# Jahrespresse-konferenz

mit Senator Sebastian Scheel

BERLIN

# Inhalt


Stadtplanung 3

Bevölkerungsprognose 2030 3

Stadtentwicklungspläne 4

Flächennutzungsplanung (FNP) 8

Stadtquartiere 9

Landeseigene Hochbaumaßnahmen 11

Berliner Schulbauoffensive (BSO) 11

Holzbau 14

Wohnen 18

Corona-Pandemie 18

Wohnungsbaugesellschaften 19

Genossenschaften 21

Milieuschutzgebiete 22

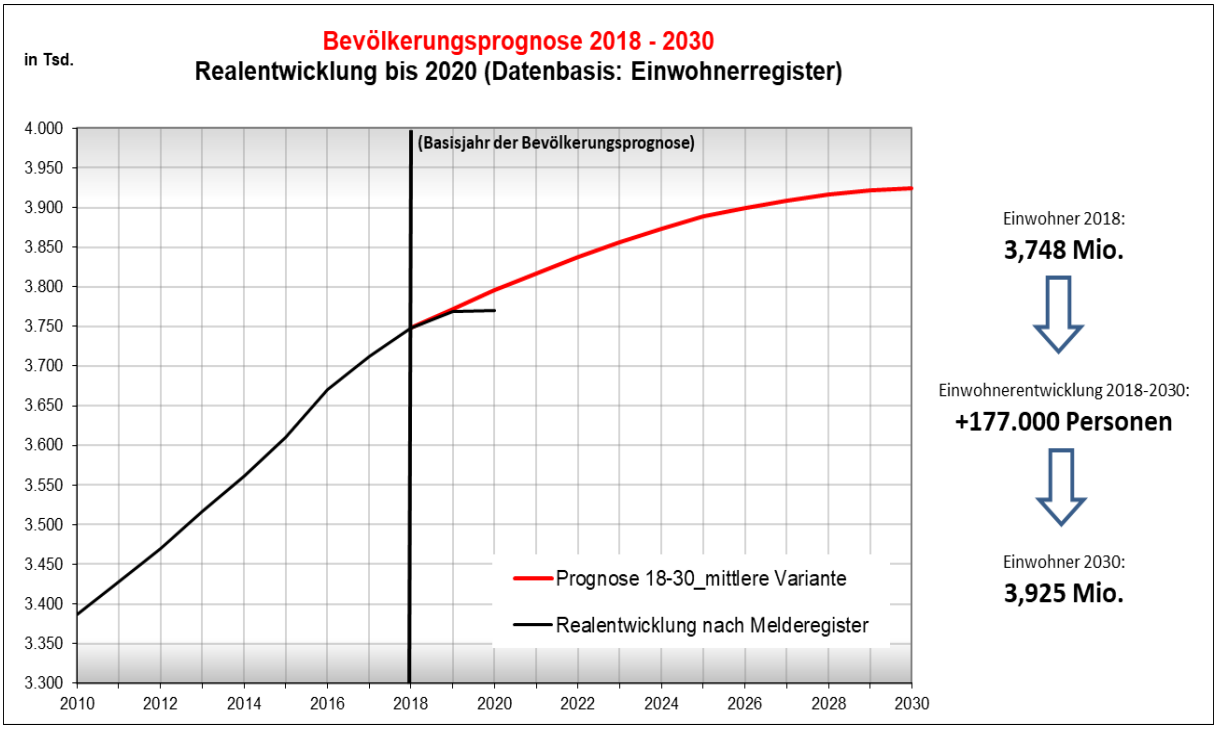
Zweckentfremdungsverbot 24

Geförderte Wohnungen/Sozialwohnungen 26

Mietendeckel 27

# Stadtplanung

## Bevölkerungsprognose 2030




### Basis

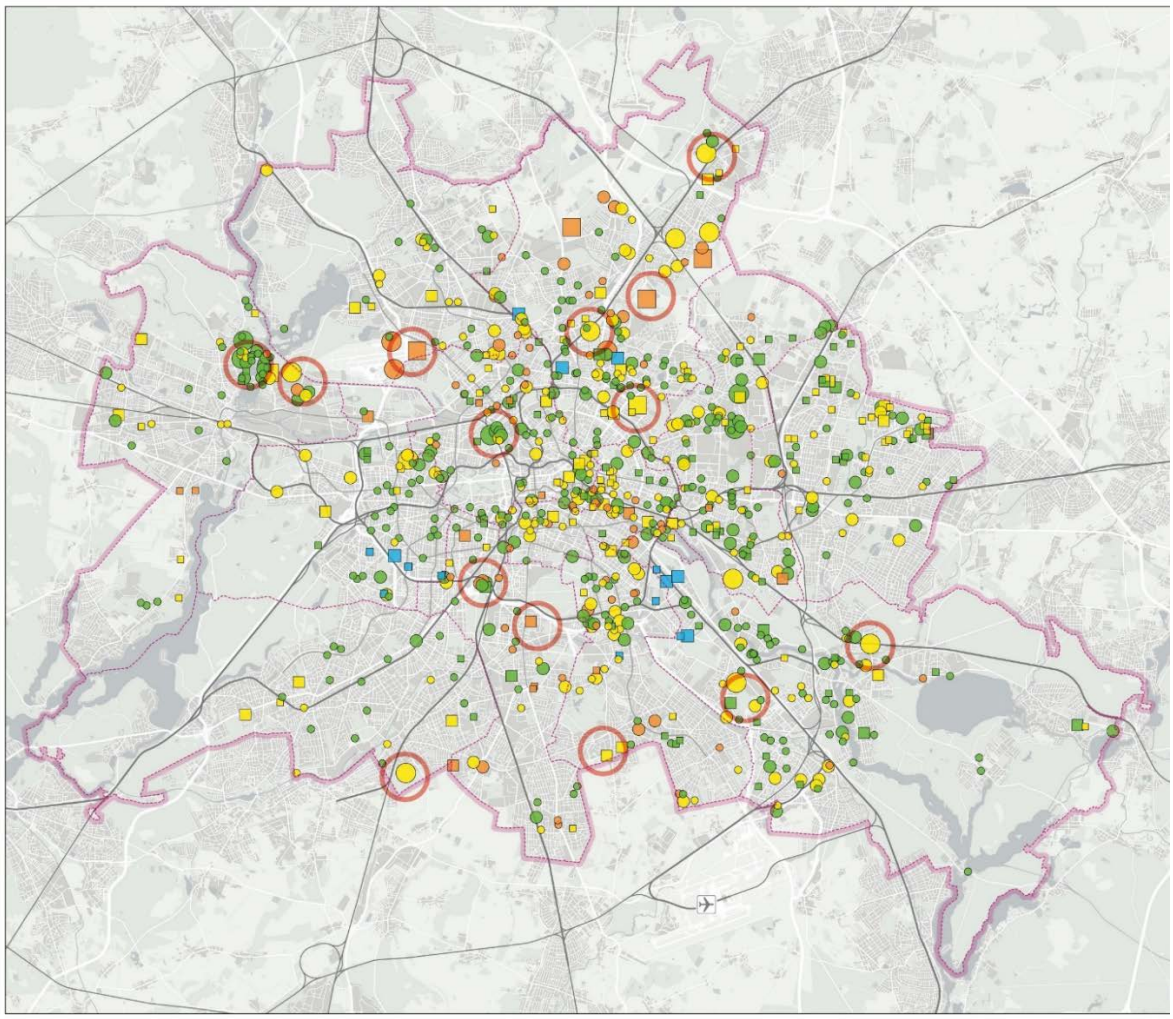
- Aktuelle Bevölkerungsprognose auf Grundlage der Einwohner*innenzahlen von 2018

### Ergebnisse und Realentwicklung

- Prognoseergebnisse stimmen bis Ende 2019 mit der Realentwicklung überein
- 2020 stand unter massivem Einfluss der Corona-Pandemie, was zur Stagnation der Bevölkerungsentwicklung führte und temporär Abweichungen von der Prognose nach sich zieht
- ab 2021 wird mit einer Erholung sowie damit gerechnet, dass die Annahmen zur Bevölkerungsprognose wieder zutreffend sein werden

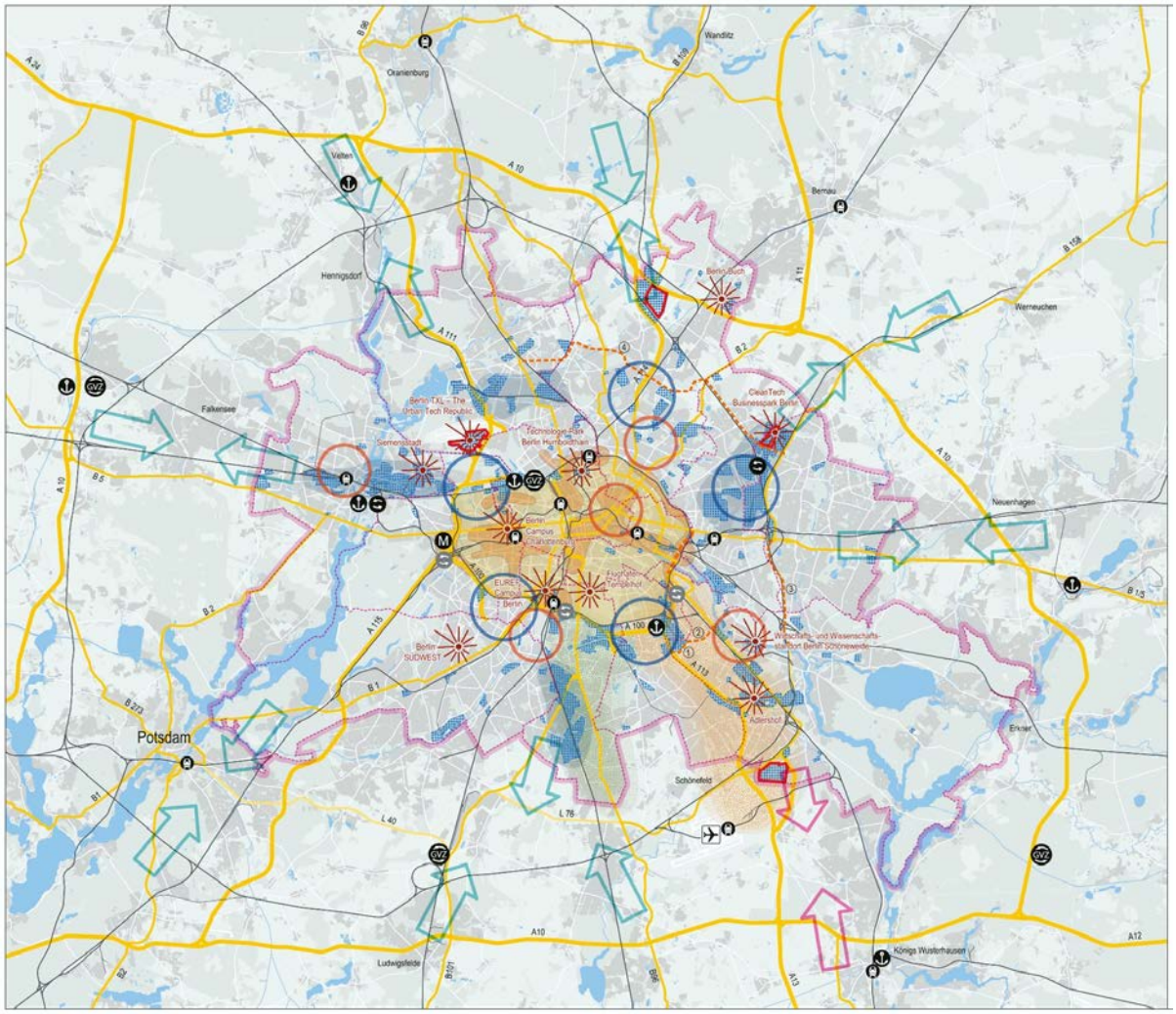
# Stadtentwicklungspläne

## Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030



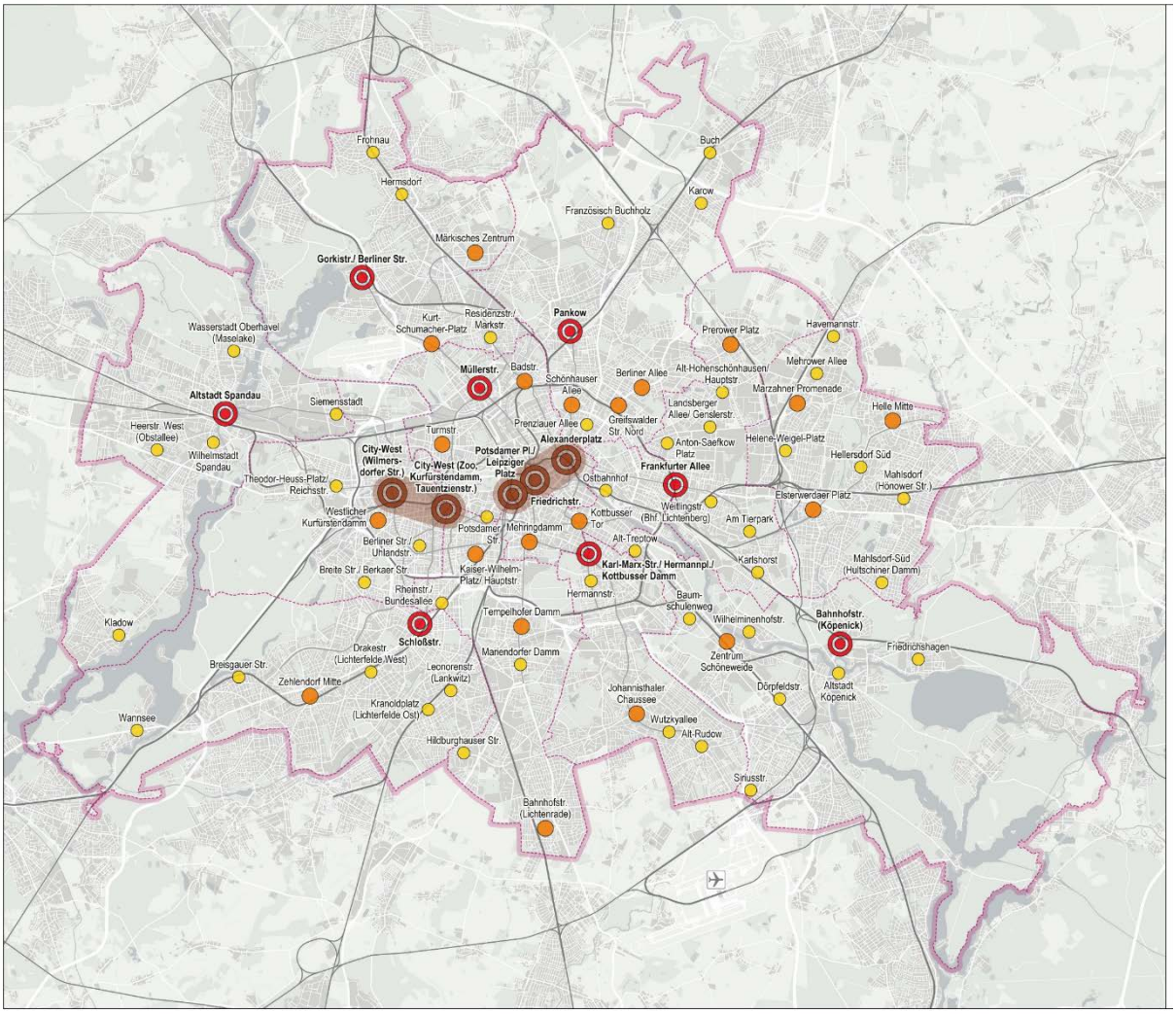
- Senatsbeschluss 29. August 2019
- Ermittelter Bedarf von 194.000 Wohnungen von 2017 bis 2030
- Davon rund 100.000 WE gemeinwohlorientiert
- Nachweis von Potenzialen für rund 200.000 Neubau-WE
- StEP Wohnen zeigt, wo und in welchem Umfang neu gebaut oder bestehende Siedlungen weiterentwickelt werden können, sowie geeignete Maßnahmen und Instrumente
- Neben aktueller und mittelfristiger Entwicklung hat der StEP Wohnen immer auch die langfristige Perspektive im Blick (Vorsorge)

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030




- Senatsbeschluss 30. April 2019
- Sicherung von Flächen durch Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB)
- Grundlage für die Vorsorge, Aktivierung und Entwicklung von Flächen
- Leitbildplan für langfristige Flächenvorsorge
- Konzeptpläne mit Planungszielen und Handlungsbedarfen
- Grundlage für die Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte
- Umsetzung des Masterplans Industriestadt Berlin

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030




- Senatsbeschluss 12. März 2019
- Ziele und Rahmen auch für bezirkliche Konzepte und Aufgaben, Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ etc.
- Flächeneffizienz erhöhen (z.B. Supermarktüberbauung)
- Qualität des öffentlichen Raums
- Pandemiefolgen

## Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0

- Senatsbeschluss im 2. Quartal 2021 geplant
- Kombination aus Klimaschutz sowie Maßnahmen der hitze- und wassersensiblen Stadtentwicklung kann die Lebensqualität erhalten
- räumliche Handlungskulissen für Klimaschutz, Anpassung in Bestand und Neubau, Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen, Qualifizierung von Gewässern, Vorsorge gegen Starkregen und Überschwemmung
- Werkzeugkasten für Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen „vor Ort“

## Was leisten die neuen StEPs 2030?

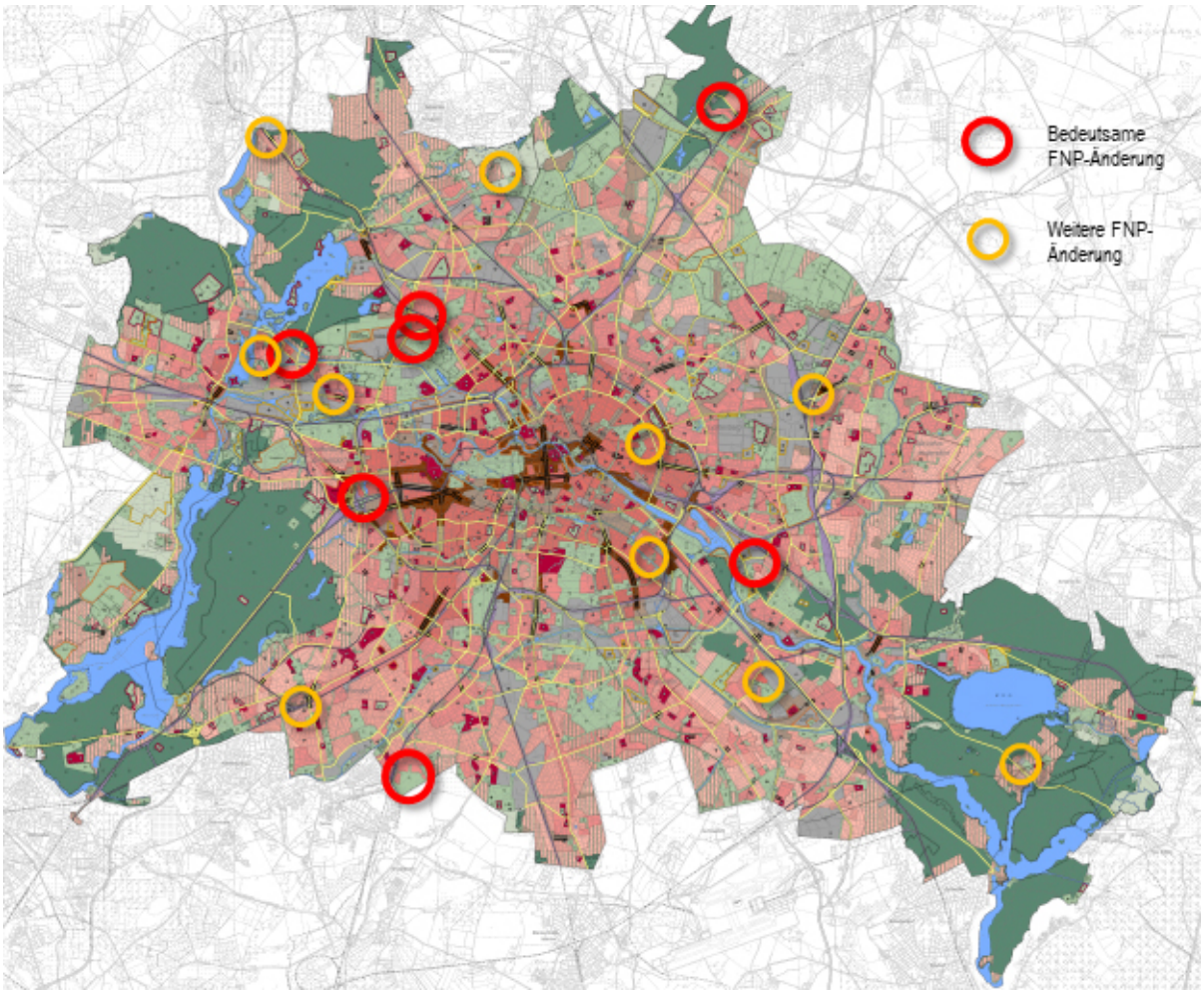
Wachstum gestalten mit:

- abgestimmten Flächenkulissen („keine Fläche doppelt verplant“)
- integrierter Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- synchron wachsender Infrastruktur

Übergreifende Handlungserfordernisse:

- Flächen sichern und aktivieren
- Urbanität und Mischung erhalten
- Dichte und Flächeneffizienz erhöhen
- Gemeinwohlorientierung verbreitern
- Strategische Flächenreserven schaffen

# Flächennutzungsplanung (FNP)




Grundlage aller Planungen Berlins ist der Flächennutzungsplan, der FNP. Mit ihm treffen wir Vorsorge für die Stadt von morgen. Seit 2016 wurden Flächen für weitere 50.000 Wohnungen ausgewiesen.

Wichtige aktuelle FNP-Änderungsverfahren im 1. Halbjahr 2021:

