

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

11. Sitzung
12. September 2022

Beginn: 09.06 Uhr
Schluss: 12.21 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Molkenmarkt

Niklas Schenker (LINKE) fragt, wann, von wem und warum entschieden worden sei, entgegen der Ankündigung des Leiters der Abteilung II – Städtebau und Projekte – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf einer öffentlichen Veranstaltung am 8. Oktober 2021 die Charta Molkenmarkt nicht durch das Abgeordnetenhaus beschließen zu lassen.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) antwortet, dass aus keiner Unterlage seiner Senatsverwaltung aus der letzten Legislaturperiode die Absicht hervorgehe, die Charta Molkenmarkt vom Abgeordnetenhaus beschließen zu lassen. Insofern könne er den Vorgang nicht mehr aufklären. Eine Beteiligung habe über den Bebauungsplan 1-14 stattgefunden, dem das Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2016 zugestimmt habe.

Im Frühjahr 2022 habe man mit der Durchführung verschiedener Workshops begonnen, an denen sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Expertinnen und Experten teilgenommen hätten. Am 14. September 2022 werde das Werkstattverfahren abgeschlossen. Es sei nicht üblich und seiner Ansicht nach auch kein angemessener Umgang mit den Beiträge aus der Bürgerbeteiligung, diese noch einmal dem Abgeordnetenhaus vorzulegen, um gegebenenfalls noch Veränderungen vorzunehmen. Vielmehr werde der Senat die Charta Molkenmarkt beschließen und sie im Anschluss dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis geben.

Niklas Schenker (LINKE) konstatiert, dass es sich bei dem Molkenmarkt um das letzte große unbebaute Areal im östlichen Zentrum Berlins handele. Namhafte konservative Architekten, die sich beispielsweise im Verein „StadtBild Deutschland“ zusammengeschlossen hätten, sprächen sich für eine historisierende Bebauung auf Kosten von Sozialwohnungen aus. Wie werde mit solchen Stimmen umgegangen? Wie stelle der Senat sicher, dass die Charta das bisherige Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren nicht konterkariere?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) wendet ein, dass das Ergebnis des Wettbewerbs- und Bürgerbeteiligungsverfahrens noch nicht feststehe. Insofern sei noch unklar, ob sich eine historisierende Bebauung oder moderne Architektur durchsetze. Er habe nicht den Eindruck, dass bereits eine klare Position absehbar sei. Vielmehr werde dort ernsthaft um die beste Lösung gerungen, und die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des Standorts stünden im Mittelpunkt. Eine Umsetzung der Ergebnisse stelle der Senat durch seine Beschlussfassung sicher.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Thorsten Weiß (AfD) möchte wissen, ob angesichts steigender Bau- und Energiekosten der Ansatz im Haushalt für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen perspektivisch noch auskömmlich sei und wie der Senat mit Kostensteigerungen umgehe.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) gibt zu bedenken, dass die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in diesem und im nächsten Jahr noch nicht voll zur Umsetzung kämen. Folglich wirkten sich die gegenwärtigen Preissteigerungen noch nicht so stark aus. Letztlich müsse man aber in jedem Einzelfall prüfen, ob Veränderungen erforderlich seien. Möglicherweise müsse man aufgrund von Verteuerungen über Standardabsenkungen nachdenken. Dies dürfe aber nicht zulasten der Zukunftsfähigkeit gehen. Würde man beispielsweise beim Schumacher Quartier auf das Konzept der Schwammstadt verzichten, wirke sich das zwar kostensenkend aus, sei aber weder zukunftsfähig noch wirtschaftlich, weil man später in erheblichem Maß nachrüsten müsse.

Klar sei, dass die gegenwärtige Entwicklung von Bau- und Energiekosten besorgniserregend sei und man individuelle Lösungen für jedes Projekt finden müsse. Eine Veränderung des Haushalts halte er allerdings nicht für erforderlich.

