

BÜNDNIS

Wohnungsneubau
und Mieterberatung

BERLIN 2022 - 2026



Vereinbarung

zwischen der

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

und dem

Bezirksamt Neukölln
von Berlin



Inhalt

Präambel	2
Teil A	
Bezirksübergreifende Vereinbarungen	3
Ziele für die wachsende Stadt	3
Gemeinsame Lösungen für zügigen Wohnungsneubau	3
Prozesse beschleunigen	4
Wachstum gemeinwohlorientiert gestalten	5
Flächen aktivieren und Mehrfachnutzungen entwickeln	7
Zuweisungen an die Bezirke im Rahmen des Bündnisses	9
Bezirksspezifische Zielvereinbarungen	10
Mieterberatung in den Bezirken ausbauen	10
Teil B	
Zielvereinbarung mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin	12
Bezirkliche Neubaupotenziale	12
Ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben	12
Jährliche Meilensteine	14
Weitere bezirksspezifische Maßnahmen	14

Präambel

Wandel und Wachstum werden Berlin auch in den nächsten Jahren prägen. Laut aktueller Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 3,963 Millionen steigen, eine Zunahme um rund 187.000 Personen gegenüber dem Jahr 2021. Bereits 2025 liegt sie bei rund 3,871 Millionen – das sind 96.000 Menschen mehr. Damit entfällt rund die Hälfte des Bevölkerungsanstiegs auf die kommenden Jahre.

Allein diese Zahlen verdeutlichen, dass der Wohnungsneubau eine der zentralen Aufgaben bleiben und welche Kraftanstrengung notwendig sein wird, bedarfsgerechte Wohnungen in der dringend benötigten Zahl zu errichten. Gleichzeitig sind wir im Zeichen des Klimawandels gefordert, das Stadtwachstum ressourcenschonend zu gestalten, Grün zu erhalten und zu qualifizieren. Berlin muss auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt für Alle bleiben. Nur wenn die soziale, technische und kulturelle Infrastruktur, wenn Verkehrswege und ÖPNV mitwachsen, Freiräume erhalten bleiben und gut gestaltete Quartiere mit vielfältigen Qualitäten entstehen, kann dieses Wachstum nachhaltig und gesellschaftlich tragfähig gestaltet werden.

Derzeit hat der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine gravierende Folgen auf den Wohnungsmarkt und das Neubaugeschehen. Geflüchtete Menschen suchen in unserer Stadt Schutz und treffen auf einen bereits angespannten Wohnungsmarkt. Gleichzeitig erschweren Preissteigerungen bei Materialien und Dienstleistungen sowie Lieferengpässe den Wohnungsneubau. Hinzu kommen der Anstieg der Finanzierungszinsen und der allgemeine Mangel an Fachkräften, der sich gerade auch im Baugewerbe eindrücklich zeigt.

In dieser herausfordernden Situation schließen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Berliner Bezirksämter das vorliegende Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin für die Jahre 2022 - 2026. Sie knüpfen an die erfolgreiche Zusammenarbeit an, die mit dem vorangegangenen Bündnis gelebt wurde und einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Stadt geleistet hat. Um der dynamischen Situation und den sich wandelnden Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau Rechnung zu tragen, soll das vorliegende Bündnis Ende des Jahres 2024 fortgeschrieben werden.

Teil A - Bezirksübergreifende Vereinbarungen

Ziele für die wachsende Stadt

Am 20. Juni 2022 wurde das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin unterzeichnet. Darin vereinbarten Vertreterinnen und Vertreter des Senats und der Bezirke von Berlin, kommunale und private Wohnungswirtschaft, Industrie- und Handelskammer Berlin sowie Verbände umfassende Ziele und Maßnahmen zu bezahlbarem Wohnungsneubau, Mietentwicklung und Mieterschutz sowie Städtebau und Architektur. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter setzen das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen und die damit verbundenen Ziele und Maßnahmen in ihrer jeweiligen Zuständigkeit um.

Die Bündnispartnerinnen und -partner haben miteinander vereinbart, den Wohnungsneubau und die dazugehörige Infrastruktur mit höchster Priorität voranzubringen, um der Zielsetzung des Neubaus von durchschnittlich bis zu 20.000 Wohnungen im Jahr, davon bis zu 5.000 Sozialwohnungen, zu entsprechen. Im Hinblick auf diese Vereinbarung wirken die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter gemeinsam aktiv auf die Erteilung der im Rahmen dieses Bündnisses festgehaltenen Baugenehmigungszahlen hin. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau bei weiterhin dringenden Bedarfen sind sich die Unterzeichnenden ihrer besonderen Verantwortung für die Realisierung neuen Wohnraums bewusst. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter werden die Aktivierung von Flächen und die Beförderung der Planung und Realisierung von Wohnungsneubau entschlossen fortführen.

Gemeinsame Lösungen für zügigen Wohnungsneubau

Um weiterhin Potenziale zu aktivieren, setzen sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter gemeinsam dafür ein, Konflikte bei Planung und Realisierung von Wohnungsneubau zügig und umsetzungsorientiert zu lösen. Hierzu werden folgende Vereinbarungen getroffen:

- Neubauvorhaben werden in mindestens halbjährlichen Routinen zwischen den bezirklichen Stadtentwicklungsämtern und der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt.
- Bei Zielkonflikten oder Hemmnissen, die Projekte im Wohnungsneubau verzögern, führt die Wohnungsbauleitstelle auf Fachebene Vermittlungsgespräche durch. Die für den einzelnen Konflikt einschlägigen Senats- und Bezirksverwaltungen werden eingebunden.
- Ist ein Konflikt auf dieser Ebene nicht zu lösen, kann eine Befassung in der Senatskommission Wohnungsbau erforderlich sein. Die Kommission verfolgt das klare Ziel, wichtige

Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen und Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern. Die Bezirksämter teilen dieses Ziel und unterstützen die Wohnungsbauleitstelle durch Übermittlung aktueller Projektstände in einem mindestens halbjährlichen Turnus. Darüber hinaus wirken sie an der Vor- und Nachbereitung und durch Teilnahme an den Sitzungen der Gremien der Senatskommission mit.

Prozesse beschleunigen

- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die bezirklichen Stadtentwicklungsämter betrachten es als gemeinsames Ziel, Prozesse der Planung, Genehmigung und des Vertragsmanagements zu digitalisieren.
- Ein wesentliches Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus stellt das eBG dar. Bis 2026 wird der vollständige digitale Betrieb angestrebt.
- Die Software DiPlanCockpitPro wird zur vollständig digitalen Abbildung und Durchführung von Bebauungsplanverfahren eingeführt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird

- das Testsystem bereitstellen sowie
- in einer Geschäftsstelle die DiPlan-Fachanwendungen betreiben und weiterentwickeln.

Die Bezirksämter

- benennen Verantwortliche für den Testbetrieb sowie den Regelbetrieb von DiPlan-CockpitPro,
 - beteiligen sich an dem Testbetrieb zur Einführung des Systems und
 - wirken an der Evaluation und Weiterentwicklung der Fachanwendung aktiv mit.
- Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen baut federführend ein IT-gestütztes Vertragsmanagementsystem für städtebauliche Verträge auf. Dies soll der berlinweiten Vereinheitlichung und Vereinfachung von Geschäftsprozessen dienen sowie das systematische Controlling der Vereinbarungen sichern und erleichtern.
 - Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen richtet eine Arbeitsgruppe zur Prozessoptimierung in Planungs- und Genehmigungsverfahren ein. Die Bezirksämter benennen verantwortlich Teilnehmende und wirken an der Erarbeitung von Maßnahmen aktiv mit. Es ist auch möglich, dass ein oder zwei Bezirke federführend diesen Prozess stellvertretend für alle Bezirke begleiten (ggf. abwechselnd).
 - Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter richten z.B. bei projektbezogenen Umsetzungsproblemen entsprechend ihrer Zuständigkeit als plangebende Verwaltung für die Neuen Stadtquartiere und größerer Wohnungs-

bauvorhaben (ab 200 WE) ressortübergreifend besetzte und entscheidungsbefugte Steuerungsrunden ein. Auch projektunabhängige Steuerungsrunden bzw. Arbeitsgruppen können diese Koordinierungsfunktion der Fachämter übernehmen. Falls erforderlich, sollten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das bezirkliche Stadtentwicklungsamt auch unabhängig von der Zuständigkeit vertreten sein. Die Vorhabenträgerinnen und -träger sind bei Bedarf frühzeitig einzubeziehen.

- Um die Koordination zu stärken, wird für jedes dieser Vorhaben durch die plangebende Verwaltung eine Projektlotsin oder ein Projektlotse benannt. Diese Funktion können auch die Sachbearbeitenden der Bebauungspläne übernehmen. Alternativ können die Bezirksämter diese Aufgabe auch in einer Person bündeln und eine Projektlotsin oder einen Projektlotsen für alle relevanten Neubauvorhaben benennen.

Wachstum gemeinwohlorientiert gestalten

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Bezirksämter werden das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei Bebauungsplänen, bei denen die Voraussetzungen dafür gegeben sind, weiter anwenden. Die Wohnungsbauleitstelle unterstützt bei der Anwendung des Mustervertrages und der Leitlinien, die sie im Austausch mit den bezirklichen Fachämtern und den Beteiligten fortschreiben wird.

Der Wohnungsbauleitstelle werden die zwischen Vorhabentragenden und Bezirksamt abgestimmte Grundzustimmung sowie gemäß AV Unterrichtung die Entwürfe der städtebaulichen Verträge, in denen das Berliner Modell zur Anwendung kommt, vor der öffentlichen Auslegung übersandt. Unmittelbar nach Unterzeichnung erhält die Wohnungsbauleitstelle den finalen städtebaulichen Vertrag. Eine digitale Übermittlung aller Unterlagen ist ausreichend. Die Überprüfung des Vollzugs der städtebaulichen Verträge liegt in der Verantwortung der plangebenden Stelle auf Bezirks- bzw. Senatsebene.

Vertragsmanagement für städtebauliche Verträge

In den Bezirksämtern wird das Controlling bezirklicher städtebaulicher Verträge sichergestellt, um die einheitliche und systematische Erfassung, die Dokumentation der Vertragspflichten, das Termin- und Fristenmanagement sowie für die Überwachung der Erfüllung von Vertragspflichten zu garantieren. Die Bezirksämter wirken an der Entwicklung und Verwendung des durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einzuführenden Vertragsmanagementsystems aktiv mit.

Vergabe landeseigener Grundstücke in Konzeptverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat eine Koordinierungs- und Informationsstelle für Konzeptverfahren eingerichtet, die als unabhängige und neutrale Einrichtung zur Teilnahme berät. Die Bezirksämter unterstützen die Vorbereitung und Durchführung von Konzeptverfahren, insbesondere durch Aktivierung geeigneter Grundstücke, fachliche Begleitung und die Mitwirkung im Steuerungsausschuss Konzeptverfahren.

Beschaffung von Flächen für die Umsetzung der Wohnungsbauziele und zur Sicherstellung der sozialen Infrastrukturversorgung

Die Bezirke führen – z.B. im Rahmen von WoFIS- und SIKo-Fortschreibungen, Wohnungsbau-, Innenentwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Rahmenplanungen und Konzepten – regelmäßig Flächenscreenings mit dem Ziel durch, geeignete brachliegende oder mindergenutzte Grundstücke einer Wohnungsbauentwicklung zuzuführen und/oder für dringend benötigte Wohnfolgeeinrichtungen (soziale Infrastruktur) zu sichern. Neben dem – bisher nicht angewandten – Baugebot gemäß § 176 BauGB kann das gemeindliche Vorkaufsrecht diesem Ziel dienlich sein. Hierbei kann entweder der Erstkäufer im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung zur Errichtung von Wohngebäuden verpflichtet werden oder die Bebauung der Fläche kann durch das Land Berlin selbst oder durch Dritte (insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften) nach Grundstückserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts vorgenommen werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist gemäß § 16 AGBauGB zuständig für den Erlass von Vorkaufsrechtsverordnungen nach § 25 Abs. 1 BauGB. Sofern es sich nicht um einen in Aussicht genommenen Entwicklungsbereich handelt, bei dem die Befugnisse der Senatsverwaltung durch §§ 26 und 27 AGBauGB umfassender ausgestaltet sind, liegt der Schwerpunkt bei den Bezirken. Aufgrund der örtlichen Zuständigkeit und Kenntnis liefert der Bezirk den konkreten Flächenumgriff und die inhaltliche Begründung für eine Vorkaufsrechtsverordnung.

Die Prüfung der danach bestehenden Vorkaufsrechte erfolgt in der Regel durch den Bezirk. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist stets der Bezirk zuständig. Die Senatsverwaltung kann im Einzelfall um ihre Einschätzung gebeten werden. Ein regelmäßiger Informationsaustausch ist auch erforderlich, damit die Senatsverwaltung gegebenenfalls ihre gesamtstädtischen Steuerungsaufgaben erkennen und wahrnehmen kann.

Grundsätzlich steht der Wohnungsneubau in Abhängigkeit von der Herstellung der erforderlichen verkehrstechnischen (z.B. öffentlicher Personennahverkehr) und sozialen Infrastruktur (z.B. Kita- und Schulplätze) sowie dem Ausbau von Grün- und Freiflächen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen intensiviert hierfür den Austausch mit den Senatsverwaltungen für Mobilität, Verbraucherschutz, Klima und Umwelt

sowie Bildung, Jugend und Familie, um den Bau der erforderlichen Infrastrukturen zu beschleunigen.

Hochhausleitbild für Berlin

Die Bezirksämter beachten das Hochhausleitbild für Berlin in allen neuen Projekten, die in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes fallen und setzen die vorgesehenen prozessualen und qualitativen Ziele um.

Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbestandes und Schaffung einer ausgewogenen Wohnungsmischung

Die Bezirksämter nehmen über die verschiedenen Instrumente des Planungsrechtes Einfluss auf den Erhalt des preisgünstigen Wohnungsbestandes und begrenzen zum Beispiel mit den Mitteln des Erhaltungsrechtes negative Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter im Rahmen von baulichen Sanierungen eines Gebäudes im sozialen Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Soweit die Bezirke im Bebauungsplanverfahren eine Einschränkung von unterbringungsähnlichen Wohnformen („Boarding Houses“) oder Kleinstwohnungen (Mikroapartments) umsetzen, geschieht dies in eigener Zuständigkeit. Ziel ist die Sicherstellung einer ausgewogenen Wohnungsmischung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt die Bezirke mit ihrer fachlichen und rechtlichen Expertise.

Bauberatungsangebote

Die Bezirksämter bieten den Bürgerinnen und Bürgern für Informations- und Beratungsgespräche dauerhaft eine Bauberatung in guter Qualität an, die sowohl in Präsenz, als auch bei Bedarf über weitere Kommunikationskanäle erreichbar ist. Eine offene Beratung in Präsenz ist zumindest an einem Tag in der Woche sicherzustellen.

Flächen aktivieren und Mehrfachnutzungen entwickeln

Mitwirkung an Flächen-Informationssystemen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter betrachten es als gemeinsames Ziel, regelmäßig aktualisierte Daten zur Entwicklung von Wohnungsbauflächen sowie von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu erfassen und in folgenden verwaltungsinternen Fachanwendungen nutzbar zu machen.

Für das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) wird die Erfassung und jährliche Fortschreibung zum 31.12. aller Wohnungsbauvorhaben und -potenziale ab 50 Wohneinheiten vereinbart. Das Soziale Infrastruktur-Flächeninformationssystem (SoFIS) dient der zentralen Bereitstellung einheitlicher, abgestimmter und aktueller Daten zu öffentlichen

bzw. öffentlich geförderten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - insbesondere zur Fortschreibung der Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist für Betrieb und Weiterentwicklung der Fachanwendungen zuständig und bereitet die turnusmäßigen Datenfortschreibungen vor.

Die Bezirksämter

- benennen Verantwortliche für das WoFIS,
- verifizieren, aktualisieren und vervollständigen die Angaben in den Datenbanken laufend und spätestens im Rahmen der turnusmäßigen Fortschreibungen,
- wirken an der Evaluation und Weiterentwicklung der Anwendungen aktiv mit und
- beachten die datenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Weiterverarbeitung und Weitergabe der Daten.

Stärkung und Aktualisierung der vorbereitenden Planung

Die vielschichtigen Nutzungsansprüche an die Ressource Boden im Spannungsfeld einer wachsenden Stadt bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung macht die Erforderlichkeit einer integrierten und vorausschauenden Planung deutlich. Die Bezirksämter prüfen im Rahmen ihrer Ressourcen den Einsatz des bestehenden Instruments der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) oder anderer sozialräumlicher Planungssysteme (z.B. BZRP) sowie von Instrumenten wie bspw. Rahmenplanungen für Gebiete mit hohem Transformationspotenzial. Unabhängig davon aktualisieren die Bezirksämter die bestehenden sektoralen Instrumente wie Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo), Wirtschaftsflächenkonzepte (WIKO), Wohnbauflächen-, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte regelmäßig und lassen diese nach Möglichkeit als Teilplan der BEP durch die Bezirksverordnetenversammlung beschließen.

Umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte

Zur Unterstützung einer nachhaltigen und integrierten Innenentwicklung - mit einer Fokussierung auf die Mobilisierung von Wohnungsbaupotenzialen - sollen für ausgewählte Teilräume umsetzungsorientierte Innenentwicklungskonzepte (IEK) erarbeitet werden. Eine Methodik für die IEK sowie mögliche Kulissen werden im Rahmen der Fortschreibung des StEP Wohnen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Bezirksämtern abgestimmt.

Die teilnehmenden Bezirksämter beginnen 2023 mit der Erarbeitung von jeweils mindestens einem IEK. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stellt hierzu jedem Bezirk 30.000 Euro im Rahmen der auftragsweisen Bewirtschaftung zur Verfügung. Zudem werden gemeinsame Austausch- und Evaluierungsformate angeboten.

Mehrfachnutzungen entwickeln

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt die Umsetzung von Mehrfachnutzung (MFN) u.a. durch die Geschäftsstelle MFN, Arbeitshilfen, die Projektdatenbank MFN und Formate des fachlichen Austauschs. Die Bezirksämter nehmen im Rahmen des bezirklichen SIKo-Prozesses ein Flächenscreening vor, um insbesondere auch Potenziale für Mehrfachnutzungen zu identifizieren. Entsprechend der Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung (SIIP) prüfen die Bezirksämter die Flächen regelhaft auf Eignung für MFN.

Zuweisungen an die Bezirke im Rahmen des Bündnisses

Die im Rahmen des Bündnisses vorgesehenen Zuweisungen unterliegen grundsätzlich dem Vorbehalt, dass die entsprechenden Mittel in den jeweiligen Haushaltsjahren auch durch das Abgeordnetenhaus zur Verfügung gestellt werden. Um die Bezirke bei der Beschleunigung des Wohnungsneubaus und der Umsetzung damit zusammenhängender Maßnahmen zu unterstützen, ist die ergänzende Zuweisung finanzieller Mittel zu Beginn jedes Kalenderjahres vorgesehen. Die Mittel können auch für Beschäftigungspositionen über den Zeitraum des jeweiligen Doppelhaushaltes verwendet werden.

Die Mittel werden zu Beginn jeden Jahres anhand folgender Systematik unter den Bezirken verteilt:

- Jedem Bezirk wird ein Sockelbetrag von 100.000 € plus weitere 100.000 € als Mindestbetrag aus der bezirksspezifischen Zielvereinbarung (Meilensteine) zur Verfügung gestellt. Diese 200.000 € unterliegen der Zweckbindung zur Unterstützung des Wohnungsneubaus.
- Die weiteren Mittel werden prozentual nach den Wohnbaupotenzialen an die Bezirke vergeben und an tatsächliche Baugenehmigungszahlen sowie an erfolgsabhängige Meilensteine gebunden. Über die Verwendung dieser Mittel entscheiden die Bezirke eigenverantwortlich im Rahmen des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung.

Voraussetzung für die Zuweisung der Haushaltsmittel ist die Unterzeichnung des Bündnisses.

Abstimmungs- und Berichtspflichten

Der Senat ist aufgefordert, das Abgeordnetenhaus jährlich über die Höhe der Zuweisungen und die Mittelverwendung durch die Bezirksämter zu unterrichten. Vor diesem Hintergrund weisen die Bezirksämter jeweils zum 15. März die im Vorjahr erfolgte Mittelverwendung durch Belege bei der Wohnungsbauleitstelle nach. Weiterhin wird vereinbart, dass die Bezirksämter jährlich zum 15. Oktober der Wohnungsbauleitstelle über die Erreichung vereinbarter Meilensteine inklusive entsprechender Nachweise berichten.

Bezirksspezifische Zielvereinbarungen

Mit den Bezirksämtern werden bezirksspezifische Zielvereinbarungen geschlossen, die jährlich überprüft und verhandelt werden. Den unterschiedlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen in den Bezirken kann damit besser entsprochen werden.

Zu den Schwerpunkten zählen:

- die Anzahl der Neubaupotenziale innerhalb der Legislaturperiode,
- die Vereinbarung von ausgewählten Wohnungsneubauvorhaben,
- die jährliche Vereinbarung von Meilensteinen und
- die Abstimmung weiterer bezirksspezifischer Maßnahmen wie bspw. Gutachten und Studien zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben oder begleitende Maßnahmen der sozialen Infrastruktur.

Mieterberatung in den Bezirken ausbauen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirksämter streben an, in allen Bezirken die offenen Mieterberatungen entsprechend dem tatsächlichen Beratungsbedarf auszubauen. Die bisherige Beratung zu zivilrechtlichen Fragen zum Mietrecht soll um ein Angebot zu den Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung der Mieterhaushalte beim Wohnen ergänzt werden. Ziel ist eine qualitativ vergleichbare und bedarfsgerechte Mieterberatung zu zivilrechtlichen Fragestellungen des Mietrechts und zu den Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung beim Wohnen sicherzustellen.

Die Beratung zum Mietrecht soll vorzugsweise von mietrechtserfahrenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten durchgeführt werden. Die Bezirksämter können mit Mieterberatungsgesellschaften, Mieterorganisationen oder anderen Dritten Vereinbarungen schließen, damit diese die Beratung zum Mietrecht organisieren und allgemeine Auskünfte zur finanziellen Unterstützung der Mieterinnen und Mieter erteilen (zum Beispiel zur Beantragung von Wohngeld, Bürgergeld oder Wohnberechtigungsscheinen).

Inhaltlich soll die Beratung zum Mietrecht vor allem zivilrechtliche Fragestellungen der Mieterinnen und Mieter umfassen, insbesondere zu Mietverträgen, Mieterhöhungen, Betriebskosten und Kündigungsschutz. Eine rechtliche Vertretung der ratsuchenden Mieterinnen und Mieter ist mit der Mieterberatung nicht abzudecken. Beratungen zu öffentlichen Leistungen zur finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter können durch fachkundige Personen u.a. in Mieterberatungsgesellschaften und Mieterorganisationen angeboten werden.

Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern eine vom Umfang her möglichst nachfragegerechte Mieterberatung anzubieten. Die Bezirksämter bieten auf ihren Homepages die für die Berlinerinnen und Berliner kostenfreie Mieterberatung offensiv an.

Die Bezirksämter informieren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Abteilung IV - nach dem Ablauf eines jeden Jahres bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres in einem Kurzbericht über die Umsetzung der vereinbarten Mieterberatung. Im Kurzbericht sind zumindest die mit der Mieterberatung Beauftragten, die Internetseite mit den Informationen zur Mieterberatung sowie die Anzahl der Beratungen mitzuteilen. Die Zahl der Beratungen ist durch die Bezirksämter nach den Hauptschwerpunkten Mietvertrag, Mietpreisbremse, Mieterhöhung, Modernisierung (einschl. Mieterhöhung), Betriebskosten, vermietetseitige Kündigung, Beratung zum Erhalt einer finanziellen Unterstützung und Sonstiges zu erfassen. Mit den Dienstleistern sind die Vereinbarungen sobald wie möglich entsprechend zu ergänzen. Die Senatsverwaltung stellt den Bezirksämtern ein entsprechendes Muster für die Berichterstattung zur Verfügung. Aufgrund von parlamentarischen Anfragen kann darüber hinaus ein zwischenzeitlicher Berichtsbedarf bestehen. Die Bezirksämter benennen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Abteilung IV - eine Kontaktperson, die Auskunft über den Betrieb der Mieterberatung geben kann.

Die Mittel für die Mieterberatungen werden im Kapitel 1240 Titel 54010 - Dienstleistungen - auf den entsprechenden Unterkonten den Bezirken zur auftragsweisen Bewirtschaftung übertragen. Im Doppelhaushalt 2022/2023 stehen Mittel im Umfang von insgesamt 1.560.000 €/Kalenderjahr für die bezirklichen Mieterberatungen zur Verfügung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird bei zukünftigen Haushaltsberatungen auf die Bereitstellung von Mitteln zumindest in selber Höhe hinwirken. Die Bezirksämter unterrichten möglichst frühzeitig über die Nichtausschöpfung der zur Verfügung gestellten Mittel bzw. über entsprechenden Mehrbedarf, damit eine bedarfsgerechte Umverteilung vorgenommen werden kann.