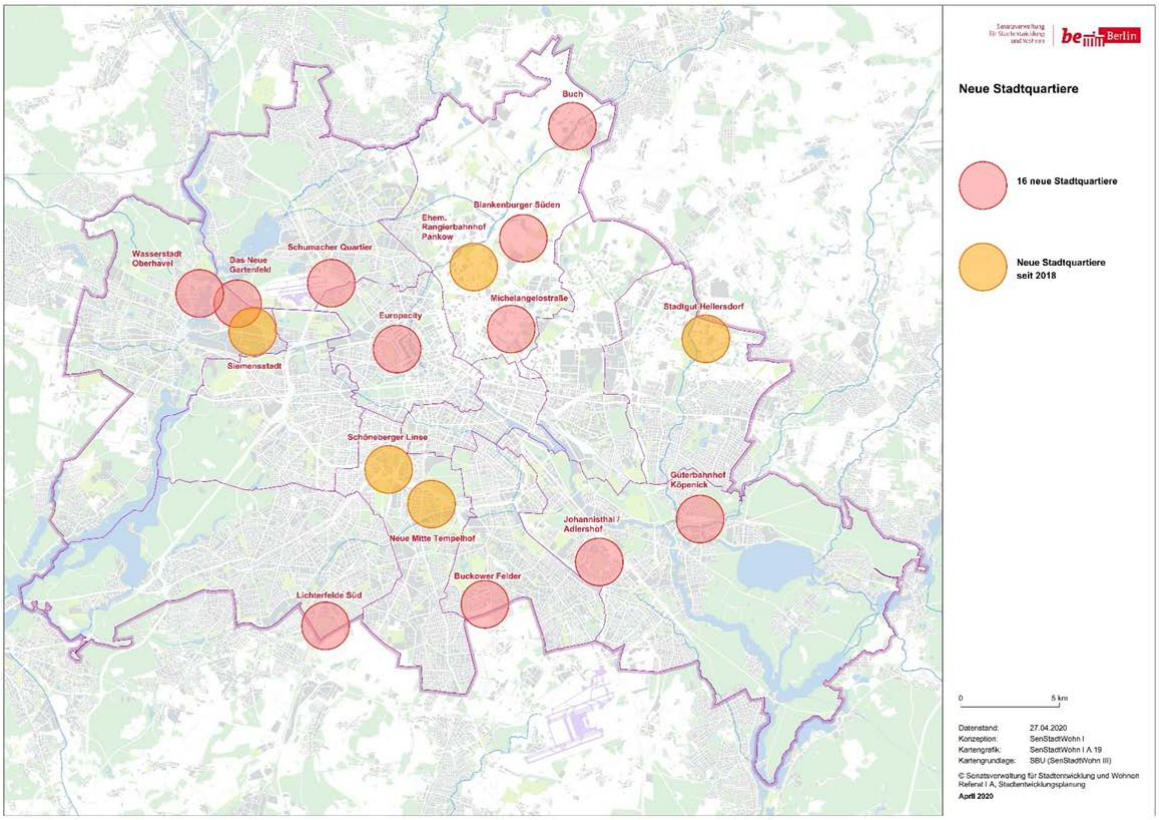
- Abschluss FNP-Änderung „Siemens Innovations-Campus“ (Spandau) zur Gestaltung des Strukturwandels,
- Einleitung FNP-Änderung für das weitere Stadtquartier „Ehem. Güterbahnhof Köpenick“ (Treptow-Köpenick)

# Stadtquartiere

## Bilanz

in 16 Stadtquartieren insgesamt ca. 50.700 WE, davon

- realisiert bzw. aktuell in Bau: ca. 12.000 WE
- geplanter Baubeginn in 2021: ca. 3.200 WE
- geplanter Baubeginn 2022-2026: ca. 19.000 WE
- geplanter Baubeginn nach 2026: ca. 15.600 WE




Standorte der 16 neuen Stadtquartiere, Grafik: SenSW

In dieser Legislatur sind 5 neue Stadtquartiere hinzugekommen:

## Neue Mitte Tempelhof

- Kernbereich ca. 10 ha, Stadtumbaugebiet ca. 62 ha
- circa 500 WEs
- geplanter Baubeginn 2027

## Ehem. Rangierbahnhof Pankow

- ca. 38 ha
- ca. 2.000 WE
- Baubeginn 2024

## Schöneberger Linse

- ca. 22 ha
- ca. 1.900 WE
- Baubeginn 2018

## Stadtgut Hellersdorf

- 30 ha
- ca. 1.450 WE
- Baubeginn 2020

## Siemensstadt 2.0

- 73 ha
- ca. 2.750 WE
- Baubeginn voraussichtlich 2022

# Landeseigene Hochbaumaßnahmen

## Berliner Schulbauoffensive (BSO)

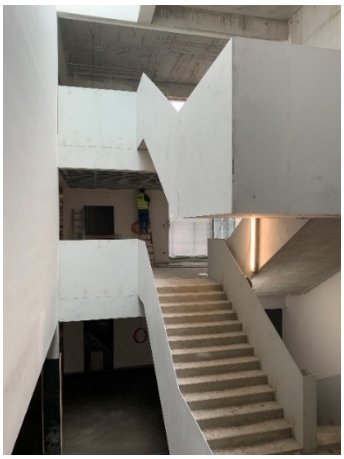
Berlins größtes Investitionsvorhaben in dieser Legislatur

(BSO I): 1 Tranche, 3851 Schulplätze, 10 Schulbaumaßnahmen, sieben konventionell errichtet, drei in Holzbauweise.

## Beispiele

### Jeanne-Barez-Grundschule in Pankow:

Übergabe Sommer 2021, als erste Schule der Gruppe (konventioneller Bau)



Fotos: SenSW

## Wolfgang-Borchardt-Schule in Spandau

Übergabe im Dezember 2021

Visualisierung: mvm+starke architekten

## Schulneubau in der Chausseestraße 82 in Berlin Mitte

Übergabe im Dezember 2021

Visualisierung NAK-Architekten

Weitere Schulen der I. Tranche folgen nach derzeitigem Stand sukzessive bis April 2023.

## Modulare Schulergänzungsbauten MEB (Klassik)

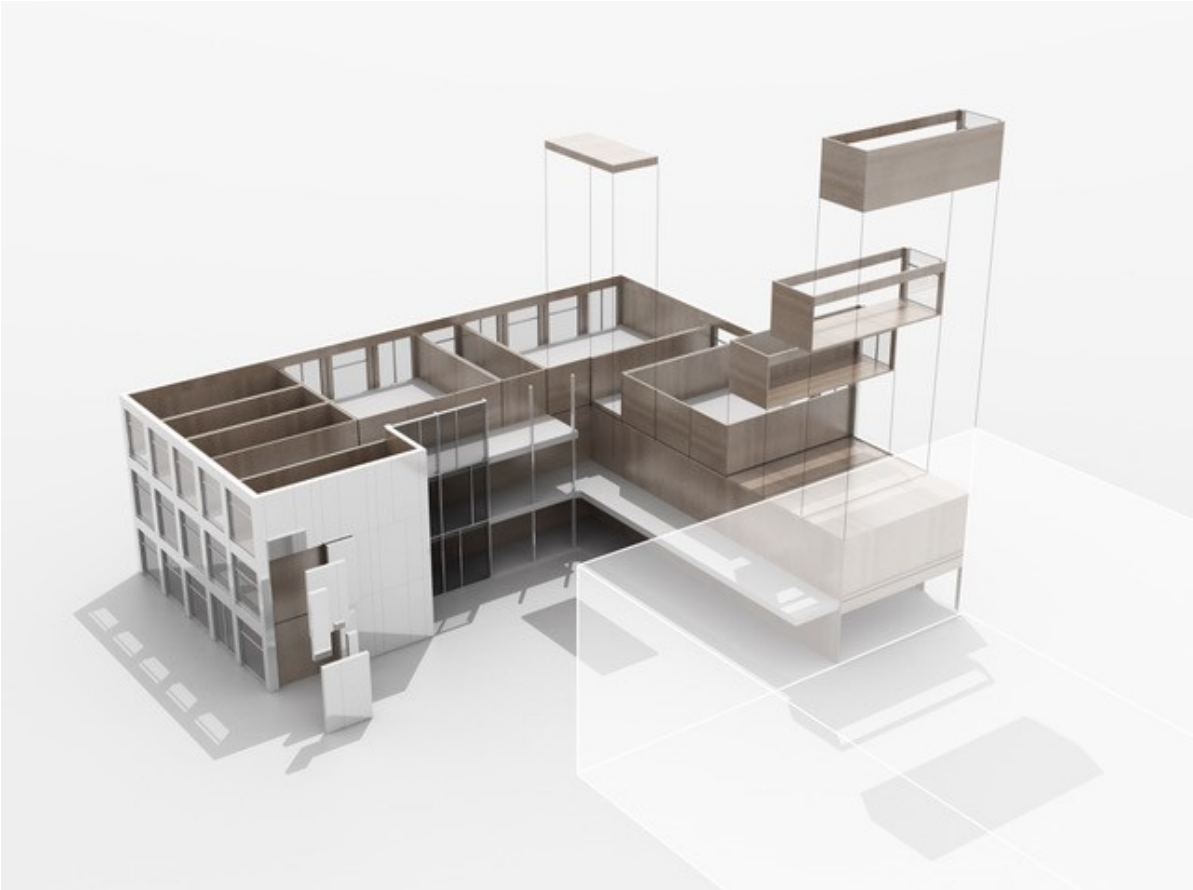
Insgesamt entstanden in Berlin zwischen 2013 und 2020 68 MEBs mit mehr als 17.000 neuen Schulplätzen. Weitere 15 neue modulare Ergänzungsbauten sind in Planung.

