



## Protokoll

<b>Projekt:</b>	Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt 10. Sanierungsbeiratssitzung 2019
<b>Besprechung:</b>	02.12.2019, 18:00 – 20:00, tam Interkulturelles Familienzentrum, Wilhelmstr. 116-117
<b>Tagesordnung:</b>	siehe Einladung
<b>Verteiler:</b>	Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats Herr Schmidt Herr Peckskamp Herr Sommer Homepage: <a href="http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de">www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de</a>

Inhalt	Zuständig/ Termin
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anmerkung zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</li> <li>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</li> <li>3. Laufende / ausstehende Projekte im Sanierungsgebiet</li> <li>4. Berliner Mietendeckel</li> <li>5. Miteinander des Sanierungsbeirates</li> <li>6. Sonstiges</li> </ol>	
<p><b>1. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Beiratssitzung</b> <u>zu TOP 5 Förderanfrage Hallesche-Tor-Brücke</u> Die Gebietsvertretung merkt an, dass ihr Votum zugunsten der Variante 5 insbesondere aus Kostengründen gefallen sei; diese Klarstellung wird ins Protokoll übernommen.</p> <p><u>zu TOP 9 Kurt-Schumacher-Grundschule</u> Der Hinweis auf „derzeit“ ruhende Bautätigkeiten wirft bei der Gebietsvertretung die Frage auf, wie lange dieser Zustand anhalten wird. Das Bezirksamt bemüht sich um Klärung und wird in der nächsten Beiratssitzung berichten.</p> <p><u>zu TOP 9 Stellenausschreibung QM Mehringplatz</u> Der Wortlaut des Protokolls wird in Abstimmung mit dem QM wie folgt geändert: <i>„Das QM hat einen Projektwettbewerb durchgeführt, mit welchem ein Träger für den Ausbau und die Koordination eines Kieznetzwerkes gesucht wurde. Im Netzwerk sollen perspektivisch Unternehmen und Gewerbetreibende des Quartiers mit den lokalen sozialen Einrichtungen vernetzt werden (Stichwort CSR - Corporate Social Responsibility). Dabei soll sich der Träger nicht nur auf das QM-Gebiet beschränken, sondern auch darüber hinaus Anschlüsse knüpfen. Die Maßnahme startet im November 2019 und läuft bis Dezember 2021.“</i></p>	<p>Stadtkontor</p> <p>BA / Stapl</p>
<p><b>2. Hinweise zum Tagesordnungspunkt „Sonstiges“</b> Folgende Themen werden unter TOP 6 aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurt-Schumacher-Grundschule</li> <li>• Dialogverfahren ZLB / Blücherplatz</li> <li>• Weihnachtsgrüße QM</li> </ul>	

### 3. Laufende / ausstehende Projekte im Sanierungsgebiet

Stadtkontor zeigt eine tabellarische Übersicht zu Vorhaben im Rahmen der Sanierungsmaßnahme auf. Die Darstellung entspricht der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), welche jährlich im Austausch zwischen Bezirks- und Senatsverwaltung erstellt wird (siehe Anlage). Sie untergliedert sich in folgende Kostengruppen:

- Jugend und Familie
- Schule, Berufswesen
- Soziales
- Grünanlagen und Spielplätze
- Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum

Farblich markiert sind die umgesetzten (grün), in Vorbereitung befindlichen (rot) und im Bau befindlichen (gelb) Vorhaben. Für die räumliche Zuordnung der Vorhaben wurde diese Systematik zudem in eine Kartendarstellung übernommen (siehe Anlage). Darüber hinaus sind in der Karte die Planungsbereiche der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) sowie des Bildungscampus Puttkammer-/ Wilhelm- / Kochstraße (PWK) dargestellt, da diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet stehen.

Auf Nachfrage wird erläutert, was alles unter „Vorhaben in Vorbereitung“ zu verstehen ist. Zum einen geht es dabei um Projekte, die planerisch in Vorbereitung sind (Gutachten, Konzepte etc.), deren Finanzierung jedoch noch nicht geklärt ist. Zum anderen handelt es sich um Vorhaben, die ausfinanziert sind und deren Umsetzung damit gesichert ist (allerdings noch nicht begonnen wurde).

Stadtkontor erläutert kurz die aufgeführten und im Wesentlichen bekannten Vorhaben.

Zu den bereits umgesetzten Maßnahmen gehören insbesondere:

- der Umbau des tam (einschl. Freianlagen),
- die Sanierung der Galilei-Grundschule,
- die Umgestaltung Besselpark Nord,
- die Umgestaltung Theodor-Wolff-Park,
- die Brunnensanierung auf dem Mehringplatz,
- der Neubau des Stadtplatzes an der Jüdischen Akademie sowie
- diverse Gehwegsanierungen.

Im Bau sind derzeit folgende Vorhaben:

- Sanierung Kurt-Schumacher-Grundschule (1. BA „im Bau“),
- Wegeverbindung Lindenstraße – Berlinische Galerie (privater Bauherr),
- Neugestaltung Besselpark und
- Neugestaltung Mehringplatz mit Fußgängerzone Friedrichstraße.

In Vorbereitung befinden sich die Vorhaben:

- Sanierung Friedrichstraße 1-3 (Bedarfsprogramm erstellt)
- Umgestaltung Freiflächen Gitschiner Ufer (Finanzierungszusage liegt vor, Baubeginn 2020),
- Umgestaltung Blücherplatz (Vorentwurf erstellt, Finanzierung geklärt)
- Kunstprojekt „Pfad der Visionäre“ (Vertrag mit Kunstwelten e.V. unterschrieben),
- Umgestaltung Hallesche-Tor-Brücke (Förderanfrage gestellt) und
- Umgestaltung der Enckestraße (Förderantrag/BPU in Vorbereitung).

<p>Stadtkontor weist darauf hin, dass die Kofi grundsätzlich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) geführt wird. Es findet durch das Bezirksamt in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsbeauftragten eine regelmäßige Fortschreibung statt; über das Zustandekommen der Planzahlen für die noch kommenden Jahre kann jedoch keine Auskunft erteilt werden. Lediglich die ausfinanzierten Summen in Spalte 9 („finanziert bis 2018“) sind verbindlich.</p> <p>Die Gebietsvertretung bittet um Bereitstellung der aufgezeigten Sachverhalte und plädiert insbesondere für eine verständlichere Darstellung. Die Kosten seien nicht nachvollziehbar, weshalb man sich nicht dazu positionieren könne. Das Bezirksamt schlägt vor, eine alternative Tabellenansicht zur Verfügung zu stellen, aus der die seitens des Bezirks kalkulierten Mittel für die einzelnen Vorhaben hervorgehen.</p> <p>Das Bezirksamt informiert außerdem darüber, dass die Sanierungsmaßnahme zum April 2021 zunächst ausläuft. Eine Verlängerung um mind. 5 Jahre wird seitens des Bezirkes aufgrund der noch nicht erreichten Sanierungsziele angestrebt und entsprechend Anfang 2020 beantragt werden; die Entscheidung liegt bei der Senatsverwaltung.</p>	<p>BA / Stapl Stadtkontor</p>
<p><b>4. Berliner Mietendeckel</b></p> <p>Die asum GmbH (Mieterberatung) stellt kurz den Gesetzestext „zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ vor, welche vom Senat bereits abgesegnet wurde und nun als Beschlussvorlage für das Abgeordnetenhaus vorliegt (siehe Anlage).</p> <p>Der sogenannte Mietendeckel gilt theoretisch für alle Wohnraummietverhältnisse, mit einigen Ausnahmen (öffentlich geförderte Wohnungen, mit öffentlichen Mitteln modernisierte/instandgesetzte Wohnungen, bezugsfertige Neubauten ab 2014 u. a.).</p> <p>Mit Inkrafttreten des Gesetzes sollen sämtliche Bestandsmieten für zunächst 5 Jahre auf den Stand vom 18. Juni 2018 eingefroren werden (Stichtagsmiete). Überhöhte Mieten (mehr als 20% über Mietobergrenze) werden auf Antrag von der zuständigen Senatsverwaltung gekappt. Die festgelegten Mietobergrenzen orientieren sich am Mietspiegel 2013 und richten sich nach Gebäudealter sowie Ausbaustandard Heizung und Sanitär.</p> <p>Zur Umsetzung des Gesetzes sind nach Einschätzung der asum noch viele Fragen offen; hier bleibt die Rechtsprechung abzuwarten.</p>	
<p><b>5. Miteinander des Sanierungsbeirates</b></p> <p>Der Moderator erinnert kurz an sein Arbeitspapier zum Miteinander im Sanierungsbeirat und fragt, ob diesbezüglich Diskussionsbedarf bestehe. Die Gebietsvertretung hat das Thema besprochen; sie kann sich eine solche Arbeitsweise (insbesondere Zeitmanagement während der Beiratssitzung) vorstellen und hat ansonsten zunächst keine weiteren Anmerkungen/Fragen.</p>	

