



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Landesverband
Berlin/Brandenburg e.V.



Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin

Vereinbarung zwischen

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt,
dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.,
dem BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e. V.
und den Unterstützern

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
1. Gemeinsame Zielsetzungen	3
2. Verpflichtungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	3
2.1. Gemeinsame Bauziele für Land und Bezirke	4
2.2. Stärkung der Bauverwaltungen, Beschleunigung der Genehmigungsprozesse	5
2.3. Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik	6
2.4. Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur	6
2.5. Wohnungsbauförderung	7
2.6. Nutzung des städtebaulichen Vertrages	7
3. Verpflichtungen des BBU und BFW	7
3.1. Bauziele des BBU	8
3.2. Bauziele des BFW	8
3.3. Hand in Hand: Baukultur und Nachhaltigkeit	9
3.4. Gemeinsam mit Land und Bezirken	9
3.5. Im Dialog mit der Stadtgesellschaft	9
4. Schlussvereinbarungen	10
Unterstützung für den Wohnungsneubau in Berlin	11

Präambel

Berlin wächst. Die Einwohnerzahl ist in vier Jahren von 2010 bis 2013 um über 140.000 gestiegen und sie wird absehbar weiter steigen. Berlin ist attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Lebenserwartung steigt und auch die Zahl der Kinder in Berlin nimmt erfreulicherweise weiter zu. Damit verbunden ist auch eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) erwartet zwischen 2012 und 2025 eine Zunahme der Bevölkerung um rund 239.000 Einwohner. Das daraus resultierende Wachstum der Haushaltszahlen erfordert im gleichen Zeitraum ein Neubauvolumen von etwa 137.000 Wohnungen. Das entspricht einer Neubauleistung von etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Angesichts der wachsenden Bevölkerung und der Bevölkerungsprognose, die diesen Trend bestätigt, ergibt sich für Berlin die Herausforderung, bis zum Jahr 2025 den Wohnungsneubau in erheblichem Maße zu fördern und zu steigern.

Dazu sind geeignete Flächen zu beplanen, es ist in großem Umfang Baurecht zu schaffen und als Folge neuer Wohnquartiere zahlreiche Objekte der sozialen und technischen Infrastruktur zu errichten. Dies verlangt von allen Beteiligten erhebliche Kraftanstrengungen.

Wohnungsneubau in dem erforderlichen Umfang kann dabei nur durch eine breite Allianz von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Bauträgern sowie Baugruppen erbracht werden. Sie übernehmen dabei eine große Verantwortung für die nachhaltige Stadtentwicklung, die Schaffung qualitativ anspruchsvoller Quartiere und Gebäude sowie die Entwicklung sozial ausgewogener Nachbarschaften.

Den Akteuren ist bewusst, dass Neubauvorhaben eine Veränderung des Wohnumfeldes darstellen und deshalb Partizipationsprozesse und die unter Umständen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für eine gesellschaftliche Akzeptanz einen hohen Stellenwert besitzen.

Vor diesem Hintergrund bekräftigen die Unterzeichner mit diesem Bündnis ihren Willen, attraktives und bezahlbares Wohnen in Berlin aktiv zu gestalten. Deshalb unterstützen sie gemeinsam den Wohnungsneubau, Klimaschutz, energetische Standards, Städtebau und integrative Wohnungspolitik als gesamtstädtische Aufgabe.

Der Senat setzt dabei auf einen fairen Interessenausgleich, Kooperation und einen ständigen Dialog. Dies gilt insbesondere für die Zusammenarbeit mit den Bezirken und mit der Wohnungswirtschaft.

1. Gemeinsame Zielsetzungen

Grundlegendes gemeinsames Ziel der Vertragsparteien ist es, den Wohnungsneubau in Berlin aktiv zu unterstützen und eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Berliner Haushalte zu gewährleisten. Dabei wollen sie gemeinsam Sorge für die Schaffung von Rahmenbedingungen tragen, die gesamtstädtisch bis zum Jahr 2025 den Bau von etwa 10.000 neuen Wohnungen jährlich ermöglichen. Wohnungsneubauvorhaben stehen dabei stets im Kontext einer städtebaulichen Gesamtentwicklung.

Die Vertragsparteien bekennen sich dabei zu den gesamtstädtischen Zielen und Mitteln des Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP Wohnen 2025), der die quantitativen und qualitativen Herausforderungen an den Wohnungsneubau beschreibt.

Im Ergebnis des Wohnungsneubaus wird angestrebt, dass Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt sich wieder annähern und in der Folge die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung tragbar bleiben.

Daneben ist es gemeinsame Überzeugung, dass der Wohnungsneubau in Berlin unter anderem

- die vielfältige soziale und funktionale Mischung in den Stadtteilen befördern bzw. erhalten soll,
- sich den Herausforderungen der demografischen Entwicklung stellen muss,
- die klima- und energiepolitischen Ziele des Landes Berlin befördern wird.

Die vertragsschließenden Parteien sind davon überzeugt, dass die anstehenden Aufgaben nur in einem konstruktiven und fairen Miteinander, einer gleichberechtigten gegenseitigen Respektierung der Interessen der Beteiligten sowie unter Beachtung der objektiven Rahmenbedingungen gelöst werden können.

Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass zahlreiche Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau durch europäische oder bundesrechtliche Gesetze und Normen, Auflagen und steuerliche Gegebenheiten bedingt sind, die von den Vertragsparteien nicht unmittelbar beeinflusst werden können. Im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten werden die Vertragsparteien sich jedoch für eine Verbesserung dieser übergeordneten Rahmenbedingungen zu Gunsten des Wohnungsbaus einsetzen.

Die Vertragsparteien werden sich gemeinsam bemühen, für ein positives Neubauklima zu werben und die Notwendigkeit eines beschleunigten Wohnungsneubaus in Berlin zu unterstreichen. Entsprechende Dialog- und Partizipationsprozesse sollen sachorientiert informieren und den Wohnungsneubau in geeigneter Form unterstützen.

2. Verpflichtungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Der Senat von Berlin wird bei allen dafür zuständigen Senatsverwaltungen, Bezirksverwaltungen und Landeseinrichtungen für eine breite Unterstützung des Wohnungsneubaus und für eine hohe Akzeptanz des Neubaus auf allen dafür geeigneten Bauflächen werben.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wie folgt:

2.1. Gemeinsame Bauziele für Land und Bezirke

Senat und Bezirksämter tragen eine gemeinsame Verantwortung für das Erreichen der gesamtstädtischen Ziele zum Wohnungsneubau. Die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung und die Genehmigung von neuen Wohnungen liegt grundsätzlich bei den Bezirken.

Die Bezirke

- schaffen zügig Bau- und Planungsrecht,
- führen zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren durch und
- diskutieren Wohnungsbauvorhaben mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Sie sind in die Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus intensiv einzubinden. Hierzu schließt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine gesonderte Vereinbarung mit den Bezirken mit konkreten Zielvereinbarungen zur Anzahl von Baugenehmigungen und weiteren baubeschleunigenden Maßnahmen. Das Handeln der Planungsbehörden und Bezirke ist darauf auszurichten, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern, insbesondere die Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Den Bezirken werden hierzu weitere Anreize durch Sonderzuweisungen Wohnungsbau und Mittel für eine bessere Personalausstattung gewährt.

In dem Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin vereinbaren die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Bezirksämter Folgendes:

2.1.1 Zusätzliches Personal für die Bezirksämter

Um schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren für den Wohnungsneubau zu erreichen, erhalten die Bezirksämter zur Verstärkung ihrer Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsichts- und Stadtplanungsamt zusätzliches Personal.

Den Berliner Bezirken werden 49 Beschäftigungspositionen für den Wohnungsneubau zur Verfügung gestellt, d.h. jeder Bezirk erhält zwischen 3 und 6 zusätzliche Beschäftigungspositionen in den Jahren 2014 und 2015. Aufgrund des weiteren Neubaubedarfs in den Folgejahren streben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Bezirksämter an, die Zusatzkräfte auch über den 31.12.2015 hinaus zu beschäftigen und setzen sich dafür ein, dass auch ab 2016 entsprechende Mittel in den Haushaltsplan eingestellt werden.

2.1.2 Sonderzuweisung Wohnungsbau, Genehmigung von Wohnungen

Erfahrungsgemäß werden von den genehmigten Wohneinheiten ca. 80% realisiert. Um die Zielzahl mindestens 10.000 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen, streben die Bezirksämter an, die planungs-, baurechtlichen und sonstigen Voraussetzungen zu schaffen, um pro Jahr mindestens 12.000 Neubau-Wohnungen genehmigen zu können.

Die Bezirksämter erhalten vom Senat pro genehmigter bzw. genehmigungsfreigestellter Wohnung eine Sonderzuweisung bis zu 500 €. Die Sonderzuweisung wird aufgrund der nachfolgend vereinbarten Genehmigungszahlen jeweils am Jahresanfang zur Verfügung gestellt. Die Ausschüttungsobergrenze liegt bei 5 Mio. € pro Jahr.

Die Bezirke können durch die Sonderzuweisungen zum Beispiel zusätzliche befristete Personalstellen in den Fachbereichen Stadtplanungs- und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt finanzieren oder Planungsbüros für die Bearbeitung von Bebauungsplänen beauftragen.

Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten werden spätestens nach 6 Monaten (nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen) erteilt. Über Bauvorbescheidsanträge für Wohnungsbauvorhaben soll nach spätestens drei Monaten entschieden werden.

2.1.3 Wohnungsbaupotentialflächen

Zehn Bezirksämter haben Wohnflächenentwicklungskonzepte erarbeitet. Diese zeigen sowohl Möglichkeiten für die Nachverdichtung bestehender Siedlungen als auch Potenziale für große Neubauf Flächen auf.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entwickelt und betreibt ein geodatenbasiertes Wohnbauf Flächen-Informationssystem (WoFIS), das die in Berlin verfügbaren Wohnbauf Flächenpotenziale darstellt. Ziel ist die Erfassung aller Flächen für mindestens 50 Wohneinheiten.

2.1.4 Bauleitplanung

Bei Bebauungsplan-Verfahren, die Planungs- und Baurecht für Wohnungsneubau schaffen, soll die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch spätestens 18 Monate nach Aufstellungsbeschluss erreicht und der Bebauungsplan spätestens 24 Monate nach Aufstellungsbeschluss festgesetzt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stellt sicher, dass eventuell notwendige Änderungen/Anpassungen des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

2.1.5 Konfliktlösung

Alle Beteiligten sind bestrebt, auftretende Konflikte im Rahmen der Planung und Genehmigung von Wohnungsneubauten zügig und sachorientiert zu lösen.

Sollte keine Klärung einer Konfliktlage möglich sein, lädt die Wohnungsbauleitstelle alle Beteiligten zu einem koordinierenden, lösungsorientierten Gespräch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein.

Das Land Berlin wird die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Mobilisierung von Baupotentialen aktiv zu unterstützen. In diesem Rahmen werden auch die Umnutzung von bisher für Nichtwohnzwecke genutzten Grundstücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Aufstockungen oder die Umnutzung leerstehender Gewerbegebäude geprüft. Der Ausbau von Dachgeschossen wird unterstützt.

Die unter Leitung des Senators für Stadtentwicklung und Umwelt etablierten Gesprächsrunden mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden werden fortgesetzt und als Neubaubegleitende Plattform zur Steuerung des Wohnungsbaus sowie zum laufenden Informationsaustausch genutzt.

2.2 Stärkung der Bauverwaltungen, Beschleunigung der Genehmigungsprozesse

Die zügige Erstellung von Bebauungsplänen sowie die schnelle Erteilung von Baugenehmigungen sind wesentliche Voraussetzungen zur Ausschöpfung der Baupotenziale. Das Land Berlin hat die Bezirke in den planenden und genehmigenden Fachbereichen mit Mitteln zur Erschließung von zusätzlichem Fachpersonal ausgestattet und finanzielle Möglichkeiten zur Einbeziehung externer Fachplanungsbüros zur Entlastung der Verwaltung eingeräumt.

Neben der zwingenden Erhaltung bzw. darüber hinaus auch dem Ausbau der personellen Kapazitäten der planenden und genehmigenden Fachbereiche in den Bezirksverwaltungen wird das Land Berlin im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung gemeinsam mit dem BBU / BFW prüfen, welche Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungsmöglichkeiten für Baugenehmigungen und Baudurchführungen möglich sind.

Das Land Berlin ist gemeinsam mit den Bezirken und den Vorhabenträgern bestrebt, dass die notwendigen Dialog- und Partizipationsprozesse mit Anwohnern und Betroffenen sachorientiert erfolgen und Genehmigungsverfahren dadurch nicht verzögert werden. Das Land Berlin wird die bauenden Wohnungsunternehmen und Vorhabenträger, die die frühzeitigen Beteiligungen durchführen, hierbei unterstützen.

Das Land Berlin hat die Wohnungsbauleitstelle eingerichtet, um Projektentwicklungen zu befördern, Flächenpotentiale zu aktivieren, die Entscheidungsträger an einen Tisch zu bringen und ggf. Entscheidungen auf politischer Ebene vorzubereiten, sowie bei auftretenden Konflikten insbesondere im Planungs- und Genehmigungsprozess zwischen Bezirksverwaltungen und Vorhabenträgern lösungsorientiert zu vermitteln.

2.3 Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik

Das Land Berlin ist bestrebt, im Rahmen der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik für den Wohnungsbau geeignete landeseigene Grundstücke durch Konzeptausschreibungen zu vergeben.

Bei der Versorgung breiter Schichten der Berliner Bevölkerung stehen insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Verantwortung, sodass diese bei etwaigen Grundstücksvergaben besonders zu berücksichtigen sind.

Berlin baut ein systematisches strategisches Flächenmanagement auf. Dazu wird unter Mitwirkung der Bezirke und aller Senatsressorts der Umgang mit Grundstücken, für die momentan keine fachliche Nutzung gesehen wird, sorgfältig abgewogen. Deshalb soll in einem zu schaffenden Portfolioausschuss eine Clusterung der landeseigenen Grundstücke in verschiedene Kategorien vorgenommen werden. Hierbei wird das Land Berlin auch historisch gewachsene Nutzungen im Hinblick auf heutige Lagequalitäten überprüfen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Entwicklung der Rahmenbedingungen für Konzeptausschreibungen und zur Flächenbereitstellung gemeinsam mit dem BBU / BFW regelmäßig abstimmen.

2.4 Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur

Mit der Entwicklung von neuen Wohngebieten sind in hohem Maße Investitionen in technische und soziale Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. der Bau von Erschließungsstraßen, Kindertagesstätten, Grundschulen, Grünanlagen und Plätzen, verbunden.

Ein Teil dieser notwendigen Infrastruktur-Investitionen kann über öffentliche Fördermittel und / oder über die Vereinbarung städtebaulicher Verträge übernommen werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird sich im Rahmen der Haushaltsaufstellung dafür einsetzen, dass Mittel für mit dem Wohnungsbau verbundene Infrastrukturmaßnahmen eingestellt werden.

2.5 Wohnungsbauförderung

Das Land Berlin stellt ab 2014 zunächst für die kommenden fünf Jahre eine Förderung durch zinsfreie Baudarlehen aus einem Wohnungsneubaufonds zur Verfügung, um die Errichtung zusätzlicher Wohnungen für solche Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Der Anteil der geförderten Wohnungen wird bei größeren Bauvorhaben so gestaltet, dass eine ausgewogene soziale Mischung erreicht wird. Eine weiterführende Wohnungsbauförderung bis zum Jahr 2025 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt grundsätzlich für wünschenswert erachtet.

Alle öffentlichen und privaten Bauherren förderwürdiger Projekte können die Neubauförderung beantragen. Es besteht weder die Pflicht zur Inanspruchnahme noch ein Anspruch auf Bewilligung der Förderung.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften können bei einzelnen Bauvorhaben mit Genossenschaften oder privaten Bauherren Kooperationen eingehen, um den Einsatz von Fördermitteln adäquat zu gestalten.

Die Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 werden regelmäßig auf etwaige Anpassungsnotwendigkeiten, insbesondere mit Blick auf wirtschaftliche Einsetzbarkeit und Ausgestaltung der Förderung, überprüft.

Das Land Berlin wird sich dafür einsetzen, den Neubau durch Berliner Baugenossenschaften besonders zu unterstützen, da diese in besonderer Weise zur Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung beitragen (z. B. mittels eines Genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs, Konzeptausschreibungen oder sonstige geeignete Fördermaßnahmen).

2.6 Nutzung des städtebaulichen Vertrages

Bei großen Bauvorhaben für die noch kein Baurecht besteht und zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt oder wesentlich geändert werden muss, soll ergänzend zu Bebauungsplänen und Vorhaben-/Erschließungsverträgen auch das Instrument des städtebaulichen Vertrages genutzt werden.

Um den Abschluss städtebaulicher Verträge zu vereinfachen bzw. einheitlicher auszugestalten und zugleich die rechtlich notwendigen Angemessenheitskriterien zu erfüllen, sind entsprechende Leitlinien zu entwickeln, die neben Bausteinen zur Errichtung und Kostentragung für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen auch Vorschläge zur Anwendung des § 11 Absatz 1, Anstrich 2 BauGB („Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“) anbieten.

Bei auftretenden Problemen richtet die Wohnungsbauleitstelle ein Schlichtungsgremium aus Vertretern des Landes Berlin und den Bezirken ein, um Lösungen zu ermöglichen.

3. Verpflichtungen des BBU und BFW

Der StEP Wohnen beschreibt ausführlich die Ziele und Leitbilder des Wohnungsneubaus und der damit zusammenhängenden Quartiersentwicklung. Die Verbände BBU und BFW verpflichten sich, im Sinne dieser Ziele und Leitbilder auf ihre Mitgliedsunternehmen für die Entwicklung gemischter und sozialverträglich gestalteter Neubauprojekte einzuwirken. Die Verbände bekennen sich vor diesem Hintergrund ausdrücklich zur Erhaltung und Entwicklung von vielfältigen und lebenswerten Quartieren. Deshalb verpflichten sie sich wie folgt:

3.1 Bauziele des BBU

Das Kerngeschäft der 360 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des BBU besteht in der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände, der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung, der Modernisierung und Fortentwicklung der Bestände durch Neubau. Oberstes Ziel dabei: Die verlässliche und dauerhafte Sicherung guten und bezahlbaren Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung.

In sozialer Verantwortung für das wachsende Berlin verpflichtet sich der BBU, im Rahmen der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen auf seine Berliner Mitgliedsunternehmen (Wohnungsbaugenossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften und private Wohnungsunternehmen) einzuwirken, dass sie bis 2025 dem Berliner Wohnungsmarkt mindestens 30.000 neue Wohnungen zur Verfügung stellen (dies entspricht im langjährigen rechnerischen Durchschnitt etwa 3.000 neuen Wohnungen jährlich).

Neubau wird von den Mitgliedsunternehmen des BBU dabei als integraler Bestandteil einer Quartiersentwicklung verstanden, der die vorhandenen Bestände zukunftssicher ergänzen sowie nachhaltig, sozialverträglich und integrativ ausgestaltet werden soll. Der BBU setzt sich insbesondere auch für die behutsame und bedarfsorientierte Entwicklung von städtebaulich bedeutsamen Freiflächen ein, beispielsweise des Flughafens Tegel.

Hoher baulicher Qualitätsanspruch und zukunftsgerechte Baukultur einerseits sowie kosteneffizientes Bauen für bezahlbare Mieten andererseits sind eine besondere Herausforderung für jeden Bauherren. Langjährige Erfahrungen, solide Wirtschaftlichkeitsberechnungen und vernünftige Finanzierungsstrukturen oder das Arbeiten in erprobten (Bau-)Teams sind unter anderem notwendig, um diese Herausforderung zu meistern. Dabei werden die Mitgliedsunternehmen in vielfältiger Hinsicht durch den BBU beraten, begleitet und unterstützt. Der BBU verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, die Umsetzung von Wohnungsbauförderprogrammen auf Landesebene aktiv zu unterstützen und die Mitgliedsunternehmen umfassend über Einsatzmöglichkeiten der angebotenen Förderprogramme zu informieren.

Bei größeren bzw. großen Bauprojekten im Mietwohnungsneubau ist hierfür auch eine Spreizung der Mieten sinnvoll. Soweit objektwirtschaftliche, technische und unternehmensspezifische Bedingungen dies zulassen, sollte der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen (Mietniveau unterhalb von 7,50 €/m² netto kalt) bei 10 bis 33 Prozent liegen.

3.2 Bauziele des BFW

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. ist mit mehr als 240 Mitgliedsunternehmen der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in der Region Berlin/Brandenburg. In den letzten fünfzehn Jahren haben die Mitgliedsunternehmen des BFW Berlin/Brandenburg 4,5 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen und 135.000 Wohnungen fertig gestellt bzw. saniert.

Der BFW verpflichtet sich, auf seine Mitgliedsunternehmen einzuwirken, im Rahmen der wohnungspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen pro Jahr mit dem Bau von ca. 6.000 Wohnungen zu beginnen, sodass bis zum Jahr 2025 dem Wohnungsmarkt mindestens 72.000 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Bei großen Bauprojekten im Mietwohnungsneubau ist hierfür auch eine Spreizung der Mieten sinnvoll. Soweit wirtschaftliche und technische Bedingungen dies zulassen, sollte der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen (Mietniveau unterhalb von 7,50 €/m² netto kalt) bei 10 bis 20 Prozent liegen.

3.3 Hand in Hand: Baukultur und Nachhaltigkeit

Stadt lebt von Vielfalt. Die Verbände unterstützen deshalb Ansätze, mit Hilfe von städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben die Aufenthaltsqualität von Stadtraum zu stärken. Sie werden sich in diesem Sinne bei ihren Mitgliedsunternehmen einsetzen und sie bei der Durchführung eventueller Wettbewerbe beraten.

Die Verbände werden auf ihre Mitgliedsunternehmen einwirken, damit sie durch entsprechende bauliche Gestaltungen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich lebendige Quartiere mit vielfältigen Nutzungsangeboten bilden können. Bauliche Verdichtung sollte nach Möglichkeit mit einer kompensierenden Gestaltung von Freiräumen kombiniert werden.

Klimawandel bedeutet unter anderem auch, dass mehr Extremwetterereignisse wie Stürme, Hitze oder Starkregen eintreten. Hierfür muss der Wohnungsbestand fit gemacht werden – auch und gerade im Neubau. Gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen entwickeln die Verbände hierfür praxisorientierte Empfehlungen zur baulichen und architektonischen Bewältigung dieser Herausforderungen.

3.4 Gemeinsam mit Land und Bezirken

Stadt lebt von Erfahrungsaustausch. Die Verbände verpflichten sich daher, einen beschleunigten und zugleich nachhaltigen Wohnungsneubau auf Landes- und Bezirksebene mit Erfahrungen und ggf. notwendigen Hilfestellungen zu unterstützen. Hierzu gehört z. B. die Begleitung und Mitwirkung bei entsprechenden Veranstaltungen oder die fachliche Begleitung von großen Stadtentwicklungsprojekten.

Die Verbände stehen auch zukünftig als langfristiger Partner für nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung und eine engagierte Mitarbeit in Gremien und Foren, u. a. zum Neubau zur Verfügung.

Der BBU verpflichtet sich, über den Umfang und ausgewählte Merkmale des Neubaus bei seinen Mitgliedsunternehmen laufend statistische Daten abzufragen und dem Berliner Senat hieraus verfügbare Auswertungen in aggregierter Form kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf kurzfristig realisierbaren Wohnungsneubau werden vom BFW auf der Basis der Zahlen der Mitgliedsunternehmen Potenziallisten mit Zielzahlen für 2014 und die Folgejahre erarbeitet, die die Grundlage für ein Monitoring sein werden. Die Potenziallisten werden vom BFW gemeinsam mit den zuständigen Fachbehörden geprüft.

3.5 Im Dialog mit der Stadtgesellschaft

Stadt lebt von Information und Diskussion. Deshalb verpflichten sich die Verbände, den Wohnungsneubau der breiten Öffentlichkeit zu erläutern und für ein positives Neubauklima zu werben.

Um die Akzeptanz von Wohnungsneubauprojekten im Quartier zu erhöhen, werden sich die Verbände bei ihren Mitgliedsunternehmen für eine frühzeitige und adäquate Bürgerbeteiligung einsetzen.

Der BBU verpflichtet sich, im Rahmen seiner Jahresstatistik und dem jährlich erscheinenden BBU-Marktmonitor wissenswerte Angaben zu Stadtentwicklung und Neubau der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Verbände werden ihre erfolgreichen Neubautagungen weiterführen, da sich diese als offene und stadtweite Foren zur Auseinandersetzung mit den wohnungspolitischen Zielen und den verschiedenen Facetten von Bauen und Quartiersentwicklung gut etabliert haben.

4. Schlussvereinbarungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sich gegenseitig über die Entwicklung der Rahmenbedingungen, Fragen der Flächenbereitstellung und der Bauplanungs- und Genehmigungsprozesse, sowie etwaige grundsätzliche Schwierigkeiten und Probleme in der Umsetzung des Wohnungsneubaus zu informieren und bei Bedarf eine sachgerechte Nachjustierung der Rahmenbedingungen vorzunehmen. In regelmäßigen Abständen werden sich die Vertragsparteien unter Leitung des zuständigen Senators für Stadtentwicklung und Umwelt hierüber im Gespräch austauschen.

Das Land Berlin wird sich in den Abstimmungen auf Bundesebene dafür einsetzen, dass sich die gegenwärtigen Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau nicht verschlechtern.

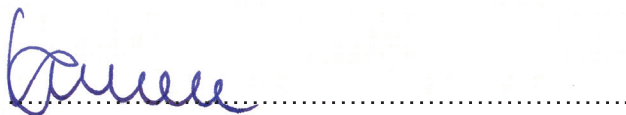
Die unterzeichnenden Verbände stellen ihre Zusagen –hinsichtlich der Neubautzahlen – unter den Vorbehalt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsinvestitionen und die Wohnungsbewirtschaftung durch angekündigte gesetzliche Maßnahmen gegenüber dem augenblicklichen Stand nicht deutlich verschlechtern.

Auch wenn die Zielsetzungen des Wohnungsneubaus bis zum Jahr 2025 reichen, wird dieses Bündnis zunächst für die laufende Legislaturperiode des Berliner Abgeordnetenhauses abgeschlossen. Es kann von jeder Vertragspartei ohne Einhaltung einer Frist jederzeit gekündigt werden.

Berlin, den2. Juli 2014



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
vertreten durch Herrn Senator Michael Müller



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.,
vertreten durch Frau Maren Kern, Mitglied des Vorstands



BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e. V.,
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Matthias Klussmann

Unterstützung für den Wohnungsneubau in Berlin

Berlin wächst. Die Einwohnerzahl ist in vier Jahren von 2010 bis 2013 um über 140.000 gestiegen und sie wird absehbar weiter steigen. Berlin ist attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Lebenserwartung steigt und auch die Zahl der Kinder in Berlin nimmt erfreulicherweise weiter zu. Damit verbunden ist auch eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) erwartet zwischen 2012 und 2025 eine Zunahme der Bevölkerung um rund 239.000 Einwohner. Das daraus resultierende Wachstum der Haushaltszahlen erfordert im gleichen Zeitraum ein Neubauvolumen von etwa 137.000 Wohnungen. Das entspricht einer Neubauleistung von etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Das Land Berlin hat gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und dem BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e. V. ein **Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin** mit über 100.000 Wohnungen vereinbart. Zusätzlich werden im individuellen Wohnungsbau mehr als 20.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 entstehen. Der mit dem BBU und BFW vereinbarte Neubau von über 100.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 ist nur zu realisieren, wenn Stadtgesellschaft und Wirtschaft, Politik und Verwaltung sich gemeinsam für den Wohnungsneubau in Berlin engagiert einsetzen, um eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Berliner Haushalte anzustreben. Insbesondere die planenden und bauenden Institutionen, Fachleute und Unternehmen Berlins und der Region tragen hier in erheblichem Maße zu einem Gelingen des vereinbarten Neubauvolumens bei.

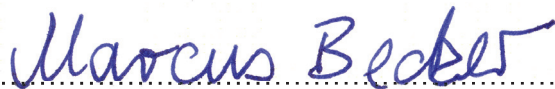
Die nachfolgenden Unterzeichner unterstützen das Anliegen des Wohnungsneubaus auf breiter Front, um attraktives und bezahlbares Wohnen in Berlin dauerhaft zu sichern, eine soziale und integrative Stadtentwicklung anzustreben, Klimaschutz und nachhaltiges Wohnen zu ermöglichen.

Die Unterstützer erkennen die Notwendigkeit eines beschleunigten Wohnungsneubaus in Berlin an und werden sich gemeinsam bemühen, für ein positives Neubauklima zu werben. Stadt lebt dabei auch von Erfahrungsaustausch. Hierzu gehört z. B. die Begleitung und Mitwirkung bei entsprechenden Veranstaltungen oder die fachliche Begleitung von großen Stadtentwicklungsprojekten. Der Senat wird sich im Rahmen der neuen Liegenschaftspolitik bemühen, für den Wohnungsbau geeignete landeseigene Baugrundstücke zügig in die Vermarktung durch den Liegenschaftsfonds zu geben und die bauliche Entwicklung dieser Flächen gemeinsam mit den zuständigen Bezirken engagiert zu begleiten.

Für die Bewältigung des Bevölkerungswachstums und den Ausbau der Infrastruktur kommt es gerade auch auf ein konstruktives und faires Miteinander in der Stadt an, da Veränderungen auch Zielkonflikte und Ängste beinhalten können.

So lebt Stadt heute von Information und Diskussion. Entsprechende Dialog- und Partizipationsprozesse sollen sachorientiert informieren und den Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung in geeigneter Form unterstützen.

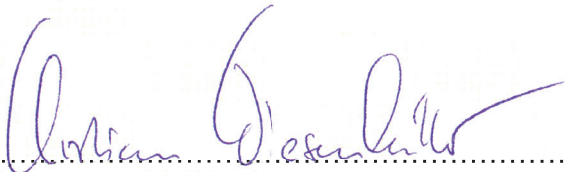
Berlin, den 2. Juli 2014



Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.,
vertreten durch den Präsidenten Herrn Marcus Becker



Fachgemeinschaft Bau Berlin-Brandenburg e.V.,
vertreten durch den Präsidenten Herrn Dipl.-Ing. Michael Schrobsdorff



Industrie und Handelskammer zu Berlin,
vertreten durch den Stellv. Hauptgeschäftsführer Herrn Christian Wiesenhütter



Handwerkskammer Berlin,
vertreten durch den Hauptgeschäftsführer Jürgen Wittke