

# Mieten- und wohnungspolitischer Maßnahmenkatalog: Das Glossar der Zuständigkeiten

*Herausgegeben vom Initiativenforum Stadtpolitik Berlin*

*Getragen durch: Stadtprojekte e.V.*

*Gefördert durch: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin*

*Autor: Kaspar Metzkow*

## Übersicht der Inhalte

- Mietspiegel
- Mietwucher
- Mietpreisbremse und Kappungsgrenze
- Umwandlung Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigenbedarfskündigungen
- Zweckentfremdungsverbote
- Angespannter Wohnungsmarkt
- Sozialwohnungen / Sozialbindung
- Städtebauliche Verträge
- Beratungsangebote für Mieter\*innen
- Besonderes Städtebaurecht
- Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz)
- Sanierungsgebiete
- Sozialpläne und Härteausgleich
- Quartiersmanagement
- Ankauf und Bevorratung von Boden und Wohnungen
- Individuelles Vorkaufsrecht
- Kommunales Vorkaufsrecht
- Vergesellschaftung und Volksentscheid
- Erbbaurecht
- Konzeptvergabe
- Wohngeld, Kosten der Unterkunft, Zuschüsse
- Städtebauförderung und Fördermittel
- Formelle Planung, Bebauungspläne, Flächennutzungsplan
- Informelle Planung, Stadtentwicklungspläne, Entwicklungskonzepte
- Bauordnungsrecht
- Landeseigene Wohnungsunternehmen
- Nachverdichtung / Baunutzungsplan
- Gewerbe
- Unterbringung von Wohnungslosen
- Unterbringung von Geflüchteten

## Kurze Einleitung

*Bund, Land, Bezirk – wer regelt in wohnungs- und mietenpolitischen Fragen eigentlich was? Dieses Glossar soll Initiativen und Mieter\*innen helfen, sich einen vereinfachten Überblick über Zuständigkeiten zu verschaffen. In manchen Beiträgen verzichtet es deshalb darauf, spezielle Ausnahmen zu erwähnen. Zusätzlich behandelt es in einzelnen Beiträgen Strategien, Ziele, Probleme oder Rechtsbereiche. Hauptsächlich ist das Glossar nach Maßnahmen geordnet und erwähnt beispielhaft, auf welche Probleme sie sich beziehen können. Manche Maßnahmen bauen aufeinander auf oder haben miteinander zu tun, wie sich an den Querverweisen zeigt. Soweit möglich, ordnet es auch ein, wie Berlin diese Maßnahmen umsetzt. Los geht's:*

### Mietspiegel (Grundlage: Bund [§558c BGB], Ausführung: Land)

Mietrechtliche Regelungen wie die Kappungsgrenze oder die Mietpreisbremse orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese kann unterschiedlich bestimmt werden. In allen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen muss die nach Landesrecht zuständige Behörde einen Mietspiegel (<https://iniforum-berlin.de/2023/02/der-mietspiegel-mieterhoehungsbegrenzer-und-preistreiber-in-einem/#more-37548>) erstellen, der übliche Mietspannen nach Größe, Lage, Ausstattung und Alter der Wohnung bestimmt. In Berlin ist dafür die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständig. Sie stimmt sich mit Mieter\*innen- und Vermieter\*innenverbänden ab, um die Akzeptanz für den Mietspiegel zu erhöhen. Die groben Spielregeln dafür werden im Bundesrecht festgelegt. Spielräume für das Land ergeben sich zum Beispiel bei der Frage, ob sich ein bestimmtes Gebiet in einer guten Wohnlage befindet oder ob ein Ausstattungsmerkmal als wohnwerterhöhend gilt. Für Mieter\*innen in diesem Gebiet oder mit dieser Wohnungsausstattung kann sich daraus eine höhere oder geringere Miete ableiten.

- Mietspiegel findet in Berlin Anwendung.

### Mietwucher (Grundlage: Bund [§5 WiStG; §138 BGB], Ausführung: Staatsanwaltschaft und Kommune)

Mietverträge (<https://iniforum-berlin.de/wp-content/uploads/2023/11/231121-iniforum-handbuch-wohnen-mieten.pdf>) sind eine private Angelegenheit, welche die Bundesgesetzgebung regelt. Werden Regeln gebrochen, müssen Geschädigte selbst klagen. Eine Ausnahme bildet der Mietwucher, der ebenfalls im Bundesrecht festgelegt ist. Er ist Teil des Wirtschaftsstrafrechts, bei dem die Kommune oder sogar die Staatsanwaltschaft tätig werden kann und Mieter\*innen nicht selbst klagen müssen. Nutzen Vermieter\*innen die Wohnungsnot aus, um weit über dem ortsüblichen Niveau liegende Mieten zu nehmen, begehen sie entweder eine Ordnungswidrigkeit (20 Prozent Überschreitung), die mit einem Bußgeld geahndet wird, oder machen sich sogar strafbar (50 Prozent Überschreitung). Dass Vermieter\*innen die Wohnungsnot ausnutzen, muss aufwändig bewiesen werden, weshalb das Gesetz kaum angewendet wird. Eine Ausnahme bildet die Stadt Frankfurt am Main, die über das Wohnungsamt Mietwucher aktiv verfolgt und für betroffene Mieter\*innen ihr Recht einfordert. In Berlin können das mit dem nötigen Personal und politischem Willen die Bezirke tun.

- Mietwucher findet in Berlin bisher keine Anwendung, wird aber in der Landesregierung besprochen.

### Mietpreisbremse und Kappungsgrenze (Grundlage: Bund [v.a. §556e und §558 BGB], Ausführung: Land)

Mietrecht ist Bundesrecht. Manche Regelungen gelten aber nur, wenn die Länder sie selbst aktivieren. Dazu gehört auch die Mietpreisbremse (<https://iniforum-berlin.de/wp-content/uploads/2023/11/231121-iniforum-handbuch-wohnen-mieten.pdf>), für die zuerst vom Land bestimmt werden muss, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Solch eine Verordnung gibt es in Berlin für die ganze Stadt. Sie muss alle fünf Jahre überprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Nur dann gilt bei Neuvermietungen, dass die Mieten mit einigen Ausnahmen nur maximal

10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (hier: Mietspiegel) liegen dürfen. Für laufende Mietverhältnisse gilt nach dieser Aktivierung eine Kappungsgrenze, sodass die Miete in drei Jahren ‚nur‘ um 15 Prozent (statt 20 Prozent wie an anderen Orten) steigen darf. Zusätzliche Regeln kann das Land für seine landeseigenen Wohnungen aufstellen – oder für Wohnungen, bei denen es das Grundstück in Erbpacht vergibt. Auch in Sozialwohnungen gelten eigene Regeln, die das Land mit der Förderung bestimmt.

