BÜNDNIS FÜR WOHNUNGSNEUBAU UND BEZAHLBARES WOHNEN IN BERLIN

20. Juni 2022

BERLIN

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3

1. WOHNUNGSNEUBAU 6
1.1 Aktivierung von Wohnungsbau- und Flächenpotenzialen 6
1.2 Liegenschaftspolitik 7
1.3 Senatskommission und Wohnungsbauleitstelle 8
1.4 Planungsprozesse und Rahmenbedingungen 8
1.5 Klimaschutz und Ressourcenschonung 9
1.6 Akzeptanz für Wohnungsneubau und Investitionen in den Bestand 12
1.7 Wohnungsbauförderung 12
1.8 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 14

2. MIETENENTWICKLUNG UND MIETERSCHUTZ 15
2.1 Wohnraumbedarfe und Wohnraumangebote 15
2.2 Leistbare Mieten und sozialgerechte Mietengestaltung 16
2.3 Vermeidung von Wohnungsverlust und Diskriminierung 17
2.4 Milieuschutz 18

3. STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR 20
3.1 Lebenswerte und qualitätsvolle Quartiere 20
3.2 Ziele zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualifizierung 21
3.3 Impulse für gutes Wohnen 21

4. WEITERE ARBEIT DES BÜNDNISSES 23

ERSTUNTERZEICHNENDE 24

IMPRESSUM 25

PRÄAMBEL

Berlin hat sich im letzten Jahrzehnt, nicht zuletzt aufgrund des Zuzugs von Menschen aus ganz Deutschland und vielen anderen Ländern, in vielerlei Hinsicht positiv entwickelt. Die Höhe des Wirtschaftswachstums und die Reduzierung der Arbeitslosigkeit haben zu einer Erhöhung der Steuereinnahmen Berlins geführt, die wichtige öffentliche Infrastrukturinvestitionen ermöglichen. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen ist zwar gestiegen, die Spanne der Einkommen ist jedoch groß, so dass in Berlin viele Haushalte besonders dringend auf günstige Mieten angewiesen sind. Der Wohnungsmarkt in Berlin ist durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum schon seit dem Jahr 2011 von stark steigenden Angebotsmieten und einer sinkenden Fluktuation geprägt. Dies erschwert die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung in geeigneter Größe erheblich. Wohnraummangel und steigende Wohnkosten belasten vor allem Haushalte mit geringen Einkommen, haben zu Verunsicherungen, Konfrontationen, teilweise zu finanzieller Überforderung und auch Verdrängungen geführt und bergen damit ein hohes gesellschaftliches und soziales Konfliktpotential. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Eine Eigentumsbildung gelingt nur noch Haushalten mit sehr hohen Einkommen oder Vermögen. Auch durch Spekulation steigende Bodenpreise erschweren die Schaffung kostengünstigen Wohnraums vor allem dort, wo er am meisten fehlt.

Das Wohnen ist zur sozialen Frage unserer Zeit geworden, auf die wir entschieden reagieren wollen, damit die Berlinerinnen und Berliner sich ihr Zuhause auch in Zukunft leisten können, und Berlin eine lebenswerte Stadt bleibt. Bei all diesen Herausforderungen muss auch der Wohnungsbereich einen deutlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität leisten. Lösungswege für diese Probleme müssen mit allen beteiligten Akteuren gemeinsam beschritten werden. Dabei erfüllen die Partnerinnen und Partner unterschiedliche Aufgaben und bringen sich mit ihrem Beitrag in das Bündnis ein. Ausreichende und bezahlbare Wohnungen sind für den Chancenausgleich auf dem Wohnungsmarkt und die Stabilisierung von Nachbarschaften von großer Bedeutung. Die Bündnispartnerinnen und -partner stellen sich diesen vielschichtigen Herausforderungen mit dem gemeinsamen Ziel, die Wohnraumsituation in Berlin zu verbessern und dem Wohnungsmangel auf dem Weg der Kooperation wirksam Abhilfe zu schaffen.

Das Land Berlin und seine Bezirke streben an, die beeinflussbaren Rahmenbedingungen dafür zu verbessern. Die teilnehmenden Institutionen und Unternehmen (im Folgenden werden jene, die entsprechend ihrer jeweiligen Rolle z.B. in ihrer Verbandstätigkeit die Möglichkeit haben, die Vereinbarungen umzusetzen, Bündnispartnerinnen und Bündnispartner genannt) sind sich darin einig, dass Zusammenarbeit und gegenseitige Verlässlichkeit der beste Weg sind, um dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin entgegenzuwirken.

Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner - die Unterzeichnenden - bekennen sich zur wachsenden Stadt: Nach der Corona-bedingten Stagnation der Bevölkerungsentwicklung sind wieder steigende Bevölkerungszahlen zu erwarten – nicht zuletzt durch die Zuwanderung geflüchteter Menschen aus der Ukraine. Zielsetzung ist es, stadtplanerisch gesteuert im

Berliner Stadtgebiet zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um Negativfolgen einer Suburbanisierung (u.a. Zersiedelung Umland, klimaschädliche Mobilität) zu vermeiden.

Die Unterzeichnenden erkennen an, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in diesem Jahrzehnt anhaltend hoch sein wird. In Berlin bestehen Flächenpotentiale zur Realisierung von rund 200.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Die Bündnispartnerinnen und -partner verfolgen gemeinsam das Ziel, diese Potentiale zu realisieren. In den kommenden fünf Jahren sollen 100.000 neue Wohnungen (durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr) fertiggestellt werden. Möglichst die Hälfte davon soll im gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Segment errichtet werden. Wir wollen einen nachhaltigen, zukunftsfähigen, klimaneutralen, barrierefreien bzw. barrierearmen Neubau und perspektivisch Bestand erreichen. Wir wollen lebenswerte, grüne, dem Klimawandel angepasste Quartiere schaffen und erhalten. Um diese Ziele zu erreichen, müssen die Kräfte aller Akteure gebündelt werden – von landeseigenen und privaten Wohnungsunternehmen, über private Projektentwicklerinnen und -entwickler sowie Bauträgerinnen und Bauträger, bis hin zu Genossenschaften. Die Unterzeichnenden agieren dabei eng abgestimmt. Die gemeinsame Zielstellung wird in Politik, Verwaltung und Unternehmen aktiv unterstützt und verankert. Gesetzgebung, Verwaltungsverfahren, Prozessqualität und allgemeine Akzeptanz für Bauen und Wachstum bestimmen die wesentlichen Parameter und sind ein essenzieller Bestandteil für den Erfolg des Wohnungsneubaus in Berlin. Es besteht Einvernehmen, dass die Fertigstellungen nicht linear mit den gleichen Jahresraten erfolgen können, weil die positiven Effekte aus den vereinbarten Maßnahmen erst mit zeitlicher Verzögerung ihre Wirkung entfalten können.

Die Unterzeichnenden erkennen an, dass die Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bündnisses besonders herausfordernd sind.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat eine große Zahl von Menschen zur Flucht gezwungen. Die Bündnispartnerinnen und -partner bekräftigen, dass Berlin als Stadt der Freiheit einen sicheren Zufluchtsort für diese Menschen bieten muss und leisten hierzu die notwendigen Beiträge. Die Situation bestärkt auch das Ziel und die Notwendigkeit, den bezahlbaren Wohnungsbau maßgeblich zu beschleunigen. Gleichzeitig gefährden als Folgen des Krieges gravierende Preissteigerungen für Baustoffe und Bauleistungen, eine stark steigende Inflationsrate, ein Anstieg der Finanzierungszinsen sowie der Mangel an Fachkräften die angestrebten Neubau- und Sanierungsziele. Die Entwicklung der Energiekosten trägt zu steigenden Wohnkosten und Baupreisen bei. Diese Entwicklungen werden im Bündnis gemeinsam eng beobachtet. Angesichts der Dynamik und ihrer Auswirkungen auf Wohn- und Baukosten müssen die verabredeten Ziele und Vereinbarungen regelmäßig gemeinsam evaluiert und fortgeschrieben werden. Der Senat wird durch Anpassungen von Förderkonditionen, Wirtschaftshilfen, Sozialleistungen und Wohnkostenhilfen unterstützen.

Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner bekennen sich zur Mieterstadt Berlin. Mehr als 80% der Haushalte wohnen zur Miete. Die Bezahlbarkeit der Wohnungen und die Sicherheit der Mietverhältnisse sind von außerordentlicher Bedeutung für eine soziale Stadtentwicklung. In den vergangenen Jahren des angespannten Wohnungsmarktes haben allerdings

vor allem stetig steigende Angebotsmieten, überhöhte Kaufpreise von Wohnhäusern und Boden sowie ein zu geringes Wohnungsangebot für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zur Verunsicherung von Mieterinnen und Mietern beigetragen. Deshalb heißt Wohnungen zu vermieten, Verantwortung zu übernehmen. Die beteiligten Wohnungsunternehmen wollen verlässliche Partnerinnen und Partner bei der gemeinsamen Bewältigung der großen Herausforderungen im Wohnungssektor, wie Urbanisierung, Klimawandel, soziale Sicherheit und demographischer Wandel, sein.

Steigende Mieten erhöhen die Wohnkostenbelastung insbesondere für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Die Entwicklung der allgemeinen Verbraucherpreise hat die Belastung der Haushalte erheblich erhöht. Der Ukraine-Krieg wird zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der privaten Haushalte führen, vor allem durch steigende Energie- und Wärmekosten.

Nur wenige Branchen leisten einen aktiven Beitrag zur Kostendämpfung der privaten Haushalte. Hier möchte der Berliner Senat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft in der Stadt sowie weiteren Akteuren und Initiativen ein Zeichen setzen und einen aktiven Beitrag zur Entlastung schaffen.

Den Unterzeichnenden ist bewusst, dass der Preisanstieg die Wohnungswirtschaft in eine schwierige Lage versetzt, zumal die Anforderungen durch Neubau sowie in den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf absehbare Zeit hohe Investitionen erfordern. Die diesbezügliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sowie das Wirtschaftlichkeitsgebot finden Beachtung. Die Mieten von gestern finanzieren den Bau und den Erhalt der Wohnungen von heute. Die Mieten von heute sollen den Bau und den Erhalt der Wohnungen von morgen sowie die Ertüchtigung der Gebäude gegen den Klimawandel finanzieren. Dabei sind die Kriterien der Environmental Social Governance (ESG) zu berücksichtigen.

Private Haushalte, insbesondere jene mit geringen bis mittleren Einkommen, dürfen nicht überfordert werden, damit soziale Verwerfungen und überforderte Nachbarschaften erst gar nicht eintreten. Umso zentraler ist die mietpreisdämpfende Wirkung von landeseigenen Unternehmen, Genossenschaften und einigen privaten Unternehmen. Den landeseigenen Wohnungsunternehmen kommt mit ihrem Versorgungsauftrag dabei eine besondere Rolle zu. Die Bündnispartner und -partner eint der Wille, einen aktiven Beitrag gegen den Kostenanstieg für die privaten Haushalte zu leisten und damit ein Zeichen für eine gemeinsame, verantwortungsbewusste Gesellschaft zu setzen.

1. WOHNUNGSNEUBAU

- Die Verbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen dahingehend ein und die Vorhabenträgerinnen und -träger streben an, mindestens 100.000 Wohnungen bis zum Ende des Jahres 2026 fertigzustellen. Hierzu braucht es geeignete Rahmenbedingungen. Dabei muss im Dreieck aus Anforderungen, Miethöhe und Förderung ein Ausgleich geschaffen werden.
    - Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben das Ziel, in der laufenden Legislaturperiode (2021-2026) die im Koalitionsvertrag festgehaltenen 35.000 neuen Wohnungen bereitzustellen. Darüber hinaus führen sie ihre Ankaufsaktivitäten fort.
    - Die privaten Wohnungsbauunternehmen haben das Ziel, mit 60.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2026 den größten Anteil des Neubauvolumens zu leisten, wovon die großen privaten Bestandshaltenden 20.000 neue Wohnungen bereitstellen.
    - Die Wohnungsbaugenossenschaften bemühen sich, bis zum Jahr 2026 2.500 neue Wohnungen auf den Weg zu bringen. Unter der Voraussetzung, dass das Land Berlin ausreichend geeignete Grundstücke und eine auskömmliche Förderung bereitstellt, sehen sich die Wohnungsbaugenossenschaften in der Lage, im genannten Zeitraum bis zu 5.000 neue Wohnungen zu schaffen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner haben das erklärte Ziel, den Wohnungsneubau und die dazugehörige Infrastruktur in der Stadt mit höchster Priorität voranzubringen, um der Zielsetzung des Neubaus von durchschnittlich 20.000 Wohnungen im Jahr, davon 5.000 Sozialwohnungen zu entsprechen.

1.1 Aktivierung von Wohnungsbau- und Flächenpotenzialen

- Das Land Berlin wird weitere Potenzialflächen für Wohnungsneubau identifizieren und die Entwicklung vorhandener Potenziale auch durch Einsatz des städtebaurechtlichen Instrumentariums zielgerichtet unterstützen. Dazu zählt im Rahmen der Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis Ende 2023 die Prüfung und Nutzung von Potenzialen im Bestand (Nachverdichtung, Dachgeschossausbau, Aufstockung, Nutzung von bereits versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen) wie im Neubau. Im Rahmen dieser Aktualisierung sollen neben den bereits bestehenden 16 neuen Stadtquartieren weitere Standorte (Tegel Nord, Marienhöfe, Elisabeth Aue, Zentraler Festplatz, Späthsfelde etc.) entwickelt werden. Planungen in einem frühen Stadium werden hinsichtlich einer möglichen Erweiterung der Kulisse und höheren Dichte geprüft und weiterentwickelt. Ein weiteres Instrumentarium neben dem Stadtentwicklungsplan Wohnen ist die Erstellung oder Qualifizierung von Wohnbauflächenentwicklungskonzepten auf Bezirksebene. Dabei steht auch die bevorzugte Aufstockung von Bestandsgebäuden sowie Nachverdichtung gut er-

schlossener, bereits versiegelter Flächen zur Nutzung der grauen Energie im Vordergrund. Ebenfalls dazu gehört eine Überprüfung monofunktionaler Flächennutzungen in der Inneren Stadt auf Eignung für eine Transformation in gemischte Bauflächen. Dazu gehört z.B. die bessere Flächenausnutzung beim großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

- Das Land Berlin wird die bezirkliche Entwicklungsplanung systematisch um ein strategisches Flächenmanagement ergänzen, um auch ein aktives Zugehen auf die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu ermöglichen und zur Entwicklung von Grundstücken Anregungen zu geben. Dazu werden Nachverdichtungspotenziale ermittelt, städtebauliche Konzepte für Schlüsselgrundstücke erarbeitet und Projektentwicklungen angestoßen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden ihrerseits eigene Flächenpotenziale mit Unterstützung des Landes Berlin mobilisieren.
- Das Land Berlin wird dafür sorgen, dass geeignete Verdichtungspotenziale in allen Stadtbezirken auch unter Anpassung des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplanverfahren) und Ausschöpfung von Befreiungstatbeständen (gem. § 31 Abs. 2 und 3 BauGB) sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen in unbeplanten Ortsteilen (gem. § 34 BauGB) zügig mobilisiert werden. Die Bündnispartnerinnen und -partner sind sich einig, dass auch in diesen Fällen sozialer Wohnungsbau angestrebt werden soll. Um einen landesweit einheitlichen und soziale Bodennutzung unterstützenden Umgang bei Befreiungsentscheidungen vom Baunutzungsplan zu fördern, wird das Land Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) eine entsprechende Handlungsempfehlung für die Berliner Bezirke erarbeiten.
- Bei der Flächenaktivierung sollen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst minimiert und die für Ausgleich und Ersatz notwendigen externen Flächenbedarfe von Beginn an durch die Vorhabenträgerinnen und -träger mitberücksichtigt werden. Im Rahmen eines gesamtstädtischen Kompensationsmanagements wird angestrebt, wesentliche Flächenbedarfe und die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen für Ausgleich und Ersatz schlüssig und effizient zuzuordnen.

1.2 Liegenschaftspolitik

- Das Land Berlin will Konzeptvergaben mit Erbbaurechten qualifizieren und beschleunigen. Die neu installierte Koordinierungsstelle Konzeptverfahren steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Die Vergabe von Erbbaurechten wird mit verlässlichen und wirtschaftlich attraktiven Rahmendaten verbunden. Es sollen einheitliche Vorgaben für die Durch führung von Konzeptverfahren erarbeitet werden.
- Das Land Berlin verpflichtet sich, bei der Vergabe von Erbbaurechten für Wohnungsbauvorhaben gemeinwohlorientierten Projekten den Vorzug vor einer gewerblichen Nutzung zu geben. Das im August 2021 initiierte Pilotprojekt mit 16 landeseigenen Grundstücken für soziale Träger ist zu verstetigen, Bedarfe für das „geschützte Marksegment“ oder „Housing First“, sowie ähnliche soziale Belange (inkl. Barrierefreiheit) sind vorrangig zu behandeln. Um entsprechend preisgünstigen Mietwohnungsbau durch soziale Träger zu

ermöglichen, soll der Erbbauzins einen Maximalwert von 1,8% des Verkehrswertes nicht übersteigen. Geringere Erbbauzinsen können über eine Verlängerung von Wohnungsbindungsfristen im Erbbauvertrag vereinbart werden. Nur wenn sich in entsprechenden Interessenbekundungsverfahren kein sozialer bzw. gemeinwohlorientierter Träger mit einem entsprechenden Projekt identifizieren lässt, können andere Interessenten berücksichtigt werden.

- Eine nachhaltige Bodenbevorratungspolitik wird vom Land Berlin weiter vorangetrieben.

1.3 Senatskommission und Wohnungsbauleitstelle

- Die Senatskommission Wohnungsbau unter Leitung der Regierenden Bürgermeisterin wirkt in Kooperation der beteiligten Verwaltungen auf die Lösung von Konflikten zwischen den Fachbereichen hin. Planungssachstände, Fortschritte und Klärungsbedarfe bei der Umsetzung der großen Wohnungsbauvorhaben (so genannte Fokusprojekte) und bei übergreifenden Themen werden künftig in der Senatskommission behandelt und entschieden. Das jeweilige Fachressort ist durchgehend für die aufgerufenen Themen entsprechend der gemeinsam festgelegten Fristen verantwortlich und fördert in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Bezirken die Klärung und Umsetzung von Entscheidungen der Senatskommission. Dabei wird die Planungshoheit der Bezirke im Rahmen der Rechtslage beachtet.
- Die Wohnungsbauleitstelle ist über die Themen der Senatskommission hinaus zentrale Ansprechpartnerin für alle Akteure des Wohnungsneubaus auf Landes- und Bezirksebene (Clearingstelle) und unterstützt bei der Lösung von Konflikten.

1.4 Planungsprozesse und Rahmenbedingungen

- Neue Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau sollen innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden. Wird diese Frist überschritten, werden die Bauvorhaben in den Gremien der Senatskommission behandelt, um den Prozess zu beschleunigen.
- Das Land Berlin wird im Jahr 2024 den Testbetrieb der digitalen Bauakte beginnen und die Digitalisierung vorantreiben, um die Verfahren zur Schaffung von Baurecht und zur Genehmigung von Vorhaben zu beschleunigen. Hierzu wird im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen berichtet.
- Die Bezirke werden durch eine entsprechende Ausstattung der Verwaltung und die Entlastung der Mitarbeitenden durch Prozessoptimierungen (Einrichtung einer Arbeitsgruppe mit verbindlicher Zielerreichung und Zeitziel) in die Lage versetzt, mehr Bebauungsplanverfahren und baunotwendige Genehmigungen (z.B. Baugenehmigungen, Baustelleneinrichtungen) in kürzerer Zeit bearbeiten zu können. Der Umgang mit dem Instrument der Genehmigungsfiktion wird geprüft.

- Alle an Planungsverfahren Beteiligten werden zentrale Aspekte wie soziale und kulturelle Infrastruktur, Artenschutz und Verkehrsinfrastruktur von Beginn an mitdenken und frühzeitig abstimmen, um Kosten zu sparen und Reibungsverluste zu vermeiden.
- Das Land Berlin installiert entscheidungsbefugte projektspezifische Steuerungsrunden unter Einbindung der Vorhabenträgerinnen und -träger auf Bezirks- und Senatsebene zur ressortübergreifenden Planung und Steuerung der Neuen Stadtquartiere und größeren Wohnungsbauvorhaben und Sicherstellung einer nachhaltigen politischen Kooperation.
- Das Land Berlin wird für die neuen Stadtquartiere und größeren Wohnungsbauvorhaben die personellen und strukturellen Voraussetzungen schaffen, damit eine projektorientierte Koordinierung ressortübergreifend und zwischen den Planungsstellen des Senates und der Bezirke umgesetzt werden kann (z.B. durch Projektlotsen).
- Die Unterzeichnenden beziehen frühzeitig und planungsbegleitend die zuständigen politischen Entscheidungsgremien des Abgeordnetenhauses bzw. der Bezirksverordnetenversammlung ein, um die Planungssicherheit durch verbindliche Abstimmung der Wohnungsbauziele und der jeweiligen städtebaulichen Konzeption zu erhöhen.
- Die Planung begleitende Prozesse wie bspw. Partizipationsverfahren sollen zielorientiert und angemessen strukturiert werden. Hierbei steht innerhalb eines verbindlichen Zeitrahmens das „Wie“ und nicht das „Ob“ der jeweiligen Projekte im Vordergrund. Die Bündnispartnerinnen und -partner verpflichten sich zu einem frühzeitigen partizipativen Verfahren, das auch die Nachbarschaft berücksichtigt.
- Im Rahmen von Gesetzgebungsverfahren, Verwaltungsvorschriften etc. mit wohnungswirtschaftlichem Bezug wird das Land Berlin die jeweiligen Auswirkungen auf Baukosten, Miethöhe, Genehmigungsdauer, Bauvolumen, Verwaltungsaufwand für die Unternehmen und Betriebskosten konkret, transparent und nachvollziehbar darstellen und bei den Verfahren berücksichtigen. Die Bündnispartnerinnen und -partner werden das Land Berlin dabei unterstützen.
- Die Unterzeichnenden sind sich einig, dass angesichts der sich dynamisch verändernden Rahmenbedingungen für das Bauen lösungsorientiert, schnell reagiert und die Kooperation zielgenau jeweils neu ausgerichtet werden muss. Dafür wird das Land Berlin mit den Bündnispartnerinnen und -partnern nach Abschluss des Bündnisses einen kontinuierlichen Arbeitsprozess beginnen.

1.5 Klimaschutz und Ressourcenschonung

- Die Unterzeichnenden stellen sicher, dass projektbezogene Klima- und Energiekonzepte für Neue Stadtquartiere und größere Wohnungsbauvorhaben erstellt werden. Diese sollen nicht nur zeitgemäße Standards, sondern technologieoffen zukunftsweisende Modelle aufgreifen. Die Bündnispartnerinnen und -partner vereinbaren im Hinblick auf Klima- und Energiekonzeptionen einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch.

- Um der zentralen Herausforderung des Klimaschutzes im Bestand zu begegnen, sagen die Bündnispartnerinnen und -partner zu, sich für die Mobilisierung von Investitionen in die Sanierung/Modernisierung des Wohnungsbestandes einzusetzen. Hierzu werden zielgerechte Handlungsstrategien zu Wärmewende und Klimaneutralität in Abhängigkeit der unterschiedlichen Herausforderung nach Lage und Struktur von Stadtquartieren, Gebäude- und Eigentumstypen entwickelt und Zielzahlen im Bündnis konkretisiert.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen. Neben der Kompensation für Umwelteingriffe im Rahmen des Ökokontos wird ein Berliner Naturcent eingeführt und im Bündnis konkretisiert. Bei Nachverdichtung werden verbleibende vorhandene Frei- und Grünflächen im Sinne von Klimaanpassung und Regenwassermanagement qualifiziert, Entsiegelungspotenziale werden ausgeschöpft.
- Bei neuen Planungen zur Nachverdichtung werden Möglichkeiten der Aufstockung geprüft, um kühlendes Grün weitgehend zu erhalten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird für künftige Planungen geprüft, in wie weit Nachverdichtungen mit zusätzlicher Versiegelung nachhaltig sind und welche Alternativen es für die Schaffung von neuem Wohnungsbau gibt.
- Bei der Aktivierung von Flächenreserven im Bestand für den Wohnungsneubau wird im Sinne des Leitbilds der „Doppelten Innenentwicklung“ das urbane Grün berücksichtigt, entwickelt, verbunden und qualitativ aufgewertet. Zielführende Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, zum Regenwassermanagement, zum Schutz der Biodiversität und die Erhöhung der Wohnumfeldqualität werden frühzeitig in die Planung mit einbezogen, um den Neubau von Wohnungen mit einer Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bestand zu verbinden.
- Die Unterzeichnenden erarbeiten gemeinsam Strategien und Best-Practice-Lösungen zur Reduzierung der Versiegelung und für flächensparende Entwicklung durch Multicodierung/Mehrfachnutzung.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner üben besondere Sorgfalt bei der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Ökobilanz aus. Sie setzen sich für robuste und langlebige Baukonstruktionen, für kreislaufgerechtes, recyclingfähiges Planen und Bauen sowie den verstärkten Einsatz klimagerechter und nachwachsender Baustoffe ein. Dabei kommt auch der Leitfaden zur ressourcenschonenden Gestaltung neuer und bestehender Stadtquartier auf Basis der Zero-Waste-Strategie des Landes Berlin zur Anwendung. Das Land Berlin setzt sich auf Bundesebene dafür ein, die Mantelverordnung dahingehend zu ändern, dass aufgearbeitete Abbruchmaterialen als Ersatzbaustoffe verwendet werden dürfen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner nutzen die Vorteile modularer, ressourcen- und klimaschonender Bauweisen, um die Geschwindigkeit der Projekte, die Baufeld- und Vegetationsschonung sowie die steigenden Kosten und Risiken fossil basierter Baustoffe zu minimieren und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken.

- Das Land Berlin setzt sich für ökologische Themen der Nachhaltigkeit wie den qualifizierten Freiflächenplan, die Dach- und Fassadenbegrünung, den Schutz erhaltenswerter Bausubstanz, die Holzbauweise und die Einführung der Typengenehmigung ein und berücksichtigt das in den entsprechenden Förderprogrammen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner entwickeln mit hoher Qualität Wohnungsbautypen, die auch für die serielle Bauweise geeignet und auf unterschiedliche stadträumliche Situationen anpassbar sind, um Kosten und Zeit bei Planung, Genehmigung und Bau von Wohnungen zu sparen.
- Der Wohnraumbedarf pro Kopf ist in der Vergangenheit stetig gewachsen. Angesichts knapper werdender Ressourcen und Energiekostensteigerungen, die vor allem auch die Mieterinnen und Mieter belasten, unterstützen die Bündnispartnerinnen und -partner die Flächenbedarfsoptimierung im Neubau durch effiziente und bedarfsgerechte Grundrisse.
- Das Land Berlin richtet bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Beratungsstelle für Vorhabenträgerinnen und -träger zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei Neubau und im Bestand ein.
- Das Land Berlin strebt an, die Förderung für Solarenergie und weitere erneuerbare Energien sowie den Holzbau – ggf. auch in Ergänzung zu Förderprogrammen des Bundes – auszubauen und die Energieeffizienz des Gebäudebestandes zu erhöhen. Dabei soll der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie stärker berücksichtigt werden.
- Das Land Berlin setzt sich gemeinsam mit den Bündnispartnerinnen und -partnern dafür ein, dass die Voraussetzungen geschaffen werden, damit Vorhabenträgerinnen und -träger auf den Einsatz von Erdgas und Heizöl zur Wärmeversorgung bei Neubauten möglichst verzichten und klimagerechte Energiekonzepte realisieren können. Zugleich müssen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dies auch technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner streben an, die einschlägigen Förderprogramme des Landes und des Bundes zur Erhöhung des energetischen Standards in Anspruch zu nehmen. Sie sagen zu, Dachflächen im Bestand auf die Eignung für Photovoltaik zu prüfen und in Quartieren (bei Sanierung und Neubau) Klimaanpassungs- und Energiekonzepte zu erstellen. Notwendig sind hierzu der bedarfsgerechte Ausbau und die Ertüchtigung der Leitungsnetze.
- Die Rahmenbedingungen und Förderungen (Anreize) für den Ausbau der Solarenergie werden so weiterentwickelt, dass beim Neubau die ab 01.01.2023 geltenden Vorgaben des Solargesetz Berlin erfüllt werden können und die zur Verfügung stehenden Dachflächen maximal für die Erzeugung von Solarenergie ausgenutzt oder Dritten für eine Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.
- Das Land Berlin wird sich mit der Bundesebene hinsichtlich einer koordinierten Nutzung der Bundesförderprogramme abstimmen.

- Um Ressourcen und Klima zu schonen, wird Abriss möglichst vermieden und erhaltenswerte Bausubstanz erhalten. Neubauten werden kreislaufwirtschaftsgerecht im Sinne von Rückbau und Wiederverwendbarkeit ausgeführt.

1.6 Akzeptanz für Wohnungsneubau und Investitionen in den Bestand

- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner werden gemeinsam stadtweit die Notwendigkeit und den Mehrwert des Wohnungsneubaus sowie von Investitionen in die klimagerechte Sanierung und Modernisierung des Bestands kommunizieren.
- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner werden der integrierten Entwicklung (bspw. durch soziale und grüne Infrastruktur) in allen größeren Wohnungsneubauvorhaben und der Weiterentwicklung der Bestände einen hohen Stellenwert einräumen. Die Gestaltung der öffentlichen Straßen, Plätze und Grünanlagen muss den sich ändernden Bedingungen des Klimawandels, der Ansprüche an klimaresiliente und lebenswerte Stadtentwicklung bei gleichzeitigem Wachstum und damit verbundener Beanspruchung des öffentlichen Raums Rechnung tragen. Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner werden dazu gemeinsam in einen Dialog treten.
- Die Beteiligung der Anwohnenden von Bauprojekten und der weiteren Stadtöffentlichkeit ist ein wichtiges Kriterium qualitätsvollen Bauens, jedoch braucht es klar definierte Spiel- und Zeiträume. Grenzen von Entscheidungsfeldern müssen transparent gemacht werden. Der Fokus der Beteiligung wird auf Umsetzungsszenarien ausgerichtet. Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner wenden die Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung (LLBB) als Standard bei informellen Beteiligungsprozessen an und beteiligen sich an der Weiterentwicklung verbindlicher Regeln für öffentliche Beteiligungsverfahren. Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner stehen nach erfolgreichen Beteiligungsverfahren auch gegenüber der Nachbarschaft für die Umsetzung des Vereinbarten ein.
- Das Zusammenwachsen von Nachbarschaften bei der Umsetzung der Neuen Stadtquartiere und größerer Wohnungsneubauvorhaben muss begleitet und unterstützt werden. Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner entwickeln dazu Angebote zur räumlichen Teilhabe und gemeinwohlorientierten Nutzung (z.B. ergänzende Kiezbausteine) und zur projektgestaltenden partizipativen Mitwirkung.

1.7 Wohnungsbauförderung

- Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB) werden langfristig leistbare Mieten für die Mieterinnen und Mieter und eine ausreichende Wirtschaftlichkeit im sozialgeförderten Wohnungsneubau sicherstellen. Das Land Berlin sieht mit den WFB 2022 eine erhebliche Anhebung der Förderintensität vor, um die Bau- und Grundstückskostenentwicklung seit Pandemiebeginn zu berücksichtigen. Das künftige Förderniveau wird durch die Einführung einer jährlichen Anpassung unter Berücksichtigung der dann

herrschenden Markt- und Kostensituation partnerschaftlich fortgeschrieben. Durch die zusätzliche Stärkung des 2. Förderwegs und weiterer Flexibilisierungen werden auch mittlere Einkommensgruppen gefördert. Gemeinsam mit wohnungswirtschaftlichen Verbänden wird der Senat im 2. Halbjahr 2022 eine „Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung" bilden, die bis Ende 2022 weitere Vorschläge zur Neubauförderung entwickelt und diskutiert. Pro Jahr soll in Berlin der Bau von bis zu 5.000 Sozialwohnungen gefördert werden.

- Das Land Berlin wird durch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 22 für einen begrenzten Zeitraum die weggefallenen Fördermittel für die KfW-Programme in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zum Teil kompensieren und sich beim Bund dafür einsetzen, dass gerade für den sozialen Wohnungsneubau die Klimaschutzanforderungen nicht zu einer Unwirtschaftlichkeit führen.
- Neben der Neubauförderung unterstützt das Land Berlin gezielt das Genossenschaftswesen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch eine ergänzende Neubauförderung, die Förderung des Erwerbs bestehender Wohngebäude und ein Förderangebot für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte. Gemeinsam mit den Genossenschaften wird das Land Berlin eine Arbeitsgruppe Genossenschaftsförderung bilden.
- Im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere werden den Genossenschaften 25% der landeseigenen Grundstücke in Konzeptverfahren angeboten.
- Um Klimaneutralität im Gebäudebestand sozial gerecht umzusetzen, stellt das Land Berlin weiterhin Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung über die Investitionsbank Berlin (IBB) zur Verfügung und vergünstigt teilweise die Förderkonditionen der KfW.
- Zur Vereinbarung der Ziele Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens hat der Bund zusätzlich 1 Mrd. EUR für energetisch hochwertigen Neubau und energetische Modernisierung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt. Dem Land Berlin stehen damit 52 Mio. EUR zur Verfügung, die zusätzlich durch eine Landes-Kofinanzierung aufgestockt werden. Basierend darauf wird ein neues Berliner Förderprogramm erarbeitet, das den Fokus auf die Auflösung des Zielkonfliktes zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz-Investitionen legt. Dabei werden Anreize zur Steigerung der Sanierungsrate bzw. -tiefe und zugleich eine gerechte Kostenverteilung zwischen Vermietenden, Mietenden und öffentlicher Hand angestrebt. Ziel des Förderprogramms ist eine weitgehende „Warmmietenneutralität", indem durch die ausgereichte Förderung und festzulegende Mietpreis- und Belegungsbindungen sichergestellt wird, dass die Modernisierungsumlage auf ein Maß reduziert wird, das durch die sich einstellende Energiekosteneinsparung nahezu aufgefangen wird.

1.8 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner stimmen überein, dass das etablierte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur integrierten Stadtentwicklung leistet.
- Das Land Berlin wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung fortschreiben und weiterentwickeln. Hierbei unterstützen die Bündnispartnerinnen und -partner den Prozess mit ihrer Expertise.
- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner sind sich einig, dass es auch einer Quote an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen des mittleren Preissegments bedarf. Daher wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung künftig für alle Vorhabenträger, neben der bestehenden Quote des unteren Preissegments (bis 140% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG) von 30%, eine Quote für das mittlere Preissegment (bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG) von 20% beinhalten.

2. MIETENENTWICKLUNG UND MIETERSCHUTZ

2.1 Wohnraumbedarfe und Wohnraumangebote

- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner übernehmen gemeinsame Verantwortung zur Erhaltung und Fortentwicklung einer sozial gemischten Stadt und damit für eine sozial gemischte Quartiers- und Vermietungsstruktur. Dabei geht es neben einer leistbaren und sozialgerechten Miete insbesondere auch um Wohnraumangebote für Berliner Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bzw. zur Versorgung von Haushalten, die ein Einkommen haben, mit dem sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Die beteiligten Wohnungsunternehmen werden im Rahmen der Wiedervermietung im Bestand darauf achten, in allen Stadtgebieten Wohnungsangebote für alle Einkommensgruppen anzubieten und insbesondere auf ein angemessenes Angebot für WBS-berechtigte Haushalte zu achten. Die Wohnungsunternehmen sind aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur und jeweiligen Möglichkeiten in unterschiedlichem Maße in der Lage, Wohnungsangebote für WBS-berechtigte Haushalte bereitzustellen. Hier ist zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen, privaten Wohnungsunternehmen bzw. Bestandshaltenden, konfessionell-gebundenen Wohnungsunternehmen, Stiftungen und den Berliner Wohnungsbaugenossenschaften zu differenzieren. Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) verpflichten sich in der Wiedervermietung, 30% der Wohnungen an Haushalte zu vergeben, die ein Einkommen haben, mit dem sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich ebenfalls dieser Verpflichtung anzuschließen.
- Die Wohnungsunternehmen machen die Wohnungsangebote für WBS-berechtigte Haushalte sichtbar und erklären sich zur regelmäßigen Dokumentation im Rahmen einer zukünftigen Berichterstattung bereit. Die Anzahl der Vermietungen an WBS-berechtigte Haushalte wird dem Land Berlin einmal jährlich zum Zweck des Monitorings in einer geeigneten und unbürokratischen Form gemeldet.
- Das Land Berlin stellt zur Prüfung einer WBS-Berechtigung durch Mieterinnen und Mieter, aber auch durch Wohnungsunternehmen einen sachgerechten und niedrigschwellig anwendbaren WBS-Rechner als digitales Berechnungstool zur Verfügung. Um zielgenauer den unteren und mittleren Einkommensschichten der Bevölkerung einen Zugang zu belegungsgebundenem Wohnraum zu ermöglichen und die Ziele der sozial durchmischten Stadtentwicklung unternehmens- und quartiersbezogen besser umsetzen zu können, werden verstärkt die Berliner WBS-Einkommensgrenzen bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG als Grundlage für Wohnungsangebote angewendet.
- Das Land Berlin wird die Antrags- und Genehmigungsverfahren für Wohnberechtigungsscheine beschleunigen. Bei gleichzeitiger Vorlage eines Wohnungsangebots werden innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Einreichung vollständiger Antragsunterlagen die WBS-Prüfung abgeschlossen und den Antragstellerinnen und Antragstellern darüber Auskunft

erteilt. Zur Zielerreichung trägt die digitale Antragstellung (eWBS) mit einer entsprechenden qualifizierten und einfach verständlichen Anleitung bei.

- Die Wohnungsunternehmen unterstützen nach Möglichkeit unternehmensübergreifend den Wohnungswechsel / Wohnungstausch, z.B. zur Optimierung des Wohnflächenverbrauchs oder um einen langfristigen Wohnungserhalt zu ermöglichen. Es werden besondere Anreize und Unterstützungen zum Tausch großer gegen kleinere Wohnungen geprüft. Das Land Berlin prüft gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, ob mit Hilfe eines Pilotprojektes ein kiezbezogener Wohnungstausch ergänzend unterstützt werden kann, z.B. durch eine gemeinsame Plattform zum Wohnungstausch zwischen privaten Wohnungsunternehmen.
- Große private Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) entwickeln Möglichkeiten der Mieterinnen- und Mieterpartizipation unter Beteiligung von Mieterinnen- und Mieterselbstorganisationen. Dabei kann auf die Erfahrungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgegriffen werden.

2.2 Leistbare Mieten und sozialgerechte Mietengestaltung

- Die Bündnispartnerinnen und -partner sind davon überzeugt, dass eine langfristig orientierte und sozialgerechte Wohnungsvermietung eine leistbare Miete benötigt, welche die Mieterinnen und Mieter nicht überfordert. Die Bündnispartnerinnen und -partner verpflichten sich, Mieterhöhungen im Bestand und bei Modernisierungen mit Augenmaß, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung von Härtefallkriterien vorzunehmen.
- Berliner Mietbelastungsgrenze: Die Bündnispartnerinnen und -partner orientieren sich bei Mieterhöhungen im Bestand an der ortsüblichen Vergleichsmiete und am nachgewiesenen Haushaltseinkommen der Mieterinnen und Mieter. 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.
- Berliner Mietentwicklungsgrenze: Die Bündnispartnerinnen und -partner nehmen die Planungen der Bundesregierung zur Absenkung der mietrechtlichen Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von derzeit 15% auf 11% zur Kenntnis. Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) orientieren sich ab Unterzeichnung an dieser neuen mietsenkenden Kappungsgrenze. Sie werden weiterhin in Verträgen mit Haushalten mit einem Einkommen bis zu 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG Mieterhöhungen bis 31.12.2023 um jährlich nicht mehr als 2% vornehmen. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gelten weiterhin

die Regelungen der Kooperationsvereinbarung und die Vorgaben des Gesellschafters Land Berlin.

- Das Land Berlin und die Bündnispartnerinnen und -partner setzen zur Überprüfung von rechtlich zulässigen Miethöhen und zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ausgehend vom System der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin auf das Instrument eines rechtssicheren, qualifizierten Berliner Mietspiegels. Dazu unterstützen die in der Arbeitsgruppe Mietspiegel des Berliner Senats vertretenen Mieterinnen und Mieter- sowie Vermieterinnen und Vermieterverbände und weiteren Bündnispartnerinnen und -partner die kontinuierliche Arbeit an den zukünftigen Mietspiegeln und erkennen diese an. Die Einhaltung der mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels wird zugesichert.
- Die Berliner Bezirke bieten kostenlose Mieterberatungsstellen an, bei denen sich die Mieterinnen und Mieter zu allen mietrechtlichen Fragen beraten lassen können.
- Das Land Berlin wird Bundesrats-Initiativen starten oder unterstützen, die die Einrichtung einer öffentlichen Mietpreisprüfungsstelle zum Ziel haben oder sich gegen überhöhte Möblierungszuschläge bei der Vermietung von Wohnraum richten.
- Gleichzeitig verpflichten sich die Bündnispartnerinnen und -partner, Möblierungszuschläge auszuweisen, um überhöhte Mieten zu vermeiden. Dafür entwickelt das Land Berlin in Zusammenarbeit mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieterinnen und Mieter- sowie Vermieterinnen und Vermieterverbänden eine Leitlinie für Möblierungszuschläge.
- Die Bündnispartnerinnen- und -partner verständigen sich dazu, bei Vorliegen eines Antrages der Mieterinnen und Mieter auf eine kleinere Wohnung aufgrund von Mieterhöhungen, diese bei der Vergabe von kleineren Wohnungen bevorzugt zu berücksichtigen und hier mehrere Angebote zu unterbreiten.
- Das Land Berlin wird die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte durch Wohngeld, Leistungen nach SGB II und XII, Mietzuschüsse und Mietenkonzepte im sozialen Wohnungsbau sicherstellen und regelmäßig überprüfen. Die Antragstellung und Bearbeitung von Anträgen werden weiter digitalisiert.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner verpflichten sich zu hoher Transparenz bei Betriebs- und Nebenkosten, um die Identifizierung von Kostentreibern zu ermöglichen. Weiterhin verpflichten sie sich zu einer intensiven Aufklärung der Mieterinnen und Mieter über deren Einflussmöglichkeiten auf Verbräuche und damit zur Kostenreduzierung. Das Land Berlin prüft Einflussmöglichkeiten auf die Reduzierung der Nebenkosten.

2.3 Vermeidung von Wohnungsverlust und Diskriminierung

- Die Bündnispartnerinnen und -partner verfolgen das gemeinsame Ziel der Prävention von Wohnungs- und Obdachlosigkeit, außerordentliche Kündigungen und Räumungen erfol-

gen nur im Ausnahmefall. Ihnen gehen Beratungsangebote und Lösungs-/Streitschlichtungsversuche voraus, sodass vor einer etwaigen Räumung alles unternommen wird, einen Wohnraumerhalt zu ermöglichen. Räumungen ohne Information an die Soziale Wohnhilfe werden nicht durchgeführt. Im Falle von unvermeidbaren Zwangsräumungen wird gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, den bezirklichen Fachstellen und sozialen Trägern den betroffenen Mieterinnen und Mieter – wenn möglich – ein Angebot für Ersatzwohnraum unterbreitet. Vermieterinnen und Vermieter informieren bei vermieterseits ausgesprochenen Kündigungen die Fachstellen der Berliner Bezirksämter oder die Freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe.

- Das Land Berlin verfolgt das Ziel, das Geschützte Marktsegment (GMS) - ein elementarer Baustein der Wohnungslosenhilfe – bis zum Jahr 2024 auf 2.500 Wohnungsvermittlungen jährlich auszubauen, hälftig von landeseigenen Wohnungsunternehmen und privaten Bestandshaltern (ggf. schrittweiser Ausbau). Das Land Berlin wird gemeinsam mit den beteiligten Kooperationspartnerinnen und -partner das Geschützte Marksegment mit Hilfe von schnellen, unbürokratischen und digitalen Prozessabläufen weiterentwickeln.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden sich zum Berliner Masterplan zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 regelmäßig austauschen und gemeinsam prüfen, wie die gemeinsame Umsetzung gelingen kann. Das bewährte Projekt „Housing First“ wird unterstützt.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden sich gemeinsam auf Bundesebene für eine gesetzliche Harmonisierung der sogenannten „Schonfristregelung“ im Falle einer kombinierten ordentlichen und fristlosen Kündigung einsetzen, welche im gültigen Mietrecht nicht vorgesehen ist. Die ordentliche Kündigung bleibt in diesen Fällen in der Regel bestehen. Die Bündnispartnerinnen und -partner wirken mit Unterzeichnung auf ihre Mitglieder ein, sich zu verpflichten, bereits bei entsprechender Sachlage auch die ordentliche Kündigung zurückzunehmen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner vermieten, verwalten und agieren diskriminierungsfrei. Sie achten gerade im Hinblick auf die vielen Neuberlinerinnen und Neuberliner beim Wohnen und in den Nachbarschaften darauf, dass ein diskriminierungsfreier Rahmen gewährleistet wird. Die teilnehmenden Parteien verzichten möglichst darauf, von Wohnungsbewerberinnen und -bewerbern eine Bonitätsauskunft von privatwirtschaftlichen Auskunfteien zu verlangen. Eine Schuldenfreiheitsbescheinigung wird als ausreichend angesehen und sie stellen diese den Mieterinnen und Mietern aus.

2.4 Milieuschutz

- Das Land Berlin wird sich – neben möglichen Erleichterungen für die Genehmigungspraxis – insbesondere für sozialverträgliche energetische Maßnahmen mit günstigen Kosten-Nutzen-Effekten einsetzen. Auch in den Berliner Erhaltungs-/Milieuschutzgebieten werden zeitgemäße Wohnstandards durch Sanierung/ Modernisierung hergestellt.
  Die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaschutz und individuelle Wohnbedürfnisse

(z.B. Barrierefreiheit) sowie der Anspruch der Sicherung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung müssen in Einklang gebracht werden.

- Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.
- Das Land Berlin bietet bei Modernisierungsmaßnahmen Fördermittel über die IBB an, um die Belastung der Mieterinnen und Mieter zu begrenzen.
- Das Land Berlin richtet bürgerfreundliche Beratungs- und Informationszentren zum Klimaschutz in Wohngebäuden bzw. für Verbraucher ein.

3. STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Grundlage für eine integrierte Planung und Gestaltung der gebauten Umwelt ist ein ganzheitlicher Ansatz für eine hohe Baukultur. Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen erfordern einen anspruchsvollen Städtebau und eine gute Architektur.

3.1 Lebenswerte und qualitätsvolle Quartiere

- Die Bündnispartnerinnen und -partner streben eine zügige Umsetzung von nachhaltigen, durch vollständig erneuerbare Energieträger versorgte Stadtquartiere und Wohnungsbauvorhaben mit einer vielfältigen Architektur und einem guten Städtebau, Nutzungsmischung und lebendigen Erdgeschossen, Akteurs- und Nutzervielfalt, qualifizierter Freiraumentwicklung, Lösungen für das Erreichen der Klimaneutralität (bis 2045) und Klimaanpassung, sozialer und kultureller Infrastruktur, zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten sowie mit einer eigenen Identität an.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner richten sich für alle Wohnungsbauvorhaben nach den Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen sowie den Qualitätszielen der weiteren rahmensetzenden Stadtentwicklungspläne aus.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner prüfen und entwickeln insbesondere für die Neuen Stadtquartiere und größeren Wohnungsbauvorhaben für ein erforderliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in der verdichteten Stadt Lösungen, die sowohl städtebaulich als auch planungsrechtlich umsetzbar sind.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner sehen unter Wahrung der Grundsätze der Berliner Liegenschaftspolitik eine vielfältige Vorhabenträgerschaft als Mittel an, um die angestrebte soziale Mischung in Neuen Stadtquartieren und größeren Wohnungsbauvorhaben zu unterstützen.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner werden der Mehrfachnutzung und Multicodierung von Gebäuden, Bau- und Freiflächen ein noch stärkeres Gewicht beimessen, um Neue Stadtquartiere und größere Wohnungsbauvorhaben als kompakte, lebendige und funktional gemischte Quartiere zu entwickeln. Sie nutzen die Sozialen Infrastrukturkonzepte als Grundlage für die erforderliche Ausstattung der Quartiere mit sozialer und grüner Infrastruktur.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner entwickeln Lösungen für autoarme oder autofreie Quartiere, in denen die Bewohnerschaft möglichst auf das eigene Auto verzichten kann und der Liefer- und Wirtschaftsverkehr unbeeinträchtigt bleibt.
- Für die Neuen Stadtquartiere und größeren Wohnungsbaustandorte wenden die Bündnispartnerinnen und -partner den Leitfaden für nachhaltige Mobilitätskonzepte mit dem Schwerpunkt auf dem Umweltverbund an. Sie setzen diesen über städtebauliche Verträge zur Sicherung der notwendigen Investitionen in die verkehrliche Infrastruktur und

durch einen integrierten Planungsansatz von Städtebau und Mobilität um. Ziel ist es, verkehrliche Infrastrukturprojekte spätestens bis zur Fertigstellung der Quartiere gleichfalls umgesetzt zu haben.

- Die Bündnispartnerinnen und -partner unterstützen in Neuen Stadtquartieren und größeren Wohnungsbauvorhaben durch Aktivierung der Erdgeschosszonen eine wohnortnahe Versorgung, gewerbliche und kulturelle Angebote sowie experimentelle Nutzungen (bspw. temporäre Pioniernutzungen in der Entwicklungsphase). Dies umfasst auch mögliche Kuratierungen dieser Erdgeschossnutzungen durch das Land Berlin oder die Bündnispartnerinnen und -partner, um Nutzungsmischung und Vielfalt zu gewährleisten.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner unterstützen die Einrichtung eines Standortmanagements in Neuen Stadtquartieren und größeren Wohnungsneubauvorhaben, um dort wo es notwendig ist auch nach Fertigstellung der Vorhaben quartiersspezifische Themen zu identifizieren und gemeinsam umzusetzen. Die Übernahme entstehender Kosten wird projektspezifisch vereinbart.

3.2 Ziele zur städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualifizierung

- Die Bündnispartnerinnen und -partner führen zur Qualifizierung von Städtebau, Architektur und Freiraum in Neuen Stadtquartieren, größeren Wohnungsbauvorhaben und Bestandsentwicklungen verstärkt Wettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013, wettbewerbliche Dialoge nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) oder andere Planungsverfahren (beim Land Berlin nur unterhalb des Schwellenwertes) durch. Um dabei auch die Innovationskraft junger Büros zu berücksichtigen, werden Vergabeverfahren entsprechend ausgerichtet. Dabei können die Verfahren genutzt werden, um die Stadtgesellschaft angemessen einzubinden.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner unterstützen bei Neuen Stadtquartieren und größeren Wohnungsbauvorhaben den frühzeitigen Abschluss einer Qualitätsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den jeweiligen Vorhabenträgern/innen, in der projektspezifischen Qualitätsziele, die Durchführung von Qualifizierungsverfahren, die Beratung im Baukollegium oder einem Gestaltungsgremium auf Projektebene vereinbart werden.

3.3 Impulse für gutes Wohnen

- Die Wohnungen, die wir heute bauen, sollen in ihren Typologien, ihrer Ästhetik und in ihrer Funktionalität den Anforderungen der Zukunft gerecht werden. Die Bündnispartnerinnen und -partner sind sich einig, dass bezahlbares Wohnen und Qualität in Städtebau und Architektur zusammen betrachtet und in kritische Abwägung gebracht werden muss.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner unterstützen innovative, bezahlbare Wohnkonzepte, z. B. Clusterwohnungen und Mehrgenerationenhäuser.

- Das Land Berlin unterstützt die Entwicklung guten und kostengünstigen Wohnungsbaus durch einen Ideenwettbewerb für beispielhaften Wohnungsbau auf landeseigenen Grundstücken und wird sich dafür einsetzen, dass das Thema Wohnungsbau Schwerpunkt der Vorbereitung einer Internationalen Bauausstellung sein wird.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner erarbeiten gemeinsam eine Übersicht für modellhaften Wohnungsbau, die kontinuierlich Best Practice so präsentiert, so dass für folgende Projekte unmittelbar Anregungen erfolgen können.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner setzen sich dafür ein, dass Fachpreise, die im Land Berlin vergeben werden, in den nächsten fünf Jahren verstärkt dem Thema „bezahlbarer und klimagerechter Wohnungsneubau“ gewidmet werden.

4. WEITERE ARBEIT DES BÜNDNISSES

- Die vereinbarten Maßnahmen sollen unmittelbar im Anschluss in den jeweiligen Verantwortungsbereichen umgesetzt werden. Die Zusammenarbeit im Bündnis wird aufrechterhalten. Die Bündnispartnerinnen und -partner wollen sich weiter kontinuierlich über die gemeinsamen Ziele und aktuellen Problemstellungen austauschen sowie möglichst konkrete Handlungsempfehlungen erarbeiten. Der laufende Fortschritt der Bündnisarbeit soll dokumentiert, evaluiert, öffentlich kommuniziert und die vereinbarten Maßnahmen bei Bedarf angepasst werden.
- Die Bündnisrunde trifft sich im Dezember 2022 erneut, um die Umsetzung zu bilanzieren und sich über die sich weiter entwickelnden Rahmenbedingungen auszutauschen und notwendige Anpassungen der Vereinbarungen vorzunehmen.

Das vorliegende Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen tritt mit Unterzeichnung in Kraft und gilt für zunächst 5 Jahre bis zum 20. Juni 2027. Es erfolgt eine jährliche Bilanzierung.

ERSTUNTERZEICHNENDE

Berlin, 20. Juni 2022

Franziska Giffey
Regierende Bürgermeisterin von Berlin

Bettina Jarasch
Bürgermeisterin von Berlin
und Senatorin für Umwelt, Mobilität,
Verbraucher- und Klimaschutz

Dr. Klaus Lederer
Bürgermeister von Berlin
und Senator für Kultur und Europa

Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister des Bezirks
Neukölln von Berlin

Sören Benn
Bezirksbürgermeister des Bezirks
Pankow von Berlin

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister des Bezirks
Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Thorsten Schatz
Bezirksstadtrat des Bezirks
Spandau von Berlin

Maren Kern
Mitglied des Vorstands
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Christopher Weiß
Vorstandsvorsitzender
BFW Landesverband Berlin/Brandenburg
e.V.

Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG
Sprecher der landeseigenen Wohnungsbau-
gesellschaften

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands
Vonovia SE

Dr. Gabriele Schlimper
Geschäftsführerin
Der Paritätische Wohlfahrtsverband
Landesverband Berlin e.V.
und Federführung der LIGA der
Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege
Berlin

Andreas Barz
Sprecher
Bündnis junger Genossenschaften

Sven-Christian Frank
CLO
ADLER Group S.A.

Dr. Manja Schreiner
Hauptgeschäftsführerin
Fachgemeinschaft Bau Berlin und
Brandenburg e.V.

Marcus Becker
Vizepräsident
Bauindustrieverband Ost e.V.

Jan Eder
Hauptgeschäftsführer
Industrie- und Handelskammer zu Berlin

IMPRESSUM

Die Regierende Bürgermeisterin
von Berlin
Senatskanzlei

BERLIN

Presse- und Informationsamt des Landes Berlin
Jüdenstraße 1
10178 Berlin
Tel. +49 30 9026-2411
presse-information@senatskanzlei.berlin.de
www.berlin.de/senatskanzlei
06/2022