

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

12. Sitzung
26. September 2022

Beginn: 09.05 Uhr
Schluss: 12.11 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Adler Group

Katalin Gennburg (LINKE) stellt fest, dass die Adler Group und deren Töchtergesellschaften am Rande des Bankrotts stünden. Deshalb sei zu befürchten, dass auch in Berlin etliche Wohnungen in die Hände von Immobilienspekulanten gerieten. Werde der Senat durch Rückkaufoptionen, Vertragsstrafen, Vorkaufsrechte und Ähnliches die Hoheit über brachliegende Adler-Liegenschaften, wie den Steglitzer Kreisel oder die Baugrube in der Wilhelmstraße, zurückerlangen und damit städtebauliche Missstände und weitere Spekulation mit Grundstücken verhindern?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) schickt vorweg, dass die Federführung für Grundstücksfragen bei der Senatsverwaltung für Finanzen liege. Das erwähnte Grundstück in der Wilhelmstraße befindet sich innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. In diesem Zusammenhang sei 2004 die vorzeitige Ablösung des entwicklungsbedingten Grundstücksmehrwerts im Zug des ersten Verkaufs gezahlt worden. Für den Bereich habe es einen Bebauungsplan gegeben, der am 29. August 2005 festge-

setzt und 2007 teilweise durch ein Urteil des OVG aufgehoben worden sei. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baugenehmigungen liege beim Bezirksamt Mitte. Zu möglichen Bodenspekulationen oder Verkaufsabsichten der Adler Group lägen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Bislang sei das Grundstück nicht zum Verkauf angeboten worden. Der Senat sei aber grundsätzlich daran interessiert, Grundstücke zu moderaten Preisen zu erwerben. Ein Vorkaufsrecht bestehe an dieser Stelle nicht.

Katalin Gennburg (LINKE) hat dem „Tagesspiegel“ vom 25. September 2022 entnommen, dass das Grundstück zum Verkauf stehe. Werde Senator Geisel gemeinsam mit dem Finanzsenator die Möglichkeit eines Ankaufs ausloten? Sie halte dies für sinnvoll, um im Zentrum Berlins preiswerten Wohnraum zu realisieren.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) sagt eine Prüfung zu, ob das Grundstück tatsächlich zum Kauf angeboten werde. Sei dies der Fall, könnten Gespräche mit dem Finanzsenator über einen möglichen ein Erwerb geführt werden.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmanager

Harald Laatsch (AfD) möchte wissen, welchen Einfluss die in den Bezirken neu eingestellten Klimaanpassungsmanager auf die Projekte der Stadtentwicklung und auf die Bauleitplanung nehmen sollten. Welche Aufgaben sollen sie erfüllen?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erläutert, dass für das globale Problem des Klimawandels auch lokale Lösungen gefunden werden müssten. Das Berliner Energiewendegesetz verpflichte die öffentliche Verwaltung, als Vorbild zu wirken. Die Bezirke seien gehalten, eigene Energie- und Klimaschutzbilanzen und Sanierungspläne für öffentliche Gebäude zu erstellen und die Nutzung erneuerbarer Energien auf Dächern öffentlicher Gebäude zu erhöhen. Dahinter stehe der Gedanke, dass auch die Berliner Bezirke mit Klimaschutzmaßnahmen einen Beitrag zur CO₂-neutralen Landesverwaltung 2030 leisten sollten. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hätten die Bezirke Stellen für sogenannte Klimaschutzmanagerinnen und -manager sowie Klimaschutzbeauftragte geschaffen. Deren Aufgabe sei vor allem ein konzeptionelles Arbeiten zu den Themen Klimaschutz und Anpassung, beispielsweise durch die Erstellung und Umsetzung eines Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts. Zudem sollten sie durch Beratungs- und Informationsangebote die Politik, Wirtschaft und Bevölkerung sensibilisieren.

In Tempelhof-Schöneberg sei im Rahmen eines Förderprogramms zusätzlich die Stelle eines Klimaanpassungsmanagers bzw. einer Klimaanpassungsmanagerin ausgeschrieben worden. Aufgabe dieser Stelle sei es, die Erstellung eines Klimaanpassungskonzepts zu koordinieren und ein solches Konzept umzusetzen.

Inwieweit diese bezirklichen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmanagerinnen und -manager konkreten Einfluss auf Projekte der Stadtentwicklung und auf die Bauleitplanung nähmen, sei der Senatsverwaltung nicht bekannt. Er gehe aber davon aus, dass in der Abwägung zu Bebauungsplänen die Konzepte der Klimaschutz- und Klimaanpassungsmanagerinnen und -manager berücksichtigt würden.

Zentrale Anlaufstelle für Beteiligung

Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE) fragt, warum die Räume der „Zentralen Anlaufstelle für Beteiligung“ in der Torstraße 208 nach kurzer Zeit wieder gekündigt worden seien.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) teilt mit, dass die 2021 fertiggestellte „Zentrale Anlaufstelle für Beteiligung“ in der Torstraße 208 pandemiebedingt nicht eröffnet worden sei. Veranstaltungen hätten dort ebenfalls nur eingeschränkt stattgefunden. Um nicht weiter Miete zahlen zu müssen, seien die Räume zu 2023 fristgerecht gekündigt worden. Die Aufgaben der „Zentralen Anlaufstelle für Beteiligung“ würden künftig von der Stadtwerkstatt in der Karl-Liebnecht-Straße 11 wahrgenommen. Die Stadtwerkstatt habe sich als Anlaufpunkt in zentraler Lage etabliert. Die dort geführten Diskurse hätten die Entwicklung der Projekte am Rathausforum, Molkenmarkt, Alexanderplatz usw. hilfreich begleitet. Da diese Projekte jetzt in die Umsetzungsphase übergängen, könne die Stadtwerkstatt ihr Profil erweitern und auch andere Stadtquartiere bearbeiten. Insofern sei es folgerichtig, die „Zentrale Anlaufstelle für Beteiligung“ und die Stadtwerkstatt zusammenzuführen. Die Stadtwerkstatt werde mit einem angepassten Konzept weiterentwickelt.

Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE) möchte wissen, ob ihre Annahme richtig sei, dass sowohl die Kosten für die bauliche Herrichtung der Räume in der Torstraße 208 als auch die geleisteten Mietzahlungen „in den Sand gesetzt“ worden seien.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erwidert, dass sich die Räume in der Torstraße im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft befänden. Insofern komme die bauliche Herrichtung indirekt dem Land Berlin zugute. Es sei aber nicht sinnvoll, künftig zwei Standorte mit ähnlichen Aufgaben zu unterhalten, die möglicherweise beide nicht ausgelastet seien. In dieser Situation habe man dem Standort Karl-Liebnecht-Straße 11 den Vorzug gegeben.

Senatskommission Wohnungsbau

Melanie Kühnemann-Grunow (SPD) bittet um die Darstellung des aktuellen Sachstands der Senatskommission für die Koordination großer Wohnbauprojekte. Für welche Bauvorhaben seien dort Lösungen entwickelt worden?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) berichtet, dass die Senatskommission Wohnungsbau erfolgreich und effektiv arbeite. Meist gelinge es, Lösungen für strittige oder festgefahrene Vorhaben bereits in der Staatssekretärskonferenz oder der Projektkonferenz zu finden. Vier Gremienzyklen seien abgeschlossen worden, der fünfte laufe aktuell. Insgesamt seien über 20 Beschlüsse zu einem breiten Themenspektrum gefasst worden, beispielsweise zur Festlegung von Fristen, zeitlichen Abläufen und Verantwortlichkeiten, konkreten Flächennutzungen, zum Umgang mit Altlasten und zur Realisierung eines flächensparenden Schultyps mit gestapelten Nutzungen. Innerhalb der Gremien der Senatskommission sei es gelungen, die Planung von etwa 6 000 Wohnungen zu befördern oder abzusichern. Auch im Vorfeld und außerhalb dieser Gremien arbeite man an der Beseitigung von Hemmnissen. Es habe sich gezeigt, dass die Senatskommission Wohnungsbau ein wichtiges Gremium sei.

Aktuell befänden sich weitere 18 Projekte in der Prüfung für eine mögliche Gremienbefassung. Es gehe dabei um weitere 9 300 Wohnungen. Insgesamt habe man seit Anfang des Jahres innerhalb und außerhalb des Gremiums rund 10 000 Wohnungen möglich gemacht. Er danke in diesem Zusammenhang allen beteiligten Behörden für ihre Bereitschaft, aufeinander zuzugehen und Lösungen zu finden, die oftmals eine Revision eigener Positionen bedeuteten. So habe es die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe an verschiedenen Stellen möglich gemacht, bisherige Gewerbeflächen für den Wohnungsbau oder als Ausgleichs- und Ersatzstandorte zu nutzen. Es sei aber auch gelungen, bislang unerschlossene und ungenutzte Gewerbeflächen gängig zu machen.

Zum Jahresbeginn seien 197 Fokusvorhaben ins Auge gefasst worden, also alle Bauvorhaben mit mindestens 200 Wohnungseinheiten. Bei 14 Vorhaben habe man erreicht, dass mit dem Bau begonnen werden könne.

Köpenicker Straße 137

Björn Matthias Jotzo (FDP) konstatiert, dass im Bereich des Grundstücks Köpenicker Straße 137 nach wie vor Palisaden und Eisenstangen ins Straßenland hineinreichten. Wie gehe Senator Geisel damit um, dass der Bezirk diesen Zustand nicht beseitige?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erklärt, dass es zur Fläche vor dem Gebäude ein Gerichtsurteil zur Ermöglichung einer Räumung gebe. Das Gebäude selbst sei davon aber nicht betroffen. Er werde die Frage von Herrn Jotzo zum Anlass nehmen, um mit Bezirksstadtrat Gothe die Situation zu besprechen und eine Lösung zu finden.

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

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Andreas Geisel (SenSBW) stellt fest, dass am 22. und 23. September 2022 in Stuttgart die 140. Bauministerkonferenz stattgefunden habe. Die Bauminister begrüßten die Gründung des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene. Insofern habe man sich damit beschäftigt, wie das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, 400 000 Wohnungen zu errichten, davon 100 000 mit sozialer Bindung, erreicht werden könne. Das Bündnis beziehe sich allerdings nicht auf den Mieterschutz, wie es im Berliner „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ der Fall sei. Die aktuellen Rahmenbedingungen, wie Baukosten, Zinsen, Lieferketten, Eigenkapitalanforderungen und Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung infolge des Ukrainekriegs, erschwerten die Umsetzung der Wohnungsbauziele.

Die Bauministerkonferenz habe die von der Bundesebene angedachten Entlastungsmaßnahmen für Haushalte mit geringerem Einkommen und die Stärkung des Wohngelds positiv bewertet. Die Bundesregierung plane die umfassendste Wohngeldreform seit Jahrzehnten. Unter anderem werde der Berechtigtenkreis um ein Dreifaches erhöht. Die Herausforderung der Bundesländer bestehe darin, in überschaubaren Zeiträumen eine entsprechende Auszahlung des Wohngelds zu ermöglichen. Der Zeitplan sehe momentan vor, dass die Bundesregierung

die Wohngeldnovelle Ende Oktober 2022 vorlege. Die Bundesländer gingen davon aus, dass die IT-Programmierung der Auszahlung des Wohngelds und die Antragsbearbeitung ca. vier Monate in Anspruch nehme. Folglich könne ab Februar 2023 nach der neuen Wohngeldregelung gearbeitet werden. Das Problem bestehe darin, dass eine dreifache Anzahl von Wohngeldanträgen mit dem vorhandenen Personal bewältigt werden müsse. Das führe dazu, dass sich die Auszahlung des Wohngelds verzögere. Die Bundesregierung müsse noch entscheiden, ob mit Abschlagszahlungen gearbeitet werden könne. Das beinhalte wiederum das Risiko, dass sich die Bearbeitungszeiten verdoppelten. Außerdem könnten Abschlagszahlungen damit auch in Fällen geleistet werden, in denen ein Wohngeldantrag im Nachgang nicht positiv beschieden werde. Dadurch entstehende Rückforderungen verkomplizierten die Bearbeitung eventuell zusätzlich. Der Appell an die Bundesregierung sei deshalb gewesen, die Wohngeldnovelle organisatorisch so vorzubereiten, dass die Bundesländer in der Lage seien, das Wohngeld möglichst problemlos auszusahlen.

Ein weiteres Thema der Bauministerkonferenz sei die Berücksichtigung energetischer Vorgaben beim Neubau und im Bestand gewesen. Hintergrund sei, dass die bisherigen Förderprogramme KfW 55 und KfW 40 eingestellt worden seien und das Wirtschaftsministerium und das Bauministerium momentan an einem neuen Förderprogramm arbeiteten. Das Bundesbauministerium habe dafür 1 Milliarde Euro Unterstützung bekommen. Das Förderprogramm müsse so gestaltet werden, dass die Fördergelder einerseits zur Verbesserung der energetischen Gebäudestandards und andererseits zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet würden. Dahinter steht die Frage, ob es sinnvoll sei, weiterhin jedes einzelne Gebäude energetisch zu ertüchtigen, oder besser gemeinsam mit den Energieerzeugern angestrebt werden solle, die Energieerzeugung zu dekarbonisieren und so die CO₂-Einsparung zu erreichen. Verfolge man den zweiten Ansatz, könnten die Gebäudeausstattung verringert, weniger Haustechnik eingesetzt und damit die Bezahlbarkeit von Wohnungsneubau und Sanierungen verbessert werden. Dieser Richtungsstreit sei innerhalb der Bundesregierung noch nicht entschieden. Die Bauminister hätten darauf gedrängt, schnell eine Klärung herbeizuführen, und die Bundesregierung habe signalisiert, im Frühjahr 2023 ein Förderprogramm auf den Weg zu bringen.

Es sei erörtert worden, wie das Baurecht geändert werden könne, um noch nachhaltiger und klimagerechter zu bauen und innovative Baustoffe zu fördern.

Außerdem sei darüber gesprochen worden, wie Innovationen in der Bauwirtschaft, insbesondere serielles Bauen und Sanieren, unterstützt werden könne, um dem Fachkräftemangel im Baugewerbe zu begegnen.

Die Bauministerkonferenz fordere auf, verstärkt von dem Instrument der Befreiung von Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbau in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 31 Abs. 3 BauGB Gebrauch zu machen. Das könne beispielsweise in Reinickendorf genutzt werden, wo ein alter Rahmenbebauungsplan neuer Wohnbebauung im Weg stehe. In der kommenden Bezirksstadtratesitzung würden die Bezirke noch einmal auf diese Möglichkeit hingewiesen. Alle Bundesländer begrüßten dieses Instrument und einige forderten, es auch in Gebieten ohne angespannten Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Letzteres sei von der Bauministerkonferenz allerdings verworfen worden.

Im Dezember 2022 werde es eine Sondersitzung der Bauminister geben, um die Ergebnisse des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ auf die Bundesländer zu überführen.

Stefan Förster (FDP) spricht sich dafür aus, der CO₂-Einsparung über die Energieträger Vorrang vor Energiesparmaßnahmen an Gebäuden selbst zu geben. Insbesondere umfangreiche Vorgaben zur Dämmung hätten in der Vergangenheit zu negativen Effekten wie Schimmel geführt. Gebe es Untersuchungen dazu, auf welchem Weg eine bessere CO₂-Bilanz erreicht werden könne?

Sei das Thema Holzbau auch vor dem Hintergrund diskutiert worden, dass überwiegend einheimisches Holz zu verwenden sei?

Niklas Schenker (LINKE) weist darauf hin, dass in Charlottenburg-Wilmersdorf bei nahezu allen Wohnungsbauvorhaben mit Befreiungen vom Baunutzungsplan gearbeitet werde. Das führe bedauerlicherweise aber dazu, dass der Baunutzungsplan an einigen Stellen bereits als funktionslos betrachtet werde. Zudem könnten im Rahmen von Befreiungen keine sozialen Vorgaben, beispielsweise ein Anteil an Sozialwohnungen, gemacht werden. Sei es angesichts dessen nicht sinnvoller, mit sektoralen Bebauungsplänen zu arbeiten, also neues Planungsrecht zu schaffen?

Harald Laatsch (AfD) fragt, ob den Bauministern bewusst sei, dass übertriebene Wärmedämmung sich kaum auf den Energieverbrauch auswirke, aber enorme Kosten verursache.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) interessiert, ob die auf Bundesebene im Koalitionsvertrag vereinbarte neue Wohngemeinnützigkeit in der Bauministerkonferenz angesprochen worden sei.

Andreas Otto (GRÜNE) möchte wissen, inwieweit die Solarnutzung von Dächern auf der Bauministerkonferenz eine Rolle gespielt habe.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) berichtet, dass auch die Bauminister erkannt hätten, dass es schwierig sei, die CO₂-Einsparziele des Bundes und der Länder in den angestrebten Zeiträumen vorrangig über Energieeinsparmaßnahmen an einzelnen Gebäuden zu erreichen. Wenn man alle in Berlin vorhandenen Kapazitäten im Bauhandwerk dafür einsetzen würde, um die 330 000 Berliner Wohngebäude energetisch zu sanieren, könnten jährlich 2 Prozent des Bestands ertüchtigt werden. Damit könnten die CO₂-Einsparziele für die Jahre 2030, 2035 und 2040 nicht realisiert werden. Das bedeute, dass zusätzlich andere Wege zur Zielerreichung beschritten werden müssten, und dafür biete sich die Dekarbonisierung der Energieerzeugung, also die Erhöhung des Anteils regenerativer Energien, an. Er erinnere auch noch einmal daran, dass die Kosten für energetische Maßnahmen an Gebäuden in Konflikt mit der Bezahlbarkeit des Bauens und damit des Wohnens stünden. Gebäude, die mit KfW-40-Standard errichtet worden seien, also Niedrigenergiehäuser, hätten zudem den Nachteil, dass sie technisch belüftet werden müssten. Sobald sich die Nutzer nicht daran hielten und die Fenster öffneten, werde die Energieeinsparung nicht erreicht.

Die Kostendifferenz sei nicht konkret beziffert worden. Es sei aber klar, dass eine technische Aufrüstung einzelner Gebäude deutlich teurer sei als eine Dekarbonisierung der Energieträger.

Holzbau sei thematisiert worden, allerdings im Hinblick darauf, was baurechtlich verändert werden müsse, um innovative Baustoffe wie Holz möglich zu machen. Die Nutzung von Holz aus einheimischen Wäldern habe dabei weniger eine Rolle gespielt.

Die Befürchtung von Herrn Schenker, dass bei der Anwendung von § 31 Abs. 3 BauGB die Infrastrukturentwicklung nicht schritthalte, könne nicht von der Hand gewiesen werden. Andererseits führe der alte Baunutzungsplan in Reinickendorf dazu, dass große Flächen des Bezirks, die für Wohnungsbau vorgesehen seien, nur mit dreigeschossigen Gebäuden bebaut werden könnten. Ein solcher Flächenverbrauch sei ökologisch nicht vertretbar.

Die vier angestrebten Ziele – die schnelle Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau, das Erreichen der Energieeinsparziele, die Schaffung von sozialer Infrastruktur und die klimagerechte Gestaltung der Stadt – seien teilweise gegenläufig. Es bleibe nur die Möglichkeit, Abwägungen zu treffen und die Instrumente möglichst optimal miteinander zu verbinden. In diesem Kontext sei auch die Befreiung vom Baunutzungsplan zu sehen.

Die Frage der neuen Wohngemeinnützigkeit sei im offiziellen Teil der Bauministerkonferenz nicht angesprochen worden, dafür aber im sogenannten Kamingespräch. An die Bundesbauministerin sei die Bitte ergangen, diese möglichst schnell einzuführen. Die Zuständigkeit für die Umsetzung in geltendes Recht liege beim Bundesjustizministerium. Für Berlin böte die neue Wohngemeinnützigkeit die Möglichkeit, Genossenschaften stärker zu fördern als bisher.

Über Solaranlagen auf Dächern, aber auch an Hausfassaden sei unter Brandschutzaspekten gesprochen worden. Die Batterien, in denen die gewonnene Energie gespeichert werden, erhöhten die Brandgefahr, da sie nicht ohne weiteres gelöscht werden könnten. Das führe zu Problemen mit dem Baurecht und der Notwendigkeit, die Batterien ausgelagert unterzubringen. Also müsse auch hier zwischen den Kosten für solche Brandschutzanlagen und dem Einsatz regenerativer Energien abgewogen werden. Die Bauaufsichtsbehörden seien von der Bauministerkonferenz aufgefordert worden, einen gangbaren Weg aufzuzeigen. Es dürfe nicht sein, dass der Brandschutz den Einbau von Solaranlagen verhindere.

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

Punkt 4 der Tagesordnung (vorgezogen)

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen
bei der Sicherung von Kleingewerbe und sozialen
Einrichtungen**

(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0029](#)

StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/0429

[0056](#)
StadtWohn

Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Senator Andreas Geisel (SenSBW) erläutert, dass die Änderung ausschließlich dazu diene, die Zuständigkeit für die Ausübung des neuen besonderen Vorkaufsrechts in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB festzulegen. Vorgeschlagen werde, dass die Rechtsverordnung ausschließlich vom Senat erlassen werde, damit diese gesamtstädtische Aufgabe, wie bei den schon bestehenden Vorkaufsrechten in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB, einheitlich von derselben Stelle erfüllt werden könne. Die künftige Regelung sei dann in § 16 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zu finden.

Harald Laatsch (AfD) geht davon aus, dass in dieser Sache Einigkeit im Ausschuss bestehe. Er schlage deshalb vor, ohne weitere Aussprache abzustimmen.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage Drucksache 19/0429 zuzustimmen.

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

Harald Laatsch (AfD) bedauert, dass das an sich gute Instrument der Wohnungstauschbörse kaum wirksam sei, da es an passenden Tauschpartnern fehle. Insbesondere fehlten große Wohnungen. Werde in Erwägung gezogen, alleinstehende Personen, die in großen Wohnungen lebten, auf die Möglichkeit eines Wohnungstauschs hinzuweisen?

Senator Andreas Geisel (SenSBW) führt aus, dass das Wohnungstauschportal, über das Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften getauscht werden könnten, seit 2018 existiere. Der erste Tausch auf diesem Weg sei 2019 erfolgt.

Elementare Bestandteile des Wohnungstauschs seien die Fortführung der bestehenden Miete und ein zeitgleicher Tausch zwischen den Mietparteien. Vorrangiges Ziel des Wohnungstauschportals sei es, Mieter großer Wohnungen einen Umzug in kleinere Wohnungen zu ermöglichen, ohne dass sich die Miete pro Quadratmeter ändere. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften machten seit geraumer Zeit Werbung für die Nutzung des Portals. Inzwischen seien alle Mieterinnen und Mieter in landeseigenen Wohnungen persönlich angeschrieben worden. Auch in den regelmäßig erscheinenden Publikationen der Wohnungsbaugesellschaften, die sich an die Mieterschaft richteten, enthielten Hinweise auf das Wohnungstauschportal.

Dennoch habe es zwischen 2019 und Mai 2022 nur 361 Tauschverfahren, also rund 120 jährlich, innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegeben. Um mehr Tausche zu erreichen, habe man das Wohnungstauschportal in das „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ übernommen. Man erhoffe sich, dass dadurch künftig auch Wohnungen privater Vermieter getauscht werden könnten. Derzeit werde geprüft, inwieweit das rechtlich möglich sei. Er hoffe, dass es zumindest in einem ersten Schritt gelinge, große private Wohnungsunternehmen dazu zu bewegen, ihren Mieterinnen und Mietern Wohnungstausche innerhalb ihrer Unternehmen zu ermöglichen.

Die bestehende Wohnungstauschbörse könnten alle Mieterinnen und Mieter landeseigener Wohnungsbaugesellschaften nutzen. Auch ein Tausch gleich großer Wohnungen sei möglich. In jedem Fall basiere das Angebot auf Freiwilligkeit und auf der Initiative der Mieterinnen und Mieter. Insofern sei es nur eine Ergänzung zur Schaffung neuer bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungen.

Er bestätige, dass das Hauptproblem momentan darin bestehe, dass deutlich mehr große Wohnungen gesucht würden als kleinere. Das habe auch damit zu tun, dass Mieterinnen und Mieter erst im hohem Alter eine Verkleinerung in Erwägung zögen, dann aber ein Verlassen der gewohnten Umgebung schwierig sei. Ein Tausch sei erfolgversprechender, wenn er in einer früheren Lebensphase, beispielsweise wenn Kinder die Wohnung verließen, vollzogen werde. Bedauerlicherweise dächten Mieterinnen und Mieter in diesem Alter seltener an einen Umzug in eine kleinere Wohnung. Folglich sei das Instrument des Wohnungstauschportals weniger erfolgreich als erhofft. Man arbeite aber weiter daran, dass es stärker in Anspruch genommen werde.

Stefan Förster (FDP) hält es für sinnvoll, Genossenschaften und die private Wohnungswirtschaft in die Tauschbörse einzubeziehen. Welche rechtlichen Probleme stünden dem im Weg?

Sei sichergestellt, dass bei einem Wohnungstausch alle beteiligten Mieter die Konditionen ihres alten Mietvertrags inklusive des Quadratmetermietpreises behalten? Vorbild könne hier der Erbfall sein, in dem Erben in ein bestehendes Mietverhältnis eintreten könnten.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) teilt die Ansicht, dass bezüglich der Wohnungstauschbörse noch Verbesserungsbedarf bestehe. Warum sei es nicht möglich, als Mieter einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft innerhalb eines Hauses in eine leere Wohnung zu tauschen? Sie rege an, dies künftig zu ermöglichen.

Ihr sei ein Fall bekannt, in dem jemand seine Wohnung zum Tausch angeboten, die aktuell keine WBS-Wohnung sei. Im Tauschportal erscheinen sie aber als solche. Wie sei das zu erklären?

Sie begrüße, dass im Rahmen des „Bündnisses Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ versucht werde, den privaten Mietwohnungsmarkt in das Tauschportal einzubeziehen. Gebe es schon konkrete Schritte in diese Richtung?

Dirk Stettner (CDU) informiert, dass die Vonovia bereits über ein Tauschportal verfüge.

Die Wohnungstauschbörse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sei eine gute Einrichtung, funktioniere aber noch nicht gut genug. Offensichtlich habe auch eine schriftliche Information an alle Mieter daran wenig geändert. In Zeiten mit angespanntem Wohnungsmarkt müsse auch eine Verpflichtung privater Vermieter zur Teilnahme an einer Wohnungstauschbörse – ähnlich wie in Österreich – in Erwägung gezogen werden. Arbeite der Senat an einer entsprechenden Bundesratsinitiative? Die CDU unterstütze einen solchen Vorstoß.

Niklas Schenker (LINKE) hält die bestehende Wohnungstauschbörse für nicht wirksam. Es sei erforderlich, stärkere Anreize für einen Wohnungstausch zu schaffen, beispielsweise eine deutlich geringere Miete für Mieterinnen und Mieter, die bereit seien, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Weitere Anreize könnten Umzugshilfen für ältere Mieterinnen und Mieter die Bereitstellung von Umsetzwohnungen und logistische Unterstützung sein. Da man aufgrund der Marktlage davon ausgehen müsse, dass nicht in dem gewünschten Umfang neue Wohnungen zu bezahlbaren Preisen gebaut würden, steige die Notwendigkeit von Wohnungstauschen, um Wohnraum effektiver zu nutzen.

Er habe Senator Geisel so verstanden, dass im „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ auf dem Weg der Freiwilligkeit bisher keine Vereinbarung zur Einbeziehung der privaten Wohnungswirtschaft zustande gekommen sei. Sei denkbar, eine Art Sonderabgabe für private Wohnungsunternehmen einzuführen, die nicht bereit seien, sich an solchen Maßnahmen zu beteiligen?

Er rege an, das Potenzial möglicher Wohnungstausche durch die Einbeziehung private Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Studie ermitteln zu lassen.

Harald Laatsch (AfD) möchte wissen, was unter „großen Wohnungen“ zu verstehen sei und wie hoch der Anteil der verschiedenen Wohnungsgrößen im Bestand sei.

Er gehe davon aus, dass insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter in großen Wohnungen in der aktuellen Energiekrise Probleme hätten, die Kosten für das Wohnen aufzubringen. Möglicherweise sei jetzt der richtige Moment, solche Mieterinnen und Mieter auf die Wohnungstauschbörse hinzuweisen.

Sei die Behauptung von Herrn Förster richtig, dass Erben zu den gleichen, vermutlich günstigen Konditionen in das Mietverhältnis eines Verstorbenen eintreten könnten?

Sevim Aydin (SPD) weist auf die Leerstandsquote von 0,2 Prozent hin. Sie sehe hier den Grund für nicht zustande kommende Wohnungstausche.

Senator Andreas Geisel (SenSBW) stellt klar, dass sich die Beibehaltung der Miete bei einem Tausch auf den Quadratmeterpreis beziehe. Das sei auch bei einem Wechsel zu einer anderen Wohnungsbaugesellschaft der Fall. Bei einer Durchschnittsmiete von 6,20 Euro im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sei der wirtschaftliche Druck umzuziehen bei vielen Mieterinnen und Mietern nicht vorhanden, auch wenn sie in großen

Wohnungen lebten. Ältere Mieterinnen und Mieter hätten zudem oft sehr lange bestehende Mietverhältnisse, damit eine noch niedrigere Durchschnittsmiete und folglich einen geringeren wirtschaftlichen Druck. Angesichts der steigenden Energiepreise könne sich das ändern.

Auf jede freiwerdende landeseigene Wohnung gebe es mehrere Hundert Nachfragen. Außerdem seien die Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperationsvereinbarung verpflichtet worden, Menschen mit besonderen sozialen Bedarfen bevorzugt mit Wohnraum zu versorgen. Auch aus diesem Personenkreis kämen fünf Interessenten auf jede freiwerdende Wohnung. Angesichts dessen sei es nicht ohne Weiteres möglich, Menschen einen Umzug in eine leer stehende Wohnung im selben Haus zu ermöglichen, wie im Fall von Frau Schmidberger geschildert. Solche Situationen entstünden, weil in der Stadt die Nachfrage viel höher sei als das Wohnungsangebot.

Die Einbeziehung privater Vermieter in die Wohnungstauschbörse sei schwierig, weil es sich um Unternehmen mit unterschiedlichen Rechtsformen handele. Deswegen wolle man zunächst die Unternehmen auffordern, interne Tauschbörsen zu organisieren. In einem nächsten Schritt solle überlegt werden, wie die rechtlichen Hürden zwischen Unternehmen mit verschiedenen Rechtsformen überbrückt werden könnten.

Beim Tausch von WBS-Wohnungen innerhalb der Tauschbörse müsse ein für die Wohnungsgröße maßgeblicher WBS nach Wohnraumförderungsgesetz vorliegen. Das zeige die Komplexität der Aufgabe. Denke man an eine verpflichtende Tauschbörse, müsse dafür eine bundesrechtliche Klärung erfolgen.

Wenn man von der privaten Wohnungswirtschaft erwarte, dass sie sich einer Tauschbörse anschließe, müsse man sich auch die Frage stellen lassen, wann das Land Berlin seine Zusage erfülle, schneller Wohnungen zu bauen und Planungsrecht zu schaffen. Ein Bündnis sei immer ein Geben und Nehmen. Beide Partner müssten ihre Verpflichtungen einhalten. Im Oktober 2022 nähmen die einzelnen Arbeitsgruppen des „Bündnisses Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ ihre Arbeit auf.

Bezogen auf die Ausführungen von Herrn Schenker weise er darauf hin, dass er es für falsch halte, das Ziel, mehr Wohnungen zu bauen, zu früh aufzugeben. Der Entwicklung, dass immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fielen, könne nur durch Wohnungsneubau begegnet werden. Wenn man im geschützten Marktsegment mehr Wohnungen anbieten wolle, reichten die durch Fluktuation freiwerdenden Wohnungen nicht aus. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes sei ohne Neubau nicht möglich. Ein Verzicht auf Wohnungsneubau hieße, die von der Regierungskoalition vereinbarten sozialen Ziele aufzugeben.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP

Drucksache 19/0474

**Konzeptverfahren für das Gebäude des Flughafens
Tempelhof – Zukunft sichern mit privatem
Entwickler**

[0057](#)

StadtWohn

Haupt

Stefan Förster (FDP) verzichtet im Namen seiner Fraktion auf eine Begründung.

Der **Ausschuss** empfiehlt ohne Aussprache die Ablehnung des Antrags Drucksache 19/0474.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.