- Berlin ist per Verordnung zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Mietpreisbremse und reduzierte Kappungsgrenze finden Anwendung.

Umwandlung Miet- in Eigentumswohnungen (Grundlage: Bund [v.a. §577 und §577a BGB; §172 und §250 BauGB], Ausführung: Land und Kommune)

Bevor Wohnungen einzeln verkauft werden können, muss das Gebäude aufgeteilt werden. Dieser juristische Vorgang wird im Grundbuch (<https://iniforum-berlin.de/2023/08/an-wen-geht-meine-miete/#more-46592>) festgehalten. Umwandlung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen sind oft Auslöser für starke Mietsteigerungen oder Eigenbedarfskündigungen. Liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, erlaubt das Baugesetzbuch des Bundes den Ländern deshalb, Umwandlungen bis auf wenige Ausnahmen zu verbieten. Das hat Berlin für die ganze Stadt umgesetzt. Die Regelung ist bis Ende 2025 befristet und muss vom Bund verlängert werden. In den von den Bezirken festgelegten Milieuschutzgebieten darf ein Haus nur dann aufgeteilt werden, wenn es aus bis zu fünf Wohnungen besteht. Im Anschluss dürfen diese Wohnungen sieben Jahre lang entweder niemandem oder nur den Mieter\*innen zum Kauf angeboten werden (individuelles Vorkaufsrecht). Die Schutzfrist vor Eigenbedarf beträgt nach dem ersten Verkauf maximal fünf Jahre.

- Berlin ist per Verordnung zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Weil es hier um eine Maßnahme des BauGB geht (nicht wie bei der Mietpreisbremse des BGB), musste das noch einmal separat geschehen. Das (weitgehende) Umwandlungsverbot nach §250 BauGB ist in Kraft. Berlin hat 78 Milieuschutzgebiete, in denen Zusatzregeln zur Umwandlung gelten.

Eigenbedarfskündigungen (Grundlage [§573 BGB]: Bund; Ausführung: Land)

Ein Grund für die Befristung oder Beendigung des Mietvertrags ist der Eigenbedarf, bei dem Vermieter\*innen die Wohnung für sich selbst oder ihre nahen Angehörigen in Anspruch nehmen. Das ist auf bundesrechtlicher Ebene festgelegt. In Genossenschaften, landeseigenen Unternehmen oder Sozialwohnungen ist Eigenbedarf ausgeschlossen. Besonders hoch ist das Risiko dort, wo eine Umwandlung (<https://iniforum-berlin.de/2023/11/iniforum-gutachten-zeigt-pflicht-zur-information-der-mieterinnen-bei-umwandlung-rechtlich-moeglich-und-verfassungsgemaess/#more-51895>) bereits stattfand und Wohnungen einzeln verkauft wurden. Je nach Wohndauer der Mieter\*innen müssen Vermieter\*innen eine Kündigungsfrist von drei bis neun Monaten einhalten. Besondere Schutzregeln gelten, wenn die Mieter\*innen zum Zeitpunkt der Umwandlung in der Wohnung lebten. Sie haben dann beim Erstverkauf nach Umwandlung ein Vorkaufsrecht, mit dem sie in den Vertrag des Käufers einspringen können. Zusätzlich sind sie drei Jahre nach Erstverkauf vor Eigenbedarf geschützt. In angespannten Wohnungsmärkten kann diese Frist wie in Berlin auf zehn Jahre verlängert werden.

- Berlin hat per Verordnung einen angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Die Verlängerung der Schutzfrist auf zehn Jahre nach Erstverkauf ist aktiv.

Zweckentfremdungsverbote [Grundlage: Land [ZwVbG, ZwVbVO]; Ausführung: Land und Bezirke]

Abriss, Leerstand oder die Umnutzung als Gewerbe führen dazu, dass Wohnungen den Mieter\*innen der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Davor schützt das vom Land Berlin selbstständig erlassene Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Der Senat setzt es mit einer Verordnung um, die feststellt, dass in ganz Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt und das Verbot in allen Bezirken gilt. Zweckentfremdung ist eine Ordnungswidrigkeit, welche die Bezirke selbst

verfolgen dürfen. Bürger\*innen können dabei über Meldungen an die Behörden mithelfen. Kommen Eigentümer\*innen der Aufforderung, den Wohnraum wieder zur Verfügung zu stellen, nicht nach, können Bußgelder verhängt und es kann sogar vorübergehend eine treuhänderische Übernahme des Hauses angeordnet werden. Die Verbotsdurchsetzung ist langwierig und davon abhängig, wie viel Personal die Bezirke haben. Auch gibt es Umgehungsmöglichkeiten. Es sind viele Fälle bekannt, in denen das Zweckentfremdungsverbot bisher nicht unterbunden werden konnte.

- Berlin verfügt über ein umfassendes Zweckentfremdungsverbotsgesetz.

#### Angespannter Wohnungsmarkt (Grundlage Bund [§556d BGB und §201a BauGB]; Ausführung: Land)

Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt nach Bürgerlichem Gesetzbuch und Baugesetzbuch vor, wenn die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Das gilt insbesondere, wenn der Mietanstieg oder die Mietbelastung der Haushalte über dem Bundesdurchschnitt liegen, wenn das Bevölkerungswachstum schneller ist, als neuer Wohnraum geschaffen werden kann oder wenn es bei geringem Leerstand eine große Nachfrage gibt. Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes kann vom Land festgestellt werden, wenn das die Voraussetzung zur Anwendung eines Instruments ist. Das Land Berlin hat in verschiedenen Fällen in allen Bezirken einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt, unter anderem bei der Aktivierung der Mietpreisbremse (<https://iniforum-berlin.de/wp-content/uploads/2023/11/231121-iniforum-handbuch-wohnen-mieten.pdf>), beim verlängerten Kündigungsschutz vor Eigenbedarf, beim Zweckentfremdungsverbot und bei der Begrenzung von Umwandlungen.

#### Sozialwohnungen / Sozialbindung (Grundlage: Bund [WoFG], Land [WoVG]; Ausführung: Land)

Das Land kann Förderprogramme anbieten, mit denen bei privaten oder öffentlichen Unternehmen der Wohnungsbau bezuschusst wird. Das kann etwa Bau- oder Kreditkosten betreffen und als Zuschuss oder als besonders günstiges Darlehen erfolgen. In diesen Wohnungen bestehen im Gegenzug für begrenzte Zeit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Mietpreisbindung bedeutet, dass nur eine bestimmte Miethöhe erlaubt ist. Belegungsbindung heißt, dass nur bestimmte Personen die Wohnung mieten dürfen. In der Regel sind das Menschen, denen wegen geringer Einkommen ein Wohnberechtigungsschein (WBS) zusteht. Nach Ende des Bindungszeitraums entfallen die Vorgaben (s. Eigenbedarf; Erbbau). Während sich ‚Sozialwohnung‘ auf mit Fördermitteln neu errichtete Wohnungen bezieht, ist „Geld gegen Bindung“ auch bei Ankauf oder Modernisierung von Wohnungen anwendbar. In Berlin wird das genutzt. Die Regeln der Förderprogramme haben sich dabei immer wieder geändert. Für Mieter\*innen ist es deshalb wichtig zu wissen, wie und wann ihre Sozialbindung entstand.

- Berlin fördert Sozialbindungen u.a. über die Wohnungsbauförderung und die Genossenschaftsförderung.

#### Städtebauliche Verträge (Grundlage: Bund [§11 BauGB]; Ausführung: Bezirk)

Bei der Planung neuer Quartiere haben die Bezirke mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ein wirksames Steuerungsinstrument. Sie haben zwar in der Umsetzung große Spielräume, der Bund regelt aber im Baugesetzbuch die Grundlagen und Grenzen der Planung. Dazu gehört, dass die Finanzierung öffentlicher Infrastrukturen oder der Bau von Sozialwohnungen gegenüber Privaten nicht einfach verordnet werden können. Im Modell der kooperativen Baulandentwicklung nutzt das Land Berlin die ebenfalls im Baugesetzbuch geregelten städtebaulichen Verträge, um trotzdem seine Ziele zu erreichen. Bei großen Bauprojekten sind auch private Bauherr\*innen auf umfassende Planungsleistungen der Verwaltung angewiesen. Diese schließt einen Vertrag mit ihnen ab, in dem im Gegenzug die Erstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und die Beteiligung an Kosten der öffentlichen Infrastruktur im Sinne der Allgemeinheit festgeschrieben werden. Die Verträge sichern zugleich ab, dass Zusagen auch eingehalten werden.

- Berlin wendet das kooperative Baulandmodell für größere Bauprojekte an, es werden aber viele Befreiungen vergeben.

#### Beratungsangebote für Mieter\*innen (Land und Bezirke)

Land und Bezirke können das Mietrecht nicht gestalten und dürfen in vielen Fragen nicht selbst gegen Missstände vorgehen. Sie können aber Mieter\*innen mit kostenlosen Beratungsangeboten unterstützen, ihr Recht einzufordern. Der Berliner Senat finanziert solche Beratungsstellen in allen Berliner Bezirken. Es handelt sich in der Regel um eine Erstberatung. Die Anwälte\*innen dort können Tipps geben, dürfen aber den Fall nicht vor Gericht ausfechten. Beratungsangebote können Bestandteil anderer Maßnahmen sein, wenn sich daraus – wie in Milieuschutzgebieten oder Sanierungsgebieten – ein besonderer Informations- und Unterstützungsbedarf ergibt. Auch muss sich Beratung nicht auf das Mietrecht beschränken, sondern kann mit Sozialberatung verbunden werden, etwa mit Hilfen beim Beantragen eines Wohnberechtigungsscheins (s. Sozialwohnungen). Möglich sind auch aktivierende Beratungen, bei denen in einer Mieter\*innenversammlung eine ganze Hausgemeinschaft informiert und in ihren Anliegen wie einem Vorkauf unterstützt wird.

- Berlin bietet in allen Bezirken und zusätzlich in Gebietskulissen wie den sozialen Erhaltungsgebieten und Sanierungsgebieten kostenlose Mieter\*innenberatung an.

#### Besonderes Städtebaurecht (Grundlage: Bund [§136-191 BauGB]; Ausführung: Land oder Bezirk)

Im Baugesetzbuch regelt der Bund die Bauleitplanung und damit, welche Rechte und Pflichten die Kommunen (in Berlin: Bezirke, teils auch das Land) in der Stadtplanung für ihre eigenen Projekte und gegenüber privaten Eigentümer\*innen und der Bevölkerung haben. Das umfasst beispielsweise das Aufstellen von Bebauungsplänen oder die Wahrnehmung kommunaler Vorkaufsrechte. Ein Teil der Regeln werden als besonderes Städtebaurecht bezeichnet, weil es immer um klar abgegrenzte Gebiete geht, in denen spezielle Ziele verfolgt werden. Die Kommune erhält hier umfassendere Rechte, muss die Gebiete aber gut begründen. In Berlin werden häufig Sanierungsgebiete, Milieuschutzgebiete, Maßnahmen der Sozialen Stadt (Quartiersmanagement) und Sozialpläne umgesetzt. Andere Maßnahmen wie private Stadtentwicklungsinitiativen, Stadtumbaugebiete oder städtebauliche Entwicklungsgebiete kommen etwas seltener zur Anwendung.

- Berlin nutzt die Mehrzahl der im Besonderen Städtebaurecht festgeschriebenen Instrumente.

#### Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz) (Grundlage: Bund [§172 BauGB]; Ausführung: Bezirke)

Erlässt ein Bezirk für ein Viertel eine soziale Erhaltungsverordnung, stehen bestimmte Änderungen am Haus und seiner Nutzung unter Genehmigungsvorbehalt: Das Bezirksamt muss sie erst erlauben. So ist zwar nicht direkt die Miete regulierbar. Es können aber teure Maßnahmen verhindert werden, deren Kosten die Vermieter\*innen auf die Miete hätten umlegen können. So soll die Zusammensetzung der Bevölkerung im Viertel geschützt werden. Das auch als Milieuschutz bezeichnete Instrument hat zudem Auswirkung auf das Vorkaufsrecht der Kommune und die Regelungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (<https://iniforum-berlin.de/2023/11/iniforum-gutachten-zeigt-pflicht-zur-information-der-mieterinnen-bei-umwandlung-rechtlich-moeglich-und-verfassungsgemaess/#more-51895>). Bis mindestens Ende 2025 gibt es in Berlin zur Umwandlung eine wesentlich strengere Umwandlungsverordnung, die für die ganze Stadt gilt und die schwächeren Regelungen im Milieuschutzgebiet weitestgehend überdeckt. Der Milieuschutz gehört zum Besonderen Städtebaurecht, weil die Regelungen nur in mit guter Begründung ausgewählten Gebieten gelten. Meist wird eine zusätzliche Mietenberatung angeboten. Milieuschutz reglementiert auch den Rückbau (Abriss) oder die Umwandlung von Wohnen in Gewerbe. Er überschneidet sich deshalb teilweise mit Regelungen gegen Zweckentfremdung.

