

Der Senat von Berlin  
- StadtWohn I C Jur 4-  
Tel.: 9(0)139 3981

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 zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung- AWohnV)

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

**Verordnung  
zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten  
Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs  
(Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AWohnV)**

Vom 16. November 2021

Auf Grund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1

Das Land Berlin ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a des Baugesetzbuchs. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2

Das Inkrafttreten dieser Verordnung erfolgt am Montag der dritten auf die Verkündung im Gesetz- und Ordnungsblatt für Berlin folgenden Kalenderwoche. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

## **A. Begründung:**

### **I. Allgemeiner Teil:**

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) wurde § 201a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingefügt. § 201a Satz 1 BauGB ermächtigt die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Die Landesregierung im Land Berlin ist nach Art. 55 Absatz 1 der Verfassung von Berlin der Senat.

Die Rechtsverordnung nach § 201a Satz 1 BauGB eröffnet nach § 201a Satz 2 BauGB die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus. Dazu zählen im Einzelnen die Möglichkeit zur Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts an bestimmten brachliegenden oder unbebauten Grundstücken (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB), die erleichterte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Absatz 3 BauGB) und die erleichterte Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote (§ 175 Absatz 2 Satz 2), insbesondere des Baugebots (§ 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB).

Diese oben näher bezeichneten Instrumente, die eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB eröffnet, sollen dabei helfen den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin zu entlasten.

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus beschließt der Senat diese Rechtsverordnung mit einem räumlichen Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet ohne sachliche Einschränkungen (siehe dazu § 1 Nummer 1) sowie mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 (siehe dazu die Ausführungen zu § 2).

Da der Berliner Wohnungsmarkt, wie unter II. 2. ff. aufgezeigt wird, aufgrund einer zurzeit nicht ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, angespannt ist, ist zumindest als vorübergehende Maßnahme eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erforderlich. Damit wird die Anwendung der oben genannten bauplanungsrechtlichen Regelungen ermöglicht, die auf eine erleichterte Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum gerichtet sind.

Damit soll das Potential für dämpfende Wirkungen auf die Entwicklungen der Mietpreise ausgeschöpft werden, dass in einer Steigerung der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen liegt. Die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ist damit eine notwendige Ergänzung zu den bereits geltenden miet- und wohnraumschutzrechtlichen Vorschriften.

## **II. Besonderer Teil**

### **Zu § 1 (Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt)**

Die Vorschrift regelt, welches Gebiet als angespannter Wohnungsmarkt bestimmt wird.

#### **Zu Satz 1**

Ganz Berlin wird als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### **1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Gemäß § 201a Satz 3 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dieser Wortlaut eröffnet die Möglichkeit den Geltungsbereich der Rechtsverordnung auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Dafür, von dieser Möglichkeit für das Land Berlin Gebrauch zu machen, spricht das Nachfolgende:

Der Berliner Wohnungsmarkt kann nicht in geografisch geteilte Teilmärkte ausdifferenziert werden. Er ist aufgrund seiner polyzentrischen Ausrichtung, der überall bestehenden räumlichen Nähe zu Infrastrukturen sowie der verkehrstechnischen Erreichbarkeiten als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen.

Berlin als einen Wohnungsmarkt zu betrachten, entspricht der Zielrichtung der Regelung in § 201a BauGB. Diese ist auf die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gerichtet. Die Versorgungsaufgabe nur in Teilgebieten Berlins zu sichern, entspräche zudem nicht den örtlichen Erfordernissen.

Die derzeit geltenden Rechtsverordnungen zu besonderen wohnungspolitischen Instrumenten auf Grundlage von Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und auch die Rechtsverordnung gemäß § 250 BauGB beziehen sich alle auf den Berliner Wohnungsmarkt als räumliche Einheit. Die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB folgt dem.

#### **2 - Voraussetzungen gemäß § 201a Sätze 3 und 4 BauGB**

Gemäß § 201a Satz 3 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach Satz 4 insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Im folgenden Abschnitt wird das Vorliegen dieser vier Merkmale für den Berliner Wohnungsmarkt belegt. Zudem wird die Entwicklung der Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in Berlin aufgezeigt.

## 2.1 - Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.

### Entwicklung Verbraucherpreisindex, Teilindex Nettokaltmieten

Die Verbrauchspreisstatistik misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworben werden. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Nettokaltmiete. Die einheitliche Verbraucherpreisstatistik ermöglicht einen Vergleich der Entwicklung der Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt mit der Entwicklung im Land Berlin.