Mieterhöhungen bei Wohnungsbaugesellschaften

Dirk Stettner (CDU) interessiert, wie der Senat die Tatsache beurteile, dass die landeseigenen Wohnungsgesellschaften derzeit Mieterhöhungen aussprächen und dabei zumindest teilweise gegen den Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 handelten, in dem bei Mieterhöhungen eine Grenze von maximal 1 Prozent für Bestandswohnungen festgeschrieben worden sei.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) stellt klar, dass die aktuellen Mieterhöhungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen 0,6 Prozent des Bestands betreffen. Die Mieterhöhungen entsprächen dem Beschluss, den der Senat nach dem Aus des Mietendeckels gefasst habe, und seien auch mit der Kooperationsvereinbarung vereinbar, die in der vergangenen Legislaturperiode mit den Unternehmen abgeschlossen worden sei. Die gegenwärtig ausgesprochenen Mieterhöhungen seien moderat und bewegten sich im Bereich des Neubaus innerhalb der vorgeschriebenen Grenze von 2 Prozent. Der erwähnte Senatsbeschluss reglementiere Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, differenziere dabei aber. So hätten die landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Rückforderungen von Mieten verlangt, die aufgrund des Mietendeckels abgesenkt worden seien. Diese abgesenkten Mieten, unter die die Bestandsmieten fielen, dürften laut Senatsbeschluss höchstens um 2,5 Prozent jährlich ab dem 1. Januar 2022 angehoben werden. Die Bestandsmieten könnten bis maximal 1 Prozent jährlich erhöht werden. Nach der Kooperationsvereinbarung dürften Mieterhöhungen im Neubau – ab 2014 – 2 Prozent jährlich und nicht mehr als 4 Prozent in zwei Jahren betragen. Alle diese Festlegungen seien eingehalten worden. Außerdem gebe es bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Sicherungsmaßnahmen, um Mieterinnen und Mieter zu schützen, die Mieterhöhungen wirtschaftlich nicht stemmen könnten. Diese Maßnahmen seien im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ auf weitere Partner ausgedehnt worden.

Mieterhöhungen seien zu keinem Zeitpunkt willkommen, aber wirtschaftlich notwendig. Letztlich müssten auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich tragfähig sein. Die jetzt ausgesprochenen Mieterhöhungen lägen deutlich unter denen privater Vermieter.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch sei vorgeschrieben, dass im Mietspiegel nur Wohnungen berücksichtigt würden, die in den letzten sechs Jahren verändert worden seien. Die Neubauwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die ab 2019 fertiggestellt worden seien, fänden folglich keinen Niederschlag im Mietspiegel. Die Wohnungen in Spandau an der Waterkant, über die öffentlich diskutiert worden sei, befänden sich in hervorragender Lage. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verlangten dort rund 30 Prozent niedrigere Mieten als private Vermieter. Eine dämpfende Wirkung könnten diese Mieten aber nur entfalten, wenn sie im Mietspiegel auftauchten. Das sei wiederum nur möglich, wenn eine Veränderung, also eine Mieterhöhung vorgenommen werde.

Der Senat werde gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen noch einmal auf Sensibilität im Umgang mit Mieterhöhungen hinwirken. Mit einer Miete von durchschnittlich 6,29 Euro pro Quadratmeter lägen die Unternehmen jedoch deutlich unterhalb des Mietspiegels, und mit Mieterhöhungen werde sozial umgegangen.

Dirk Stettner (CDU) fragt, wann die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen auslaufe und ob es bereits Neuverhandlungen gäbe. Wie werde das Abgeordnetenhaus in mögliche Neuverhandlungen einbezogen? Wie werde sichergestellt, dass angesichts der aktuellen Preissteigerungen die Sozialverträglichkeit bei Mieterhöhungen auch künftig garantiert werde?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) antwortet, dass die aktuelle Kooperationsvereinbarung noch bis zum Ende dieses Jahres Gültigkeit habe. Es habe bereits Vorgespräche über eine Folgevereinbarung gegeben. Das erste offizielle Treffen werde im September stattfinden. Die Verhandlungen führten die Senatsverwaltung für Finanzen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Einbeziehung der Wohnraumversorgung Berlin, die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Er gehe davon aus, dass im Oktober 2022 eine neue Kooperationsvereinbarung unterzeichnet werde, in der die von ihm erwähnten sozialen Aspekte berücksichtigt würden.

Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt nach dem Sachstand der Gespräche mit dem Immobilienunternehmen Heimstaden bezüglich der Unterzeichnung des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“. Ob und wann sei damit zu rechnen, dass auch Heimstaden dem Bündnis beitrete? Mit welchen anderen Wohnungsunternehmen seien Gespräche über einen Beitritt zum „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ geführt worden und mit welchem Ergebnis?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) führt aus, dass das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ knapp 1 Million Wohnungen repräsentiere, darunter 745 000 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – BBU. Hinzu kämen 210 000 Wohnungen des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – BFW –, 20 000 Wohnungen im Bestand der Adler Group und 5 000 Wohnungen des Bündnisses junger Genossenschaften.

Mit Heimstaden und anderen würden Gespräche mit dem Ziel geführt, ebenfalls dem Bündnis beizutreten. Die Probleme mit Heimstaden rührten nach eigener Aussage daher, dass durch den Ankauf von Akelius Bestände hinzugekommen seien, die nicht WBS-fähig seien, beispielsweise große, sanierte Altbauwohnungen im Bereich des Kurfürstendamms. Die Gespräche mit Heimstaden seien noch nicht abgeschlossen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) wendet ein, dass die angekauften Bestände von Akelius über die gesamte Stadt verteilt seien. Problematisch sei, dass in den Wohnungen Luxusmodernisierungen vorgenommen worden seien, um die Mietpreislösung zu umgehen.

Wie viele Wohnungen im „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ würden nach Einschätzung des Senats im nächsten Jahr WBS-fähig? Mit wie vielen Mieterinnen und Mietern mit Härtefallregelungen rechne der Senat?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) hält es für einen Erfolg des „Bündnisses Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“, dass die WBS-Quote künftig zu 30 Prozent von Privaten übernommen werde. Die Problematik, dass zu wenige Wohnungen frei würden und dadurch zu wenige Umzüge stattfänden, bleibe aber bestehen. In Berlin seien ungefähr 1,7 Millionen Menschen WBS-berechtigt. Die Fluktuation liege laut dem letzten Wohnungsmarktbericht der landeseigenen Wohnungsunternehmen aber nur bei 9 000 Wohnungen jährlich. Das mache klar, dass eine Versorgung WBS-Berechtigter mit adäquaten Wohnungen nicht im Bestand möglich sei. Dass sich die Situation im kommenden Jahr grundlegend ändere, glaube er nicht,

denn die Leerstandsquote liege in Berlin nur bei 0,9 Prozent. Normal seien 4 Prozent. Folglich beziehe sich das Bündnis auch auf den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Nur durch Neubau könne der angespannte Wohnungsmarkt verbessert werden.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Andreas Geisel (SenSBW) berichtet, dass unter der Überschrift „Stadteingang West“ eine Fläche von rund 80 Hektar, unter anderem des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, umgestaltet werden müsse. Es gehe um den Bereich des Messegeländes zwischen Funkturm, ICC und den S-Bahnhöfen Westkreuz und Grunewald entlang der Avus. Haupteigentümer dieser Fläche seien die HOWOGE durch einen Grundstückserwerb Ende 2021 und die Messe Berlin. Ziel sei, an diesem Standort ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es gehe aber auch darum, das Autobahndreieck neu zu gestalten. Er hoffe auf eine moderne, bezahlbare, klimaresiliente und autoarme Gestaltung des Areals.

Am 8. September 2022 habe ein Kolloquium stattgefunden, um Empfehlungen für einen wettbewerblichen Dialog zu geben. Im Oktober 2022 sei eine EU-weite Ausschreibung zur Erstellung eines städtebaulichen Masterplans für den „Stadteingang West“ geplant. Unter www.mein.berlin.de könne man sich näher über das Projekt informieren.

Es seien sechs Änderungen des Flächennutzungsplans vorgesehen. Beginnend ab heute bis zum 14. Oktober 2022 finde eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Die Beteiligungsunterlagen seien entweder unter www.mein.berlin.de oder im Gebäude der Senatsverwaltung am Fehrbelliner Platz einsehbar. Zudem erhielten alle Ausschussmitglieder ein Exemplar der beabsichtigten FNP-Änderungen. Mit den Änderungen werde ein Neubaupotenzial für etwa 3 900 Wohnungen eröffnet.

Zu den einzelnen Verfahren: Für den Standort Treskowallee im Bezirk Lichtenberg gebe es einen Bebauungsplan im Stadium der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Geplant sei ein gemischtes Quartier in Randbereichen der Treskowallee mit mehreren Hundert Wohneinheiten. Der Bezirk habe ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und führe begleitend einen Runden Tisch durch.

Eine weitere FNP-Änderung betreffe die Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow. Dort solle ein neues Stadtquartier – Stichwort: Pankower Tor – in Ergänzung des Pankower Hauptzentrums mit sozialer Infrastruktur, einem Anschluss an die Straßenbahn, einem Möbelfachmarkt und rund 2 000 Wohnungen entstehen.

In Tempelhof-Schöneberg beziehe sich eine FNP-Änderung auf ein 2 Hektar großes, brachliegendes Grundstück im Bereich Eisenacher Straße/Steinhellenweg, das bisher zum Dreifaltigkeitsfriedhof gehört habe, und auf dem 190 Wohnungen entstehen könnten. Ein bezirklicher Bebauungsplan sei dazu im Verfahren.

Ebenfalls in Tempelhof-Schöneberg gehe es nach der Verlagerung eines Ponyhofs im Bereich Lichtenfelder Ring/Waldsassener Straße um 300 neue Wohnungen, die Sicherung eines Schulstandorts und einer Waldfläche. Auch hierzu sei ein bezirklicher Bebauungsplan im Verfahren.

Im Bereich Attilastraße/Röblingstraße/Prellerweg/Arnulfstraße in Tempelhof-Schöneberg solle ein gemischtes neues Stadtquartier „Marienhöfe“ mit 750 Wohnungen, inklusive Wohnen für Geflüchtete, entstehen. Der Senat habe bereits die Planreife auf der Grundlage eines bereits weit fortgeschrittenen bezirklichen Bebauungsplans beschlossen.

In Neukölln sei der Bau von 150 Wohnungen auf der Fläche der ehemaligen Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn am Bahnhof Rudow geplant. Auch hierzu sei ein Bebauungsplan im Verfahren.

Wenn nach Abschluss der Beteiligungen im Oktober alle Stellungnahmen zu den beabsichtigten FNP-Änderungen erfasst, ausgewertet, gewichtet und abgewogen seien, erfolgten Beschlussfassungen im Senat. Danach würden die Änderungen dem Abgeordnetenhaus vorgelegt. Alle vorgesehenen FNP-Änderungen schafften Voraussetzungen für die Festsetzung von Bebauungsplänen, die ansonsten nicht möglich seien. Die Bebauungspläne seien jeweils die Grundlage für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte bezüglich des „Stadteingangs West“ wissen, ob sichergestellt sei, dass die Aspekte Klimaresilienz, Ökologie und modernes Mobilitätskonzept eine ausschlaggebende Rolle im Wettbewerbsverfahren spielten.

Stefan Förster (FDP) fragt nach, ob das erwähnte Areal an der Treskowallee in Lichtenberg Auswirkungen auf die Trabrennbahn habe.

Stefanie Bung (CDU) interessiert, in welchem Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf ein autoarmes Quartier vorstellbar sei. An welcher konkreten Stelle solle Wohnungsbau realisiert werden?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) weist in Richtung von Herrn Schwarze darauf hin, dass die von ihm erwähnten Aspekte, Klimaresilienz und moderne Mobilitätskonzepte, in der EU-weiten Ausschreibung für einen städtebaulichen Masterplan „Stadteingang West“ enthalten seien. Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf sei an seinen Rändern gut an die City-West und den ÖPNV angebunden. Seine Verwaltung könne sich entlang der Avus eine höhere Bebauung vorstellen, die in Richtung der angrenzenden Grünflächen und Wohngebieten abgestuft sei. Die Herausforderung bestehe darin, ein autoarmes Quartier mit viel bezahlbarem Wohnraum herzustellen, das wirtschaftlich tragfähig sei, und gleichzeitig so viele Freiflächen zu erhalten, dass dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen werde. Wie das aussehen könne, solle aus dem Masterplanverfahren hervorgehen. Er betrachte es als Chance, eine Fläche von 80 Hektar in bester Lage und mit guter öffentlicher Anbindung so entwickeln zu können, dass sie den Anforderungen an eine „Stadt der Zukunft“ entspreche.

Er bestätigte die Annahme von Herrn Förster, das von der FNP-Änderung in Lichtenberg die Trabrennbahn betroffen sei. Diese stehe unter Denkmalschutz, aber dennoch müsse die Frage nach ihrer Wirtschaftlichkeit gestellt werden. Wenn auf dem Gelände in der Wuhlheide 500 Wohnungen entstehen sollten, gehe das nicht ohne Inanspruchnahme von Waldfläche. Die Schwierigkeit bestehe darin, dass in Berlin kaum Ausgleichsflächen für Wald realisierbar seien. Das Verfahren müsse zeigen, welche Bebauung an der Stelle realistisch sei.

Vorsitzender Andreas Otto stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU
Drucksache 19/0177

**Zweites Gesetz zur Änderung des Berliner
Straßengesetzes – Vereinfachung des
Erlaubnisverfahrens für die Einrichtung von
Baustellen**

[0043](#)

StadtWohn(f)
Mobil

Vertagt.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Genossenschaften als Partner*innen für eine soziale
und nachhaltige Wohnungspolitik**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0033](#)

StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Wohnungstauschbörse landeseigener
Wohnungsbaugesellschaften – Sachstand und
Verbesserungspotenziale**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0022](#)

StadtWohn

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Antrag der AfD-Fraktion [0047](#)
Drucksache 19/0289 StadtWohn
**Abschaffung der „Wohnraumversorgung Berlin –
Anstalt öffentlichen Rechts“**
- b) Antrag der Fraktion der CDU [0051](#)
Drucksache 19/0321 StadtWohn
**Effektive Wohnraumversorgung statt teurer
Selbstbeschäftigung – Gesetz über die Auflösung der
„Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt
öffentlichen Rechts“**

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache, den Antrag Drucksache 19/0289 abzulehnen.

Ohne Aussprache wird empfohlen, den Antrag Drucksache 19/0321 abzulehnen.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.