- Berlin verfügt über 78 soziale Erhaltungsgebiete, mit steigender Tendenz.



**Sanierungsgebiete** [Grundlage: Bund [§136 ff. BauGB], Land [Verordnung]; Ausführung: Land und Bezirk]

Möchten Bezirk und Land ein Stadtgebiet neugestalten oder umfassend verbessern, gibt ihnen das Besondere Städtebaurecht des Bundes verschiedene Möglichkeiten. Dazu gehört die Einrichtung von Sanierungsgebieten (<https://iniforum-berlin.de/2019/11/hearing-2-bericht-sanierungsgebiete-und-buergerinnenbeteiligung/#more-911>), in denen städtebaulichen Missständen begegnet werden soll. Die Maßnahme erfordert Beteiligungsverfahren, eine gute Begründung und klare Abgrenzung in Ort und Dauer. Verbesserungen im öffentlichen Raum nimmt der Bezirk selbst vor und kann dafür Mittel der Städtebauförderung nutzen. Ein Sanierungsbeauftragter koordiniert die Sanierungsmaßnahmen für den Bezirk. Auch für die Sanierung privater Häuser durch die Eigentümer\*innen werden Fördermittel und Steuererleichterungen gewährt, teilweise auch vom Bund. Der Bezirk erhält umfassende Rechte und kann unter Umständen zur Sanierung verpflichtet, Verkäufe verhindern, Sozialplanverfahren anordnen oder selbst ein Vorkaufsrecht nutzen. Am Ende kann von den Eigentümer\*innen sogar eine Abgabe erhoben werden, weil die öffentlichen Investitionen auch den Wert ihrer Häuser erhöht haben.

- Berlin verfügt über elf laufende Sanierungsgebiete in sieben Bezirken.

**Sozialpläne und Härteausgleich** (Grundlage: Bund [§180 und §181 BauGB]; Ausführung: Kommune (Land oder Bezirk))

Größere Sanierungsarbeiten, Umbauten oder Abrisse wirken sich auf die Lebenssituation von Menschen aus, die im betreffenden Gebiet wohnen oder arbeiten. Im Besonderen Städtebaurecht des Bundes wird die Kommune (hier: Bezirk oder Land) aufgefordert, in diesem Falle mit den Betroffenen Sozialpläne zu erarbeiten. Die Kommune informiert über geplante Baumaßnahmen und Hilfsangebote, erfasst Bedarfe und entwickelt gemeinsam mit den Betroffenen Maßnahmen, um negative Auswirkungen zu mildern. Dabei werden verbindliche Sozialpläne vereinbart, deren Absicherung auch durch zivilrechtliche Verträge mit Eigentümer\*innen möglich ist. Unter Umständen muss aktiv bei Umzügen oder der Suche nach Ersatzwohnungen geholfen werden. Finden die Arbeiten durch private Eigentümer\*innen statt, kann ihnen die Durchführung oder Bezahlung der Sozialplanverfahren auferlegt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kommt ein Härteausgleich in Betracht, bei dem Betroffene (etwa für Umzüge oder als Mietzuschuss) direkt Geld bekommen. Das Verfahren wird meist von externen Anbietern übernommen und zählt im weitesten Sinne zu Beratungsangeboten.

- Berlin nutzt Sozialpläne und Härtefallausgleich aktiv bei verschiedenen Maßnahmen.

**Quartiersmanagement** (Grundlage: Bund [StBauFG und §171e BauGB]; Ausführung: Kommune)

In manchen Stadtvierteln konzentrieren sich soziale und wirtschaftliche Probleme. Um Lebensqualität und soziale Teilhabe der Bewohner\*innen zu steigern, stellt der Bund Fördermittel bereit. Die rechtliche Grundlage für deren Verwendung ist das Besondere Städtebaurecht des Bundes, welches neben städtebaulichen auch soziale Probleme in den Blick nimmt. Ziel ist, dass lokal ansässige Organisationen, Bürger\*innen und Verwaltung gemeinsam an der Verbesserung eines Stadtviertels arbeiten. Wo ein Quartiersmanagement eingerichtet wird und welche Aufgaben es genau übernimmt, kann die Kommune (meist: der Bezirk) selbst entscheiden. Mit den Mitteln werden in der Regel Büros eingerichtet, die mit ihren Angeboten soziale Netzwerke und lokales Engagement stärken sollen. Für gemeinsame Projekte und Aktionen steht ebenfalls Geld bereit. Quartiersmanagement wird teils dafür kritisiert, dass es zwar Folgen sozialer Probleme wie Arbeitslosigkeit oder Armut adressiert, nicht aber die Gründe.

- Berlin verfügt über 32 Fördergebiete des Quartiersmanagements.

**Ankauf und Bevorratung von Boden und Wohnungen** (Grundlagen: Bund; Ausführung: Land)

Gehören Wohngebäude oder Bauflächen dem Land Berlin oder (eher bei kommunalen Einrichtungen) seinen Bezirken, können diese weitgehend selbst über die Verwendung entscheiden. Das gilt für die landeseigenen Wohnungsunternehmen ebenso wie für Flächen des Landes, etwa für

den Schul- oder Wohnungsneubau. Die Flächen befinden sich entweder direkt im Fachvermögen der Verwaltung (z.B. Grünfläche) oder gehören, wie die Wohnungen, einem Unternehmen im Besitz des Landes. Werkzeuge, die das Verhalten privater, profitorientierter Eigentümer\*innen regeln, werden weitgehend überflüssig. Das Land Berlin verfolgt deshalb eine Ankaufsstrategie, um Flächen für zukünftige Projekte auf Vorrat zu kaufen und den Bestand an landeseigenen Wohnungen zu erhöhen. Aktuell stehen allerdings nicht die Mittel bereit, um Flächen tatsächlich jenseits akuter Bedarfe zu bevorraten. Vorkäufe oder Vergesellschaftung könnten Teil der Strategie werden, meistens wird aber derzeit freiwillig und zum Marktpreis (sogenannter Verkehrswert) angekauft. Mit Fördergeldern und Beratungsangeboten werden auch Käufe gemeinwohlorientierter Anbieter wie Genossenschaften unterstützt.