*Verbraucherpreisindex - Entwicklung des Teilindizes Nettokaltmieten (Jahresdurchschnitt); Indexstand 2015 = 100*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BRD	100,0	101,1	102,5	104,1	105,6	106,9
Land Berlin	100,0	101,3	103,3	105,6	107,1	107,9

*Entwicklung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BRD	-	1,1	2,5	4,1	5,6	6,9
Land Berlin	-	1,3	3,3	5,6	7,1	7,9
Differenz zwischen Land Berlin und BRD	-	18,1	32,0	36,6	26,7	14,5

Quellen: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Jahresbericht 2020 -, S. 43-44 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex im Land Berlin Dezember 2020, Statistischer Bericht M I 2 - m 12/20 2. Korrigierte Fassung, S. 8; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2015 bis 2020 sind die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 6,9% und im Land Berlin um 7,9% gestiegen. Im Betrachtungszeitraum sind damit die Nettokaltmieten im Land Berlin um 14,5% schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

Seit dem Jahr 2019 ist eine Annäherung der Steigerung im Land Berlin zum Bundesdurchschnitt zu beobachten. Die im Vergleich unterdurchschnittliche Steigerung der Nettokaltmieten im Land Berlin im Jahr 2020 kann auf die Wirkungen des vom Bundesverfassungsgericht am 25.03.2021 als nichtig erkannten Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) zurückgeführt werden. Von Nachholeffekten ist bei den Steigerungen der Nettokaltmieten auszugehen.

### Entwicklung der Angebotsmieten

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung hierfür die Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesdurchschnitt erfolgt auf gleicher Datenbasis.

*Angebotsmieten - Entwicklung im Zeitraum 2015 bis 2020  
Angaben in EUR/m<sup>2</sup> monatlich, Nettokaltmiete*

	2015	2020	Veränderung in %	Veränderung in EUR/m <sup>2</sup>
BRD	7,29	8,97	23,0	1,68
Land Berlin	8,63	10,93	26,6	2,30

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in € je m<sup>2</sup> nettokalt, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen)

Im Zeitraum 2015 bis 2020 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 23,0% gestiegen. Im gleichen Zeitraum betrug die Steigerung im Land Berlin 26,6%. Die Angebotsmieten sind im Betrachtungszeitraum damit im Land Berlin deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

Auch bei der Entwicklung der Angebotsmieten zeigte das (nichtige) Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) Wirkungen. So lag die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2019 bei 11,82 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt und damit um 0,89 EUR/m<sup>2</sup> höher als im Jahr 2020 (Quelle s.o.). Auch hier ist von Nachholeffekten auszugehen.

## **2.2 - Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt deutlich den bundesweiten Durchschnitt.**

Die Mietbelastungsquote eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss. Die folgenden Angaben basieren auf den Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 zur Wohnsituation in Deutschland.

### *Mietbelastungsquoten im Jahr 2018*

	durchschnittliche Mietbelastung insge- samt	durchschnittliche Mietbelastung bei Einzug in die Woh- nung im Jahr 2015 und später	Abweichung in %-Punkte
BRD	27,2%	28,6%	1,4
Land Berlin	28,2%	29,9%	1,7
Differenz zwischen Land Berlin und BRD in %-Punkte	1,0	1,3	-

Quellen: Statistisches Bundesamt (destatis), Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018

Die Mietbelastungsquote der Berliner Haushalte lag im Jahr 2018 mit 28,2% um 1,0%-Punkt über dem Bundesdurchschnitt (27,2%). Für Haushalte, deren Einzugsjahr in die Wohnung das Jahr 2015 und später war, lag die Mietbelastungsquote auf einem höheren Niveau. Sie betrug im Berliner Durchschnitt 29,9% und lag 1,3%-Punkte über dem Bundesdurchschnitt (28,6%). Die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Haushalte überstieg im Jahr 2018 damit deutlich den bundesweiten Durchschnitt.

### **2.3 - Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.**

Im Zeitraum 2015 bis 2019 wuchs die Berliner Bevölkerung um 199.642 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies einer Anzahl von rund 110.900 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen durch Neubau und Maßnahmen im Bestand lediglich 75.755 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag sogar nur bei 63.676 Wohnungen.

#### *Bevölkerungs- und Wohnungsneubauentwicklung*

Jahr	Zuwachs Personen	Zuwachs Haushalte (gerundet)	fertig gestellte Wohnungen	darunter Neubau
2015	50.182	27.900	10.722	8.731
2016	54.799	30.400	13.659	10.781
2017	38.665	21.500	15.669	12.814
2018	31.331	17.400	16.706	14.463
2019	24.665	13.700	18.999	16.887
Gesamt	199.642	110.900	75.755	63.676

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin 2019, Statistischer Bericht A I 3 – j / 19; Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2019, Statistischer Bericht F II 2 - j/19; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,8 Personen/Haushalt

Der Nachholbedarf für den Wohnungsneubau, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit für Berlin aufgebaut hat, ergibt auch in den kommenden Jahren die Situation, dass für die bereits vorhandene Nachfrage nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Inwieweit und in welchem Umfang die Wohnbevölkerung weiter zunehmen wird, lässt sich aus heutiger Sicht aufgrund der noch unklaren wirtschaftlichen Wirkungen der Corona-Pandemie nicht sicher abschätzen. Die Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 - 2030 ermittelte für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 93.000 Personen bzw. eine Zunahme von rund 51.600 Haushalten.<sup>1</sup> Zuzüglich zum Nachholbedarf müsste für diese weitere Nachfrage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### **2.4 - Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.**

Die Erhebung der Gebäude- und Wohnraumzählung im Rahmen des Zensus 2011 ermittelte für Berlin einen Wohnungsleerstand von rund 3,5% bzw. 67.000 ungenutzte Wohnungen. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar.

Anhaltspunkte für die gesamtstädtische Entwicklung bieten die regelmäßigen Erhebungen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), deren Bestand 44% aller Berliner Mietwohnungen umfasst.

<sup>1</sup> Vgl. dazu: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bericht zur Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030 vom 10.12.2019

Nach dem Zensus 2011 (09.05.2011) lag der Wohnungsleerstand bei den BBU-Unternehmen bei 2,6%. Zum 31.12.2019 betrug der Wohnungsleerstand 1,6%.<sup>2</sup>

Ein Wohnungsleerstand in dieser Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von ca. 3% für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Er ist zugleich Beleg für die bestehende große Nachfrage, die sich aus dem Bevölkerungswachstum der letzten Dekade für den Berliner Wohnungsmarkt ergeben hat.

## 2.5 - Entwicklung der Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in Berlin

Ein weiteres Merkmal für einen angespannten Wohnungsmarkt zeigt die Entwicklung der Differenz zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die Mietspiegel 2017, 2019 und 2021 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher die III. Quartale 2016, 2018 und 2020 auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

*Entwicklung der Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in Berlin vom III. Quartal 2016 bis III. Quartal 2020, Angaben in EUR/m<sup>2</sup> monatlich, Nettokaltmiete*

jeweils III. Quartal	2016	2018	2020	Veränderung in %	Veränderung in EUR
Angebotsmiete	9,25	10,78	10,44	12,9	1,19
ortsübliche Vergleichsmiete	6,39	6,72	6,79	6,3	0,40
Differenz	2,86	4,06	3,65		

Quellen: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Datengrundlage: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019 sowie ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg, Berliner Mietspiegel 2021

Im Zeitraum III. Quartal 2016 bis III. Quartal 2020 stieg die Angebotsmiete in Berlin von 9,25 auf 10,44 EUR/m<sup>2</sup> bzw. um 12,9%. Im gleichen Zeitraum stieg die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,39 auf 6,79 EUR/m<sup>2</sup> bzw. um 6,3%. Die Steigerung der Angebotsmiete war damit mehr als doppelt so hoch, als die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Betrachtungszeitraum vergrößerte sich die Differenz zwischen beiden Mieten von 2,86 auf 3,65 EUR/m<sup>2</sup> deutlich. Auch hier sind für das Jahr 2020 die Wirkungen des ab März 2021 nichtigen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) zu berücksichtigen (vgl. Punkt 2.1).

## 2.6 - Resümee

Nach der gesetzgeberischen Wertung bezüglich des § 201a BauGB wäre es ausreichend für die Bejahung eines Gebietes mit einem angespannten Wohnungsmarkt, wenn eines der nicht abschließend normierten Tatbestandsmerkmale im Sinne des § 201 a Satz 4 Nummern 1 bis 4 BauGB erfüllt wäre.

In Berlin sind zurzeit, wie oben ausgeführt, alle Tatbestandsmerkmale von § 201a Satz 4 Nummern 1 bis 4 BauGB erfüllt. Dies unterstreicht die besonders angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin.

<sup>2</sup> Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BBU-Marktmonitor 2020

Die Mieten sind im Zeitraum 2015 bis 2020 in Berlin deutlich schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich zwischen der Entwicklung der Angebotsmieten und der ortsüblichen Vergleichsmieten hat sich die Schere geöffnet.

