

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 04. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2022)

zum Thema:

Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen – wer, wie, was, wieso, weshalb, warum...?

und **Antwort** vom 20. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12795

vom 04.08.2022

über Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen – wer, wie, was, wieso,
weshalb, warum...?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie setzt sich konkret die vom Senat öffentlich kommunizierte Zahl von 900.000 Wohnungen zusammen, die unter die Vereinbarung des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ fallen sollen und welche Eigentümer*innen sind mit welchen Wohnungsbeständen Bündnispartner*innen (bitte nach Anzahl der Wohnungen und jeweiligen Eigentümer*innen aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen ist bisher Mietwohnraum im folgenden Umfang repräsentiert:

- rd. 745.000 WE repräsentiert durch die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.,
- rd. 210.000 WE durch die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.,
- rd. 20.000 WE im Bestand der ADLER Group S.A.,
- rd. 5.000 WE durch die Mitgliedsunternehmen des Bündnisses junger Genossenschaften.

Frage 2:

Wie können Mieter*innen erfahren, ob ihre Wohnung unter die Regelungen des Bündnisses fallen?

a. Ist vorgesehen, dass betroffene Vermieter*innen ihre Mieter*innen oder der Senat z.B. in einem Brief über das Bündnis und die die Mieter*innen betreffenden Inhalte informieren?

Antwort zu 2:

Die Bündnispartnerinnen und -partner sind durch Unterzeichnung Selbstverpflichtungen eingegangen. Der Senat geht davon aus, dass alle Partner und Partnerinnen diese Verabredungen eigenverantwortlich und zuverlässig umsetzen. Der Senat wird sich mit den Bündnispartnerinnen und -partnern in der jetzt beginnenden Umsetzungsphase regelmäßig zu den einzelnen Vereinbarungen austauschen.

Die Bündnisinhalte und Vereinbarungen wurden breit öffentlich kommuniziert und sind im Internet zugänglich unter:

[Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet - Berlin.de](https://www.berlin.de/verordnungen/vereinbarung-zum-buendnis-wohnungsneubau-und-bezahlbares-wohnen-im-roten-rathaus-unterzeichnet-berlin.de)

Frage 3:

Verschiedene Regelungen im Bündnis beziehen sich auf Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin. Worauf stützt sich die Auswahl dieses Grenzwertes?

a. Welche Unternehmen besitzen 3.000 oder mehr Wohnungen in Berlin?

b. Welche dieser Unternehmen haben den Bündnistext unterzeichnet?

c. Wie ermittelt der Senat Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 3.000 Wohnungen?

Antwort zu 3:

Die Ausgestaltung der Selbstverpflichtungen wurde mit den Bündnispartnerinnen und -partnern vereinbart. Sie umfassen neben den Unternehmen, die direkt unterzeichnet haben, die entsprechenden Mitgliedsunternehmen der unterzeichnenden Verbände. Das gemeinsame Monitoring der Bündnisziele und Selbstverpflichtungen erfolgt unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Frage 4:

Welche privaten Wohnungsunternehmen haben im Rahmen des Bündnisses eine Zusage zum Bau wie vieler Wohnungen bis 2026 gegeben (bitte getrennt nach Unternehmen, Zielzahl und Jahr auflisten)?

a. Für wie viele geförderte Neubauwohnungen haben die privaten Wohnungsunternehmen Zusagen gemacht? (bitte getrennt nach Unternehmen, Zielzahl und Jahr auflisten)?

b. Wie wurden die Zielzahlen jeweils untermauert (z.B. in Form von „Anzahl der zu schaffenden Wohnungen im jeweiligen Jahr mit Baubeginn“ – vgl. Richtlinien der Regierungspolitik)?

c. Für wie viele zusätzliche Neubauwohnungen haben private Wohnungsunternehmen im Rahmen des Bündnisses Zusagen gemacht, die dem Senat nicht bereits im „Projektbericht Wohnungsneubau 2022“ bekannt waren?

Antwort zu 4:

Mit den Bündnispartnerinnen und -partnern wurden gemeinsame Neubauziele vereinbart, deren Erreichung durch die Kooperation im Rahmen des Bündnisses befördert werden soll.