Foto: Andreas Muhs

# Holzbau

Beim Bauen setzt das Land Berlin vermehrt auf Holzbau:

- einer der ältesten Baustoffe der Menschheit
- ein ökologischer Baustoff
- schnell und vielseitig



Konstruktionsprinzip der Modulbauweise – Raummodule, Grafik NKBAK

## Schulen

ISS Mahlsdorf, Fotos: S. Benkwitz (oben), NKBAK, T.Meyer (unten)

- An drei Standorten wurden Schulen in Holzmodulbauweise fertiggestellt: zwei Grundschulen in der Konrad-Wolf-Str. 11 und in der Sewanstr. 43 in Lichtenberg sowie die geplante Integrierte Sekundarschule in der Straße An der Schule 41 in Marzahn-Hellersdorf; insgesamt 1.414 Schulplätze;

- Mitte dieses Jahres wird ein Erweiterungsbau in Holzskelettbauweise für eine Berufsschule übergeben sowie zwei von insgesamt 32 Schulergänzungsbauten in Holzmodulbauweise (13.300 Plätze) fertiggestellt.
- Ab baureifer Übergabe des Grundstückes durch die jeweiligen Bezirke wird mit einer Bauzeit von 10 Monaten gerechnet.
- Holzcompartmentschulen: weiteres großes Holzbauprogramm für bis zu 10 Grund- und Integrierte Sekundarschulen, Start noch in diesem Jahr.

## Kitas

Modellfoto, MOKIB Typ P120; Foto: SenSW

- MOKIBs: Modulare Kita-Bauten für Berlin: 1.224 Plätze. Die Bauzeit einer MOKIB beträgt in der Regel 11 bis 14 Monate.
- Mit der Fertigstellung der ersten MOKIB wird im Frühjahr 2021 gerechnet.

## Sporthallen

- 9 Hallen aus dem Schnellbauprogramm sind im Bau und werden in 2021 fertiggestellt.
- 3 Hallen aus dem Neubauprogramm (von insgesamt 38 angemeldeten) starten in diesem Jahr

## Schumacher Quartier

- Weltweit größtes Holzbau-Viertel, im östlichen Teil des ehemaligen Flughafen Tegel
- Mehr als 5.000 Wohnungen, klimaneutral und bezahlbar – sowohl für Bauherren als auch für die späteren Mietparteien
- Einsparung von 80 Prozent klimaschädlicher Emissionen
- Etablierung eines Systems, mit dem mittelfristig um 20 bis 25 Prozent günstiger gebaut werden kann als bei konventioneller Bauweise.

## Wie geht es weiter mit Holzbau?

Holzbau ist derzeit 10 bis 15 Prozent teurer als Massivbau. Das wollen wir ändern. Wie dies gelingen kann, untersuchten von Mai bis Oktober 2020 die TU Berlin und das Fraunhofer IPK. Im Rahmen der Studie wurden im Ergebnis die sogenannte Bauhütte 4.0 beschrieben. Sie soll ein internationales Leuchtturmprojekt werden.

Ganzheitlicher Digitalisierungsansatz in Kombination mit innovativer Produktionstechnologie und einer integrativen Wertschöpfungskette aus Berlin heraus, der die europäische Baukultur nachhaltig beeinflusst. Darüber hinaus soll der Wirtschaftsstandort Berlin-Brandenburg durch den Aufbau einer skalierbaren Industrie profitieren.

# Wohnen

## Corona-Pandemie

Der Senat hat im März 2020 den Beschluss „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten“ gefasst, um Mieter*innen während der Corona-Pandemie besser zu schützen. Dieser Beschluss wurde bereits zweimal verlängert und gilt bis Ende März 2021.

### Stundungen Gewerbemieter*innen

- Im Zeitraum 01.03. – 31.12.2020, gingen insgesamt 475 Anträge auf Mietverzicht bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Berlinovo ein.
- Bis zum um 31.12.2020 wurden 304 Anträge auf Mietverzichte von gewerblichen Mieter*innen bearbeitet und individuelle Vereinbarungen abgeschlossen. Diese umfassen ein Gesamtvolumen an Mietverzichten von 4,88 Millionen Euro für alle Gesellschaften per 31.12.2020.
- Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften leisten hier einen wichtigen Beitrag durch Mietstundungen, Mietverzichte und die Aushandlung von individuellen und kulanten Lösungen.

### Stundungen Wohnungsmieter*innen

- Im Zeitraum 01.03. – 31.12.2020, sind 1.831 Anträge auf Mietstundungen eingegangen.
- Bis zum um 31.12.2020 wurden 937 Ratenzahlungen vereinbart
- Zum Stichtag 31.12.2020 weisen die Mietstundungsanträge im Bereich Wohnen einen Gesamtrückstand von insgesamt 823.679 Euro (Zuwachs zum Vormonat 53.176 Euro) auf.
- Es wurden KEINE Mietverzichte von Wohnungsmieter*innen beantragt.

# Wohnungsbaugesellschaften

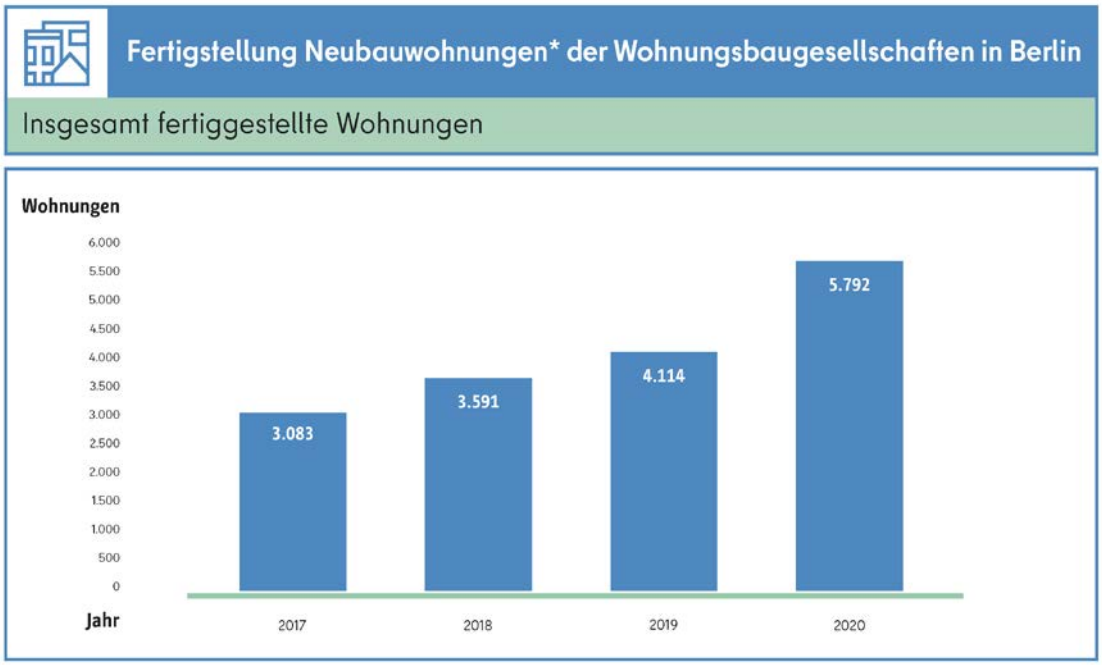
Die landeseigenen WBG sind unsere wichtigsten Partner, wenn es um die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum geht.

Sie haben in dieser Legislatur ihre Bestände durch **Neubau und strategische Ankäufe um 38.494 Wohneinheiten** deutlich erweitert. Zum 31.12.2020 verfügen sie somit über einen Gesamtbestand von 336.238 Wohnungen. Das Ziel des Koalitionsvertrags, den landeseigenen Wohnungsbestand zum Ende dieser Legislatur auf 340.000 Wohnungen zu erhöhen, wird somit aller Voraussicht nach übererfüllt.