Teil B - Zielvereinbarung mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirkliche Neubaupotenziale

Die Auswertung des Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS, ≥ 50 WE) und die Berechnung der kleinteiligen Bauvorhaben (< 50 WE) ergeben für den Bezirk Neukölln ein Potenzial von insgesamt 7.443 WE, deren Genehmigung innerhalb des Bündniszeitraums bis 2026 nach heutigem Kenntnisstand bei entsprechender Antragslage als möglich angesehen wird. Inkludiert ist bereits ein Risikoabschlag von rd. 20 Prozent, falls Wohnbauflächen unerwartet im avisierten Zeitraum nicht entwickelt werden können. Dieses Potenzial bildet die quantitative Grundlage für die im Rahmen des Bündnisses zu vereinbarenden Ziele und finanziellen Zuweisungen.

Ein Teil der im Bezirk Neukölln liegenden Wohnungsbaupotenziale werden nicht vom Bezirk selbst, sondern von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entwickelt, da es sich hier um Projekte von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AG BauGB handelt. Bei der Planung und Umsetzung dieser Projekte wird der Bezirk Neukölln mit einbezogen und ist unterstützend tätig.

Ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben

Im Rahmen des Bündnisses sollen für ausgewählte Projekte Vereinbarungen zur Schaffung von Planungsrecht bzw. der Erteilung von Baugenehmigungen getroffen werden. Die genannten Zielstellungen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum Ende der Legislaturperiode 2026.

Ringbahnhöfe (Ringbahnstr. 2) (B-Plan 8-19b-1)

mögl. WE: ca. 650 WE

Aktueller Stand: 4 (2) und § 3 (2) BauGB

Zielvorstellung: Baubeginn

Ehem. RIAS-Gelände (Tempelhofer Weg) (B-Plan 8-98)

mögl. WE: ca. 938 WE

Aktueller Stand: § 3 (1) BauGB

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Harzer Straße (Harzer Str. 53 / Treptower Str. / Kiehlufer 113-115) (B-Plan 8-70b)

mögl. WE: ca. 200 WE

Aktueller Stand: Aufstellungsbeschluss

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Nachverdichtung Buckower Damm (berlinovo) (B-Plan 8-96)

mögl. WE: ca. 340 WE

Aktueller Stand: § 4 (1) BauGB

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Mohriner Allee 111-113 (B-Plan 9bba)

mögl. WE: ca. 100 WE

Aktueller Stand: § 4 (1) BauGB

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Mohriner Allee 70/72A (B-Plan XIV-256-2)

mögl. WE: ca. 100 WE

Aktueller Stand: § 3 (1) BauGB

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Rudower Straße 184 (B-Plan XIV-172-1)

mögl. WE: 76 WE (+320 Unterbringungsplätze MUF)

Aktueller Stand: § 3 (1) BauGB

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Ehem. Kolonie Fliedergrund (Hochspannungsweg/Ortolanweg) (B-Plan 8-100)

mögl. WE: ca. 160 WE

Aktueller Stand: Aufstellungsbeschluss

Zielvorstellung: Festsetzung B-Plan

Jährliche Meilensteine

Zur Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirksamt Neukölln zum Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2022 - 2026 werden jährlich in der Anlage Meilensteine zu den abgestimmten Vorhaben einzelne Ziele definiert, die jeweils bis zum 30. September erreicht werden sollen.

Weitere bezirksspezifische Maßnahmen

Die Bezirke können zusätzlich zu den ausgewählten Wohnungsneubauvorhaben weitere Maßnahmen ergreifen. Diese können bei Eignung mit der Zuweisung, die im Rahmen des Bündnisses zur Verfügung gestellt wird, finanziert werden. Hierzu zählen bspw. Beschäftigungspositionen, Gutachten, Studien, die im direkten Zusammenhang mit der Beschleunigung von Wohnungsneubauvorhaben stehen (u.a. für soziale Infrastruktur und Wohnfolgebedarfe, die Voraussetzungen oder Folge des Wohnungsneubauvorhabens sind).

Für die Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian Gaebler
Senator

Für das Bezirksamt Neukölln von Berlin

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat