

## **Wortprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

8. Sitzung  
30. Mai 2022

Beginn: 09.10 Uhr  
Schluss: 12.28 Uhr  
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

### Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 19/0298  
**Entwurf des Bebauungsplans 7-82b vom 28. Juli  
2021 für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk  
Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof**

[0046](#)  
StadtWohn  
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Wir kommen zu

### Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Kooperative Baulandentwicklung und sektorale  
B-Pläne – Bilanz, Potenziale, vergleichbare Modelle**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis  
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0036](#)  
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Dazu haben wir drei Anzuhörende, die von verschiedenen Fraktionen benannt wurden, erstens Frau Prof. Dr. Elisabeth Merk. Sie ist Stadtbaurätin der Stadt München und Leiterin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und ist uns digital zugeschaltet. Einen wunderschönen guten Morgen nach München! Dann haben wir Herrn Bezirksstadtrat Ephraim Gothe hier. Er ist Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Facility Management im Bezirksamt Mitte. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen! Wir haben uns ja hier schon gelegentlich getroffen. Und dann haben wir Herr Thomas Doll zu Gast. Er ist geschäftsführender Gesellschafter bei der TREUCON-Gruppe Berlin und wird uns sicherlich zu Anfang auch kurz sagen, wer oder was die TREUCON-Gruppe eigentlich ist. Zugeschaltet sind noch Frau Schade von der Wohnungsbauleitstelle und Herr Verhorst von SenSBW. Auch Ihnen beiden ein herzliches Willkommen und guten Morgen!

Wir machen ein Wortprotokoll bei solchen Anhörungen. – Ich höre dazu keinen Widerspruch. Wir werden weltweit live übertragen und können quasi aus Indonesien – das ist immer mein Lieblingsland an der Stelle – verfolgt werden, und es kann alles, was wir hier sagen, mitgeschrieben werden, oder wir können fotografiert werden. Das ist alles möglich. Ich hoffe, dass Sie damit einverstanden sind.

Der Ablauf ist folgendermaßen: Es wird eine kurze Begründung geben. Ich habe gesehen, Herr Schulz wird das seitens der Koalitionsfraktionen machen. Dann haben Sie als Anzuhörende Gelegenheit für ein Eingangsstatement, kein ganz langes Referat, in der Größenordnung fünf bis maximal zehn Minuten. Wenn wir drei Anzuhörende haben, bin ich ein bisschen großzügiger. Wir haben sonst manchmal sechs Personen hier, dann muss man das sehr stark eingrenzen. Dann würde der Senat etwas zu dem Gehörten sagen, und dann kommen wir in eine Fragerunde der Damen und Herren Abgeordneten. Wenn diese Fragerunde läuft, dann

würde ich Sie als Anzuhörende bitten, sich die Fragen entweder zu merken oder aufzuschreiben, weil wir die alle sammeln und dann versuchen, sie geschlossen beantworten zu lassen. Dann gucken wir irgendwann auf die Uhr. Eventuell gibt es zwischendurch noch eine Lüftungspause. Wir müssen mal gucken, wie sich das vom Zeitverlauf hier darstellt. Ich vermute mal, dass wir nur eine Fragerunde schaffen werden. – Das ist im Groben der Ablauf. Ich schlage vor, wir beginnen mit Herrn Bezirksstadtrat Gothe, dass er so ein bisschen die Lage aus seinem Bezirk schildert, dann Herr Doll, weil er in Berlin tätig ist und praktische Erfahrungen in Berlin hat und zu diesem Gebiet kooperative Baulandentwicklung etwas sagen kann, und dann springen wir nach München zu Frau Prof. Merk, und sie sagt uns mal, ob das in München ganz anders ist, viel besser, und welche innovativen Ideen für Berlin sie vielleicht beisteuern kann. So würde ich es machen von der Reihenfolge her. – Herr Schulz macht also erst mal die Begründung für die Koalitionsfraktionen. – Bitte schön!

**Mathias Schulz (SPD):** Kurz zur Begründung des Besprechungspunktes aus unserer Sicht. Wir wollen als Koalition, dass in Berlin weiter Wohnungen entstehen. Wir wollen 200 000 Wohnungen bis 2030 bauen, so steht es im Koalitionsvertrag. Entscheidend ist dabei aber nicht nur, ob und durch wen gebaut wird, sondern vor allem auch, was gebaut wird, also für wen wir eigentlich in Berlin Wohnungen bauen wollen. Wir als Koalition wollen Wohnraum schaffen, den sich viele Menschen leisten können. Dafür brauchen wir einen klugen Mix aus Fördern und insbesondere mehr Fordern, und das geht Hand in Hand mit einer sozialgerechten Bodennutzung, die geregelt ist. Mit dem Berliner Modell der kooperativen Bodenentwicklung haben wir hier ein Instrument zur Sicherung von sozialer Bewohnerinnen- und Bewohnerstruktur zur Verfügung. Dieses Modell gibt es seit 2014, es wurde 2018 überarbeitet. Da lohnt sich ein Blick auf die Bilanz, wie es in den letzten Jahren gelaufen ist, auch weil wir uns als Koalition darauf verständigt haben, dass wir das Modell weiterentwickeln wollen – auch in Anlehnung an das Münchener Modell.

Zudem gibt es seit dem letzten Jahr, wie wir alle wissen, im Baulandmobilisierungsgesetz durchgesetzt, das Instrument des sektoralen Bebauungsplans. Auch den wollen wir gern hier in Berlin nutzbar machen, und dadurch wollen wir vor allem mehr Potenziale für sozialen Wohnungsbau erschließen. Da interessiert uns sehr, wie wir mit diesem Instrument speziell den Bau von gefördertem Wohnraum beschleunigen können. Daher freuen wir uns sehr, dass Frau Prof. Dr. Merk, Herr Gothe und Herr Doll heute bei der Anhörung dabei sind und mit uns gemeinsam über die zielgerichtete Steuerung von Wohnungsbau sprechen können. Ich begrüße Sie alle drei im Namen der Koalition sehr herzlich im Abgeordnetenhaus.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Jetzt hatten wir die Begründung. Sie haben jetzt für Ihr Eingangsstatement das Wort. Herr Gothe beginnt. – Bitte schön!

**Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (BA Mitte):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Schulz! Vielen Dank für die Einführung! – Ich habe mit Herrn Doll schon kurz gesprochen. Er wird Einblick in ein paar konkrete und interessante Verfahren geben, wo die kooperative Baulandentwicklung geschildert wird. Ich will es deshalb hier nur für den Bezirk Mitte streifen. Wir haben derzeit vier B-Pläne im Verfahren, wo wir mit privaten Entwicklern geförderten Wohnungsbau realisieren wollen. Wir haben einige B-Pläne mehr, die im Zusammenhang mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften laufen. Dort funktioniert das sehr gut, aber es sei gesagt, dass im Bezirk Mitte sehr viele kleinteilige Projekte stattfinden, und da ist meistens das Baurecht per se schon gegeben, das heißt, man kann dort auf dem vorhandenen

Planungsrecht genehmigen und hat deshalb keine Möglichkeit, soziale Wohnraumförderung zu erzwingen. Das ist natürlich in den Innenstadtbezirken stärker so als vielleicht in den äußeren Bezirken, wo man noch mehr Flächen hat, wo man über Planungsrecht neue Dinge in Bewegung setzen kann.

Deshalb war auch die Idee des sektoralen B-Plans zunächst einmal für uns sehr interessant, weil wir in Mitte Flächen haben, die zunächst geeignet dafür erscheinen. Wir haben im Ostteil, in Alt-Mitte, eine ganze Reihe von Flächen, wo noch unbeplanter Innenbereich ist, wo wir nach § 34 genehmigen. Wir haben aber auch in den Bezirken Alt-Tiergarten und Alt-Wedding Flächen, wo wir das auf der Grundlage des Baunutzungsplans in einfachen Bereichen anwenden könnten. Deshalb haben wir mit Interesse verfolgt, dass dieses Baulandmobilisierungsgesetz kurz vor dem Ende der letzten Legislatur im Bundestag von den Fraktionen der CDU und der SPD noch durchgedrückt worden ist, in dem ja auch der wichtige § 250 verankert ist, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindert. Interessanterweise wird das bisher nur von Berlin und Hamburg angewandt und genutzt. Ich wäre sehr dankbar dafür, wenn auch dieser Ausschuss ein Augenmerk darauf richtet, dass hier eine Frist für dieses anscheinend funktionierende gute Instrument gegeben ist. Das läuft nämlich im Dezember 2025 aus, und es wäre wichtig, dass das verlängert wird.

Hier geht es jetzt aber vor allem um den sogenannten sektoralen Bebauungsplan, der in § 9 Abs. 2d des Baugesetzbuches neu eingefügt wurde. Dort sind Festsetzungen zur Wohnraumversorgung mit mehreren Festsetzungsmöglichkeiten verankert. Die will ich jetzt hier im Einzelnen nicht ausführen. Interessanterweise ist eine Idee – die gibt es schon ein bisschen länger, die Baulandkommission hat diesen Vorschlag bereits 2019 dem Bundestag unterbreitet –, dass, bevor man das in einen Gesetzestext gießt, ein Planspiel durchgeführt werden sollte. Das ist eine übliche Methode, um Gesetzesideen daraufhin zu prüfen, ob sie in der Realität auch umsetzbar sind. Das ist leider nicht erfolgt, vermutlich weil die Koalition im Bundestag dieses Baulandmobilisierungsgesetz doch relativ hektisch auf den Weg gebracht hat und die Zeit für ein Planspiel nicht mehr da war. Ich habe trotzdem in meinem Stadtplanungsamt dann den Prüfauftrag ausgegeben, geeignete Flächen für solche Pionieraufwendungen des sektoralen B-Plans zu finden, und ich sage Ihnen nur ganz kurz das Ergebnis – das ist nämlich niederschmetternd –: Wir haben keine geeigneten Flächen gefunden, wo man das in Mitte ausprobieren könnte. Es wurde auch gesagt, dass vermutlich erst durch richterliche und höchst-richterliche Rechtsprechung in Streitfällen überhaupt der Rahmen gefunden werden kann, wo dieses neue Instrument dann wirklich Anwendung finden kann. Das heißt, wir vermuten, dass es dort, wo man das probiert, sehr schnell streitbefangen sein wird, und deshalb ist auch die Befristung dieses Instrumentes bis zum 31. Dezember 2026 schon sehr ehrgeizig, denn wenn man da noch höchst-richterliche Urteile braucht, dann ist das Jahr 2026 schnell vorbei.

Ich habe das deshalb als Tagesordnungspunkt in der Baustadträtekonferenz angesprochen und gefragt: Stehen wir mit dieser ernüchternden Sichtweise als Bezirk Mitte allein? – Nein, alle anderen elf Bezirke haben das ebenso kritisch gesehen, und auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eher gesagt, sie halte das auch für kein anwendbares Instrument. Ich habe es außerdem im Bauausschuss des Deutschen Städtetages im April angesprochen, da war auch Frau Merk dabei. Da ist es nur sehr kurz aufgerufen worden, aber von den 50 Dezernentinnen und Dezernenten aus allen möglichen Städten, die dort vertreten sind, kam auch nur bedenkliches Kopfschütteln. Da ist niemand, der jetzt freudig versucht, das umzusetzen – bis

auf Frau Merk, und deshalb ist es sehr schön, dass Frau Merk hier auch zu Wort kommt, denn es heißt, dass es in München dazu immerhin schon zwei Aufstellungsbeschlüsse gegeben hat. Insofern wäre es interessant zu hören, ob man in München damit wirklich vorankommt.

Letzter Satz: Was könnte man ansonsten tun? – Man könnte dieses Planspiel noch mal nachholen. Der Deutsche Städtetag und vielleicht das Deutsche Institut für Urbanistik – Difu –, die für genau solche Themen ja da sind, würden das vermutlich gerne machen, weil auch die sagen, man sollte hier nicht einfach die Flinte ins Korn werfen, sondern austesten, ob dieses Instrument nicht doch einen guten Weg darstellt, und es sei auch noch mal darüber nachzudenken, ob man diese komplizierte B-Planvariante ausklammert und direkt in § 34 des Baugesetzbuches eine Ergänzung macht, wo dann sinngemäß drinsteht: Bei Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes kann ein Anteil sozialer Wohnraumförderung gefordert werden. – Dann hätten wir da eine ganz einfache Methode, dann in solchen Gebieten auch einen Anteil geförderten Wohnungsbau durchzusetzen. – Vielen Dank für die Aufmerksamkeit! Ich freue mich auf die Diskussion.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Gothe! – Wir machen weiter mit Herrn Doll. – Bitte schön, Sie haben das Wort!

**Thomas Doll (TREUCON Gruppe Berlin):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Schulz! Vielen Dank für die Einladung! Ich darf ganz kurz ausholen für die, die die TREUCON Gruppe Berlin nicht kennen: Sie ist 1987 gegründet worden, das heißt, die Unternehmensgruppe ist durchaus im mittleren Alter, sie ist 35 Jahre alt geworden. Ich selbst bin seit 1999 geschäftsführender Gesellschafter, und seit 1994 haben wir kontinuierlich in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Größenordnungen vor allem sozialen Wohnungsbau im ersten Förderweg realisiert, zwischen 1994 und 2021 in etwa 2 800 Wohnungen, insbesondere für GESOBAU, HOWOGE und GEWOBAU. Wir haben im Moment ein aktuelles Bauvorhaben kurz vor der Grundsteinlegung am Campus Berlin-Buch, angrenzend an die Gemeinde Panketal, mit 225 Wohnungen, und wir befinden uns momentan in der Vorbereitung bzw. in der Planungsphase für 180 Wohnungen am Wilhelmsruher Damm in Berlin-Reinickendorf, wo insbesondere eine Nachverdichtung der dort vorhandenen Bebauung stattfinden soll. Wir legen großen Wert auf zeitgemäße und sehr gute Architektur, altersgerechtes Wohnen, natürlich spielt auch Klimaneutralität bei uns eine Rolle. Wir haben uns in den vergangenen gut 25 Jahren insbesondere dem Mietwohnungsbau verschrieben. Sie werden bei uns so gut wie keinen Eigentumswohnungsbau finden. Anders als andere private Entwickler setzen wir eher auf bezahlbares Wohnen. – Das zur Einführung.

Ich denke, ich bin eingeladen worden, um insbesondere zur Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auszuführen. Wenn es da Fragen gibt, stehe ich gern zur Verfügung. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Das war jetzt kurz, aber wir kommen dann vielleicht durch Nachfragen noch ein bisschen in die Materie hinein. – Dann schalten wir jetzt nach München zu Frau Prof. Merk. Sie sind schon erwähnt worden, weil Sie da möglicherweise weiter sind als wir mit dem sektoralen Bebauungsplanwesen. Aber sagen Sie uns mal ein bisschen was, fünf bis zehn Minuten!

**Dr. Elisabeth Merk** (Stadtbaurätin München) [zugeschaltet]: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich bedanke mich, dass ich hier unsere Münchener Erfahrungen einbringen kann. Sie werden hören, ich habe jetzt den Schwerpunkt SoBoN – die haben wir gerade novelliert –, und unsere ersten Erfahrungen mit dem Sektoralen Bebauungsplan, weil ich glaube, das kann interessant sein. Wir haben die ganze Bandbreite der Themen, die Sie auch aufrufen, und wir wenden schon seit sehr langer Zeit unterschiedliche Instrumente und Vorgehensweisen an, die in Berlin auch gute Übung sind. Es gibt Konzeptausschreibungen. Wir haben städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Wir nutzen das besondere Städtebaurecht in der Stadtsanierung. Wir haben ein Zweckentfremdungsverbot, und wir haben Erhaltungssatzungen. Wir vergeben seit vielen Jahren Grundstücke, die uns gehören oder über Kasernenflächenentwicklungen in unserer Hoheit sind, nur noch über Konzeptvergaben und auch nur noch im Erbbaurecht. Ich erwähne das, weil ich glaube, dass es ein Instrument allein nicht schaffen kann vor dem Hintergrund dieser angespannten Märkte, sondern dass man über einen langen Zeitraum kontinuierlich mit verschiedenen Instrumenten arbeiten muss.

Natürlich basieren die bei uns auch auf den klassischen strategischen Stadtentwicklungskonzepten, die wir auch erneuern. Es klang ja vorhin bei Ihnen auch schon an: Die Fragen der Mobilität und vor allen Dingen der sozialen und grünen Infrastruktur und allen voran von großen Schulbauprogrammen sind auch wichtige Motoren für den Wohnungsbau. Die Zielzahlen im Wohnungsbau, die bei uns auch ständig hochgeschraubt werden – aktuell sind es aus den Wohnen-in-München-VI-Beschlüssen 8 500 Wohneinheiten jährlich plus 2 000 geförderte, die noch hinzukommen und bis auf 4 000 gesteigert werden sollen –, fallen ja nicht isoliert vom Himmel, sondern bedürfen immer einer Quartiersentwicklung.

Jetzt haben wir die SoBoN schon seit über 28 Jahren, und die kann aus unserer Sicht schon als Erfolgsmodell gewertet werden. Wir haben schon große Sachen bewegt, also 59 000 Wohnungen, 16 000 geförderte. Das ließe sich jetzt so runterbrechen. In Verkehrsflächen sind über 285 Millionen investiert und reinvestiert worden. Also da gibt es so einen ganzen Katalog. Interessierte können das im Internet nachlesen, oder ich schicke Ihnen das. Aber trotz dieser ganzen Erfolgsgeschichte schrammen wir eigentlich immer an der Grenze der Bodenpreisentwicklung entlang. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat letztes Jahr – wir haben seit der letzten Kommunalwahl eine grün-rote Stadtregierung – die SoBoN erneut novelliert. Das passiert immer in Fünf-, Sechs-, Sieben-Jahres-Abschnitten. Wir hatten ursprünglich mal 30 Prozent geförderten und 70 Prozent freifinanzierten Wohnungsbau. Dann wurde das erhöht auf 40 Prozent nach bestimmten Regularien im München-Modell geförderten und 60 Prozent freifinanzierten, und das wurde bei der letzten Novellierung engagiert umgedreht, das heißt, wir haben heute 60 Prozent geförderten Wohnungsbau in der SoBoN und nur noch 40 Prozent freifinanzierten.

Und wir haben gesagt, wir müssen dem Rechnung tragen, dass es immer mehr Bestandhalter gibt, die durchaus verantwortungsvoll mit uns zusammenarbeiten wollen. Die alte SoBoN hatte diesem Bestandhalterprinzip überhaupt keine Rechnung getragen, und vor dem Hintergrund haben wir bzw. unsere Chefjuristin Frau Charlier mit ihrem Team etwas erfunden, was wir 100-Punkte-SoBoN-Baukastenmodell genannt haben. Das ist relativ komplex, aber die Grundzüge sind, dass es vier Grundbausteine und zwei Sonderbausteine gibt, aus denen man sich das dann zusammenbauen kann. Zwingend sind immer 40 Jahre Bindungsdauer, es sind ein Aufteilungsverbot und die Förderquote von 60 Prozent im Planungsgebiet enthalten, aber

eben auch die Idee, dass man an Genossenschaften verkaufen kann. Das gab es bislang bei privaten Entwicklungen bei uns überhaupt nicht, und wir wollen ja die Genossenschaften als wichtige Akteure fördern. Weiterhin haben wir eingeführt, dass man auch zu festen Preisen bis zu 50 Prozent an die Stadt München veräußern könnte – das vor dem Hintergrund, dass wir das große Anliegen haben, mehr Flächen in städtischen Besitz zu bringen, denn nach den üblichen Bindungsdauern – ob 25, 40 oder gar 60 Jahre – fallen die geförderten Wohnungen immer wieder in die private Marktsituation, und das hat uns in der langen Sicht der letzten Jahrzehnte geschadet. Wir waren nicht in der Lage, Flächen zu erwerben, weil einfach die aufgerufenen Preise zu hoch waren.

Mit dieser neuen SoBoN haben wir noch keine Aufstellungsbeschlüsse, es zeichnen sich aber einige ab. Es ist durchaus sehr gemischt. Das wird nachher vielleicht auch eine Frage sein, wer überhaupt bereit ist, mit uns diese neue SoBoN im Zuge von Baulandentwicklung zu fahren. Das bezieht sich ja immer auf Neubau im Rahmen von Bebauungsplänen.

Das zweite Instrument ist der sektorale Bebauungsplan. Das hat uns in München natürlich auch schon lange umgetrieben, und insofern waren wir auch froh, dass sich da der Bund bewegt und versucht hat, neue Grundlagen zu schaffen. Allerdings ist aus unserer Sicht der sektorale Bebauungsplan nur dann halbwegs gut und sinnvoll anzuwenden, wenn er sich auf ein Geviert, einen Block bezieht. Wir sehen das momentan nicht so, dass man das auf große Bestandsareale ausdehnen könnte, weil dann die Akteurslandschaft und die Dinge, die man auch juristisch betrachten muss, wahrscheinlich zu komplex sind. Unsere beiden sektoralen Bebauungspläne, die wir gerade aufgestellt haben, beziehen sich also immer auf ein Karree, wo Bestandsbaurecht da ist – das hat vorher Herr Gothe auch gesagt –, und von dem, was darüber hinaus möglich ist durch Befreiungen oder Bebauungsplan, würden nach unserer Herangehensweise 40 Prozent im geförderten Wohnungsbau als angemessen betrachtet. Wir haben jetzt noch keine Erfahrungen in dem Sinn, dass wir diesen sektoralen Bebauungsplan schon zu Ende gebracht hätten. Wir haben schon festgestellt, dass es durchaus eine Bereitschaft gibt, mit uns zu verhandeln und gute Lösungen zu suchen. Das wird das weitere Verfahren zeigen.

Wir haben auch gesehen, dass es durchaus Überlegungen gibt, das nicht mitzumachen und dagegen zu klagen, sodass wir schon versuchen, eine sehr schlüssige Begründung vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen Situation darzustellen. Ich kann momentan nicht abschätzen, ob das für die großen Bestandsentwicklungen das richtige Instrument ist. Was wir aber auf jeden Fall sehen, ist, dass diese Befristungen, die derzeit im Gesetz drin sind – das hat Herr Gothe auch angesprochen –, verlängert werden müssen, weil das ein viel zu kurzer Zeitraum ist. Gleichzeitig gibt es nach Bauordnung immer diese Sieben-Jahres-Frist, nach der etwas realisiert werden muss.

Was wir in München schon länger als Praxis hatten, war, dass wir gesagt haben, wenn wir in § 34-Gebieten, also wenn Bestandsbaurecht da ist, mit sehr vielen Befreiungen arbeiten, ungefähr 40 Prozent als einen Beitrag zur Infrastruktur und zum geförderten Wohnungsbau ansetzen. In der Vergangenheit gab es oft die Bereitschaft von Privaten, zum Beispiel eine Kita im Stadtquartier zu errichten oder solche Dinge, denn, wie gesagt, es geht ja nicht nur um Wohnungen, sondern immer darum, dass man diese soziale Infrastruktur mit einpreisen kann, was in den großen Bestandsgebieten naturgemäß schwierig ist, weil uns die Grundstücke

dafür fehlen. Wir beneiden Hamburg und Berlin, weil sie als Bundesländer das Umwandlungsverbot oder -gebot selber in der Hand haben. Das ist, wenn man nur Stadt ist, ein bisschen schwieriger. – Vielleicht erst mal so weit. Ich denke, die Fragen bieten dann sicherlich Gelegenheit, die eine oder andere Sache zu vertiefen, die durchaus auch eher komplex sind, wenn ich das mal so sagen darf. – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Die Erfahrung, dass vieles sehr komplex ist und sich in Anhörungen nur kurz anreisen lässt, haben wir auch schon gemacht. – Herzlichen Dank, Frau Prof. Merk! – Wir machen jetzt weiter mit der Senatsverwaltung. Herr Staatssekretär Gaebler wird uns sagen, was der Senat für Erfahrungen gemacht hat und von der ganzen Sache hält. – Bitte schön!

**Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Sie haben jetzt schon einiges dazu gehört, wie dieses Modell praktiziert wird bzw. Sie werden sicherlich noch Nachfragen dazu haben. Vielleicht kurz zum Überblick: In Berlin wird das Modell der kooperativen Baulandentwicklung seit 2014 stadtweit einheitlich praktiziert. Soweit für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ab einer Größe von 5 000 Quadratmeter Geschossfläche neues Planungsrecht geschaffen werden muss, wird über einen mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vereinbart und auch die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur sichergestellt, soweit sie Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung ist. Der Vorhabenträger sichert dann eine Kostenübernahme von Plätzen in Kitas oder Grundschulen, immer bezogen auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf, zu. Das ist zentral. Es muss immer eine Verbindung zwischen dem Bauvorhaben und den damit verbundenen Vereinbarungen bestehen, um das rechtssicher dann auch umsetzen zu können.

Die Bilanz zum Abschluss städtebaulicher Verträge seit Einführung der Leitlinie: Im Jahr 2014 wurden bis zum Stichtag 10. Januar 2022 insgesamt 69 städtebauliche Verträge mit ca. 32 000 Wohneinheiten abgeschlossen, davon ca. 7 500 mietpreis- und belegungsgebunden, und 2 500 Grundschulplätze und 2 700 Kitaplätze sind im Rahmen des Berliner Modells vereinbart worden.

Wir wollen das durchaus bewährte Modell weiterentwickeln. Dabei ist es aus Sicht des Senats eine Option, die bisherige Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, der bei 30 Prozent liegt, auch um eine Quote im zweiten Förderweg gemäß Wohnungsbauförderung Berlin zu ergänzen, um auch dem Problem neuer Wohnraumversorgung für Empfänger mittlerer Einkommen Rechnung zu tragen. Dann ist ein wichtiger Punkt, wie weitere am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen berücksichtigt werden: Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Studierende, Azubis, besondere schutzbedürftige Gruppen. Und es ist die Frage, ob das Berliner Modell perspektivisch auch auf das Gewerbe angewendet werden kann, weil auch hier die aktuelle Mietentwicklung zur Verdrängung insbesondere kleinerer Bestandsbetriebe führt. Vergleichbare Modelle sind gerade genannt worden.

Wir glauben, dass unser Modell mit seinem städtebaulichen Ansatz auch einen einheitlichen Beitrag für gemischte Bevölkerungsstrukturen in der Stadt leistet und dass wir das Ganze auch so machen, aufgrund der bodenwertorientierten Berechnungsmethodik, dass dann auch

eine gewisse Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bindungen für die Vorhabenträger da ist, weil das natürlich die Akzeptanz deutlich erhöht. Das wird Herr Doll sicherlich im Zweifel auch noch mal bestätigen und vertiefen.

Den Gedanken, den Frau Merk gerade hatte, wie man Bestandshalter noch stärker einbindet und berücksichtigt, ist sicherlich einer, der uns in den nächsten Wochen und Monaten bewegen wird. Da sind wir sehr gespannt auf den Austausch mit München, den wir an anderer Stelle eng pflegen. Auch beim Thema Vorkaufsrecht haben wir da durchaus gemeinsam Initiativen gestartet.

Zum sektoralen Bebauungsplan sind die wichtigen Sachen gesagt. Das ist ein Instrument, das nur sehr punktuell aus unserer Sicht eingesetzt werden kann, gerade bei den komplexen Rahmenbedingungen in Berlin. Was Verkehrsthemen, Umweltthemen und Ähnliches angeht, muss man in der Regel aus unserer Sicht ein normales B-Planverfahren machen, um das alles einbeziehen zu können. Wir werden uns aber natürlich die Erfahrungen, die gerade in München gemacht werden, genau angucken und dann auch sehen: Wo kann das dann gezielt eingesetzt werden, um Verfahren zu beschleunigen? – So viel von mir zur Einführung.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Ich habe eine Redeliste. An dieser Stelle noch mal der Hinweis: Es folgt eine Fragerunde, wo wir uns möglichst von Koreferaten fernhalten sollten. Wir haben den Ablauf, dass wir dann die Auswertung des Wortprotokolls in einem zweiten Termin machen. Da ist eigentlich die Gelegenheit, alles zu sagen, was Sie gelernt haben und schon immer mal sagen wollten. Jetzt wollen wir uns auf Fragen konzentrieren, damit wir das hier im Zeitrahmen halbwegs hinkommen. – Nichtsdestotrotz beginnt Herr Schwarze für Bündnis 90/Die Grünen. – Bitte schön!

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Zunächst auch vielen Dank an die Anzuhörenden! – Wir haben uns als Koalition darauf geeinigt, das kooperative Baulandmodell in Anlehnung an das Münchener Modell weiterzuentwickeln. Deswegen freut es mich auch sehr, dass Frau Prof. Merk aus München heute mit dabei ist und berichtet hat. So viel sei gestattet zu sagen: Es fällt einem als Berliner immer etwas schwer, aber in Sachen SoBoN und dem Berliner Modell müssen wir wohl klar sagen, dass wir uns hier trauen sollten, ein bisschen mehr München zu wagen. Ich bin sehr gespannt, wie dann dort die Weiterentwicklung ausfällt. Ansätze sind schon skizziert worden. Das werden wir sicherlich intensiv verfolgen, denn klar ist: Wir brauchen mehr bezahlbaren und vor allen Dingen auch mietpreisgebundenen Wohnungsneubau, denn wenn neu gebaut wird, muss es auch das Richtige sein. Da sind wir uns hier mehrheitlich in diesem Raum einig.

An Bezirksstadtrat Gothe noch mal anknüpfend: Vielen Dank für die Ausführungen! Es ist durchaus sehr ernüchternd, was Sie geschildert haben. Das ist genauso aus anderen Bezirken zu hören. Ich hatte da verschiedene Gespräche. Deswegen möchte ich an dieser Stelle auch zu meinen Nachfragen kommen, die sich zunächst auf das Thema sektorale Bebauungspläne beziehen. Da wäre zunächst die Thematik der Entschädigung, die auch in diesem Zusammenhang auftaucht, und wie diese vom Senat und den Anzuhörenden bewertet wird, insbesondere dann auch im Zusammenhang mit dem Aufstellen von sektoralen Bebauungsplänen. Das geht ein bisschen einher mit der Frage an die Anzuhörenden, ob ein solcher sektoralen Bauungs-

plan immer auch mit einer Erhöhung des Nutzungsmaßes einhergehen muss. Es wäre so ein bisschen die Frage, was dann da die Angemessenheit ist, wie das bewertet wird und wie das eventuell die Spielräume einschränkt.

Die Frage nach einer angemessenen Quote, die im Zusammenhang mit diesem sektoralen Bebauungsplan für sozialen Wohnungsbau festsetzbar ist, wurde gerade von Frau Merk mit ungefähr 40 Prozent beantwortet. Da würde mich von den anderen Anzuhörenden interessieren, was da ein Richtwert sein könnte. Ebenso noch mal die Frage, wie großflächig ein solcher sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden kann, also konkret, ob es nur einzelne Blöcke oder einzelne Grundstücke sind oder ob es auch die Möglichkeit gibt, das in zusammenhängenden, größeren Gebieten zu tun, vielleicht nicht unbedingt in der Größe von sozialen Erhaltungsgebieten, aber so ein bisschen über den Block hinaus gedacht.

Dann würde mich noch interessieren, wie die Anwendbarkeit des sektoralen Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Berliner Baunutzungsplan bewertet wird. Dazu gibt es unterschiedliche Ausführungen. Auch das wäre, bezogen auf die Gesamtstadt Berlin, eine Frage, die von Relevanz ist.

Ich komme dann zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Dazu wird auch gleich meine Fraktionskollegin Frau Schmidberger einige Fragen anführen und ergänzen. Ich hätte die allgemeine Frage in Richtung Senat, wie viele Bebauungspläne sich aktuell in Aufstellung befinden, mit welchen Wohneinheiten. Sie hatten ausgeführt, was in der Vergangenheit umgesetzt worden ist, aber mich würde der Blick nach vorne interessieren, ob es dazu Zahlen gibt und was sich dort gerade in Bearbeitung befindet, ob es einen Überblick gibt, der uns hier dargestellt werden kann.

Ebenso würde mich interessieren, welche Strategie verfolgt wird, den Anteil im Berliner Modell zu erhöhen, jetzt nicht 30, 40, 50 oder 60 Prozent, sondern auch im Verhältnis zu den zu errichtenden Wohnungen in der Stadt, dass wir mehr Wohnungen insgesamt nach dem Berliner Modell bekommen, als wir es derzeitig haben, sprich: auch die Anpassung oder Überarbeitung oder auch Einführung von Bebauungsplänen in 34er-Gebieten, ob es da eine Strategie oder Überlegung gibt, das zu unterstützen und zu fördern. – Soweit meine Fragen. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Die Kollegin Schmidberger macht gleich weiter mit den Ergänzungen auch für Bündnis 90/Die Grünen. – Bitte schön!

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Da kann ich wunderbar anschließen. – Vielen Dank! – Wenn wir uns heute mit der kooperativen Baulandentwicklung auseinandersetzen, geht es darum, wie viel bezahlbaren Wohnraum wir in den nächsten Jahren wirklich in der Stadt fertigstellen. Dazu muss man sagen: Seit 2014 ist die Bilanz hier in Berlin sehr ernüchternd. Nicht mal jede zehnte Neubauwohnung wurde als Sozialwohnung errichtet. Der Senat hat auch Bilanz gezogen. Ich glaube, das war Ende letzten Jahres. Von den ungefähr 100 000 errichteten Wohnungen seit 2014 sind gerade mal um die 31 000 nach dem Berliner Modell errichtet worden, und davon gerade mal 7 400 als mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten. Von daher kann man schon sagen, dass München hier durchaus unser Vorbild ist und ich schon froh wäre, wenn wir hier Münchener Verhältnisse hätten, was das Thema Pflichten von privaten Entwicklern und Bauträgern betrifft.

Deswegen würde ich gerne mit meinen Nachfragen an Frau Prof. Merk beginnen. Auch von meiner Seite vielen Dank! Ich fand es sehr spannend, und man sieht auch an dem Vortrag von Frau Merk, dass anscheinend die Weiterentwicklung einer SoBoN regelmäßig stattfinden muss, weil sich nun mal die Stadt und die Rahmenbedingungen verändern. – Vielleicht können Sie dazu noch mal etwas erklären, Frau Prof. Merk. Sie haben zum Beispiel angesprochen, dass es oft sehr hohe Bodenpreise sind und die Bodenpreise sich auch, wie in Berlin, massiv erhöhen. Können Sie ausführen, welche Probleme Sie haben? Mich würde auch noch mal interessieren: Nachdem Sie im Juli 2021 die SoBoN weiterentwickelt haben, hieß es dann von der politischen Gegenseite, es würden in München keine Wohnungen mehr gebaut oder es würden nur noch Eigentumswohnungen gebaut. Sie haben einmalig einen Deckel auf die Eigentumswohnungen gelegt, dass es maximal 20 Prozent geben kann. Vielleicht können Sie das auch noch mal erklären. Das ist Teil dieses Baukastenmodells. Dann habe ich aber auch verstanden, wenn ein Eigentümer mehr Eigentumswohnungen bauen will, muss er aber auch wieder bereit sein, ein Stück des Grundstücks abzugeben und das nicht nur an die Stadt, sondern zum Beispiel auch an Genossenschaften. Könnten Sie das noch mal erklären, denn ich glaube, das sind Neuerungen, von denen wir hier in Berlin auch lernen könnten.

Dann würde ich gern noch ein paar Fragen an den Senat stellen, und zwar würde ich gerne wissen: Ich habe gelesen, es sind 65 Verträge, die unter der kooperativen Baulandentwicklung entstanden sind. Vielleicht können Sie noch einmal ausführen, wie viele neue Projekte da in den nächsten zwei, drei Jahren noch auf uns zukommen. Welches Potenzial sieht der Senat da im Moment? Ich würde auch gerne wissen: Ist es denn so, dass diesen Anteil an sozialem Wohnungsbau vor allem die Landeseigenen übernommen haben, oder haben vor allem die Privaten gebaut und danach an die Landeseigenen übergeben?

Letzter Punkt ist die Kontrolle der Belegungsrechte: Es sind diese knapp 7 400 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen rausgekommen. Wer kontrolliert das eigentlich danach, ob mietpreis- und belegungsgebundenen vermietet wird? Machen das die bezirklichen Wohnungsämter, oder macht der Senat das zentral? – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Es können eigentlich kaum noch Fragen übrig sein. – Herr Förster probiert das jetzt trotzdem für die FDP-Fraktion. – Bitte schön!

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich würde sagen, es ist noch eine Menge an Fragen übrig, aber ich werde die bereits aufgeworfenen nicht wiederholen, das kann ich versprechen, oder ich versuche es zumindest. – Mich würde insbesondere interessieren von Herrn Doll, weil er angeboten hat, etwas vertiefender zu berichten, wie denn die Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den städtischen Gesellschaften sind. Was funktioniert gut? Wo sind vielleicht auch Probleme? Wo werden möglicherweise städtische Gesellschaften überfordert, Stichwort Baukostensteigerungen usw.? Das ist auch eine Frage, die uns interessiert. Machen wir uns nichts vor, es wird auch künftig in Zusammenarbeit mit privaten Projektentwicklern neue städtische Wohnungen geben müssen, weil die Städtischen nicht in der Lage sind, sie komplett alleine zu bauen. Vielleicht können Sie etwas zu den Problemen, zur Zusammenarbeit sagen. Refinanzierbarkeit ist auch ein Thema bei Städtischen, dass sie sagen, gerade die Neubauwohnungen sind mittlerweile so teuer, wenn sie sie bauen, dass sie sie nicht mehr zu sozialverträglichen Preisen anbieten können. Das hat uns Herr Franzen in der letzten Anhörung auch gesagt für die GESOBAU, dass er das kaum noch unter 13 oder 14 Euro pro Quadratmeter darstellen kann.

Zur Frage der Auswirkungen auf die Kostenstruktur, jetzt im Augenblick auch Baupreissteigerung usw.: Ist es in Zukunft überhaupt noch möglich, solche Modelle zu entwickeln bzw. solche Projekte durchzuführen? Oder sagen Sie momentan noch, nachdem was ich von den Städtischen höre: Wir nehmen erst mal davon Abstand; es sind erst mal keine neuen geplant; wir führen nur die Bestehenden zu Ende?

Wir hatten auch den Paradigmenwechsel von 25 Prozent der Wohneinheiten auf 30 Prozent der Geschossfläche hinter uns. Wie ist das bei Ihnen umgesetzt worden? Hat das gut funktioniert, oder gab es auch ein Problem in bestimmten Bereichen? Bitte nennen Sie uns, wo da die Herausforderungen bei der Durchführung liegen.

Herr Bezirksstadtrat Gothe hat auf Diskussionen beim Deutschen Städtetag hingewiesen, dass man da letzten Endes auch nicht viel weitergekommen ist, jedenfalls was die entsprechenden Rahmenbedingungen betrifft. Können Sie uns sagen – das wird Frau Merk möglicherweise auch können, ich stelle an Sie beide die Frage – inwieweit andere deutsche Großstädte, jetzt mal von München abgesehen – wir orientieren uns eigentlich immer nur an München und Hamburg –, ähnliche Modelle haben, was entsprechende Belegungsquoten für sozialen Wohnungsbau betrifft, der auch in Bebauungsplänen verankert wird, die unseren gleichen oder über unsere hinausgehen. Ich glaube, viele Städte haben das gar nicht, setzen das gar nicht ein. Ich meine, beim Deutschen Städtetag betrifft das nur wenige Städte, die überhaupt solche Rahmenbedingungen bisher geschaffen haben oder sie im Rahmen von Bebauungsplänen umsetzen.

Dann an Sie beide die Frage – ich vermute, die Antwort lautet Nein, aber ich stelle sie trotzdem –, ob es wissenschaftliche Untersuchungen über dieses Modell gibt. Sie hatten das Difu angesprochen, Herr Gothe, aber ich glaube, das ist eine Anregung gewesen. Ich vermute, es gibt bisher noch keine validen Untersuchungen dieser Modelle, was sie bringen und wie effizient sie sind. Gibt es in irgendeiner Form etwas, was man uns an die Hand geben kann?

Frau Prof. Merk hat angeboten, uns Kataloge, Dokumente und Ähnliches zur Verfügung zu stellen, gerne ans Ausschussbüro, das wird dann immer sehr gut weiter verteilt. Dann können wir uns entsprechend noch schlauer machen.

Ich würde an Sie, Herr Gothe, gerne noch eine Frage stellen, weil er gesagt hatte, dass weitgehende Einigkeit auch unter den Bezirksstadträten herrscht. Ich erinnere mich in der letzten Wahlperiode an Diskussionen, wo zum Beispiel das Bezirksamt Spandau durchaus auch andere Auffassungen hatte, gerade was die Steigerungen von 25 auf 30 Prozent betraf und gerade die städtebaulichen Verträge. Da gab es Verfahren, die das Land dann an sich gezogen hat. Können Sie etwas dazu sagen, ob das, was Sie heute hier als Erfahrungsbericht von Mitte und sozusagen Einschätzung des Verfahren vorgetragen haben, die Position des RdB oder aller zwölf Bezirksstadträte, die für Bauen und Stadtentwicklung zuständig sind, ist, oder ob es da auch unterschiedliche Meinungen gibt, und wenn ja, welche das entsprechend sind?

Dann hätte ich gerne noch gewusst, weil Sie in Mitte zum Teil auch schwierige Sozialstrukturen haben: Wir haben bei Neubauten der städtischen Gesellschaften die Vorgabe, dass sie, wenn sie selber bauen, 50 Prozent Sozialquote erfüllen müssen. Wir kennen das aus dem Märkischen Viertel oder auch aus Marzahn-Hellersdorf. Da hatte die damalige linke Bezirksbürgermeisterin Pohle mehrfach auch Befreiung beantragt, dass sie statt 50 Prozent dann doch

nur 25 Prozent oder 30 Prozent bauen wollte, weil sie sagte, das würden die sozialen Strukturen in den Gebieten nicht aushalten. Also ist die Frage auch an Sie, ob das, wenn man im Wedding Neubauten mit 50 Prozent Sozialquote errichtet, dem Erhalt der sozialen Mischung zuträglich ist. Das ist ein Problem, bei dem wir uns in Berlin ein Stück weit bei solchen Dingen ehrlich machen müssen.

Dann habe ich zum Schluss einige Fragen an den Senat. Wir haben vor ziemlich genau einem Jahr mit der Drucksache 18/3362 einen Zwischenbericht zum Thema „Evaluation der Leitlinie Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ bekommen. Das kam aus dem Bereich von Frau Schade aus der Wohnungsbauleitstelle. Da sind einige Zahlen aufgeführt worden. Deswegen die Frage: Wann wird es hier den Schlussbericht geben? Ein Zwischenbericht impliziert, dass es einen Schlussbericht geben wird. Sind die Zahlen, die damals im Januar 2021 genannt worden sind, noch aktuell, oder haben sie sich weiterentwickelt?

In dem Bericht ist auch sehr ausführlich darauf Bezug genommen worden, dass wir gerade beim Thema Schaffung von Grundschulplätzen und Kitaplätzen immer etwas hinterherhängen. Die privaten Vorhabenträger bezahlen zwar die Kosten für die Grundschulplätze, die vertraglich vereinbart werden, aber die öffentliche Hand muss sie errichten und innerhalb von fünf Jahren bereitstellen. Daher auch noch mal die Frage an den Senat: Wäre es da nicht sinnvoller, gerade bei sehr großen Bauvorhaben, dass die privaten Eigentümer die Kitas und Grundschulen selbst errichten und dann dem Land Berlin übertragen, denn wir wissen, dass Erweiterungen von Grundschulen und Kitas mitunter sehr zeitintensiv sind? Dann wäre auch die Frage sowohl an den Senat aber auch an die Anzuhörenden: Macht es Sinn, neben Grundschulplätzen und Kitaplätzen auch Oberschulplätze oder gewisse andere soziale Bedarfe, Seniorenfreizeitstätten oder Ähnliches, in solchen Verträgen zu verankern? Wir hören immer, das ginge nur für Kita- und Grundschulplätze, aber Oberschulplätze sind mitunter ein Problem und andere soziale Bedarfe auch. Herr Staatssekretär Gaebler hat darauf hingewiesen, dass die auch entsprechend mitwachsen müssen, wenn die Bauvorhaben kommen. Ist angedacht, solche Plätze dann entsprechend anzubieten?

Letzte Frage im Zusammenhang mit diesen Bebauungsplanverfahren ab einer Größe von 5 000 Quadratmeter Geschossfläche, wo dies zur Anwendung kommt: Gibt es nennenswerte Zahlen von Fällen, wo 4 999 Quadratmeter gebaut werden und es dann nicht zur Anwendung kommt, oder wo man nach § 34 baut und das entsprechend nicht umgesetzt wird? Oder sind die 5 000 Quadratmeter eine praktikable Zahl, ab der es sich lohnt, die entsprechenden Modelle anzuwenden? Ist das eine Zahl, die sich auch bewährt hat, oder ist die aus der Luft gegriffen und muss gegebenenfalls angepasst werden? Diese Fragen richten sich vielleicht auch an die Dame und die Herren aus der Praxis. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Förster! – Als Nächster Herr Stettner für die CDU-Fraktion. – Bitte schön!

**Dirk Stettner (CDU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Jetzt kann ich mich wirklich kurz halten. Ich glaube, es sind fast alle Fragen gestellt worden. Ich habe noch Nachfragen an Thomas Doll und Frau Prof. Merk. – Herr Doll! Sie haben angeboten, mehr zu sagen. Ich möchte Sie bitten, das zu tun, denn Sie haben nur eine sehr kurze Ausführung gemacht. Sie sagen, Sie machen primär Mietwohnungsbau und schaffen bezahlbaren Wohnraum. Aus Ihrer Erfahrung: Woran hängt es denn, dass wir nicht mehr in Kooperation hinbekommen? Was

sind denn die größten Hinderungspunkte aus Ihrer Erfahrung? Und wenn Sie von bezahlbaren Wohnraum sprechen, was meinen Sie denn konkret damit? Was ist denn für Sie bezahlbarer Wohnraum, der ohne Förderung realisierbar ist, und mit welchen Erstellungskosten rechnen Sie momentan?

Eine Frage an Frau Prof. Merk zur SoBoN: Wenn ich es richtig sehe, gehen Sie von vollkommen anderen Ansätzen aus, als Berlin es aktuell macht, und haben dieses Baukostenmodell neu eingeführt. Können Sie das noch einmal genauer erläutern? Wenn ich es richtig verstehe, gibt es die Möglichkeit, damit die verschiedenen Komponenten selber zusammenzustellen, auf die entsprechende Punktzahl zu kommen und aber auch Dinge abzuwählen. Wie hat sich die Nutzung dessen seitdem entwickelt? Was sind Ihre Erfahrungen damit? Ich lese, dass Sie momentan von 9,60 Euro und 11 Euro bei Erstvermietung ausgehen. Ist das noch so? Wie hat sich das entwickelt? Wie wird das von Privaten wahrgenommen?

An den Senat: Auf der Website ist zu lesen, dass wir bei Erstellungskosten von rund 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnungsneubau sind. Ist das der letzte Stand? Ich glaube, das hat Herr Förster auch angesprochen. Inwieweit ist das aktualisiert worden? Von welcher Erstellungssituation gehen Sie aktuell aus? – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Als Nächster folgt Herr Schulz für die SPD-Fraktion. – Bitte schön!

**Mathias Schulz (SPD):** Ich fasse mich auch sehr kurz, weil Herr Schwarze schon sehr viele gute Fragen gestellt hat. – Ich möchte noch ergänzen. An Frau Prof. Dr. Merk: Sie haben gesagt, dass die SoBoN mit Blick auf 60 Prozent miet- und belegungsgebundenen Wohnungen gewählt wurde. Wie kommen Sie auf diesen Wert? Wie haben Sie den ermittelt oder festgesetzt? Was ist da der Hintergrund? Mich würde interessieren, warum es nicht vielleicht noch mehr sind. Sie haben eine Belegungsbindung von 40 Jahren gewählt. Auch da würde mich der Hintergrund interessieren, wie es zu den 40 Jahren kommt und ob es da Möglichkeiten gibt, die Belegungsbindung sogar zu erhöhen, also die Dauer zu erhöhen.

An Herrn Gothe noch eine Nachfrage: Sie hatten gesagt, dass sowohl im Bezirk Mitte, aber auch in anderen Bezirken keine geeigneten Flächen für die sektoralen B-Pläne da sind. Vielleicht können Sie noch konkreter etwas zum Hintergrund sagen, warum das nicht auch in einer sogenannten äußeren Stadt zum Beispiel möglich ist.

Ich habe noch eine Frage an alle zur Perspektive: Können Sie sagen, was aus Ihrer Sicht für mögliche Anpassungen im BauGB erforderlich sind, damit die Kommunen noch besser bestehendes Bauland für gemeinwohlorientierte Wohnzwecke nutzbar machen können? – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Als Nächster folgt Herr Laatsch für die AfD-Fraktion.

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Herr Vorsitzender! – Ich habe vor allen Dingen Fragen an Frau Prof. Merk, und zwar: Das Delta zwischen sozialen Mieten und freiem Markt, insbesondere in konkreten Zahlen, wüsste ich gern für den Münchener Wohnungsmarkt. Wie hoch ist denn der Anteil an WBS-Berechtigten Haushalten in München? Welchen Sinn macht es aus

Ihrer Sicht, Mieter davon abzuhalten, eine Eigentumswohnung zu erwerben, um für ihre Alterssicherung usw. zu sorgen? Das ergibt sich aus der Deckelung von nur 20 Prozent Eigentumswohnungen.

An den Senat: Wie viele Sozialwohnungen sind im Zuge der kooperativen Baulandentwicklungen seit Einführung entstanden, und wie viele davon von privaten Unternehmen, also nicht von landeseigenen Wohnungsgesellschaften? – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Frau Gennburg für die Linksfraktion. – Bitte schön!

**Katalin Gennburg (LINKE):** Vielen Dank! – Ich will zunächst einmal sagen, dass ich es gut finde, dass wir natürlich hier den Austausch mit München vertiefen, und habe die ganz konkrete Frage an Frau Merk, wie viel mehr Personal es jetzt für die sektoralen B-Pläne braucht, denn das ist eine ganz interessante Frage, die wir auch in Berlin diskutieren. Wie würden Herr Gothe und Herr Gaebler dieselbe Frage beantworten? Haben Sie den Eindruck, dass wir zu wenig Personal haben, denn das ist tatsächlich eine Debatte, die wir hier führen?

Ich finde es ganz hervorragend, dass Herr Doll heute hier ist. Ich habe leider noch nie so einen Projektentwickler, der für die LWU diese Wohnungen fertigstellt, kennenlernen dürfen. Deswegen ist es schön. Wie funktionieren denn diese Projektentwicklungen für die Landeseigenen? Können Sie das einmal ganz konkret darstellen? Ist es so, dass die Landeseigenen sagen: Das und das ist die 30-Prozent-Fläche, für die wir entwickeln müssen, die wir übernehmen wollen, und Sie bekommen dann den Auftrag als TREUCON und machen das Rundumsorglos-Paket zum Marktpreis, oder wie darf ich mir das vorstellen?

Wenn jetzt Herr Gothe in der Deutlichkeit sagt, dass das Gesetz nicht umsetzbar ist und Ablauf und Umsetzbarkeit des Baulandmobilisierungsgesetzes ein großes Problem sind, möchte ich gerne wissen: Sind Sie oder Herr Gaebler denn bereit, Frau Ministerin Gallwitz dazu einfach mal einen Brief zu schreiben? Das wäre doch dann angemessen. Das können wir auch gerne gemeinsam machen.

Dann würde mich noch interessieren, ob wir das nicht tatsächlich der Kondition oder im Ausschuss noch mal vertiefen könnten. Könnten wir nicht die nächste Ausschussreise nach München machen? Das wäre doch total angemessen angesichts dieser 60-Prozent-Quote, über die wir reden, und angesichts der Tatsache, dass es mit den sektoralen B-Plänen in München viel einfacher funktioniert als in Berlin. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Das ist eine Idee. – Jetzt habe ich noch Herrn Schenker auf der Redeliste, ebenfalls für die Linksfraktion. – Bitte schön!

**Niklas Schenker (LINKE):** Vielen Dank! – Ich freue mich auch sehr. Erst mal vielen Dank an alle Anzuhörenden! Ich habe mich besonders über den Vortrag von Frau Merk gefreut, weil das, glaube ich, noch mal Maßstäbe setzt. Wenn wir hier auch darüber reden, dass wir die kooperative Bauentwicklung evaluieren, sind wir da im Gegensatz zu vielen anderen Städten noch wenig ambitioniert. Vielleicht noch der kurze Hinweis an Herrn Förster: Das gibt es nicht nur in Berlin und München, sondern zum Beispiel auch Hamburg, Köln, Frankfurt, Münster, Ulm, Freiburg, Tübingen, Rosenheim haben alle ähnliche Regelungen getroffen,

viele davon auch deutlich weitergehender als das, was in Berlin passiert. Man muss hier festhalten: Private Investoren dominieren zahlenmäßig den Wohnungsneubau und haben auch die meisten Baulandflächen, aber leisten fast gar keinen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt, denn nur ein ganz geringer Anteil der Wohnungen, die in den letzten Jahren fertiggestellt wurden, wurde wirklich als Sozialwohnungen fertiggestellt. Von den öffentlichen Fördermitteln haben zu fast 90 Prozent die Landeseigenen die Sozialwohnungen, die daraus entstanden sind, gebaut. Wir haben da wirklich ein erhebliches Problem und gleichzeitig die Situation, dass 20 000 Sozialwohnungen in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen werden und wir in Berlin aber 60 Prozent WBS-Berechtigte haben. Das muss man noch mal ganz deutlich sagen. Vor dem Hintergrund sei es mir auch noch gestattet zu sagen, dass wir das als Linksfraktion sehr sinnvoll finden, was in München passiert und uns auch für eine 60-Prozent-Quote aussprechen. Das ist bedarfsgerecht. Wir haben die 60 Prozent derjenigen Menschen auch in Berlin, die Anspruch auf einen WBS haben und damit eine solche Wohnung bekommen könnten, und gleichzeitig eine Situation, um diese ganze Eigentumswohnungsdebatte hier mal auf den Boden der Tatsachen zurückzuholen, dass Eigentumswohnungen für einen ganz geringen Anteil in der Stadt überhaupt leistbar sind und wir insofern wirklich andere Probleme haben.

Ich komme noch zu ein paar Fragen, die ich an die verschiedenen Anzuhörenden habe. Erst mal an Frau Prof. Merk, ab wann die Sozialgerechte Bodennutzung eigentlich wirksam wird. In Berlin – darüber haben wir gerade gesprochen – gilt das erst bei sehr großen Bauvorhaben mit 5 000 Quadratmetern. Ich kenne einen Fall aus Charlottenburg-Wilmersdorf, wo Investoren sagen: Wir bauen 4 700 Quadratmeter, und damit kommt das eben nicht zur Anwendung. – Da noch mal die Frage, wie das in München gehandhabt wird und wie Diskussionen dazu in der Vergangenheit gelaufen sind.

Dann würde ich gerne fragen, wie es in München eingeschätzt wird, dass man über die SoBoN oder mit anderen Mitteln auch Vorgaben für bezahlbares Gewerbe machen kann, also ob man da einen Anteil festschreibt, ob das schon Bestandteil ist oder ob es dahingehend Überlegungen gibt.

Dann habe ich gelesen, dass mit der evaluierten SoBoN die Kostenbeteiligung für Planungsbegünstigte an sozialen Infrastrukturen noch mal ausgeweitet wurde. In Berlin haben wir tatsächlich bisher nur die Beteiligung an Kita- und Schulplätzen. In München betrifft das deutlich mehr Bereiche. Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn Sie dazu noch etwas sagen könnten.

Eine letzte Frage: Es gibt die Idee, dass man die Planungsbegünstigten aus Kosten und Lasten ein Stück weit entlässt, in dem man sie dazu auffordert, dass sie gleich einen Anteil der Bauflächen, um die es geht, an die Stadt veräußern. Münster macht es zum Beispiel so, dass immer 50 Prozent der Wohnbauflächen einfach direkt an die Stadt veräußert werden und dann die Stadt selber entscheiden kann, was sie dort für Vorhaben umsetzt. Ist so etwas schon Bestandteil in München? Wie wird das diskutiert?

An Herrn Gothe die Frage – ich glaube, die Kollegin Schmidberger hatte das schon so ähnlich gefragt –: Wer kontrolliert das eigentlich, wenn dann so ein Berliner Modell, so ein Projektvorhaben gefasst wird? Wer kontrolliert solche städtebaulichen Verträge? Gibt es dann regelmäßige Runden mit den Bezirken, oder wie funktioniert das?

Inwiefern ist der Baunutzungsplan ein Riesenproblem? Ich kenne das vor allem aus der Praxis in Charlottenburg-Wilmersdorf. Können Sie ausführen, inwiefern der dort in Mitte verhindert, dass B-Pläne aufgestellt werden? Was ist eine Perspektive, um das zu verhindern?

An den Senat zwei letzte kurze Fragen, weil wir gerade über Gewerbe sprachen: Ich habe verstanden, dass das eher zurückhaltend eingeschätzt wird. Auf der anderen Seite kann man doch argumentieren, dass überall dort, wo Gewerbeneubau stattfindet – große Bürovorhaben –, ja auch Menschen zur Arbeit gehen und tatsächlich infrastrukturelle Folgebedarfe entstehen. Könnte insofern argumentiert werden, dass ein kleiner Anteil an der Schaffung von infrastrukturellen, sozialen Folgebedarfen möglich ist? Lässt man sich von diesem Vortrag aus München beflügeln, und ist der Senat bereit, mehr München zu wagen?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Damit ist die Redeliste aus den Reihen der Abgeordneten erschöpft. – Frau Prof. Merk, wir könnten es so machen, dass wir Sie jetzt noch beantworten lassen, und danach könnten wir die Lüftungspause machen. Hinterher könnten wir die beiden hier anwesenden Anzuhörenden bitten, die Fragen zu beantworten. Ich sehe allgemeines Nicken. – Dann verfahren wir so, und ich gebe das Wort nach München.

**Dr. Elisabeth Merk** (Stadtbaurätin München) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Es ist für mich natürlich auch sehr spannend, Ihre Themen besser kennenzulernen, aber unsere Preise wollen Sie, glaube ich, trotzdem nicht haben, denn die sind ständig im Steigen begriffen. Ich muss jetzt vielleicht noch mal sagen, dass alles, was ich hier vortragen kann und was wir auf der Ebene einer Kommune versuchen, immer unterhalb dessen schrammt, was wir als Städte mehrmals schon eingebracht haben, dass wir eigentlich eine Bodenreform bräuchten; ich sage jetzt nicht, eine Enteignung, aber eine Bodenreform, die diese Bodenrichtwerte etwas anders erarbeitet. Wir rennen mit unseren guten, ausgetüftelten Maßnahmen im Prinzip immer diesen Bodenrichtwerten und der damit verbundenen Preissteigerung hinterher.

Insofern ist es schwierig, absolut gültige Zahlen zu nennen, wobei die einfach wirklich enorm sind. Bei uns liegen jetzt die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau in einer durchschnittlichen Lage bei 3 400 Euro pro Quadratmeter, in einer guten dann bei zwischen 4 000 bis hin zu 6 000, 7 000 Euro. Das sind nur die, die wir erheben. Das ist also immer 10 bis 20 Prozent über dem Vorjahr. Daran können Sie erkennen, wie groß die Not bei uns ist. Das Gleiche drückt sich natürlich auch in den Mieten aus. Im nichtgeförderten Wohnungsbau liegen Bestandswohnungen bei der Wiedervermietung so um die 19 Euro. Für Normalverdiener – die müssen nicht nach Sozialgesetzbuch eingeteilt sein – ist alles, was über 20 Euro ist, überhaupt nicht mehr leistbar. Deswegen adressiert unser Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ im Prinzip nicht nur diese SGB-einkommensorientierte Förderung, sondern schon die breite Mitte der Gesellschaft. Daran kann man aber auch sehen, wie schwierig diese Grundsatzfrage des Bodenrechts und der Bodenrichtwerte ist.

Sie hatten ein paar Fragen zum sektoralen Bebauungsplan. Auf die würde ich zuerst eingehen, weil das ein paar weniger waren und weil wir da auch noch nicht so viel wissen. Nach unserer Auffassung bezieht sich das, wo man dann diese 40 Prozent Angemessenheit berechnen kann, nur auf das, was über das schon existierende Baurecht hinausgeht, also sprich, wenn Sie eine Baulücke haben und haben nach § 34 das Recht, da vier Geschosse reinzubauen, und durch gute Planung und Abwägung sagt man dann, es könnten zwei Geschosse mehr sein, dann sind, bezogen auf diese zwei Geschosse mehr, 40 Prozent gefördert. Das ist unsere Herange-

hensweise. Ich hoffe, ich habe das jetzt richtig dargestellt. Ich muss einschränkend sagen, ich bin selber keine Juristin, insofern bitte ich, da Unschärfen einzukalkulieren. Es geht aber immer nur um dieses höhere Nutzungsmaß über das, was schon da ist, hinaus. Das zeigt natürlich auch schon, dass das beschränkt ist.

Was wir jetzt noch gar nicht angesprochen haben und was wahrscheinlich diese Veranstaltung sprengt, sind aber doch alle Klimaziele und Klimathemen, die wir in unseren Städten haben, und dieser Appell, hauptsächlich im Bestand zu agieren. Wir haben viele Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebiete. Wir haben jetzt ein sehr großes Sanierungsgebiet über 400 Hektar in München-Neuperlach. Es ist nicht ganz vergleichbar mit Hellersdorf, aber in einer Größenordnung von Großsiedlungen. Da wird auch die Frage sein, wie man solche Transformation und einen U solchen Umbau unter diesen Prämissen überhaupt darstellen kann. Wir halten riesige Satzungen schlichtweg juristisch nicht für händelbar und beginnen jetzt mit sehr blockscharfen, klar definierbaren Satzungen, auch um diesen vorher angeklungenen Fragen nach Entschädigungen sehr klar etwas entgegensetzen zu können. Wie gesagt, wir sind da ganz am Anfang und müssen unserem Stadtrat natürlich auch eine Risikoauflklärung zumuten. Wir können nicht so tun, als würde das einfach alles irgendwie gehen, sondern wir gehen sehr sorgfältig vor.

Das Zweite sind die Kooperationen. Unsere gesamte SoBoN basiert auf der Idee, dass sie transparent, angemessen, ursächlich ist – das wurde ja jetzt mehrmals aufgerufen – und dass man Dinge, die man vielleicht darüber hinaus in einem Areal braucht, wie übergeordnete Schulen oder eine Bezirkssportanlage, in den Verhandlungen über die städtebaulichen Verträge, aber dann natürlich schon mit einem Grundstücks- und Lastenausgleich, mit der Kommune erzielt. Das heißt also, das muss zu normalen Verkaufswerten, zum Teil auch von unserem Liegenschaftsreferat, erworben werden, wenn wir zusätzliche Strukturen brauchen.

Was sich positiv abzeichnet, auch seit dieser Diskussion um die neue SoBoN, ist, dass wir zunehmend auch Angebote bekommen, dass unsere zwei Wohnungsbaugesellschaften, die München hat, in Kooperation mit Privaten in eine Baulandentwicklung gehen. Das gab es vorher in dieser Qualität nur einmal, wo wir schon Erfahrungen machen konnten. Wir sind gerade dabei, ein Procedere zu entwickeln, in welcher Form und zu welchen Anteilen das gelingen kann.

Es gab die Frage – ich weiß jetzt leider nicht mehr, vom wem sie kam, es war für mich ein bisschen schwierig, das alles zu verfolgen –, wer den sozialen Wohnungsbau baut und wer das kontrolliert. Es wird natürlich immer wieder stichprobenartig kontrolliert. Wir haben wichtige Schnittstellen auch mit unserem Sozialreferat, das beispielsweise auch für diese Anzahl an Wohnungsscheinberechtigten zuständig ist, aber bauen tun das natürlich auch Private, nicht nur unsere eigenen Wohnungsbaugesellschaften. Unsere Wohnungsbaugesellschaften bauen bisher vorwiegend auf unseren eigenen Flächen, wenn wir also große Flächen selber stadtentwickeln, bis zu 50 Prozent auch über die Inhousevergaben direkt – ich vermute, das machen Sie ganz ähnlich, um schneller zu sein – und ab und an auch in Kooperationen.

Ein Grund, warum wir die SoBoN jetzt neuerlich reformiert haben, war genau der, dass der geförderte Wohnungsbau, der nach der alten SoBoN zu 30, 40 Prozent anfiel, en bloc an andere Private verkauft wurde, mit einer Wette darauf, was das in 25 Jahren wert ist, sodass die Stadt nicht in der Lage war, das selber zu erwerben, weil die Bodenpreise dann schon wieder

so extrem hoch waren. Auch die Genossenschaften konnten das nicht. Insofern sind in der neuen SoBoN einmal diese Bindungsdauer von 40 Jahren und dieses Aufteilungsverbot von großer Bedeutung. Sie können aber wählen, ob Sie 80 Prozent als Grundmodell haben oder etwas weniger oder etwas mehr. Bezogen darauf kriegen Sie dann Punkte und können das mit dem entsprechenden Anteil an einkommensorientierter Förderung beziehungsweise auch dem München-Modell kombinieren. Das heißt, das sind dann die Modelle, die in den preisgedämpften Wohnungsbau gehen, oder für andere Bevölkerungsschichten, die zwar keine Wohnungsscheinberechtigung haben, aber doch von ihrer finanziellen Situation her vor dem Hintergrund unseres wohnungspolitischen Handlungsprogramms in diese Kategorien fallen.

Eine Frage war, wieso wir glauben, dass 20 Prozent Eigentumswohnungen genügen. Das ist, glaube ich, eine falsche Betrachtung. Wir betrachten in der SoBoN ja in der Tat nur das, was wir neu über Bebauungspläne entwickeln. Die Hälfte des Bauens und damit auch des Wohnungsbaus in München passiert über § 34, also über schon bestehendes Baurecht. Das heißt, wir waren der Auffassung, dass über die Bereiche, wo wir keinen steuernden Zugriff haben, so viele Möglichkeiten da sind, Eigentumswohnungen zu realisieren, dass man das auf diesen Flächen, wo wir über Bebauungsplanungen agieren, nur zu einem sehr eingeschränkten Maß zulassen möchte – natürlich wohl wissend, dass das auch einen Teil einer Refinanzierung von bestimmten Entwicklungen darstellt. Wir haben sehr viele Gespräche auch mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geführt. Es ist für uns sehr schwierig, das nachzuvollziehen, weil natürlich jedes Unternehmen andere Geschäftsmodelle hat. Wir haben jetzt noch keine neuen Bebauungspläne mit dieser neuen SoBoN, wohl aber schon Interessenten, sodass wir zuversichtlich sind, dass wir in diesem Jahr schon ein paar Beschlüsse fassen können. Naturgemäß dauert es aber zwei, drei Jahre, bis diese Dinge dann greifen.

Es war auch eine Frage, ab wann das dingfest gemacht wird. Bei uns ist eigentlich nach dem Aufstellungsbeschluss, wo man sich zu der neuen SoBoN bekennt, der Moment, wo der Billigungsbeschluss definiert wird. Das ist auch der Moment, wo die Planungen nach Wettbewerb, städtebaulichen Konzepten usw. so weit fortgeschritten sind, dass man diese Dinge berechnen kann und damit dann auch in den städtebaulichen Vertrag einfließen. Wir haben natürlich auch Entwicklungen, wo die Grundstücke nicht nur einem Eigentümer gehören, sondern mehreren. Da brauchen wir dann Grundzustimmungen, sonst können wir solche Verfahren gar nicht anstoßen. Daraus wird auch deutlich, nicht nur für die sektoralen Bebauungspläne, die einfach noch ganz wenige sind, dass wir natürlich viel Personal brauchen, um diese Dinge gut zu fahren. Man braucht auch wirklich viele erfahrene Juristen, die in der Lage sind, mit den entsprechenden Rechtsanwaltskanzleien der Planungsbegünstigten diese Verträge auszuarbeiten.

Wir beneiden manchmal natürlich Städte wie Münster oder Ulm, die andere Formen von Baulandmodellen haben. Die sagen, wir entwickeln das nur, wenn die Eigentümer uns das direkt veräußern und komplett der Stadt übergeben. Wir glauben, dass das schwierig ist, vor dem Hintergrund, dass wir das überhaupt nicht in diesen Dimensionen in München ganz allein bewältigen könnten, so wie auch unsere Wohnungsbaugesellschaften nicht alles bauen können. Wir setzen schon auf eine gute Kooperation und glauben auch, dass das richtig ist, weil natürlich dann das, was man als Mischung und verschiedene Ideen von Baulandentwicklungen generieren kann, am Ende das Wohnen und die Quartiere attraktiv macht.

Es gab noch eine Frage zur Gewerbe-SoBoN. Wir sind dabei, wieder etwas Neues zu erfinden. Wir hatten vor acht, neun Jahren eine Gewerbe-SoBoN, vor dem Hintergrund, dass man gesagt hat, wenn Gewerbe wegkommt, weil Wohnungsbau hinkommt, müssen wir woanders neues Gewerbe schaffen. Wir hatten dann so ein Modell, das bei uns Gewerbeentwicklung hieß, das unser Wirtschaftsreferat betreut hat. Das lief ganz gut, war aber in den Berechnungsmodellen so kompliziert, dass wir das bei der vorletzten SoBoN-Novelle – das war, meine ich, 2017 – abgeschafft haben. Wir überlegen gerade, inwieweit wir in unserem Baukastenmodell oder in einem eigenen Modell etwas entwickeln können. Das ist aber nicht so einfach. Wir haben im Übrigen selten Bebauungspläne, die nur ein Thema haben. Wir versuchen eigentlich immer, eine Mischung zu propagieren, Stichwort urbanes Gebiet. Wir wollen ja nicht dort nur Gewerbe und da nur Wohnen haben, wir wollen ja nicht nur sozial durchmischte Quartiere, sondern wir wollen auch eine Nutzungsmischung in den Quartieren. Wir untersuchen auch diese Erdgeschosszonen und inwieweit man da vielleicht auch einen Bonus für kleinteiliges Gewerbe geben kann. Das ist dann leider doch wieder mehr als ein Baukasten, eigentlich ein Mosaiksteinwerk von unterschiedlichen Dingen und Beschlüssen, die wir da unterbringen.

Für uns ist es natürlich auch ein Riesenproblem, dass so viele Wohnungen immer wieder aus der Bindung entfallen. In den Grundstücken, die die Stadt selber vergibt, haben wir mittlerweile Bindungen zwischen 60 und 80 Jahren. Wie gesagt, wir vergeben alles nur noch im Erbbaurecht, insofern haben wir da jetzt schon eine Bremse eingebaut. Bei Privaten sind die 40 Jahre unsere derzeitige Marke. Der soziale Infrastrukturkostenbeitrag, der auch kurz anklang – es hatte eine Person nachgefragt –, oszilliert in unserem Baukastenmodell zwischen 100 und 250 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche und wird dann im Zusammenhang mit diesen anderen Möglichkeiten bepunktet. Wir sind sehr gespannt, ob unser Sonderbaustein „Verkauf an die Landeshauptstadt München“ oder „Verkauf an Genossenschaften“ funktionieren wird. Das wäre tatsächlich ein Steuerungselement, wo man sagt, man hat diese Flächen und Wohnungen langfristig in einer sozial gerechten und fairen Bewirtschaftung, die fliegen nicht immer wieder runter. Wir hatten zu Hochzeiten – ich glaube, in den Siebzigerjahren – ungefähr 180 000 Wohnungen als gebundene Wohnungen, damals mit diesem ersten und zweiten Förderweg. Wir haben heute etwa 80 000 Wohnungen, die aber immer wieder aufgefüllt werden müssen, weil sie immer wieder aus der Bindung fallen. Das passiert alles mit Steuergeldern und einem irren Aufwand in den Behörden. Das kann eigentlich nicht richtig sein.

Ich würde es jetzt mal dabei belassen, wohl wissend, dass ich wahrscheinlich einiges übersehen habe oder vielleicht gar nicht so präzise beantworten kann. Die Zahl der WBS-Berechtigten weiß ich schlichtweg nicht. Dazu müsste ich bei unserem Sozialreferat nachfragen. Das habe ich jetzt hier nicht in meinen Zahlenwerken, die vor mir liegen. Danke für Ihr Verständnis!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Prof. Merk, nach München! – Ich glaube, wir haben eine ganze Menge von Ihnen gelernt. Wenn ich den Senat richtig verstanden habe, sind Sie demnächst wieder in Berlin und auf dem Stadtforum zu hören. Die Diskussion kann man da noch fortsetzen. Ich bedanke mich schon mal bei Ihnen. Sie können gerne noch da-beibleiben und weiter zuhören.

**Dr. Elisabeth Merk** (Stadtbaurätin München) [zugeschaltet]: Ich höre noch ein wenig zu, wenn ich darf.

**Vorsitzender Andreas Otto**: Unbedingt! – Wir machen jetzt erst mal eine Viertelstunde Lüftungspause. Dann steigen wir wieder in die Antwortrunde ein und machen weiter mit Herrn Doll, Herrn Gothe und dem Senat.

[Lüftungspause von 11.19 bis 11.41 Uhr]

Wir treten wieder in die Sitzung ein, sind in der Antwortrunde zu den aufgeworfenen Fragen, haben Frau Prof. Merk schon gehört und gehen jetzt weiter – ich mache das in umgekehrter Reihenfolge – zu Herrn Doll. – Auch an Sie sind eine ganze Menge Fragen gerichtet worden, und Sie haben jetzt die Gelegenheit, die zu beantworten. – Bitte schön!

**Thomas Doll** (TREUCON Gruppe Berlin): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich habe mir ein paar Notizen gemacht und werde zunächst einmal auf die einzelnen Fragen eingehen. Zur ersten Frage: Was für Bauvorhaben werden im kooperativen Baulandmodell – ab 5 000 Quadratmeter – in der Regel unter diese Prämisse fallen? – Wir sagen, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße 63 Quadratmeter beträgt, und wenn man das mit den 5 000 Quadratmetern Wohnfläche ins Verhältnis setzt, dann sind das in der Regel alles Vorhaben ab 80 Wohnungen. Unter 80 Wohnungen werden Sie in der Regel keine Vorhaben im kooperativen Baulandmodell haben.

Ich will noch ganz kurz darauf eingehen, wie unsere Rolle als TREUCON zu verstehen ist. Wir verstehen uns als Ergänzung zu den ohnehin in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits vorhandenen Ressourcen der Projektentwicklung. Wir sind am Markt tätig, akquirieren Grundstücke, kaufen die auch selbst, bringen die in eine Projektentwicklungsgesellschaft ein und ke. Nnen die Anforderungsprofile der unterschiedlichen Akteure in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehr genau. Meistens gibt es Unterschiede in der Handhabung, auch Unterschiede, was Architektur oder Grundqualität angeht, aber die Herangehensweise der Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist an sich ähnlich. Die von uns schlüsselfertig angebotenen Projektentwicklungen werden zunächst einmal im Ausschuss des Aufsichtsrates behandelt und kommen dann letzten Endes in der Regel auch in den Aufsichtsrat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sodass da ein Höchstmaß an Transparenz gegeben ist etc. pp., einmal natürlich in Bezug auf die Qualität, aber auch im Hinblick auf die Konzeption – dazu komme ich gleich noch –, und der dritte Punkt ist natürlich die Wirtschaftlichkeit.

Wir haben in der Regel den sogenannten klassischen Enderwerb. Dort ist es auch so, dass die Wohnungsbaugesellschaft erst anfängt zu bezahlen, wenn sie bereits in Abteilung 1 des Grundbuches kommt, also Eigentümer wird, und wenn der Bau beginnt. In der Vergangenheit gab es auch andere Modelle, aber wir sehen die Notwendigkeit, dass so ein Vorhaben nicht scheitert oder in zeitliche Engpässe kommt oder das Bauvorhaben teurer wird. Das sichern wir vertraglich entsprechend ab. Wie gesagt, seit 1994 – da können Sie suchen, wo Sie wollen – haben wir noch nie ein Bauvorhaben an die Städtischen geliefert, das nicht klar in den Kosten oder nicht pünktlich war.

Dann noch ganz kurz zu den Themen Grundstücke und Baupreise. Ich will es mal an drei Beispielen festmachen. Wir haben im Jahr 2012 noch Grundstücke gesucht, die man durchaus als innerstädtisch bezeichnen kann. Vielleicht werden sich einige von Ihnen noch an eine Projektentwicklung in Berlin-Treptow in der Kieffholzstraße erinnern, unweit des alten sogenannten Entenschnabels, wo kurz dahinter die Mauer stand. Wir haben für dieses Grundstück damals in Berlin-Treptow – wichtig ist immer, in Quadratmetern vermietbare Fläche zu denken – 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. 2017 im Rosenfelder Ring in Berlin-Friedrichsfelde hatte sich die ganze Nummer schon verdoppelt, da zahlten wir 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auf ein sehr schönes Grundstück ist ein kleines Hochhaus draufgekommen, das kennen vielleicht auch viele von Ihnen, die Lichtenberg kennen. 2019 waren es für die HOWOGE in der Flämingstraße, was total am Stadtrand ist – wir reden über Marzahn – 900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das führt einen Entwickler wie uns, der letzten Endes auch an die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit bestimmten Preisobergrenzen abgeben muss, an bestimmte Grenzen. Die Baukosten schwanken in dieser Zeit zwischen 1 900 Euro und 2 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Es kam die Frage, wo wir die heute sehen. Die Baukosten sind im Moment klar eher bei 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, vielleicht sogar etwas drüber, je nachdem, was verwirklicht werden soll. Das ist auch für Sie als Abgeordnete eine sehr wichtige Komponente, die Sie in Ihre Überlegungen einbeziehen müssen. Normalerweise sind die von mir eben benannten Kosten für ein Wohnungsbauvorhaben mit dem Gebäudeenergiestandard KfW 50 EE zu benennen. Das ist der Standard, der auch in der Vergangenheit von den Entwicklern, aber auch von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften meistens abgefragt worden ist. Das hat Herr Lindner als Bundesfinanzminister dann erst mal kassiert, auch in Zusammenarbeit mit Herrn Habeck. Ich habe das nicht so ganz verstanden, weil KfW 55 EE in Verbindung mit erneuerbaren Energien eigentlich ein vernünftiger KfW-Standard war. Selbstverständlich wird man unter Zukunftsaspekten eher KfW 40 oder KfW 25 favorisieren. Das Problem, dass dann aber entsteht, ist, dass Sie noch mal erhöhte Baukosten haben und dass der Spielraum, den Sie dann für das sogenannte bezahlbare Wohnen oder den öffentlich geförderten Wohnungsbau einsetzen können, immer kleiner wird, weil in der Gesamtbetrachtung einer größeren Wohnprojektentwicklung die Kosten nach oben gehen, und dann können Sie zwei Stellgrößen bedienen: Die eine Stellgröße ist das Grundstück, die andere Stellgröße ist die Miete, und an der Miete – zumindest ist es bei uns im Hause so – möchten wir nicht unbedingt drehen.

Was ist eine weitere Möglichkeit? – Gerade wenn Sie über unser Bauland, die Grundstücksflächen in unserer Stadt nachdenken, egal an welcher Stelle – es gibt zwar Unterschiede, wenn ich Treptow-Köpenick oder auch Pankow sehe, da gibt es noch großflächige Möglichkeiten –, dann ist unser Bauland begrenzt. Wenn wir heute ökologisch und mietenpolitisch sinnvoll agieren wollen, dann müssen wir stärker über Baumaßnahmen nachdenken. Dann müssen wir über Geschossigkeit nachdenken, und wir müssen auch darüber nachdenken: Passen die zu errichtenden Wohnflächen aus der Förderungsrichtlinie tatsächlich noch dazu, dass einerseits der Bedarf von Singles und Familien erfasst wird, oder muss ich darüber nachdenken, ob ich die ganze Nummer wieder ein Stück weit kleiner mache? Es gab da im Moment missverständliche Äußerungen, auch von Frau Kern im BBU, die zitiert wurde mit: Sie will den alten Omis ihre Wohnungen wegnehmen. – Ich glaube, das ist es nicht, aber man kann mit effizienten und intelligenten Grundrissen und mit einem entsprechend besseren Verhältnis zwischen der sogenannten Bruttogeschossfläche zur netto vermietbaren Fläche einiges ma-

chen, und das müsste stärker in den Fokus der Betrachtung rücken. Wenn ich über Wohnungsbauförderungsmodelle nachdenke, dann muss ich vor allen Dingen Vorhaben fördern, die diese engen wirtschaftlichen Kriterien auch sehr gut erfüllen können.

Ich will zurück zur Frage, was ich als bezahlbares Wohnen bezeichne und was am Ende aus meiner Sicht bezahlbar ist. Wenn wir mal 20 Jahre zurückgehen, dann hatten wir oft bezahlbares Wohnen, das bei ungefähr 5 Euro, 5,50 Euro begann. Ganz früher waren es mal 5 Mark. Wir liegen jetzt im Bereich des ersten Förderweges bei 6,50 Euro bzw. 7,50 Euro. Das ist eine ganz wichtige Komponente, weil es in der Tat in Berlin viele Personen oder auch Haushalte gibt, für die es schon eine Schwierigkeit ist, 6,50 Euro oder 7,50 Euro aufzuwenden. Ich kann Ihnen ein Beispiel aus Berlin-Marzahn nennen, was da bei einer Neubauvermietung in der Flämingstraße 70 passiert ist, das ist ganz interessant. Ich komme gleich noch mal dazu. Die aus meiner Sicht bezahlbare Miete – das ist aber nicht die Miete, die heute wirtschaftlich ist –, sehe ich immer bei 9 Euro nettokalt. Warum sehe ich das so? – Wenn Sie eine 60-Quadratmeter-Wohnung nehmen, also eine klassische Eineinhalb- oder Zweizimmerwohnung, und Sie multiplizieren die 60 Quadratmeter mit 9, dann sind Sie bei 540 Euro nettokalt, und das ist etwas, wenn Sie noch einen vernünftigen KfW-Standard da drin haben und noch ein paar Betriebskosten dazu, das jedenfalls weitgehend bezahlbar sein müsste – Klammer auf: wenn ich unbedingt in einen Neubau ziehen möchte. 74 Quadratmeter, die klassische Dreizimmerwohnung mit 9 Euro macht 666 Euro Kaltmiete, und die 90-Quadratmeter-Wohnung, also eine Vierzimmerwohnung aus dem aktuellen Förderungskatalog der IBB, macht 810 Euro kalt. Die 9 Euro waren eigentlich auch ein Gradmesser für viele städtische Wohnungsbaugesellschaften. Das haben wir geschafft, als wir vor dem Ukraine-Krieg gestanden haben, als die Baukosten noch nicht so abgegangen sind wie jetzt, als die Grundstückspreise durch spekulative Entwicklungen nicht da gewesen sind, wo sie jetzt sind. Man müsste an sich heute freifinanziert 12 bis 14 Euro nettokalt nehmen, um diese gestiegenen Kosten kompensieren zu können. 12 bis 14 Euro sind aber in Berlin nur einer ganz geringen Bevölkerungsgruppe zuzumuten, und diese Bevölkerungsgruppe muss auch nicht wirklich Thema im Abgeordnetenhaus sein. Wenn die sich 12, 14 oder 15 Euro leisten wollen, dann sollen sie das machen.

Ich denke immer, dass Berlin etwas tun muss, was es früher schon mal gab. Man muss die Förderung im ersten Förderweg, also für die Bevölkerungsgruppen, die ein ganz enges Portemonnaie haben, zügig um einen neuen zweiten Förderweg ergänzen, der in etwa auf diese Bevölkerungsgruppen abzielt, die sich vielleicht mit Mühe und Not diese 9 Euro leisten können, vielleicht auch auf 10 oder 11 Euro gehen würden und dann durch eine Förderung im Neubau auch in der Lage sind, längerfristig in diesen Mietkategorien wohnen zu bleiben. Das ist für mich der klassische Mittelstand, oder es sind, wenn Sie so wollen, Mieterinnen und Mieter, die es sich aufgrund von fehlendem Eigenkapital nicht leisten können oder sich auch, weil sie am Anfang ihrer Beziehung sind, vielleicht Mitte 20 bis Mitte 30 sind, davor fürchten, eine Eigentumswohnung zu kaufen. Es gibt solche Menschen, und es wird mehr solche Menschen geben, wenn die Zinsen steigen. Deswegen ist in der Beziehung Berlin ein Sonderfall und kann nicht mit München, Düsseldorf, Hamburg oder Stuttgart verglichen werden. Sie müssen hier immer davon ausgehen: Die meisten Menschen haben keine großen Erbschaften gemacht, die haben einfach das Eigenkapital nicht. Also muss die Politik so darauf reagieren, dass es letztlich eine Alternative zum klassischen ersten Förderweg geben muss.

Bei den Grundstückspreisen ist es auch klar – ich habe es auch oft öffentlich gesagt –, dass man etwas gegen Grundstücksspekulanten tun muss. Dafür werde ich von vielen Leuten ver-

teufelt, aber es ist so. Es kann nicht sein, dass Leute sich irgendwo Bauland kaufen, sich eine Baugenehmigung besorgen und dann sagen: Jetzt warte ich mal, bis es so weit ist! – Auch wir sind die Leidtragenden dieser Entwicklung geworden. Die letzten beiden Vorhaben, die wir jetzt realisieren, gingen gegen meinen inneren Willen – ich bin Berliner – ins Land Brandenburg, ein Vorhaben in Blankenfelde-Mahlow und das andere, wo wir in Kürze Grundsteinlegung haben, wo der eine oder andere von Ihnen auch eine Einladung bekommen hat, am Klinikum Berlin-Buch und in Panketal.

Ich möchte Sie auch dringend auffordern, sich um zwei weitere Aspekte zu bemühen, nämlich dass wir endlich ehrlich dazu kommen, dass das Land Berlin wieder über die klassische Belegungsbindung nachdenkt. Während der Pandemie ist unheimlich viel darüber gesprochen worden, dass man bestimmten Berufsgruppen helfen will, da ging es um Krankenschwestern, Polizisten und was weiß ich. Ich kann Ihnen dazu mal ein Beispiel nennen: Wir haben mit einer gemeinnützigen Stiftung zusammen ein Bauvorhaben in der Havelmarina in Berlin-Spandau realisiert, haben sehr früh, damals noch mit Senator Geisel und dem Staatssekretär Akmann und auch mit Frau Slowik darüber gesprochen, weil die Polizeischule in Spandau ist, und haben gesagt: Wir möchten, dass diese 22 Wohnungen über 20 Jahre Förderungszeitraum im ersten Förderweg den jungen Polizistinnen und Polizisten und Feuerwehrleuten im Rahmen einer Belegungsrechtsvereinbarung zwischen uns, der Stiftung und dem Land Berlin angeboten wird. Und da hat man gesagt: Nein, das möchten wir nicht. Wir finden das nur gut bei der Berlinovo. Belegungsbindung von einem Privaten finden wir nicht in Ordnung, und dann lassen wir das doch lieber. – Wir haben dann die 20 Wohnungen trotzdem an Polizistinnen und Polizisten vermietet, aber solange da nicht im Land Berlin ein Umdenken da ist, dass ich für bestimmte Menschen auch diese Angebote erweitern muss, solange wird man diesen Kampf, auch diesen ideologischen Kampf haben, wo ich meine, dass der unter Umständen auch anders geführt werden könnte. Zumindest mit mir braucht man da nicht ideologisch zu agieren, weil wir auf einer durchaus anderen Seite stehen.

Warum haben wir dieses Problem, und warum diskutieren wir so viel über bezahlbaren Wohnraum? Wo ist das Grundproblem, mit dem wir uns heute, gut 20 Jahre später, immer wieder auseinandersetzen müssen? – Das eine: Berlin hat eine gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung, ohne Frage, wir haben aber zum Beispiel nicht das Lohnniveau von München. Ich komme mal darauf zurück: In der Flämingstraße 70 haben wir für die HOWOGE einen wunderschönen Neubau hingestellt. Wir hatten sehr viel geförderten Wohnungsbau mit 6,50 Euro und 7,50 Euro da drin, und trotzdem waren die freifinanzierten Wohnungen in dem Gebäude schneller vermietet als die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Dann habe ich mal bei der HOWOGE nachgefragt, woran das liegt. Im Wohnumfeld waren Tausende Wohnungen der DEGEWO, also alte, nicht modernisierte Plattenbauwohnungen, wo die Nettokaltmiete deutlich unter 5 Euro lag, und wir hatten unter anderem auch starke Genossenschaften, die ihre Miete auch sehr schnell an das angepasst haben, was unter dem lag, was die Miete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau war. Hier konnten wir gegensteuern, indem wir durch eine bezirkliche Vereinbarung im Rahmen des kooperativen Baulandmodells zusätzliche Angebote gemacht haben. Wir haben freie gemeinnützige soziale Träger reingelassen, wir haben versucht, den Leuten klarzumachen, dass es durchaus wichtige Aspekte gibt, auch diesen Neubau in den Fokus zu nehmen, und dann wurde der auch relativ schnell voll.

Wichtig ist in der kooperativen Baulandentwicklung, wenn Herr Gaebler mit seiner durchaus sehr ambitionierten Truppe darüber nachdenkt, das Modell weiterzuentwickeln: Ich würde immer allen, die da verpflichtet sind, im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung Wohnumfeldverbesserungen aufdrücken, viel mehr Wohnumfeldverbesserung, als in diesem Minikatalog gefördert wird, denn in dem Moment, wo sich das Wohnumfeld durch so eine Entwicklung dramatisch und deutlich verbessert, wozu ja bedauerlicherweise die Bezirke entweder nicht in der Lage sind oder ihnen die Finanzen fehlen, kann ich letzten Endes auch mehr Akzeptanz für kooperative Baulandentwicklung schaffen, und das ist ein ganz wichtiges Argument. Wir werden das zum Beispiel in Reinickendorf machen, wo wir die Nachverdichtung am Wilhelmsruher Damm mit der GESOBAU zusammen machen. Es ist nicht nur der Jugendclub, es sind nicht nur die sozialen Einrichtungen. Wir versuchen auch, Modelle zu entwickeln, wo die Leute diesen sogenannten Aha-Effekt haben oder dieses „Wow“ zum Ausdruck bringen können.

Jetzt noch mal kurz zum Thema Baumasse versus Wirtschaftlichkeitsberechnung: Ich kann in München durchaus nachvollziehen, dass es bei 60 Prozent sozialem Wohnungsbau und 40 Prozent freifinanziert durchaus immer noch Menschen gibt, die bereit sind, im Rahmen dieser Modelle zu agieren, weil die 40 Prozent für diese Entwickler so saumäßig wirtschaftlich sind. Die vermieten dann zu 25 bis 28 Euro nettokalt. Da verstehe ich, dass München da total gegensteuert. Wir müssten in Berlin eher versuchen zu sagen: Wenn wir das Verhältnis des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus anheben möchte, warum bekommt der Entwickler dann nicht unter Umständen zwei Geschosse mehr, oder warum bekommt er nicht etwas mehr Baumasse? Ich bin vorhin gefragt worden: Würden das denn etwas ausmachen? Wenn Sie Rosenfelder Ring nehmen, da war an sich die gesamte Senatsverwaltung dafür, dass der Rosenfelder Ring ein großes Wohnhochhaus wird. Drumherum stehen 19-Geschosser am Rosenfelder Ring. Das Bezirksamt um Herrn Grunst war aber der Meinung, das darf nur 13 oder 14 Geschosse hoch sein. Solange man letzten Endes auch aus der Sicht des Abgeordnetenhauses in wirtschaftliche Entwicklungen nicht eingreifen kann oder auch nicht eingreifen will, ist das teilweise wirklich schwierig. Das müssen Sie verinnerlichen. Wenn jemand mehr sozialen Wohnungsbau macht, wofür ich bin, dann bekommt er vielleicht mehr Wirtschaftlichkeit.

Mein Schlusssatz ist: Kernfehler war der Ausstieg aus der Wohnungsbauförderung im Jahr 2003. Da sind 36 000 Wohnungen ohne Sinn und Verstand aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung rausgenommen worden. Ich habe das Sarrazin zigmal gesagt. Er hat es aber nicht verstanden. Er hat gesagt: Ich muss hier einen Haushalt sanieren. Mit Herrn Kollatz war natürlich jemand da, der versucht hat, das in den Zeiten danach wieder in eine andere Richtung zu drehen. Ich habe mit Wowereit oft genug darüber geredet. Er hat gesagt: Ich wusste gar nicht, was das für eine Auswirkung hat, dass da 36 000 Wohnungen weggehen. Das bereitet uns in dieser Stadt totale Probleme. Hätte man mit wenig wirtschaftlichen Mitteln diese 36 000 Wohnungen noch, dann hätten wir das Problem nicht. Auch da appelliere ich an Sie: Wenn Sie in 10, 20 Jahren noch im Abgeordnetenhaus sitzen, dann denken Sie mal daran, auf keinen Fall den sozialen Wohnungsbau zu kappen, an keiner Stelle!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herr Doll, das war alles schon außerordentlich interessant, und wir gehen weiter zu Herrn Gothe. – Bitte schön!

**Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (BA Mitte):** Wenn ich gewusst hätte, dass das Thema so breit aufgestellt wird, hätte ich natürlich auch den Instrumentenkasten von Mitte ausgebreitet. Es sei mir verziehen, dass ich mich nur auf diese beiden Stichworte bezogen habe. – Sie sehen schon an der Runde, dass das ein weites Feld ist, und alleine die Antworten würden ein zwei-tägiges Seminar wahrscheinlich brauchen, um das alles richtig gut auszuführen. Deshalb finde ich es gut, dass das Stadtforum das Thema am 13. Juni auch gleich wieder aufgreift und mit den beiden Städten Hamburg und München zeigt, wie es da funktioniert. Das sind die richtigen Methoden, um auch selber Gewissheit zu bekommen, was der richtige Weg denn eigentlich ist, wenn man seinen Instrumentenkasten weiterentwickelt. Wir wissen, so wie in München das SoBoN weiterentwickelt wird, müssen wir auch die kooperative Baulandentwicklung weiterentwickeln. Hier kam schon der Vorschlag, über ein mittleres Segment nachzudenken mit einem zweiten Förderweg. Es wurde auch schon angedeutet, dass es richtig sein könnte, was ich unterstreichen möchte, dass man sich auch für gewerblichen Neubau ein Modell ausdenkt, wie man da einen preislimitierten Sektor einführt. Das wäre sehr gut und sehr sinnvoll gerade innerhalb des S-Bahnringes. Das sind alles Themen, die auf der Agenda stehen, und deshalb finde ich es gut, dass das hier in dieser Breite diskutiert wird.

Ich gehe einfach mal auf ein paar Stichworte ein, die hier in Fragen gekleidet wurden, und hoffe, dass ich so die wichtigsten beantworte. Es wurde verschiedentlich, auch von Herrn Schwarze und Herrn Schulz, noch mal nach dem Baunutzungsplan gefragt, und ob es nicht ein Riesenproblem ist, damit umzugehen. – Das ist auch ein abendfüllendes Thema. Man muss einfach wissen, es gibt Teilflächen dieses Baunutzungsplans, der hat die Qualität wie ein einfacher B-Plan. Da steht dann einfach zum Beispiel drin: Wohnen ist zulässig, ohne dass gesagt wird wie viel. Wenn man eine solche Fläche hätte, könnte man tatsächlich dann mit dem sektoralen B-Plan eine Obergrenze definieren, die attraktiv ist und wo man dann einen sozialen Wohnungsbauanteil durchsetzen kann. Wenn es eine Teilfläche des Baunutzungsplans ist, wo man quasi einen qualifizierten B-Plan hat, kann man dieses Recht, das er schon hat, nicht einschränken. Auch da führt der Weg nur darüber, dass man schaut: Kann man zum Beispiel über eine Befreiung dann ein Mehr auf dieser Fläche erzeugen und dann von dem Mehr – so wie es auch Frau Merk gesagt hat – 30 Prozent definieren oder 40 Prozent wie in München? Das muss dann der Wohnraumförderung unterworfen werden. Das kann man versuchen zu eruieren, man muss dann aber tatsächlich bei jede Fläche ziemlich genau hingucken. Ich vermute, es wird auch hier, wenn wir in Berlin ein gutes Beispiel finden, so sein, dass es eher eine kleine Fläche ist, ein Block, so wie es in München auch der Fall ist. Diese Idee, dass man über größere Gebiete einfach so einen sektoralen B-Plan ausbreitet und dann ein Problem gelöst hat, weil alle 30 Prozent fördern müssen, funktioniert mit Sicherheit nicht.

Es kam die Frage von Herrn Schenker: Wie sieht es mit dem Controlling von städtebaulichen Verträgen aus? – Das ist tatsächlich ein wichtiger Punkt. Über die Jahrzehnte gibt es tatsächlich städtebauliche Verträge, die in Vergessenheit geraten und wo keiner mehr weiß: Was war da eigentlich mal in dem B-Plan drin, was über einen städtebaulichen Vertrag zusätzlich bewirkt wird? Deshalb gab es in der letzten Legislatur auch einen Controllingprozess, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angestoßen und auch geführt hat, wo man versuchte, alle Verträge, die es gibt, mit den Bezirken zu systematisieren und zu gucken: Wie bekommt man da ein Wiedervorlagesystem hin, dass so etwas nicht in Vergessenheit gerät? Falls Frau Schade noch im Chat ist, ich glaube, die hat es ziemlich gut mitverfolgt und könnte dazu etwas sagen.

Zu dem Hinweis von Herrn Schenker: 60 Prozent der Bevölkerung haben WBS, und das muss sich dann auch beim Neubau entsprechend so abbilden, dass 60 Prozent der neuen Wohnungen so gebaut werden, dass das für Menschen mit WBS ist. – Das ist gut gedacht, aber es ist tatsächlich nicht leistbar. Wir haben hier eben schon gehört, dass die Baukosten pro Quadratmeter steigen und in letzter Zeit sogar rapide steigen. Es wird spekuliert, dass in diesem Jahr ein Wert von 5 000 Euro pro Quadratmeter neuer Wohnfläche erreicht wird, wenn man eine neue Wohnung kaufen will, und das dann so herunterzusubventionieren in Größenordnungen, dass man bei 6,50 Euro landet, ist dann auch wahnsinnig teuer. Die Antwort darauf kann nur sein: Die preiswerten Wohnungen sind im Bestand. Auch in Mitte ist es so, dass 60 Prozent der Bestandsmietverträge Werte von unter 6 Euro nettokalt liefern. Deshalb ist es so wichtig, dass man diesen Bestand schützt. Deshalb ist der Milieuschutz so wichtig. Deshalb sind wir auch froh, dass wir in Mitte demnächst zwei neue Milieuschutzgebiete in Wedding und Gesundbrunnen ans Netz bringen werden, weil das ein Weg ist, diese Bestandsstruktur ein Stück weit zu erhalten. Ich glaube, das ist eine ganz wichtige Antwort, dass man sich mit dem Bestand stärker auseinandersetzen muss.

Frau Gennburg sagte, ich soll auch mal an die Bauministerin schreiben. – Das haben wir schon. Elf Bezirke haben schon in Sachen Vorkaufsrecht an Frau Geywitz geschrieben und auch an die Sprecher im Bundestag, einschließlich Julia Witt aus Marzahn-Hellersdorf. Wir scheuen uns überhaupt nicht, irgendwelche Briefe zu schreiben. Wir haben auch freundliche Antworten bekommen. Wir können gerne noch mehr Briefe schreiben. Daran soll es nicht liegen.

Sie hatten auch noch die Frage gestellt: Brauchen wir mehr Personal für sektorale B-Pläne? – Das glaube ich nicht, weil sich das Modell bei uns nicht aufdrängt. Aber Personal insgesamt ist ein wichtiges Stichwort, denn wir haben auch noch den klimagerechten Stadtumbau zu wuppen. Da brauchen wir wirklich viel technisches Know-how. Wir haben in der letzten Runde der Haushaltsberatungen auch noch mal einiges an Personal zugewiesen bekommen in Clustern für bestimmte Bereiche. Das ist auch sehr schön, aber hier möchte ich auch noch mal sagen – das hat Ihre Kollegen im Hauptausschuss komischerweise auch schon sehr über- rascht –: Wir haben echte Probleme, unsere technischen Dienste zu besetzen, weil wir da nicht konkurrenzfähig sind, in Berlin vielleicht sogar noch mehr als in anderen Bundeslän- dern. Ein Kollege von mir in Erlangen hat mir gesagt, er hat es geschafft, dass er in Erlangen einen 500-Euro-Technikerzuschlag auf die nächsten fünf Jahre durchsetzen kann, nicht nur für die Stellen, die jetzt neu ausgeschrieben werden, sondern dann logischerweise für die gan- ze Pyramide. Ich denke, so einen Weg müssten wir auch noch finden, damit wir die vielen unbesetzten Stellen bei uns im Facility-Management, im Straßen- und Grünflächenamt end- lich wieder besetzen können und dann unsere Leistungen wieder hochgefahren bekommen, denn das ist im Moment der Mangel. Es geht nicht um zusätzliche Stellen, sondern darum, dass wir unsere Stellen nicht besetzt bekommen. Das ist auch noch mal ein ganz wichtiger Punkt.

Zur Nachfrage von Herrn Abgeordneten Schulz: Warum haben wir denn keine Fläche gefun- den? – Wir haben das jetzt nicht einfach nur verworfen und gesagt: Das passt sowieso nicht, sondern wir haben tatsächlich ein Screening gemacht und alle unsere Flächen daraufhin ange- schaut: Wie ist das Planungsrecht dort? Gibt es da schon ein B-Planverfahren, das im Verfah- ren ist? Gibt es andere Aktivitäten? Tatsächlich ist es so, dass das Planungsgeschehen in Mitte unglaublich ist. Es gibt große Flächen, die mit Planungen derzeit belegt sind und dann ir-

gendwann auch mit Bautätigkeiten. Eine solche Fläche, die bisher in Vergessenheit war, wo man sagen kann, das dauert vielleicht noch zwei Jahre, aber dann wird dort auch ein Entwicklungsdruck einsetzen, haben wir nicht mehr gefunden. Das heißt, wir haben jetzt keine Fläche gefunden, wo wir sagen, da wäre das vielleicht ein sinnvoller Weg, dieses Instrument einmal auszuprobieren.

Dann kam von der Fraktion der CDU die Frage, ob die soziale Mischung gefährdet wird, wenn ein zu hoher Anteil geförderter Wohnungsbau realisiert wird. – Ich glaube, von der Befürchtung sind wir wahnsinnig weit entfernt. Die Gentrifizierung in Wedding und Moabit ist in vollem Gange, angetrieben durch den Drang, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln – Gott sei Dank haben wir jetzt § 250 Baugesetzbuch –, aber auch Wohnungsbestand zu renovieren, zu modernisieren. Das ist ein Riesepunkt, der dazu führt, dass die sozial Schwachen aus diesen Vierteln vehement verdrängt werden, und da kann es nur gut sein, wenn man beim Neubau möglichst viel, von mir aus gerne 100 Prozent, geförderten Wohnungsbau hat. Das wird auf keinen Fall die soziale Mischung gefährden, denn es wird sowieso ständig besser dadurch, dass eher betuchtere Leute sich diese Mieten dort leisten können.

Ich glaube, ich bin jetzt einigermaßen durch. Mehr habe ich auf dem Zettel nicht notiert. Ich bin aber gerne bereit, das weiter zu debattieren. Ich finde übrigens die Idee auch sehr gut und kann es ihnen nur sehr empfehlen, als Ausschuss eine sinnvolle Reise, zum Beispiel nach München, zu machen. München ist ein super Beispiel für das, wo Berlin wahrscheinlich in zehn Jahren auch sein wird. Insofern ist es gut, sich da schon mit der Zukunft auseinanderzusetzen, indem man dorthin fährt und sich das alles erklären lässt und möglicherweise früher die richtigen Rezepte dagegen entwickelt. – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Bezirksstadtrat! – Abschließend geben wir an den Senat. – Sie haben das Wort!

**Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Frau Schade wird auch noch etwas ergänzen, aber ich will zunächst von mir aus zu ein paar Dingen etwas sagen. Wir werden das heute nicht alles abschließend diskutieren können, da bin ich mir sicher, aber das ist auch der Einstieg in die Thematik: Wie schreiben wir das kooperative Baulandmodell fort? Dazu gab es heute wichtige Hinweise und Anregungen, die wir natürlich in die weiteren Diskussionen einbeziehen werden und die wir sicherlich dann hier und an anderer Stelle noch mal intensiver erörtern können.

Ein paar Stichpunkte: Kontrolle und Belegungsrechte wurde angesprochen. Eigentlich ist das die Aufgabe der Bezirke, aber es ist an bestimmten Stellen schwer umzusetzen. In der Senatsverwaltung haben wir auch nicht unbedingt die entsprechenden Kapazitäten und dann auch nicht den Zugriff auf die Informationen. Wir überlegen deshalb gerade, wie wir das für bestimmte Dinge, die sowieso mit der Förderung zu tun haben, eventuell auch über die IBB sicherstellen können, die nicht begeistert ist, das jetzt spontan zu übernehmen. Auf jeden Fall ist klar, dass das Kontrolldefizit behoben werden muss. Wir werden zügig in den nächsten Monaten sehen, dass wir eine Vereinbarung finden, wo das dann auch wieder gesichert ist. Die Beteiligten müssen dann nur ihren Beitrag dazu leisten. Das müssen wir noch mal miteinander abstimmen und austarieren.

Das Thema Personal ist sicherlich eines, das uns überall bewegt. Das haben wir auch im Bündnis für Neubau und bezahlbares bei den. Wohnen besprochen. Das betrifft nicht nur die Planungsämter, die unter erheblichem Druck stehen, sondern auch die begleitenden Behörden, also auch in den Umwelt- und Naturschutzämtern, stellen wir fest, dass die lange brauchen. Das ist nicht so, weil sie sich immer neue Auflagen ausdenken, wie vielleicht manche meinen, sondern weil sie nicht so stark besetzt sind, dass sie den vielen Stellungnahmen, die gemacht werden müssen, so schnell nachkommen können. Wir müssen im Blick behalten, dass, erstens, insgesamt mehr Personal da sein muss, und, zweitens, Herr Gothe hat es schon angesprochen, Personal gewonnen werden muss. Da setzen wir auf zwei Wege: zum einen darauf, dass wir im Land Berlin mehr selbst ausbilden, um eigenen Nachwuchs zu haben, der dann mit der entsprechenden Vorbereitung, was Verwaltungsthemen angeht, da ist. – Zum anderen setzen wir auf Zulagen. Die das gibt es in bestimmten Bereichen schon. Ich muss allerdings sagen, dass das auch nicht zwingend dazu führt, dass dann alle Stellen besetzt sind. Das sehen wir bei unserer Hochbauabteilung. Das ist aber sicherlich ein Punkt, dass man das auf Bezirksebene entsprechend untersetzen muss, soweit das nicht schon erfolgt ist.

Dann war die Frage, ob das jetzt ein Zwischenbericht war. – Es war ursprünglich gar kein zwingender Berichtsmechanismus vorgesehen. Zwischenbericht ist insofern etwas irreführend, weil es einfach ein Bericht zum Stand der Umsetzung war, der auch in bestimmten Abständen weiter kommen wird. Wenn wir jetzt das neue Modell erarbeiten, wird es sicherlich dazu auch einen Bericht geben, oder es wird in anderer Form dem Abgeordnetenhaus zugänglich gemacht.

Das wichtige Thema soziale Mischung, das auch angesprochen worden ist, treibt uns um. Ephraim Gothe hat zwar richtig dargestellt, dass natürlich sowieso im Moment soziale Mischung in bestimmten Quartieren schwierig ist, umso wichtiger ist es aber, dass man bei Neubauvorhaben darauf guckt, dass man das nicht noch weiter destabilisiert, sondern dass man dann versucht, auch andere Bevölkerungsgruppen dort reinzubringen, um schrittweise wieder zu einer Stabilisierung beizutragen. Das ist auch Sinn des kooperativen Baulandmodells mit seiner Mischung, die daraus folgt.

Wir müssen nicht zwingend Briefe an die Bauministerin schreiben, weil wir mit ihr regelmäßig im Gespräch sind, und das eigentlich auch die bessere Form des Austausches ist. Ich glaube aber, gerade das Thema sektorale B-Pläne, zu denen ich heute nicht mehr so viel sagen will, müssen wir noch mal gemeinsam vertieft auswerten. Es ist vielleicht so, dass das gut gemeint, aber doch schnell gemacht worden ist. Nun muss man sehen: Wie kann man das nachbessern – hier gab es ein paar Anregungen in der Diskussion –, dass das handhabbarer und an mehr Stellen einsetzbar wird? Ansonsten haben wir, übrigens auch im Gespräch mit Hamburg und München, das hatte ich vorhin schon erwähnt, und dann auch in engem Austausch mit dem Bundesministerium beim Thema Vorkaufsrecht schon erhebliche Fortschritte erzielt, die nur noch in der Gesamtbundesregierung akzeptiert werden müssen. Wir können uns natürlich auch für andere Bereiche vorstellen, dass wir da dann auch in enger Abstimmung mit dem Bauministerium und der Bauministerin zu Fortschritten kommen oder auch zu Anpassungen von rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Themen soziale Infrastruktur, Wohnumfeldverbesserung sind zentraler Bestandteil des kooperativen Baulandmodells. Ich bin auch der Meinung, man muss sich ein bisschen davon lösen, sich immer nur auf Kita- und Grundschulplätze zu fixieren. Allerdings ist das natürlich

das, was rechtlich am sichersten belastbar ist. Aber dass Wohnumfeldverbesserungen auch in Bereichen, wo jetzt Nachverdichtung stattfinden, ein wesentliches Element sind, um zu einer höheren Akzeptanz beizutragen, ist klar. Da geht es nicht nur um zusätzliche Einrichtungen, sondern es geht auch darum: Wie werden die Gebäude bespielt, die da kommen? Wenn wir zum Beispiel sagen, in einem bestimmten Nachverdichtungsbereich geht es auch darum, nicht mehr vorhandene Einrichtungen wie Arztpraxen usw. unterzubringen, dann wird das mit den Vermieterinnen und Vermietern oder auch den landeseigenen Gesellschaften, auf die wir direkten Zugriff haben, dann so vereinbart. Das führt zu mehr vor Ort der Akzeptanz. Insofern müssen wir den Horizont da weiten.

Zum Abschluss noch ein Hinweis: 60 Prozent geförderter Wohnungsbau in München hört sich erst mal sehr imposant an. Man muss allerdings sehen – jedenfalls wenn ich dieses Baukastensystem richtig verstanden habe, das etwas komplex ist –, dass sich das noch mal aufteilt, und zwar in 20 Prozent geförderter sozialer Wohnungsbau im klassischen Sinne, allerdings eine Einstiegsrente von 10 Euro, und dann kommen 20 Prozent nach dem Münchner Modell und noch mal 20 Prozent, die zusätzlich Preis gebunden sind. Für die zweite Stufe sind es dann 11 Euro und für die dritte Stufe 14,50 Euro – nur damit wir mal wissen, worüber wir hier reden. In München sind zwar die Mieten höher, aber die Baupreise sind nicht unbedingt in gleichem Maße höher. Insofern müssen wir mal sehen. Man kann sich das alles angucken, und ich finde, in München sind auch gute Ideen und Modelle dabei, aber man muss es an die örtlichen Verhältnisse anpassen und übersetzen. – Und jetzt Frau Schade vielleicht noch zu den einigen Fragen und zu aktuellen Zahlen. Zwei, drei Sachen hatte sie sich auch noch notiert.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Frau Schade! Sie dürfen loslegen.

**Grit Schade** (SenStadtWohn) [zugeschaltet]: Danke sehr! – Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich kann da wunderbar anknüpfen. Noch mal zu den Zahlen in Berlin: Vorhin wurde schon ausgeführt, 69 B-Pläne wurden abgeschlossen mit 32 000 Wohneinheiten. Die Frage war dann: Wie viele sind jetzt noch in der Perspektive? 65 städtebauliche Verträge sind derzeit in Verhandlung, beispielsweise ein Projekt in der Genslerstraße in Lichtenberg. Dann der ehemalige Georgen-Parochial-Friedhof in Pankow oder der Emmauskirchhof in Neukölln. Das sind alles Projekte, die gerade in Verhandlung sind und wo nach Berliner Modell städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.

Ein weitere Frage war, wie sich der Abschluss von städtebaulichen Verträgen auf Wohnungsbaugesellschaften, auf private Vorhabenträger verteilt. Dazu muss man ausführen, dass beim Abschluss der städtebaulichen Verträge die überwiegende Mehrzahl private Vorhabenträger sind, die aber dann im Nachhinein 30 Prozent Mietpreis- und Belegungsbindung in Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften an die Wohnungsbaugesellschaften weitergeben, sodass wir im Ergebnis ca. eine Quote von 60 Prozent Wohnungsbaugesellschaften und 40 Prozent private Vorhabenträger haben, die die Mietpreis- und Belegungsbindung dann für die nächsten 30 Jahre innehaben.

Zum Thema soziale Infrastruktur: Warum können nicht auch Oberschulplätze mit einer Kostenbeteiligung versehen werden? – Das hat den einfachen Grund, dass es eines Rechtsanspruches bedarf. Einen Rechtsanspruch gibt es nur für Kita- und Grundschulplätze. Vor dem Hintergrund ist die rechtliche Tragfähigkeit ein wichtiges Kriterium, und deswegen sind diese

beiden Themen adressiert und werden regelmäßig in städtebaulichen Verträgen umgesetzt. Es muss stets ein kausaler Zusammenhang bestehen und die Ursächlichkeit mit dem Projekt gegeben sein. Wir werden jetzt in der Weiterentwicklung, die wir in diesem Jahr vorhaben und im nächsten Jahr zur Anwendung bringen wollen und Ihnen das natürlich dann auch gerne vorstellen möchten, auch andere soziale Infrastruktureinrichtungen mitbetrachten, wenn es ein städtebauliches Erfordernis gibt, das nachweisbar ist und aus dem Projekt resultiert, beispielsweise Freizeiteinrichtungen, Quartiersanlaufstellen etc. Bei der Quartiersentwicklung sind das zentrale Themen, die selbstverständlich hier auch einer Betrachtung gebühren.

5 000 Quadratmeter – wie ist dieser Wert zu verstehen? – Auch diesen Wert stellen wir auf Prüfstand, ob er im Land Berlin noch aktuell ist. Das werden wir in der Fortschreibung in diesem Jahr eruieren und festlegen. Es ist nicht so, dass unter 5 000 Quadratmetern das Berliner Modell nicht zur Anwendung kommt, das ist falsch, sondern ab 5 000 Quadratmetern ist das ein Thema von gesamtstädtischer Bedeutung, wo wir auch als Senatsverwaltung ein Augenmerk darauf haben, dass das Berliner Modell angewandt wird. Unter 5 000 Quadratmetern liegt es in der Zuständigkeit der Bezirke, in Analogie zum Berliner Modell auch die Kriterien anzuwenden.

Zum Thema Controlling: Herr Gothe hat es schon ausgeführt und hatte das im Ausschuss schon mal vorgetragen. Wir sind dabei, ein systematisches Vertragsmanagement im Land Berlin aufzubauen, das alle Verpflichtungen, die aus den städtebaulichen Verträgen resultieren, dann für die nächsten mindestens 30 Jahre controlled, die die Mietpreis- und Belegungsbindung dann auch betragen. Für die Mietpreis- und Belegungsbindung ist einerseits für die Mietpreisbindung die IBB für das Controlling zuständig und für die Belegungsbindung jeweils die Wohnungsämter in den Bezirken. Das ist mit beiden Institutionen auch so verabredet und wird entsprechend auch durchgeführt.

Zum Thema Quote hatte Herr Gaebler schon ausgeführt. Man kann die Konditionen von München nicht eins zu eins auf das Land Berlin übertragen. Es gibt unterschiedliche Rahmenbedingungen, das bitte ich immer zu berücksichtigen, was die Mietpreise etc. anbetrifft. Wir müssen auch schauen, dass sich unser Modell bewährt hat. Es ist sehr einfach zu verstehen von jedem Dritten und hat mittlerweile eine hohe Akzeptanz, weil es einheitlich angewandt wird und Verlässlichkeit für Investoren garantiert. Wir wollen weiterhin im Land Berlin Wohnungen bauen, und zwar schnell. Deswegen muss es ein weniger komplexes Modell sein, das wir hier auch weiterhin zur Anwendung bringen, sodass wir nicht 1 000 Gutachten, die dann auch noch mal Kosten verursachen, erzeugen. Es ist wichtig, dass wir auch den Blick nach Brandenburg richten, denn wenn wir in Berlin entsprechende Rahmenbedingungen haben, die auch erhöht sind, was die Mietpreis- und Belegungsbindung etc. angeht, dann haben wir den Blick nach Brandenburg. Dort gibt es eine Quote von 30 Prozent. Das muss man dann auch immer noch mal in Relation bringen, um die Vorhabenträger da nicht auch ans Umland zu verlieren.

Mit dem Thema Gewerbe beschäftigen wir uns gerade. Das ist auch ein Thema aus dem Koalitionsvertrag, wo wir gerade in der Prüfung sind. Wie können wir dem gerecht werden, um Verdrängung gerade in der Innenstadt von kleinteiligem Gewerbe, aber auch soziokulturellen Einrichtungen wie Kinderläden etc. entgegenzuwirken? Da gibt es einige rechtliche

Schranken, die es zu berücksichtigen gilt. Da sind wir gerade im Prüfprozess, und wir würden Ihnen, wenn entsprechende Ergebnisse vorliegen, dann Anfang nächsten Jahres berichten, inwieweit Vielleicht erst mal dazu. – Herzlichen Dank! Ich stehe gerne für Fragen bereit.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Schade! – Es ergeben sich bestimmt neue Fragen, aber die stellen wir nicht mehr heute, denn wir sind jetzt am Ende dieses Tagesordnungspunktes. Ich möchte allen danken. Es waren, finde ich, sehr interessante Erkenntnisse, auch für mich zum Teil sehr neue Erkenntnisse. Ich möchte Frau Merk, Herrn Doll und Herrn Gothe besonders danken, dass Sie hier als Anzuhörende zur Verfügung gestanden haben. Wir machen ein Wortprotokoll, würden dann diesen Tagesordnungspunkt erneut aufrufen und entweder weiterdiskutieren oder die Sache zunächst abschließen. – Damit haben wir Tagesordnungspunkt 4 für heute abgearbeitet.

#### Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64  
Absatz 3 der Verfassung von Berlin  
Drucksache 19/0057

[0003](#)  
StadtWohn

**Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als  
Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt  
gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-  
Wohnungsmarkt-Verordnung – AWohnV)**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Vertagt.

#### Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64  
Absatz 3 der Verfassung von Berlin  
Drucksache 19/0019

[0016](#)  
StadtWohn

**Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt  
gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für  
die Begründung oder Teilung von  
Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten  
mit angespannten Wohnungsmärkten  
(Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64  
Absatz 3 der Verfassung von Berlin  
Drucksache 19/0176  
**Zweite Verordnung zur Änderung der Zehnten  
Verordnung über die förmliche Festlegung von  
Sanierungsgebieten**  
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0042](#)  
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.