- Berlin kauft aktiv Flächen an und verkauft Flächen nur in Sonderfällen.

**Individuelles Vorkaufsrecht** (Grundlage: Bund [§577 BGB]; Ausführung: Mieter\*in, Bezirk bei gestrecktem Erwerb)

Ist die eigene Mietwohnung in Eigentum umgewandelt und die Mieter\*innen leben beim ersten Verkauf nach Umwandlung noch in der Wohnung, steht ihnen ein Vorkaufsrecht zu: Sie dürfen in den fertigen Kaufvertrag eintreten. Dazu haben sie nur zwei Monate Zeit und müssen den Kaufpreis zahlen, der mit der ursprünglich am Kauf interessierten Person vereinbart war. In Milieuschutzgebieten gibt es die Möglichkeit, dass umgewandelte Wohnungen sieben Jahre nur den Mieter\*innen zum Kauf angeboten werden. Werden viele Eigentumswohnungen zugleich verkauft, besteht theoretisch die Möglichkeit, dass sich Mieter\*innen und Bezirk zusammenschließen. Die Mieter\*innen kaufen dann zwar selbst die Wohnung, geben sie aber direkt beispielsweise an ein landeseigenes Unternehmen weiter. Dieser sogenannte gestreckte Erwerb wurde bisher nicht vollständig durchgeführt. Das individuelle Vorkaufsrecht unterscheidet sich vom Vorkaufsrecht des Bezirks, etwa in Milieuschutzgebieten.

- Der gestreckte Erwerb wurde vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg angestrengt, war dann aber wegen eines Rückzugs des Käufers nicht nötig. Er wurde noch nie angewendet.

**Kommunales Vorkaufsrecht** (Grundlage: Bund [§24 und §25 BauGB]; Ausführung: Bezirk)

Unter bestimmten Voraussetzungen können Bezirke zum Wohl der Allgemeinheit in Kaufverträge für ganze Häuser oder Grundstücke einspringen. Im Baugesetzbuch des Bundes werden elf Gebietstypen genannt, in denen der Vorkauf möglich ist, darunter der Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Milieuschutz- sowie Sanierungsgebiete. Ziel des Kaufs ist die Durchsetzung von Planungen, die je nach Gebietstyp unterschiedlicher Art sind, etwa die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen oder die Errichtung von Wohnungen oder kommunalen Infrastrukturen. Der/die ursprüngliche Käufer\*in kann sich mit einer Abwendungsvereinbarung verpflichten, diese Ziele selbst zu verwirklichen und damit den Vorkauf zu verhindern. Er/sie kann sich etwa zum Bau von Wohnungen auf einer Brachfläche verpflichten oder beim Kauf in einem Milieuschutzgebiet versichern, das Gebäude gemäß den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen. Verantwortung für Vorkauf und Abwendung liegt beim Bezirk.

Bis 2021 erfolgten Vorkäufe besonders häufig in Milieuschutzgebieten. Das war der Fall, wenn durch den Kauf eine zukünftige Verdrängung erwartet wurde, etwa wegen eines überhöhten Preises. Seit einem Gerichtsurteil 2021 ist diese spezielle Variante nur dann möglich, wenn das Haus nicht milieuschutzkonform genutzt wird – etwa durch Leerstände, schlechten Sanierungszustand oder Gewerbenutzung. Für eine Rückkehr zur Vorkaufspraxis vor 2021 müsste ein Bundesgesetz geändert werden. Beim Vorkauf im Milieuschutzgebiet behält nicht der Bezirk Grundstück und Wohngebäude, sondern gibt sie beispielsweise an landeseigene Unternehmen oder Genossenschaften weiter, von denen eine gemeinwohlorientierte Vermietung erwartet wird. Der ursprüngliche Kaufpreis kann beim Vorkauf praktisch nicht verändert werden. Obwohl der Berliner Senat Förderungen (z.B. für den Ankauf durch Genossenschaften, s. Sozialwohnung) bereitstellt, scheiterte es oft am Kaufpreis.



- Berlin wandte das kommunale Vorkaufsrecht in verschiedenen Situationen an. Das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wurde 2023 erstmals wieder angewendet, nun im nach dem Urteil verbleibenden Rahmen.

**Vergesellschaftung und Volksentscheid** (Grundlage: Bund [§15 GG]; Land [Landesverfassung, AbstG]; Ausführung: Land)

Durch Volksentscheide können Bürger\*innen in Berlin selbst Gesetze machen. Sie können entweder direkt ein Gesetz zur Abstimmung stellen oder einen Beschluss, den der Senat dann umsetzen soll. 2014 wurde so die Bebauung des Tempelhofer Feldes verhindert, 2015 kam der Senat einem entsprechenden Volksentscheid zuvor und änderte Regelungen zum Sozialen Wohnungsbau und zur Steuerung landeseigener Unternehmen. 2021 gewann ein Volksentscheid mit dem Anliegen, große und profitorientierte Wohnungsunternehmen in öffentlichen und gemeinwohlorientierten Besitz zu bringen und dafür erstmals den Artikel 15 des Grundgesetzes zu nutzen. Anders als beim Ankauf müssen Unternehmen dem nicht zustimmen und der Senat kann die Entschädigungshöhe bestimmen. Der Senat beauftragte eine Expert\*innenkommission, legte aber kein Gesetz vor. Die Initiative plant einen weiteren Volksentscheid, bei dem direkt über ein Gesetz abgestimmt werden kann. Im Bezirk sind Bürgerentscheide möglich, deren Ergebnis wie ein Votum der Bezirksverordneten wirkt. Gesetze können daraus nicht hervorgehen.

- In Berlin kam es sieben Mal bis zum Volksentscheid, vier Mal war das Anliegen erfolgreich.

**Erbbaurecht** (Grundlage: Bund [Erbbaurecht, BGB]; Ausführung: Land, Eigentümer [meist auch Land])

Manche Grundstücke möchte die öffentliche Hand (überwiegend: das Land) nicht selbst nutzen. Als Alternative zum Verkauf, welcher den Zielen der Ankaufstrategie des Senats widerspricht, kann das Erbbaurecht genutzt werden. Grundstücke werden nicht verkauft, sondern für maximal 99 Jahre verpachtet. Ein Teil des Grundstückswerts muss als jährlicher Zins an das Land gezahlt werden. Die sogenannten Erbpächter\*innen können Gebäude errichten und haben umfassende Rechte, sie können aber den Boden nicht gewinnbringend weiterverkaufen – Spekulation ist ausgeschlossen. Grundlagen des Erbbaurechts regelt der Bund. Als Eigentümer\*in der Grundstücke kann das Land aber im Erbbaurechtsvertrag umfangreiche Vorgaben machen. Das gilt auch für Mietpreis- und Belegungsbindungen, die damit nicht wie bei Sozialwohnungen auf etwa 30 Jahre begrenzt sind. Erbbaurechte können im Konzeptverfahren vergeben werden. Diese sind weitreichender als städtebauliche Verträge.

- Berlin verkauft Grundstücke nur noch im Ausnahmefall. Die Anwendung des Erbbaurechts ist der Regelfall bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke.

**Konzeptvergabe** (Grundlage: Bund [i.e. über Kommunalrecht]; Ausführung: Eigentümer [Land])

Öffentliche Grundstücke werden aktuell fast nur im Erbbaurecht vergeben. In der Regel werden dabei Konzeptvergabeverfahren verwendet, bei denen nicht das höchste Gebot (hier: Erbbauzins), sondern vor allem das Konzept bewertet wird (Kriterien können z.B. die ökologische Nachhaltigkeit, das Nutzungskonzept und die Architektur sein). So sollen etwa Genossenschaften eine Chance bekommen, die weniger Geld haben als Investoren, deren Nutzungskonzept aber dem Gemeinwohl dienlicher ist. Wie beim Erbbaurecht gibt das Bundesrecht zwar einen groben Rahmen vor, Land oder Bezirk können als Eigentümer\*in der Flächen die Konzeptkriterien weitgehend selbst entscheiden. Dass das Konzept tatsächlich umgesetzt wird, kann im Erbbaurecht oder einem städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Vergaben erfolgen durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, die wie die landeseigenen Wohnungsgesellschaften ein Unternehmen ist, welches zu 100 Prozent dem Land Berlin gehört. Die Vergaberegeln macht ein Steuerungsausschuss, in dem BIM, Senat und Bezirke vertreten sind. Ein zivilgesellschaftlicher Beirat dazu wurde 2023 eingerichtet.

- Berlin nutzt aktiv Konzeptverfahren bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke. Wichtigste Abnehmer sind Genossenschaften.

**Wohngeld, Kosten der Unterkunft, Zuschüsse** (Grundlage: Bund [u.a. WoGG; SGB2; SGB 12]; Ausführung: Land [auch indirekt über landeseigene Unternehmen], Bezirke)

Mieter\*innen mit kleinen und mittleren Einkommen können neben dem Zugang zu Sozialwohnungen auch direkte Unterstützung bei der Mietzahlung bekommen. Einen Großteil der Kosten trägt der Bund, welcher auch die Sozialgesetze macht. Land und Bezirk tragen den Rest der Kosten, organisieren die Auszahlung und können einige Details festlegen. Wer Bürgergeld oder Grundsicherung erhält, bekommt die sogenannten Kosten der Unterkunft, welche bis zu einer festgelegten Höhe die Miete übernehmen. Berlin nutzt seine Spielräume und definiert beispielsweise in der sogenannten „AV Wohnen“ Härtefälle, bei denen höhere Kosten übernommen werden. Wer keine Sozialleistungen erhält, kann je nach Miet- und Einkommenshöhe Wohngeld beantragen. Besondere Mietzuschüsse sind für Menschen möglich, die von Mieten in Sozialwohnungen oder landeseigenen Unternehmen überlastet sind. Kritisiert werden die Hilfen, weil sie oft kompliziert zu beantragen sind und Vermieter\*innen höhere Mieten erlauben.

- Berlin nutzt seine Spielräume bei der Gestaltung der Kosten der Unterkunft zugunsten der Mieter\*innen und stellt direkt oder über seine Unternehmen weitere Zuschüsse bereit. Trotzdem ist das System in der Kritik.

**Städtebauförderung und Fördermittel** (Grundlage: Bund; Ausführung: Bund direkt oder über Förderbanken, Land direkt oder über Förderbanken, Land und Bezirk durch Kulissen / eigene Programme)

Viele Maßnahmen in Stadtentwicklung und Wohnungspolitik sind so teuer, dass Land und Bezirk sie nicht allein zahlen können. Teils ist wie beim Wohngeld eine Kostenaufteilung mit dem Bund vereinbart, auch wenn der die meisten Regeln macht. Bei der sozialen Wohnraumförderung (s. Sozialwohnungen) stellt der Bund Mittel, welche die Länder für ihre Förderprogramme nutzen können, wenn sie auch eigene Gelder beitragen. In Berlin bringt das Land sogar mehr Geld in das Programm ein als der Bund. Bei anderen Programmen bringt das Land selbst keine Förderung auf, muss aber die Voraussetzungen dafür schaffen, dass eine Förderung des Bundes genutzt werden kann. So ist die Erstellung von Entwicklungskonzepten oder die Einrichtung von Gebietskulissen des Besonderen Städtebaurechts notwendig, um für bestimmte Gestaltungsmaßnahmen Bundesfördermittel zu erhalten. Das gilt etwa für Quartiersmanagement oder Sanierungsgebiete. Für Förderungen, die direkt an Eigentümer\*innen gehen, können Land und Bezirke auch Beratungen anbieten. Das kann auch Mieter\*innen helfen, wenn dafür weniger Kosten auf die Miete umgelegt werden.

### Formelle Planung, Bebauungspläne, Flächennutzungsplan (Grundlage: Bund [BauGB]; Ausführung: Bezirke, Land)

Die Grundlagen der Planung und der Inhalt von Bebauungsplänen werden vom Bund im Baugesetzbuch geregelt. Den Bezirken, welche die Planung hauptsächlich übernehmen, werden dabei Leitplanken vorgegeben. Die Regeln zu Inhalt und Durchführung der Planung sind umfassend, wenn es sich um verbindliche Planungen handelt, an die sich auch private Eigentümer\*innen halten müssen. Das gilt insbesondere für die Erstellung von Bebauungsplänen, die für kleine Gebiete genau regeln, was wo in welcher Höhe gebaut werden darf, wo Wege und Grünflächen liegen und welche Nutzungen möglich sind. Bebauungspläne erfordern Beteiligungsverfahren und können weitreichende Eingriffe bis hin zur Enteignung (mit Entschädigung) rechtfertigen, sind aber für die Bezirke mit viel Aufwand verbunden. Teils gehen informelle oder nicht verbindliche Planungen oder städtebauliche Wettbewerbe als Arbeitsgrundlage voraus. Zu den formellen, aber nur für die Verwaltung verbindlichen Instrumenten gehört der Flächennutzungsplan, welcher für ganz Berlin festschreibt, welche Flächen für Wohnen oder Gewerbe geeignet sind und wo Freiflächen bestehen bleiben sollen. Erstellt der Bezirk für ein Gebiet einen (wesentlich detaillierteren) Bebauungsplan, muss er sich an die Vorgaben des Flächennutzungsplans halten. Bebauungspläne können keine Sozialwohnungen festlegen, weshalb sie teils mit Städtebaulichen Verträgen kombiniert werden. In Gebieten mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung und wenn dringende Gesamtinteressen Berlins betroffen sind, stellt die Senatsverwaltung Bebauungspläne selbst auf. Sie kann sich dabei auch gegen die Interessen eines Bezirks durchsetzen, der möglicherweise eine andere Planung vorgesehen hat.

### Informelle Planung, Stadtentwicklungspläne, Entwicklungskonzepte (Grundlage: Bund; Ausführung: Bezirke, teils auch Land)

Wenn der Bezirk oder seltener das Land in einem Bebauungsplan festsetzt, was wo wie gebaut werden darf, ist das eine verbindliche Planung, die private Eigentümer\*innen ebenso wie die Verwaltung beachten müssen. Der weniger detaillierte, für ganz Berlin erstellte Flächennutzungsplan bindet dagegen nur die Verwaltung. Beide Instrumente sind in unterschiedlichem Maße verbindlich, gehören aber zu den formellen Instrumenten: Die Gesetze des Bundes machen klare Vorgaben, wie sie erstellt werden und was sie beinhalten. Bei informeller Planung existieren solche Vorgaben nur in geringem Maße. Das gilt beispielsweise für Stadtentwicklungspläne (StEP) wie den ‚StEP Wohnen 2030‘. Im Jahr 2019 wurde darin festgeschrieben, wie sich der Wohnungsbestand entwickeln soll, wo größere Neubauquartiere entstehen sollen und welchen Leitbildern zu folgen ist. Auch sie binden nur die Verwaltung und nicht die privaten Eigentümer\*innen, können dabei aber politische Wirkung entfalten.

Informelle Planung kann Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln (z.B. Städtebauförderung aus Bund-Länder-Mitteln, etwa in Quartiersmanagement-Gebieten oder Sanierungsgebieten) sein. Das gilt insbesondere für integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK), in denen für ein begrenztes Gebiet Probleme und Maßnahmen identifiziert werden, die von Verkehr über öffentliche Grünanlagen bis zu Gebäuden ein breites Themenfeld betreffen. Die Konzepterstellung inklusive Öffentlichkeitsbeteiligung ist vom Bund gefordert, aber nicht formell in Gesetzen geregelt.

### Bauordnungsrecht (Grundlage: Land [BauOBlN]; Ausführung: Bezirke)

Formelle Planung wird von den Bezirken oder vom Land durchgeführt. Den gesetzlichen Rahmen dafür regelt der Bund im Bauplanungsrecht. Davon unterscheidet sich das eher technische Bauordnungsrecht, welches die Länder durch ihre Bauordnungen selbst erlassen. Es ist die Grundlage jedes Baugenehmigungsverfahrens. Hier werden beispielsweise Brandschutz, Fassadenbegrünung, Solaranlagen oder Abstände zwischen Häusern geregelt. Dabei handelt es sich keinesfalls um technische Spitzfindigkeiten, sondern um Vorgaben, welche einem dauerhaft guten und sicheren Wohnen dienen und zu Klimaschutz und Klimaanpassung beitragen. Das Land hat hier

erhebliche Gestaltungsspielräume. Verstöße sind mit Bußgeldern belegt und können bei den Bauaufsichtsämtern der Bezirke angezeigt werden. Die oberste Bauaufsicht des Landes ist dagegen vor allem für den Erlass der Vorschriften zuständig.

#### Landeseigene Wohnungsunternehmen (Grundlage: Land und Bund; Ausführung: Land)

Wohnungen in öffentlicher Hand werden durch die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften gehalten, die im juristischen Sinne Firmen sind, aber dem Land Berlin gehören. Als Gesellschafter kann das Land die Unternehmen steuern, wobei sie als AGs und GmbHs ein Eigenleben führen. Vorgaben machen das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung. Das Gesetz kann nur im Parlament geändert werden, die Vereinbarungen darf die Verwaltung schließen. Vereinbart werden zusätzlich Mietzuschüsse, Verzicht auf Mieterhöhungen oder mehr Sozialwohnungen. Diese entstehen auch bei der Wiedervermietung: Fast zwei Drittel der freiwerdenden Wohnungen müssen an Haushalte vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Landeseigene Unternehmen können, wie private, Fördermittel für den Sozialwohnungsbau nutzen. Sie haben in den vergangenen Jahren fast alle geförderten Wohnungen errichtet. Enden Sozialbindungen, drohen Mieter\*innen der landeseigenen Unternehmen – anders als bei privaten Vermieter\*innen – in der Regel weder Mietsprünge noch Eigenbedarfskündigungen.

Über gesetzlich festgeschriebene, gewählte Mieterbeiräte können Mieter\*innen auf der Quartiers-ebene ihre Interessen vertreten. Die für das ganze Unternehmen gewählten Mieterräte können zudem Einfluss auf Unternehmensführung ausüben. Auch wenn die innerbetriebliche Demokratie noch deutlich besser werden kann, stellt sie einen Unterschied zu privaten Unternehmen dar. Seit 2016 existiert in Folge des Mietenvolksentscheids die Wohnraumversorgung Berlin als öffentliche Anstalt, welche die Unternehmen kontrollieren und die Beteiligung der Mieter\*innen stärken soll.

Öffentliche Unternehmen besitzen teils einzelne Häuser, oft aber ganze Quartiere. Die Stadt kann damit nicht nur bei den Mieten, sondern auch bei der Quartiersgestaltung direkt Einfluss auf eine gemeinwohlorientierte Entwicklung nehmen. Die Abstimmung verschiedener Maßnahmen von Kita-Bau bis zu Grünflächengestaltung ist einfacher, wenn die Flächen bereits in öffentlicher Hand sind und sich alle Akteur\*innen dem Gemeinwohl verpflichtet sehen.

#### Wohnungsbündnisse (Ausführung: Bund, Land oder Bezirk)

Bund, Land oder Bezirk können freiwillige Vereinbarungen mit privaten Akteur\*innen treffen. Dazu zählen städtebauliche Verträge oder Förderverträge für Sozialwohnungen (die, streng genommen, mit den Förderbanken bestehen). Der Vertragsabschluss ist freiwillig, führt aber zu bindenden Regelungen. Anders steht es bei Bündnissen mit freiwilligen Selbstverpflichtungen. Hier werden beispielsweise mit Unternehmen Ziele für Wohnungsneubau oder Regeln für Mieterhöhungen vereinbart. Im Gegenzug versprechen Bund, Land oder Bezirk etwa Vereinfachungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Solche Zusatzverpflichtungen existieren auch bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen – allerdings kann das Land hier die Verpflichtungen direkt kontrollieren und durchsetzen. Bei freiwilligen Bündnissen mit privaten Unternehmen zeigte sich, dass Zugeständnisse der öffentlichen Hand gern genommen werden. Die Selbstverpflichtungen werden dagegen nicht eingehalten oder gar nicht erst überprüft – im Konfliktfall können die Unternehmen ohne Strafe aus dem Bündnis ausscheiden.

### Nachverdichtung / Baunutzungsplan (Grundlage: Bund [§5 und §34 BauGB]; Ausführung: Bezirke)

Wer bauen will, muss Vorgaben des Bauordnungsrechts und der verbindlichen Bauleitplanung beachten. Letzteres betrifft insbesondere Bebauungspläne, in denen der Bezirk festlegt, was, wo und wie gebaut werden darf. Diese Pläne existieren aber nicht für jeden Ort in der Stadt und werden auch nicht für jedes Projekt extra angefertigt. In Gebieten ohne Bebauungsplan wird geprüft, ob sich ein Bauprojekt in die Umgebung einfügt – beispielsweise eine ähnliche Höhe hat wie anliegende Gebäude. Solange die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, muss der Bezirk eine Genehmigung aussprechen – auch wenn er den Bau aus politischen Gründen lieber versagen würde. Das passiert besonders häufig im ehemaligen Ostteil Berlins, weil viele Planungen der DDR nach 1990 nicht übernommen wurden. Im ehemaligen Westen dagegen gilt flächendeckend der sogenannte Baunutzungsplan. Wo nicht extra ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, macht er zumindest ungefähre Vorgabe zur Bebauung.

### Gewerbe (Grundlage: Bund; Ausführung: Vertragsparteien, Gerichte)

Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch des Bundes bezieht sich nicht allein auf Wohnraum: Auch Gewerberäume (oder Grundstücke und Gegenstände) können vermietet werden. Allerdings gelten für Gewerbemietverträge weniger Schutzregeln. Die Miethöhe ist beispielsweise frei verhandelbar und Befristungen benötigen keinen besonderen Grund. Gewerbe ist deshalb deutlich weniger vor Verdrängung, Mieterhöhung oder Kündigung geschützt. Einen direkten Einfluss darauf, welches Gewerbe zu welcher Miete im Haus ist, kann die Stadt über ihre landeseigenen Unternehmen ausüben, deren Häuser oft auch über Gewerbeflächen verfügen. Auch in landeseigenen Grundstücken mit Erbbaurecht können entsprechende Regeln vereinbart werden. Über Bebauungspläne können bestimmte Gewerbeformen für ein Gebiet auch von vornherein ausgeschlossen werden. Informelle Planungen wie Geschäftsstraßenkonzepte können zumindest Empfehlungen aussprechen. Insgesamt sind die Eingriffsmöglichkeiten zum Schutz von Gewerbe oder zur Steuerung seiner Ansiedlung deutlich geringer als bei Wohnraum.

### Unterbringung von Wohnungslosen (Grundlage: Land [ASOG, AZG], Bund [SGB2 und 12]; Ausführung: Bezirke und Land)

Die Berliner Landesverfassung kennt ein Recht auf angemessenen Wohnraum, welches die Politik leitet, das aber nicht einklagbar ist. Dass Menschen bei unfreiwilliger Obdachlosigkeit unabhängig von sozialrechtlichen Ansprüchen und Herkunft eine Unterbringung zusteht, sichert das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz und das Allgemeine Zuständigkeitsgesetz. Finanziert werden Unterbringungs- und Hilfsangebote für Wohnungslose teils über die Sozialhilfe bzw. Jobcenter, teils über Landesmittel. Für die Bereitstellung von Unterbringungsplätzen sind in Berlin die Bezirke zuständig, sofern keine Zuständigkeit beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) liegt – das LAF bringt Geflüchtete während der Dauer ihres Asylverfahrens unter.

Die Bezirke belegen berlinweit sogenannte vertragsfreie Unterkünfte privater oder gemeinnütziger Träger, einige Bezirke betreiben auch eigene Unterkünfte. Die zuständige Stelle im Bezirksamt ist die Fachstelle Soziale Wohnhilfe. Um Menschen wieder dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen, können die Sozialen Wohnhilfen über das geschützte Marktsegment pro Jahr ein Kontingent von ca. 1.300 Wohnungen an Wohnungslose vermitteln, zumeist bei landeseigenen Wohnungsunternehmen. Über die Landesebene werden zudem „Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten“ gemäß §§ 67 ff. SGB XII sowie niedrigschwellige Beratungs- und Hilfsangebote über das Integrierte Sozialprogramm (ISP) finanziert und durch gemeinnützige Träger angeboten.



**Unterbringung von Geflüchteten** (Grundlage: Bund (AsylbLG), Land (Ausführungsvorschriften über die Zuständigkeit für die Leistungsgewährung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AV ZustAsylbLG)); Ausführung: Land)

Haben Asylsuchende ihre Verfahren abgeschlossen und können sie keine Wohnung finden, sind die Bezirke für deren Unterbringung zuständig, wie bei anderen Wohnungslosen. Ebenso erfolgt die Finanzierung über Jobcenter bzw. Sozialhilfe (SGB II bzw. XII). Solange sie sich im Asylverfahren befinden, gilt das Asylbewerberleistungsgesetz des Bundes. Die Unterbringungs- und Leistungsbehörde für Asylsuchende in Berlin ist dabei das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Anders als die Bezirke nutzt das LAF in vielen Fällen landeseigene Immobilien bzw. Flächen und vergibt Betreuungs- und Sozialleistungen an soziale und private Träger. Eine Beschlagnahmung privater Immobilien findet bisher weder durch Bezirke noch das LAF statt, weil hohe rechtliche Hürden bestehen.