.

Die Bezirke berichten der Wohnungsbauleitstelle zum 30.09.2014 und 30.09.2015

- über die Verwendung der Sonderzuweisung Wohnungsbau,
- die Anzahl der genehmigten Wohnungen (hier kann auf die Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg zurückgegriffen werden, eine gesonderte Erhebung ist nicht nötig),
- über die Entwicklung der durchschnittlichen Bearbeitungszeit,
- wie viele Wohnungen nicht innerhalb von sechs Monaten (nach Vollständigkeit der Unterlagen) genehmigt werden konnten,
- über Baugenehmigungen, die gerichtlich angegriffen werden (Rechtssicherheit),
- über das für die Bearbeitung eingesetzte Personal.

3. Wohnungsbaupotenzialflächen

Die Bezirksämter haben zum Teil Wohnflächenentwicklungskonzepte erarbeitet. Diese zeigen sowohl Möglichkeiten für die Nachverdichtung bestehender Siedlungen als auch Potenziale für große Neubauf Flächen und weisen besonders in den Randbezirken ein hohes Neubaupotenzial auf.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat durch die Erarbeitung des StEP Wohnen 2025 Wohnungsbaupotenzialflächen in Berlin dargestellt und für den Wohnungsneubau wichtige Leitlinien, Handlungsbedarfe, Instrumente und Aufgaben formuliert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entwickelt und betreibt ein geodatenbasiertes, teilweise für die Öffentlichkeit zugängliches Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS), das die in Berlin verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale darstellt. Ziel ist die Erfassung aller Flächen für mindestens 50 Wohneinheiten sowie weiterer Wohnbauflächen in öffentlichem Eigentum. Die Ersterfassung und das Anlegen der Datenbank erfolgen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Bezirke

- benennen eine/n Verantwortliche/n für das Wohnbauflächen-Informationssystem,
- verifizieren und vervollständigen die Potenzialflächen-Datenbank,
- aktualisieren die Angaben im Wohnbauflächen-Informationssystem alle sechs Monate, so dass ein aktueller und zuverlässiger Informationsstand sichergestellt ist,
- benennen im weiteren Verfahren neue Potenziale und
- wirken an der Weiterentwicklung des Instruments aktiv mit.

4. Bauleitplanung

Bei Bebauungsplan-Verfahren, die Planungs- und Baurecht für Wohnungsneubau schaffen, soll die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch spätestens 18 Monate nach Aufstellungsbeschluss erreicht und der Bebauungsplan spätestens 24 Monate nach Aufstellungsbeschluss festgesetzt werden. Dies setzt ein optimales Zusammenwirken von Bauherrn, Planenden bzw. der Projektentwicklung auf der einen sowie Bezirksamt und Fachbehörden / Senatsverwaltungen auf der anderen Seite voraus, um das sich alle Beteiligten bemühen werden. Die Verfahrenshoheit und damit auch die Verantwortung für den Gesamtprozess liegen bei den Bezirksämtern. Für Bebauungsplan-Verfahren zur Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführt werden, gelten ebenfalls die o.g. Fristen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stellt sicher, dass eventuell notwendige Änderungen/Anpassungen des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

5. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Leitfaden und Muster für städtebauliche Verträge

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beabsichtigt, den Bezirksämtern einen Leitfaden zum Abschluss städtebaulicher Verträge und einen Mustervertrag zur Verfügung zu stellen. Die Bezirke sollen bei Wohnungsbauflächen, bei denen aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans ein erheblicher Grundstückswertzuwachs entsteht, einen städtebaulichen Vertrag nach dem Leitfaden und unter Verwendung des Mustervertrages abschließen. Dadurch können Investoren u.a. an den mit dem Wohnungsneubau verbundenen öffentlichen Infrastrukturkosten beteiligt werden. Weiterhin kann im städtebaulichen Vertrag auch die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen geregelt werden (§ 11 Abs. 1 Baugesetzbuch), soweit diese Leistungen für den Investor den gesamten Umständen nach angemessen und städtebaulich begründbar sind.

Die Bezirksämter stellen der Wohnungsbauleitstelle jeweils ein Exemplar ihrer ab 2010 abgeschlossenen städtebaulichen Verträge zur Verfügung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird anhand der Erfahrungen in den Bezirksämtern den Mustervertrag fortschreiben und einen Erfahrungsaustausch organisieren.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützt die Bezirksämter bei der Anwendung des Leitfadens und des Mustervertrages.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bezirke nehmen bei größeren Planungs- und Bauvorhaben darauf Einfluss, dass der Träger der Planung frühzeitig die Öffentlichkeit informiert und unterstützen den Träger der Planung organisatorisch.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung an der verbindlichen Bauleitplanung sollen bei Bedarf verfahrensbegleitend Informationsveranstaltungen und „Werkstätten“ durchgeführt werden.

Die Belange der Bürgerinnen und Bürger müssen angemessen berücksichtigt werden, um breit getragene Planungsergebnisse zu erzielen.

7. Konfliktlösung

Alle Beteiligten sind bestrebt, auftretende Konflikte im Rahmen der Planung und Genehmigung von Wohnungsneubauten zügig und sachorientiert zu lösen.

Sollte keine Klärung einer Konfliktlage möglich sein, lädt die Wohnungsbauleitstelle alle Beteiligten zu einem koordinierenden, lösungsorientierten Gespräch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein.

Für den Senat:

.....

Michael Müller, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Für die Bezirksamter:

.....

Carsten Spallek, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Bezirksamt Mitte von Berlin

.....

Hans Panhoff, Bezirksstadtrat für Planen, Bauen, Umwelt und Immobilien

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

.....

Jens-Holger Kirchner, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Bezirksamt Pankow von Berlin

.....

Marc Schulte, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

.....

Carsten-Michael Röding, Bezirksstadtrat für Bauen, Planen, Umweltschutz und
Wirtschaftsförderung

Bezirksamt Spandau von Berlin

.....

Norbert Schmidt, Bezirksstadtrat für Soziales und Stadtentwicklung
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

.....

Dr. Sibyll Klotz, Bezirksstadträtin für Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

.....

Thomas Blesing, Bezirksstadtrat für Bauen, Natur und Bürgerdienste
Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....

Rainer Hölmer, Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

.....

Christian Gräff, Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

.....

Wilfried Nünthel, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

.....

Martin Lambert, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin