

Wortprotokoll

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

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

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

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Elif Eralp: Wir kommen zu

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 –

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich ganz herzlich Frau Franßen und Frau Mach, die uns beide für Fragen zur Verfügung stehen. – Dann bitte ich den Senat um die Vorstellung des B-Plans.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Die Technik läuft, deswegen übergebe ich gleich an Frau Franßen.

Yvonne Franßen (SenStadt): Vielen Dank! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Herr Hartig hatte bereits das neue Stadtquartier Schumacher Quartier in das Gesamtprojekt Berlin TXL eingeordnet, somit kann ich mit den allgemeinen Informationen zum Quartier beginnen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Schumacher Quartier wird im östlichen Bereich des ehemaligen Flugfeldes liegen und bis zum Reinickendorfer Siedlungsgebiet reichen. Das Wohngebiet wird als nachhaltiges, sozial gemischtes und zukunftsweisendes Modellquartier entwickelt. Auf knapp 50 Hektar werden

mehr als 5 000 Wohnungen für über 10 000 Wohnende entstehen. Der Bedarf an grünen und sozialen Infrastruktureinrichtungen wird im Quartier wohnungsnah gedeckt werden. Der hier zu behandelnde Bebauungsplan wird Planungsrecht für den ersten Bauabschnitt des Schumacher Quartiers schaffen. Er umfasst eine Fläche von circa 15 Hektar.

Der Plan ist durch Teilung aus dem Bebauungsplan 12-62a hervorgegangen. Die Notwendigkeit für die Teilung ergab sich aus dem Erfordernis, eine Lösung für Bauen innerhalb der Anbauverbotszone des Flughafentunnels zu finden. Die Teilung ermöglichte, den nichtautobahnbehafteten Bebauungsplan 12-62aa zügig weiter zu bearbeiten und nunmehr zur Festsetzung zu bringen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dieser Folie können Sie das städtebauliche Konzept für das Gesamtquartier entnehmen. Die rote Umrandung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-62aa. In fünf allgemeinen Wohngebieten können mehr als 800 Wohnungen entstehen. Planungsrechtlich werden 30 Prozent der Geschossfläche im Sozialbaustandard zu errichten sein. Die Umsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird vertraglich mit den Bauherren geregelt. Die Hälfte der Blöcke des ganzen Schumacher Quartiers wird durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Diese planen einen höheren Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Die Vergabe der anderen Grundstücke wird über Konzeptverfahren als Erbbaurechtsgrundstücke erfolgen. Die Akteursverteilung bildet die Basis für ein stabiles und sozial gemischtes Quartier. Ein Mobility-Hub wird die Funktion einer Quartiersgarage übernehmen. Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsnahversorger Raum finden sowie in den Obergeschossen ergänzende Nutzungen.

Die geplante grüne Blockstruktur wurde planungsrechtlich umgesetzt, wie Sie der folgenden Folie entnehmen können.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine sogenannte reine Baukörperausweisung. Damit werden die städtebaulichen Ziele festgeschrieben. Es werden vorrangig vier- bis sechsgeschossige Gebäude realisiert werden. Die zulässige Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird durchschnittlich bei 3,4 liegen, was einer gründerzeitlichen Bebauungsdichte entspricht. Der Nachweis, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen trotz der hohen Dichte berücksichtigt werden, wurde gutachterlich erbracht. Die Geschossflächenzahl des Mobility-Hubs wird bei 5,0 liegen. Dieses höhere Nutzungsmaß ist mit der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes vereinbar.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dieser Eingriff kann überwiegend im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch vielfältige Begrünungsmaßnahmen erfolgen. Das verbleibende Defizit wird im benachbarten Landschaftsraum der Tegeler Stadtheide ausgeglichen. Aber auch die zu sichernde blockbezogene Niederschlagswasserbeseitigung wird den Eingriff ausgleichen. Anhand eines Kaskadensystems wird das Regenwasser vollständig in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient auch dem Klimaschutz. Durch Bestimmungen zum Emissionsschutz, unter anderem

durch die Festsetzung schallabschirmender Strukturen und verglaster Loggien, wird sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnungen über ausreichend ruhige Aufenthaltsräume verfügen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im geplanten neuen Stadtquartier wird es einen zentralen grünen Erholungsraum, den Quartierspark, geben. Er liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12-62aa. In Gänze wird er circa 5,2 Hektar groß sein. Als wohnungsnaher Park wird er Angebote für Spiel, sportliche Bewegung und Entspannung bieten. Eine direkte Anbindung der Verkehrsflächen des Quartiers an den Kurt-Schumacher-Damm ist verkehrstechnisch nicht realisierbar. Das Plangebiet soll daher über eine neue, nördlich des Kurt-Schumacher-Damms verlaufende Straße erschlossen werden.

Das Mobilitätskonzept, welches ein autoarmes rasterförmiges Verkehrsnetz zum Gegenstand hat, wird planungsrechtlich gesichert, und zwar als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereich für zufahrtsberechtigten MIV, Fuß- und Radverkehr. Die im Quartiersbuch Schumacher Quartier festgehaltenen Gestaltungsregeln und Empfehlungen werden gesichert. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank Ihnen für die Vorstellung, Frau Franßen, des B-Plans! – Gibt es Fragen oder Anmerkungen der Abgeordneten? – Herr Dr. Kollatz, bitte!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön! Erst mal: Wir werden dem B-Plan zustimmen. Ich habe zwei Punkte. Das eine ist: Sie haben gesagt, in der Fläche ist vorgesehen, auf gut 12 Hektar über 5 000 Wohnungen zu errichten. Ich will hier für unsere Seite festhalten, dass es für uns wichtig ist, dass es nicht 5 001 sind, sondern dass diese Wohnungszahl sich am Ende in diesem Gebiet auf 6 000 beläuft. Das haben wir schon oft vorgetragen, das ist für uns ein wichtiger Punkt. Insofern ist es so, dass auch das, was im Rahmen der Umsetzung dieses B-Plans geschieht, dazu beitragen soll. Wenn dann vorgetragen wird, dass dafür die soziale Infrastruktur möglicherweise nicht ausreicht, ist es hinreichend bekannt, dass man auch Wohnungen für Gruppen bauen kann, die eine geringere Inanspruchnahme von sozialen Infrastrukturen benötigen.

Dann ist es so: Sie haben dargestellt – das ist jetzt eher ein Fragepunkt –, 50 Prozent machen städtische Wohnungsbaugesellschaften, der Rest läuft dann mit Konzeptverfahren. Das ist ein Verfahren, das wir unterstützen. Uns hat so ein bisschen das Wort „Genossenschaften“ dabei gefehlt, denn wir haben das immer so verstanden, dass auch ein bestimmter Teil für Genossenschaften vorgesehen ist. Dazu würden wir sehr gerne bitten, noch auszuführen und das auch zu Protokoll zu nehmen.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hatte sich als Nächster Herr Schwarze gemeldet.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank auch meinerseits! Anknüpfend an dem gerade Gesagten würde mich dann interessieren: Wenn 6 000 dort im Raume stehen, sind die mit dem zu schaffenden Planungsrecht vereinbar, wie es hier vorgelegt ist und sich für die anderen Bebauungspläne noch in der Bearbeitung befindet? – Das wäre eine direkte Nachfrage zu den Ausführungen gerade. Generell ist es ja sehr zu begrüßen, dass, wenn eh versiegelt und be-

baut wird, geguckt wird, wie das mehr und auch dichter funktionieren kann. Das, glaube ich, macht angesichts auch der Situation, vor der wir stehen, Sinn.

Dann hätte ich ein paar weitere Fragen zum Thema Genossenschaften. Sie hatten das gerade angesprochen: Es soll eine Mischung zwischen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften geben, und ein Teil ist ja auch noch eine Privatfläche. Für die Genossenschaften gibt es auch Aussagen hier im Bebauungsplan. Da sind dann auch die Flächen genannt, in diesem Fall WA 6 und WA 8, die für Genossenschaften vorgesehen sind. Hier würde mich interessieren: Bleibt es dabei, dass diese Flächen für Genossenschaften vergeben werden? Wann finden dort die entsprechenden Ausschreibungen statt? Vielleicht sagen Sie noch mal etwas zum aktuellen Stand.

Dann ist es ja so, Sie haben es angesprochen, dass der Bebauungsplan aufgrund der Probleme mit dem Autobahntunnel geteilt wurde. Es ist zwar dementsprechend in diesem Plan nicht direkt mehr dran, aber für den weiteren Wohnungsbau sehr relevant zu wissen, wie da der Stand ist. Vielleicht kann der Senat dazu eine kurze Information geben.

Ebenso die Erschließung der neuen Meteorstraße, die Teil des Bebauungsplans ist. Es wird immer auf diese Straße Bezug genommen zur Erschließung. Gehören die dafür erforderlichen Grundstücke dem Land Berlin, oder sind sie noch nicht im Landesbesitz für den Bau der Straße? – Auch das wäre eine Frage, zu der ich um eine Antwort bitten würde.

Ebenso: Wie sieht es mit den Themen PFAS und Verseuchung des Bodens aus, aber auch potenziell mit dem Grundwasser? Vielleicht könnten Sie uns dazu auch noch mal einen Stand geben, wie die Situation sich darstellt. – Das sind vielleicht die Fragen erst mal für den Moment. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich als Nächste Frau Gennburg gemeldet.

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir haben zu dem B-Plan auch verschiedene Fragen. Zum einen ist in der textlichen Festsetzung von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau die Rede. Nun sind das ja Teilbebauungspläne; der B-Plan ist sozusagen in Einzel-B-Pläne aufgeteilt. Können Sie uns noch mal darlegen, ob insgesamt auf allen landeseigenen Flächen mindestens 50 Prozent sozialer Wohnungsbau oder geförderte Wohnungen stattfinden und wie sich insgesamt die Sozialquote auf dem Gebiet darstellt? Das ist ja eine relativ wichtige Frage. Wir wissen, dass immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, deswegen haben wir natürlich die Verantwortung, auf landeseigenen Flächen mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen zu bauen. Wir als Linke fordern ja, in der Innenstadt auf landeseigenen Flächen eigentlich 100 Prozent Sozialwohnungen zu bauen. Aber wir wissen natürlich, mit was für einer Koalition wir es zu tun haben.

Ansonsten noch die Fragen zur Entsiegelung und Versiegelung beziehungsweise anderen Flächen: Uns interessiert noch mal bei der Frage nach der Entsiegelung, wo die Entsiegelung erfolgt, um eine Nettonullversiegelung zu erreichen.

Zur Frage nach der Straßenfläche: Der Kurt-Schumacher-Damm ist ja immer noch ziemlich gewaltig, das sieht man auch an der Planzeichnung. Ginge das nicht mit einem schmaleren Straßenquerschnitt und begleitender Grünstreifenanweisung? Uns interessiert auch, ob die

Ausgleichsmaßnahmen vor allem im geplanten Landschaftsraum Tegeler Stadtheide erfolgen sollen und ob das maßgeblich dazu beiträgt, dass trotz der geplanten, umfangreichen Bebauung nur ein relativ geringes Bilanzierungsdefizit von circa 5 Prozent für den Naturhaushalt verbleibt. Wo werden dann die 5 Prozent ausgeglichen, oder bleibt das als Defizit?

Uns interessiert, wie die Abstimmungen mit der Oberen Naturschutzbehörde zum artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahren gelaufen sind. Da ist die Frage, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz gestellt worden ist und was das genau heißt. Gibt es einen artenschutzrechtlichen Ausgleich? – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Herr Laatsch hat sich noch gemeldet. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Danke! Wir werden uns hier natürlich dem Bebauungsplan nicht entgegenstellen, das hätte auch wenig Zweck, die Koalition hat ja die Mehrheit. Aber genauso wie beim Kleingartenflächensicherungsgesetz ist ja hinreichend bekannt, dass sich die AfD besonders für Genossenschaften einsetzt. Wir sehen hier die Genossenschaften nicht in ausreichender Form – nach unserer Vorstellung – beteiligt.

Der zweite Punkt ist: Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind aus unserer Sicht zu gering.

Vorsitzende Elif Eralp: Gibt es weitere Nachfragen? – Nein. Dann bitte ich den Senat.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich will ganz kurz antworten, bevor dann die Kolleginnen aus der Abteilung noch mal auf die einzelnen Punkte eingehen.

Da es jetzt mehrfach angesprochen oder in Zweifel gezogen wurde, ich glaube, Frau Franßen hat das relativ deutlich gesagt: Wir stehen weiterhin zu dem, was wir hier mal eingebracht haben, dass wir auch in diesem Bebauungsplan beziehungsweise in diesem gesamten Quartier Möglichkeiten schaffen, dass genossenschaftlicher Bau entstehen kann. Das wurde ja auch ausgeführt. Es gibt ein Konzeptverfahren, das dann gestartet wird, sodass man dann die Flächen, die dafür vorgesehen sind – wenn ich das richtig gesehen habe, ist das in dem B-Plan, den wir jetzt haben, genau ein Baufeld, das dafür vorgesehen wird –, über ein Konzeptverfahren machen und auch mit Genossenschaften realisieren kann. Wenn der Anteil von Genossenschaften einigen hier im Haus zu wenig ist, möchte ich bitte noch mal daran erinnern, dass man auch noch mal mit Genossenschaften redet. Der politische Wille, dass Genossenschaften mehr bauen sollen, ist berechtigt, wird auch von allen Seiten unterstützt. Ich glaube, es gibt hier im Hause niemanden, der sich bislang gegen Genossenschaften geäußert hat. Wir müssen aber auch realisieren, in welcher Situation die altbestehenden Genossenschaften sind, ob nun aus dem Westteil oder dem ehemaligen Ostteil. Dahinter stehen ja unterschiedliche Finanzstrukturen. Glauben Sie mir, auch die Genossenschaften – je mehr man mit ihnen redet, umso mehr merkt man das – stehen vor einer großen Aufgabe, und zwar, die energetische Sanierung in Zukunft aus Eigenmitteln zu generieren. Dementsprechend sind wir, glaube ich, auf einem guten Mittelweg, dass wir diese Flächen für Genossenschaften freihalten und für das, was Genossenschaften realisieren können. Für mehr gerne, aber dann hätten wir das Problem, dass diese Flächen nicht bespielt werden würden. Dementsprechend kommt es dann zu so einem Mittel.

Zu dem, was von Herrn Kollatz angesprochen wurde, mit den Möglichkeiten, dass man das Quartier noch erweitern kann: Wir reden heute über den 12-62aa. Wir würden darum bitten, dass man den relativ schnell beschließt, und diese Dinge, die gerade von Frau Franßen vorgestellt wurden, begleitet. Aber wir haben noch Potenzialflächen, sodass wir in Zukunft in Absprache mit dem Bezirk und Weiteren möglicherweise dem Wunsch der Parlamentarier gerecht werden können, dort mehr Wohnflächen zur Verfügung zu stellen. Herr Kollatz hat es schon angesprochen. Es sind immer auch Fragen der Abstände, auch wenn man in die Höhe geht, dass das klar ist. Klar ist das dann auch eine Fragestellung, die der Bezirk aufwirft, was die soziale Infrastruktur angeht, was Kita- oder Grundschulplätze angeht. Das kann man im Nachgang heilen, da gebe ich Ihnen recht. Im jetzigen Moment ist es noch ein bisschen schwierig, aber wir haben da noch eine Potenzialfläche, und wir werden bei den zukünftigen Festsetzungen der B-Pläne gucken, dass wir da so viel wie möglich rausholen können.

Letzter Punkt – die Fragestellung, warum es ein Teilplan ist –: Frau Franßen hat ganz gut ausgeführt, dass es ein Problem mit der Autobahn GmbH des Bundes war. Im Nachgang, nach der Teilung des B-Plans, und der jetzigen Vorbereitung der Festsetzung war es so, dass sich die meisten Probleme ausräumen ließen. Aber dazu kann die Abteilung selbst noch etwas sagen. Dann würde ich jetzt das Wort nämlich an Frau Franßen übergeben.

Yvonne Franßen (SenStadt): Vielen Dank! – Die 5 000 Wohnungen beziehen sich auf die Flächen, die hier rosa unterlegt sind. Darüber hinaus gibt es noch das Bebauungsplanverfahren 12-62g, das den Uranus-Sportplatz umfasst. Da war die Zielrichtung, den Zeitpunkt der Weiterbearbeitung dieses Planes zurückzustellen, sondern erst mal die anderen Pläne zur Festsetzung zu bringen. Im Bereich des Uranus-Quartiers ist noch ein Potenzial für 1 000 weitere Wohnungen. Das heißt, wenn man ursprünglich vom Schumacher Quartier gesprochen hat, war dieser Bereich immer mit dabei. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung für die Pläne des 1262, später dann geteilt a bis f, war eine Resonanz aus der Bevölkerung, dass der Bedarf des Sportplatzes dringend geboten ist. Der soll im weiteren Verfahren im Bereich Tegel-Nord untergebracht werden, sodass mit Beginn der konkreten Planungen für Tegel-Nord der Ausgleichsstandort da ist und dann auch das Potenzial besteht, die Flächen des Uranus-Sportplatzes planungsrechtlich als Wohnbaugbiet weiterzuentwickeln.

Die Fragen zur sozialen Infrastruktur und zu den Genossenschaften hat Herr Machulik schon beantwortet. Die Konzeptverfahrenblöcke haben größere Baufelder, die angedacht sind für die Baugenossenschaften, und kleinere Baufelder, die dann im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen eher an Baugruppen oder andere soziale Träger gehen können.

Zu den Baufeldern WA 6 und WA 8. Das Baufeld WA 8 wird getauscht mit einem Baufeld in dem Bebauungsplan 12-62b. Hintergrund war, dass durch die Teilung nur eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft im Geltungsbereich des 12-62aa nicht zum Zuge gekommen wäre und man dadurch ein Konzeptverfahrenbaufeld im 12-62b mit dem 12-62aa getauscht hat und wir jetzt vier landeseigene Wohnungsbaublöcke im aa haben und nur noch ein Konzeptverfahren. Wie gesagt, dafür wird der Anteil im 12-62b andersherum höher werden.

Der Hintergrund der Teilung ist, dass Abstimmungen, konstruktive Gespräche mit der Autobahn GmbH des Bundes stattfinden, und dass wir gemeinsam nach technischen Lösungen suchen, die die Belange der Autobahn hinsichtlich des Tunnels berücksichtigen, aber auch

eine Standsicherheit für die Wohnungsbaublöcke haben. Da sehen wir guten Ergebnissen entgegen. – Das zur Teilung.

Zur Neuen Meteorstraße: Dort finden Ankaufsgespräche statt. Die führt die Tegel Projekt mit den aktuellen Eigentümern. Der Zeitpunkt des Grundstückserwerbs muss abgeschlossen sein, wenn der Bebauungsplan für die Neue Meteorstraße und der Umbau im Bereich Verlängerung Eichborndamm, Antonienstraße festgesetzt wird, und das ist im Prozess. Das wird zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig fertig sein.

Zu Altlasten, Kampfmitteln und PFAS. Der Boden wurde auf 1,60 Meter kampfmittel- und altlastenfrei beräumt. PFAS sind insofern ein Grundwasserproblem, und das taucht im Zusammenhang mit dem Bauen auf, wenn die Gebäude Keller haben, sodass in dem Bereich, in dem Keller errichtet werden sollen oder Versickerungsanlagen sind, die nicht in PFAS-belasteten Boden abgelassen werden sollen, eine Räumung des Bodens bis auf 3,20 Meter, also um weitere 1,60 Meter, erfolgen wird, sodass mit diesen Maßnahmen die PFAS-Gefahr ausgeräumt werden kann.

30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau über das ganze Plangebiet: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden entsprechend der Kooperationsvereinbarung 50 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum errichten. Der freifinanzierte ist durch die Kooperationsvereinbarung mit gedeckelten Mieten an Wohnende abzugeben. Insgesamt gehen wir davon aus, dass 40 Prozent der Wohnungen dadurch mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Schumacher Quartier errichtet werden.

Zur Ver- und Entsiegelung: Das ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Unterpunkt abgearbeitet worden. Die Entsiegelungsmaßnahmen werden vorrangig im Bereich des Landschaftsraumes der Tegeler Stadtheide erfolgen. Zu einem hundertprozentigen Ausgleich wird es, wie ich vorgetragen hatte, im 12-62aa nicht kommen, sondern die Einzelausgleichsmaßnahmen werden für die ganze Tegel-Nachnutzungsplanung Berlin TXL im Durchschnitt ermittelt, und ich habe in Erinnerung, dass es zu einem kleinen fünfprozentigen Defizit kommen wird, was aber nach dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz völlig in Ordnung ist. Der Gesetzgeber fordert keinen hundertprozentigen Ausgleich und 5 Prozent sind da wirklich so gut wie vollständiger Ausgleich.

Katharina Mach (SenStadt): Dazu würde ich kurz ergänzen, dass die Erbringung des Ausgleichs der Abwägung unterliegt und in diesem Fall der besonderen stadtpolitischen Bedeutung der Gesamtentwicklung Berlin TXL – sowohl Urban Tech Republic als auch Schumacher Quartier/Cité Pasteur – dieses fünfprozentige Defizit hingenommen wird, um den Gesamtstandort errichten zu können. Die Eingriffsbilanzierung ist hier für den Gesamtstandort autark aufgesetzt, das heißt alle 18 Bebauungspläne werden in eine Gesamtbilanzierung gefasst. So haben wir ein ganz gutes Verhältnis zwischen eingreifenden Bebauungsplänen, die mit einem Defizit in die Gesamtbilanz eingehen, und ausgleichenden Bebauungsplänen, die mit einem positiven Punkteabschluss in die Gesamtbilanz eingehen. Zu den positiven gehören unter anderem die B-Pläne, die die Vorfeldflächen überplanen, die heute zu 100 Prozent versiegelt werden und zukünftig eine bessere Bilanz haben werden, wenn sie in die Entwicklung gehen. Das heißt, diese 5 Prozent Defizit, die Sie in der Begründung gelesen haben, beziehen sich auf den Gesamtstandort Berlin TXL und sind abgewogen durch die positiven Vorteile,

Errichtung von Wohnungsbau und Arbeitsplätzen und Erhalt der großzügigen Flächen, 250 Hektar Tegeler Stadtheide.

Dann mache ich gleich zum Artenschutz noch den letzten Punkt: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 12-62aa ist die Inaussichtstellung der Oberen Naturschutzbehörde für die drei betroffenen Reviere der Feldlerche ergangen, und der Antrag auf Genehmigung zur Ausnahme wird im Rahmen der Baumaßnahmen in der zweiten Hälfte des Jahres erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen für diese Arten sind bereits auf Flächen der Berliner Stadtgüter angelegt.

Vorsitzende Elif Eralp: Gibt es noch weitere Ergänzungen? Ich würde sonst erst mal die Fragen annehmen. – Dann machen wir weiter mit den Fragen. Es kamen nämlich noch einige zusätzliche Fragen auf. – Als Erstes hat sich Herr Schwarze gemeldet.

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank, auch für die Antworten, die wir bisher gehört haben! Ich muss an zwei, drei Stellen aber noch mal nachfragen, insbesondere zum Thema Genossenschaften und zu den Konzeptverfahren. Herr Staatssekretär hat eben ausgeführt, dass die Drucksache, die uns hier heute vorliegt, die Vorlage – zur Beschlussfassung – vom 4. September, also zwei Wochen alt ist, im Text dahingehend nicht mehr stimmt, dass das Konzeptverfahren dort noch für Genossenschaften mit zwei Blöcken angegeben wird. Eben haben Sie gesagt, dass das aber nicht mehr so stimmt, sondern nur noch ein Block vorgesehen ist. Dementsprechend weicht das von dem ab, was dem Ausschuss in der Vergangenheit vorgestellt worden ist und was dahingehend Konsens war, dass Genossenschaften eine Verteilung der Flächen kriegen, die im ersten Bebauungsplan für das Schumacher Quartier offensichtlich nicht mehr gilt, und Sie sagen, es wird in den 12-62b verlegt. Das bleibt sehr schwammig. Wo genau, erfahren wir nicht. Das macht uns etwas stutzig, insbesondere bei der Frage, die ich noch zusätzlich stelle, wann überhaupt das letzte Mal mit den Genossenschaften gesprochen worden ist und mit welchen. Da hörten wir in der Vergangenheit immer von recht großem Unmut, dass es überhaupt gar keine Gesprächskanäle mehr gab und keine Einbindung. Mit dieser Flächenreduzierung macht uns das jetzt sehr stutzig, um es diplomatisch zu formulieren. Dementsprechend würden wir gern noch eine Ausführung dazu bekommen, wo exakt, aber auch, wie der Zeitplan für den 12-62b aussieht, denn das wäre dann in dem Zusammenhang sehr relevant zu wissen.

Vielleicht an dieser Stelle schon angemerkt: Wir haben in der Vergangenheit die Planung für das Schumacher Quartier unterstützt, tun das auch weiter. Die Fragen, die hier aber bisher aufgetreten sind, insbesondere bei diesem Bereich, werden wir heute mitnehmen, uns auch innerhalb der Fraktionen rückkoppeln und uns zunächst enthalten, was aber keine Ablehnung des Schumacher Quartiers bedeutet, sondern mit den neuen Fakten zu tun hat.

Dann würde ich noch zu den Ausführungen zu den weiteren Wohnungsbauzahlen kommen. Ich hatte Herrn Kollatz so verstanden, dass sich die 6 000 auch auf die Pläne des Schumacher Quartiers beziehen, abseits der nördlichen Fläche, dass es dabei auch um Potenziale gehen soll zu gucken, wie in diesen Bebauungsplänen mehr Wohnungen und Wohnraum untergebracht werden kann. Wenn Sie jetzt sagen: Nein, diese Planungen werden nicht angefasst, und dort sehen Sie kein Potenzial, sondern es geht tatsächlich nur um die Fläche nördlich, die auf dieser Zeichnung noch keine B-Plannummer hat, dann finde ich das auch eine interessante Information, aber vielleicht habe ich Sie da falsch verstanden.

Das bringt mich aber ebenso zu der Frage, weil Sie auch die Sportplätze angesprochen haben: Wenn die erst mal zurückgestellt sind und eventuell an eine andere Stelle verlagert werden, weil dort dann noch mal 1 000 weitere Wohnungen entstehen können, ergibt das dann eine Unterversorgung des Quartiers mit Sportflächen? Das wäre eine Frage. Das können Sie hier vielleicht noch kurz ausführen.

Was ebenso noch zu fragen ist – ich glaube, das hatten wir heute noch gar nicht angesprochen, aber wenn es um das Schuhmacher Quartier geht, ist das Thema Holzbau immer ein wichtiger Punkt –: Bleibt es bei den Planungen, oder können Sie uns auch dort noch Änderungen präsentieren? Ich hoffe es nicht, da das Quartier einerseits mit Preisen und andererseits als Vorzeigequartier zukunftsweisend geplant wurde und es hoffentlich hier nicht noch mal zu Anpassungen kommen soll. – Soweit erst mal. Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich als Nächste Frau Gennburg gemeldet.

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank für die Ausführungen! Das ist möglicherweise das komplexeste und größte Bauvorhaben, das uns hier beschäftigt, auch weil es jetzt schon so konkret ist. In anderen Stadtquartier haben wir die Konkretisierungen in dieser Weise noch nicht. Insofern muss man sich vielleicht die Zeit nehmen.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie noch konkret benennen können, an welcher Stelle die Privaten und an welcher Stelle die Landeseigenen bauen und wo die geförderten Wohnungen liegen, damit wir Klarheit darüber haben, dass nicht wieder Sozialwohnungen zu Lärmschutzwänden an großen Straßen werden. Die Frage, wie sich diese 40 Prozent aus den 30 Prozent und 50 Prozent ergeben, kann man sich abstrakt vorstellen, aber wenn wir Sie heute schon hier haben mit Ihrem Pointer, könnten Sie uns das vielleicht einfach noch mal im Detail zeigen. Das wäre total nett. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann ist Herr Wiedenhaupt dran.

Rolf Wiedenhaupt (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Ich möchte auch noch mal das Thema Uranus-Sportplatz aufnehmen. Sie haben jetzt so locker flockig dargestellt, dass dieser Sportplatz verlegt wird. Es ist die größte ungedeckte Sportfläche, die in Reinickendorf besteht, und der Bezirk hat in den letzten Jahren sehr viel Geld hineingesteckt, weil durch die starke Beanspruchung, angefangen vom Kunstrasen bis zu vielen anderen Dingen, Modernisierungen oder Sanierungen stattfinden mussten. Im jetzigen Haushaltsplan sind noch weitere Mittel eingestellt, um dort tätig zu werden. Insofern ist meine erste Frage: Inwieweit ist der Bezirk in diese Planung, den Uranus-Sportplatz plattzumachen und woanders wieder aufzubauen, eingeweiht?

Das Zweite ist, das wir gehört haben, ist, dass gerade dieser Sportplatz vergrößert werden sollte, um einen Ausgleich für die neu entstehenden Wohnungen und die entsprechende Infrastruktur im Sportbereich zu schaffen. Deshalb die Frage: Wenn jetzt geplant ist, das in Tegelnord zu machen, wird die Fläche dann größer sein als die jetzige Fläche, gleich oder kleiner? Das geht in die gleiche Richtung, wie der Kollege schon nachfragte. Sind Sie sicher, dass dann die Fläche ausreichend ist, um erstens den Altbedarf und zweitens den Neubedarf zu decken?

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich Herr Dr. Kollatz gemeldet.

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön! – Mein Verständnis war schon, dass bei den 6 000 Wohnungen diese weiße, noch unbenannte Fläche mit dazugehörte, dass aber in Tegel-Nord auch Wohnungen gebaut werden sollen. Wir wollen nicht, dass auf dieser weißen, unbenannten Fläche Wohnungen gebaut und dann in Tegel-Nord keine Wohnungen gebaut werden. Deswegen ist es für uns wichtig, dass in diesem Baugebiet, von mir aus mit dieser weißen Fläche, 6 000 Wohnungen errichtet werden, und es insbesondere nicht so ist, dass wir nachher die Wahl haben zwischen Wohnungen oder Sport. Das wollen wir dezidiert nicht, sondern wir wissen, dass es sehr wohl möglich ist, auch ausreichend Sportflächen zu haben. Die müssen nicht an der Stelle bleiben, wo sie jetzt sind, aber wenn es gar nicht anders geht, dann bauen wir lieber ein Stockwerk höher. Es muss klar sein, dass nicht erst Fakten geschaffen werden, die nachher die 6 000 Wohnungen unmöglich machen. Das ist der Punkt, um den es geht, und deswegen habe ich mich jetzt noch mal gemeldet. Dass Sie das aus praktischen Gründen auf verschiedene B-Pläne aufgeteilt haben, ist richtig, aber auch B-Pläne haben bestimmte Spielräume. Wir wollen uns auch nicht darum herum bewegen: Wir legen großen Wert darauf, dass die Spielräume nach oben ausgeschöpft werden, um nachher nicht in eine Drucksituation zu kommen, dass man sich hier im Ausschuss betreten anguckt und dann sagt: Also die Wahl zwischen Wohnungen und Sport ist eigentlich doof. – Das heißt, wenn es eine Lösung mit Tegel-Nord gibt, haben wir nichts dagegen, aber wir wollen nicht, dass die Reise nach Jerusalem zulasten der Wohnungen stattfindet. Ich hoffe, dass ich hinreichend klar bin. Das kann jeder zu Protokoll nehmen. Das ist eine Voraussetzung für unsere Zustimmung, die wir geben.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann würde ich dem Senat noch mal das Wort für die Beantwortung der Fragen geben.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ganz kurz von mir nur der Einstieg. Zur Fragestellung von Herrn Schwarze bezüglich der Genossenschaften: Ja, es gibt regelmäßig Kontakte. Wenn wir hier etwas präsentieren – uns ist auch gerade aufgefallen, dass das mit diesem Block, zwei Block, ein Block, ein Problem darstellt –, können Sie davon ausgehen: Im gesamten Schumacher Quartier wird der Anteil des genossenschaftlichen Bauen, der Baugruppen, im Gegensatz zu Landeseigenen gleich bleiben, so wie es präsentiert wurde. Es ist nur das kleine Problem, das wir ausgeführt haben, warum sich bestimmte Sachen in diesem B-Plan verändert haben, um das dort optimal und schneller zu realisieren. Sie können aber davon ausgehen, dass die Flächen, die vorgesehen waren, die auch kommuniziert wurden, für die Genossenschaften bleiben. Wenn man sich alle Teil-B-Pläne anguckt, dann ist es insgesamt gleich.

Der andere Punkt war der mit dem Sportplatz, der jetzt angeführt wurde. Ich gebe Herrn Kollatz vollkommen recht. Wir sollten nicht in diese Diskussion reingeraten: Sport oder Wohnung? – Das wird nicht eintreten. Ich möchte aber gegen einige Mythen zu diesem Sportplatz, die hier angebracht wurden, sprechen. Der Bezirk hat sich derzeit finanziell noch nicht sehr engagiert, um diese ungedeckte Sportfläche an die Gegebenheiten, die man heute braucht, anzupassen. Es stand gerade im Raum, dass wir planen, eine nagelneue Sportfläche abzureißen. Das ist nicht der Fall. Wir würden, wenn es dazu käme, und das ist der allerletzte Bereich, der hier als Planung vorgelegt würde, zusätzliche Sportflächen schaffen, die den heuti-

gen Bedarfen gerecht werden. Im gesamten Quartier werden Sie sehen, dass noch zusätzliche Sportflächen entstehen, sodass wir das derzeitige Defizit an Sportflächen, das die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie schon benannt hat, oder auch der Bezirk, im Gesamtareal abdecken werden.

Letzter Punkt, eine schöne Frage von Herrn Schwarze: Wir wechseln den Baustoff nicht. Es bleibt Holz. – Jetzt würde ich an die Verwaltung weitergeben.

Katharina Mach (SenStadt): Ich kann noch kurz etwas zum Zeitplan des 12-62b sagen. Das ist der zweite Bauabschnitt in der Planung des Schumacher Quartiers. Voraussetzung, um hier die Baufelder in den Wohnungsneubau bringen zu können, ist die Abstufung des A-111-Zubringers, an dem wir auch aktiv arbeiten, aber ohne die Abstufung dieser Autobahn geht es nicht, sodass wir da noch eine gewisse Voraussetzungen schaffen müssen, um das Baurecht schaffen zu können.

Yvonne Franßen (SenStadt): Dann gab es noch die Frage von Frau Gennburg. Ja, es wird im Durchschnitt diese 40 Prozent geben, die Konzeptverfahren mit 30 Prozent. Wenn sie zu kleine Baufelder haben, dann können sie davon befreit werden. Sie können sich aber trotzdem im Rahmen von Konzeptverfahren mit sozialen Wohnungsbau engagieren. Bei den größeren Baufeldern, die tendenziell an die Genossenschaften gehen, sind die 30 Prozent einzuhalten, und so kommen wir im Durchschnitt auf 40 Prozent, weil jeweils die Hälfte an Erbbaurechtnehmer geht und die andere Hälfte an landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die 50 Prozent der Wohnungen im mietpreis- und belegungsgebundenen Standard und als solche Wohnungen zu vermieten haben.

Katharina Mach (SenStadt): Zur Frage von Frau Gennburg nach der Verteilung: Im Schumacher Quartier ist im Rahmen des Quartiersbuches und der Charta Schumacher Quartier intensiv diskutiert worden, wie diese Grundstücke zwischen LWU, wir haben mehrere bauende Wohnungsbaugesellschaften, und den Genossenschaftsbaufeldern verteilt werden sollen. Damals ist bewusst entschieden worden, hier keine Unterkieze zu bilden, sondern alle Akteure gleichmäßig über das Schumacher Quartier zu verteilen, um hier eine nachhaltige und lebendige Struktur zu etablieren und eine kleinteilige Grundstückszugehörigkeit zu ermöglichen. So ist es auch vorgesehen. Das heißt, dieser Anteil wird sich in jedem Teilbebauungsplan wiederfinden. Das heißt, wir haben in jedem Teilbebauungsplan jede Wohnungsbaugesellschaft und jeweils zur Hälfte auch Konzeptverfahren-Grundstücke. – [Zuruf von Katalin Gennburg (LINKE)] – Sowohl als auch. Sowohl die guten als auch die schlechten Lagen sind an alle Akteure vergeben. Das ist ein Grundsatz gewesen, der der Akteursverteilung zugrunde gelegen hat.

Yvonne Franßen (SenStadt): Der Wechsel zwischen 12-62aa und 12-62b wird an der Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Das heißt, der Konzeptblock, der aus dem aa herausgenommen wird, wird mehr oder weniger an der Geltungsbereichsgrenze östlich davon ergänzt, um auch da die Ausgewogenheit der guten und weniger guten Lagen, lärmbelasteten Lagen, das war auch noch ein Stichwort, aufzufangen.

Vorsitzende Elif Eralp: Jetzt haben sich noch drei weitere Abgeordnete gemeldet, und zwar Herr Schwarze, Herr Laatsch und Frau Gennburg. Ich würde alle, die noch Fragen haben,

bitten, sich jetzt zu melden, damit wir danach den Tagesordnungspunkt abschließen können. – Gut! Dann Herr Schwarze!

Julian Schwarze (GRÜNE): Vielen Dank! Es geht auch ganz schnell. Ich würde vorschlagen, dass wir ein Wortprotokoll zu diesem Tagesordnungspunkt anfertigen, weil viele Punkte angesprochen worden sind, die gut sind, wenn wir die im Nachgang noch mal nachlesen und vor allen Dingen dokumentiert haben. Deswegen der Antrag für ein Wortprotokoll.

Vorsitzende Elif Eralp: Haben wir darüber Einvernehmen? – Ja! Gut! – Dann gehen wir jetzt weiter. Herr Laatsch hatte sich als Nächstes gemeldet. Es wird ein Wortprotokoll angefertigt.

Harald Laatsch (AfD): Danke schön! – Die Frage ist: Warum wird eine Verlagerung der Flächen, die bisher für Genossenschaften vorgesehen waren, notwendig? Die sind noch nicht geplant auf neuen Flächen, sondern nur angekündigt. Gab es dazu keine Alternativen?

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich Frau Gennburg noch mal gemeldet.

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank! – Weil Sie jetzt noch mal gesagt haben, dass die Flächen in Erbbaurecht an Private gegeben werden und darüber dann die Absprachen über die geförderten Wohnungen getroffen werden: Können Sie bitte noch im Einzelnen darstellen, welche Flächen, die landeseigen sind, für Private – auch Genossenschaften sind Private, das will ich an der Stelle noch mal klarstellen für alle, die heute zuhören – an welcher Stelle vorgesehen werden?

Vorsitzende Elif Eralp: Dann haben wir die Fragen abgearbeitet und jetzt die Antworten bitte noch.

Katharina Mach (SenStadt): Grund für die Neuordnung des einen Blockes war, dass der Wunsch bestand, alle Wohnungsbaugesellschaften am ersten Bauabschnitt zu beteiligen. Durch die Teilung des B-Plans a in die Hälfte ab und aa war das nicht mehr möglich, und um das wieder möglich zu machen, haben wir diesen Tausch vorgenommen. Eine Alternative war demzufolge nicht gegeben. Irgendeinen Block hätten wir tauschen müssen. Ursprünglich war vorgesehen, im Bereich des aa insgesamt sieben Grundstücke verteilt auf zwei Baufelder in die Konzeptvergabe zu geben. Jetzt sind es noch drei Grundstücke auf einem Baufeld, die durch diesen Tausch verbleiben. Der Tausch wurde ausgeglichen, wie schon gesagt, durch ein weiteres Baufeld im B-Plan 62b, sodass sich insgesamt die Anzahl der Wohneinheiten, die auf das Gesamtquartier gesehen in die Konzeptvergabe gegeben werden, gleich bleibt und auch der Anteil der LWU-Wohneinheiten gleich bleiben wird. Uns ist in der Projektsteuerung sehr daran gelegen, diesen Gesamtanteil nicht aus der Waage zu bringen. Deswegen gab es ein Gegentauschgrundstück. Die Grundstücke für die Konzeptvergabe werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans in die Vergabe gehen, sodass wir jetzt drei Grundstücke haben, die vermutlich im ersten Quartal nächsten Jahres in die Vergabe gehen können. Da werden wir sehen, wie hoch das Interesse der Genossenschaften oder anderer Bieter an diesen Grundstücken ist und können dann in den sukzessive folgenden Vergaben je nach Festsetzung der Folge-B-Pläne weitere Grundstücke auf dem Markt anbieten. Also es ist nur das eine Grundstück, der eine Block mit den vier Losen, der jetzt getauscht wurde und im zweiten Bauabschnitt zurückgetauscht wird.

Vorsitzende Elif Eralp: Noch mal melden, bitte, wenn jetzt noch Nachfragen sind. – Bitte, möglichst schnell, wenn es geht! Herr Laatsch hat sich zuerst gemeldet und Herr Schenker noch mal, und dann schließen wir das hoffentlich ab.

Harald Laatsch (AfD): Noch einmal zum Thema Genossenschaften: Sie sprechen einmal vom Konzeptverfahren und dann von Genossenschaften. Ist das alternativ, entweder gewinnt ein Konzeptverfahren, oder eine Genossenschaft bekommt den Zuschlag? Sind verschiedene Konzeptverfahren unabhängig von Genossenschaften vorgesehen, oder sind fest Flächen für Genossenschaften vorgesehen?

Vorsitzende Elif Eralp: Herr Schenker!

Niklas Schenker (LINKE): Zwei Fragen: Ich gebe gern zu, ich habe Ihre Ausführungen, was in Landeshand bleibt und so weiter, ehrlich gesagt, nicht verstanden. Vielleicht können Sie es noch einmal sehr deutlich machen. Was von diesem Ganzen, wenn wir über Tegel sprechen, liegt nicht in Landeshand, und was, das in Landeshand liegt, wird jetzt per Erbbaurecht an Private vergeben, in welchen Anteilen? In der Deutlichkeit wäre das wirklich sehr schön.

Eine Frage habe ich noch an den Senat, ich gebe gern zu, eine Suggestivfrage, aber ich möchte sie trotzdem gern stellen: Vor dem Hintergrund, dass in Berlin bis einschließlich WBS 220 1,1 Millionen Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung haben: Wir haben gerade in Berlin noch 90 000 Sozialwohnungen. Davon wird bis Ende 2030 die Hälfte aus der Bindung fallen. Das heißt, wir haben dann noch 45 000 Sozialwohnungen. Mal gucken, wie es mit dem Wohnungsneubau weitergeht, aber auch da werden die Zielzahlen deutlich verfehlt. Halten Sie es angesichts dessen wirklich für gerechtfertigt, dass wir auf diesem großen landeseigenen Grundstück nur 30 Prozent Sozialwohnungen bauen, obwohl mindestens 65 Prozent der Berlinerinnen und Berliner eigentlich Anspruch auf eine Sozialwohnung mit dem dritten Förderweg hätten, den Sie auch aufgeführt haben?

Kleine Seitenbemerkung: Auch Genossenschaften kann man im Übrigen zumuten, dass die ein paar Sozialwohnungen bauen. An dieser Stelle verstehe ich nicht, warum Sie sich hier vollständig darauf zurückziehen. Das, was bei jedem anderen größeren Bauprojekt in Berlin – – Bei einem wirklich großen landeseigenen Grundstück hätte man auch von 60 Prozent, 70 Prozent, 80 Prozent Sozialwohnungen sprechen können. Das hätte tatsächlich einen Effekt gehabt. Ich verstehe einfach nicht, wie Sie hier die Wohnungskrise weiter zuspitzen können, wenn Sie diese wichtigen Grundstücke, die letzten verbliebenen, die wir noch haben, nicht dafür ausreichend nutzen. Wie kommen Sie dazu?

Vorsitzende Elif Eralp: Jetzt hat sich Herr Gräff noch gemeldet.

Christian Gräff (CDU): Vielen Dank! – Ich würde mal versuchen, das Ganze ein wenig zu sortieren und auch für unsere Fraktion ein Statement dazu abzugeben. Ich habe nicht verstanden, dass die Senatsverwaltung gesagt hat, sie wird nicht über die 30 Prozent hinausgehen, ganz im Gegenteil. – Erstens!

Ich habe auch überhaupt nicht verstanden, insofern weiß ich gar nicht, ob man Suggestivfragen beantworten muss – – Allein die Fragestellung stellt etwas in den Raum, das gar nicht gesagt worden ist, dass es an Private abgegeben werden soll, sondern in der Tat, das haben die Grünen richtigerweise gefragt und auch die SPD: Welche werden denn an Genossenschaften abgegeben oder nicht? Das sind vielleicht im Sinne einer Fraktion Private, aber im Sinne aller anderen Fraktionen, glaube ich, nicht Private, sondern gemeinwohlorientierte Unternehmen.

Ich möchte noch zwei Dinge für die CDU klarstellen. Das Erste ist diese Mär, die seit einigen Wochen geritten wird, dass Sozialwohnungen – dann muss man mal sauber definieren, was „Sozialwohnungen“ heißt – im Förderweg in bestimmten Teilen der Stadt, vor allen Dingen in Westberlin, aus der sogenannten Sozialbindung gefallen sind. Ich hatte auch eine Anfrage gestellt, die im August von der Senatsverwaltung so beantwortet worden ist – leider nicht so, wie ich es mir gewünscht hätte, das ist aber nachvollziehbar –, dass es keine Übersicht über Wohnungen gibt, die im kooperativen Baulandmodell hergestellt werden, nämlich immer dann, wenn ein Bebauungsplan in Berlin aufgestellt wird, wie viele Wohnungen mit einer Bindung dort entstanden sind. Deswegen sind die Zahlen mindestens, um mich ganz vorsichtig auszudrücken, falsch, die hier dargestellt werden, es gäbe soundso viele Sozialwohnungen. Das ist nur die halbe Wahrheit, weil die andere Wahrheit ist, dass die Wohnungen, die selbstverständlich für WBS-Empfängerinnen und -Empfänger zur Verfügung stehen, die einem kooperativen Baulandmodell entstehen, gar nicht darunter zählen. Die sind gar nicht abgefragt worden. Vielleicht sollte man sich damit noch mal beschäftigen.

Letzte Bemerkung: Egal, ob Neubauquartier oder nicht: Ich bin mir mit der Kollegin Schmidberger und den Kollegen aus der Koalition total einig, dass wir in der inneren Stadt selbstverständlich viel mehr Wohnungen für WBS-Empfängerinnen und -Empfänger brauchen, aber ich halte es für einen absoluten Wahnsinn, und wir als CDU lehnen es ab – das ist ganz klar für eine soziale Durchmischung –, in irgendeinem Quartier 100 Prozent oder 80 Prozent WBS-Wohnungen zu bauen. Das gilt für Marzahn oder Lichtenberg ganz genauso wie für ein neues Quartier, das Schumacher Quartier. Das kann nicht unser Ziel sein, und ich glaube, das ist auch bei den allerallermeisten Fraktionen nicht das Ziel von einer guten und sozial durchmischten Wohnungspolitik. Das mag nur bei ganz Einzelnen der Fall sein. Jedenfalls zeigen alle Erfahrungen, übrigens nicht nur in Berlin – in Berlin können wir uns leider solche Quartiere anschauen –, dass das keine kluge Wohnungspolitik ist. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann waren das erst mal alle Fragen. – Dann muss ich Ihnen noch mal zur Beantwortung das Wort geben. – Bitte!

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Ganz kurz zu den Fragen: Der Senat und, ich glaube, auch der Großteil der Parlamentarier möchten gern, dass wir eine lebenswerte Stadt schaffen, das heißt eine, die in allen Quartieren sozial und wirtschaftlich ausgeglichen ist. Es gibt einige, die das anders sehen. Da kann ich einfach nur sagen: Diesen Weg wird der Senat so nicht bestreiten, denn wir wollen Wohnraum für alle schaffen. Natürlich gucken wir bei einigen Bedarfsgruppen genau hin, um dann den Zugang zum Wohnraum zu ermöglichen. Der Kollege Gräff hat schon gesagt, wo wir uns auf die Reise gemacht haben und was wir für die Stadt schaffen wollen.

Der andere Punkt war die Fragestellung: Was wird an die Privaten abgegeben? – Wenn wir Grundstücke in landeseigene Wohnungsbaugesellschaften in Form einer Einbringung überführen, dann bleiben sie mehr oder minder im Eigentum des Landes Berlin, denn die LWU sind hundertprozentige Gesellschaften des Landes. Punkt A. Da geht nichts an Private.

Punkt B: Es wurde hier relativ deutlich ausgeführt, dass es auch am Ende eines Konzeptverfahrens immer nur über Erbbaurecht geht. Das heißt, das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum des Landes Berlin. Da geht nichts irgendwo an Private. Ich habe wirklich nicht nachvollziehen können, was vorhin in den Raum gestellt wurde, und dementsprechend gibt es

auch im Konzeptverfahren ein Verfahren, ein Modell, wie so was abgehandelt wird, aber es gibt für jede Baufläche ein eigenes Konzeptverfahren, aber bei denjenigen, die im Erbbau-recht die Fläche bekommen, gibt es keine Unterscheidung zwischen der Genossenschaft oder Baugruppe. Anders konnte ich Sie jetzt nicht verstehen, Herr Laatsch. Ich habe das so bei Ihnen rausgehört. Konzeptverfahren für jede Fläche, und am Ende kommt Erbbau-recht dabei raus – die Fläche bleibt beim Land. Die Genossenschaft als gemeinwohlorientiertes Unter-nehmen kann dann darauf bauen. – Ich sehe, meine Abteilung hat keine Ergänzung.

Vorsitzende Elif Eralp: Gut! Dann ist die Aussprache beendet, und wir würden über den Antrag abstimmen. Wer stimmt für die Vorlage – zur Beschlussfassung –, Drucksache 19/1869? – Das sind die Koalitionsfraktionen und die AfD-Fraktion. Wer stimmt dagegen? – Wer enthält sich? – Da sind die Grünenfraktion und die Linksfraktion. Dann ist die Vorlage so angenommen, und es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum. – Vielen Dank noch mal an die Beschäftigten der Verwaltung, die uns hier Rede und Antwort gestanden haben!

Ich rufe auf

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0210](#)
StadtWohn
**Aufgaben und Handlungsfelder der
Wohnraumversorgung Berlin**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der [0242](#)
StadtWohn
Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1615
**Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur
Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin –
Anstalt öffentlichen Rechts“**

- c) Antrag der AfD-Fraktion [0244](#)
StadtWohn
Drucksache 19/1580
**Gesetz über die Auflösung der Anstalt des
öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“**

- d) Vorlage – zur Beschlussfassung – [0292](#)
StadtWohn
Drucksache 19/1851
**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung
der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt
öffentlichen Rechts“**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich Frau Margowski von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen, und Frau Dr. Obermeyer von der Wohnraumversor-gung Berlin. – Die Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 5 a ist jetzt durch die Koa-litionsfraktionen möglich. – Frau Aydin, bitte!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank! – Wir haben heute den Besprechungspunkt „Aufgaben und Handlungsfelder der Wohnraumversorgung“ auf die Tagesordnung gesetzt, und ich würde das gemeinsam mit dem Gesetz des Senats besprechen beziehungsweise etwas dazu sagen wollen. Wir wissen alle, dass wir einen Bericht des Rechnungshofes hatten, der die Aufgaben der Wohnraumversorgung Berlin als zu unbestimmt und ineffektiv kritisiert hatte. Es war lange in Planung, dass wir eine Novellierung vornehmen. Mit dieser Novellierung konzentrieren wir die Aufgaben auf die Beteiligung und Beratung der Mietergremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen und auch auf die Prüfung. Mit der Prüfung ist die Mietpreisbremse und der Mietwucher gemeint. Damit stärken wir die Rechte von Mieterinnen und Mietern. Die Anstalt wird jetzt auch anders heißen. Sie wird „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“ heißen. Um die Aufgaben effektiv zu gestalten, wollten wir die Strukturen und die Gremien verschlanken und Arbeitsabläufe entbürokratisieren.

Wir hatten uns im Rahmen des Koalitionsvertrages vorgenommen, die Ombudsstelle einzurichten. Die ist im Grunde schon vorgenommen worden. Die Ombudsstelle beschäftigt sich mit Streitigkeiten zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und deren Mieterinnen und Mietern. Gegenstand sollen Abweichungen von der Kooperationsvereinbarung sein, Mieterhöhungen, Härtefallanträge oder Wohnungstausch, Schwierigkeiten bei der Wahl von Mieterbeiräten, aber auch unzureichende Beteiligung bei Modernisierungsvorhaben. Die Ombudsstelle hat ihre Aufgabe bereits aufgenommen. Wir werden das beobachten und, wenn Bedarf ist, Verbesserungen vornehmen.

Im Weiteren hatte Herr Machulik heute berichtet, dass jetzt ein Netzwerkgremium eingerichtet ist. Es war immer der Wunsch von Mieterbeiräten, eine bessere Kommunikation mit den Mieterräten zu haben. Ich freue mich, dass das jetzt umgesetzt wird.

Der wichtige dritte Punkt ist die Prüfung der Mietpreisbremse und der Mietwucher. Ich wollte noch mal darauf hinweisen, dass wir als Koalition vorhaben, einen Leitfaden zu errichten, wie diese Prüfung erfolgen soll.

Als letzten Punkt: Bisher war es so, dass der Verwaltungsrat die Kontrolle der Anstalt übernommen hat. Für uns war das Wichtigste, dass die Vertreter der Beschäftigten der landeseigenen Unternehmen mit dabei sind und natürlich auch die Mietergremien in diesem Verwaltungsrat. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann habe ich gesehen, dass Herr Dr. Nas für die Koalition noch ergänzen möchte. – Bitte schön!

Dr. Ersin Nas (CDU): Ich würde gern für die Koalition ergänzen. Die Kollegin Aydin hat das Wesentliche gesagt. Die Anstalt für Wohnraumversorgung war immer Gegenstand von Diskussionen. Es gibt dazu den Bericht des Rechnungshofs, und daher haben wir uns als Koalition zur Aufgabe gemacht: Wie können wir das verbessern? Wie können wir optimieren? Wie können wir eine bessere Aufgabenbeschreibung vornehmen, in der die Aufgaben deutlich umrissen sind, in der auch konkrete Arbeitsaufträge erteilt sind, damit aber auch die Anstalt besser funktionieren kann, dass wir Prozesse straffen, entbürokratisieren? Wir fassen den Verwaltungsbeirat an. Von 15 Mitgliedern wird es nun fünf Mitglieder geben. Wir nehmen

Hinweise des Rechnungshofs auf und sagen: Okay, dann keine Pflicht zur Veröffentlichung eines Jahresabschlusses. Aber wir wollen auch diese Aufgaben – Beratung, Partizipation und, die Kollegin hat es gesagt, Prüfung – deutlich machen. Warum Prüfung? – Wir wollen nämlich den Mieterschutz in Berlin stärken. Wir werden das im Rahmen des Antrags intensiver diskutieren.

Zur Prüfstelle für die Mietpreisbremse: Das ist ein komplexes Thema. Wir wollen, dass die Anstalt nämlich Folgendes macht: Wenn deutlich hohe Mieten verlangt werden, dann gibt es verschiedene Sanktionsmöglichkeiten. Ist die Mietpreisbremse betroffen, also Vorschriften des BGB? Kann man anders vorgehen? Ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch betroffen? Kann man anders vorgehen? Da ist zwar das Land nicht zuständig, die Bezirke, oder habe ich Mietwucher im Sinne des Gesetzes? Auch da gibt es andere Handlungsmöglichkeiten.

Die Anstalt hat folgenden Prüfauftrag und folgenden Auftrag: Wenn sich jemand an die Anstalt wendet und sagt: Hier wird eine deutlich hohe Miete verlangt –, dann soll die Anstalt erstens das prüfen und zweitens Maßnahmen einleiten. Ist es etwas, das nur zivilrechtlich geregelt werden muss, dann geht es an die Parteien, und die Zivilgerichte sind zuständig. Ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch betroffen, dann geht es an die Bezirke mit der klaren Anweisung: Ihr müsst hier tätig werden und Bußgelder erlassen. Daher wird es, die Kollegin hat es angesprochen, wir werden das hier diskutieren – Frau Schmidberger, lieber zuhören! –, einen Leitfaden geben, was die Bezirke immer wieder gefordert haben, eine Handreichung, einen Leitfaden, damit sie wissen, wie sie in einzelnen Fällen damit umzugehen haben. Daher freue ich mich, dass es jetzt diese Änderung geben wird. Wir werden auch über die Anträge der Opposition diskutieren und beraten. – Aber das sollte erst mal ausreichen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Jetzt haben die Fraktionen der Grünen und der Linken die Möglichkeit, diesen Antrag zu begründen. Als Erstes hatte sich Frau Schmidberger und dann Herr Schenker gemeldet. Soll das in der Reihenfolge erfolgen? – Dann Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich denke, Herr Schenker und ich werden uns wunderbar ergänzen. Ich beginne mal mit den Richtlinien der Regierungspolitik, in denen die Koalition sich eigentlich die Aufgabe gegeben hat, die Wohnraumversorgung Berlin weiterzuentwickeln. Die Konzentration auf Beratung von Mietergremien und der Mieterinnen- und Mieterschaft finden wir inhaltlich nicht völlig falsch. Das Problem ist nur, dass es faktisch keine Weiterentwicklung der Wohnraumversorgung Berlin ist, wenn Sie die Kontrolle, Evaluierung und Weiterentwicklung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit Ihrem Gesetzentwurf einfach mal streichen.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Koalition weniger Transparenz und auch keine unabhängige Stelle mehr wünscht, um die Frage zu beantworten, ob die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihrer sozialen Wohnraumversorgung nachkommen oder nicht. Es ist erstaunlich, dass es schon seit einem Jahr keinen Gesamtbericht mehr gibt, in dem die Wohnraumversorgung Berlin mal alle Daten und Fakten aufschreiben und auswerten konnte. Ich habe gehört, bei der neuen Kooperationsvereinbarung war die Anstalt öffentlichen Rechts gar nicht mehr involviert. Genauso ist die Zusammenfassung öffentlicher Daten der LWU als Bericht zur wirtschaftlichen Lage inzwischen eingestellt worden. Im Grunde bedeutet das, dass die Wohnraumversorgung Berlin eigentlich zweckentfremdet wurde im Sinne von, reinen Mieterschutz

zu betreiben, aber sich bloß nicht in die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen einmischen soll. Im Grunde bleibt jetzt alles in der Hand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die meiner Meinung nach schon immer ein bisschen Probleme hatte, die Landeseigenen unabhängig zu kontrollieren. Im Grunde wird jetzt der Bock zum Gärtner gemacht.

Ich finde es interessant, dass der Landesrechnungshof, der eigentlich moniert hat, dass angeblich die Wohnraumversorgung Berlin ihrer Arbeit nicht nachkommt – wobei wir alle wissen: Der Gesellschafter hat die Wohnraumversorgung Berlin jahrelang nicht arbeiten lassen –, und der kritisiert hat, dass gewisse Leistungen nach dem Gesetz nicht erbracht wurden und der Senat jetzt externe Dienstleister nutzt, um diese Aufgaben zu erarbeiten, wie zum Beispiel die Ombudsstelle oder die Mietpreisprüfung, die ausgeschrieben ist, bei der mich mal interessieren würde, ob die Vergabe schon erfolgt ist.

Wenn ich gerade Ihren Ausführungen zugehört habe, liebe Koalition, finde ich es schon erstaunlich, dass sich, wenn es um Mietwucher geht, habe ich gerade herausgehört, gefälligst die Bezirke darum kümmern sollen, denn es war öffentliches Recht, obwohl es eigentlich Zivilrecht ist. Aber die Öffentlichkeit, der Staat, soll sich darum kümmern. Das haben Sie gerade mündlich ausgeführt, Herr Dr. Nas, während es bei der Mietpreisprüfstelle um Privatrecht ginge, und deswegen muss man mal gucken, ob das zivilrechtlich vor den Gerichten eingeklagt werden soll. Ich verstehe gerade nicht so richtig, worin der Unterschied zwischen Zivilrecht für die Bezirke und Zivilrecht für den Senat besteht. Vielleicht können Sie mir das noch erklären.

Wie gesagt, ich habe an sich nichts dagegen, dass es eine Mietpreisprüfstelle gibt, ich glaube, auch Herr Schenker nicht. Das Problem ist nur, dass wir eigentlich wollen, dass die Wohnraumversorgung Berlin eher gestärkt wird in der Frage, ob sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Vermietung, bei der Sanierung, beim Neubau und so weiter wirklich verbessern und ihnen jemand genau auf die Finger guckt, oder ob sie, wie seit einigen Jahren zu sehen ist, einfach an der langen Leine gehalten werden und im Grunde machen können, was sie wollen, Hauptsache sie erfüllen so ein paar Zahlen und Daten, wenn es um die WBS-Wiedervermietung geht.

Weil wir wussten, dass der Senat hier eine Gesetzesänderung und eigentlich die Entmachtung der WVB, die endgültige Zweckentfremdung, vorschlägt, haben wir einen eigenen Gesetzentwurf gemacht, der das vorschlägt, was wir unter Rot-Grün-Rot schon vereinbart hatten. Herr Dr. Kollatz wird sich sicherlich auch daran erinnern können, dass wir die Verschlinkung der Gremien der Wohnraumversorgung Berlin übrigens schon längst beschlossen hatten, wenn ein Herr Geisel das nicht blockiert hätte. Wir finden es sehr erstaunlich, dass das aus dem Mietenvolksentscheid 2015 – wie gesagt, eine größere politische Steuerung, eine Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen – heute von Schwarz-Rot einfach so abgewickelt werden soll. Sehr schade!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann kann Herr Schenker ergänzen.

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank! – Ich kann mich allen Ausführungen meiner Vorrednerin anschließen. Auch wir haben das Gefühl, es geht hier für die Wohnraumversorgung Berlin um eine Beerdigung erster Klasse. Auch wir haben das vom Landesrechnungshof gele-

sen und haben gewissermaßen mit dem Gesetzentwurf, den wir heute einbringen, darauf reagiert. Es geht einerseits um die Verschlinkung der Gremien, Frau Schmidberger hat es gesagt. Es geht aber auch darum, das, was im Wohnraumversorgungsgesetz an Aufgaben für die Wohnraumversorgung Berlin eigentlich schon angelegt war, tatsächlich zu stärken und darauf einen stärkeren Fokus zu setzen. Ich muss sagen, die landeseigenen Unternehmen stehen doch vor wirklich großen Herausforderungen. Es geht um die Frage: Wie kann der Wohnungsbau bei steigenden Preisen so realisiert werden und dann auch noch mit den ganzen ökologischen Anforderungen? Da wäre es wichtig: Wie können Strukturen aussehen, die eine stärkere Kooperation unter den Unternehmen herstellen? Was sind Synergieeffekte, die genutzt werden können? Es gab bei der Wohnraumversorgung Berlin mal eine Studie zur Baukostensenkung, die dann leider nicht fertiggestellt werden durfte. Das sind alles ganz viele Fragen, genauso wie die Frage von warmmietenneutraler Sanierung: Wie kann so was in Quartieren gelingen? Oder was machen wir eigentlich mit wirtschaftlich stark angeschlagenen Unternehmen wie der Gewobag, die jetzt große Probleme bei der Bewirtschaftung hat? Für diese ganzen Fragen wäre es enorm wichtig gewesen, die Wohnraumversorgung Berlin genau in diese Richtung weiterzuentwickeln, sie in diesen Aufgaben zu stärken. Stattdessen soll das jetzt der Senat machen, und das ist erst mal nachvollziehbar. Aber ehrlicherweise haben wir nicht so richtig viel Vertrauen darin, dass das auch funktioniert. Wir erleben doch, seit die schwarz-rote Koalition im Amt ist, dass sie die landeseigenen Wohnungsunternehmen eigentlich machen lassen, was die wollen. Sie haben die Kooperationsvereinbarung novelliert und aus 20 Seiten vier Seiten gemacht. Ich glaube, eine Seite davon ist auch noch Deckblatt. Ansonsten kriegen wir hier keine Berichterstattung mehr. Sie antworten auf meine Schriftlichen Anfragen nicht mehr vernünftig, und die Wohnraumversorgung darf auch nicht mehr richtig arbeiten. Es ist doch wirklich zynisch, dass die SPD im Senat jahrelang die Arbeit der Wohnraumversorgung Berlin blockiert hat, sich jetzt hier hinstellt und sagt: Na ja, die haben nicht richtig gearbeitet. – Und jetzt wollen sie die auch noch abschaffen.

Gegen die Aufgaben, die die Wohnraumversorgung jetzt unter neuem Namen – immerhin sind Sie dann konsequent – übernehmen soll, haben wir gar nichts, so etwas wie eine Mietpreisprüfstelle. Aber ich muss wirklich noch mal ganz entschieden danach fragen, ob Sie sich überhaupt ernsthaft Gedanken gemacht haben, wie das funktionieren soll, eine Wohnraumversorgung Berlin, für die jetzt meines Wissens sieben Menschen arbeiten. Da machen Sie jetzt eine Pressemitteilung und sagen, alle Mieterinnen und Mieter in Berlin können sich jetzt an diese sieben Leute wenden. Das ist doch völlig bekloppt. Das wird doch überhaupt nicht funktionieren. Wie soll das gehen? Da sitzen dann diese sieben Leute – wissen Sie, schon ich kriegen wahnsinnig viele Zuschriften am Tag und habe nicht ansatzweise die Möglichkeit, das zu kontrollieren. Wie sollen es diese sieben Leute, die dann noch ganz viele andere Aufgaben haben, in der Wohnraumversorgung Berlin machen? Es ist wirklich von vorn bis hinten einfach wieder mal nicht durchdacht, was Sie hier mit der mit der Wohnraumversorgung Berlin vorschlagen, und deswegen ist es sehr schade, denn man muss vielleicht auch das noch mal sagen: Die Wohnraumversorgung Berlin hat sich nicht irgendjemand hier in der Regierung ausgedacht, sondern das war das Ergebnis des Mietenvolksentscheids damals und dann eines Aushandlungsprozess zwischen dem damals auch schon schwarz-roten Senat und den vielen aktiven Mieterinnen und Mietern bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Die haben sich etwas darunter vorgestellt und etwas dabei gedacht mit der Funktion, die die WVB eigentlich übernehmen sollte. Heute, nachdem Sie es jahrelang erfolgreich geschafft haben, die Arbeit der WVB zu blockieren, wollen Sie sie einfach ganz beerdigen. Das ist tatsächlich, muss man auch noch mal sagen, ein ziemlich mieser Umgang mit den Mieterinnen und Mie-

tern bei den landeseigenen Unternehmen, die viele Jahre lang sehr aktiv waren und dafür Unterschriften gesammelt haben.

Vorsitzende Elif Eralp: Jetzt haben sich mehrere Abgeordnete gemeldet. Die nehme ich nachher in der Aussprache dran. Wir sind weiter bei der Begründung der Anträge, und jetzt ist als Nächstes die AfD-Fraktion dran, die ihren Antrag, Drucksache 19/1580, begründen kann. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Danke! – Herr Schenker hat es dankenswerterweise schon angesprochen. Es ging ursprünglich bei der Gründung darum, Enteignungen zu verhindern, dann so ein Kungeleigeschäft mit dem Mietenvolksentscheid zu machen und dann eine Beschäftigung zu versorgen, um damit die gesamte Sache zu beruhigen. Einen Sinn hatte diese Vorfeldbehörde zu keiner Zeit. Seit 2017 haben wir nur Kosten und keinen Nutzen. Aber man hat geglaubt, man könnte damit die Leute beruhigen und ruhigstellen. Tatsächlich ist dabei „Deutsche Wohnen enteignen“ rausgekommen. Es hat also überhaupt nichts genutzt. Wir haben nur Geld ausgegeben für nichts, und man hat damit niemanden beruhigt, was sowieso im politischen Umfeld meiner Meinung nach nicht vorkommen darf.

Alle Aufgaben, die hier aufgezählt werden, sind originär Aufgaben des Senats. Er hat sie zu erfüllen. Dafür brauchen wir keine Vorfeldbehörde. Wir gestalten hier nur einen weiteren Wasserkopf. Herr Dr. Nas hat erklärt, was dann bei den Zivilgerichten und bei den Staatsanwälten landet. Die Frage ist: Wissen die das nicht selbst, Herr Dr. Nas? Wenn nicht, haben wir hier noch ein Problem mit dem Senat. Ansonsten ist doch völlig klar, was wohin gehört.

Wir sind hier insgesamt an einer Stelle angekommen, an der sich alles miteinander verhakt, die Behörden nicht mehr nachkommen, und wir sehen, dass hier eigentlich ein erheblicher Rückbau an Gesetzen und Vorschriften, ein Rückbau an Behörden fällig wäre und kein weiterer Aufbau. Deswegen muss hier endlich Schluss sein mit der weiteren Ausbreitung des kostenintensiven Wasserkopfes. Bei den Kosten sind wir jetzt wieder beim Thema. Wir haben große Probleme mit unserem Haushalt. Da haben Sie eine Stelle, an der Sie sparen können, und deswegen gibt es für uns nur ein Petikum, und das heißt: Auflösung der Wohnraumversorgung Berlin, denn die ist völlig nutzlos, und die Mitarbeiter, die vom Senat noch gebraucht werden können, eingliedern in die Senatsverwaltung. – Danke schön!

Vorsitzende Elif Eralp: Jetzt kann der Senat die Vorlage begründen. Das ist nämlich der Gesetzentwurf auf Drucksache 19/1851, TOP 5 – neu – d.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir freuen uns als Senat, dass wir die Möglichkeit haben, jetzt unsere Ideen, die wir zur Wohnraumversorgung haben, so wie sie jetzt noch heißt, bekannt zu geben und gleichzeitig mit einigen Mythen, Irrungen, Wirrungen und Fehlinterpretationen der Vergangenheit aufzuräumen, die hier heute mal wieder angeführt wurden.

Die Möglichkeit, die Wohnraumversorgung weiterzuentwickeln, war zwingend notwendig, weil wir einem Bericht des Rechnungshofes Rechnung tragen wollten, dass wir der Wohnraumversorgung ganz klare Aufgaben übertragen. Die Fragestellung ist, ob diese Aufgaben tatsächlich in der Vergangenheit einzeln seitens der Bezirke oder auch des Senates ausgeführt wurden, können wir mit Nein beantworten. Dementsprechend ist es gut, dass wir unsere

Schwerpunktsetzung in der Wohnraumversorgung oder, wie sie später heißen wird, Sicher-Wohnen-Anstalt, gerecht werden.

Ein wesentlicher Punkt, der wurde hier schon angesprochen, ist, dass etwas entstanden ist, das einen größeren Verwaltungsapparat mit sich zog. Ich möchte nur sagen, wenn man im Nachgang mehr Verwaltungsratsmitglieder hat als Mitarbeiter, dann muss man handeln. Ich glaube, es war allen klar, dass man da handeln muss und es Verschlankungspunkte gibt, die wir jetzt umsetzen, auch in der gesamten Organisationsstruktur, was die Geschäftsleitung und den Fachbeirat angeht. Wir haben schon mitgeteilt, dass wir auch im Bereich des Vorstandes diese Veränderung vornehmen. Sie wissen, dass wir vorher zwei nebenamtliche Vorstände hatten. Wir haben gesagt, wir brauchen eine Verantwortliche, einen Verantwortlichen, der das hauptamtlich macht, damit man sich voll und ganz auf die Aufgaben konzentrieren kann und muss in einer Form, dass man in einem Stellenplan nicht unendliche Möglichkeiten hat, dann VZÄ bereitzustellen. Das war die Kritik: Wie kann man das mit sieben Mitarbeitern machen? – Wir reden von sieben VZÄ und nicht sieben Mitarbeitern. Es ist klar, dass wir bei bestimmten Dingen, die wir neu integriert haben, wie zum Beispiel die Ombudsstelle, die am 18. März in diesem Jahr an den Start gegangen ist, nach einer Vergabe auf bewährte Träger zurückgreifen, um die Bedarfe, die bei neuen Aufgabengebieten entstehen, skalieren zu können, also dass wir die Abdeckung skalieren können. Wir wissen nicht, ob bei der Ombudsstelle genauso wie bei der Mietpreisprüfstelle dann zehn Menschen am Tag, 1 000 Menschen am Tag oder fünf im Monat kommen. Es ist klar, wenn man so eine Organisation umstellt, dass man erst mal eine Interimslösung schafft, und das werden wir auch bei der Vergabe der Mietpreisprüfstelle an einen entsprechenden Träger machen. Da sind wir in der Vorbereitung. Unsere Zielsetzung ist, dass wir schnellstmöglich diese Mietpreisprüfstelle einrichten können, genauso schnell, wie wir das mit der Ombudsstelle geschafft haben. Das bedeutet, dass wir im Vergabeverfahren noch diese drei Monate mit Einsetzung und allem Drum und Dran abwarten müssen. Wir hoffen aber, dass wir 2025 am Jahresanfang diese Prüfstelle präsentieren können.

Was wollen wir mit der Veränderung der Aufgaben erreichen? – Wir wollen ein Mehr an Mieterschutz, wir wollen qualifiziertere Mieterbeiräte und Mieterräte. Wir stärken in der Wohnraumversorgung genau das technische und rechtliche Wissen der Mieterbeiräte: Wie kommunizieren sie? Wie machen sie Treffen? Was ist die Grundlage? Was dürfen sie gegenüber den LWU? Was geht in andere Bereiche? – Dafür wird es jetzt von der Wohnraumversorgung Angebote geben, nicht nur für die Mieterräte wie in der Vergangenheit, sondern komplett für die Mieterbeiräte, denn wir wollen unsere Mieterbeiräte sprachfähiger machen. Wir wollen sie mehr für diese Aufgabe interessieren. Wir hatten heute Morgen hier das Gespräch: Wie kann man dieses Ehrenamt ein bisschen mehr bewerben? – Auch das sind die Punkte, bei denen die Wohnraumversorgung engagiert heranrangeht und versucht, mehr Leute zu empowern. Wir haben die ersten Schritte schon gemacht. Ich glaube, wir sind auf einem guten Weg zu zeigen, dass eine Anstalt für Mieterschutz zur Verfügung steht und an vielen Stellen unterstützen kann. – Das ist der eine Punkt. Wir haben die Ombudsstelle.

Wir haben dann die Beratung und Beteiligung durch die Mietergremien. Wir werden die Mietpreisprüfstelle einführen, und sehr wichtig sind uns, was wir leider in der Vergangenheit eher mit einem trübem Auge beobachten mussten, die Mittel, die wir über den Senat an die Bezirke für die bezirkliche Mieterberatung einsetzen. Da wird ein großer Anteil in der Wohnraumversorgung zum Management führen, um das Monitoring zu verstärken. Wir werden zum ersten Mal ein berlinweites Monitoring zu den einzelnen bezirklichen Mieterberatungen

bekommen. Das wollen wir ausbauen. Die Wohnraumversorgung ist der richtige Ort, um dieses Instrument besser zu steuern, und zwar berlinweit. Es ist ein großer Schritt für den Mieterschutz in Berlin, wenn wir auch die bezirklichen Einrichtungen besser kontrollieren.

Im Ganzen, muss ich sagen, entspricht dieser Entwurf, den wir hier vorgelegt haben, den Anforderungen des Rechnungshofs, stärkt die Wohnraumversorgung beziehungsweise Sicher-Wohnen-Anstalt für die Zukunft, wird sie zukunftsfest machen. Viele Dinge, die wir nicht in den Gesetzestext reingeschrieben haben, kann man der Wohnraumversorgung beziehungsweise der Sicher-Wohnen-Anstalt im Nachgang noch übertragen. Für uns ist es wichtig, die Zielrichtung muss sein: Wir müssen davor sicher sein, dass wir angreifbar sind. Diese Wohnraumversorgung in der Form, wie wir sie Ihnen jetzt präsentieren, ist es aus unserer Sicht und hat auch eine vernünftige Aufgabenbeschreibung, sodass man zeigt, dass wir in der Stadtentwicklung den Bereich Wohnen und Mieterschutz sehr ernst nehmen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann kommen wir jetzt zur Aussprache, weil alle Anträge und die Senatsvorlage begründet wurden. Als Erstes hatte sich Frau Aydin gemeldet. – Bitte schön!

Sevim Aydin (SPD): Nur einen Satz zur AfD-Fraktion: Wir werden die Anstalt behalten. Wir werden sie nicht abschaffen.

Der zweite Punkt: Ich glaube, zum aktuellen Zeitpunkt unterschätzen wir tatsächlich die Beratung und Unterstützung der Mietergremien und die Qualifizierung, denn ich glaube, es ist sehr wichtig, dieses Ehrenamt zu professionalisieren, damit sie mehr Wirkung auf die Zusammenarbeit haben können. Ich glaube, dass sich das mit der Zeit lohnen wird. Darauf sollten wir warten, und daran glaube ich, weil ich aus der Praxis von einigen Mieterbeiräten schon mitbekommen habe, und einige Netzwerktreffen fanden auch schon statt, dass sie damit zufrieden sind.

Was den Jahresbericht angeht und andere Punkte, die jetzt von der Linken genannt worden sind: Ich weiß nicht, ob es immer sinnvoll ist, alles in ein Gesetz zu packen. Es ist ja nichts verboten. Das heißt, wir werden auch Anliegen haben, die wir, auch wenn es nicht in dem Gesetz steht, von der Senatsverwaltung beziehungsweise von den Landeseigenen verlangen können. Insofern sehe ich das nicht so kritisch. Nicht alles, was nicht im Gesetz ist, kann nicht realisiert werden. Das kann immer noch realisiert werden.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich Herr Dr. Nas gemeldet.

Dr. Ersin Nas (CDU): Danke, Frau Vorsitzende! – Wir alle haben doch festgestellt, dass es mit der Wohnraumversorgung in der Form nicht funktioniert hat. Ich danke persönlich den vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Frau Obermeyer. Aber das Gesetz war doch so, dass es eine Aufgabenbeschreibung gab, die so nicht erfüllt werden konnte, dass politische Leitlinien entwickelt werden sollten, dass dies und jenes gemacht werden sollte, zusätzlich Mieterberatung. – [Katalin Gennburg (LINKE): Was denn genau?] – Schauen Sie sich doch das noch geltende Gesetz an, und schauen Sie sich doch bitte –

Vorsitzende Elif Eralp: Bitte melden!

Dr. Ersin Nas (CDU): – den Bericht des Rechnungshofs an. Es ist schon anmaßend, wenn die Grünenfraktion in ihrem Antrag sagt, der Rechnungshof irrt sich. Es stimmt nicht, was der Rechnungshof sagt. Das kann man so nicht stehen lassen. Der Rechnungshof hat konkrete Rügen erteilt und gesagt, wo was verbessert werden muss. Mit dem Gesetz schaffen wir nicht neue Aufgaben, sondern wir beschreiben konkrete Aufgaben, was gemacht werden soll, und wir sorgen für mehr Mieterschutz und Mieterbeteiligung, weil wir wollen, was auch meine Kollegin gesagt hat, dass sich die Mieter, Mietergremien und Mieterbeiräte mehr beteiligen, dass wir in allen Quartieren entsprechende Beiräte haben, dass sie geschult werden – das ist entscheidend – und dass sie sich beteiligen.

Jetzt zu Frau Schmidberger: Es freut mich natürlich, dass Sie sich auch für juristische Fragestellungen interessieren. Es würde mich noch mehr freuen, wenn Sie Ihre Anträge auch entsprechend durchdenken würden. Es geht nicht darum, dass wir sagen: Jetzt wird eine Prüfung vorgenommen, und wir verweisen zivilrechtliche Angelegenheiten an die Bezirke. – Ich zitiere Frau Schmidberger. – Nein, wir verweisen zivilrechtliche Angelegenheiten nicht an die Bezirke, sondern das ist doch der Komplexität der Materie geschuldet. Wenn ich 10 Prozent über dem Mietspiegel liege, dann ist § 556d BGB betroffen. Das ist eine zivilrechtliche Angelegenheit. Das heißt, ich habe es geprüft, und dann verweise ich das zurück an die Partei. Die

Partei hat einen Anwalt. Mithilfe dieser Koalition gibt es starke Beratungsstellen vor Ort. Deswegen können sie sich an Anwälte wenden. Sie können PKH in Anspruch nehmen und das zivilrechtlich weiterverfolgen. Uns geht es darum, dass wir in Berlin keine Ahndung von Verstößen haben, zum Beispiel nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Das war doch immer Ihr Anliegen, bei dem Sie gesagt haben: In Berlin wird das nicht geahndet. Die Bezirke schaffen das nicht, und der Senat muss helfen. – Jetzt schafft die Koalition eine Stelle, bei der das genau geprüft wird und bei der wir den Bezirken – ausführen müssen es trotzdem die Bezirke, so ist die Zuständigkeit in Berlin – konkrete Handreichungen geben, was zu tun ist. Jetzt können die Bezirke nicht mehr sagen: Ich weiß nicht, was zu tun ist. – Nein, der Vorgang ist geprüft. Jetzt müssen die Bezirke handeln, und wir wollen in Berlin mehr Fälle ahnden. Daher ist es richtig, dass wir diese Prüfstelle haben. Das ist wichtig. Ich hörte auch Herrn Schenker. Er findet die Prüfstelle erstaunlicherweise gut. Daher ist es sinnvoll, dass es diese Prüfstelle gibt, aber es ist der Komplexität geschuldet, dass nicht die Bezirke alles machen können, aber auch nicht der Senat alles machen kann.

Als Letztes, weil es heißt, jetzt soll die Senatsverwaltung – Die Wohnraumversorgung, das hat auch der Rechnungshof gesagt, war nicht eine selbstständige Einheit. Die unterstand einer Senatsverwaltung, und natürlich ist die Senatsverwaltung weiterhin verantwortlich. Die Aussage, den Bock zum Gärtner zu machen: Das ist nicht meine Art, Diskussionen zu führen. Jetzt untersteht sie der Senatsverwaltung, und die Verwaltung ist verantwortlich. Kontrolle üben wir aus.

Ganz zum Schluss: Wenn es in der Vergangenheit nicht geklappt hat, frage ich mich: Wo waren Sie denn? Sie waren doch in der Senatsverwaltung. Dieser Bericht, den Sie als Irrtum attestieren, attestiert doch eigentlich genau Ihre Blockadehaltung und nichts anderes, und auch heute machen Sie deutlich, dass Sie nur blockieren wollen, dass Sie nichts vornehmen wollen, nichts für den Mieterschutz, nichts für die Mieterinnen und Mieter Berlins. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Frau Schmidberger hat sich als Nächstes gemeldet.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Erst einmal vielen Dank! Ich beantrage hiermit ein Wortprotokoll von der Debatte. Ich glaube, es täte uns allen gut, das können wir gern gemeinsam in einem Stuhlkreis machen, noch mal das Wortprotokoll auszuwerten, sobald es da ist, um zu gucken, was von den genannten Dingen hier im Raum stimmt und was nicht.

Ich habe übrigens auch gesagt, dass wir eine Mietpreisprüfstelle gut finden, Herr Dr. Nas. Man brauchte nicht die CDU in der Regierung, damit man das gut finden muss, sondern auch das haben wir vorher gefordert. Aber Sie müssen sich mal selbst zuhören. Sie selbst haben gerade gesagt, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz etwas Zivilrechtliches ist, und deswegen sollen es die Bezirke gefälligst machen. Bei Ihnen klang es so, als würden die sich total weigern, weil sie keinen Bock darauf haben. Wir sagen Ihnen seit Monaten, dass es nur daran liegt, dass oft das Personal fehlt und auch ein bisschen das Know-how beziehungsweise die Erfahrungen, die die Stadt Frankfurt schon gemacht hat, genauso wie die rechtliche Absicherung von Bezirken, damit sie Musterverfahren vor Gericht führen können. Da brauchen wir uns jetzt auch nicht gegenseitig abzusprechen, dass der eine oder andere für oder gegen Mieterschutz ist. Darum geht es hier überhaupt gar nicht. Ich habe nur gefragt, ob es nicht ein bisschen absurd ist, wenn man jetzt Mieter bei Mietwucher immer noch zu den Bezirken schickt. Die Mietpreisprüfstelle auf der Landesebene soll sich dann um die Verstöße gegen die Miet-

preisbremse kümmern. Ich glaube nicht, dass die Menschen da draußen nachvollziehen können werden, wohin man jetzt warum muss. Ich frage mich gerade nach der Debatte – aber vielleicht kann uns Frau Dr. Obermeyer mal aufklären, denn ich glaube, sie hat im Gegensatz zu einigen hier im Raum wirklich Ahnung davon, was die WVB tut und was nicht –: Worin liegt der Unterschied zur kostenfreien Mieterinnen- und Mieterberatung, denn die war vorher schon da, um mir zu sagen: Oh, dein Vermieter verstößt vielleicht gegen die Mietpreisbremse, geh doch mal vor Gericht. – Ihre Ausführungen haben gerade noch mehr Fragezeichen aufgemacht, wofür man eigentlich eine Mietpreisprüfstelle braucht, wenn sie gar nicht für die Leute Prozesse führt oder dazu führt, Vermieter anzuschreiben, um sie darauf hinzuweisen, dass sie gerade gegen Gesetze verstoßen.

Noch mal zur Wohnraumversorgung Berlin: Auch da bin ich ein bisschen enttäuscht, Herr Dr. Nas, genauso wie ich von manchen in der SPD enttäuscht bin. Dass der CDU die Wohnraumversorgung Berlin egal ist, wussten wir schon damals, aber von der SPD hätte ich ein bisschen mehr erwartet, dass sie dafür kämpft.

Kommen wir mal zum Landesrechnungshofbericht: Wenn Sie sagen, der hat immer recht, und der hat alles ganz richtig gemacht, dann frage ich Sie und auch den Senat, und deswegen hätte ich gern das Wortprotokoll: Es wird im Landesrechnungshofbericht behauptet, dass die Wohnraumversorgung die gesetzlich übertragenen Aufgaben nicht erfüllt hat, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarkt im Auftrag der LWU zu entwickeln, nicht weiter gemacht hat. Da frage ich mich: Ist es zutreffend, dass die Wohnraumversorgung Berlin in den letzten Jahren nicht versucht hat, intensiv an der Weiterentwicklung von Leitlinien zu arbeiten, zum Beispiel 2017, als es um eine Fassung der neuen KoopV ging? Zum Beispiel hat sie in den Berichten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der KoopV gegeben. 2021 hat sie eine umfangreiche Zusammenstellung von Forderungen für die Ergänzungsvereinbarung der KoopV gemacht. Welcher Senator hat denn damals nicht zugelassen, dass diese Weiterentwicklung einbezogen wird, damit der gesetzliche Auftrag kontrolliert werden kann?

Das Wohnraumversorgungsgesetz: Meines Wissens hat für die finale Fassung beziehungsweise das Gesetz, das am 23. Februar 2023 in Kraft getreten ist, das wir vorher im Abgeordnetenhaus beschlossen haben, die Wohnraumversorgung diese Leitlinie weiterentwickelt und die Gesetzesänderung aufgeschrieben.

Die Mustersatzung und Musterwahlordnung zur Wahlordnung für die Mieterräte und Mieterbeiräte, nachdem die nicht so gut funktioniert hat, hat meiner Meinung nach die Wohnraumversorgung Berlin evaluiert und weiter erarbeitet, oder nicht?

Die Vorbereitung von Leitlinien zum Thema Neubaukosten und Wege zu deren Begrenzung: Auch da habe ich gehört und gelesen – – Der Rechnungshof sagt: Eine gemeinsame Anerkennung der Empfehlungen für eine Strategie kostengünstigen Bauens durch die LWU als anzuwendender, einheitlicher und verbindlicher Handlungsrahmen liegt nicht vor. Ein darauf gerichtetes Hinwirken der WVB ist nicht aktenkundig. – Dann frage ich mich, warum es nicht aktenkundig ist, dass die WVB dazu Stellungnahmen der LWU verfasst und auf Umsetzung gedrängt hat, die LWU, die landeseigene Wohnungsunternehmen, aber die Fortsetzung der Bearbeitung verweigert haben? Oder trifft das nicht zu, lieber Senat?

Genauso mietenorientierte Modernisierungsverfahren: Ich habe gehört, die Wohnraumversorgung Berlin hat eine Studie veröffentlicht, aber die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Umsetzung der ebenfalls veröffentlichten Empfehlungen verweigert. Die Wohnraumversorgung Berlin hat den Auftrag der Evaluation und Weiterentwicklung von Leitlinien erfüllt, aber wenn der Gesellschafter, das Land Berlin, diese Leitlinien oder diese Arbeit nicht weitergibt und nicht dafür sorgt, dass es durchgeführt wird, dann frage ich mich, wen hier die Schuld trifft. Warum konnte die Wohnraumversorgung Berlin nicht weiterarbeiten? – Ich könnte jetzt noch weitermachen, aber keine Sorge. Ich glaube, die Beispiele reichen.

Auch zum Thema gemeinsame Planungs- und Baukapazitäten hat die Wohnraumversorgung Berlin im Februar 2021 der Senatsverwaltung bereits einen Zwischenstand mit Vorschlägen vorgelegt. Auch das wurde vom Senat nicht weiterbearbeitet. Von daher wäre ich ein bisschen vorsichtig in meiner Annahme. Auch der Landesrechnungshof, vor dem ich höchsten Respekt habe und sehr froh bin, dass wir ihn haben, ist nicht allmächtig und nicht allwissend. Vor allem, wie gesagt, der Gesellschafter, das Land Berlin, hat meiner Meinung nicht fair mit der Wohnraumversorgung Berlin gespielt. Wir alle wissen: Man ist politisch nur wirkungsvoll, wenn die politisch Verantwortlichen einen auch wirken lassen. Von daher, lieber Herr Dr. Nas, wäre ich mal ein bisschen vorsichtig in der Frage, wer hier was wie blockiert hat. Ich wünsche Ihnen, dass Sie es die nächsten Jahre auch irgendwann mitbekommen und verstehen.

Vorsitzende Elif Eralp: Als Nächster hat sich Herr Schenker gemeldet.

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank! – Ich weiß gar nicht genau, wo ich anfangen soll, aber ich fange mal mit den Anforderungen des Rechnungshofs an, die Sie jetzt so vor sich hertragen. Ich bin meiner Kollegin, Frau Schmidberger, sehr dankbar, dass sie dargestellt hat, was die WVB in den letzten vielen Jahren alles angefertigt hat, und man hätte jetzt noch ergänzen können, an welcher Stelle der von der Finanzverwaltung entsendete Vorstand einzelne andere Dinge immer wieder blockiert hat, seit er auf dieses Amt beordert wurde.

Noch mal: Man kann die Arbeit der WVB jahrelang blockieren und sich dann hinstellen und sagen: Die hat gar nicht richtig gearbeitet –, wenn man immer die Veröffentlichung von allen Papieren verhindert hat. Das ist zynisch, aber das kann man natürlich so machen.

Aber noch mal zu den Anforderungen des Rechnungshofs: Ich bin mir, ehrlich gesagt, sogar unsicher, ob Sie mit dem neuen Gesetzentwurf den Empfehlungen entsprechen. Ich würde sogar sagen, das Gegenteil ist der Fall. Die WVB soll drei Aufgaben bekommen, einerseits die Beratung der Mietergremien. Gut, das hat sie davor auch schon gemacht. Das soll jetzt vielleicht noch ein bisschen ausgebaut werden. Man kann natürlich ein paar Schulungen machen, dreimal im Jahr, aber ich wäre unsicher, ob man dafür sieben Stellenanteile braucht.

Die Ombudsstelle wird an einen externen Träger ausgelagert, und die Mietpreisprüfstelle wird auch an einen externen Träger ausgelagert. Mit dem, was Sie hier machen, liefern Sie dem Rechnungshof ehrlicher Weise noch viel mehr Futter dafür, dass man am Ende feststellen wird, dass die WVB in der Form gar nicht notwendig ist. Vielleicht ist das ja Ihr Interesse, vielleicht wollen Sie genau das machen. Vielleicht war das der Kompromiss. Vielleicht hatte irgendwer in der CDU so viel Durchscheinungsvermögen, dass man gesagt hat: Wir wollen die am liebsten abschaffen. Dann liefern wir einfach die Motivation dafür, dass wir dann in einem Jahr feststellen: Oh, die haben viel zu wenig Aufgaben. – Aber das, was Sie hier vorlegen, ist,

ehrlich gesagt, kompletter Quatsch. Das dann noch so dreist vor sich her zu tragen und zu sagen, Sie werden hier den Anforderungen des Rechnungshofs gerecht, ist wirklich – Da haben Sie, glaube ich, nicht so richtig gewusst, was Sie hier mitmachen. Vielleicht sollten Sie sich noch ein bisschen genauer darüber informieren.

Was die Mietpreisprüfstelle angeht: Ganz grundsätzlich haben wir natürlich nichts dagegen, wenn Mieterinnen und Mieter in Berlin eine Unterstützung dabei bekommen. Jetzt wissen wir, was die Mietpreisbremse angeht: Dadurch, dass Zivilrecht berührt ist, hat uns der Senat leider immer wieder erklärt, könnte eine öffentliche Behörde nicht aktiv werden, weil zivilrechtliche Angelegenheiten berührt sind. Das heißt, ich muss mir das so vorstellen: Man geht zu einer Mietpreisprüfstelle. Die sagt einem: Das könnte gegen die Mietpreisbremse verstoßen. – Man wird weitergeschickt zur Mieterberatung des Bezirks. Die sagt: Na ja, das könnte gegen die Mietpreisbremse verstoßen –, und dann wird man zu einem Anwalt geschickt. Das ist doch kompletter Unsinn. Dafür braucht es das, ehrlich gesagt, nicht. Wir brauchen nicht eine zusätzliche Stelle, die das Gleiche macht wie die kostenfreie Mieterberatung des Bezirks.

Zu § 5, Mietwucher, hat Frau Schmidberger auch schon etwas gesagt. Wir brauchen nicht eine Stelle, die Ihnen ausrechnet, ob eventuell ein Verstoß vorliegen könnte – dazu reicht, ehrlich gesagt, ein Onlinerechner –, sondern wir brauchen vermutlich einfach Personal in den Bezirken, das tatsächlich tätig wird und die Fälle an die Staatsanwaltschaft schickt, wenn die Mieten mehr als 50 Prozent über der OVM liegen, oder aber direkt Bußgeldverfahren und anderes einleiten. Bei einer reinen Mietpreisprüfstelle, wofür jetzt relativ viel Geld in die Hand genommen wird, die nur daraus besteht, dass den Leuten in der Sprechstunde gesagt wird: Na ja, könnte vielleicht was sein –, aber tatsächlich gar keine starke Behörde dahinter steht, die dann aktiv wird, kann man sich drüber streiten, ob das am Ende gut ausgegebenes Geld ist oder, ehrlich gesagt, nicht. Wir sind, wie gesagt, der Auffassung: Was diese Fragen der Verfolgung von Mietwucher angeht, sollte es ganz hohe Priorität haben. Da geht es aber darum, dass wir mehr Personal in den Bezirken brauchen, dass wir eine Unterstützung durch den Senat brauchen, die auch personeller Natur sein muss, und vor allem die Absicherung bei diesen rechtlichen Risiken, die teilweise bestehen.

Noch mal: Bei den vielen Zukunftsfragen, die wir uns mindestens stellen, wenn wir uns mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen beschäftigen, also die Frage: Wie soll der Wohnungsbau passieren, dass er auf der einen Seite den vielen ökologischen Anforderungen, die wir an ihn stellen müssen, Rechnung trägt, aber auch bezahlbar und in gewisser Schnelligkeit hergestellt werden kann? Wie können wir Synergieeffekte zwischen den sechs landeseigenen Unternehmen herstellen? Was ist mit so etwas wie einer Bauhütte? Was sind Strategien, gerade mit diesen sechs Unternehmen, zur Baukostensenkung? Wie kriegen wir die Modernisierung hin? Was machen wir mit angeschlagenen Unternehmen? Da fehlt mir einfach eine Antwort, wer sich mit diesen vielen Fragen beschäftigen wird. Ich glaube Ihnen, ehrlich gesagt, nicht, dass der Senat das in dieser Form machen wird. Vielleicht sagt er, die Unternehmen machen das schon selbst. Die treffen sich manchmal, und dann reden die darüber. Dann kann man aber auch sagen, man nimmt die Aufgaben des Gesellschafters, des Landes Berlin, an der Stelle nicht mehr so richtig wahr und lagert das völlig an die Unternehmen aus. Auf jeden Fall sind die vielen Überschriften, mit denen Sie hier arbeiten – und dann nennen Sie das auch noch „Sicher Wohnen und Beteiligen“ et cetera – alle schön und gut, aber, ehrlich gesagt, steckt nicht so richtig viel dahinter.

Letzter Punkt, zu den Mieterbeiräten: Ich weiß nicht, ob Sie regelmäßig im Kontakt mit den Mieterbeiräten sind. Wir hatten erst am Freitag hier im Hause eine Veranstaltung mit sehr vielen Mieterbeiräten. Da ist der Unmut sehr groß. Der Unmut ist sehr groß, weil diese Mieterbeiräte und die Mieterräte der landeseigenen Unternehmen nicht so richtig ernst genommen werden. Da brauchen die vielleicht nicht noch eine Schulung, wie die wirtschaftliche Kennzahlen besser verstehen. Das ist gar nicht schlecht, und das will ich gar nicht in Abrede stellen, aber ich glaube nicht, dass es im ersten Schritt und vor allem daran hapert, dass die Mieterbeiräte bessere Schulungsangebote brauchen. Die Mieterbeiräte brauchen tatsächlich einfach mal einen anderen Senat, der sich auch in ihrem Interesse gegenüber den landeseigenen Unternehmen einsetzt. Die Wohnraumversorgung Berlin hat in den letzten Jahren immer eine Mieterbeirätekonferenz organisiert. Da wurde sich vier, fünf Stunden erst mal mit allen Mieterbeiräten darüber – – Auf der Konferenz konnte nie etwas anderes stattfinden, weil die erst mal vier oder fünf Stunden ihren Unmut über die landeseigenen Unternehmen äußern mussten, und da ist man gar nicht mehr zu etwas Konstruktivem gekommen. Das zeigt mir ganz eindeutig, dass es hier nicht in erster Linie eine Schulung für die Beratungsangebote für die Mieterbeiräte braucht, sondern eine andere politische Wirkmächtigkeit und Verfügungsmacht in ihrem eigenen Sinne gegenüber den landeseigenen Unternehmen.

Vorsitzende Elif Eralp: Haben weitere Abgeordnete Anmerkungen oder Nachfragen? – Herr Dr. Nas!

Dr. Ersin Nas (CDU): Ganz kurz vielleicht zur Ergänzung: Wenn man sich den Bericht des Rechnungshofs ansieht: Ich kann den gern noch mal kopieren und Ihnen zur Verfügung stellen, gerade Frau Schmidberger, die Studien, die Sie angesprochen haben: Schauen Sie sich mal Seite 161 fortfolgende an. Da ist nämlich die Rede von diesen Studien und was daraus geworden ist. Schauen Sie sich die mal in Ruhe an.

Zu Herrn Schenker: Es wundert mich, Herr Schenker. Im Plenum haben Sie gesagt, der Senat soll doch die Bezirke unterstützen, weil die Bezirke überfordert sind, und mehrere verschiedene Bezirke haben gesagt, gerade bei § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, Mietüberhöhung – Sie sagen, Mietwucher; lassen wir mal dahingestellt –, sind die überfordert, weil es rechtlich komplex ist et cetera. Sie hatten gefordert, der Senat soll die dabei unterstützen, und hier passiert nichts anderes, dass man eine Unterstützungsleistung vollbringt und sagt: Wir prüfen das rechtlich. Wir gucken uns das sehr genau an und geben den Bezirken das Ergebnis mit, mit dem Auftrag, das zu vollziehen. – Das vollziehende Organ, wenn Sie das so haben wollen, sind die Bezirke. Deswegen verstehe ich nicht, wenn Sie sich jetzt hier hinstellen: Ja, wir müssen die Bezirke noch mal stärken. – Das ist doch eine Stärkung der Bezirke. Die sollen es umsetzen. Die müssen nur einen Bußgeldbescheid erlassen, mehr nicht.

Vorsitzende Elif Eralp: Gut! Gibt es weitere Anmerkungen oder Fragen von Abgeordneten dazu? – Nein! Dann hat der Senat jetzt die Möglichkeit, darauf einzugehen und Stellung zu nehmen.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Auch vielen Dank für diese doch sehr emotional geführte Debatte heute! Ich habe mir mal überlegt, wie viele Fragen gestellt wurden, die nicht in einer Art Vermutung unterlegt worden sind, und es gibt einen Punkt, auf den ich gern noch mal eingehen möchte. Das war die Fragestellung, wie mit dem Begriff Mietwucher umgegangen wird, und man sollte die Bezirke stärken. Ich

kann das nur noch einmal wiederholen, denn das haben wir hier schon mehrmals gesagt, und wahrscheinlich muss ich es fünfmal sagen: Es gibt eine AG mit den Bezirken – das ist initiiert worden von der Senatsverwaltung und nicht andersherum –, in der wir den Bezirken gesagt haben: Wir reden miteinander, wir gucken, welche rechtlichen Grundlagen und welche Unterstützung ihr vor Gericht braucht, um in diese Reinheit zu kommen, wie es Frankfurt zum Beispiel macht. Frankfurt ist ein schlechtes Beispiel, nicht von dem, was sie machen, sondern von dem Konstrukt. Wir mit unserer Einheitsgemeinde haben da ein paar andere Problemlagen, die wir aufzulösen haben. Aber wie können wir uns gegenseitig unterstützen? –, und da sind wir dran. Es ist natürlich nicht so einfach, wie sich einige das vorstellen: Wir haben hier einen Problemfall, und dann ist das die Lösung –, sondern man muss es im Zusammenspiel zwischen Senat und Bezirk schaffen. Das machen wir jetzt schon relativ lange, ich glaube, schon fast ein halbes, Dreivierteljahr, und wir werden berichten, wenn wir ein vernünftiges Ergebnis dazu gefunden haben, damit es die Wohnraumversorgung oder die Sicher-Wohnen-Anstalt umsetzen und nutzen kann. Da bin ich ganz gut der Meinung, dass wir da auch weiterkommen.

Der andere Punkt ist: Man sollte nicht unterschätzen, was es bedeutet, dass wir die gesamten Unterstützungsmöglichkeiten der Mietergremien verbessern werden. Ich kann in den letzten Monaten nicht nachvollziehen, dass ausschließlich alle Mietergremien nur negativ eingestellt sind. Ich glaube, es kam sehr gut an, dass diese Stärkung über die Sicher-Wohnen-Anstalt zur Verfügung steht. Ich habe jedenfalls bisher nichts Negatives bekommen. Da scheinen einige hier im Raum andere Erfahrungen zu machen. Ich glaube, es ist schon ein ganz klares Signal in die Mietergremien hinein, dass wir sie nicht nur ernst nehmen, sondern unterstützen wollen, und dass es uns in der Kommunikationsform gelungen ist, relativ schnell die landeseigenen Gesellschaften davon zu überzeugen beziehungsweise ihnen klar zu machen, dass sie die Ansprechpartner für die Mietergremien auf der Ebene der Sicher-Wohnen-Anstalt werden sollen. Da gibt es feste Ansprechpartner. Wir haben die Hierarchien gekappt und gleichzeitig die Informationswege vereinheitlicht. Auch das ist für die Mieterinnen und Mieter in Berlin ein guter Punkt, dass da die Kommunikation vorherrscht.

Was natürlich immer wieder gern im Raum steht, ist, dass die ehemalige ausschließliche Beratungsanstalt Wohnraumversorgung jetzt mehr oder minder dadurch nicht mehr funktionsfähig ist, weil sie die Kontrolle über die LWU nicht mehr hat. Die hatte sie vorher auch nicht. Das war niemals das Konstrukt dazu. Für die Kontrolle der Landeseigenen gibt es eine eigene Abteilung in der Senatsverwaltung, die das in der Vergangenheit gemacht hat, die das auch in Zukunft machen wird. Es ist nicht so, dass die Landeseigenen hier an der langen Leine gelassen werden. Das hat nichts mit der Wohnraumversorgung zu tun. Sie sind in einem engmaschigen Kontrollsystem der Senatsverwaltung mit mehreren Gesprächsbereichen und gerade in der Klärung von einzelnen Fragestellungen mit Aufgaben betraut, sodass die Landeseigenen sehr eng kontrolliert werden. Ansonsten würden Sie, wenn es anders wäre, nicht so viele Informationen unsererseits bekommen, wie es sich gerade im Bereich der Landeseigenen verhält.

Kurzum würde ich sagen: Ich glaube, das ist eine gute Änderung oder Novellierung der Änderung des Errichtungsgesetzes, das Ihnen vorgelegt wurde. Es stärkt den Mieterschutz in Berlin, und es gibt viele Möglichkeiten, wo wir mit speziellem Fachwissen, das ist der wichtige Punkt, in Stellen wie der Ombudsstelle und in Zukunft in der Mietpreisprüfstelle, den Mie-

tenden oder den Petenten schneller helfen können als zuvor. Das ist ein Signal in die Mieterschaft nach Berlin, das man senden sollte.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich noch mal Frau Schmidberger mit einer Nachfrage gemeldet.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich würde gerne noch mal wissen – Herr Machulik, keine Sorge! Sie müssen es nicht fünfmal sagen, es reicht, wenn Sie es einmal machen –: Wie sieht es mit dem wohnungswirtschaftlichen Gesamtbericht aus, der in der Vergangenheit von der Wohnraumversorgung Berlin gemacht wurde und der im Vergleich zu den anderen Berichten wenigstens mal transparent aufgearbeitet hat, wie die Vermietungspraxis zum Beispiel genau ist? Da gab es mehrjährige Auswertungen und Grafiken, durch die, glaube ich, viele Menschen das mal nachvollziehen konnten im Vergleich zu dem früheren Berichtswesen. Deswegen würde ich gern wissen, was damit jetzt eigentlich ist. Der ging uns allen früher immer zu. Ich habe bisher noch keinen für das Jahr 2022 wahrgenommen. Da würde ich gern wissen, wann der da ist.

Ich hatte auch die Frage gestellt, was eigentlich mit der Ausschreibung der Mietpreisprüfstelle ist. Vielleicht habe ich die Antwort auch überhört. Vielleicht müssen Sie die trotzdem noch viermal sagen, aber ich würde gern wissen, wie es mit der Ausschreibung aussieht. Gab es jetzt schon eine? Gab es schon eine Vergabe? Ich hatte bereits im Juli dazu nachgefragt. Da hieß es, es gibt bald eine Vergabe. Deswegen wäre es ganz gut, wenn man hier den Ausschuss noch mal aufklären würde.

Herr Dr. Nas! Ich sage es Ihnen noch mal. Bevor Sie mir jetzt sagen: Ah, Frau Schmidberger, lesen Sie doch mal den Bericht vom Landesrechnungshof! –, würde ich Ihnen mal empfehlen: Das ist nämlich genau der Punkt. Abgeordnete hören nicht auf zu denken, wenn sie mal einen Bericht vom Landesrechnungshof gelesen haben, sondern fragen sich dann selbstkritisch oder kritisch: Was ist davon richtig, was nicht? –, reden vielleicht auch mal mit der Wohnraumversorgung Berlin, reden vielleicht mit Abgeordneten, die vor Ihrer Zeit hier Abgeordnetenhaus waren oder beschäftigen sich mal mit der Arbeit des UA Bmc oder des Unterausschusses Bauen, der von Koalition abgeschafft wurde.

Von daher würde ich das noch mal gerne an Sie zurückspiegeln, bevor Sie hier so austeilen. Schauen Sie sich selber mal an, welche Kritikpunkte wirklich beim Landesrechnungshof zu treffen und welche nicht. Da stehen Ihnen bestimmt auch ehemalige Vorständler wie Herr Härtig oder Frau Ulrike Hamann zur Verfügung, die Ihnen sicher auch mal aus eigenem Erleben schildern können, wie man im WVB-Vorstand damals behandelt wurde beziehungsweise, dass ein WVB-Vorstand einheitlicher Meinung sein musste, ansonsten galt das als nicht entschieden. Ich stehe da aber auch gerne zur Verfügung, wenn Sie darüber noch mal sprechen wollen. Ich finde es nur schwierig, hier über eine öffentliche Institution so ein Urteil zu fällen, wenn man sich, wie gesagt, noch nicht mal mit den Details beschäftigt hat.

Vorsitzende Elif Eralp: So, gibt es weitere Nachfragen oder Anmerkungen? – Sonst würde ich jetzt abschließend dem Senat das Wort geben.

Staatssekretär Stephan Machulik (SenStadt): Ja, das kann ich noch ganz kurz machen. Ich hatte das erwähnt, erstens, dass wir mit der Wohnraumversorgung jetzt in der Abstimmung sind, um die Vergabe auszulösen, das hatte ich vorhin gesagt. – [Zuruf von Katrin Schmidberger (LINKE)] – Nein, Frau Schmidberger, das habe ich Ihnen vorhin schon gesagt. Aber das andere ist der ausstehende Bericht, den Sie eingefordert hatten. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, dass der im Oktober erscheint.

Vorsitzende Elif Eralp: Dann ist die Aussprache erst mal beendet, und der Punkt 5 (neu) a wird abgeschlossen. Das ist der von der Koalition angemeldete Besprechungspunkt. – [Zuruf] – Genau! Ich werde zu Recht darauf hingewiesen: Es gab den Wunsch nach einem Wortprotokoll. Besteht dazu ein Einvernehmen? – Gut, es besteht Einvernehmen. Dann wird ein Wortprotokoll zu diesem gesamten Punkt 5 (neu) angefertigt.

So, Punkt 5 (neu) a hatten wir jetzt abgeschlossen. 5 (neu) b: Jetzt kommt die Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke auf Drucksache 19/1615. Wer ist für diesen Antrag? – Noch mal vorlesen, 5 (neu) b, also Grünen- und Linke-Antrag. – Dann sind dafür die Grünen- und die Linksfraktion. Wer ist dagegen? – Die Koalitionsfraktionen und die AfD. Dann erübrigen sich Enthaltungen. Dieser Antrag ist damit abgelehnt, und es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

Jetzt kommen wir zu Punkt 5 (neu) c. Das ist der Antrag der AfD-Fraktion auf Drucksache 19/1580. Wer stimmt dafür? – Das ist die AfD-Fraktion. Wer stimmt dagegen? – Das sind alle übrigen Fraktionen. Enthaltungen erübrigen sich. Der Antrag ist damit abgelehnt, und es ergeht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

Jetzt kommen wir zur Senatsvorlage 5 (neu) d. Da geht es um den Gesetzentwurf zur Drucksache 19/1851. Wer stimmt für diese Vorlage? – Das sind die Koalitionsfraktionen. Wer stimmt dagegen? – Das sind alle übrigen Fraktionen, also Grüne, Linke und AfD. Damit ist der Gesetzentwurf, die Vorlage, angenommen, und es geht eine entsprechende Beschlussempfehlung an das Plenum.

Dann haben wir den Punkt 5 (neu) der Tagesordnung abgehandelt.

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**

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 (neu) der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1794

[0251](#)
StadtWohn
Haupt

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

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 (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 Inhaltsprotokoll.

Punkt 9 (neu) der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.