

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

41. Sitzung
16. September 2024

Beginn: 09.32 Uhr
Schluss: 12.40 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Monitoringbericht und Lübbener Straße 21

Elif Eralp (LINKE) trägt folgende vorab eingereichte Frage ihrer Fraktion vor:

„Warum ist der neue Monitoringbericht zum sogenannten Bündnis für bezahlbares Wohnen noch nicht erschienen und wie bewertet der Senat die Geschäftspraxis der Vonovia, die Mieten bis zur Grenze des Legalen erhöht, tausendfache vermeintliche Fehler in ihren horrenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einräumen musste und bewohnte Mietwohnungen als teure Eigentumswohnungen verscherbelt, wie aktuell in den Lübbener Straße 21?“

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) kündigt an, es werde im Rahmen der Bündnis-sitzung am 30. September einen Lagebericht geben.

Elif Eralp (LINKE) erkundigt sich, mit welcher Strategie der Senat den Mieterinnen und Mietern helfe, denen nach Hunderttausenden Umwandlungen in den letzten 15 Jahren jetzt Eigenbedarfskündigungen drohten.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) betont, der Senat bewerte Geschäftspraktiken, die Mieterinnen und Mieter der Berliner Wohnungsunternehmen in wirtschaftliche Bedrängnis bringen könne, kritisch. Er bemühe sich darum, dass die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen verbleiben könnten. Ein effektives Mittel sei es, Siedlungsgebiete bzw. Portfolios im Vorfeld anzukaufen, um sie den Umwandlungen zu entziehen. Dies habe das Abgeordnetenhaus in der Vergangenheit abgelehnt. Der private Eigentümer habe dementsprechend Strategien entwickelt, das Portfolio bestmöglich zu verwerten. Der Senat sei rechtlich nicht mehr handlungsfähig, Eigentümer davon abzuhalten, Umwandlungen vorzunehmen. Er müsse den Mieterinnen und Mietern vor Ort nun anderweitig helfen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt, an welcher Stelle das Abgeordnetenhaus einen Portfolioankauf von umgewandelten Mietwohnungen von Vonovia und anderen abgelehnt haben solle. In der Lübbener Straße, in der Sorauer Straße, in der Oppelner Straße und vielen anderen Straßen befänden sich derzeit umgewandelte Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen im offenen Verkauf. Sprächen Vonovia und Deutsche Wohnen mit dem Senat über die Verkäufe, auch um Ankäufe zu tätigen? Ihre Fraktion würde dies unterstützen.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) begrüßt, dass Bündnis 90/Die Grünen Ankäufe unterstützen wollten. Das infrage stehende Portfolio sei in der Vergangenheit im Angebot gewesen, doch die damalige Koalition sei nicht darauf eingegangen.

Der Senat führe permanent Gespräche mit privaten Investoren, die Berlin Portfolios anböten. Der Senat könne nur Portfolios ankaufen, die dem Senat angeboten würden. Sie prüften und berechneten permanent, ob sich Ankäufe lohnten. In dem zur Rede stehenden Portfolio gebe es kein Angebot des Eigentümers.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) will wissen, wann ein Eigentümer dem Senat das angesprochene Portfolio angeboten habe und wann der Senat es dem Parlament vorgelegt habe.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) betont, sie könne das genaue Datum, zu dem es das Angebot des Portfolios gegeben habe und die damalige Koalition es besprochen habe, in den Protokollen nachlesen.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) äußert, die Linkspartei habe sich damals gegen den Ankauf gestellt, und die Grünen hätten sich skeptisch geäußert. Der Vorschlag eines Ankaufs gehe somit gegen die damalige Position. Auch die CDU sei skeptisch gewesen. Der Senat habe die Ankäufe dann beschränkt, sodass keine Zustimmung des Parlaments erforderlich gewesen sei. Beziehe sich Herr Machulik auf diesen Vorgang?

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) bestätigt, dass er sich darauf bezogen habe.

Tempelhof Projekt GmbH

Harald Laatsch (AfD) trägt folgende vorab eingereichte Frage seiner Fraktion vor:

„Wie bewertet der Senat den Vorschlag, die Tempelhof-Projekt GmbH in die Berliner Immobilienmanagement GmbH einzugliedern?“

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) erinnert, der Hauptausschuss habe SenStadt beauftragt, über die Perspektive und die Ausrichtung der Tempelhof Projekt GmbH Bericht zu erstatten. Skzl, SenFin und SenStadt seien daraufhin in einer Arbeitsgruppe zusammengetreten, um die Fragestellung für den Hauptausschuss zu klären. Sie bewerteten nun einzelne Möglichkeiten, um das Projektgesellschaftssystem in Berlin auszubauen. Er könne noch keine Richtung der Gespräche nennen, aber es werde schnellstmöglich eine Klärung geben, da sie einen Bericht an den Hauptausschuss liefern müssten.

Vorsitzende Elif Eralp stellt fest, dass keine weitere Wortmeldung vorliege und der Tagesordnungspunkt abgeschlossen sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) berichtet, der Senat habe in seiner Sitzung am 3. September den StEP Wohnen 2040 beschlossen. Berlin müsse 220 000 neue Wohnungen bauen. Zudem habe der Senat den StEP Wirtschaft 2040 beschlossen.

Im Rahmen der Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere habe der Senat im Bezirk Spandau eine Musikschule wiedereröffnet.

SenStadt habe in Zusammenarbeit mit der WBM den ausgelobten Wettbewerb für die Planung eines Neubauensembles aus fünf Wohn- und Geschäftshäusern an der Breiten Straße entschieden. Bis 22. September sei es möglich, das Ergebnis zu betrachten.

Das Zentrum für Kunst und Urbanistik – ZK/U – in Moabit sei nach einigen Jahren wiedereröffnet. Es solle Kunstschaffenden und der sozialen Vernetzung des Kiezes dienen.

Das Netzwerk für Mieterbeiräte und Mieterräte sei nun initiiert.

Katalin Gennburg (LINKE) lenkt die Aufmerksamkeit darauf, dass bei einer Veranstaltung der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner in der Anlage Bornholm am Wochenende das Kleingartensicherungsgesetz Thema gewesen sei. Laut Presse wolle der Senat eine Kleingartensicherung ohne Ausnahmen erreichen. Wie passe es dazu, dass alle Senatsmitglieder gleichzeitig dem StEP Wohnen zugestimmt hätten, nach dem z. B. Späthsfelde bebaut werden solle?

Niklas Schenker (LINKE) bittet darum, mehr zum Koordinierungsgremium zwischen Mieterbeiräten und Mieterräten auszuführen. Wie solle die Kommunikationsplattform aussehen?

Wie viele Stellenanteile der WVB würden dieses Koordinierungsgremium unterstützen?

Wie gehe der Senat damit um, dass es in vielen Quartieren keine Mieterbeiräte gebe?

Harald Laatsch (AfD) will wissen, warum der Senat ein Kleingartensicherungsgesetz vorlege, obwohl es einen Antrag der AfD dazu gebe. Wie passe es zusammen, dass der Senat laut Presse ein sicheres Gesetz verabschieden solle, das aber dennoch Ausnahmen zulasse?

Katrin Schmidberger (GRÜNE) merkt an, im StEP Wohnen 2040 stehe, dass jede zweite Neubauwohnung bis 2030 im gemeinwohlorientierten Segment entstehen solle. Wann liege eine Roadmap vor, und wann nähere sich der Senat der Umsetzung?

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stimmt zu, es sei sinnvoll eine Roadmap zu erhalten.

Seien die von Abgeordneter Gennburg kritisierten Baumaßnahmen neu im StEP Wohnen, oder seien sie im von Frau Lompscher beschlossenen StEP Wohnen auch enthalten gewesen?

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) bestätigt, dass es in einigen Quartieren derzeit keine Mieterbeiräte gebe. SenStadt wolle mit den LWUs versuchen, die Mieterschaft dafür zu aktivieren und das Ehrenamt attraktiver zu machen. Gerade in Quartieren, in denen es auch Mieterinitiativen gebe, wäre es sinnvoll, dass sich die Beteiligten in einem Mieterbeirat einbrächten.

SenStadt werde die Koordinierung des neuen Netzwerk im Ausschuss nach ihrer Konstituierung vorstellen. Es werde eine Betreuung über die AöR geben. In dem Gremium seien auch Vertreter aller LWUs anwesend, um die Kommunikation zu gewährleisten.

Der StEP Wohnen 2040 sei eine Zusammenfassung unterschiedlichster Zielkonflikte, die abzuwägen seien. Dementsprechend sei klar aufgelistet, wie mit Freiflächen und Kleingärten generell umzugehen sei. Auch die Koalition arbeite an einem Kleingartensicherungsgesetz, das nicht dem derzeitig vorliegenden Gesetzesentwürfen der AfD entsprechen werde, da sie auch in diesem Gesetz die genannten Zielkonflikte abbilden würden. Es werde Ausnahmen im Kleingartensicherungsgesetz geben; dies sei mit den Verbänden besprochen. Es sei möglich, dass z. B. Krankenhäuser oder Schulen abzuwägen seien. Ein Gesetz müsse enthalten, wie mit Kompensationen umzugehen seien. Dies fehle in den derzeitigen Gesetzesvorlagen.

Es sei keine Neuigkeit, dass es eine Entscheidung zu Späthsfelde gebe. Dies habe der Senat im StEP Wohnen 2040 fortgeschrieben.

SenStadt sei im permanenten Austausch mit den LWUs, auch in einer AG Neubau, in der sie alle Flächen bewerteten, auch um möglichst viel Wohnraum zu schaffen. SenStadt werde die Roadmap aktualisieren.

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

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1789

[0253](#)
StadtWohn

Entwurf des Bebauungsplans 12-50c vom 17. Januar 2024 für eine südliche Teilfläche des Flughafens Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“ beiderseits der Zufahrtstraße zum Flughafen zwischen der südlichen Rollbahn und der Kleingartenanlage „Vor den Toren Feld I“ sowie einen Abschnitt dieser Zufahrtstraße im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

Dominik Hartig (SenStadt) führt aus, der Bebauungsplan 12-50c, Teil der Urban Tech Republic – UTR –, sei auf Folie 2 der Präsentation rot umrandet. Bebauungsplan 12-62aa sei Teil des Schumacher Quartiers im Osten des Projektgebietes. Es gebe zudem weitere Teilquartiere: die Tegeler Stadtteile; die ehemalige Start- und Landebahn; der ehemalige Regierungsflughafen als Teil von TXL Nord; die Cité Pasteur zwischen Schumacher Quartier und der UTR. Auf der Folie seien die 19 Bebauungspläne des Gesamtprojektes zu sehen. Der Bebauungsplan 12-50c reihe sich in bereits festgesetzte Bebauungspläne ein. Dazu gehöre Bebauungsplan 12-50ba, der den ehemaligen Terminal A umfasse, in den die Berliner Hochschule für Technik einziehe. Westlich davon seien die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienst-Akademie geschaffen.

Bebauungsplan 12-50c liege nördlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals und westlich des Kurt-Schumacher-Damms. Der Geltungsbereich umfasse 13,4 Hektar, wie Folie 3 zeige. Dieser Bebauungsplan regle die Haupteinfahrt, die Südzufahrt, planungsrechtlich.

Auf Folie 4 seien denkmalgeschützte Bestandsstrukturen zu sehen, die in der Planung enthalten seien. Dazu gehöre westlich der Südzufahrt der Fächerbau der Energiezentrale Süd sowie die daran anschließenden Werkstattgebäude. Östlich der Südzufahrt befänden sich die ehemalige Tankstelle und das ehemalige Streugutlager. Auf der Folie sei ein Bild enthalten, wie die Energiezentrale später aussehen solle. Sie solle in Gestalt und Funktion erhalten bleiben.

Auf Folie 5 sei die Übersetzung der städtebaulichen Vorqualifizierung in das Planbild von Bebauungsplan 12-50c zu sehen. Die grauen Flächen seien die 13 Gewerbegebiete des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl liege zwischen 0,6 und 0,8, die Geschossflächenzahl zwischen 1,4 und 7,0. Am Eingang zur Südzufahrt seien bis zu 13 Geschosse möglich, um Aufmerksamkeit zu erregen. Im Rahmen der Lärmkontingentierung hätten sie baufeldbezogen Kontingente zum Immissionsschutz festgelegt, um die umliegende Wohnbebauung, insbesondere die Cité Pasteur, zu schützen.

Auf Folie 6 sei die Festsetzung verlaufender Grünzüge – öffentliche Parkanlage und Wald – zu sehen. Es gebe Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung sowie Baum- und Strauchpflanzverpflichtungen sowie eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf Grundstücken, auf denen es die Bodenverhältnisse zuließen. Für die Südzufahrt zur UTR sei die Verkehrsfläche in Gelb, die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in schraffiertem Gelb zu sehen. Es gebe einen Grünanteil von 30 Prozent, um den von Süden ankommenden Grün-

zug in die UTR hineinzuführen. Die hellgelbe Fläche für Versorgungsanlagen sei im Kontext der Energiezentrale Süd zu sehen und diene der Energieversorgung des Gebietes.

Der **Ausschuss** beschließt, die Annahme der Vorlage – Drucksache 19/1789 – zu empfehlen.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1869

[0288](#)
StadtWohn

Entwurf zum Bebauungsplan 12-62aa vom 10. April 2024 für eine Teilfläche des „Schumacher Quartiers“ westlich des BAB-111-Teilstücks sowie einen Abschnitt des Kurt-Schumacher-Damms und seine südliche Verbreiterung bis zur Bezirksgrenze im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

– Vorabüberweisung –

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
Aufgaben und Handlungsfelder der Wohnraumversorgung Berlin
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)

[0210](#)
StadtWohn

- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1615
Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“

[0242](#)
StadtWohn

- c) Antrag der AfD-Fraktion
Drucksache 19/1580
Gesetz über die Auflösung der Anstalt des öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“

[0244](#)
StadtWohn

- d) Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1851
Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“

[0292](#)
StadtWohn

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/1526

[0221](#)
StadtWohn

**Soziale Infrastruktur und kleines Gewerbe
schützen II – Vergabe von Gewerbemieträumen
landeseigener Wohnungsunternehmen sowie
landeseigener Flächen an soziale Träger und soziale
Infrastruktur**

Katrin Schmidberger (GRÜNE) führt aus, Einrichtungen sozialer Infrastruktur suchten oft Räumlichkeiten. Es gebe eine Raumnot im Bestand und im Neubau. Unter der neuen Koalition gebe es keine konkreten Vermietungsregelungen mehr, sodass LWUs Gewerbe und soziale Träger immer häufiger nicht aufnahmen. Oft eröffneten jeweils an gleicher Stelle Monate später hochpreisige Angebote. Es entstehe der Eindruck, dass manche LWUs versuchten, ihre Wohnungsmieten zu subventionieren. Gerade bei akuter Verdrängungsgefahr sei der Druck auf kleine Gewerbemieterrinnen und -mieter so groß, dass Berlin LWUs mehr in die Pflicht nehmen müsse, an soziale Einrichtungen zu vermieten.

Der Antrag enthalte auch Vorschläge für private Gewerbemieten. Es sei denkbar, das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen auf Gewerbe auszuweiten und z. B. leerstehende Gewerbeeinheiten an von Verdrängung bedrohtes soziales Gewerbe zu vergeben.

Ihre Fraktion fordere den Senat weiterhin auf, ein Modellprojekt zu starten, um auch für Gewerbe bezahlbare Mieten zu erzielen. Auch das Thema Liegenschaftspolitik behandle der Antrag, weil soziale Träger bei Konzept- oder Direktvergaben oft nicht mehr 99 Jahre, sondern 40 Jahre Erbbaurechtszeit erhalten hätten; zwischenzeitlich sei SenFin aber wieder auf 99 Jahre hochgegangen.

Christian Gräff (CDU) äußert, der Antrag weise richtigerweise auf ein Problem hin. Durch Corona habe es sich in Teilen der Stadt entschärft. Gerade die Punkte 4 und 5 – bei öffentlichen Wohnungsunternehmen darauf zu achten, an soziale Unternehmen wie Kitas und Arztpraxen zu vermieten –, seien richtig. Ärzte fänden z. B. in Lichtenberg oder Marzahn-Hellersdorf keine Flächen mehr für bezahlbare Preise. LWUs müssten sich der Frage mehr widmen, auch damit Kieze sozial stabil blieben.

Bei Punkt 3 sei es fragwürdig, auf das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen zu verweisen, obwohl die Grünen es sonst immer als gescheitert bezeichneten.

Bei Punkt 1 sei es schwierig, ein gesamtheitliches Konzept zu fordern, zumal hier auch die Privaten fehlten. Es müsse individuelle Lösungen geben, die in der inneren Stadt anders aussähen als in der äußeren Stadt, in der Zehntausende Quadratmeter Einzelhandelsflächen leerstünden. Der Antrag sei in der Intention richtig, enthalte aber Probleme, sodass die CDU nicht zustimmen könne. Es sei dennoch eine Aufgabe gerade der öffentlichen Wohnungsbaugesell-

schaften, für freie Träger und kleine Unternehmen, individuelle Lösungen zu finden, damit Gewerbe, Ärzte, Kitas, Kinderläden etc. in den Kiezen bleiben könnten.

Katalin Gennburg (LINKE) äußert, die Gewerbestruktur hänge stark vom Kiez ab. Sie habe in Plänterwald um einen Netto-Markt kämpfen müssen, weil die STADT UND LAND die Miete erhöht habe. Trotz der Leerstände sei es unmöglich, die Gewerberäume bei LWUs zu mobilisieren. Das Haus der Gesundheit in Marzahn-Hellersdorf stehe z. B. leer; es sei nicht mehr ganz modern, wäre aber nutzbar. Auch Immobilienentwicklung durch landeseigene Akteure vertreibe kleine Gewerbetreibende. Den Verweis auf das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sei nicht nötig.

Sie hoffe, dass nach der nächsten Bundestagswahl Debatten zum Gewerbemietrecht mit einem Gewerbemietdeckel – und einem Wohnungsmietdeckel – möglich sein würden. Der Bund lasse das Land bei beiden Themen im Stich, und es gebe ein Marktversagen auf Kosten von Kinderläden, kleinen Läden und Menschen, die sich im produzierenden Gewerbe oder Verkauf selbstständig machen wollten. Der Antrag sei unterstützenswert.

Elif Eralp (LINKE) legt dar, sie sei am Montag bei Groove Records, einem Plattenladen, gewesen der nun nach 40 Jahren schließen müsse. Der Laden sei ein Kultort und ein Kulturort, doch der Vermieter habe die Miete auf über 2 500 Euro verdreifacht. Dies könne sich der Inhaber nicht leisten, doch gerade diese Läden machten Kieze lebenswert. Die Stadt müsse deshalb aktiv werden. Sie habe eine schriftliche Anfrage gestellt, was der Senat unternehme, um solche Läden zu schützen. Dabei sei nur ein Verweis auf den Bundesrat herausgekommen. Natürlich sei es wichtig, dass vor allem der Bund aktiv werde, aber auch der Senat müsse aktiv werden und über die LWUs solche Orte schützen. Einige Monate zuvor habe es einen Tierbedarfsladen getroffen; dieser habe eine Alternative gefunden. Aber auch Kinderläden und viele andere treffe das Problem. Selbst bei den LWUs hätten sich die Gewerbemieten erhöht, z. B. bei der DEGEWO, wenn auch nicht so stark wie bei den privaten, die Preise ansetzen könnten wie sie wollten, weil es keine Kontrolle darüber gebe.

Niklas Schenker (LINKE) betont, es sei ein Problem, dass die LWUs die Gewerbemieten an vielen Stellen anhöben. Es wäre wichtig, dass LWUs bei Verdrängung für Kleingewerbe zur Verfügung ständen. Mit dem Modellprojekt Kottbusser Tor gebe es ein Beispiel, bei dem Gewerbevermietung gut funktioniert habe, bis die Innensenatorin dort eine Polizeiwache eingerichtet habe. Hier hätten ein LWU mit dem Mieterbeirat und den Gewerbetreibenden gemeinsam darüber beraten, wie die Vermietung stattfinden könne.

Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sei gescheitert, sodass dieser Teil des Antrags nicht notwendig sei. Von SenStadt solle ein Bericht dazu kommen, der voraussichtlich wieder keine sinnvollen Leistungen der Wohnungsunternehmen enthalten werde.

Seine Fraktion habe vor der Wiederholungswahl gefragt, wie es mit der Übertragung des Berliner Baulandmodells auf das Gewerbe aussehe. Damals sei die Antwort gewesen, dass die Verwaltung es prüfe. Er bitte um eine Aussage dazu.

Mathias Schulz (SPD) unterstreicht, der Bund nehme sich dem Problem nicht an, aber es sei keine Lösung, nur auf den Bund zu zeigen. Auch das Land müsse versuchen, im Rahmen seiner Möglichkeiten Lösungen zu finden. Dies passiere, aber der Anteil an Gewerbeflächen

liege bei LWUs nur bei 6 Prozent. Einige der LWUs könnten ihre Bemühungen erhöhen. Bei GESOBAU oder STADT UND LAND sei der Anteil an gewerblichen Flächen bei Neubauten in den letzten Jahren gestiegen. Bei allen LWUs gebe es auch Mietpreinsnachlässe bis zu 50 Prozent für soziale Träger und Unternehmen, die sich keine marktüblichen Mieten leisten könnten. Pauschal könne man nicht sagen, dass die LWUs ihrem Auftrag nicht nachkämen. Dem Antrag werde sich seine Fraktion nicht anschließen, aber den Auftrag aus der Kooperationsvereinbarung könne man konkretisieren. Beim Baulandmodell sei es gut, Gewerbe stärker zu berücksichtigen. Ob es funktioniere, komme auf das Projekt an.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) begrüßt den Konsens zwischen ihrer Fraktion, der Linken, der SPD und der CDU. Sie hoffe, dass es den akuten Fällen zugutekommen werde.

In der Kooperationsvereinbarung könne man es zwar korrigieren, aber die jetzige werde bis Ende 2027 laufen, und es gebe keine Überlegungen zur Nachbesserung.

Es sei richtig, dass es nicht für alle LWUs gleichermaßen gelte und sie sich im Einzelfall sehr bemühten. In einigen Fällen wirke es so, dass sich eine LWU einen höheren Status für ein Gebiet wünsche, der zulasten von Gewerbetreibenden ginge, die dort ansässig seien.

An wen könnten sich Gewerbemieterrinnen und -mieter bei LWUs wenden, wenn Gewerbetreibende den Eindruck hätten, nicht fair behandelt zu werden?

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt) schließt aus der Diskussion, dass ein Gesamtkonzept der Sache nicht gerecht werde, zumal es in einigen Gebieten Platzbedarf und in anderen Leerstand gebe. Bei den LWUs liege der Leerstand bei Gewerbeimmobilien trotz alledem – mit zwei Ausnahmen – bei unter 10 Prozent. Die LWUs stellten 8 912 Gewerbeeinheiten zur Verfügung, davon belegten soziale Träger knapp 800. Die LWU betrieben einen großen Aufwand, um sozialen Trägern Räumlichkeiten zu bieten und kämen ihrem Auftrag, nicht nur Bestandhalter, sondern Quartiersentwickler zu sein, nach. Die DEGEWO habe auch ein ganzes Haus für soziale Träger gebaut. Es laufe weniger problematisch als dargestellt.

Der Bund müsse etwas ändern, um extreme Mietsteigerungen zu verhindern; die kämen bei LWUs aber nicht vor, da sie auch versuchten, eine klassische Mischung mit ärztlicher Versorgung, Kleingewerbe und Nahversorgung zu erreichen. Bei der Planung neuer Kieze sorgten sie für Gewerbeimmobilien in Erdgeschoss.

Das Prüfungsergebnis zum Berliner Baulandmodell habe SenWiEnBe noch nicht an SenStadt übermittelt.

Der **Ausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags Drucksache 19/1526.

Punkt 7 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1794

**Wohnen muss bezahlbar sein – Berlin braucht
einen Kautionsfonds**

[0251](#)

StadtWohn
Haupt

Niklas Schenker (LINKE) begründet, dass es infolge der weiter steigenden Mieten für viele schwierig oder nicht möglich sei, die Kautionsleistung zu leisten, sodass sie eine Wohnung nicht anmieten könnten. In diesen Fällen möge das Land Mieterinnen und Mietern ein Darlehen zur Verfügung stellen, das sie über einen längeren Zeitraum abbezahlen könnten, um den Zugang zu Wohnraum zu verbessern.

Harald Laatsch (AfD) führt aus, seine Fraktion stimme grundsätzlich zu, auch weil Menschen, die kein Bürgergeld empfangen, gegenüber Bürgergeldempfänger benachteiligt seien. Seine Fraktion lehne aber ab, dass nur eine Person aus dem Haushalt, einer Haftungsgemeinschaft, in die Beantragung verwickelt sei, Sie könnten dem Antrag nur zustimmen, wenn die Linksfraktion dies ändere.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stimmt zu, dass eine Darlehenslösung angemessen sei. Es sei sinnvoll, mit der IBB über das Thema zu reden und es dann zur Abstimmung zu stellen. Die Rückzahlung sei nicht trivial.

Dr. Ersin Nas (CDU) merkt an, Bürgerinnen und Bürger, die sich die Kautionsleistung nicht leisten könnten, erhielten sie von entsprechenden Stellen. Nach dem Antrag solle die Einkommensgrenze auch Personen berechtigen, die einen Anspruch auf den WBS 180 hätten. Wenn jemand 1 800 Euro verdiene, erhalte er demnach eine Kautionsleistung von maximal 2 000 Euro; diese Kautionsleistung aufzubringen, sei zumutbar. Mieter müssten die Kautionsleistung zudem nicht auf einmal bezahlen, sondern sie könnten sie auch in drei monatlichen Raten aufbringen. Für jemanden, der 1 800 Euro verdiene, sei dies finanziell zumutbar.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) ist der Ansicht, es sei schwierig, mit dem Gehalt eines Abgeordneten einzuschätzen, was bei einem Einkommen von 1 800 Euro finanziell zumutbar sei. Für viele Leute seien drei Monatsmieten schwierig. Es sei zwar oft in Teilraten zu begleichen, aber in der Praxis gebe es viele Leute, denen es schwerfalle und die auf Familie und Freunde angewiesen seien.

Ihre Fraktion schließe sich der SPD-Fraktion an; eine Vertagung des Antrags sei sinnvoll, um mit der IBB über eine genaue Ausgestaltung eines Kautionsfonds zu reden.

Niklas Schenker (LINKE) entgegnet, da die CDU-Fraktion dem Anliegen nicht zustimme, sei eine Vertagung nicht sinnvoll. Die konkrete Ausgestaltung mit der IBB könne auch nach der Abstimmung erfolgen.

Sevim Aydin (SPD) betont, ihre Fraktion sei für eine Vertagung offen.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) beantragt, den Antrag zu vertagen.

Der **Ausschuss** beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.