

Der Senat von Berlin
- StadtUm IV A 3 / IV A 4 -
Tel.: 90139 (9139) 4770 / 4780

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über
Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Verordnung – ZwVbVO)

vom 4. März 2014

Auf Grund des § 1 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom
29. November 2013 (GVBl. S. 626) verordnet der Senat:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.
- (2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.

§ 2

Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend hiervon bleiben die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen unberücksichtigt.
- (2) Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum, insbesondere in einen Baderaum, sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.
- (3) Werden zur dauernden Wohnnutzung geeignete Räumlichkeiten erst nach Inkrafttreten dieser Verordnung tatsächlich und rechtlich zu Wohnzwecken bestimmt oder zu diesen Zwecken genutzt (Umwidmung), findet das Zweckentfremdungsverbot Anwendung.

§ 3

Genehmigungen

- (1) Eine Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.
- (2) Eine Genehmigung kann rückwirkend auf den Beginn der Zweckentfremdung erstreckt werden.
- (3) Mieterinnen und Mieter haben ihrem Antrag die Zustimmung der Vermieterinnen und Vermieter beizufügen.
- (4) Bei der Vermietung von Wohnraum in der Form von Gästewohnungen durch Wohnungsunternehmen, der im Verhältnis zum Wohnungsbestand des Unternehmens von zu vernachlässigender Bedeutung ist, sowie bei der Vermietung von Gästewohnungen durch Gewerkschaften, Universitäten und ähnlichen Institutionen, muss das überwiegende Interesse an einer solchen Vermietung nicht gesondert begründet werden.
- (5) Genehmigungen sind im Allgemeinen auf die Dauer des entsprechenden Nutzungsverhältnisses zu befristen.

- (6) Eine für Vorhaben gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderliche Genehmigung wird ersetzt durch
1. eine Genehmigung nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
 2. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
 3. ein Abbruchgebot nach § 179 Absatz 1 des Baugesetzbuches,
 4. eine Mietaufhebungsverfügung nach § 182 des Baugesetzbuches oder
 5. einen Vertrag nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Vorbereitung beziehungsweise Durchführung von Ordnungs- und / oder Baumaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer bei Vorliegen einer schriftlichen Entmietungsgenehmigung des zuständigen Bezirksamtes; entsprechendes gilt für Maßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.
- (7) Ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot ersetzt eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.
- (8) Die Antragstellerinnen und Antragsteller haben ein Recht auf schriftliche Auskunft über den Ablauf der Fristen in § 3 Absatz 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

§ 4

Ausgleichszahlungen

- (1) Eine Genehmigung gemäß § 3 ist in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden.
- (2) Ausgleichszahlungen werden nicht verlangt für die Fälle nach
1. § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Leerstand)
 2. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Bestehen vorrangigen öffentlichen Interesses)
 3. § 3 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum),
- (3) In der Regel ist bei Zweckentfremdungen nach
1. § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine laufende Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 5 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten,

2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2000 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu leisten.

- (4) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall vom zuständigen Bezirksamt auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.

§ 5

Negativattest

Soweit für die Nutzung von Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist auf Antrag ein Negativattest vom zuständigen Bezirksamt auszustellen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 2014 in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Die seinerzeit für Berlin erlassene Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt (Urteil vom 13.06.2002, OVG 5 B 20.01), weil das Gericht die Voraussetzungen für den Erlass einer derartigen Verordnung nicht mehr als gegeben ansah. Begründet wurde diese Entscheidung insbesondere mit der richterlichen Feststellung, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt entspannt sei. Seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin hat sich der Wohnungsmarkt in Berlin deutlich verändert. Durch geringen Neubau bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte ist eine Verknappung von Wohnraum, besonders in den unteren Preissegmenten, eingetreten. Angesichts dieser Entwicklung erscheint es grundsätzlich unerwünscht, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnungsmarkt entzogen werden kann. Da die Bevölkerung Berlins nicht überall im Stadtgebiet in genügendem Maße mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen versorgt werden kann, bedarf es neben den Möglichkeiten der Sanierung von Wohnraum und der Schaffung von neuem Wohnraum auch eines geeigneten Instruments, durch das die Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestandes verhindert werden kann.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat die für die Bundesländer nach der Föderalismusreform bestehende Ermächtigung wahrgenommen und das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626) erlassen. Der Senat von Berlin (Verordnungsgeber) hat die in § 1 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes festgeschriebene Ermächtigung wahrgenommen, um diese Verordnung zu erlassen.

2. Sachlage

Es wurde eine Prüfung hinsichtlich einer Wohnungsmangellage im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes auf der Basis eines Indikatorensets durchgeführt mit dem Ergebnis, dass derzeit im gesamten Stadtgebiet Berlins die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist.

3. Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 2 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

- a) Die Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 2 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes sind:
- Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum,
 - angemessene Bedingungen (bei der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Mietwohnungen) und
 - besondere Gefährdung (bei der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen).
- b) Die in den Ermächtigungsgrundlagen verwendeten Rechtsbegriffe (ausreichender Wohnraum, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung) sind unbestimmt und es mangelt in der Rechtsprechung zur bundesrechtlichen Regelung in §§ 1 und 2 des Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG vom 04.11.1971, zuletzt geändert am 19.04.2006), als auch in den entsprechenden Kommentierungen an einer einheitlichen Festlegung der hierfür heranzuziehenden Beurteilungsfaktoren. Der Grund liegt insbesondere darin, dass jeweils die speziellen Wohnungsmarktgegebenheiten vom Verordnungsgeber zu analysieren sind und ein vorgegebenes Prüfkonzepkt dem Verordnungsgeber keine Möglichkeit zur Differenzierung geben würde.

4. Indikatoren

Es wurde ein Indikatorenset zur Überprüfung der Voraussetzungen in Berlin entwickelt. Mit dem Indikatoren- und Bewertungsmodell ist der Grundgedanke verbunden, dass ausgehend davon, dass 2006 berlinweit ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt vorlag, ein Vergleich mit 2012 hergestellt wird. Dazu wird nicht nur die Veränderung eines einzelnen Indikators betrachtet, sondern auch die Veränderung zweier Indikatoren, die zueinander in Beziehung gesetzt werden. Dieses Indikatorenset wurde im August 2013 einer Runde von unabhängigen Experten vorgestellt (anerkannte Fachleute aus dem Kreis privater Institute, die sich wissenschaftlich mit wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen auseinandersetzen). Es bestand Einigkeit darüber, dass rein theoretisch auch andere Indikatoren herangezogen werden könnten, die ausgewählten Indikatoren aber hinsichtlich der zu überprüfenden Voraussetzungen sämtlich aussagekräftig und die vorgenommenen Zeitvergleiche sinnvoll seien.

Das Vorliegen der Voraussetzungen wird auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung von sieben Indikatoren überprüft:

- Wohnungsversorgungsentwicklung 2006 bis 2012
- Wohnungsversorgungsquote 2012
- Binnenumzüge 2012/2006
- Index Angebotsmieten / Bestandsmieten 2012/2006
- Resteinkommen / Verbraucherpreisindex 2012/ 2006 (ökonomische Situation)
- Neuvermietungsbelastung nettokalt 2012/2006
- Index preisgünstige Miet-/Kaufangebote / Berechtigte Haushalte (§ 9 Absatz 2 WoFG)

Dabei wurden grundsätzlich die aktuell verfügbaren Daten aus amtlichen Quellen verwendet.

a) Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren:

(1) Wohnungsversorgungsentwicklung 2006 bis 2012

Dieser Indikator stellt die Entwicklung im Zeitraum 2006 bis 2012 des Verhältnisses von marktrelevanten Haushalten zum marktrelevanten Wohnungsbestand dar. Liegt der Indikator unter 100 Prozent, zeigt dies auf, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte schneller gestiegen ist als der Bestand der Wohnungen bzw., dass sich die

Wohnungsversorgungsquote im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2006 weiter verringert hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichender Wohnraum“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -5 ein und gibt damit eine stärkere negative Abweichung (Verschlechterung) 2012 zu 2006 wieder.

(2) Wohnungsversorgungsquote 2012

Dieser Indikator bildet das Verhältnis der marktrelevanten Haushalte zum marktrelevanten Wohnungsbestand ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind mehr nachfragende Haushalte als marktrelevante Wohnungen vorhanden.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichender Wohnraum“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -3 ein und gibt damit eine stärkere negative Abweichung (Verschlechterung der Wohnungsversorgung) 2012 zu 2006 wieder.

(3) Binnenumzüge 2006 bis 2012

Dieser Indikator bildet die Umzüge innerhalb der Grenzen Berlins ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind die Umzüge innerhalb Berlins im Vergleichszeitraum rückläufig.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichender Wohnraum“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -3 ein und gibt damit einen stärkeren Rückgang der Umzüge innerhalb Berlins wieder. Rückläufige innerstädtische Umzugszahlen weisen darauf hin, dass sich die Wohnungsmarktsituation angespannt hat und Umzüge deutlich schwerer zu realisieren sind.

(4) Index Angebotsmieten/Bestandsmieten 2006 bis 2012

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den Bestandsmieten im Zeitraum 2006 bis 2012 entwickelt haben. Liegt der Indikator über 100 Prozent sind die Angebotsmieten schneller als die Bestandsmieten gestiegen, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt größer ist als das Angebot an freien Wohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -2 ein und gibt damit im Betrachtungszeitraum den stärkeren Anstieg der Angebotsmiete gegenüber der Bestandsmiete wieder.

- (5) Resteinkommen/Verbraucherpreisindex 2006 bis 2012
Dieser Indikator zeigt auf, wie sich das Resteinkommen (Mieterhaushaltsnettoeinkommen abzüglich Angebotsmiete - bruttowarm) gegenüber dem allgemeinen Verbraucherpreisindex im Zeitraum 2006 bis 2011 entwickelt hat. Damit wird die Veränderung des ökonomischen Handlungsspielraums nach Umzug zwischen 2012 und 2006 dargestellt.
Ein Wert von unter 100 Prozent besagt, dass die Entwicklung des Resteinkommens der Mieterhaushalte unter der Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreises lag. Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -1 ein und gibt damit für 2012 gegenüber 2006 eine Verringerung des ökonomischen Handlungsspielraums für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Waren (ohne Wohnen) wieder.
- (6) Neuvermietungsbelastung nettokalt 2006 bis 2012
Dieser Indikator bildet die Mietbelastung nettokalt nach Umzug eines Mieterhaushalts mit durchschnittlichem Einkommen ab. Liegt der Indikator über 100 Prozent, so weist dies darauf hin, dass die Nettoeinkommen der Mieterhaushalte unter der Entwicklung der Angebotsmieten nettokalt lagen.
Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -3 ein und gibt damit für 2012 gegenüber 2006 einen deutlich stärkeren Anstieg der Angebotsmieten gegenüber der Einkommensentwicklung wieder.
- (7) Index preisgünstige Mietangebote/ Berechtigte Haushalte 2012/ 2009
Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote und Kaufangebote (Veränderungswert jeweils gewichtet mit der Fallzahl) gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Berliner Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau haben, entwickelt hat.
Dabei wurden hier als preisgünstige Mietangebote Angebote bis zum jeweiligen Mittelwert - nettokalt - des entsprechenden Mietspiegels gezählt; 2009: 4,83 €/m² (Mietspiegel aus 2009); 2012: 5,21 €/m² (Mietspiegel aus 2011) und als preisgünstige Kaufangebote Angebote bis zum jeweiligen Mittelwert des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum des entsprechenden Grundstücksmarktberichts gezählt; 2009: 1.587 €/m²; 2012: 1.954 €/m².
Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Entwicklung (hier die Abnahme) der Zahl der preisgünstigen Miet- und Kaufangebote schneller erfolgte als die Abnahme der Haushalte mit einem Einkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen für

den Bezug einer Sozialwohnung, die auf preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen angewiesen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab.

In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von -1 ein und gibt damit die zunehmende Schwierigkeit von Einkommensbeziehern mit geringem bis mittlerem Einkommen mit der Versorgung preisgünstiger Miet- und Eigentumswohnungen wieder.

- (8) Der Wohnungsleerstand als ausschließlich quantitative Größe stellt indes in Berlin aus mehreren Gründen keinen für die Voraussetzungen des § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes aussagekräftigen Indikator dar.

Nach dem Zensusergebnis hatte Berlin zum Stichtag 9. Mai 2011 einen Bevölkerungsstand von 3.292.365 Einwohnern und einen Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) von 1.869.663 Wohnungen; die Leerstandsquote betrug 3,6 v.H. in Berlin. Das entspricht einer Größenordnung von rund 67.000 Wohnungen und liegt damit etwa nur halb so hoch wie die letzte verfügbare Leerstandszahl aus der Vattenfall-Stromzählerdatei zum Stand 01.07.2010 (damals rd. 133.000 Wohnungen). Aus den Erkenntnissen der in 2010 durch das Institut Analyse & Konzepte im Auftrag der Investitionsbank Berlin durchgeführten Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand ergibt sich bezogen auf den Wohnungsbestand eine Quote von 0,8 v.H. leerstehender nicht mehr marktfähiger Wohnungen. Das entspricht rd. 15.000 Wohnungen. Rein rechnerisch beträgt somit der marktaktive bzw. grundsätzlich marktfähige Leerstand rund 52.000 Wohnungen.

Als weitere Erkenntnis aus der oben genannten Untersuchung ergab sich, dass für 53 v.H. des Wohnungsleerstandes bewusst keine Vermietung vorgenommen wurde, da Maßnahmen wie Modernisierung, Sanierung oder Verkauf durchgeführt oder geplant wurden. Diese Wohnungen sind zwar grundsätzlich marktfähig, gehen dem Wohnungsmarkt aber erst mit zeitlichem Verzug wieder zu. Ein Teil dieser Wohnungen steht aber durchaus auch über einen längeren Zeitraum leer, wenn z.B. vor Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme mit anschließendem Verkauf alle Wohnungen leergezogen werden müssen. Andererseits werden, um Maßnahmen durchzuführen, auch immer wieder Wohnungen aus dem aktiven Wohnungsbestand in den Leerstand gehen. Umgerechnet auf die Leerstandsgröße des Zensus 2011 von rd. 67.000 Wohnungen sind dies rd. 32.000 leerstehende Wohnungen, die zwar grundsätzlich marktfähig sind aber nicht aktiv am Markt angeboten werden. Somit verbleiben rd. 20.000 leerstehende Wohnungen, die aktiv am Markt angeboten wer-

den. Diese Summe an Wohnungen entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand von rd. 1,87 Mio. Wohnungen einer Fluktuationsgröße von 1,1 v.H. und liegt damit deutlich unterhalb einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von 2,5 bis 3 v.H..

Diese Tendenz wird durch eine aktuelle Leerstandsanalyse bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften bestätigt. Zum Stichtag 30. Juni 2013 standen dort nur 4.240 Wohnungen marktbedingt leer. Das sind nur 1,5 v. H. des Gesamtwohnungsbestands aller sechs Wohnungsunternehmen in Höhe von 278.361 Wohnungen.

Des Weiteren spiegeln diese rein faktischen Leerstandszahlen aber auch nicht die konkrete Situation auf dem Wohnungsmarkt wider. Vielmehr muss hier auch das Verhältnis von vorhandenen leerstehenden zu nachgefragten Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe in die Betrachtung einfließen. Wenn einerseits eine hohe Anzahl an größeren (aus drei oder mehr Zimmern bestehenden) leerstehenden Wohnungen einer großen Anzahl an Wohnungssuchenden gegenübersteht, die maximal Wohnungen mit zwei Zimmern anmieten möchten oder können, dann relativiert sich die rein zahlenmäßige Betrachtung des Leerstands in Hinblick auf den in der Ermächtigungsgrundlage verwendeten Rechtsbegriff einer ausreichenden Versorgung. Die oben genannte Untersuchung ergab, dass in 2010 57 v.H. der leerstehenden Wohnungen mehr als zwei Zimmer hatten.

Außerdem können zu einer datentechnischen Erfassung bzw. Umsetzung der Ermächtigungsnorm die hierfür kontinuierlich zu erhebenden Daten nicht herangezogen werden, da aufgrund des neuen Energiewirtschaftsgesetzes die deutschen Energieversorger verpflichtet sind, die Bereiche Netz und Vertrieb zu trennen.

So haben sich auch beim Berliner Netzbetreiber Vattenfall Europe Distribution GmbH (Vattenfall), dem maßgeblichen Stromlieferanten in Berlin, strukturelle Veränderungen ergeben, die eine kontinuierliche Fortsetzung der bisherigen Stromzähleranalysen zur Ermittlung des Berliner Leerstandes nicht mehr zulassen. Die Gespräche mit der Vattenfall GmbH über eine Neuauswertung der Stromzählerdaten auf der Grundlage einer neuen Auswertungsprogrammierung seit Anfang 2013 führten letztlich zu keinem anderen Ergebnis. Deshalb stehen aktuell seit der Erhebung im Juli 2010 keine neuen Daten zur Verfügung.

Die Reduzierung des Leerstands vom 01.07.2010 (rd. 133.000 Wohnungen) auf den durch den Zensus am 09. Mai 2011 ermittelten Wohnungsleerstand von rund 67.000 Wohnungen zeigt eine deutliche Tendenz zur Verengung des Wohnungsmarktes auf. Zusammen mit dem weiter gestiegenen Zuzugsüberschuss allein in 2012 von rd. 41.000 Personen kann von einer weiteren deutlichen Verknappung des Wohnungsangebots ausgegangen werden, zumal sich diese für Berlin insgesamt positive Einwohnerentwicklung auch in 2013 fortsetzt. Der Wohnungsneubau in Berlin entwickelt sich hingegen bisher eher zögerlich. So wurden in 2012 5.417 Wohnungen fertig gestellt. Die Zahlen für 2013 werden erst im Frühjahr 2014 bekanntgegeben.

b) Bewertungsmodell

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktebewertung von minus Fünf bis plus Fünf. Die Bewertung mit Null bedeutet, dass keine Entwicklung der einzelnen Indikatorenteile oder eine parallele Entwicklung stattgefunden hat oder die gegenübergestellten Indikatorenteile gleich waren.

Bei negativen Abweichungen werden entsprechend der Stärke der Abweichung zwischen minus Eins und minus Fünf Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von plus Eins bis plus Fünf.

Dem Kriterium "besondere Gefährdung" wird wie folgt Rechnung getragen:

Liegt das arithmetische Mittel der vergebenen Punkte unter Null ist von einer Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen auszugehen. Liegt das Ergebnis unter minus Eins ist eine „besondere Gefährdung“ in der Gemeinde Berlin gegeben.

Die Punktebewertung erfolgt anhand einer vorgegeben Skalierung, wobei für die beiden Indikatoren Wohnungsversorgungsentwicklung und Wohnungsversorgungsquote das Intervall je Punkteschritt auf 1 festgelegt wurde, für die anderen Indikatoren auf 5. Die unterschiedliche Skalierung wurde gewählt, da eine Wohnungsversorgungsquote von deutlich unter 90 v.H. realitätsfern ist und zum anderen ein Intervall von 5 je

Punktschritt zu einer Unterbewertung der Indikatoren Wohnungsversorgungsentwicklung und Wohnungsversorgungsquote führen würde.

c) Ergebnis

Im Ergebnis der mit den 7 Indikatoren durchgeführten Analyse (s. Anlage 2, Blatt 9, Tabelle) ist mit einem Wert von minus 2,6 eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde Berlin festgestellt worden. Die in § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes genannten Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage der Ermächtigung aus § 1 Absatz 2 Satz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes für die Gemeinde Berlin liegen vor.

Aus den ersten Ergebnissen des Zensus 2011 liegen zwar Daten zum Bevölkerungsstand vor, aber wie sich diese auf die für den Wohnungsmarkt relevante Nachfragegröße der Haushalte auswirkt, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Ergebnisse hierzu werden erst im Frühjahr 2014 veröffentlicht. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, wie sich die Ergebnisse +des Zensus 2011 auf die Hochrechnungen der Privathaushalte im Rahmen des Mikrozensus auswirken werden, die die Grundlage für die Darstellung der Versorgungsquote und der Prognose sind. Auch hier werden Ergebnisse erst im Jahr 2014 für den Mikrozensus 2013 erwartet. Berlin hat zudem gegen den Bescheid des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zur Feststellung der amtlichen Einwohnerzahlen des Landes Berlin und der Bezirke Widerspruch eingelegt. Das Ergebnis einer Überprüfung und Hinterfragung der Hochrechnung der Berliner Bevölkerungszahl bleibt abzuwarten.

Unberücksichtigt blieb auch, dass neben den im April 2012 durch das GEWOS-Institut im Rahmen des Gutachtens „Informationssystem für die kleinräumige Wohnungsmarktanalyse“ über Recherche im Internet ermittelte Anzahl an angebotenen Ferienwohnungen weitere Wohnungen zweckfremd genutzt werden, die aber nicht in Abzug gebracht werden konnten, weil es hierfür an der entsprechenden Datenlage mangelt.

5. Alternativen

Ohne diese Verordnung würde die in der Stadt bestehende Wohnungsmangellage im Sinne von § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes ignoriert.

b) Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 Geltungsbereich

Absatz 1 In Absatz 1 wird der Anwendungsbereich der Verordnung bestimmt. Die Verordnung legt fest, dass im gesamten Stadtgebiet Berlins die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.

Absatz 2 Absatz 2 stellt klar, dass öffentlich geförderter Wohnraum nicht dieser Verordnung unterliegt. Hinsichtlich der Nutzung dieses Wohnraums gelten die Spezialnormen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Zu § 2 Wohnfläche, Umwandlung, Zusammenlegung, Umwidmung

Absatz 1 Durch diese Regelung wird festgelegt, wie die Wohnfläche berechnet wird, um beispielsweise eine Ausgleichszahlung korrekt berechnen oder Feststellungen im Sinne von § 2 Absatz. 2 Nummer 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes treffen zu können. Die Ausnahmen sollen den Berechnungsvorgang erleichtern.

Absatz 2 Bei der Umwandlung von Wohnraum in einen Nebenraum oder bei Zusammenlegung von Wohnraum oder deren Neuordnung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dies in der Regel zu keinem nennenswerten Verlust an Wohnraum führt, solange weiterhin eine Wohnnutzung erfolgt.

Absatz 3 Hier wird festgeschrieben, wie Wohnraum nach Übergangssituationen zu bewerten ist.

Zu § 3 Genehmigungen

Absatz 1 Absatz 1 stellt fest, dass die Genehmigung mit Nebenbestimmungen versehen werden kann.

Absatz 2 In Absatz 2 wird klargestellt, dass eine Genehmigung auch rückwirkend erteilt werden kann. Hierdurch wird die Ermessensausübung der zuständigen Behörde auch auf die Fälle erweitert, in denen nachweislich unbeabsichtigt vor der Beantragung der Genehmigung gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen wurde.

Absatz 3 Durch die Regelung in Absatz 3 sollen Entscheidungen gegen den Willen der Vermieterinnen und Vermieter vermieden werden.

Absatz 4 In Absatz 4 wird für bestimmte Räumlichkeiten das Genehmigungsverfahren erleichtert, da bei dem objektiven Nachweis der Voraussetzungen die Begründungspflicht entfällt.

Absatz 5 Die Regelung soll einerseits eine dauerhafte Zweckentfremdung verhindern, andererseits soll ein vom Nutzungsverhältnis abhängiger Vertrauensschutz zugesichert werden.

Absätze 6/7 Die Absätze 6 und 7 stellen klar, dass bestimmte Genehmigungen, Gebote, Verfügungen oder vertragliche Regelungen es unter dem Gesichtspunkt des vermeidbaren Verwaltungsaufwandes entbehrlich machen, auch noch nach dieser Verordnung Genehmigungen zu erteilen.

Absatz 8 Absatz 8 gibt den Antragstellerinnen und Antragstellern das Recht gegenüber dem zuständigen Bezirksamt, genaue Informationen über den Fristablauf im Antragsverfahren zu erhalten. Diese Regelung ist geeignet, um Streitigkeiten über den vermeintlichen Fristablauf zu vermeiden.

Zu § 4 Ausgleichszahlungen

Absatz 1 Absatz 1 enthält den Grundsatz, dass eine Genehmigung als Ausnahmetatbestand regelmäßig mit einer Ausgleichszahlung zu verbinden ist.

Absatz 2 In Absatz 2 werden in den Nummern 1 bis 3 die Ausnahmen von diesem Grundsatz festgelegt.

Absatz 3 Absatz 3 legt die grundsätzliche Basis für die beiden Ausgleichszahlungsarten fest. Als Oberwert für die laufende Ausgleichszahlung werden 5 Euro festgelegt. Der Wert für die einmalige Ausgleichszahlung orientiert sich an der Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten (Gesamtkosten) von Wohnraum in Berlin mit einer Höhe von derzeit ca. 2.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Nach Abzug von 20 vom Hundert für die Grundstückserwerbskosten (das Grundstück liegt in der Regel bereits vor) verbleibt ein Ansatz von bis zu 2.000 Euro je Quadratmeter. Dabei besteht die Möglichkeit, die Ausgleichszahlung in Abhängigkeit von Lage und Qualität der betroffenen Wohnung auch in geringerer Höhe festzusetzen.

Absatz 4 In Absatz 4 wird eine Ausnahmeregelung ermöglicht, wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde.

Zu § 5 Negativattest

Das auf Antrag zu erteilende Negativattest bescheinigt den Betroffenen das Nichtvorliegen einer zweckfremden Nutzung.

Zu § 6 Inkrafttreten

Hier ist festgeschrieben, wann diese Verordnung in Kraft tritt.

c) **Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister**

Der Rat der Bürgermeister hat in seiner Sitzung am 13.02.2014 folgenden Beschluss gefasst:

„Auf Nachfrage von Bürgermeister Müller stellt Bezirksbürgermeister Komoß für den Rat der Bürgermeister fest, dass die vorgesehene Regelung grundsätzlich begrüßt werde. In der vorliegenden Fassung sei die Verordnung jedoch aufgrund der unzureichenden Personalausstattung sowie der für die der Stellenbemessung zugrunde gelegten Befristung der Finanzierungszusage durch die Bezirke nicht adäquat umsetzbar. Sodann nimmt der Rat der Bürgermeister wie folgt Stellung:

Der Rat der Bürgermeister lehnt die Vorlage ab.“

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bezirke werden unzweifelhaft durch den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts mit neuen und zusätzlichen Aufgaben belastet. Art und Umfang des zusätzlichen Aufwands hängen indes insbesondere von der Häufigkeit der konkreten zweckfremden Nutzungen in den Bezirken ab.

Es ist nicht präzise absehbar, wie hoch der personelle Bedarf in den Bezirken tatsächlich sein wird. Die Ausrichtung des neuen Zweckentfremdungsverbots stellt vergleichbar auf dieselben Tatbestandsmerkmale (Abriss, Leerstand, zweckfremde Wohnungsnutzung) wie beim ehemaligen Zweckentfremdungsverbot ab.

Inwieweit der damit verbundene Arbeitsanfall von damals mit dem zukünftigen zu erwartenden Arbeitsaufwand bei der Umsetzung des neuen Zweckentfremdungsverbots vergleichbar ist, ist schwer prognostizierbar. Allerdings geht der Senat davon aus, dass in dem mehr als zehnjährigen zweckentfremdungsverbotfreien Zeitraum in Berlin der Bedarf an zweckfremder Wohnraumnutzung durch Vermietung an insbesondere Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen abgedeckt wurde. Die ehemals hohen Fallzahlen an diesbezüglichen Genehmigungsanträgen dürften deshalb nicht mehr auftreten.

Ferienwohnungen dagegen unterliegen im Vergleich zur früheren Zweckentfremdungsregelung einem neuen Verbotstatbestand. Die Untersuchung des Instituts GEWOS, „Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“ von April 2012 hat ergeben, dass rund 80 v. H. der ermittelten Ferienwohnungen sich im inneren Stadtbereich konzentrieren. Hieraus kann geschlossen werden, dass bei den innerstädtischen Bezirken ein höherer Personalbedarf zu erwarten ist.

Sofern die Bezirke im Zusammenhang mit dem Erlass der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung befristeten zusätzlichen Personalbedarf haben, steht es den Bezirken frei, eigenes Überhangpersonal in diesem Arbeitsgebiet einzusetzen.

Die Bezirke haben je nach Leistung zusätzlich die Möglichkeit, aus der „Sprinterprämie“ weitere Mittel für den Personalmehrbedarf einzusetzen. Diese Mittel sind bei Kapitel 1240 Titel 97109 veranschlagt und werden als Prämie für erteilte Baugenehmigungen ausgereicht.

Daneben haben die Bezirke die Entscheidungsfreiheit z.B. durch Konzentration zentraler Aufgaben in einem oder zwei Bezirken (gegebenenfalls mit drei bis vier regionalen Zweigstellen), die Aufgabenerledigung des Zweckentfremdungsverbot zu optimieren. Die damit einhergehenden Synergieeffekte dürften erheblich sein und insgesamt zu einem geringeren Personalbedarf führen. In seiner Sitzung am 5. Dezember 2013 beschloss der Rat der Bürgermeister „auch für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots die Praktikabilität einer Regionalisierung zu prüfen.“ Die Entscheidung, ob und wie eine Regionalisierung bei der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots erfolgen könnte, obliegt ausschließlich den Bezirken. Bisher wurde vom Rat der Bürgermeister hierüber keine abschließende Aussage getroffen.

Eine abschließende Entscheidung über den dauerhaften Stellenbedarf muss im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2016/17 erfolgen. Hier werden die bis dahin gesammelten Erfahrungen hinsichtlich des konkreten Personalbedarfs einfließen und Konsequenzen für „unbefristete“ Arbeitsverhältnisse zu ziehen sein.

Deshalb wird die Ansicht des Rats der Bürgermeister, die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung sei mit (vorerst) insgesamt 17 zeitlich befristeten Beschäftigungspositionen für die Bezirke nicht adäquat umsetzbar, nicht geteilt. Die 17 Beschäftigungspositionen sind Teil des für die Bezirke befristet bis Ende 2015 vorgesehenen zusätzlichen Personalkontingents (Kapitel 1240 Titel 42811). Die Senatsverwaltung für Finanzen wird die dort noch vorhandene haushaltswirtschaftliche Sperre für diese 17 Beschäftigungspositionen und die zwei für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgesehenen Beschäftigungspositionen mit sofortiger Wirkung aufheben.

Um eine sachgerechte Vorbereitung zu gewährleisten, soll die Verordnung nun erst zum 1. Mai 2014 in Kraft treten. Damit wird allen Beteiligten eine ausreichende Vorbereitungszeit eingeräumt.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Absatz 1 und 3 der Verfassung von Berlin, § 1 Absatz 2 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes

C. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine erkennbaren Auswirkungen

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch diese Verordnung: Keine.

Kostenauswirkungen können aber durch die Umsetzung dieser Verordnung entstehen.

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung ihrer Wohnung beantragen, haben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage von §§ 4 und 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes Informationspflichten gegenüber dem zuständigen Bezirk. Sie müssen die Vermieterinnen und Vermieter sowie die betroffene Wohnung benennen und dem Antrag einen Grundriss der Wohnung beifügen. Diese Informationen liegen einer Eigentümerin oder einem Eigentümer, der eine Zweckentfremdung plant, regelmäßig vor. Der Antrag kann innerhalb kurzer Zeit bearbeitet werden. Die Informationskosten betragen für den einzelnen Antrag auf Grundlage des Standardkostenmodells rund fünf Euro. Die Zahl der Anträge, deren Kenntnis für die Kalkulation von Gesamtkosten dieser Informationspflicht erforderlich ist, kann kaum abgeschätzt werden. Die Fallzahl wird außerdem beeinflusst durch die Lage am Markt für Büroimmobilien und den Bestandsschutz für die bereits bestehenden Zweckentfremdungen.

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben zudem eine Informationspflicht nach § 5 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes, wenn der Bezirk nach Anzeigen von Bürgerinnen und Bürgern oder im Wege eines Amtsermittlungsverfahrens aktiv wird. Die Kosten dieser Informationspflicht übersteigen die Kosten der Informationspflicht nach § 3 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes nicht.

Kosten können eventuell durch Ausgleichszahlungen und Bescheidgebühren entstehen, falls die Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken beantragt wird sowie Gebühren bei Negativbescheinigungen. Die Höhe der möglichen Ausgleichszahlung richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall.

E. Gesamtkosten

Siehe Punkt G.

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Nach dem Ermächtigungsrahmen ist auf Berlin bzw. Teile der Stadtfläche abzustellen.

Bei einer möglichen Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg wird im Rahmen der Überleitung der entstandenen Berliner und Brandenburger Rechtsgrundlagen auf die jeweils unterschiedlichen örtlichen Wohnungsmarktbedingungen in Berlin einerseits und die unterschiedlichen Wohnungsmarktbedingungen in den anderen Gemeinden abzustellen sein.

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die vom Ordnungsgeber vorzunehmende Überprüfung hinsichtlich eines Wohnraummangels in allen Bezirken, wenn auch nur in Intervallen, kommen nicht bezifferbare Kosten auf die zuständige Senatsverwaltung zu.

Auf der Einnahmenseite ist mit derzeit nicht bezifferbaren Zuflüssen aus den im Rahmen von Zweckentfremdungsgenehmigungen der Bezirke festzusetzenden Ausgleichsabgaben wie auch aus Zwangsgeld- und Bußgeldverfahren zu rechnen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Den Bezirken werden mit dem Vollzug des Zweckentfremdungsrechts neue und zusätzliche Aufgaben übertragen. Derzeit kann der personelle Bedarf in den Bezirken nicht präzise abgeschätzt werden. Allerdings sollte man davon ausgehen können, dass in dem mehr als zehnjährigen zweckentfremdungsverbotfreien Zeitraum in Berlin der Bedarf an zweckfremder Wohnraumnutzung durch Vermietung an insbesondere Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen abgedeckt wurde. Die ehemals hohen Fallzahlen an diesbezüglichen Genehmigungsanträgen dürften deshalb nicht mehr auftreten.

Ferienwohnungen dagegen unterliegen im Vergleich zur früheren Zweckentfremdungsregelung einem neuen Verbotstatbestand. Die Untersuchung des Instituts GEWOS, „Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“ von April 2012 hat ergeben, dass rund 80 v. H. der ermittelten Ferienwohnungen sich im inneren Stadtbereich konzentrieren. Hieraus kann geschlossen werden, dass bei den innerstädtischen Bezirken ein höherer Personalbedarf zu erwarten ist.

Abweichend von der Personalbedarfsmeldung der Bezirke wird unter Berücksichtigung der vorgenannten aktuellen Einschätzung zu gewerblichen Nutzungen sowie der Untersuchung des GEWOS-Instituts der zusätzliche Personalbedarf mit einer Mitarbeiterin bzw. einem Mitarbeiter in den Bezirken am Stadtrand und zwei Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern in den zentral gelegenen Bezirken zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots eingeschätzt:

Bezirk	Anzahl
Charlottenburg-Wilmersdorf	2
Friedrichshain-Kreuzberg	2
Lichtenberg	1
Marzahn-Hellersdorf	1
Mitte	2
Neukölln	2
Pankow	2
Reinickendorf	1
Spandau	1
Steglitz-Zehlendorf	1
Tempelhof-Schöneberg	1
Treptow-Köpenick	1
Summe	17

Durch die gebotene laufende Anpassung des Zweckentfremdungsrechts an die tatsächliche Wohnungsmarktsituation und die Sicherung einer einheitlichen Anwendung des Gesetzes und der darauf beruhenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung sowie für die DV-technische Unterstützung des Vollzugs in den Bezirken besteht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Bedarf für zwei zusätzliche befristete Beschäftigungspositionen.

Im Haushaltsplan 2014/2015 ist im Kapitel 1240 für die Förderung des Wohnungsbaus zur Finanzierung von zusätzlichem Personal in den Bezirken eine Summe von 4,32 Mio. Euro eingestellt worden, aus denen diese befristeten Beschäftigungspositionen finanziert werden können, ohne die Finanzierung der für die beschleunigte Bearbeitung von Baugenehmigungen erforderlichen Beschäftigungspositionen zu gefährden.

Die Bezirke haben je nach Leistung zusätzlich die Möglichkeit, aus den „Sprinterprämien“ weitere Mittel für den Personalmehrbedarf einzusetzen; die „Sprinterprämien“ an sich sind nicht zweckgebunden.

Daneben haben die Bezirke die Entscheidungsfreiheit z.B. durch Konzentration zentraler Aufgaben in einem oder zwei Bezirken (gegebenenfalls mit drei bis vier regionalen Zweigstellen), die Aufgabenerledigung des Zweckentfremdungsverbot zu optimieren.

Berlin, den 4. März 2014

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
.....
Regierender Bürgermeister

Michael M ü l l e r
.....
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Art. 64 Verfassung Berlin (17.03.2010)

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

§ 1 des Artikel 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

(Stand: 19.04.2006)

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1 ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

(2) Die Genehmigung kann auch befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

§ 2 des Artikel 6 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

(Stand: 19.04.2006)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke im Sinne des § 1 Abs. 1 verwendet oder überläßt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 144 Baugesetzbuch (BauGB)(Stand: 22.07.2011)

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

§ 177 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 22.07.2011)

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

§ 179 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 22.07.2011)

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder
2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können. Satz 1 Nummer 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich. Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

§ 182 Baugesetzbuch (BauGB) (Stand: 22.07.2011)

(...)

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Mieter oder Pächter von Geschäftsraum eine anderweitige Unterbringung an, soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Rechtsverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(...)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

(Stand: 25.11.2003)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgewebenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anlage 2
zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus

SenStadtUm IV A 4

Anlage
Blatt 1

Grundlagendaten, Indikatoren und Bewertungsmethode
zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 1 Absatz 2 ZwVbG

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Haushalte	
1	Haushalte	
2	Privathaushalte MZ 2006	1.930.400
3	Privathaushalte MZ 2010	1.988.400
4	Privathaushalte MZ 2011	1.995.200
5	Privathaushalte MZ 2012	2.030.500
6 ¹⁾	Privathaushalte Prognose 2020	2.127.700
7	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2006	53.900
8	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2010	66.000
9 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	66.600
10 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2012	67.400
11 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte Prognose 2020	72.700
12	Marktrelevante Haushalte 2006	1.876.500
13	Marktrelevante Haushalte 2010	1.922.200
14	Marktrelevante Haushalte 2011	1.928.600
15	Marktrelevante Haushalte 2012	1.963.100
16	Marktrelevante Haushalte Prognose 2020	2.055.000
17	Eigentümerhaushalte 2006	241.300
18	Eigentümerhaushalte 2010	258.300
19	Eigentümerhaushalte 2011	279.600
20	Eigentümerhaushalte 2012	284.100
21 ³⁾	Eigentümerhaushalte Prognose 2020	320.500
22	Marktrelevante Mieterhaushalte 2006	1.635.200
23	Marktrelevante Mieterhaushalte 2010	1.663.900
24	Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.649.000
25	Marktrelevante Mieterhaushalte 2012	1.679.000
26	Marktrelevante Mieterhaushalte Prognose 2020	1.734.500

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
Wohnungsbestand		
27 ⁴⁾	Wohnungsbestand 2006	1.876.100
28 ⁴⁾	Wohnungsbestand 2010	1.889.800
29	Wohnungsbestand 2011	1.894.200
30	Wohnungsbestand 2012	1.899.400
31 ⁵⁾	Wohnungsbestand Prognose 2020	1.975.600
32 ⁶⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2006	15.100
33 ⁶⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2010	15.200
34 ⁶⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2011	15.200
35 ⁶⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2012	15.400
36 ⁶⁾	Am Markt nicht verfügbare Wohnungen Prognose 2020	15.900
37 ⁷⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2006	8.800
38 ⁷⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2010	8.800
39 ⁷⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2011	8.800
40 ⁷⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2012	8.800
41 ⁷⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) Prognose 2020	4.800
42	Marktrelevanter Bestand 2006	1.852.200
43	Marktrelevanter Bestand 2010	1.865.800
44	Marktrelevanter Bestand 2011	1.870.200
45	Marktrelevanter Bestand 2012	1.875.200
46	Marktrelevanter Bestand Prognose 2020	1.954.900
47 ⁸⁾	Eigentümerwohnungen 2006	241.300
48 ⁸⁾	Eigentümerwohnungen 2010	258.300
49 ⁸⁾	Eigentümerwohnungen 2011	279.600
50 ⁸⁾	Eigentümerwohnungen 2012	284.100
51 ⁸⁾	Eigentümerwohnungen Prognose 2020	320.500
52	Marktrelevanter Mietwohnungsbestand 2006	1.610.900
53	Marktrelevanter Mietwohnungsbestand 2010	1.607.500
54	Marktrelevanter Mietwohnungsbestand 2011	1.590.600
55	Marktrelevanter Mietwohnungsbestand 2012	1.591.100
56	Marktrelevanter Mietwohnungsbestand Prognose 2020	1.634.400
Versorgung (WE je 100 HH)		
57 ⁹⁾	Gesamtversorgungsquote 2006	98,7
58 ⁹⁾	Gesamtversorgungsquote 2010	97,1
59 ⁹⁾	Gesamtversorgungsquote 2011	97,0
60 ⁹⁾	Gesamtversorgungsquote 2012	95,5
61 ⁹⁾	Gesamtversorgungsquote Prognose 2020	95,1
62 ¹⁰⁾	Mietwohnungsversorgung 2006	98,5
63 ¹⁰⁾	Mietwohnungsversorgung 2010	96,6
64 ¹⁰⁾	Mietwohnungsversorgung 2011	96,5
65 ¹⁰⁾	Mietwohnungsversorgung 2012	94,8
66 ¹⁰⁾	Mietwohnungsversorgung Prognose 2020	94,2
67 ¹¹⁾	Wohnungsversorgungsentwicklung 2012 / 2006	96,8
68 ¹²⁾	Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2012 / 2006	96,2

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
69 ¹³⁾	Anteil berechtigter Haushalte 2009 Bundesgrenze	35,9%
70 ¹³⁾	Anteil berechtigter Haushalte 2011 Bundesgrenze	33,5%
71 ¹³⁾	Anteil berechtigter Haushalte 2012 Bundesgrenze	31,8%
72	Verhältnis 2012 zu 2009 in %	88,5
73	Anteil preisgünstige Mietangebote 2009/2010	15%
74	Fallzahl	21.237
75	Anteil preisgünstige Mietangebote 2011/2012	9%
78	Fallzahl	8.987
79	Verhältnis 2012 zu 2010 in %	63,2
80	Index preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte	71,5
81 ¹⁴⁾	Anteil berechtigter HH 2009 Berliner Grenze	61,1%
82 ¹⁴⁾	Anteil berechtigter HH 2011 Berliner Grenze	57,2%
83 ¹⁴⁾	Anteil berechtigter HH 2012 Berliner Grenze	55,3%
84	Verhältnis 2012 zu 2009 in %	90,6
85	Anteil preisgünstige Kaufangebote 2009/2010	42%
86	Fallzahl	25.025
87	Anteil preisgünstige Kaufangebote 2011/2012	42%
88	Fallzahl	26.283
89	Verhältnis 2012 zu 2010 in %	100,2
90	Index preisg. Miet-/Kaufangebote / Berechtigte HH	95,5
	Miete	
	Angebotsmiete nettokalt €/m ²	
91	Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	5,95
92	Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
93	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	124,4
94	Bestandsmiete nettokalt €/m ²	
95	Ø Nettokaltmiete MZ 2006	4,80
96	Ø Nettokaltmiete MZ 2010	5,23
97 ¹⁵⁾	Ø Nettokaltmiete 2011 Fortschreibung	5,32
98 ¹⁵⁾	Ø Nettokaltmiete 2012 Fortschreibung	5,42
99	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	113,0
100	Index Angebotsmieten/Bestandsmieten	110,1

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
101	Bestandsmiete bruttokalt €/m ²	
102	Ø Bruttokaltmiete MZ 2006	6,35
103	Ø Bruttokaltmiete MZ 2010	6,74
104 ¹⁶⁾	Ø Bruttokaltmiete 2011 Fortschreibung	6,83
105 ¹⁶⁾	Ø Bruttokaltmiete 2012 Fortschreibung	6,92
106	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	109,0
	Einkommen	
107	Haushaltsnettoeinkommen in €	
108	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2006	1.792
109	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.890
110 ¹⁷⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2011 Fortschreibung	1.916
111 ¹⁷⁾	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2012 Fortschreibung	1.941
112	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	108,3
113	Index Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen	100,6
	Wohndauer/Fluktuation/Wanderung	
114	Binnenumzüge	
115	Umzüge 2006	354.497
116	Umzüge 2012	300.875
117	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	84,9
	Miete	
118	Angebotsmiete nettokalt €/m ²	
119	Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	5,95
120	Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	7,40
121	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	124,4
122	Fallanzahl	98.077
	Wohnfläche/Mietbelastung/Resteinkommen	
123	Ø Wohnfläche Mietwohnungen MZ 2006 in m ²	66,8
124	Ø Wohnfläche Mietwohnungen MZ 2010 in m ²	66,6
125 ¹⁸⁾	Nettokaltmiete absolut 2006 in €	397
126 ¹⁸⁾	Nettokaltmiete absolut 2012 in €	493
127 ¹⁹⁾	Neuvermietungsbelastung nettokalt 2006 in %	22,1
128 ¹⁹⁾	Neuvermietungsbelastung nettokalt 2012 in %	25,4
129	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	114,7

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
130 ²⁰⁾	Bruttowarmmiete absolut 2006 (Betr.kosten 2,33) in €	553
131 ²⁰⁾	Bruttowarmmiete absolut 2012 (Betr.kosten 2,52) in €	661
132 ²¹⁾	Resteinkommen 2006 in €	1.239
133 ²¹⁾	Resteinkommen 2012 in €	1.280
134	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	103,3
135	Verbraucherpreisindex 2006	101,6
136	Verbraucherpreisindex 2011	110,5
137	Verbraucherpreisindex 2012	113,2
138	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	111,4
139	Index Resteinkommen / Verbraucherpreisindex	92,7
	Kaufpreise ETW	
140	Angebotskaufpreise ETW €/m ²	
141	Median 2006 (GSW WohnmarktReport)	1.200
142	Median 2011/12 (IBB WMB 2012)	2.200
143	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	183,3
144	Fallanzahl	64.212
	Einkommen	
145	Haushaltsnettoeinkommen in €	
146	Ø Haushaltsnettoeinkommen 2006 in €	1.939
147	Ø Haushaltsnettoeinkommen 2011 in €	2.107
148	Ø Haushaltsnettoeinkommen 2012 in €	2.141
149	Verhältnis 2012 zu 2006 in %	110,4
150	Index Angebotsmiete, -kaufpreise/Nettoeinkommen	133,8

Quellen:

Zeile 1-5	Ergebnisse des Mikrozensus 2006 bis 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.
Zeile 6	Abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose 2012-2030 SenStadtUm Abt I auf Basis Einwohnermelderegister, eigene Berechnungen.
Zeile 7-11	Eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2010 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.
Zeile 17-21	Eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2010 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; ab 2011 auf Grundlage des Zensusergebnisses 2011.
Zeile 27-28	Eigene Berechnungen (Rückrechnung) auf Grundlage des Fortschreibungsergebnisses für den Wohnungsbestand 2011 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.
Zeile 29-30	Fortschreibungsergebnis Wohnungsbestand (einschl. Wohnheimwohnungen) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nach Zensusergebnis 2011.
Zeile 32-36	Eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse der A&K-Eigentümergefragung aus 2010.
Zeile 37-41	GEWOS-Gutachten "Informationssystem für eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse, April 2012.
Zeile 69-71	eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2009 und 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 73-78	Mietspiegel 2010 und 2012. Als preisgünstig wurden hier Angebote bis zum jeweiligen Mittelwert (2009: 4,83 €/m ² ; 2011: 5,21 €/m ²) gezählt.
Zeile 81-83	eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2009 und 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 85-88	Grundstücksmarktbericht 2009/2010 und 2011/2012. Als preisgünstig wurden hier Angebote bis zum jeweiligen Mittelwert für Wohnungs- und Teileigentum (2009: 1.587 €/m ² ; 2012: 1.954 €/m ²) gezählt.
Zeile 97-98	eigene Berechnungen auf Grundlage des Verbraucherpreisindex Teilindex Nettokaltmieten 2011 und 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 104-105	eigene Berechnungen auf Grundlage des Verbraucherpreisindex Teilindex Bruttokaltmieten 2011 und 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 110-111	Fortschreibung erfolgte anhand der durchschnittlichen jährlichen Veränderung der Jahre 2006 bis 2010 auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2011 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 115-116	Ergebnis aus der Wanderungsstatistik 2006 und 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 123-124	Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2010 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 130-131	Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2010 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; durchschnittl. Betriebskosten nach Mietspiegel 2006 und 2012
Zeile 135-138	Verbraucherpreisstatistik 2006 bis 2012 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
Zeile 146-148	eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2011 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Allgemeine Hinweise:

Zeile 1-26	Angaben in absoluten Zahlen sind gerundet
Zeile 27-56	Angaben in absoluten Zahlen sind gerundet

Farblegende:

1.000	relevanter Indikator
-------	----------------------

Einzelhinweise:

- *) Grundsätzlich werden die Veränderungen zweier Indikatoren über einen Zeitraum zueinander in Beziehung gesetzt.
- 1) Grundlage für die Prognose der Zahl der Privathaushalte ist die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2012-2030 durch SenStadtUm Abt. I. Es wird angenommen, dass sich die Zahl der Personen in den Privathaushalten analog der Einwohnerentwicklung entwickelt. Darüber hinaus wurde die prozentuale Veränderung der Anteile der einzelnen Haushaltsgrößen der Jahre 2012 zu 2000 für den Prognosezeitraum zugrunde gelegt.
- 2) Für die Jahre 2011 bis 2025 wird unterstellt, dass sich die Zahl der Einpersonenermietetuntermieterhaushalte um 1% je Jahr bezogen auf den Ausgangswert von 2010 erhöht.
- 3) Bis 2020 bzw. 2025 wird eine weitere Zunahme des Anteils der Eigentümerhaushalte angenommen und zwar für den Erwerb von EFH/ZFH und neuerrichteten Eigentumswohnungen von 0,8% p.a. Darüber hinaus wurde angenommen, dass 40% des im Jahr 2002 verfügbaren Umwandlungspotenzials bis 2020 bzw. 2025 sukzessive vom Erwerber selbst genutzt wird.
- 4) Die Rückrechnung für die Jahre 2006 und 2010 erfolgte anhand der Abweichung der Fortschreibungsergebnisse für 2011 vor und nach Zensus unter Berücksichtigung der Wohnheimwohnungen.
- 5) Für die Wohnungsbestandsprognose wurde für die Jahre 2013-2020 eine Ø jährliche Fertigstellungszahl von 9.600 WE (insgesamt 77.000 WE) sowie von 9.000 WE (insgesamt 117.000 WE) für die Jahre 2013-2025 angesetzt. Für den Wohnungsabgang wird nur eine äußerst geringe Zahl rd. 1.000 WE angenommen.
- 6) Aus den Ergebnissen der durch A&K im Jahr 2010 durchgeführten Eigentümerbefragung ergibt sich hochgerechnet eine Quote von 0,8% des Bestandes, der aufgrund baulicher Mängel, Abrissabsicht (es sind keine Maßnahmen geplant/möglich) leer stehen und somit dem Wohnungsmarkt zum Betrachtungszeitpunkt nicht zur Verfügung stand (kein marktrelevanter Leerstand). Für die Prognose wird angenommen, dass diese Quote konstant bleibt.
- 7) Im Rahmen des im April 2012 durch das GEWOS-Institut erstellten Gutachtens "Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse" durch Recherche im Internet ermittelte Anzahl an zur Vermietung angebotenen Ferienwohnungen. Für die Prognose wurde angenommen, dass sich die Zahl der Ferienwohnungen aufgrund der Übergangsfrist von zwei Jahren lt. ZwVbVO ab 2016 halbiert.
- 8) Der Bestand an Eigentümerwohnungen entspricht der Zahl der Eigentümerhaushalte.
- 9) Die Gesamtversorgungsquote drückt das Verhältnis der marktrelevanten Wohnungen je 100 marktrelevante Haushalte aus. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine 3%-ige Fluktuationsreserve notwendig. Daraus ergibt sich eine Quote von 103%. Da nach den realen Marktverhältnissen aber nicht jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt (Wohngemeinschaften), ist eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit erst bei einer Quote von unter 100% anzusetzen.
- 10) Die Mietwohnungsversorgungsquote drückt das Verhältnis der marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevante Mieterhaushalte aus. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine 3%-ige Fluktuationsreserve notwendig. Daraus ergibt sich eine Quote von 103%. Da nach den realen Marktverhältnissen aber nicht jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt (Wohngemeinschaften), ist eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit erst bei einer Quote von unter 100% anzusetzen.
- 11) Betrachtet wird hier die Veränderung der Gesamtversorgungsquote 2012 zu 2006.
- 12) Betrachtet wird hier die Veränderung der Mietwohnungsversorgungsquote 2012 zu 2006.
- 13) Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen innerhalb der Grenzen des § 9 WoFG (Bundesgrenze)
- 14) Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen innerhalb der Grenzen des § 9 WoFG Abs.2 (Berliner Grenze 40% über der Bundesgrenze)

- 15) Fortschreibung erfolgte anhand der jeweiligen Veränderung des Teilindex Nettokaltmieten gewichtet mit der bezirksspezifischen Ø-jährlichen Mietänderung 2010/2006.
- 16) Fortschreibung erfolgte anhand der jeweiligen Veränderung des Teilindex Bruttokaltmieten gewichtet mit der bezirksspezifischen Ø-jährlichen Mietänderung 2010/2006.
- 17) Fortschreibung erfolgte anhand der durchschnittlichen jährlichen Veränderung der Jahre 2006 bis 2010 auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2006 und 2011 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- 18) Ergibt sich aus dem Produkt der Ø Wohnfläche einer Mietwohnung und dem Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen
- 19) Ergibt sich aus dem Quotienten der Ø Nettokaltmiete absolut und des Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommens.
- 20) Ergibt sich aus der Ø Nettokaltmiete absolut zuzügl. dem Produkt aus den Ø warmen Betriebskosten (in €/m²) aus dem Mietspiegel und der Ø Wohnfläche einer Mietwohnung.
- 21) Das Resteinkommen ergibt sich aus dem Abzug der Bruttowarmmiete absolut vom Mieterhaushaltsnettoeinkommen.

Tabelle

Indikatoren		Punktebewertung											
		-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	
Bewertung Zweckentfremdung □													
Versorgung mit ausreichendem Wohnraum													
Wohnungsversorgungsentwicklung 2012/2006	96,8	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5	
Punkte	-3												
Wohnungsversorgungsquote 2012	95,5	< 95,6	95,6-96,5	96,6-97,5	97,6-98,5	98,6-99,5	99,6-100,5	100,6-101,5	101,6-102,5	102,6-103,5	103,6-104,5	>104,5	
Punkte	-5												
Binnenumzüge 2012/2006	84,9	< 77,5	77,5-82,4	82,5-87,4	87,5-92,4	92,5-97,4	97,5-102,4	102,5-107,4	107,5-112,4	112,5-117,4	117,5-122,4	>122,4	
Punkte	-3												
Angemessene Bedingungen													
Index Angebotsmieten/Bestandsmieten 2012/2006	110,1	>122,4	122,4-117,5	117,4-112,5	112,4-107,5	107,4-102,5	102,4-97,5	97,4-92,5	92,4-87,5	87,4-82,5	82,4-77,5	< 77,5	
Punkte	-2												
Resteinkommen / Verbraucherpreisindex 2012/2006	92,7	< 77,5	77,5-82,4	82,5-87,4	87,5-92,4	92,5-97,4	97,5-102,4	102,5-107,4	107,5-112,4	112,5-117,4	117,5-122,4	>122,4	
Punkte	-1												
Neuvermietungsbelastung nettokalt 2012/2006	114,7	>122,4	122,4-117,5	117,4-112,5	112,4-107,5	107,4-102,5	102,4-97,5	97,4-92,5	92,4-87,5	87,4-82,5	82,4-77,5	< 77,5	
Punkte	-3												
Index preisg. Miet-/Kaufangebote / Berechtigte HH 2012/2009	96,2	< 77,5	77,5-82,4	82,5-87,4	87,5-92,4	92,5-97,4	97,5-102,4	102,5-107,4	107,5-112,4	112,5-117,4	117,5-122,4	>122,4	
Punkte	-1												
besondere Gefährdung													
bei min. -1	-2,6												

