

## **Inhaltsprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

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

35. Sitzung  
22. April 2024

Beginn: 09.35 Uhr  
Schluss: 12.01 Uhr  
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE),  
zweitweise Christian Gräff (CDU)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

##### Wohnungsbauförderung

**Niklas Schenker** (LINKE) stellt folgende schriftlich eingereichte Frage seiner Fraktion:

„Plant der Senat, 20 Prozent Förderung beziehungsweise 1 000 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau nur im laufenden Jahr zu streichen oder auch in den Folgejahren, in denen die Unterdeckung des schwarz-roten Haushaltes eher steigen wird, und wie sollen die verbliebenen 2 Prozent beziehungsweise 25 Millionen Euro im Einzelplan gekürzt werden, und kann der Senat ausschließen, dass beim Personal gespart wird und damit dauerhaft Stellen gestrichen werden?“

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, die Förderung neuer Sozialwohnungen werde weder in diesem noch im nächsten Jahr gestrichen. Die 350 Millionen Euro stammten aus einer Rücklagenbildung für die Folgejahre. Das bedeute, dass in Zukunft nicht auf den Wohnraumförderfonds zurückgegriffen werden könne und die Mittel in kommenden Haus-

haltsberatungen eingestellt werden müssten. Die Verpflichtungsermächtigungen für die Wohnraumförderung müssten allerdings kurzfristig entsperrt werden, um Förderanträge zu bewilligen.

Wie die PMA von 2 Prozent im Einzelplan aufgelöst werde, stehe noch nicht fest. Das hänge unter anderem vom Fortschritt einzelner Projekte ab. Man werde darauf achten, dass keine Projekte gestoppt oder gestrichen werden müssten.

Eine Stellenstreichung sei nicht vorgesehen. Vielmehr gebe es Überlegungen, Personalmittel, die in diesem Jahr voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden könnten, der PMA zuzuführen. Hintergrund sei, dass es nicht immer gelinge, bewilligte Stellen zügig zu besetzen. Diese Stellen würden aber nicht gestrichen.

**Niklas Schenker** (LINKE) fragt, wie in einem kommenden Doppelhaushalt neue Mittel für neue Sozialwohnungen aufgebracht werden sollten. Um welche Summe handle es sich? Gefährde ein solches Vorgehen die finanzielle Sicherheit der Unternehmen, die Sozialwohnungen in Berlin errichten wollten?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erklärt, das Vorgehen des Senats habe keine Auswirkungen auf diejenigen, die einen bewilligten Förderbescheid vom Land Berlin erhalten hätten. Es bleibe aber eine Herausforderung, in den Folgejahren entsprechende Mittel in den Haushalt einzustellen.

#### Tag der Städtebauförderung

**Dr. Ersin Nas** (CDU) bittet um die Beantwortung der vorab gestellten Frage seiner Fraktion:

„Wie laufen die Planungen des Senats für den am 4. Mai stattfindenden „Tag der Städtebauförderung“?“

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) schickt vorweg, der „Tag der Städtebauförderung“ finde bundesweit statt und trage in Berlin das Motto „DEINE STADT. DEIN KIEZ. DEIN TAG.“. Es gebe ein umfangreiches Programm mit 58 Veranstaltungen in den Berliner Bezirken. Die Städtebauförderung sei ein wichtiges Instrument zur Finanzierung des Quartiersmanagements, Stärkung von Kiezen und Stabilisierung von Strukturen. Der Tag diene dazu, dies sichtbar zu machen. Seine Senatsverwaltung unterstütze den „Tag der Städtebauförderung“ durch eine Kommunikationskampagne, inklusive einer begleitenden Website und anderen Social-Media-Hinweisen.

#### Regierungsbilanz

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) trägt im Namen seiner Fraktion folgende Frage vor:

„Ein Jahr Schwarz-Rot: Welche Bilanz zieht der Senat für die Bereiche Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen?“

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) stellt fest, die Änderung der Bauordnung sei ein wichtiger Schritt gewesen, um das Bauen zu beschleunigen und den Klimaschutz voranzubringen. Zudem sei die Wohnraumförderung deutlich verbessert worden, was im vergangenen Jahr zu knapp 3 500 bewilligten Anträgen geführt habe. Der Referentenentwurf für das Schneller-Bauen-Gesetz befinde sich in der Verbändeanhörung. Die Senatskommission Wohnungsbau sei gestärkt worden. Diese habe mit insgesamt 33 Beschlussfassungen im vergangenen Jahr 11 500 Wohnungen abgesichert. Die Verbesserung der Genossenschaftsförderung sei abgeschlossen worden. Man habe die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen unterzeichnet und das Bündnis fortgeschrieben. Rahmenpläne für den Molkenmarkt und Buch „Am Sandhaus“ seien beschlossen worden. Es gebe die Festlegung von Bebauungsplänen, wodurch unter anderem rund 900 Wohnungen, ein Gymnasium und eine Kita an der Rhenaniastraße entstünden. Der erste Bebauungsplan für Siemensstadt Square sei auf den Weg gebracht worden. Dort entstehe ein Quartier mit insgesamt 2 750 Wohnungen, Gewerbe und Büroflächen, um den ehemaligen Industriestandort der Siemens AG zu einem zukunftsorientierten Stadtquartiere umzugestalten. Man habe den Masterplanprozess Stadteingang West vorangetrieben und den Grundstein für die Insel Gartenfeld gelegt. Die Sanierung der Komischen Oper sei angelaufen. Die 100. Sitzung des Baukollegiums habe stattgefunden. Die Kündigungsschutzklauselverordnung sei verlängert und das Wohnraumgesetz novelliert worden. Eine Ombudsstelle für die landeseigenen Wohnungsunternehmen sei eingerichtet worden. Insgesamt ziehe er eine positive Bilanz.

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) möchte wissen, wie sich die Anzahl der B-Pläne im Vergleich zum Vorjahr verändert habe.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, die Anzahl der B-Pläne in dieser Legislaturperiode sei bereits ungefähr so hoch wie in der gesamten letzten Legislaturperiode. Er gehe davon aus, dass noch weitere B-Pläne folgten.

#### Ankauf von Vonovia-Wohnungen

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE)

„Inwiefern treffen Medienberichte von heute Morgen zu, dass das Land von Vonovia 5000 Wohnungen kaufen wird oder gekauft hat, und falls ja, um welche Bestände handelt es sich, und wie hoch war der Kaufpreis – insgesamt plus pro Wohnung?“

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erinnert daran, in den Richtlinien der Regierungspolitik sei festgelegt, dass sich das Land Berlin um weitere Ankäufe bemühen wolle, um den Bestand landeseigener Wohnungen zu erhöhen. Dazu finden Gespräche zwischen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und potentiellen Verkäufern, unter anderen zwischen der HOWOGE und Vonovia, statt. Nach einer Prüfung des Zustands der angebotenen Bestände müsse der Aufsichtsrat der HOWOGE entscheiden, ob ein Ankauf infrage komme.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) interessiert, wann eine Entscheidung getroffen werde. Wie viele Wohnungen seien dem Land Berlin bisher angeboten worden?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) stellt richtig, nicht dem Senat, sondern den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften würden Wohnungen angeboten. Mögliche Ankäufe würden auch nicht aus dem Landeshaushalt finanziert.

Der Aufsichtsrat der HOWOGE tagte am 23. April 2024.

**Vorsitzende Elif Eralp** stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

## Punkt 2 der Tagesordnung

### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) berichtet, in der vergangenen Woche sei gemeinsam mit der DEGEWO in Treptow-Köpenick der Grundstein für ein Quartier der Vielfalt gelegt worden. Der erste Bauabschnitt sei eine modulare Unterkunft für Geflüchtete mit 58 Wohnungen, und im zweiten Bauabschnitt entstünden 462 Wohnungen in 30 zwei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, eine Kindertagesstätte mit bis zu 80 Plätzen und Kleingewerbe. 210 Mietwohnungen sollten sozial gefördert werden, und weitere 42 seien betreute Wohnungen sozialer Träger, beispielsweise für Menschen mit seelischen Erkrankungen oder Lernschwierigkeiten, also besondere Bedarfsgruppen. Insofern sei es auch ein Integrationsquartier. Er begrüße, dass die modulare Unterkunft für Geflüchtete in den normalen Wohnungsbau integriert werde. Bei den Anwohnerinnen und Anwohnern habe es Bedenken hinsichtlich des Verkehrsaufkommens gegeben, aber die modulare Unterkunft werde nicht kritisch gesehen.

Die GEWOBAG habe in Gartenfeld den Baustart für knapp 1 000 neue Wohnungen erklärt. Das sei der erste große Schritt zur Umstrukturierung des Quartiers von einem Industriegebiet hin zu einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Die künftigen Wohnungen seien zu 90 Prozent mietpreis- und belegungsgebunden. Mitte 2026 werde mit der Fertigstellung gerechnet.

Der Senat habe in seiner letzten Sitzung beschlossen, eine Koordinierungsgruppe und eine Koordinierungsstelle zur landesweiten Steuerung des Beschäftigtenwohnens für öffentlich Bedienstete und Beschäftigte der Landesunternehmen einzurichten. Ziel sei, Wohnungsbau zu schaffen, der vorrangig Beschäftigten des Landes Berlin zur Verfügung gestellt werden könne, da es aufgrund der Wohnungsknappheit schwierig sei, Personen von außerhalb für eine Tätigkeit oder Ausbildung in Berlin zu gewinnen.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) fragt zum letzten Themenkomplex, wie viele Wohnungen geplant seien.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, die Anzahl hänge davon ab, wie viele Grundstücke von den landeseigenen Gesellschaften zur Verfügung gestellt würden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften könnten Träger sein, müssten es aber nicht. Konkrete Zahlen könnten noch nicht genannt werden.

Die Koordinierungsgruppe bestehe aus den Senatsverwaltungen für Inneres und Sport, für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie für Finanzen und der Senatskanzlei. Die Koordinierungsstelle sei bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport angesiedelt.

**Vorsitzende Elif Eralp** stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit beendet.

#### Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Aktueller Sachstand kommunales Vorkaufsrecht  
für das „Tuntenhaus“ in der Kastanienallee 86**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
und der Fraktion Die Linke)

[0224](#)  
StadtWohn

Siehe Wortprotokoll.

#### Punkt 4 der Tagesordnung

a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Milieuschutzgebiete in Berlin: Erfahrungen  
und Perspektiven**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der  
Fraktion der SPD)

[0213](#)  
StadtWohn

b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Milieuschutz in den Bezirken**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0091](#)  
StadtWohn

**Sevim Aydin** (SPD) leitet ein, die Bezirke gingen unterschiedlich mit Milieuschutzgebieten um. Das betreffe beispielsweise Einbauküchen und Aufzüge. Darüber solle heute gesprochen werden.

**Dr. Ersin Nas** (CDU) ergänzt, man wolle sich über die bisherigen Erfahrungen berichten lassen und mögliche Änderungsbedarfe feststellen.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) konstatiert, im Zuge des „Bündnisses Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ gebe es eine Arbeitsgruppe zum Milieuschutz mit den Bezirken, und es seien einheitliche Rechtsvorschriften und Ausführungsvorschriften durch den Senat im Gespräch. In den Bezirken gebe es aber auch kritische Stimmen, beispielsweise weil die Umlagekosten für teure Aufzüge nicht beschränkt werden könnten. Welche Regelungen beabsichtige der Senat, wann würden Kriterien vereinheitlicht, welche Kriterien seien das, und welche Kosten sollten umlagefähig sein?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) stellt fest, während es 2014 noch 22 Erhaltungsgebiete gegeben habe, seien es mittlerweile 81 in elf Bezirken. – In Marzahn-Hellersdorfer gebe es aktuell keine Gebiete mit Erhaltungssatzung. – Das zeige einerseits, dass die Erhal-

tungsverordnungen wichtige Instrumente seien, andererseits deuteten sie auf den dringenden Handlungsbedarf im angespannten Berliner Wohnungsmarkt hin. Er halte es für problematisch, dass es keine einheitlichen Regelungen gebe. Wie bereits von Frau Schmidberger erwähnte, sei im „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ vereinbart worden, eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben zu rufen, die die Aufgabe gehabt habe, die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachungen, Verkürzungen und Vereinheitlichungen zu evaluieren und Verbesserungsvorschläge zu entwickeln. Die Arbeitsgruppe habe sich am 23. November 2022 konstituiert, und die Abschlusssitzung sei am 22. November 2023 gewesen. Teilgenommen hätten Stadträtinnen und Stadträte sowie Mitarbeitende der elf Bezirke mit Erhaltungssatzungen, Vertreter des BBU, des BFW, von Haus & Grund und der Berliner Mieterverein. Die Genehmigungspraxis sei durch die landesweite Planungsgesellschaft mbH evaluiert worden, die von seiner Senatsverwaltung beauftragt worden sei.

**Staatssekretär Stephan Machulik** (SenStadt) fügt hinzu, die Arbeitsgruppe habe in einem Endbericht – Hauptausschuss rote Nummer 0594 D – Punkte, die in der Vergangenheit im Milieuschutz problematisch gewesen seien, aufgelöst, darunter die beiden von Frau Aydin angesprochenen. Kritische Stimmen im Nachgang, wie von Frau Schmidberger angedeutet, seien ihm nicht bekannt.

Die Evaluation des Milieuschutzes sei unter anderem zu folgenden Ergebnissen gekommen: Der Anbau von Erstbalkonen solle zugelassen werden. Eine Nachrüstung von Aufzügen stelle ein wohnwertverbesserndes Merkmal dar. Es müssten einheitliche Regelungen zur Renovierung von Bädern getroffen werden. Die Ergebnisse der Evaluation müssten nun in eine Ausführungsvorschrift einfließen.

Die Arbeitsgruppe habe sieben Schwerpunkte ermittelt, wo noch nachgeschärft werden müsse. Das betreffe die einheitliche Genehmigungspraxis, die Festsetzung der Gebiete, die Digitalisierung des Verfahrens und die Baukosten. Es gehe aber auch um konkrete Fragen, beispielsweise ob es sich bei wandhängenden WCs und Strukturheizkörpern um wohnwerterhöhende Merkmale handele.

Eine zusätzliche Arbeitsgruppe solle sich der Berechnungsfrage widmen, vor allem bezogen auf die Umlage. Dazu werde aktuell eine qualifizierte Baukostenliste erstellt. Auf deren Grundlage sollten Schwellenwerte festgelegt werden. Grundsätzlich sei geplant, in den nächsten Jahren immer wieder Anpassungen aufgrund der Dynamik in der Baubranche vorzunehmen.

Ein Gutachten zum Verdrängungseffekt befinde sich in der Vergabe.

Außerdem werde aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgericht noch einmal analysiert, wie die Zukunft des Vorkaufsrechts aussehen könne. Wichtige Kriterien seien dabei der Verdrängungseffekt, aber auch auslaufende Bindungen. Man werde einen Kriterienkatalog aufstellen, um das Vorkaufsrecht transparenter zu gestalten.

**Harald Laatsch** (AfD) möchte wissen, welche rechtlichen Möglichkeiten der Senat habe, die Bezirke zu einheitlichen Regeln zu verpflichten.

Wie sehe die Mietentwicklung in Milieuschutzgebieten aus? Sei sein Eindruck zutreffend, dass dort die Mieten genauso stiegen wie in anderen Bereichen der Stadt, wobei die Qualität des zur Verfügung gestellten Wohnraums in Milieuschutzgebieten schlechter sei?

Wie werde sich das Gebäudeenergiegesetz auf die Mieten in Milieuschutzgebieten auswirken?

**Niklas Schenker** (LINKE) merkte an, in der Vergangenheit sei es in Milieuschutzgebieten möglich gewesen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu begrenzen. Sei auch diesbezüglich künftig eine einheitliche Praxis vorgesehen?

Sei dem Senat das Rechtsgutachten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zur Zulässigkeit von möbliertem Wohnen und Milieuschutz bekannt? Wenn ja, wie bewerte er es?

Welche Auswirkungen habe das Gebäudeenergiegesetz auf die Mieterinnen und Mieter in Milieuschutzgebieten? Könne der Senat mit einer Ausführungsvorschrift sicherstellen, dass teure Varianten, die zu steigenden Mieten führten, nicht zwangsläufig genehmigt werden müssten?

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) fragt, ob in Milieuschutzgebieten im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz mit Preisobergrenzen gearbeitet werden könne. Für problematisch hielte er, wenn Obergrenzen bei Standards bezüglich der Energieeffizienz festgelegt würden.

Das Interesse Berlins an einer Vereinheitlichung habe gesetzliche Grenzen. Das Milieuschutzgesetz sehe vor, dass es kommunale Entscheidungsspielräume gebe. Er halte es für wichtig, mit Preisgrenzen eine Homogenisierung zu erreichen. Wie gehe der Senat damit um, dass der Gesetzgeber kommunale Unterschiede grundsätzlich zugelassen habe?

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) interessiert, auf welcher Rechtsgrundlage der Senat eine Ausführungsvorschrift für alle Bezirke erarbeite. Sie frage das auch vor dem Hintergrund, dass dieses Vorgehen im Rahmen des Wohnungsbündnisses mit den großen privaten Wohnungsunternehmen festgelegt worden sei, die kein Interesse am Erhalt des Milieuschutzes hätten.

Das Bezirksamt Mitte vertrete zum Thema Aufzugsanbau die Haltung, das Prüfschema sei nur zielführend, wenn die Senatsverwaltung zu dem Ergebnis komme, dass Auflagen und Nebenbestimmungen zur Genehmigung die Kosten des Einbaus begrenzen könnten. Inwiefern werde die Umlage künftig begrenzt?

Siehe das Verbot von möbliertem Wohnen in Milieuschutzgebieten für den Senat eine Rolle?

Wie gehe der Senat mit dem Hinweis von Neukölln um, dass eine gesonderte Ermittlung von Verdrängungsgefahren durch Modernisierungs- beziehungsweise Betriebskosten unverhältnismäßig viel Bürokratie schaffe?

Was sei der Unterschied zwischen einer Verdrängungsgefahr, die Voraussetzung für die Festlegung eines Milieuschutzgebiets sei, und einer überdurchschnittlich hohen Verdrängungsgefahr, die zusätzlich ermittelt werden solle, um weitere Maßnahmen wirksam werden zu lassen?

Dass Aufzüge keinen „zeitgemäßen Ausstattungsstandard“ darstellten, verstehe sich von selbst.

**Christian Gräff** (CDU) hält es angesichts der demographischen Entwicklung und den Anforderungen von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung für zynisch, an der Notwendigkeit eines Aufzugseinbaus zu zweifeln.

Auch ihn interessierten die Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes, insbesondere auf den Wohnungsneubau.

**Sevim Aydin** (SPD) teilt die Auffassung ihres Vorredners, man könne auch in Milieuschutzgebieten nicht auf den Aufzugseinbau verzichten. Gleichzeitig müsse verhindert werden, dass dadurch die Mieten unverhältnismäßig anstiegen.

**Dr. Ersin Nas** (CDU) widerspricht dem Eindruck, mit jeder Aufwertungsmaßnahme, beispielsweise dem Einbau eines Aufzugs, stiegen automatisch die Mieten. Vielmehr sei es nur bei bestimmten Maßnahmen und in einem begrenzten Umfang möglich, die Miete anzupassen. Er betone die Bedeutung eines Aufzugs für bestimmte Personengruppen.

**Julian Schwarze** (GRÜNE) stellt richtig, niemand habe sich gegen den Einbau von Fahrstühlen ausgesprochen. Es bestehe aber insofern ein Zielkonflikt, dass Mieterinnen und Mietern ein Fahrstuhl nichts nutze, wenn sie sich aufgrund des Einbaus die Miete nicht mehr leisten könnten. Letztlich müsse es darum gehen, Verdrängung durch aufwertende Maßnahmen zu vermeiden.

**Niklas Schenker** (LINKE) betont, beim erstmaligen Einbau eines Fahrstuhls handele es sich in der Regel um eine Modernisierungsmaßnahme, die auf die Mieter umgelegt werden könne. Außerdem sei es ein wohnwerterhöhendes Merkmal im Mietspiegel, was ebenfalls zu höheren Mieten führe.

Er teile die Ansicht der Grünen, dass der Einbau eines Fahrstuhls aus Gründen der Barrierefreiheit begrüßenswert sei, aber wenn dadurch die Miete nicht mehr bezahlbar sei, sei den Bewohnerinnen und Bewohner nicht geholfen. Welche Auflagen könnten gemacht werden, um sicherzustellen, dass die Miete aufgrund eines Aufzugseinbaus nicht steige?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) informiert, im Wohnungsbündnis sei sowohl über Barrierefreiheit als auch über Milieuschutz gesprochen worden. Barrierefreiheit und seniorenrechtliches Wohnen werde von vielen Verbänden gefordert, und Aufzüge ermöglichten es insbesondere älteren Menschen, möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben zu können, wirken also gegen Verdrängung. Vor diesem Hintergrund halte er es für falsch, beim Einbau von Fahrstühlen grundsätzlich einen Mietenanstieg zu verbieten. Er setze sich vielmehr dafür ein, dass der Anstieg der Mieten verträglich sein müsse.



Das Bundesrecht sehe kommunale Unterschiede beim Milieuschutz vor. Die Rechtsgrundlage für ein einheitliches Verfahren in Berlin ergebe sich aus der Verfassung, in der Berlin als Einheitsgemeinde betrachtet werde. Außerdem seien die Bezirke mehrheitlich daran interessiert, dass Richtlinien für den Umgang mit Milieuschutzgebieten formuliert würden. Deshalb solle es künftig weitere Grundlagen für die Prüfverfahren geben. Das betreffe Schwellenwerte zur Verhinderung von Verdrängung und Kostenlisten, mit denen vergleichbar gearbeitet werden könne.

Vorgaben könnten in Form einer Ausführungsvorschrift gemacht werden. Davon könnten die Bezirke zwar abweichen, sie müssten dies aber ausführlich begründen. In der Regel führe das zu einem einheitlichen Vorgehen.

Wenn man klimagerechte Sanierung und Barrierefreiheit anstrebe, müssten passgenaue Lösungen gefunden werden. Ein systematisches Vorgehen sei hier nicht zielführend.

**Staatssekretär Stephan Machulik** (SenStadt) stellt richtig, im Endbericht „Evaluation Milieuschutz in Berlin“ seien keine einheitlichen Handlungsanweisungen für alle Bezirke festgelegt worden. Vielmehr seien alle Vorgehensweisen zusammengefasst und Prozesse abgebildet worden. Durch die geplante Ausführungsvorschrift werde die Genehmigungspraxis vereinheitlicht. Es bleibe aber auch künftig bei Einzelfallentscheidungen. Dadurch sei Transparenz für alle Immobilieneigentümer geschaffen worden, die Maßnahmen an ihren Gebäuden vornehmen wollten. All das werde von den Bezirken breit mitgetragen.

Der Milieuschutz diene dem Zweck, die soziale Mischung in den Kiezen zu erhalten. Die Annahme, Erhaltungssatzungen führten dazu, dass Mieten nicht stiegen, sei hingegen falsch. Auch in Milieuschutzgebieten seien Mietsteigerungen möglich. Man wolle aber verhindern, dass bauliche Veränderungen, beispielsweise die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Umwandlung in Wohneigentum, die Bewohnerzusammensetzung verändere.

Die Erstellung einer Baukostenliste sei von zentraler Bedeutung, um Schwellenwerte zu definieren und Luxusmaßnahmen zu untersagen. Die Arbeitsgruppe habe sich auch mit dem Problem beschäftigt, dass Maßnahmen genehmigt würden, die Realisierungskosten aber durch eine längere Bearbeitungszeit deutlich anstiegen. Dafür müssten in der Umsetzungspraxis Lösungen gefunden werden.

In Milieuschutzgebieten seien Ferienwohnungen und möbliertes Wohnen besonders kritisch zu sehen. Hierzu bedürfe es einer juristischen Grundlage. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg habe ein Gerichtsverfahren angestrengt, und man warte die Entscheidung ab.

Auch das Gebäudeenergiegesetz werde in der Arbeitsgruppe thematisiert. Dort werde eine Konkretisierung vorgenommen.

Über eine Ausführungsvorschrift könne der Senat auf das Handeln der Bezirke einwirken. Man habe die Arbeitsgruppe eingerichtet, um eine Konfrontation mit den Bezirken zu vermeiden und auf der Grundlage des Endbericht eine breit akzeptierte Ausführungsvorschrift zu erarbeiten.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

## Punkt 5 der Tagesordnung

- a) Antrag der AfD-Fraktion [0204](#)  
Drucksache 19/1480 StadtWohn  
**Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe II:** Haupt  
**Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung**  
**im Berliner Wohnungswesen (AFWoG Bln)**
- b) Antrag der AfD-Fraktion [0205](#)  
Drucksache 19/1481 StadtWohn  
**Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe I:**  
**Datenerhebung**

**Harald Laatsch** (AfD) konstatiert, der Senat sehe vor, 1,5 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Das entspreche 300 000 Euro pro Wohnung. Wie würden die Vergabe und die Verwaltung des sozialen Wohnungsbaus evaluiert? Könne nachvollzogen werden, an wen welche Wohnung vergeben sei? Wie werde damit umgegangen, wenn sich die Einkommensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter änderten? Mehrfache Anfragen seiner Fraktion an den Senat hätten ergeben, dass diese Fragen nicht beantwortet werden könnten. Das sei nicht akzeptabel. Mittlerweile stünden nur noch 80 000 Sozialwohnungen für über eine Million Anspruchsberechtigte zur Verfügung. Wenn 1,5 Milliarden Euro ausgegeben würden, müsse nachvollziehbar sein, wer in den Wohnungen wohne. Da seine Fraktion von einer hohen Fehlbelegungsquote ausgehe, setze sie sich für die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ein.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) macht darauf aufmerksam, der Senat entwickle gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik ein Konzept, um Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau entgegenzuwirken. Die Arbeiten dazu seien bereits aufgenommen worden, und noch vor Ablauf der Legislaturperiode würden dazu Ergebnisse vorgelegt.

Eine gesetzliche Grundlage werde derzeit noch nicht als notwendig erachtet, da die Bundesländer gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 Wohnraumförderungsgesetz landesrechtliche Vorschriften über die Erhebung einer Ausgleichszahlung erlassen könnten.

Die Fehlbelegungsabgabe sei seinerzeit abgeschafft worden, da sie zu einer Entmischung von Gebieten geführt habe. Allerdings sei der Wohnungsmarkt damals noch nicht so angespannt gewesen wie aktuell. Der Senat strebe nun eine nachhaltige Lösung an, die nicht von der Entwicklung des Wohnungsmarkt abhängig sei, sondern dauerhaft dazu führe, dass Förderung den Zielgruppen zugutekomme. Das dürfe aber nicht so weit führen, dass Personen, deren Einkommensverhältnisse sich verbessert hätten, automatisch ihre Wohnung verlören.

Er bezweifle, dass eine Fehlbelegungsabgabe in der früheren Form sinnvoll sei. Eine mögliche Lösung könne sein, Belegungen mittelbar und übertragbar zu machen. Damit könne ein Mietzuschlag in einem gestuften Verfahren erhoben werden, wenn Mieterinnen und Mieter eine bestimmte Einkommensgrenze überschritten. Diese Einkommensprüfung könnten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übernehmen. All das müsse aber noch auf seine Machbarkeit hin überprüft werden.

Die Vorschläge der AfD-Fraktion erachte er als nicht zielführend.

**Harald Laatsch** (AfD) erinnert daran, im ehemaligen West-Berlin habe es 400 000 Sozialwohnungen gegeben, und im Ostteil der Stadt habe es nahezu ausschließlich sozialen Wohnungsbau gegeben. Bei mittlerweile nur noch 80 000 Sozialwohnungen sei die Entmischung kein nennenswertes Risiko mehr. Es sei nicht davon auszugehen, dass diejenigen, die aktuell in Sozialwohnungen für maximal 5 Euro pro Quadratmeter lebten, dort auszögen, wenn die Fehlbelegungsabgabe hinzukomme, denn dann betrage der Quadratmeterpreis maximal 11 Euro pro Quadratmeter.

**Dr. Ersin Nas** (CDU) teilt die Ansicht des Senators, die von der AfD-Fraktion beantragte Fehlbelegungsabgabe sei nicht zielführend. Der bürokratische Aufwand, der damit verbunden sei, stehe in keinem Verhältnis zum gewünschten Ergebnis.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) stellt richtig, die Sozialmieten seien in der Vergangenheit regelmäßig gestiegen und deutlich höher als von Herrn Laatsch dargestellt. Auch durch eine Fehlbelegungsabgabe sei maximal eine Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Der **Ausschuss** empfiehlt, die Anträge Drucksachen 19/1480 und 19/1481 abzulehnen.

#### Punkt 6 der Tagesordnung

##### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.