Die durchschnittliche Bruttomietbelastung lag im Jahr 2018 in Berlin höher als im Bundesdurchschnitt. Bei den ab dem Jahr 2015 oder später in die Wohnung gezogenen Haushalten war der Unterschied zum Bundesdurchschnitt noch deutlich stärker ausgeprägt.

Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung in der letzten Dekade stark gewachsen. Die nicht ausreichende Bautätigkeit hat zu einem Nachholbedarf beim Wohnungsbau geführt, der kurzfristig nicht abgebaut werden kann.

Der Wohnungsleerstand bewegt sich im Bereich von Mindestwerten (BBU-Unternehmen 1,6% im Jahr 2019), die Beleg der hohen Marktanspannung sind.

Mit Blick auf die geprüften Merkmale wird festgestellt, dass Berlin insgesamt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Sätze 3 und 4 BauGB ist.

## **Zu Satz 2**

Die Rechtsverordnung muss nach § 201a Satz 6 BauGB begründet werden. Die in der Rechtsverordnung enthaltene zusätzliche Pflicht zur Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt für Berlin stellt die Publizität dieser Begründung sicher.

## **Zu § 2 (Geltungsdauer)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten der Rechtsverordnung.

## **Zu Satz 1**

Das Inkrafttreten der Rechtsverordnung erfolgt am Montag der dritten auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalenderwoche. Hierdurch wird eine rechtssichere Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt für Berlin noch vor Inkrafttreten der Verordnung sichergestellt.

## **Zu Satz 2**

Die Ermächtigung in § 201a Satz 5 BauGB sieht eine Höchstgeltungsdauer der Rechtsverordnung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 vor. Diese wird ausgeschöpft.

Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Trotz zahlreicher wohnungspolitischer Maßnahmen (u.a. Wohnungsneubauförderung, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau) wird der gebildete Nachfrageüberhang sowie die Nachfrage durch ein fortgesetztes Bevölkerungswachstum durch Wohnungsneubau innerhalb dieses Zeitraums nicht hinreichend zu befriedigen sein.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Geltungsdauer der Rechtsverordnung bis zum spätesten zulässigen Zeitpunkt ausgedehnt, d.h. bis zum Ablauf des 31.12.2026.

Die Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 mit dem Inhalt einverstanden erklärt.

**B. Rechtsgrundlage**

§ 201a Satz 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist.

**C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen**

keine

**D. Gesamtkosten**

keine

**E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg**

keine

**F. Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Die Senatsvorlage könnte im Einzelfall im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB eine indirekte Auswirkung auf den Klimaschutz entfalten. Durch den nicht abschätzbaren Einzelfallbezug ist eine genaue Bezifferung der Auswirkungen auf den Klimaschutz allerdings nicht möglich.

**G. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln**

keine

**F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine. Die Rechtsverordnung selbst begründet keine Kosten.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine. Es soll vorhandenes Personal der Bezirke sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Anwendung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Vorkaufsrecht an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können durch eine entsprechende Vorkaufsrechtsverordnung), § 31 Absatz 3 BauGB (erleichterte Voraussetzungen für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus) und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Baugebot zur Bebauung eines Grundstücks mit einer oder mehreren Wohneinheiten, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind) eingesetzt werden.

Berlin, den 16. November 2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....  
Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....  
Senator für Stadtentwicklung  
und Wohnen

## **Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften**

### **1. Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht**

- (1) Die Gemeinde kann
  1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
  2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
  3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
    - a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
    - b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

#### **§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
  1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
  2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch ge-

macht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

## **§ 176 Baugebot**

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
  1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,
  2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder
  3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Die Wirksamkeit eines nach Satz 1 Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a nicht berührt.

- (2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.
- (3) Die Gemeinde hat von dem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Die Gemeinde hat weiter bis zum 23. Juni 2026 von dem Baugebot abzusehen, wenn ein Eigentümer im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist. Die Regelung ist zu evaluieren.
- (4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. In diesem Fall kann die Gemeinde das Grundstück zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb angemessener Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen und sich hierzu verpflichtet. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.
- (5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Absatz 2 und 3 Satz 1, § 43 Absatz 2 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.
- (6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.
- (7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.
- (8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.

- (9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Baugeschäfts vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugeschäfts eingetreten sind, es sei denn, dass der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

### **§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

## **2. Verfassung von Berlin (VvB)**

### **Artikel 64**

- (1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, 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.