## Wohnungsbestand

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Prognose 2021 | Roadmap-Ziel für 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtbestand** (analog Roadmap incl. Brandenburg/Fonds) | 297.187 | 302.114 | 308.919 | 325.480 | **336.238** | 343.636 | 383.110 |
| **Kooperations-relevanter Bestand** | 294.728 | 299.684 | 306.470 | 322.493 | **332.917** | 340.270 | 379.793 |

## Neubau und Ankauf der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften




* Fertigstellung Neubauwohnungen inkl. auf Wohneinheiten umgerechneter MUF/STUD in Berlin

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Prognose 2021 | Prognose 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Summe der Ankäufe/Vorkäufe** (ohne Berücksichtigung sonstiger Zu-/Abgänge) | 1.772 | 3.419 | 11.936 | 4.787 | 3.061 | Abhängig von wirtschaft-lichen Rahmen-bedingungen |
| **Fertigstellung Neubauwohnungen** (incl. auf WE umgerechneter MUF/STUD in Berlin) | 3.083 | 3.591 | 4.114 | 5.792 | 4.337 | 7.281 |

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ankäufe und Fertigstellungen WBG gesamt** | 4.855 | 7.010 | 16.050 | 10.579 | **38.494** |

## Projektpipeline

Die Projektpipeline der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurde weiter gefüllt. Waren mit Stand zum 31.12.2016 noch rund 33.600 Wohnungen in Planung und Bau, sind es heute über 63.300. Damit ist sichergestellt, dass die Schaffung von leistbarem Wohnraum auch über diese Legislatur hinaus gewährleistet ist.

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Projekt-Pipeline** bzw. Volumen aller WE der Neubauliste per 31.12. jeden Jahres incl. der seit Januar 2017 fertiggestellten WE | 33.634 | 42.035 | 46.388 | 61.389 | 63.241 |

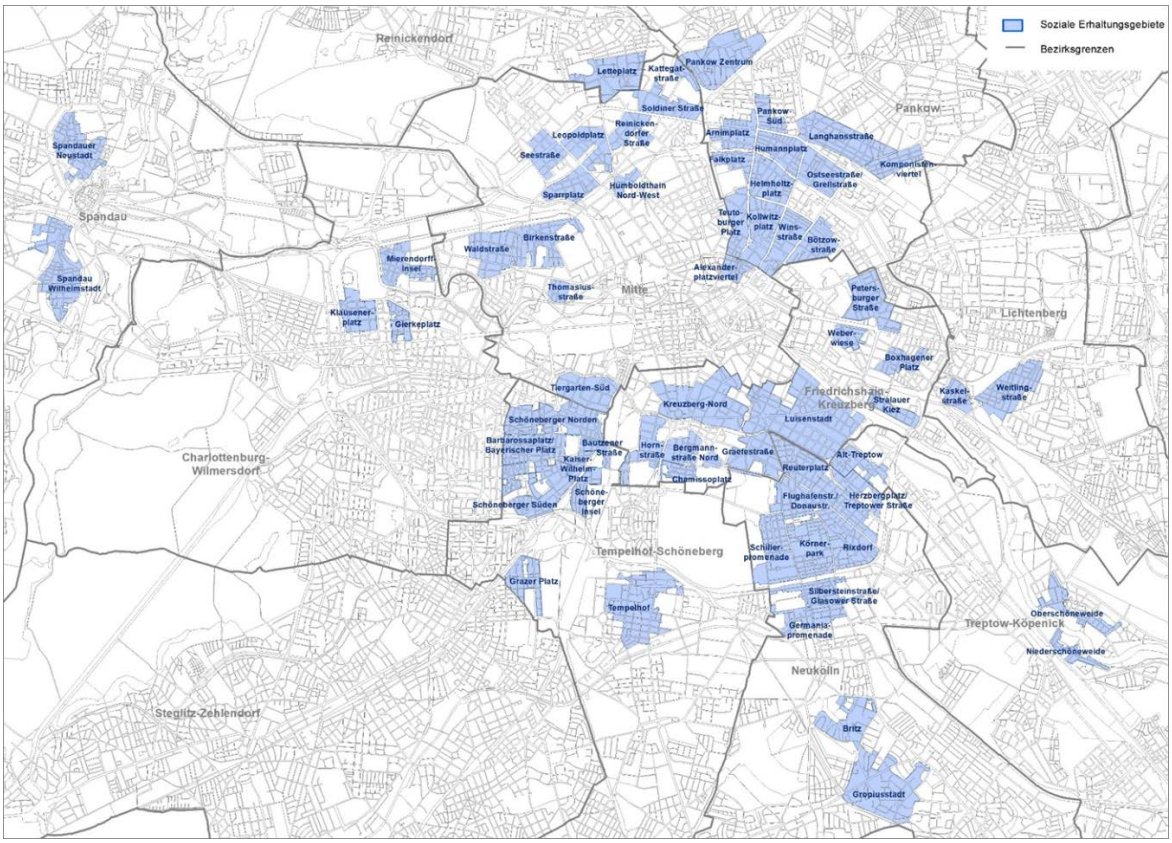
# Genossenschaften

Folgende Maßnahmen wurden beschlossen und befinden sich in Umsetzung.

| Maßnahme | Status |
|---|---|
| Berufung eines/r Genossenschaftsbeauftragten | Erledigt |
| Förderung von Genossenschaften | Erledigt (zwei Förderrichtlinien seit Ende 2018 in Kraft: Neubau und Bestandserwerb sowie Erwerb von Geschäftsanteilen) |
| Bereitstellung von Baugrundstücken | Auf der Genossenschaftsliste befinden sich mit Stand 13.01.2021 18 Grundstücke. Erklärtes Ziel ist es, die Grundstücke der Genossenschaftsliste bis zum Ende der laufenden Legislatur zu vergeben. |
| Beteiligung von Genossenschaften bei der Entwicklung von Stadtquartieren (mindestens 20 Prozent der Wohnbauflächen) | In Umsetzung (erste Vergaben bei Buckower Feldern für drei Baufelder im vergangenen Jahr) |
| Vergabe von Grundstücken zum Festpreis | in Arbeit (zwei Pilotausschreibungen in laufenden Jahr) |
| Genossenschaftscampus | noch offen |

Förderung des Neubaus: Programmaufnahme von bislang drei Neubauvorhaben (eine Bewilligung steht aktuell aus) Förderung des Bestandserwerbs: Bewilligung von bislang 11 Vorhaben (Fördervolumen insgesamt: 38,6 Millionen Euro)

# Milieuschutzgebiete




- Die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete hat sich von 34 auf 64 Gebiete erhöht.
- Die Anzahl der in den Gebieten lebenden Personen erhöhte sich von rund 532.000 auf rund 984.000 Personen, also um rund 452.000 weitere Personen.
- Zum 31.12.2020 gab es in Berlin 64 festgelegte soziale Erhaltungsgebiete, in denen rund 984.000 Personen in 522.000 Wohnungen lebten. Dies entspricht rund einem Viertel (26 Prozent) der Berliner Bevölkerung.
- Die Anzahl der Anwenderbezirke hat sich von vier (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Tempelhof-Schöneberg) auf zehn Bezirke erhöht, bzw. um sechs neue Bezirke (Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf).
- Es gab 14 räumliche Erweiterungen vorhandener sozialer Erhaltungsgebiete
- Im Jahr 2021 ist mit der Festlegung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete zu rechnen. Derzeit befinden sich ca. 15 Untersuchungen in sieben Bezirken in der Prüfung.

