

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

45. Sitzung
25. November 2024

Beginn: 09.33 Uhr
Schluss: 12.45 Uhr
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1839
**Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und
Standortgemeinschaften**

[0254](#)
StadtWohn(f)
WiEnBe

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1856
**Änderung des Berliner Flächennutzungsplans
(FNP Berlin)**

[0294](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1929
**Entwurf des Bebauungsplans XV-51j-1 vom 24.
April 2024 für eine Teilfläche des städtebaulichen
Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal/Adlershof
im Bezirk Treptow-Köpenick**

[0308](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Elif Eralp: Nun rufe ich auf

Punkt 6 der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/1902
**Mehr Sozialwohnungen für Berlin –
Weiterentwicklung der kooperativen
Baulandentwicklung und Neuköllner Modell
umsetzen**
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Die Kooperative Baulandentwicklung und sektorale
B-Pläne: Bilanz, Herausforderungen und Potentiale**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0301](#)
StadtWohn

[0271](#)
StadtWohn

- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Das Neuköllner Modell bei Verdichtungen im
Bestand als Vorbild für West-Berlin: mehr
Sozialwohnungen braucht das Land**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0272](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Zu dem Tagesordnungspunkt begrüße ich herzlich Frau Schade aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die uns für Fragen zur Verfügung steht. Außerdem begrüße ich ganz herzlich in alphabetischer Reihenfolge Frau Anna Hanusch, die uns zugeschaltet ist. Ich begrüße Herrn Mario Hilgenfeld. Er ist Bereichsleiter Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik beim BBU, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Außerdem begrüße ich Herrn Andreas Tied. Er ist Bereichsleiter Immobilien und Stadtentwicklung der Investitionsbank Berlin, IBB. Ich darf feststellen, dass Sie mit dem Livestream und den Bild- und Tonaufnahmen der Presse einverstanden sind.

Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht wird. – Das ist der Fall. – Die Fraktion der Grünen darf damit beginnen, die Anträge zu begründen. – Frau Schmidberger, bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Herzlichen Dank, Frau Ausschussvorsitzende! – Erst mal ein herzliches Willkommen an unsere Gäste und Expertinnen und Experten! Vor allem liebe Grüße gehen auch raus nach München! Es freut mich sehr, dass das geklappt hat, Frau Hanusch. – Ich mache es ganz kurz. Letztendlich wissen wir alle, um was es geht. Uns fehlen eine Menge Sozialwohnungen in der Stadt, im Bestand wie auch im Neubau. Es geht eigentlich heute auch um den Punkt, wie wir es schaffen können, dass in Berlin die vielen Sozialwohnungen, die immer noch verloren gehen, wenigstens kompensiert werden. Wenn wir uns mal die Zahlen anschauen, der IBB Wohnungsmarktbericht hat es noch mal dargestellt, dann ist es so, dass wir bis Anfang der Dreißiger einen abfallenden Anteil an sozialem Wohnungsbau haben, und angesichts der Tatsache, dass wir sehr viele Berlinerinnen und Berliner haben, die WBS-berechtigt sind, ist das kein Zustand, mit dem wir uns abfinden können.

Deswegen ist es gut, dass sich Berlin auch praktische Beispiele in anderen Städten anschaut. München wäre nicht nur in dem Bereich Vorbild für Berlin. Wir hatten auch schon 2021 im Koalitionsvertrag vereinbart, dass wir das Erfolgsmodell der SoBoN, der sozialgerechten Bodennutzung, von München nach Berlin holen wollen. Das Modell in München – das kann Frau Hanusch viel besser erklären – besteht ja schon seit 1994, aber wurde 2021 noch mal verbessert. Im Gegensatz zu Berlin ist es so, dass auf den privaten großen Bauprojektflächen 80 Prozent der Fläche nicht aufgeteilt werden dürfen, dass 40 Jahre lang dort 20 Prozent freifinanzierte Mietwohnungen sein müssen und 60 Prozent geförderter und preisgebundener Wohnraum. Das ist was, wo wir gern hinwollen. Wir haben in Berlin leider nur 30 Jahre, und die Prozentzahl liegt immer noch bei 30. Wir haben schon lange angemahnt, dass sich das verbessern muss.

Ich glaube, es wäre gut, heute darüber zu diskutieren: Wie können wir das schaffen? Was kann Berlin von München lernen? Auch angesichts der aktuellen Situation mit den verschwundenen Sozialwohnungen in der Europacity wäre es sicher gut zu wissen, wie München

mit so etwas umgeht. Wie schafft es München, das zu kontrollieren? Inwiefern herrscht auch Transparenz in München über städtebauliche Verträge zwischen der öffentlichen Hand und den sogenannten Investoren? Deswegen freue ich mich sehr, dass das heute geklappt hat und würde es jetzt erst einmal in dabei belassen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! Damit sind praktisch alle Besprechungspunkte begründet worden. – Dann würde ich um die Stellungnahmen der Sachverständigen bitten! Erst einmal vielen Dank, dass Sie hier sind und dass Sie so lange gewartet haben. Es tut mir sehr leid, dass es so lange gedauert hat. Wir haben jetzt hoffentlich noch ausreichend Zeit und sind sehr gespannt auf Ihre Ausführungen. Als Erste hätte dann Frau Hanusch das Wort. Sie haben alle jeweils fünf Minuten. Ich muss das leider streng handhaben, weil wir uns das so verabredet haben und würde dann nach ungefähr fünf Minuten einen Hinweis geben, dass Sie dann aber natürlich noch den Satz oder den Absatz zu Ende sprechen können. – Dann bitte ich Sie zu beginnen, Frau Hanusch, bitte schön!

Anna Hanusch (Stadtratsmitglied München) [zugeschaltet]: Guten Tag auch von mir! Vielen Dank für die Einladung! – Ich bin seit 2014 im Stadtrat in München, in der Grün-Rosa-Fraktion, von Beruf sonst nebenbei noch in Teilzeit Architektin und insofern auch von Beginn an im Planungsausschuss aktiv. Ich habe 2021 damals noch als Fraktionsvorsitzende diese neue Ausgestaltung der SoBoN intensiv begleitet. Die wurde, wie schon erwähnt, in München 1994 ins Leben gerufen. Es war damals schon – München hat da schon immer eine Ausnahmestellung eingenommen – natürlich das große Thema, wie man auch mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen kann. Aber über die Regelung der SoBoN wird auch eine Beteiligung an den allgemeinen Infrastrukturkosten und auch an den Kosten des Planungsprozesses gesichert. Das gilt einfach grundsätzlich dann für alle und ist natürlich auch immer ein wichtiger Hebel, auch jetzt aktuell wieder, wenn wir unsere Finanzen anschauen. Das Grundmodell damals war dann sehr viele Jahre, dass 30 Prozent geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Bebauungsplans hergestellt werden müssen, der auch Wohnungsbau beinhaltet.

Grundsätzlich gilt die SoBoN für jedes Bauvorhaben, eben auch beim Gewerbe, aber da gibt es natürlich weniger Effekte, als wenn wir jetzt einen Bebauungsplan mit Wohnungsbau machen. Wir teilen das dann immer noch auf, wir haben einen Teil, der war immer schon EOF, also die einkommensorientierte Förderung, die auch der Freistaat in Anteilen finanziert, und dann gibt es auch schon seit Langem die sogenannte München-Modell-Förderung, wo wir als Stadt auch noch für eine Gruppe, die es auch schon auf dem Wohnungsmarkt schwer hat, aber eben von den Einkommen etwas darüber liegt, auch Förderungen anbieten und eben diesen Wohnungstyp auch immer berücksichtigt haben.

Dann gab es 2017 noch eine Anpassung, die aber SPD und CSU, damals die federführenden Fraktionen im Stadtrat, verhandelt haben. Dort sind wir schon einen Schritt weitergegangen, auf 40 Prozent. Dazu kamen noch 10 Prozent preislimitierte Wohnungen, die eben nicht gefördert sind, aber von der Miete gedeckelt. Das neue Modell haben wir nach der Kommunalwahl verhandelt, die bei uns im Frühjahr 2020 war. Es gab immer schon die Tradition und auch gerade bei der ersten Einführung, dass man mit den Hauptakteuren auf dem Münchener Wohnungsmarkt ins Gespräch gegangen ist und auch versucht hat, das im Konsens zu machen. Das war auch 2021 der Fall. Wir haben aber eben großen Bedarf gesehen, weil der Druck einfach noch viel höher ist, insbesondere die Langfristigkeit besser abzusichern, weswegen jetzt eben auch grundsätzlich die 40 Jahre als Bindungsfrist gelten.

Ziel war auch, einen Anreiz zu schaffen, dass gerade die geförderten Wohnungen auch uns als Stadt beziehungsweise unserer Münchner Wohnen verkauft werden. Insofern gibt es jetzt ein Grundmodell, das 60 Prozent geförderte Wohnungen hat, das sind 20 Prozent EOF, 20 Prozent München-Modell und 20 Prozent preisdämpft. Als Plus kam noch dazu – weil wir den hohen Bedarf gesehen haben, das noch zu regeln –, dass es kein Aufteilungsverbot für 80 Prozent in diesem Grundmodell gibt, was auch sogenannten Bestandshaltern entgegenkommt, die teilweise sogar die 100 Prozent anbieten können, weil Sie einfach Wohnungen dauerhaft als Mietwohnungen halten. Grundsätzlich gibt es aber in diesem Baukastenmodell – wenn es dazu Rückfragen gibt, gerne – die Möglichkeit, es anzupassen. Das heißt, wenn man mehr freifinanzierte Wohnungen innerhalb seines Projektes schaffen will, dann muss man dafür zum Beispiel einen höheren Infrastrukturbeitrag zahlen oder man verkauft entweder an eine Genossenschaft oder an die Stadt einen Teil der geförderten Wohnungen. Das wird dann in einem Punktesystem positiv bewertet. Insofern haben wir gerade für klassische Projektentwickler dann einen Anreiz, dass die eher dann uns diese Teile dauerhaft geben, und wir dann langfristig bezahlbaren Wohnraum gesichert haben. Es gibt schon ein paar Aufstellungsbeschlüsse dazu. Aber natürlich sind es in der aktuellen Lage generell weniger, die wir leider auch in München haben. – Ansonsten bin ich jetzt auf Rückfragen gespannt.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! Das war eine Punktlandung. – Dann ist als Nächster Herr Hilgenfeld mit seiner Stellungnahme dran.

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.; Leiter Bereich Wohnungswirtschaft/-politik): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Recht herzlichen Dank für die Einladung! – Dass wir in Berlin einen hohen Bedarf an bezahlbarem Neubau haben, steht außer Frage. Es gibt nun vielfältige Möglichkeiten, wie wir diesen Neubau entwickeln und unterstützen können. Als BBU haben wir die Einführung des Berliner Modells seinerzeit unterstützt, begleitet und über die vielen Jahre auch reichlich Nachbesserungen, Ausweitungen und Verschärfungen des Modells gesehen und immer wieder kommentiert, zunehmend auch kritisch kommentiert. Denn anders als noch bei Einführung des Berliner Modells muss ich hier noch mal auf die geänderten Rahmenbedingungen heute hinweisen. Die immensen Kosten- und Zinssteigerungen machen einen Mietwohnungsbau für Mieten unter 20 Euro – Pi mal Daumen – netto kalt kaum noch möglich. Wenn Sie mit Mieten darunter bleiben wollen, brauchen Sie entweder Förderung oder eine veritable Quersubventionierung aus dem Unternehmen des Vorhabenträgers heraus. Wenn Sie also bei einem solch hohen Kostenniveau zusätzliche Auflagen für die Bebauung kreieren, die on top kommen, wird es rein mathematisch weder günstiger, noch werden Sie damit den Neubau ankurbeln.

Sinnvoll wäre daher aus unserer Sicht eine Diskussion über die Reduktion der Belastungen für den Vorhabenträger, Reduktion der Umlagen für Schulen und Kitas, Reduktion auch vielleicht beim geförderten Anteil. Hier muss man allerdings ein bisschen genauer hinschauen. Deswegen wird auch noch Herr Tied etwas dazu sagen. Eine auskömmliche Förderung ist kompensatorisch notwendig, um belegungsgebundenen Wohnraum im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu vereinbaren.

Die gegenwärtige Neubauförderung wird bei hohen Baukosten ab einem bestimmten Kostenniveau bereits heute die Grenze der Wirtschaftlichkeit erreichen. Nicht in jedem Vorhaben ist das so, aber bei den Vorhaben, die eine relativ hohe Kostenstruktur haben. Es bleibt abzuwar-

ten, wie die aktuellen Haushaltskürzungen in Programmänderungen umgesetzt werden. Ich glaube, wir diskutieren hier ja auch über ein Modell mit einem sehr differenzierten Förderansatz, also über Belegungsquoten nicht pauschal einfach nur erster Förderweg, 30, 40, 60 Prozent, sondern über verschiedene Stufen der Förderung.

Der Antrag zur Einladung beschäftigte sich auch mit dem Neuköllner Modell. Ich bin kein Baurechtler, muss ich dazu sagen, aber es ist durchaus bekannt, dass der Baunutzungsplan von 1958/60 in Teilen bereits funktionslos ist und rechtlich durchaus angreifbar. Ich bitte hier zu beachten, dass, wenn Sie sehr viele Befreiungen im Zeitablauf erteilen, die Situation vor Ort am Ende dann auch eher einen Genehmigungstatbestand nach § 34 BauGB ermöglicht. Das Neuköllner Modell wird auf lange Frist nur ein endliches Modell sein können, weil sie dann automatisch in die 34-Zone reinlaufen – einfach so als Gedanke, wenn man das ausweiten würde. Die bisherigen Angaben zur Anzahl der hieraus neugeschaffenen Belegungsbindung in Neukölln sind ja durchaus übersichtlich.

Es gibt eine ganze Reihe von Unsicherheiten und zusätzlichen Bauhürden. Es ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen natürlich eine Abwägung wert, ob ich einen jahrelangen Kampf um einen B-Plan vornehme oder im Wege einer Befreiung und eines Kompromisses zu einer Baugenehmigung komme. Ich erlaube mir aber den Hinweis: Es wäre schon interessant zu erfahren, wie hoch in dem Bezirk die Anzahl der Genehmigungen ist, die wegen des Neuköllner Modells nicht höher verdichtet gebaut haben. Wie viele Leute haben gesagt: Bei dem Ansatz wollen wir das dann eher nicht umsetzen, und wir bleiben in der niedrigzonierten Ebene, die der Baunutzungsplan vorsieht.

Für uns sind hier viele Fragen offen. Wir glauben summa summarum nicht, dass auf diesem Weg zusätzliche Anreize für den Neubau auf breiter Front geschaffen werden und dass wir die eingebrochenen Baugenehmigungszahlen mit einer Ausweitung der Kosten und der Vorgaben des Förderanteils irgendwie beschleunigen und verbessern können. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! Auch das war eine Punktladung. – Dann gebe ich Herrn Tied das Wort. – Bitte schön!

Andreas Tied (Investitionsbank Berlin; Bereichsleiter Immobilien und Stadtentwicklung): Sehr geehrte Frau Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Senator! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank auch von mir, dass ich heute hier reden darf! Ich möchte den Blick auf den Wohnungsbau und die -förderung aus Sicht der Förderbank kurz erörtern. Vielleicht ein paar Zahlen, die Sie alle kennen, aber um das noch mal zu vergegenwärtigen: Wir hatten in Berlin einen Bevölkerungszuwachs in 2022 von 77 000 Einwohnern, in 2023 von 27 000 Einwohnern, und im ersten Halbjahr 2024 waren es auch bereits schon 8 000 Einwohner mehr in der Stadt. Über zehn Jahre, von 2013 bis 2022, hat Berlin 10 Prozent an Bevölkerung dazu gewonnen.

Ich glaube, wir sind uns alle einig, dass die Stadt nach wie vor sehr dringend neue Wohnungen braucht. Bei der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen der letzten Jahre ist es nach wie vor ein hoher Bedarf. Ich glaube, darüber sind sich im Grunde alle einig. Wir sind der Meinung, dass wir in Berlin mindestens 20 000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr brauchen, um den Wohnbedarf abdecken zu können. Es ist in den letzten Jahren mehr oder minder geglückt.

Wenn ich das richtig im Kopf habe, dann ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in 2023 unter 15 000 Wohnungen gesunken. Die Hochrechnungen für dieses Jahr gehen weiter abwärts.

Wir haben die Wohnungsbauförderung im Jahr 2013 mit diversen Änderungen aufgelegt. Wir haben jüngst mit der WFB 2023 eine Förderung, die wieder den Wünschen und Bedürfnissen der Investoren Rechnung trägt. In der Förderung davor haben wir die gewünschten politischen Zahlen mit Förderanträgen durchgängig nicht geschafft. Das heißt, wir hatten noch in 2022 ein Haushaltsvolumen von ungefähr 750 Millionen für 5 000 zu bewilligende Wohnungen. Mit der jüngeren Förderung hat das der Senat auf 1,5 Milliarden für 5 000 Wohnungen verdoppelt. Das heißt also, es ist deutlich nachgebessert worden, und wir sehen, dass die Anzahl der Anträge sehr stark zugenommen hat, insbesondere auch die der Privatwirtschaft. In den Jahren davor waren ein Großteil der Anträge von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und ein paar Anträge von den Wohnungsgenossenschaften. Wir haben jetzt ein Ziel erreicht, dass wir dieses Jahr ungefähr 3 000 Wohnungen bereits bewilligt haben. Wir haben Anfang Dezember noch eine weitere Ausschussbewilligungssitzung. Wir gehen davon aus, dass weitere 1 000 Wohnungen kommen, und bis zum Jahresende gehen wir davon aus, dass die 5 000 Wohnungen, die zum Ziel gesetzt wurden, unter Einhaltung des Haushaltsbudgets auch erreichbar sind.

Wir sehen auch, dass es ungefähr 27 Prozent an Projekten sind, die von privaten Investoren angetragen worden sind. Das hört sich immer noch relativ wenig an, aber im Verhältnis von 5 bis 10 Prozent in den Jahren davor ist es eine deutliche Zunahme. Wir sehen auch insbesondere bei diesen Investoren, dass es ein großes Interesse gibt, dass eine besondere intensive Beratungskapazität erforderlich ist und diese Anträge etwas länger dauern als bei den städtischen Gesellschaften, die darin schon sehr geübt sind.

Wir haben, Herr Hilgenfeld hat es gerade auch schon angesprochen, eine deutliche Änderung in den wirtschaftlichen Rahmenvoraussetzungen, insbesondere aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus, hinnehmen müssen, sodass im freien Wohnungsbau momentan quasi nichts mehr oder nur sehr wenig gebaut wird. Wenn ich jetzt ein Projekt kalkulieren würde unter ganz normalen Bedingungen ohne eine Förderung, müsste man ungefähr zwischen 25 und 28 Euro Kostenmiete rechnen. Diese Miete ist sicherlich nicht für breite Schichten der Bevölkerung geeignet. Demzufolge ist diese Miete auch nicht unbedingt mehr am freien Markt und in allen Bezirken so erreichbar, sodass nachvollziehbar ist, dass die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen ist. Viele Investoren schwenken jetzt auf diese Förderung, weil sie eine wirtschaftlich schwarze Zahl generiert, und demzufolge haben wir fast alle Neufinanzierungen, die wir als Förderbank sehen, im Bereich der WFB. Das bedeutet, dass die Anzahl der geförderten Wohnungen ungefähr bei 80 Prozent aller Wohnungen in diesem Projekt liegt. Das heißt, im Gegensatz zu den Vorjahren, wo eigentlich die Investoren genau das, was Frau Schmidberger intendiert, nämlich möglichst viele freie Wohnungen gebaut werden sollten und die Investoren wenig geförderte Wohnungen bauen wollten – – Das hat sich jetzt total verkehrt. Alle wollen geförderte Wohnungen bauen, und es gibt ein paar wenige freie Wohnungen. Insofern sehen wir jetzt anhand der Quote von 80 Prozent, dass das Ziel, 60 Prozent dann in den städtebaulichen Verträgen zu verankern, de facto schon überschritten ist. Insofern ist nämlich die Frage, wie wir mehr Wohnungen in die Stadt bekommen, eher eine Frage, wie erreiche ich denn die Privatwirtschaft und kann sie intendieren, neben den geförderten Woh-

nungen mehr freie Wohnungen zu bauen. Sicherlich könnte es eine Möglichkeit sein, auch die Fördermittel für noch mehr geförderte Wohnungen weiter anzuheben, aber das ist dann eine Frage von Haushalt und der Entscheidung des Senats, das möchte ich dann nicht kommentieren. Insofern möchte ich vielleicht eher die Frage stellen, wie man mit der bisherigen Förderung vielleicht auch durch eine Modifikation mehr freie Wohnungen durch die Investoren bauen lassen kann und wir die Quote von 5 000 Wohnungen oder mehr trotzdem erreichen.

Vorsitzende Elif Eralp: Auch das war nahezu eine Punktlandung. Danke für Ihre Stellungnahmen! – Dann beginnt jetzt die Aussprache. Will der Senat einleitend oder im Anschluss sprechen? – Der Senat nimmt einleitend Stellung, und dann kommen die Abgeordneten.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Ich fange mal mit dem Neuköllner Modell an, das bisher hier weniger vorgekommen ist. Im Geltungsbereich älterer Bebauungspläne, insbesondere des übergeleiteten Baunutzungsplanes, das hatte ja Herr Hilgenfeld auch eben angedeutet, könnten Wohnungsbauvorhaben teilweise nur bei Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes gemäß § 31 Absatz 2 oder Absatz 3 Baugesetzbuch genehmigt werden. Das liegt dann im Ermessen der zuständigen Baugenehmigungsbehörden, in der Regel der Bezirksämter. Neukölln hat eben dort sehr viel verknüpft mit Maßnahmen, die teilweise auch im kooperativen Baulandmodell vorkommen. Das liegt im Ermessen der zuständigen Baugenehmigungsbehörden. Wir unterstützen grundsätzlich vertragliche Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, insbesondere auch zur Beteiligung an den Kosten der Herstellung sozialer Infrastruktur für den Fall, dass eine Vorhabenträgerin für weiteren Wohnungsbau eine Befreiung oder Abweichung vom geltenden Planungsrecht benötigt. Wir sind auch dabei, eine entsprechende Handreichung, einschließlich Mustervertrag, zu erarbeiten. Das Stichwort heißt an der Stelle Dispensverträge. Da sind auch Erfahrungen aus Neukölln eingeflossen. Die Handreichung soll noch in diesem Jahr an die Baugenehmigungsbehörden weitergegeben werden. – So viel kurz zum Sachstand.

Zum Thema an sich: Wir diskutieren immer über die Weiterentwicklung des kooperativen Baulandmodells, wobei das natürlich auch im Zusammenhang damit steht, wie viel Geld das Land Berlin bereitstellt, in dem Fall der Haushaltsgesetzgeber um ganz korrekt zu sein, um hier auch eine entsprechende Förderung zu ermöglichen, weil es da auch gesetzliche Grenzen gibt, man kann nicht beliebig Auflagen machen, ohne dass man auch eine begleitende Förderung in Gang setzt. Insofern sind wir jetzt mit der neuen Förderung, die mit 1,5 Milliarden pro Jahr gut ausgestattet ist, dabei, Erfahrungen zu machen. Wir werden in diesem Jahr voraussichtlich über die 5 000 kommen. Wenn das weiterhin auf dem Niveau gehalten werden kann, gehen wir davon aus, dass der Break-Even-Punkt für den Stopp des Abbaus von Sozialwohnungen bis 2026 erreicht ist, dass wir zumindest den Abbau, der über die Jahre läuft, dann ausgleichen können. Ob wir dann wieder eine Steigerung hinbekommen, hängt natürlich davon ab, wie viel Geld wir zur Verfügung stellen können und wie die Rahmenbedingungen sich für den Wohnungsbau. Es wurde ja auch von der Kollegin aus München angesprochen, dass sie im Moment nicht die besten sind. Insofern sind alle Modelle jetzt nicht allein daran zu messen, aber es ist natürlich auch zu fragen, was sie im Moment bewirken können und was nicht. Wenn ich das richtig verstanden habe – das kann die Kollegin ja auch im Zweifel noch mal sagen –, ist das in München jetzt im Verhandlungsstadium in zwei Vorhaben. Das heißt es gibt noch keine durchgängige Erfahrung, und wir haben in München ein Modell, was deutlich differenzierter ist als das Berliner Modell, was sicherlich Vor- und Nachteile hat. Unsere

Erfahrungen aus dem Austausch, den wir bundesweit führen, ist, dass das Berliner Modell als solches gut funktioniert und auch durchaus als gut angesehen wird – ohne jetzt andere damit schlecht zu reden, bitte nicht falsch verstehen. Aber es kommt auch immer auf den jeweiligen Anwendungsbezug an. Wenn wir uns dann noch angucken, wo in München dann die Mieten liegen, nämlich bei 10 Euro bis 14,50 Euro pro Quadratmeter, je nach Förderweg, dann reden wir auch über andere Verhältnisse, die wir auch immer einbeziehen müssen. Bei unseren 7 Euro, 9 Euro und 11,50 Euro bewegen wir uns doch in einem deutlich anderen Spektrum, und das ist natürlich auch bei unseren Förderrichtlinien zu berücksichtigen.

Wir haben aktuell schon relativ viele Kosten, die sich aus den Vereinbarungen ergeben, die wir da haben. Ich will an der Stelle aber auch noch mal etwas sagen, weil hier wieder gesagt wurde, die Sozialwohnungen gehen ja so stark zurück: Ja, die faktisch vertraglich vereinbarten Sozialwohnungen gehen zurück. Da wir aber mit den landeseigenen Unternehmen eine Kooperationsvereinbarung haben, nach der 63 Prozent ihrer Wohnungen quasi zu Konditionen wie Sozialwohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden müssen, haben wir faktisch 230 000 weitere Sozialwohnungen. Ich bitte, das dabei immer zu berücksichtigen. Das ist nichts, worauf man sich ausruhen muss, aber es zeigt ein wenig, dass wir in der Stadt nicht über nur 89 000 oder 84 000 Sozialwohnungen reden, sondern dass wir immer noch über 300 000 Sozialwohnungen haben und dass wir auch bestrebt sind, den Anteil durch Neubau zu erhöhen und durch entsprechende Förderung auch den explizit geförderten Bereich zu stabilisieren. – So viel von mir erst mal zur Einleitung.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann gehen wir in die Frage- und Stellungnahmerunde. Herr Schulz hat sich als Erster gemeldet.

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank an alle drei Anzuhörenden für die interessanten Zahlen und Fakten, soweit in den Vorträgen vorhanden. – Wir haben uns als Koalition vereinbart, uns diesem Thema noch mal anzunehmen, und im Vertrag, den wir miteinander geschlossen haben, ist ja auch vereinbart, dass wir das kooperative Bauen hier in Berlin anpassen wollen. Die Anhörung heute ist eine wesentliche Hilfe, um noch mal eine klare Grundlage zu haben, wo wir eigentlich aktuell stehen, was die Belastung der Wohnungsbauenden am Ende angeht, aber auch was die möglichen Anforderungen sind, die wir von öffentlicher Seite an diejenigen stellen können, die hier Wohnungen bauen. Da habe ich heute viel Interessantes gehört, was hier die Debatte sehr bereichern wird und unsere weiteren Gespräche dazu, wie wir dazu kommen, diese vereinbarten 50 Prozent, die im Vertrag stehen, auch gut umsetzen zu können, sodass am Ende auch die Wohnungen gebaut werden, wenn sie im kooperativen Baulandmodell implementiert sind. Ich wiederhole noch mal: Das Ziel, das wir vereinbart haben, ist, die jetzigen 30 Prozent im kooperativen Modell auf 50 Prozent anzuheben, aber die 30 Prozent im ersten Förderweg zu behalten und dann die restlichen 20 Prozent im zweiten beziehungsweise dritten Förderweg aufzuzählen mit den Mieten, die der Herr Senator eben gerade erwähnt hat.

Ich würde der Reihe nach die Fragen stellen und bei Frau Hanusch aus München anfangen. Vielen Dank, dass Sie vorgestellt haben, wie das bei Ihnen in München funktioniert. Ich habe ein paar Fragen, wie Ihre Förderbedingungen lauten. Sie haben gesagt, Sie haben ein von der Landesregierung Bayern aufgelegtes Förderprogramm zum sozialen Wohnungsbau, die einkommensorientierte Förderung, und Sie haben besonders in München dieses Münchner Fördermodell aufgelegt mit verschiedenen Rahmenbedingungen, was die Förderung und auch

öffentliche Unterstützung beim Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen angeht. Könnten Sie bitte ein paar Details an Zahlen nennen, was die Mieteingangshöhen sind und was von öffentlicher Seite aus an Zuschüssen oder Darlehen gewährt wird an die Unternehmen, die die Wohnungen bauen sollen? Sie hatten gesagt, Sie haben das in mehreren Schritten angepasst nach 2017 und 2021 auf 60 Prozent und eine 40-jährige Laufzeit. Hat das etwas mit dem Rückgang der Wohnungsbauzahlen zu tun, die in dem Bereich in München momentan nach Ihrer Darstellung da sind? Oder ist das eine Entwicklung, die danach eingetreten ist und eigentlich ein auf anderen Ursachen basierender Rückgang ist, wie eine allgemeine Steigerung von Baukosten und dergleichen mehr? Oder gab es einen Connect zu den angepassten Rahmenbedingungen, unter denen Sozialwohnungen gebaut werden sollen? Meine Vermutung wäre tendenziell der zweite Aspekt, aber vielleicht haben Sie etwas zur Erhellung, weil Sie näher dran sind.

Herr Hilgenfeld, Sie hatten ja gesagt, dass wir allgemein von den hohen Baukosten runter müssen und es besser für Unternehmen wäre, wenn Sie weniger Auflagen und Restriktionen hätten, die noch mal zusätzlich den Bau von Wohnungen, auch von mietpreisgebundenen Wohnungen, erhöhen. Sie hatten erwähnt, dass bei sehr hohen Baukosten die aktuelle Förderung, wie sie vom Senat 2023 überarbeitet wurde, gar nicht wirkt. Da habe ich mich gefragt: Wie hoch müssen denn die Baukosten aus Ihrer Sicht sein, dass die Förderung aus Ihrer Sicht nicht mehr wirkt? –, weil sie eigentlich momentan relativ gut ausgestattet ist, nicht nur mit Geld in Höhe von 1,5 Milliarden Euro, sondern auch die Baukostenzuschüsse und die Darlehen eigentlich sehr auskömmlich formuliert sind.

Dann noch eine zweite Frage: Gibt es bei Ihnen bei den Unternehmen, – die werden sich ja sicherlich bei Ihnen zurückmelden, wenn sie Schwierigkeiten haben – einen zahlenmäßigen Überblick, wie viele Bauprojekten nicht realisiert werden konnten, weil das kooperative Modell momentan so ist wie es ist mit den 30-prozentigen Anforderungen an den ersten Förderweg. Das würde mich sehr interessieren, weil ich, auch mit den Möglichkeiten, die man für Abweichungen, die im Einzelfall möglich sind, noch nicht so viel gehört habe, dass da konkrete Bauprojekte gar nicht gekommen sind. Aber dazu haben Sie sicherlich auch Informationen von Ihren Mitgliedsunternehmen.

Herr Tied, auch noch mal vielen Dank für die Zahlen, die Sie dargestellt haben und wie sich die aktuelle Lage unter den aktuellen Förderbedingungen entwickelt hat! Die ist ja sehr positiv, muss man sagen, sogar deutlich positiver, als ich das gehofft habe. Sie sagen, dass von privaten Wohnungsbauunternehmen jetzt Projekte beantragt werden, wo sie lieber 80 Prozent Förderung haben als nur für 30 Prozent Anteil des Wohnraumes. Das liegt kommt am Ende deutlich über dem, was wir politisch vereinbart haben streichen. Deswegen ist die Realität weiter als der Koalitionsvertrag an der Stelle, muss man sagen. Ich habe noch zwei Fragen an Sie: Liegt das gesteigerte Interesse aus Ihrer Sicht daran, dass die Förderung besser geworden ist mit besseren Förderbedingungen, oder haben die Unternehmen insgesamt eine schwierigere Marktlage, oder spielt alles zusammen? Halten Sie die Förderung auch weiterhin für auskömmlich in den Rahmenbedingungen, die sie privaten Akteuren bietet, um die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hier in der Stadt zu bauen? – Vielen Dank noch mal für die ganzen Ausführungen!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hat sich Herr Laatsch als Nächster gemeldet.

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Wenn man von Entwicklung spricht, dann muss man natürlich auch zurückgucken, woher wir kommen. Wir hatten allein in Berlin-West 400 000 Wohnungen in der Vergangenheit in der Förderbindung. Jetzt sind es in gesamt Berlin unter 90 000. Dann war hier die Rede von 40 Jahre Bindefrist. Dazu gibt es ein BGH-Urteil, wonach die Bindefristen nicht nach Belieben ausgedehnt werden können. Aber wenn man natürlich mit landeseigenen Gesellschaften arbeitet, dann gilt: wo kein Kläger, da kein Richter. Die werden auch nicht widersprechen und sich in der Form einbinden lassen. Wie immer man es auch dreht und wendet, am Ende kostet Förderung Geld. Wir sehen, dass wir im Moment gerade 300 000 Euro pro Wohnung ausgeben, 300 000 – das muss man sich vorstellen. Jemand, der da lebenslang drin wohnt, dem kaufen wir praktisch eine Eigentumswohnung – das muss man ja so sehen – zu relativ günstigen monatlichen Kosten. Das ist eine gewaltige Summe, und wenn man sich dann anguckt, auf wie viele Haushalte sich das verteilt, sind es gerade mal 5 000 von 2 Millionen, die Berlin hat. Das heißt, wer da das große Los zieht, so eine Wohnung zu bekommen, der hat Glück gehabt, und die restlichen 1,995 Millionen bleiben dann auf der Strecke.

Trotzdem, und ich sage es noch mal, kostet Förderung sehr viel Geld, und zwar nicht nur aus der Landeskasse, sondern sie kostet am Ende auch Geld bei den übrigen Mietern. Kooperative Baulandentwicklung bedeutet, einige Menschen kriegen es besonders günstig. Trotz dieser hohen Förderung fängt das nicht auf, kann das nicht auffangen. Wir sehen es ja auch an den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die jetzt die Mieten anheben müssen, obwohl sie sehr günstige Voraussetzungen haben, nämlich dass sie damals große Bestände zu günstigen Preisen gekauft haben. Jetzt müssen Sie die Mieten anheben, weil sie mit hohen Krediten belastet sind.

Aber nehmen wir ruhig den freifinanzierten Wohnungsbau: 30 Prozent zu Förderkonditionen. Das heißt, alles was ich dem auflaste, sprich auch die öffentliche Infrastruktur, wie wir es gerade aus München gehört haben, schlägt der natürlich auf die Mieten, die über die 30 Prozent hinausgehen, obendrauf. Das bedeutet ganz konkret – 20 Euro ist ja der Durchschnittspreis –, da ist nicht bei 20 Euro Schluss. Da geht es wesentlich höher, und das hören wir ja auch aus München. Da gehen die Mieten ganz schnell dann auf die 30 Euro und darüber zu für diejenigen, die auf dem Markt übrig bleiben. Das heißt, diejenigen, die über die 5 000 hinausgehen und nicht gefördert werden, zahlen richtig obendrauf. Da muss man sich wirklich fragen, ob das noch sozial ist. Denn wer ist da betroffen? 5 000 sind gefördert worden, und alle anderen zahlen dann 30 Euro pro Quadratmeter. Das kann doch so auf die Dauer nicht gut gehen. Wer ist denn da betroffen? – Das sind doch nicht diese imaginären Reichen, die hier ständig im Raum stehen, sondern es ist der ganz normale Mittelstand, der diesen Zusatzpreis obendrauf zahlen muss. Die ganzen Scheingeschäfte, die da laufen, dass die landeseigenen Gesellschaften die Grundstücke vom Land kriegen und dafür nichts bezahlen und wenn überhaupt, dann nur einen kleinen Obolus, dazu diese 300 000 Euro pro Wohnung, das sind doch letzten Endes Scheingeschäfte, wenn man den Gesamtwohnungsbestand in Berlin mit 2 Millionen anguckt. Alle, die darüber hinaus gebaut werden, müssen einen sehr hohen Preis bezahlen. Das ist der Haken an der ganzen Geschichte. Da nützt diese Förderung von 5 000 Wohnungen gar nichts. Wie gesagt, 40 Jahre Bindefrist wie in München – – Das BGH-Urteil begrenzt das. Aber wo kein Kläger, da kein Richter. – Danke!

Vorsitzende Elif Eralp: Dann hatte sich als Nächste Frau Schmidberger gemeldet.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Erst mal danke schön an Frau Hanusch! – Ich habe auch noch mal eine ganz kurze Frage: Das mit dem BGH mit den 30 Jahren habe ich noch nirgendwo gelesen, und deswegen würde ich schon gern genau wissen, welche Debatte es zu der Erhöhung auf die 40 Jahre gab. Natürlich gibt es einen bundesgesetzlichen Rahmen, wobei ich auch weiß, dass wir seit 2006 die Länder die Kompetenz für das Wohnungswesen haben und deswegen theoretisch auch da durchaus mehr Freiheiten haben, wenn sie die Bundesgesetzgebung ganz ablösen. Nichtsdestotrotz ist es ja auf jeden Fall sinnvoll, das möglichst viele Jahre aufrechtzuerhalten. Auch das Land Berlin wollte irgendwann mal auf dem Dragoner-Areal über 60-jährige Bindungszeiten über Erbbaurecht und Förderung und so weiter machen. Daher kann man sich dazu lange austauschen. Aber wenn man aus dem Schweinezyklus raus will, dann ist ja logisch, dass man von den 30 Jahren weg muss und auf jeden Fall auch hin zu einer neuen Wohngemeinnützigkeit mit dauerhaften Bindungen. Da sind wir uns einig. Deswegen finde ich es gut, dass München das so weit wie möglich ausreizt.

Hier wird immer ein bisschen so getan, als würde jetzt das Abendland untergehen und als hätte es vorher einen ganz tollen Wohnungsmarkt gegeben, wo alle privaten Investoren, als die Zeiten und die Zinsen noch gut waren und so weiter, hier voll ihren Beitrag geleistet hätten, und als wäre die kooperative Baulandentwicklung nur dazu da, irgendwelche privaten Investoren zu triezen und zu quälen. Also Entschuldigung! Ich bin ein bisschen erstaunt über die Aussagen hier, denn so was kommt eben von so was. Eigentum verpflichtet eigentlich. Es gab in den Neunzigerjahren, auch in die Zweitausenderjahre hinein, unter Rot-Rot und so weiter eine lange Zeit von Deregulierung, wo man gesagt hat, der Markt wird das schon regeln. Entschuldigung! Wir stehen jetzt da, wo wir stehen. Deswegen würde ich mir ein bisschen mehr – wie soll ich sagen – Problembewusstsein in dem Punkt auch wünschen. – Herr Hilgenfeld, wenn Sie immer sagen, alles, was wir fordern, sei alles nicht wirtschaftlich, dann frage ich mich schon so ein bisschen: Was ist denn wirtschaftlich? – Ich habe noch nie von einem Bauprojekt mal eine Berechnung gesehen: Wie viel Rendite ist denn nötig? Reden Sie jetzt hier für Vonovia, Deutsche Wohnen, Covivio und wie sie alle heißen, die irgendwie über 6, 7 Prozent Rendite sprechen, oder reden wir über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft, wo wir über eine Rendite von 2 Prozent sprechen, und dann ist es wirtschaftlich? – Deswegen, tut mir leid, bin ich jetzt ein bisschen verärgert, denn ich finde, es ist ein bisschen unterkomplex, wie das hier immer dargestellt wird. Ich würde schon gern wissen: Für wen wird hier in wessen Interesse gesprochen? – Dann würde ich Sie auch mal darum bitten, dass Sie uns schriftlich Beispiele nachreichen, wo das nicht aufgeht.

Vor der Baukrise habe ich immer gehört, die bösen Grundstückskosten sind daran schuld, dass wir nicht kostengünstig bauen können. Jetzt sind es immer die bösen Zinsen. Natürlich sage ich nicht, dass die Rahmenbedingungen einfacher geworden sind, aber zu sagen – jetzt auch Sie, Herr Tied – 60 Prozent werden jetzt sowieso schon gefördert genutzt – Das ist doch eigentlich positiv. Was ist jetzt daran schlecht? Das verstehe ich nicht. Warum sollte man das dann nicht auch verbindlich vorschreiben, wenn in der jetzigen Situation der Weg der ist, wo doch immerhin am meisten bezahlbare Wohnungen entstehen?

Ich will mich auch noch mal gegen diese Mär verwehren, hauptsächlich dadurch, dass gebaut und gebaut wird, würden die Mieten sinken und jeder Neubau sei gut für die Stadt. Ich habe es letzte Woche im Plenum schon gesagt: Es gibt eine Studie von Immowelt. Die haben sich von 2009 bis 2019 mal die Angebotsmieten von den inserierten Wohnungen in den Städten angeschaut und haben verglichen, wie viel dort gebaut wurde. München und Frankfurt am

Main zum Beispiel haben sehr viel gebaut im Vergleich zu den anderen Städten. Trotzdem sind die Angebotsmieten in Frankfurt in der Zeit um 48 Prozent gestiegen. Das heißt eben nicht, dass automatisch die Mieten sinken und jedes Wohnungsangebot den Wohnungsmarkt entlastet.

Übrigens, was hier auch immer unterschlagen wird, ist, dass beim WBS-Fördersegment die Einkommensgrenze extrem nach oben gegangen ist. Oder nicht, Herr Tied? Wir haben jetzt mit der 220-Prozent-Bundeseinkommensgrenze über 60 Prozent – 66 Prozent der Berlinerinnen und Berliner –, die in diese Wohnungen einziehen könnten. Deswegen nervt es mich immer, dass erzählt wird, die anderen Wohnungen, die dann für die breiten Schichten da sind, seien dann so teuer. Das stimmt, aber das sind ja nicht unbedingt die Wohnungen für die breiten Schichten. Wer sind denn die breiten Schichten? – Die breiten Schichten sind doch meiner Meinung nach 60 bis 70 Prozent der Berliner Bevölkerung und nicht die oberen 10 000 hier im Raum. Also deswegen, Entschuldigung! Vielleicht bleiben Sie mal ein bisschen bei den Zahlen und erläutern uns das noch mal für die einzelnen Einkommensgruppen. Ich sage mal so: Auch ich, finde ich, könnte 20, 25 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Warum muss denn immer nur ein einkommensschwacher Haushalt ein Drittel oder 50 Prozent seines Einkommens für die Miete aufbringen, warum nicht auch ich oder andere? Deswegen geht meiner Meinung nach die Debatte hier zu wenig in die Richtung: Wo ist eigentlich der Fokus darauf, dass wir für breite Schichten und auch für die Einkommensschwachen Wohnraum schaffen wollen?

Übrigens hat München einfach 20 bis 30 Prozent höhere Einkommen als Berlin. Man kann sich jetzt natürlich eine andere Bevölkerung wünschen. Das wird aber nicht funktionieren. Wir haben hier ungefähr 560 000 Haushalte, die im Transferbezug sind. Die sind Aufstocker, die sind Rentner, die werden keine super Jobs bekommen und in den nächsten Jahren nicht mega viel mehr Geld verdienen in dieser Stadt. So, wie diese Stadt im Moment dasteht, na ja, tut es mir leid. Deswegen ist der Bedarf hier in Berlin höher, und deswegen ist es doch peinlich, dass wir seit Jahren auf München gucken und immer nur sagen: Oh, die armen Investoren haben hier ganz schlechte Voraussetzungen! Das können wir nicht machen. – Herr Geisler (phonet.) hat es uns ja auch ständig erzählt. Entschuldigung! Wir haben die Förderung jetzt massiv erhöht. Sie haben sie noch mal erhöht. Wann ist es denn mal genug? Wann ist es denn mal politisch angebracht, dass man eine höhere Verpflichtung schafft? – Entschuldigung, aber das kann ich wirklich nach wie vor politisch in der Debatte nicht nachvollziehen. Ich würde mir wünschen, dass wir dann hier mal anhand von konkreten Zahlen sprechen und nicht immer gefühlig für die eine oder andere Richtung argumentieren.

Ich erwarte von der Politik und vom Senat schon auch, dass man sich hier mehr für die Mieterinnen und Mieter engagiert, breiter bezahlbare Wohnungen zu organisieren, als immer nur ein bisschen der Investorenverstehler zu sein und für die, immer um Verständnis werben, trotz Krise, trotz Baukrise.

Letzter Punkt: Herr Hilgenfeld, Sie sagten, es werde weniger gebaut, wenn wir die kooperative Baulandentwicklung nach oben schrauben. Ja Gott, dann wird halt weniger gebaut, aber vielleicht dann auch einfach mal das Richtige und vielleicht für die Leute, die es sich wirklich leisten können. Tut mir leid, aber hochpreisige Eigentumswohnungen und hochpreisige Wohnungen haben wir schon genug in der Stadt. Ich finde, wenn die SPD das auch sagt – danke,

SPD-Fraktion – und hier schon weiter ist als der Senat, sollten CDU und Senat vielleicht auch mal auf ihre eigene SPD-Fraktion hören, die ja anscheinend den Koalitionsvertrag besser kennt als die Regierenden.

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

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich kann daran nahtlos anschließen, denn auch wir haben jetzt noch mal kurz in den Koalitionsvertrag reingeschaut, weil wir uns wunderten, Herr Schulz, dass Sie hier so tun, als seien diese 50 Prozent irgendwo festgeschrieben. Im Koalitionsvertrag findet sich das nicht und in den Richtlinien der Regierungspolitik auch nicht. Wenn Sie auf das Wohnungsbündnis abheben, dann möchte ich Ihnen von der Seitenlinie nur kurz mitteilen, dass das offenbar tot zu sein scheint. Aber nichtsdestotrotz unterstützen wir Sie gnadenlos darin, diese 50 Prozent durchzusetzen. Schon ich habe hier mit Frau Schade vor sechs Jahren – Frau Schade wird sich erinnern – über die 50 Prozent gestritten. Ich habe Sie persönlich gefragt, was uns eigentlich daran hindert, dass es 50 Prozent werden. Nachdem Sie zuerst gesagt haben, 50 Prozent sind nicht möglich, und ich dann gefragt habe, warum sie nicht möglich sind, mussten Sie einräumen, dass das möglich ist. Schön, dass Sie heute wieder hier sind! – Deswegen: 50 Prozent sind möglich. Es ist allein der politische Wille. Wenn Sie Ihre CDU und SPD auf Kurs bringen, Herr Schulz, dann sagen wir danke. Bis dahin müssen Sie erst mal zeigen, dass Sie es schaffen.

Insofern ist die Frage, die wir hier diskutieren, wirklich ein ewiges Leiden. Immerhin haben wir das Modell der kooperativen Baulandentwicklung, aber es ist überhaupt nicht ausreichend. Ich will mal sagen: Auch hier ist es wieder spezifisch Berlin. Wir haben die Situation, dass Berlin nach dem zweiten Weltkrieg eine Trümmerwüste war und die moderne Stadtplanung, insbesondere in Ostberlin – in Westberlin gab es die auch, aber in Ostberlin noch mal viel stärker –, mit einer Konzentration auf diese Zeilenbauten jetzt dazu führt, dass man, insbesondere auch der Senat, findet, das sei alles unbeplanter Bereich, und da könne man jetzt also nach § 34 BauGB auch jede Wiese zubauen. Deswegen haben wir ja den Streit. – Herr Gaebler, Sie brauchen gar nicht lachen, das ist kein witziges Thema. Wir haben ja den Streit um diese ganzen Nachverdichtungsvorhaben, weil Sie sagen, planungsrechtlich geht es. Das stimmt. Einige der Ungerechtigkeiten haben sich nach 1990 aus dem Wendeunrecht ergeben, dass man einfach gesagt hat: Der ostmoderne Städtebau, das ist im Prinzip alles nicht mehr wahr. – Überall, wo die Wiese Teil des Generalbebauungsplan war, weil man gesagt hat, Wiese, Kaufhalle und Wohnblock gehören zusammen, sagt jetzt Westdeutschland: Nein, ist uns aber egal, die Wiese ist irgendwie einfach etwas dazwischen.

Insofern kann man hier jetzt noch mal die Planungshistorie ausdiskutieren. Bleiben wir aber mal bei der Frage: Wie kriegen wir das Elend gelöst? – Nach § 34 wird in Berlin besonders oft und gerne geplant. Ich erinnere an die Rummelsburger Bucht. Da hatte uns damals die Senatsverwaltung erklärt, die Bebauung könnte man nach § 34 durchsetzen. Das ist wirklich unglaublich. Nach diesen Maßstäben wird hier in Berlin auch die Planung durchgesetzt, oft leider auch nach Investoreninteressen. Deswegen muss sich politisch auch etwas in der Senatsverwaltung ändern.

Dann stellt sich die Frage: Welche Instrumente haben wir, um das sozial zu steuern? – Da muss man sagen, dass der sektorale B-Plan eigentlich ein Instrument ist. – Ja, Herr Gaebler,

jetzt kommen wir zu Ihnen persönlich. Da frage ich mich dann nämlich schon: Was machen Sie eigentlich, Herr Gaebler, wenn diese Möglichkeit des sektoralen B-Plans am 31. Dezember 2024 – das ist nach Adam Ries in weniger als vier Wochen – ausläuft? Was machen Sie jetzt, um diese vier Wochen zu nutzen, wenn wir im Prinzip danach den sektoralen B-Plan nicht mehr haben, weil die BauGB-Novelle auf der Bundesebene auch nicht mehr durchkommt, weil Ihre Koalition am Ende ist? Was genau unternehmen Sie jetzt, um den sektoralen B-Plan für Berlin zu retten? – Das wollen wir von Ihnen heute erfahren, Herr Gaebler. Warum hat es eigentlich bisher noch nicht geklappt? – Dazu möchte ich gerne die Stadträtin aus München nach ihren Erfahrungen fragen. Was können Sie uns eigentlich raten? Was braucht es, um sektorale Bebauungspläne tatsächlich auf den Weg zu bringen? Welche Hürden sehen Sie? Wie gehen Sie mit dieser Frist um, die jetzt abläuft? Welche Probleme sehen Sie ganz konkret? Was können wir von Ihnen lernen, um das hier in Berlin endlich auf den Weg zu bringen?

Zum BBU und zur IBB habe ich, anschließend an Frau Schmidberger, eigentlich nicht mehr so viel zu sagen. Das Problem ist ja: Der BBU redet eigentlich immer irgendwie einerseits für die Deutsche Wohnen und dann irgendwie auch so ein bisschen für die LWU, Herr Hilgenfeld. Das funktioniert halt nicht. Denn die LWU sollten eigentlich politisch gesteuert sein und ein anderes Interesse verfolgen. Das heißt, wenn wir jetzt darüber reden, was den Eigentümern zuzumuten ist und wie viele Sozialwohnungen es eigentlich braucht – das ist ja eine politische Festlegung –, ist immer das Problem, dass man nicht weiß, für wen Sie gerade sprechen. Deswegen haben wir immer Grundbedenken bei den Botschaften. Deswegen ist jetzt so ein bisschen die Frage, in wessen Namen Sie hier bei diesen Fragen sprechen. Ich glaube, dass wir erst mal politisch daran arbeiten müssen, dass der Senat wieder für eine andere Politik steht, und dann klärt sich das auch für die LWU. – Vielen Dank!

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

Dr. Ersin Nas (CDU): Frau Vorsitzende, ich danke Ihnen! – Ich danke auch Ihnen, liebe Expertinnen und Experten, dass Sie heute da sind und uns Fakten genannt haben. Leider ist es so, dass die reinen Fakten weder Frau Schmidberger gefallen noch der Linksfraktion. Deswegen haben Sie auch so aufgeregt in ihre Richtung geguckt und sich fast sehr anmaßend, sogar beleidigend hier geäußert, von wegen: Nennen Sie doch Fakten! – Oder: Für wen sprechen Sie?

Ich danke Ihnen, weil Sie eins klargestellt haben: Die Fraktion wirkt. Die Vorhaben wirken. – Herr Tied, Sie haben noch einmal deutlich gemacht, dass wir dieses Jahr die 5 000 Sozialwohnungen erreichen werden. Sie haben deutlich gemacht, auch wenn Frau Schmidberger das nicht hören wollte, dass circa 80 Prozent der Privaten geförderte Wohnungen bauen wollen, dass das, was wir auf den Weg gebracht haben, Anreize waren, um mehr Sozialwohnungen in Berlin zu schaffen.

Ich möchte noch eine Sache erwähnen und dann eine Frage stellen, weil hier angeklungen ist: Warum hat man die Einkommensgrenzen erhöht? – Die Einkommensgrenzen haben wir nicht erhöht, damit die obere Schicht – – Oder wie haben Sie das gesagt? Da geht es nicht um Leute, die 10 000, 20 000, 30 000 Euro im Monat verdienen, sondern da geht es um Leute, die frühmorgens aufstehen, arbeiten gehen, in der unteren Einkommensgrenze sind, aber auch ein Anrecht darauf haben, dass sie vernünftig wohnen dürfen und auch vernünftig wohnen sollen.

Dass die Wohnungen bei den landeseigenen Unternehmen auch diesen Menschen zur Verfügung gestellt werden, hat unter anderem den Effekt, dass eine soziale Mischung in diesen Quartieren entsteht, die wir als CDU-Fraktion sehr begrüßen.

Ich hätte aber eine Frage an Frau Hanusch aus München. Schön, dass Sie dazugeschaltet sind und uns aufgeklärt haben, wie das funktioniert. Die eine Frage hat mir der Kollege Schulz weggenommen, nämlich, wie diese Förderung konkret aussieht. Aber ich würde Sie gerne noch mal fragen: Wie sind denn die Bewilligungszahlen für Neubauwohnungen in München? Wie viele Wohnungen werden bei Ihnen pro Jahr bewilligt? – Ich danke Ihnen.

Vorsitzende Elif Eralp: Jetzt hat sich als Nächster Herr Dr. Kollatz gemeldet.

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön, Frau Vorsitzende! – Da hier von der AfD ein bestimmtes Zerrbild gezeichnet worden ist, wollte ich dazu noch mal kurz etwas sagen. Wir haben relativ aktuelle Daten aus dem Zensus. Nach dem Zensus ist es so, dass die Miete in Berlin, die Mieterinnen und Mieter zahlen, bei 7,67 Euro pro Quadratmeter im Mittel liegt. Natürlich sind im Neubaubereich die Wohnungen größer. Aber das ist der Mittelwert. Es ist also insofern falsch, so zu tun, als sei das das Drei- oder Vierfache, übrigens 70 Prozent unter 8 Euro, 85 Prozent unter 10 Euro. Im ganzen Bundesgebiet liegt das bei 7,28 Euro. Das heißt, in Berlin ist das etwas höher, aber auch nicht ganz so gravierend. Es geht das Gerücht – aber dazu kann nachher noch etwas gesagt werden –, dass in München der Vergleichswert bei 12,89 Euro liegt.

Wo ich ausdrücklich zustimmen will, ist, dass es wichtig ist zu diskutieren, ob es Möglichkeiten gibt, längere Bindungen und Darlehen zu machen. Die von der AfD, glaube ich, zitierten Gerichtsurteile beziehen sich auf die Bindungen, die mit Zuschüssen verknüpft werden können, wenn ich richtig informiert bin. Insofern ist es so: Bei Darlehen ist das anders. Man kann das bei Darlehen zumindest mal für die Laufzeit des Darlehens formulieren. Insofern passt das, was auch wirtschaftlich sinnvoll ist, sehr langfristige Darlehen einzugehen, auch zum Thema langfristige Bindungen.

Das Ziel muss sein, dass die Kosten runtergehen, dass diese Quersubventionierung, die auch im BBU-Beitrag angesprochen worden ist, nicht die Grundregel ist. Zurzeit – insofern habe ich mich etwas über den Beitrag gewundert – scheint es umgekehrt zu sein. Das heißt, die Zahlen wären nicht so, wie die IBB sagt, wenn ein erheblicher Quersubventionsbeitrag aus den privat finanzierten Wohnungen in die öffentlich finanzierten erfolgt, sondern, wenn es eine Umfinanzierung gibt, scheint sie eher im Umgekehrten zu sein. Deswegen muss es das Ziel sein, dass die Kosten so weit runtergehen, dass überhaupt keine Quersubvention erforderlich ist.

Jetzt noch mal zu dem, was im Koalitionsvertrag drinsteht oder auch nicht drinsteht: Im Exemplar des Koalitionsvertrags, das ich habe, steht drin:

„Das kooperative Baulandmodell wird unter Berücksichtigung der Vereinbarung des Wohnungsbündnisses und unter Beibehaltung der 30 Prozent im Fördermodell 1 weiterentwickelt, evaluiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.“

Das betrifft auch die Berechnung von Schul- und Kitaplätzen. Insofern ist es so, dass wir uns dafür einsetzen, dass es eine – das ist auch sehr verträglich mit dem, was in der Koalitionsvereinbarung drinsteht – Erhöhung dieser 30 Prozent gibt, wobei es bei 30 Prozent im Fördermodell 1 bleibt, aber andere Fördermodelle hinzutreten, dass man so auf die 50 Prozent kommt. Wir wollen gerne bei den 50 Prozent bleiben. Bisher sind es mindestens 30 Prozent. Das führt dazu, dass, wenn jetzt 80 Prozent Förderung drin sind, die Zahl der Wohnungen eher nicht das sinnvoll mögliche Optimum ausschöpft. Deswegen ist es so, wenn man dann Priorität für diejenigen gibt, die es mit 50 Prozent machen, werden mehr Wohnungen gebaut, und das ist dann sicherlich auch das Richtige.

Zu dem Thema, das der eigentliche Anlass war: Wie kommen wir mit dem Neuköllner Modell weiter? – Natürlich gibt es einen durchaus großen Spielraum, den das Vertragsrecht zwischen professionellen Teilnehmerinnen und Teilnehmern eröffnet. Insofern ist es so, dass es, wenn es gelingt, durch das, was in Neukölln angewendet wird, eher mehr gebundenen Wohnraum zu realisieren, gut für Berlin ist. Trotz allem ist es so, dass die rechtlichen Möglichkeiten – das haben schon mehrere gesagt – wahrscheinlich überschaubar sind. Trotzdem kann es in den vertragsrechtlichen Möglichkeiten für Berlin durchaus sinnvoll sein. Je nachdem, wie die Situation ist, spricht dann auch etwas dafür, das, was dort in Neukölln erarbeitet wurde, vom Wissen her anderen zur Verfügung zu stellen, damit es sinnvoll genutzt werden kann zum Wohle von Berlin. – Danke!

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

Harald Laatsch (AfD): In manchen Fraktionen kommt in der Debatte immer wieder das Thema der Rendite von größeren Wohnungsgesellschaften auf. Zum Beispiel hat Frau Schmidberger erwähnt, dass Vonovia 6 Prozent Rendite macht. Haben Sie denn schon mal nachgerechnet, wie viel 6 Prozent Rendite auf einen Quadratmeter Wohnraum ausmachen, Frau Schmidberger? Das sind bei den Durchschnittsmieten von unter 7 Euro ungefähr 40 Cent. Das muss man mal realistisch betrachten. Das ist schon fast ein Vabanquespiel. Die tanzen bei der Rentierlichkeit des Unternehmen schon fast auf des Messers Schneide, und Sie machen daraus eine Riesenrendite. Natürlich ist das in der Summe am Ende, wenn die Rendite ausgezahlt wird, eine große Summe, aber gemessen an der Masse an Wohnungen, die zur Verfügung stehen, ist das relativ wenig.

Vorsitzende Elif Eralp: Es gibt aktuell keine weiteren Wortmeldungen. Dann würde ich den Sachverständigen das Wort geben. Sie haben jetzt in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge die Möglichkeit zu antworten. – Wir beginnen mit Ihnen, Herr Tied.

Andreas Tied (Investitionsbank Berlin): Vielen Dank! – Ich versuche mal, ob ich das alles noch zusammenkriege. Wenn ich etwas vergessen sollte, bitte ich noch mal um einen Hinweis. – Herr Schulz fragte, ob die Förderung auskömmlich oder aufgrund des Marktes geschuldet ist. Die Förderung ist deutlich verbessert worden, wie ich sagte. Daher ist es eine Förderung, die den Investoren jetzt die Möglichkeit einräumt, mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu errichten, was in den Vorjahren eher schwerlich der Fall war. Natürlich kommt erschwerend hinzu, dass die Marktsituation so ist, dass man vielfach nicht unter freien Voraussetzungen baut. Das sehen wir einfach anhand der Zahlen. Da möchte ich nicht auf große oder kleine, private, städtische Gesellschaften zurückgreifen, sondern ich sehe den Markt

insgesamt. Es wird zu wenig gebaut. Unter der Voraussetzung, dass man sagt: Ich kann mir 25 Euro Miete leisten –, mag das für einige in Berlin durchaus zutreffen, ich bleibe aber bei meiner Aussage, dass das nicht für mittlere Schichten der Bevölkerung reicht.

Als Beispiel: Wenn Sie eine dreiköpfige Familie haben, Sie haben 25 Euro pro Quadratmeter, und Sie haben einen angemessenen Wohnraum von vielleicht 75 Quadratmetern, dann haben Sie eine Nettokaltmiete von ungefähr 1 900 Euro. Dazu kommen dann auch noch Nebenkosten, die Sie zu begleichen haben. Wir sagen, angemessen ist es, wenn das Nettohaushaltseinkommen nicht mehr mit 30 Prozent für Miete belastet würde. Ergo müssten Sie ein Nettoeinkommen von 7 500 Euro haben, um eine 75-Quadratmeter-Wohnung, heutzutage neu errichtet, mieten zu können. Ich weiß nicht, ob das der Schnitt ist, den Berlin momentan hat. Ich weiß, dass wir in Berlin im Durchschnitt andere Einkommenszahlen haben. Deswegen: Ja, es gibt diese Bevölkerung, es gibt auch Leute, die sich 30 Euro und mehr leisten können, aber nicht in der breiten Masse.

Deswegen bin ich nach wie vor der Überzeugung, dass die Förderung gut und richtig ist. Sie ist aber notwendig, damit überhaupt noch Neubau vollzogen wird. Aufgrund der Größenordnung der jetzt geförderten Wohnungen, in der Quote zu der Gesamterrichtung, sage ich auch nur, dass wir mehr als 60 Prozent ohnehin schon haben. Dann könnte man natürlich sagen: Okay, dann sind 60 Prozent ja nicht das Problem. –, aber ich weise darauf hin, dass die Investoren immer eine digitale Entscheidung haben. Sie können investieren, oder sie können nicht investieren. Es kann ihnen keiner vorschreiben, ob sie bauen oder nicht. Deswegen verschreckt eine deutliche Anhebung dieser Quote dieses zarte Pflänzchen, das wir jetzt haben, dass wir mit der neuen Neubauförderung ein gutes Instrument haben, das marktgerecht dazu dient, mehr Wohnungen zu bauen.

Wenn wir 5 000 Wohnungen bauen – – Ich sagte auch, wir haben in den letzten beiden Jahren, also 2022 und 2023, 100 000 Einwohner dazugewonnen. Wir haben weniger als 30 000 Wohnungen fertiggestellt. Wir haben eine Quote von 1,9 Personen pro Haushalt. Das heißt, Sie bräuchten eigentlich 50 000 fertige Wohnungen, um den adäquaten Wohnraumbedarf zu decken. Das heißt, ich stelle einfach nur fest, dass wir immer noch weniger Wohnungen fertigstellen und dass 5 000 Wohnungen weit weg sind von 20 000, die wir eigentlich per anno in der Stadt brauchen. Deswegen ist die Förderung gut und richtig auch für die Bevölkerungsschichten, die sie in Anspruch nehmen können. Wir haben aus gutem Grund die Förderung mit einer weiteren Komponente ausgebaut, sodass wir jetzt bei 11,50 Euro auch die höheren – in Führungsstrichen – Einkommensbezieher damit versorgen können. Es bleiben aber trotzdem 5 000 Wohnungen, egal, in welchen Einkommensklassen ich sie letztendlich verteile.

Ich glaube, Herr Laatsch sagte, es ist eine Quersubventionierung der Förderung zu den freien Wohnungen. – Nein! Vielleicht habe ich es falsch verstanden. Vielleicht noch mal zur Information: Jede Förderung erfordert eine Gegenkompensation. Das heißt, wenn ich von dem Vermieter eine begrenzte Miete abverlange, dann muss ich ihm dagegen eine Förderung im gleichen Umfang geben oder umgekehrt: Es darf für den Eigentümer keine Überkompensation sein. Wenn wir eine Förderung für mietpreisgebundene Wohnungen betreiben, dann bekommt der Eigentümer auch ein Adäquat, nämlich in Form von einem reduzierten Zinssatz und/oder einem Tilgungszuschuss, was ihn in die Lage versetzt, dann eine angemessene Eigenkapitalrendite, die nach EU-Beihilfeverordnung nicht mehr als 4 Prozent entsprechen darf,

zu erwirtschaften. Das heißt, er ist nicht zwingend genötigt, die freien Wohnungen als Quersubventionierung heranzuziehen. – Ich glaube, das waren meine Beiträge zu Ihren Fragen. – Danke schön!

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank! – Dann ist jetzt Herr Hilgenfeld dran. – Bitte schön!

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Vielen Dank! – Ich starte auch mit der Frage von Herrn Schulz: Gibt es eine Wirtschaftlichkeitsgrenze beim Thema Baukosten? – In den Modellrechnungen zur aktuellen Förderung haben wir damals bei der Entwicklung immer festgestellt, dass irgendwo zwischen 5 000 und 6 000 Euro pro Quadratmeter – all in, also Gesamtherstellkosten inklusive Grundstück – die Grenze wirtschaftlich absolut erreicht ist. Das zeigt dann auch genau das Spektrum. Wir haben bei den Städtischen im Regelfall deutlich günstigere Kosten, weil wir dort in den Randbereichen, auf größeren Flächen und auf eingebrachten Grundstücken bauen. Wenn Sie versuchen, die Förderung auf kleineren Flächen im Innenstadtbereich auf aktuell gekauften Flächen anzuwenden, erreichen Sie schon allein aufgrund der hohen Grundstückskosten die Grenzen dann sehr schnell. Dafür haben wir aber mit viel Engagement damals den zweiten und dritten Förderweg entwickelt, um eben auch auf solchen Flächen mit höheren Mieten Dinge möglich zu machen. Insofern ist immer ein bisschen die Misslichkeit: Wenn man den dritten Förderweg will, muss man natürlich einen Teil ersten Förderweg mitnehmen, und dann kommen Wechselwirkungen. Da muss man vielleicht mit mehr Augenmaß noch mal rangehen.

Sie haben gefragt, ob wir Zahlen haben, wer mehr hätte bauen können, wenn es das Modell so nicht gäbe. Das kann ich Ihnen nicht sagen, weil das kooperative Baulandmodell natürlich nur ein Bausteinchen ist. Wenn Sie als Projektentwickler hier unterwegs sind, müssen Sie alle Faktoren, vom Planungsrecht, vom Realisierungszeitraum, von Eigenkapitalanforderungen bis hin zu aktuellen Kosten und Zinsen berücksichtigen. Wir vertreten klassische Wohnungsunternehmen, die erst einmal im Vermietungsgeschäft nachhaltig aktiv sind, und nicht die gewerblichen Bauträger. Aus dem Bereich kann ich allerdings aus meiner persönlichen Erfahrung von ein, zwei Bauträgern berichten, ohne hier einen Namen zu nennen, die lieber im gewerblichen Bereich geblieben sind und keine Planänderung zu Wohnbauflächen umgesetzt haben, unter dem Blickwinkel auf die Anwendung des kooperativen Baulandmodells.

Frau Schmidberger! Frau Gennburg! Es enttäuscht mich ein bisschen. Sie suggerieren Interessenkonflikte für den BBU, die es so gar nicht gibt. Die Kosten und Zinsen sind für alle gleich schwierig. Wir sind der Verband, der die bezahlbaren Mieten in der Stadt darstellt. Das wissen Sie. Unsere Mitglieder stellen 45 Prozent aller Mietwohnungen, und das ist genau das bezahlbare Segment, das wir darstellen. Ich bin kein Sprecher für 20-Euro-plus-Mieten, und ich habe vorhin auch nicht die Abschaffung, Frau Schmidberger, des kooperativen Baulandmodells gefordert oder mich in irgendeiner Form dazu geäußert. Insofern ist das ein bisschen enttäuschend. Sie wissen aus den Anhörungen, die wir beispielsweise zum Thema genossenschaftlicher Wohnungsbau hatten, wie sehr die Genossenschaften unter dieser Situation leiden. Wenn Genossenschaften in ähnlicher Art und Weise Grundstücke eingebracht bekämen und unterstützt würden – das haben die Genossenschaften, Frau Schmidberger, Ihnen auch schon vorgerechnet –, dann würden die auch mehr bauen. Es gibt einen Grund, weshalb gerade die Genossenschaften bei uns im Verband letztes Jahr gerade mal – aber immerhin – etwas mehr als 300 Wohnungen gebaut haben. Wir hätten das Potenzial, deutlich mehr zu machen, wenn wir entsprechende Unterstützung bekommen würden. – Vielen Dank!

Vorsitzende Elif Eralp: Danke schön! – Dann ist als Nächste Frau Hanusch dran. – Wir hören Sie.

Anna Hanusch (Stadtratsmitglied München) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich hoffe, ich übersehe nichts. Zur Frage zu unseren zusätzlichen Förderinstrumenten: Beim München Modell ist bei einem Zweipersonenhaushalt aktuell die Einkommensgrenze 54 000 Euro. Das wird an die EOF, Einkommensstufe 3, angepasst. Da geht es mit unseren Stufen 25 Prozent darüber. Es gibt generell die Einschätzung, dass circa 60 Prozent der Münchner Bevölkerung aufgrund ihres Einkommens berechtigt sind, sich darum zu bewerben. Insofern gibt es viel mehr Bedarf, als wir herstellen können. Wir fördern das aktuell mit Darlehen von 1 350 Euro pro Quadratmeter, aber es gibt noch zusätzliche Bausteine. Man kann nachschauen – wir haben ein großes Programm „Wohnen in München VII“, wo diese ganzen Instrumente zusammengefasst sind –, wenn man noch detailliertere Infos braucht. Die Miete wäre da aktuell 12,20 Euro.

Zu unseren Wohnungsbauzahlen insgesamt: Wir hatten in 2023 3 000 neue Baurechtschaffungen, die wir über den Bebauungsplan gemacht haben, insgesamt aber 9 000. Das heißt, man sieht über die Jahre einen Überhang, dass immer der größere Anteil im § 34 geschaffen wird, wo wir keine Eingriffe vornehmen und sich zu einem großen Anteil der freifinanzierte und Eigentumswohnungsmarkt immer weiter erhöht. Insofern ist unser politisches Anliegen, aber auch der große Bedarf, dass wir dort, wo wir regelnd eingreifen können, nach und nach immer mehr versucht haben, das zu stärken, zumindest bis vor Kurzem. Ich teile es, dass inzwischen aufgrund unterschiedlicher Bedingungen wieder mehr in den geförderten Wohnungsbau geht, aber sobald sich diese Bedingungen verändern, besteht die Gefahr, dass es nicht mehr entsteht, und wir brauchen es kontinuierlich, am besten dauerhaft, entweder in der öffentlichen Hand oder bei den Genossenschaften, die wir als besonderen Partner sehen, wenn wir unsere Grundstücke entwickeln.

Wir haben neben dem München Modell noch die Vorgaben mit dem preislimitierten Wohnen, das wir im SoBoN-Modell festsetzen, was aber nicht gefördert wird. Wenn wir eigene Grundstücke vergeben, machen wir noch den sogenannten Konzeptionellen Mietwohnungsbau, auch mit einer etwas darüber liegenden Mietobergrenze, wo aber sehr häufig die Genossenschaften zum Zug kommen.

Dann gab es noch die Frage, wie viel in Vorbereitung ist. Wir hatten in der Übergangsphase noch drei Bebauungspläne, bei denen wir einen sogenannten Übergangsfall geschaffen haben, weil schon Gespräche liefen oder erste Zustimmungen, denn natürlich sollte es eine Art Vertrauensschutz für die Projektentwickler geben, die sich schon auf den Prozess eingelassen haben. Da gab es drei SoBoN-2017-plus-Fälle, wo nur der preislimitierte Wohnungsbau und die Bindungsdauer noch etwas angepasst wurde. Die SoBoN 2021 ist noch im Prozess. Wir haben einen relativ großen Bebauungsplan mit circa 2 000 Wohnungen. Da ist der Wettbewerb durch, und wir warten auf den Billigungsbeschluss, wo das dann festgezurrert wird.

Insgesamt hatten wir einige Entwickler, die sich aufgrund der Gesamtlage eher zurückgehalten haben. Es gibt häufig auch bei uns in der Debatte den Vorwurf, dass die SoBoN ein Mitverursacher ist. Ich kann das nicht richtig nachvollziehen, denn zum Beispiel die Projekte, die zum Teil in ihrer Umsetzung bei uns Verlängerung beantragen oder nicht in den richtigen Zahlen fertig werden, sind teilweise sogar Fälle von SoBoN 2006, aber vor allem

SoBoN 2017, haben noch gar nicht diese Mehrbelastung, wenn man es so will, und haben trotzdem vor allem wegen gestiegener Baukosten oder anderer Finanzierungsmodelle, wo auf einmal höhere Zinsen notwendig werden, diese Probleme. Wir haben vor allem Extremfälle von Projektentwicklern, die vor allem im § 34 Projekte entwickelt haben, wo keine gesonderten städtischen Vorgaben gab, die genauso gescheitert sind, weil sie ihr Grundstück zu teuer eingekauft haben und sich die Eigentumswohnungspreise, die sie sich ausgemalt haben, nicht haben verifizieren lassen. Das sind eigentlich die sichtbarsten Fälle, die wir gerade haben. In den Fällen, wo wir als Stadt in einem Bebauungsplan sind, haben wir immer Fristen für die Fertigstellung. Da sind wir bei ein paar ein bisschen hintendran, aber ich sehe noch nicht, dass bei den aktuellen Problemen die SoBoN 2021 ursächlich ist. Das Problem beim Planungsrecht ist, dass wir jetzt Festsetzungen treffen für Projekte, die teilweise in vier, fünf Jahren in der Umsetzung sind, und man muss politisch abwägen, inwiefern man aufgrund einer aktuell schwierigen Situation wieder von bestimmten Grundsätzen abweicht. Wir sind mit München eine der dicht bebautesten Städte und haben nicht mehr so viele Flächen, die entwickelt werden können. Aus meiner Sicht wird es, wenn wir es nicht schaffen, dort, wo wir eingreifen können, einen gewissen Prozentsatz an dauerhaft gesicherten bezahlbaren Wohnraum, wo wir möglichst über mehrere Jahre die Mieten bezahlbar halten können – – Dann wird es sehr schwierig.

Vorsitzende Elif Eralp: Sie sind schon ein bisschen über die Zeit.

Anna Hanusch (Stadtratsmitglied München) [zugeschaltet]: Zur Bindungsfrist: Der Freistaat Bayern hat auch die 40 Jahre zumindest als Wahl eingeführt. Deswegen haben wir mit vielen rechtlichen Gutachten in der Verwaltung gesagt, wir können die 40 Jahre fordern und sind jetzt mit einem neuen Beschluss sogar so weit gegangen, dass man auch 55 Jahre als Wahlbaustein wählen kann, weil auch der Freistaat Bayern das jetzt anbietet. Dazu gab es viele Gutachten, aber wir hatten bisher keine Klage oder Ähnliches dagegen.

Zum sektoralen B-Plan kann ich nur sagen, es braucht einen politischen Willen, und es funktioniert am besten, wenn über den sektoralen B-Plan ein gewisses Mehr an Baurecht an Wohnungen in dem Bereich geschaffen werden kann. Da sind wir in guten Verhandlungen.

Vorsitzende Elif Eralp: Vielen Dank Ihnen! – Ich würde noch dem Senat das Wort für eine abschließende Stellungnahme geben.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank! – Ich will mich auf ein paar Punkte beschränken, weil wir die Diskussion schon öfter geführt haben und immer wieder führen. – Eines muss ich zu der Legende sagen, es seien jetzt so viel mehr Berechtigte als früher, und damit werde das alles ad absurdum geführt. Das ist eine absurde Behauptung. 2018 waren 57 Prozent der Haushalte WBS-berechtigt. Aktuell sind es 59 Prozent. Das heißt, wir haben etwa den Wert von 2018. Mit der neuen Wohnraumförderung sind es 59 Prozent. Wenn man sich aber noch anguckt, dass wir aus dem kooperativen Baulandmodell 30 Prozent vorgeben, und diese 30 Prozent müssen im 1. Förderwege erbracht werden, und wenn mehr erbracht wird, ist es der 2. und 3. Förderweg. Die Berechtigten für den 1. Förderweg, wo hier immer besonders hochgehalten wird, dass die besonders unter den Tisch fallen, die, wie gesagt, bevorrechtigt sind, weil deren Anteil fix ist, haben sich von 38,4 Prozent 2018 auf 27 Prozent

2023 entwickelt. Das werden nicht mehr, sondern weniger. Insofern bitte ich, sich mal die Zahlen anzugucken und nicht immer über Mutmaßungen zu diskutieren. Dann relativiert sich an der Stelle die Sicht auf die Dinge.

Die 50 Prozent sind abgeleitet aus dem Wohnungsbündnis – das haben Sie richtig erkannt –, weil es da vereinbart worden ist. Insofern plädiere ich weiterhin dafür, dieses Bündnis nicht für tot zu erklären, weil es Vereinbarungen gibt, die wichtig und richtig sind und an der Stelle helfen und die Zusammenarbeit im Bündnis dazu beiträgt, dass wir in Berlin einen Rahmen schaffen, in dem wir für den Wohnungsbau bessere Bedingungen hinbekommen.

Wir müssen bei diesen ganzen Diskussionen, die wir hier führen, die man richtig führen kann, die in München auch geführt werden, auch immer sehen, welches Finanzvolumen dahintersteht, und dann muss sich mal entscheiden. Es gibt durchaus Ansätze zu sagen, wir sollen die LWU direkt finanzieren und im Rahmen des kooperativen Baulandmodells gar keiner Privaten mehr finanzieren. Die Linke hat das in ihrem Papier. Der Kollege Schenker ist heute nicht da, aber propagiert das sonst immer sehr klar. Dann braucht man kein kooperatives Baulandmodell mehr, sondern dann kann man es auch so steuern. Da gibt es zumindest einen Erklärungsbedarf, aber das nur nebenbei. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass wir es erstens, wenn wir ein solches Angebot machen, diskriminierungsfrei allen machen müssen, und dass wir zum Zweiten über das kooperativen Baulandmodell und die Fördermöglichkeiten dort auch Zugriff auf private Flächen bekommen, die meistens bei den LWU landen. München hat das sogar als Bepunktungssystem, dass es mehr Punkte bringt, wenn Wohnungen bei der städtischen Gesellschaft landen. Insofern ist das nichts, was wir hier neu erfinden müssen. Das muss man sich noch mal angucken. Ob dieses Baukastenmodell, das für München sicherlich seine Begründung hat und dort auf bestimmte Dinge eingehen kann, für Berlin hilfreich ist, weiß ich nicht, weil wir mit unserem Modell ganz gut unterwegs sind, bei dem, was wir in den vergangenen Jahren an Wohnungen auf den Weg gebracht haben.

Die Immowelt bildet die LWU nicht mit ab, weil die dort nicht inserieren. Insofern muss man sehen, dass sich das, was von allen gemeinsam als mietpreisdämpfende Wirkung der LWU gelobt wird und was beibehalten werden soll, sich in Immowelt-Zahlen nicht abbildet. Insofern ist es ein bisschen zu relativieren, was dort rauskommt.

Zu Frau Gennburg: Wenn in einer großen Innenfläche bei einem Wohnungsbauvorhaben in Ostbezirken ein Dienstleistungswürfel nicht mehr existiert oder die Wendeschleife zur Versorgung eines ehemaligen Dienstleistungswürfels nicht mehr benötigt wird, dann auf dieser Fläche kein Wohnungsbau stattfinden darf, müssen Sie mir bei anderer Gelegenheit noch mal erklären, denn der findet in der Regel statt.

Zum Thema sektoraler Bebauungsplan – das haben wir hier schon mal erörtert, Sie hatten dazu einen Antrag – kann ich Ihnen nur sagen: Es hat von den Bezirken, die für die Bebauungspläne zuständig sind, und wo Sie der Meinung sind, dass sie das vorrangig bleiben sollen, ich übrigens auch, ich habe noch nie etwas anderes gesagt – Im Gegensatz zu dem, was Herr Otto gern behauptet, bin ich nicht der Meinung, ich will alles selbst machen, ganz im Gegenteil. Ich will nur an Stellen, wo es ein gesamtstädtisches Interesse gibt, eine Durchgriffsmöglichkeit haben. Darum geht es. Daran müssten Sie eigentlich auch ein Interesse haben, denn Sie sind das gesamtstädtische Parlament, und wenn es gesamtstädtische Aufgaben gibt, die definiert sind, muss man die auch umsetzen können.

Zu dem sektoralen Bebauungsplan: Das scheint in der Praxis eher ein tot geborenes Kind zu sein, weil sich niemand so richtig dazu durchringen konnte, ihn anzuwenden, bis auf einen Bezirk, wo wir aber nicht wissen, was mit dem Plan passiert ist. Insofern werde ich bis zum Jahresende gar nichts machen, weil ich im Moment aus gesamtstädtischer Sicht keinen Anlass habe, etwas an mich zu ziehen. Das müsste ich vorher erst mal definieren.

Da muss ich aber auch noch sagen: Der sektorale Bebauungsplan ähnelt dem § 34, den Sie ablehnen. Da wird zwar ein Bebauungsplan gemacht, aber sektoral nur für den Wohnungsbau, und andere Themen werden nicht berücksichtigt. Ich weiß nicht, ob das in Ihrem Sinne ist zu dem, was Sie sonst sagen. Entweder macht man etwas nach § 34 oder nach § 31, oder man macht einen Bebauungsplan, aber so ein Zwitterding zu machen, mit dem am Ende keiner glücklich ist, scheint auch nach Meinung der Bezirke nicht zielführend zu sein.

Elif Eralp (LINKE): Vielen Dank! – Ich danke vor allem Ihnen als Sachverständige, dass Sie heute – auch zugeschaltet – da waren und uns mit Ihrer Expertise zur Seite gestanden haben! Die Anzuhörenden können natürlich hinten noch sitzen und zuhören. Ansonsten vielen Dank, dass Sie da waren!

Den Tagesordnungspunkt würde ich vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt, es sei denn, die Grünenfraktion möchte die Abstimmung ihres Antrags. – Ich höre Abstimmung. Dann würden wir das jetzt noch machen, um den Tagesordnungspunkt in Teilen abzuschließen, und ich würde vorschlagen, dass wir den Rest wegen der Späte der Zeit vertagen.

Wir würden jetzt über den Antrag der Grünenfraktion abstimmen. Das ist die Drucksache 19/1902. Wer stimmt für diesen Antrag? – Das sind die Grünenfraktion und die Linksfraktion. Wer stimmt gegen diesen Antrag? – Das sind CDU, SPD und die AfD-Fraktion. Dann ist der Antrag hiermit abgelehnt, und es geht eine entsprechende Empfehlung an das Plenum.

Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1942
Vorkaufsrecht für die Friedrichstraße sichern

[0307](#)
StadtWohn
Haupt

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.