## 6. Sonstiges

### Kurt-Schumacher-Grundschule

Die Gebietsvertretung sieht sich aufgrund der katastrophalen Zustände auf der Baustelle genötigt, in den Sanierungsbeiratssitzungen regelmäßig Informationen über den Bauablauf einzuholen. Sie fragt gleichzeitig, warum der Bezirk selbst nicht mehr unternimmt. Die betroffenen Eltern und Kinder könnten nicht erkennen, dass dem brisanten Thema ausreichend Aufmerksamkeit geschenkt werde. Als eine Verzweiflungsreaktion würden die Kinder inzwischen teilweise mit Ohrschützern zur Schule geschickt, um sich in diesem ungeeigneten Lernumfeld überhaupt auf ihre Aufgaben konzentrieren zu können. Eine an das Bezirksamt gerichtete Postkartenaktion soll nun auf diese Zustände aufmerksam machen; es werden Ansichtsexemplare verteilt.

Die Kurt-Schumacher-Grundschule soll fortan als ständiger Tagesordnungspunkt im Sanierungsbeirat aufgenommen werden, um die Mitglieder mit Sachstandsberichten bestmöglich auf dem Laufenden zu halten.

BA / Stapl

### Dialogverfahren ZLB / Blücherplatz

Die Gebietsvertretung berichtet vom Dialogverfahren der ZLB als große und konstruktive Veranstaltungsreihe. Interessant war vor allem die öffentliche Aussage von SenUVK, dass man sich vorstellen könne, perspektivisch auf eine Nutzung der Blücherstraße durch den MIV zu verzichten. Einerseits würden sich dadurch neue attraktive Gestaltungsoptionen für das Umfeld der ZLB bieten. Andererseits sieht die Gebietsvertretung eine damit vermutlich einhergehende Verlagerung des Verkehrs auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte für das Sanierungsgebiet als äußerst problematisch an.

In dem Zusammenhang weist das Bezirksamt darauf hin, dass das Verkehrsgutachten „Hallesches Tor“ ein Abhängen der Blücherstraße nicht als möglich erachtet. Der Abschlussbericht des Gutachtens wird Anfang 2020 veröffentlicht.

### Weihnachtsgrüße QM

Das QM berichtet kurz von dem gelungenen diesjährigen Winterfest am Mehringplatz. Über die vergangenen Jahre habe es eine großartige Entwicklung von der durch Fördermittel initiierten Maßnahme hin zu einem nachbarschaftsgetragenen Projekt gegeben. Mit der Verteilung eines eigenen kleinen Adventskalenders verabschiedet sich das QM bis zum nächsten Jahr und wünscht allen Mitgliedern des Sanierungsbeirates eine frohe Weihnachtszeit.

### Verabschiedung Jan Kickinger/Stadtkontor

Herr Kickinger verlässt Stadtkontor im Dezember 2019 aus privaten Gründen. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Sanierungsbeirates für die langjährige und gute Zusammenarbeit und wünscht für die Zukunft alles Gute.

### Nächste Sanierungsbeiratssitzung

Termin: Montag, 22.01.2020, 18 Uhr

Ort: Kiezstube, Mehringplatz 7, 10969 Berlin

### Themen Sanierungsbeirat 22.01.2020

Themen für die nächste Beiratssitzung wurden noch nicht benannt; sie werden kurzfristig abgestimmt.

BA / Stapl

## Anlagen

- Präsentation Mietendeckel (asum GmbH)
- Entwurf „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“
- Präsentation Vorhabenübersicht Sanierungsgebiet (Stadtkontor GmbH)

## Stadtkontor GmbH

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.



# INFORMATIONSGEPRÄCH ZUM MIETENDECKEL

SANIERUNGSBEIRAT SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT  
EIN ZWISCHENSTAND

Knut Beyer  
asum GmbH



AKTUELLER STAND:

**GESETZESENTWURF  
VOM 20.11.2019**

Knut Beyer  
asum GmbH

## Gesetzesentwurf vom 20.11.2019:

- **Geltungsbereich:** für alle Wohnraummietverhältnisse (auch für möblierte Wohnungen) im Land Berlin; ausgenommen sind bezugsfertiger Neubau ab 2014, Wohnraum der mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder instandgesetzt wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen, Wohnheime, Trägerwohnungen. (§ 1)
- **Zuständigkeit:** die Durchführung der Aufgaben sollen die Bezirksämter übernehmen. (§ 2) Vermieter müssen Mietern und BA auf deren Verlangen Auskunft geben!
- **Mietendefinition:** Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände. (§ 3)

- **Mietenstopp:** es darf keine Miete verlangt werden, die die am 18.06.19 gültige Miete übersteigt. Wiedervermietungen dürfen die festgelegte Mietobergrenze nicht überschreiten. War die Wohnung unvermietet, ist die letzte Miete vor dem Stichtag ausschlaggebend (§ 3)
- **Staffel- oder Indexmieten** werden ausgesetzt (§3)
- **Atmender Deckel von unten:** Mieten dürfen nach dem 1. Jahr um jährlich 1,3 Prozent bis zur Mietobergrenze steigen. (§ 3)
- **Kappung von Mieten:** Auf Antrag beim BA werden überhöhte Mieten (§ 4) Ab dem Folgemonat auf die Tabellenwerte zzgl. 20% gekappt (Überschreitungen nach § 6 möglich)
- **Abschläge** sind bei einfacher Wohnlage von 0,28€/qm bei mittlerer Wohnlage von 0,09€/qm vorzunehmen. (§ 4)
- **Zuschläge** für Gebäude sind bei guter Wohnlage um 0,74€/qm und bei Wohnungen bis max. 2 Wohnungen um 10% zulässig. (§5 Satz 2) und um 1€/qm der Tabelle und um 1 €/qm für Wohnungen mit moderner Ausstattung (§5 Satz 3).

- **Mietobergrenzen:** Grundlage ist der Mietspiegel von 2013, zulässige Höchstwerte nach Gebäudeklassen.
- **Mieterhöhungen nach Modernisierung:** Bei Modernisierung auf Grund gesetzlicher Verpflichtungen, energetischer Modernisierung, Aufzugsanbau und Barrierebeseitigung ist eine Mieterhöhung von max. 1 €/qm ohne Genehmigung zulässig (Anzeigepflicht - § 6)
- Max. ein weiterer Euro/qm kann durch Förderprogramme geleistet werden.

- **Härtefälle:** können von Vermieter\*innen bei der Senatsverwaltung beantragt werden, z.B. bei dauernden Verlusten oder Substanzgefährdung. (§ 7)
- **Mietzuschuss:** wird eine Miete erlaubt, die über der Obergrenze liegt, können die Mieter\*innen einen Zuschuss nach §2 Wohnraumgesetz Berlin beantragen. (§ 8)
- **Gültigkeit:** das Gesetz gilt für fünf Jahre. (Artikel 3)

Nummer	Erstmalige Bezugfertigkeit und Ausstattung	Mietpreis pro m <sup>2</sup>
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro



INFORMATIONSGESPRÄCH  
ZUM MIETENDECKEL –  
SANIERUNGSBEIRAT  
SÜDLICHE  
FRIEDRICHSTADT  
EIN ZWISCHENSTAND

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin

V o r l a g e

- zur Beschlussfassung - über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur  
Mietenbegrenzung**

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

**Artikel 1**  
**Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin**  
**(MietenWoG Bln)**

Erster Abschnitt  
**Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1 Anwendungsbereich**

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

## **§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse**

(1) Aufgaben nach § 4 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 6 bis 8 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

## **Zweiter Abschnitt Zulässige Miethöhe**

### **§ 3 Mietenstopp**

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Ist vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist eine Überschreitung der zu diesem Stichtag geschuldeten Miete nicht zulässig. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, ist es verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu vereinbaren oder zu fordern, welche die sich aus den §§ 5 und 6 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet.

(3) Wird der Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wiedervermietet, ist es unbeschadet des Absatzes 1 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu vereinbaren oder zu fordern, welche die sich aus den §§ 5 und 6 ergebenden Mietobergrenzen überschreitet. Beträgt die nach Absatz 1 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 5 Absatz 3 auf, darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.

(4) Die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach den §§ 5 und 6 hierdurch nicht überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung legt den maßgeblichen Betrag durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

#### § 4 Kappung überhöhter Mieten

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung kappt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 5 oder 6 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 7 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

#### § 5 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Zuschlag von zehn Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,

3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Tabelle in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

## **§ 6 Miete nach Modernisierung**

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagen austausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 5 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse ohne Genehmigung zulässig. Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(2) Für darüber hinausgehende Kosten von Modernisierungen bis zu maximal einem weiteren Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird der Senat Förderprogramme zur Verfügung stellen.

## **§ 7 Härtefälle**

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 5 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

### Dritter Abschnitt **Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen**

#### **§ 8 Mietzuschuss**

Wird nach § 7 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 5 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

#### **§ 9 Rechtsbehelfe**

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

#### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht nachkommt,
3. die Auskunft nach § 5 Absatz 4 nicht erteilt oder
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 7 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 6 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete fordert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **Artikel 2**

#### **Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes**

Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.
- b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

„(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind.“

### **Artikel 3**

#### **Änderung des Investitionsbankgesetzes**

Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.

cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:

„3. Maßnahmen gemäß den §§ 6 bis 8 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“

b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 10 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

### **Artikel 4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 4 gilt erstmals neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 8 und 10 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

The background is a detailed architectural site plan of a city district, showing building footprints, streets, and green spaces. The plan is rendered in a light, semi-transparent style. Overlaid on this plan is the text 'Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“' in a bold, red, sans-serif font. The text is centered horizontally and vertically in the upper half of the image. Below it, the subtitle '– Vorhabenübersicht – Stand Dezember 2019' is centered in a smaller, black, sans-serif font.

**Sanierungsgebiet  
„Südliche Friedrichstadt“**

**– Vorhabenübersicht –  
Stand Dezember 2019**

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

## Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg  
 Gesamtmaßnahme: südliche Friedrichstadt S0251  
 Berichtsjahr: 2018

Angaben in T€

Kapitel/Titel	Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a	Gesamt- kosten	finanziert bis 2018	noch zu finanzieren	Programmplanung			Priorität	
									b	c	2019		2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1240 4610	89848 88305		X	3312	Wilhelmstr. 116-117, Umbau Schulgebäude zu Kita und Familien-Zentrum,	a	1.793	1.793					
1240	89848		X	3312	Wilhelmstr. 116-117, Familien-Zentrum, Gestaltung Fraifläche	a	619	619					
			X	3312	Wilhelmstr. 14a, Sanierung Kita	c	250	10	240				3
4610	88305		X	3312	Kochstr. 8, Sanierung Kita	c	5.632		5.632	Campus PWK	3.000		1
			X	3312	Friedrichstr. 1-3, Stadtteilzentrum und Jugendeinrichtung	c	6.700		6.700			2.000	1
Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie							14.994	2.422	12.572			5.000	

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

1240 4610	89827 89331		X	3314	Wilhelmstr. 117, Sanierung Turnhalle	a	473	473				
4610 8910	88305 70015 89331		X	3314	Friedrichstr. 13, Sanierung Galilei-GS	a	952	952				
BSO			X	3314	Friedrichstr. 13, Sanierung Galilei-GS (nachrichtlich) ?		2.500					
4200 1240	89827 89331 88305		X	3314	Puttkamerstr. 19, Sanierung Kurt-Schumacher GS	a	9.288	9.288				
BSO			X	3314	Puttkamerstr. 19, Komplettsanierung Kurt-Schumacher GS (nachrichtlich)		9.640					
BSO			X	3314	Puttkamerstr. 19, Campusentwicklung (nachrichtlich)		30.000			Campus PWK		
4610	88305		X	3314	Nostitzstr. 16, Lenau-Grundschule, Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé ?	a	18	18				
<b>Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen</b>							<b>10.731</b>	<b>10.731</b>				

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

		X	3316	Friedrichstr. 1, Seniorenbegegnungsstätte	c	100		100	s.o.: Friedrichstraße 1-3		
<b>Summe Kostengruppe 3316/ Soziales</b>						<b>100</b>		<b>100</b>			
4610	89331	X	332	Sanierung Spielplatz Besselpark	a	550	550				
4610	89331 88305	X	332	Charlottenstr. 98, Umgestaltung Besselpark Nord	a	760	760				
1240	89371	X	332	Neugestaltung Besselpark	c	2.461	1.149	1.312	1.312		1
		X	332	Rückbau Parkplätze Lindenstraße zu öffentlicher Grünfläche	c	205		205		205	3
		X	332	Freiflächen Gitschiner Ufer	a	1.370	1.370				
1240	89380	X	X	332	Theodor-Wolff-Park, Gestaltung park und Erneuerung /Erweiterung Spielplatz	a	765	765			
		X	332	Wegeverbindung Lindenstraße-Berlinische Galerie	c	30		30		30	
<b>Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze</b>						<b>6.141</b>	<b>4.594</b>	<b>1.547</b>	<b>1.312</b>	<b>235</b>	

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

		X	332	Umgestaltung Blücherplatz	c	500		500				2
		X	3313	Kunstprojekt : "Pfad der Visionäre"	c	130		130				2
		X	333	Umgestaltung Verkehrsfläche Hallesches Tor; Brücke für Fußgänger/Radfahrer	c	600		600			600	1
1240	89848	X	333	Sanierung Brunnen Mehringplatz	a	523	523					
1240	89380	X	334	Neugestaltung Mehringplatz und Fußgängerzone Friedrichstraße bis Franz-Klühs-Straße	a	5.933	5.933					
1240	89848	X	333	Neubau "Stadtplatz" an der jüdischen Akademie	a	1.614	1.614					
1240	89848	X	333	Umbau Knotenpunkt Blücherstrasse, Mehringplatz damm	c	400		400				3
		X	333	Lindenstraße: Querungen, Umgestaltung Straßenraum	c	400		400				2
4610	89331	X	333	Gehwegerneuerung Alte Jacobst. 169, Lindenstr. 14-29, Friedrich-Stampfer-Straße, Mehringplatz 1	a	215	215					
		X	333	Umsetzung Schulwegsicherungskonzept	c	50		50				3
		X	333	Gestaltung Enckeplatz/ Enckestraße	c	346		346	346			1
<b>Summe KGR 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum</b>						<b>10.711</b>	<b>8.285</b>	<b>2.426</b>	<b>346</b>		<b>600</b>	
ausfinanziert					a	24.873	24.873					
in I-Planung eingestellt					b							
geplante Investition					c	17.804	1.159	16.645	1.658	235	5.600	
<b>Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)</b>						<b>25.825</b>	<b>13.153</b>	<b>12.672</b>			<b>5.000</b>	
<b>Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)</b>						<b>16.852</b>	<b>12.879</b>	<b>3.973</b>	<b>1.658</b>	<b>235</b>	<b>600</b>	
<b>Gesamtsumme</b>						<b>42.677</b>	<b>26.032</b>	<b>16.645</b>	<b>1.658</b>	<b>235</b>	<b>5.600</b>	

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

## **Maßnahmen laut Rahmenplan (bisher nicht in KoFi enthalten):**

- Platzgestaltung Einmündung Alte Jakobstraße / Lindenstraße
- Platzgestaltung Neuendorfer Straße / Lindenstraße
- Uferzonen Landwehrkanal

## **Maßnahmen laut Verkehrskonzept (Verbesserung Fuß- und Radverkehr):**

- Knoten Mehringbrücke
- Knoten Zossener Brücke
- Knoten Blücherstraße / Zossener Straße

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

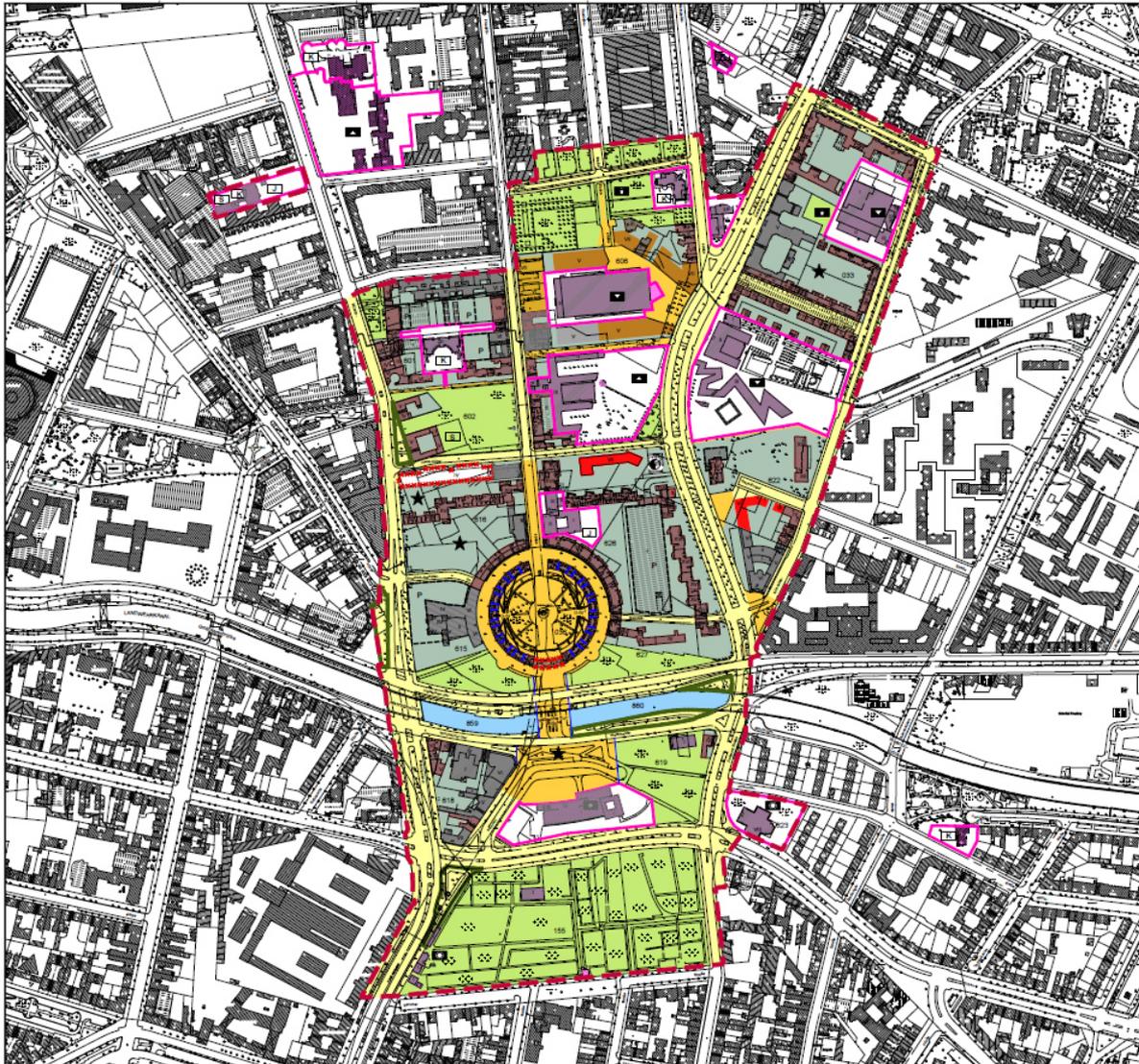
## Planungsbereich ZLB:

- Neubau ZLB (Architekturwettbewerb)
- Neugestaltung Freianlagen öffentlicher Raum (Landschaftsplanerischer Wettbewerb)
- Rückbau Blücherstraße?

## Planungsbereich Campus Puttkamer Straße / Wilhelmstraße / Kochstraße:

- Sanierung Schulgebäude Kurt-Schumacher-Grundschule
- Schulerweiterung (Neubau mit Sporthalle) für Gemeinschaftsschule einschließlich Sek II
- Sanierung oder Neubau Kita
- Neugestaltung Freiflächen

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“



Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

## Rahmenplan

Gebäude- und Flächennutzungskonzept

M 1 : 2.500 (DIN A1)

Stand: 25.07.2017

Legende

### Gebäudenutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung
- Kerngebäude
- Gemeinbedarf

### Freiflächen

- öffentliche Freiflächen, Friedhöfe
- Spielplatz
- private Freiflächen
- Stellplätze auf privaten Freiflächen
- gemeinbedarfsbezogene Freiflächen

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil
- verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz

### Besondere Zweckbestimmungen

- Kindertagesstätte
- Schule
- Bildungseinrichtung
- Sportfläche / -einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kultureinrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Versorgungseinrichtung

### Sonstige Darstellungen

- Sanierungsgebietsgrenze
- Blocknummern
- Vollgeschoss
- Abriss (Sanierungsziel, § 147 BauGB)
- Konkretisierung der Sanierungsziele
- Wasseroberflächen

### Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abteilung Finanzen, Personal und Stadtentwicklung  
Fachbereich Stadtplanung

### Auftragnehmer

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH auf  
Grundlage von BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung  
und Modernisierung mbH

### Planverfasser

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung  
Fachbereich Vermessung  
ALK-Datensatz vom 25.01.2012

# Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