## Umwandlungsverordnung

- Die Umwandlungsverordnung entfaltet eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Zugleich ermöglicht die bundesgesetzliche Regelung im § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB, weiterhin Umwandlungen in erheblichen Größenordnungen.
- Zwischen dem 14.03.2015 und dem 30.06.2020 wurden in den bis dahin existierenden 61 Erhaltungsgebieten Anträge für die Umwandlung von 24.857 Wohneinheiten gestellt. Davon wurden knapp 94 % (23.347 Wohnungen) genehmigt, rund 3 % untersagt und knapp 3 % der Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.
- Von den 23.347 genehmigten Wohneinheiten wurden 98 % (entspricht 22.892 Wohnungen) nur aufgrund der Regelung Nr. 6 genehmigt.
- Das Land Berlin hatte sich über Anträge beim Bundesrat und in der Bauministerkonferenz in den Jahren 2017, 2018, 2019 und 2020 für eine ersatzlose Streichung der Regelung § 172 Abs. 4 S. 3. Nr. 6 BauGB eingesetzt.

## Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Neben dem unter Genehmigung stellen von Umwandlungen bilden soziale Erhaltungsgebiete die Grundlage für den Einsatz des Vorkaufsrechts (nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) in Berlin seit dem Jahr 2015 bis einschließlich 25.01.2021

| **Bezirk** | **Vorkaufsfälle** | **Abwendungen** | **Gesicherte Wohnungen Vorkauf** | **Gesicherte Wohnungen Abwendung** | **Gesicherte Wohnungen gesamt** |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 Mi | 11 | 63 | 401 | 1.529 | 1.930 |
| 02 FK | 32 | 63 | 747 | 1.236*[2] | 1.983 |
| 03 Pa | 6 | 33 | 144 | 910 | 1.054 |
| 04 CW | 0 | 3 | 0 | 66 | 66 |
| 05 Sp | 0 | 3 | 0 | 35 | 35 |
| 07 TS | 9 | 44 | 220 | 1.466 | 1.686 |
| 08 Ne | 18 | 66 | 708 | 1.766 | 2.474 |
| 09 TK | 2 | 12 | 41 | 228 | 269 |
| 11 Li | 1 | 9 | 33 | 158 | 191 |
| 12 Re | 1 | 4 | 9 | 124 | 133 |
| **Gesamt** | **80*** | **300** | **2.303** | **7.518** | **9.821** |

* davon nach Kenntnis von SenStadtWohn 67 Fälle rechtskräftig

*[2] Für drei Objekte ist die Anzahl der Wohnungen nicht bekannt

# Zweckentfremdungsverbot

Seit Mai 2014 gilt in Berlin das Zweckentfremdungsverbot. 2018 wurde es erstmals verschärft. Jede*r, die/der mehr als 50 Prozent seiner eigenen Wohnfläche vermietet, muss dies seitdem bei den Behörden registrieren. Ihre Zweitwohnungen dürfen die Berliner*innen mit einer entsprechenden Genehmigung maximal 90 Tage im Jahr vermieten.

Am 16. Februar 2021 beschloss der Senat eine weitere Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Diese sieht eine Registrierungspflicht für alle Anbieter*innen von Ferienunterkünften in Berlin vor. Internetportale und Printmedien, die Anzeigen für Ferienwohnungen veröffentlichen, werden verpflichtet, Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen.

## Anzeigen und Bußgelder (Stichtag: 30.09.2020)

Seit 2014, dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots in Berlin, wurden Bußgelder in Höhe von 5.675.370 Euro verhängt. Die Anzahl der eingeleiteten Amtsverfahren wegen zweckfremder Nutzung beläuft sich seit 2014 auf 30.320.

## Wiederherstellungsanordnungen

Seit 2014 sind 14.160 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt worden.

## Treuhänderverfahren

Seit der Einführung von Treuhänderverfahren im Jahre 2018 wurden 9 Verfahren bei Veränderung von Wohnraum (nach § 4 a ZwVbG) und 10 Verfahren bei leerstehendem Wohnraum (§ 4 b ZwVbG) eingeleitet.

## Europäische Vernetzung

Berlin ist im Kampf gegen die illegale Vermietung von Ferienwohnungen Teil eines europäischen Städtenetzwerks. Dieses setzt sich in Brüssel für ausbalancierte Regelungen im Umgang mit Short Term Rental (STR) und den international agierenden Vermittlungsplattformen für Ferienwohnungen ein.

Die Europäische Kommission hat am 15. Dezember 2020 Vorschläge für ein Gesetz über digitale Dienste (Digital Services Act – DSA) sowie ein Gesetz über digitale Märkte (Digital

Markets Act – DMA) vorgelegt. Die Vorschläge zielen einerseits darauf ab, Verbraucher*innen zukünftig besser zu schützen; dies gilt etwa für Online-Einkäufe, aber auch für Nachrichten, die sie online lesen. Dabei soll der Grundsatz gelten: Was offline illegal ist, ist auch online illegal.

Der Verordnungsvorschlag sieht eine Definition von „illegal content“ vor: Darunter wird jede Information verstanden, die als solche oder durch ihren Bezug auf eine Tätigkeit, einschließlich des Verkaufs von Produkten oder der Erbringung von Dienstleistungen, nicht mit dem Unionsrecht oder dem Recht eines Mitgliedstaats im Einklang steht, unabhängig von dem genauen Gegenstand oder der Art dieses Rechts.

# Geförderte Wohnungen/Sozialwohnungen

Die Anzahl der geförderten Wohnungen wird seit Beginn der Legislatur um 500 Wohnungen pro Jahr erhöht. Ziel ist es, ab 2021 Jahr für Jahr 5.000 Wohnungen zu fördern.

| Jahr | Sozialmietwohnungen (WoBindG u. WoFG zum 31.12.d.J.) | Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung | Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung | Neubau ab 2015 |
|---|---|---|---|---|
| 2011 | 149.954 | 125.792 | 24.162 | 0 |
| 2012 | 146.466 | 124.038 | 22.428 | 0 |
| 2013 | 142.151 | 121.445 | 20.706 | 0 |
| 2014 | 135.346 | 117.487 | 17.859 | 0 |
| 2015 | 122.002 | 104.323 | 17.610 | 69 |
| 2016 | 114.915 | 100.913 | 13.797 | 205 |
| 2017 | 103.441 | 91.621 | 10.803 | 1.017 |
| 2018 | 97.872 | 85.067 | 10.707 | 2.098 |
| 2019 | 95.723 | 81.004 | 10.704 | 4.015 |
| 2020 | 95.638 | 79.668 | 10.676 | 5.297 |
| 2021 | 97.050 | 78.074 | 10.676 | 8.300 |

2019 wurden die Wohnraumförderbedingungen angepasst:

- Die Förderdarlehen wurden erhöht, wobei eine grundstückswertabhängige Komponente eingeführt wurde.
- Der maximale Förderbetrag je Quadratmeter beträgt 1.800 Euro in Fördermodell 1 und 1.500 Euro in Fördermodell 2.
- Der im Rahmen des 1. Fördermodells gewährte Zuschuss in Höhe von 25 Prozent des Darlehensbetrags wird bereits nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen wirksam.
- Einführung weiterer Zuschusskomponenten, etwa für den nachträglichen Bau von Aufzügen (bei Herstellung von gefördertem Wohnraum im Dachgeschoss), für barrierefreies und nachhaltiges Bauen sowie für planungsbedingte Mehrkosten.

Berlin hat im Förderprogramm 2019/2020 die Förderung von 5.542 Neubauwohnungen bewilligt. In 19 Bauvorhaben sollen durch die Bereitstellung landeseigener Grundstücke zusätzlich 258 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen. Somit werden in den 93 geförderten Projekten insgesamt 5.800 preisgünstige Sozialwohnungen in Berlin dem Wohnungsmarkt zugeführt. Berlin hat dafür rd. 522 Mio. Euro bereitgestellt. Seit der Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 durch das Land Berlin sind bis Ende November 2020 insgesamt 5.297 geförderte Wohnungen fertiggestellt worden.

# Mietendeckel

## Anzahl der Mitarbeiter*innen

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen arbeiten derzeit 41 Mitarbeiter*innen an der Umsetzung des Mietendeckels (ohne Referatsleitung und Trainees).

- 5 Mitarbeiter*innen arbeiten im Bereich der ministeriellen Stellen (alle Stellen besetzt)
- 6 Mitarbeiter*innen arbeiten in der Widerspruchsstelle. Für drei der noch offenen Stellen in diesem Bereich wurden bereits Mitarbeiter*innen ausgewählt
- 4 Mitarbeiter*innen arbeiten im Bereich Querschnittsaufgaben (Personal-, Finanz- und zentraler IT-Bereich). 2 der in diesem Bereich noch offenen 4 Stellen befinden sich in der Ausschreibung
- Im Bereich der Absenkung arbeiten derzeit 26 Mitarbeiter*innen. Aktuell laufen Auswahlgespräche, es wurden 8 Mitarbeiter*innen ausgewählt und Beschäftigungsangebote an diese versandt.

Bei den Bezirken sind gemäß der Rückmeldungen der Bezirke sind 30,5 Stellen der 48 vorgesehenen Stellen besetzt bzw. bereits konkret zur Besetzung vorgesehen.

Bei der Investitionsbank Berlin IBB kümmern sich 15 Mitarbeiter*innen um die Bearbeitung von Modernisierungsumlagen, Härtefälle der Vermietenden und Mietzuschuss für Mieter*innen.

## Anzeigen nach MietenWoG bei der SenSW

| **Bezirk** | **§5*** |
|---|---:|
| Mitte | 204 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 281 |
| Pankow | 256 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 174 |
| Spandau | 24 |
| Steglitz-Zehlendorf | 101 |
| Tempelhof-Schöneberg | 171 |
| Neukölln | 187 |
| Treptow-Köpenick | 41 |
| Marzahn-Hellersdorf | 10 |
| Lichtenberg | 53 |
| Reinickendorf | 43 |
| **Gesamt** | **1.545** |

Anzeigen nach MietenWoG Bln bei der SenSW (Stand 15.2.2021)

§5 MietenWoG Bln- Absenkung

Zu fast allen Anzeigen wurden Verfahren eröffnet und die Vermieter*innen angeschrieben. Es wurden 4 Ordnungswidrigkeitsverfahren (Stand 31.01.2021) eingeleitet. Keines der Verfahren wurde bereits beendet.

## Anzeigen nach MietenWoG bei den Bezirken

In den Bezirken (01.03.2020 bis 31.01.2020) wurden bisher 2.785 Vorgänge angelegt bzw. Verfahren gestartet.

| **Bezirk** | **§3*** | **AV *** | **§4*** | **§11*** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | 164 | 118 | 11 | 0 | **293** |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 153 | 87 | 36 | 3 | **279** |
| Pankow | 315 | 92 | 13 | 1 | **421** |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 174 | 188 | 69 | 0 | **431** |
| Spandau | 51 | 27 | 4 | 0 | **82** |
| Steglitz-Zehlendorf | 61 | 58 | 61 | 0 | **180** |
| Tempelhof-Schöneberg | 167 | 8 | 20 | 0 | **195** |
| Neukölln | 194 | 285 | 26 | 0 | **505** |
| Treptow-Köpenick | 57 | 43 | 19 | 6 | **125** |
| Marzahn-Hellersdorf | 19 | 14 | 12 | 2 | **47** |
| Lichtenberg | 29 | 30 | 18 | 0 | **77** |
| Reinickendorf | 82 | 46 | 21 | 1 | **150** |
| **Gesamt** | **1.466** | **996** | **310** | **9** | **2.785** |

Anzeigen nach MietenWoG Bln in den Bezirken (01.03. bis 31.01.2021)

Die Auswertung bei den Bezirken erfolgt dabei monatlich durch Auswertung aus dem Fachverfahren.

*Vorgänge unterteilt nach:

§3 MietenWoG Bln- Mietenstopp

AV- Auskunftspflichtverletzung

§4 MietenWoG Bln -Mietobergrenzen

§11 MietenWoG Bln- Ordnungswidrigkeiten

## Aufrufe Mietendeckel-Website (Plus Rechner)

Seit dem 16.11.2020 bis 15.2.2021, 21:00 Uhr, wurde der Mietendeckel-Rechner insgesamt 345.361 Mal aufgerufen. Insgesamt hatte die Seite mietendeckel.berlin.de seit Februar 2020 gut 697.000 Besucher*innen und 2,6 Mio. Seitenaufrufe (Stand 15.2.2021).

## Härtefallanträge

Es wurden nach Auskunft der IBB 1082 Härtefallanträge für 6.211 Wohnungen gestellt, davon sind 205 Anträge für 322 Wohnungen genehmigt (Stand 31.01.2021).

| **Bezirk** | **Wohnungen** |
|---|---:|
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 889 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 511 |
| Lichtenberg | 254 |
| Marzahn-Hellersdorf | 9 |
| Mitte | 1.277 |
| Neukölln | 717 |
| Pankow | 600 |
| Reinickendorf | 63 |
| Spandau | 409 |
| Steglitz-Zehlendorf | 442 |
| Tempelhof-Schöneberg | 675 |
| Treptow-Köpenick | 364 |
| Zuordnung ausstehend | 1 |
| **Gesamt** | **6.211** |

## Modernisierungsanträge

Es wurden nach Auskunft der IBB 36.331 Modernisierungsanzeigen gestellt (Stand 31.01.2021).

| **Bezirk** | **Wohnungen** |
|---|---:|
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 1.769 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1.693 |
| Lichtenberg | 2.393 |
| Marzahn-Hellersdorf | 9.310 |
| Mitte | 5.608 |
| Neukölln | 3.747 |
| Pankow | 2.019 |
| Reinickendorf | 1.094 |
| Spandau | 2.309 |
| Steglitz-Zehlendorf | 1.348 |
| Tempelhof-Schöneberg | 2.349 |
| Treptow-Köpenick | 2.692 |
| **Gesamt** | **36.331** |

## Ausblick Gerichtsverfahren

### Bundesverfassungsgericht

Das MietenWoG Bln ist Gegenstand verschiedener Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Neben zwei Richtervorlagen und einer Normenkontrollklage zahlreicher Bundestagsabgeordneter der CDU/CSU und der FDP sind auch mehrere Verfassungsbeschwerden von Bürger*innen gegen das Gesetz beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Das Bundesverfassungsgericht beabsichtigt, über diese Verfahren im 2. Quartal 2021 zu entscheiden. Bereits abgelehnt hat das Bundesverfassungsgericht drei gegen das MietenWoG Bln gerichtete Eilanträge.

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin

Das MietenWoG Bln ist auch Gegenstand einer Normenkontrollklage der Fraktionsmitglieder von CDU und FDP im Abgeordnetenhaus von Berlin. Der Verfassungsgerichtshof hat entschieden, zunächst den Abschluss der Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht abzuwarten und das Verfahren bis dahin auszusetzen.

Verfahren vor den Zivilgerichten

Das Land Berlin ist an diesen Verfahren nicht beteiligt. Aus den bisher veröffentlichten Entscheidungen geht hervor, dass die Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln von den Zivilgerichten unterschiedlich beurteilt wird. So hält die 67. Kammer des Landgerichts Berlin das MietenWoG Bln für verfassungswidrig und hat die betreffenden Verfahren daher auch bereits dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt, s.o. Die 66. Kammer des Landgerichts Berlin hält das MietenWoG Bln hingegen für verfassungsgemäß. Auch die 65. Kammer des Landgerichts geht bei verfassungskonformer Auslegung der Verbotsnormen von der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln aus.

Verfahren vor den Verwaltungsgerichten

Es gibt aktuell 6 laufende Gerichtsverfahren vor den Verwaltungsgerichten und zwei Anträge auf Einstweiligen Rechtsschutz.

Es gab bisher 11 Widerspruchsverfahren (gegen Bescheide des BA Pankow), die seitens der Widerspruchsstelle bei SenSW zurückgewiesen wurde. Es gibt ein laufendes Widerspruchsverfahren gegen einen bezirklichen Bescheid.