Frage 5:

Im Bündnis wird die Entwicklung weiterer Stadtquartiere (z.B. Elisabeth Aue, Zentraler Festplatz, Späthsfelde) festgeschrieben. Inwiefern wurden die dortigen Wohnungsbaupotenziale bereits ausgelotet und mit konkreten Zahlen untersetzt?

a. Inwiefern greift die Festsetzung dieser neuen Stadtquartiere der Überarbeitung des StEP-Wohnens (Stadtentwicklungsplan) vor, bei dem die Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in einem kooperativen Prozess evaluiert werden sollen?

Antwort zu 5:

An allen drei Standorten ist eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Konkretisierung der jeweiligen Wohnungsbaupotenziale erfolgt im Rahmen der Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans Wohnen.

Frage 6:

Im Bündnistext heißt es, dass u.a. bei der Befreiung von bestehendem Planungsrecht und Projekten nach § 34 BauGB sozialer Wohnungsbau „angestrebt“ werden soll. Durch welche konkreten Schritte kann in diesen Fällen der Bau von Sozialwohnungen gesichert werden?

Antwort zu 6:

Eine verbindliche Sicherung des Sozialwohnungsbaus ist im Zusammenhang von Befreiungen von bestehendem Planungsrecht und Projekten nach § 34 BauGB rechtlich nicht direkt möglich. Der Sozialwohnungsbau kann nur aufgrund der Einigung der Bündnispartnerinnen und -partner zum sozialen Wohnungsbau auf freiwilliger Basis erfolgen.

Frage 7:

Im Bündnistext heißt es, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) eine Handlungsempfehlung für ein landesweit einheitliches Vorgehen bei der Befreiung von Vorgaben des Baunutzungsplanes erarbeiten will. Wie wird dabei das Ziel einer sozialen Bodennutzung forciert, welches im Bündnistext formuliert wird?

Antwort zu 7:

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplan gelten grundsätzlich die gleichen Ausführungen der Antwort auf Frage 6. Beim Baunutzungsplan besteht die Besonderheit, dass viele Festsetzungen seit über 60 Jahren durch wiederholte Befreiungen im Genehmigungsverfahren funktionslos geworden sind. In diesen Fällen werden Befreiungen nicht möglich sein, denn der Bauantragsteller hat einen Anspruch auf Genehmigung, es sei denn, der zuständige Plangeber beschließt die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans und erlässt eine entsprechende Veränderungssperre.

Frage 8:

Im Bündnistext heißt es, dass die Vergabe von Erbbaurechten mit „verlässlichen und wirtschaftlich attraktiven Rahmendaten“ befördert werden soll. In welchem Verhältnis steht diese Formulierung mit der Vereinbarung aus den Richtlinien der Regierungspolitik, dass Flächen regelmäßig in Erbpacht und zu Bedingungen vergeben werden, die sich am Ertrag ausrichten, der sich mit mietpreisgebundenen Wohnungen erwirtschaften lässt?

- a. Stimmt der Senat zu, dass auf diesem Wege ausgeschlossen werden kann – und laut Richtlinien der Regierungspolitik ausgeschlossen werden muss – dass landeseigene Grundstücke an nicht-gemeinwohlorientierte Interessenten vergeben werden?

Antwort zu 8:

Die Vergabe von landeseigenen Grundstücken im Erbbaurecht unterliegt genauso wie der Verkauf von Grundstücken den Regularien der Landeshaushaltsordnung. Die Liegenschaftspolitik ist an Vergaberichtlinien gebunden. Die Vergabekonditionen basieren dabei auf aktuellen Marktdaten und realistischen Objektparametern und werden von diesen Daten für jedes ordentliche Grundstücksgeschäft verlässlich abgeleitet. Sowohl die Landeshaushaltsordnung als auch die projektspezifischen Rahmendaten bestimmen dabei die Aspekte der Wirtschaftlichkeit. Diese Aspekte sind dementsprechend auch auf Wohnungsbauprojekte mit mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum anzuwenden.

Frage 9:

Was ist damit gemeint, dass die Bezirke durch eine „entsprechende Ausstattung der Verwaltung“ in die Lage versetzt werden sollen, Bebauungsplanverfahren schneller zu bearbeiten? Sind zusätzliche VzÄs zur Entlastung der Mitarbeiter*innen der Bauämter im Rahmen dessen vorgesehen?

Antwort zu 9:

Zur Beschleunigung der Verfahren wird die digitale Ausstattung verbessert, um Prozesse zu optimieren und zu beschleunigen. Hierzu zählen die Einführung des eBPlan (elektronisches Bebauungsplanverfahren) und der digitalen Bauakte. Für eine zügige sowie reibungslose Verfahrensbearbeitung sollen zudem z.B. Projektlotsen mit Koordinierungsfunktion sorgen.

Frage 10:

Im Bündnistext heißt es, dass für die Entwicklung der neuen Stadtquartiere die „personellen Voraussetzungen“ geschaffen werden sollen. Ist dafür die Einstellung neuen Personals vorgesehen? Inwiefern ist dies im neuen Haushalt abgesichert?

Wird Personal an anderer Stelle abgezogen? Wenn ja: Wo?

Antwort zu 10:

Über die jeweils erforderliche personelle Ausstattung wird projektbezogen im Einzelfall entschieden.

Frage 11:

Stimmt der Senat überein, dass eine Vielzahl der Vereinbarungen im Abschnitt „Klimaschutz und Ressourcenschonung“ bei einer Novelle der BauO verbindlich geregelt werden könnten? Wenn ja, für welche der in besagtem Abschnitt genannten Vereinbarungen wird dies angestrebt?

Antwort zu 11:

Eine Vielzahl der Vereinbarungen im Abschnitt „Klimaschutz und Ressourcenschonung“ können nicht bei einer Novelle der BauO verbindlich geregelt werden. Die Mehrzahl der Vereinbarungen im Kapitel „Klimaschutz und Ressourcenschonung“ betrifft Maßnahmen zu Themen, die allgemeinverbindlich durch Bundesrecht (u. a. Gebäudeenergie, Kreislaufwirtschaft, Stadtplanung u.v.m.) geregelt sind oder die durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz z. B. im Rahmen der Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) abgestimmt werden.

Frage 12:

Im Bündnistext heißt es, dass die landesweiten Leitlinien Bürger*innen-Beteiligung (LLBB) von den Bündnispartner*innen bei informellen Beteiligungen angewandt werden soll. Werden bei privaten Vorhaben die Anlaufstellen des Landes bzw. der Bezirke für die Umsetzung dieser Beteiligungsformate verantwortlich sein, oder die Vorhabenträger*innen selbst?

a. In welcher Form sollen Unternehmen bei der Weiterentwicklung verbindlicher Regeln für öffentliche Beteiligungsverfahren beteiligt werden?

Antwort zu 12:

Grundsätzlich sind die Vorhabenträgerinnen und -träger verantwortlich für die Durchführung der Beteiligungsverfahren. Verbindlich sind nur formelle Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch. Die derzeit geltenden „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung“ (LLBB) orientieren sich an einem umgangssprachlichen und nicht an einem juristischen Verständnis von „Verbindlichkeit“. Demnach sind Empfehlungen von Bürgerinnen und Bürgern ernst zu nehmen.

Die Leitlinien gelten für Prozesse und Projekte der räumlichen Stadtentwicklung, die die Berliner Senatsverwaltungen durchführen. Sie können auch bei Prozessen und Projekten der Bezirke angewendet werden. Sie gelten nicht für alle weiteren Prozesse und Projekte, wie zum Beispiel die des Bundes oder von Privaten.

Die LLBB befinden sich derzeit in der Anwendung. Über die Form der Weiterentwicklung der LLBB geben die LLBB selbst bzw. das dafür erarbeitete Umsetzungskonzept Auskunft.

Frage 13:

Im Bündnistext heißt es, dass das Förderniveau der Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin (WFB) unter Berücksichtigung der „dann herrschenden Markt- und Kostensituation“ fortgeschrieben werden soll. Inwiefern hält der Senat einen Anstieg des Förderniveaus analog der Entwicklung der Marktpreise für möglich und sinnvoll?

Antwort zu 13:

Der Senat wird mit der Vorlage der Wohnraumförderbestimmungen 2022 (Entwurf) im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses ein Fortschreibungsprüfverfahren vorschlagen.

Frage 14:

Welche Kompetenzen wird die „Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung“ haben und was soll dort besprochen bzw. bearbeitet werden? Wer wird der Arbeitsgruppe angehören?

Antwort zu 14:

Die „Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung“ soll – wie im Bündnistext ausgeführt - Vorschläge zur Neubauförderung diskutieren und entwickeln; sie hat dementsprechend keine Entscheidungskompetenz, sondern eine fachliche Beratungskompetenz.

Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe ist noch nicht festgelegt.

Frage 15:

Wurde die Weiterentwicklung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik entlang des Vorbildes München diskutiert? Wie werden Abweichungen begründet?

Antwort zu 15:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist in seiner bisherigen Form stadtweit akzeptiert und wird konsequent angewendet. Insbesondere wird es wegen seiner transparenten Ermittlungsgrundlagen auf Seite der Vorhabenträger und Vorhabenträgerinnen gut verstanden. Es bleibt für diese in seinen Bewertungen vorhersehbar, es bringt Kalkulationssicherheit. Eine Modularisierung bzw. ein Bausteinprinzip wie in München kann schon deshalb in Berlin nicht ohne Weiteres umgesetzt werden, weil die tatsächlichen Voraussetzungen einzelner Bausteine auf Berliner Landesseite nicht gegeben sind. Ferner liegen die anfänglichen monatlichen Mietzinsen im mietpreisgebundenen und mietpreisgedämpften Segment des Münchener Raums sehr weit über den in Berlin noch zumutbar ansetzbaren Beträgen. Wenn die wirtschaftlichen Grundlagen der beiden Modellkonzeptionen nicht vergleichbar sind, würde eine 1:1-Übernahme im Berliner Stadtraum zu sozialpolitisch nicht tragbaren, rechtlich unangemessenen Ergebnissen führen.

Frage 16:

Wann wird der Senat die Leitlinien zum Abschluss städtebaulicher Verträge aktualisiert an die Bezirke geben?

Antwort zu 16:

Die Veröffentlichung der neuen Leitlinie ist im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen.

Frage 17:

Welche privaten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin verpflichten sich, 30% der freiwerdenden Wohnungen an Wohnberechtigungsschein (WBS) -berechtigte Haushalte zu vergeben?

a. Welche Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG sind dabei jeweils bei den einzelnen Unternehmen gemeint (bitte getrennt nach Unternehmen und nach WBS 100/ 140/ 160/ 180 auflisten)?

b. Gilt diese Regelung nur für Belegungsbindungen oder gibt es für die betreffenden Wohnungen auch Vorgaben zu Einstiegsmieten und zur Mietentwicklung?

c. Hat der Senat berücksichtigt, dass ein Großteil der Wohnungen der Vonovia bzw. der Deutsche Wohnen als sozialer Wohnungsbau ohnehin Miet- und Belegungsbindungen unterliegt? Hat der Senat vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der ohnehin geringen Fluktuation auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine Berechnung, wie viele Haushalte von dieser Regelung profitieren könnten?

d. Welche Maßnahmen plant der Senat, um diese Regelung jährlich zu monitoren? Welche Stelle übernimmt die Kontrolle dieser Selbstverpflichtung?

Antwort zu 17:

Die Vereinbarung bezieht sich auf die Wiedervermietung im Bestand der unterzeichnenden Unternehmen bzw. Verbände, die auf Ihre entsprechenden Mitglieder einwirken, die WBS-Wiedervermietungsquote zu übernehmen. Ziel ist es, niedrigen und mittleren Einkommensgruppen den Zugang zum Wohnungsangebot in Berlin zu erleichtern. Die Vereinbarung zur Wiedervermietung sieht keine Unterteilung der Vermietungsquote unter den verschiedenen WBS-Berechtigungen vor.

Das gemeinsame Monitoring der Bündnisziele und Selbstverpflichtungen erfolgt unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Frage 18:

Ist es richtig, dass sich die Regelung zur im Bündnis sogenannten „Berliner Mietbelastungsgrenze“ anders als bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen lediglich a) auf Mieterhöhungen und nicht auf Bestandsmieten, b) nur auf WBS-berechtigte Mieter*innen mit entsprechenden Wohnflächenbegrenzungen und c), nur auf die Nettokalt- und nicht die Bruttowarmmiete beziehen?

a. Hat der Senat vor diesem Hintergrund eine Einschätzung, wie viele Mieter*innen von dieser Regelung profitieren könnten?

b. Welche Maßnahmen plant der Senat, um diese Regelung jährlich zu monitoren? Welche Stelle übernimmt die Kontrolle dieser Selbstverpflichtung?

Antwort zu 18:

Die Ausgestaltung der Selbstverpflichtungen wurde mit den Bündnispartnerinnen und -partnern vereinbart. Zu der Mietbelastungsgrenze ist Folgendes vereinbart worden:

„Dabei werden sie Erhöhungen der Nettokaltmiete, die zu Haushaltsbelastungen von mehr als 30% des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens führen, nicht durchführen. Es gelten hierbei die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins von bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30%-Grenze einbezogen. Die Anzahl der Erhöhungsverzichte wird dem Land Berlin einmal jährlich zum Zweck des Monitorings in einer geeigneten und unbürokratischen Form gemeldet.“

a) Die Einkommen der einzelnen Haushalte, die bei den Bündnispartnerinnen und -partnern wohnen, sind dem Senat nicht bekannt. Grob geschätzt hat die Hälfte der Berliner Haushalte aufgrund ihres Einkommens die Berechtigung, einen WBS 180 zu erhalten. Dem entsprechend geht der Senat davon aus, dass die Vereinbarung rund die Hälfte der Mieterinnen und Mieter der Unternehmen und Verbände betrifft, die das Bündnis unterzeichnet haben.

b) Das gemeinsame Monitoring der Bündnisziele und Selbstverpflichtungen erfolgt unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Frage 19:

Welche großen privaten Wohnungsunternehmen ab 3.000 Wohnungen im Eigenbestand in Berlin werden sich ab jetzt – und bis zur verbindlichen Regelung durch den Bund – an der Kappungsgrenze von 11% orientieren?

Antwort zu 19:

Neben den Unternehmen, die direkt unterzeichnet haben, gelten diese Vereinbarungen für die entsprechenden Mitgliedsunternehmen der unterzeichnenden Verbände.

Frage 20:

Im Bündnistext heißt es, dass bei Haushalten mit einem Einkommen i.H.v. bis zu 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG Mieterhöhungen bis Ende 2023 auf 2% begrenzt werden sollen. Stimmt der Senat zu, dass die Vermieter*innen i.d.R. gar nicht wissen können, welche ihrer Mieter*innen aktuell innerhalb dieser Einkommensgrenzen liegen und also i.d.R. sich an diese Vereinbarung nicht proaktiv halten können und also es vollständig die Aufgabe der Mieter*innen ist, die Einhaltung gegenüber den Vermieter*innen durchzusetzen?

Antwort zu 20:

Neben den Unternehmen, die direkt unterzeichnet haben, gilt diese Vereinbarung für die entsprechenden Mitgliedsunternehmen der unterzeichnenden Verbände. Sie müssen sie in geeigneter Weise in Mieterhöhungsverlangen umsetzen und an ihre Mieterinnen und Mieter zu kommunizieren. Daneben bietet die breite öffentliche Kommunikation der Bündnisvereinbarung eine zusätzliche Grundlage, sich an ihren/seinen Vermietenden zu wenden.

Frage 21:

Welche Unternehmen haben die Vermietung wie vieler Wohnungen im geschützten Marktsegment zugesagt, um die Verdopplung auf 2.500 Wohnungen zu erreichen?

- a) Ist es richtig, dass die Deutsche Wohnen durch den Kauf entsprechender Immobilien die Verpflichtung miteingekauft hat, mehrere hundert Wohnungen jährlich im geschützten Marktsegment anzubieten?
- b) Ist es ebenfalls richtig, dass die Deutsche Wohnen dieser Verpflichtung seit Jahren nicht nachkommt?

Antwort zu 21:

Im Bündnistext ist das Ziel des Landes festgehalten, die Zahl der jährlichen Vermittlungen im Geschützten Marktsegment (GMS) auf 2.500 zu vergrößern. Der Prozess erfolgt unter Federführung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und insbesondere auch den Bündnispartnerinnen und -partnern.

Frage 22:

Im Bündnistext heißt es, die Unterzeichnenden „vermieten, verwalten und agieren diskriminierungsfrei“. Welche konkreten Maßnahmen wurden in diesem Sinne diskutiert und vereinbart?

Antwort zu 22:

Die Vereinbarung im Bündnistext lehnt sich in ihrer Zielrichtung an das bereits bestehende Leitbild der Fach- und Koordinierungsstelle „Fair mieten – Fair wohnen“ an.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist aktuell von akutem Wohnungsmangel geprägt. Eine wichtige Zielsetzung des Berliner Senats ist die Bekämpfung von Diskriminierung auf dem

Wohnungsmarkt. Neben dem konsequenten Bekämpfen von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt wird die Unterstützung von Menschen, die Diskriminierung erfahren, immer wichtiger.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (SenJustVA) die Fach- und Koordinierungsstelle „Fair mieten – Fair wohnen“, eingerichtet, die sich für eine diskriminierungsfreie Vermietung von Wohnraum in Berlin einsetzt und Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt Diskriminierung erfahren, konkret unterstützt. An diese können sich auch solche Menschen vertrauensvoll wenden, die Erfahrungen zu diskriminierenden oder intransparenten Wohnungsvergaben gemacht haben. Das Leitbild „Berlin vermietet fair“, welches von der Fachstelle am 14.06.2021 veröffentlicht wurde, wurde auf der Grundlage von im Handlungsfeld bereits vorliegenden Leitbildern und Instrumenten erarbeitet und in Kooperation mit Akteurinnen und Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik sowie der Zivilgesellschaft entwickelt.

Das Leitbild setzt sich aus neun Leitsätzen zusammen und hat das Ziel, eine große Vielfalt von Berliner Vermietenden für eine diskriminierungsarme Bewerbung, Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum zu motivieren. Langfristig ist das Ziel des Leitbilds ein diskriminierungsfreies wohnungswirtschaftliches Handeln. Das Leitbild soll einen Orientierungsrahmen für die Vermietenden, die sich bereits für eine Kultur fairen Vermietens einsetzen, ebenso wie für die Vermietenden, die sich dazu neu positionieren, bieten.

Frage 23:

Welche im Bündnistext erwähnten „Erleichterungen für die Genehmigungspraxis“ von Baumaßnahmen sind aus Sicht des Senats in Milieuschutzgebieten zukünftig denkbar?

a) Im Bündnistext heißt es, dass in Milieuschutzgebieten zukünftig baulich vermehrt auf „individuelle Wohnbedürfnisse (z.B. Barrierefreiheit)“ eingegangen werden dürfen soll. Welche weiteren Beispiele sind darunter zu fassen?

Antwort zu 23:

Wie im Bündnistext dargestellt, soll begleitet durch eine einzurichtende AG Milieuschutz die bisherige Genehmigungspraxis hinsichtlich Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert werden. Die Ansatzpunkte für Erleichterungen müssen also erst erarbeitet werden und dies unter Mitwirkung der Bezirke auf Basis der Analyse der Verwaltungsverfahren.

Der Fokus der Evaluation soll einerseits auf mögliche Erleichterungen für den Genehmigungsprozess für die Antragstellenden liegen. Hier sollen die Informationen der Bezirke zum Rechtsinstrument, die geforderten Antragsunterlagen, die Angebote der Bauberatung und Betroffenenbeteiligung in den Blick genommen werden. Andererseits sind die Prüfkriterien der Bezirke zu betrachten. Angenommen wird, dass Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit (Aufzüge etc.) und zur energetischen Optimierung der Gebäude besondere inhaltliche Schwerpunkte darstellen werden.

Frage 24:

Welche Akteure und Verbände sollen an der „Arbeitsgruppe Milieuschutz“ beteiligt werden? Welche Erkenntnisse erhofft sich der Senat von der Beteiligung privater Akteure an der Arbeitsgruppe? Inwieweit hält der Senat Änderungen der Praxis der Bezirke innerhalb des engen und klaren rechtlichen Rahmens für möglich und wünschenswert?

Antwort zu 24:

Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe ist noch nicht festgelegt. Voraussichtlich werden neben Bezirken wohnungswirtschaftliche Verbände beteiligt, die die Eigentümerinnen und Eigentümer vertreten. Diese übernehmen als Antragstellende eine entscheidende Rolle im Genehmigungsprozess.

Aus Sicht des Senats werden Möglichkeiten der Harmonisierung und Optimierung der Anwendungspraxis des sozialen Erhaltungsrechts in den Bezirken im gesetzlichen Rahmen des § 172 BauGB nicht ausgeschlossen. Der Senat befürwortet die Prüfung und, sofern vorhanden, Nutzung dieser Möglichkeiten.

Berlin, den 20.8.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen