

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

63. Sitzung
19. Januar 2026

Beginn: 09.34 Uhr
Schluss: 12.34 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Mietspiegel

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende vorab eingereichte Frage der CDU-Fraktion vor:

„Wie ist der aktuelle Stand der Erarbeitung eines neuen qualifizierten Mietspiegels?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, die Auswertung der erhobenen Daten zum Berliner Mietspiegel 2026 durch das beauftragte Institut ALP habe begonnen. Auswertungsergebnisse lägen noch nicht vor, erste Auswertungen der Mietdaten würden das Institut aber voraussichtlich in der nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorstellen, die Mitte Februar stattfinden werde. In der Arbeitsgruppe sei bis zur Veröffentlichung des Mietspiegels Vertraulichkeit vereinbart worden. Die Erstellung erfolge planmäßig. Man gehe davon aus, die Veröffentlichung unter Beachtung der gesetzlichen Frist von zwei Jahren leisten zu können. Dies hänge auch an der Frage, ob und wann die Verbände zu einer Verständigung kä-

men. Man gehe aus, dass es zu einer Verständigung komme, könne diese aber nicht erzwingen.

Dr. Ersin Nas (CDU) bittet um eine genauere zeitliche Eingrenzung.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, der letzte Mietspiegel sei im Mai veröffentlicht worden. Die Zielvorgabe betrage zwei Jahre.

Kavalierstraße

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende vorab eingereichte Frage der Fraktion Die Linke vor:

„Welche Konsequenzen zieht der Senat aus dem seit sieben Jahren andauernden Wohnungsbau-Fiasko in der Kavalierstraße, wo es Senat und Gesobau nicht schaffen eine rechtlich zulässige Planung vorzulegen aber in bislang ungekanntem Ausmaß Bezirk, Verbände und Bürger*innen brüskiert wurden, dem kommunalen Wohnungsbau insgesamt ein Bärendienst erwiesen wurde und wo bei einem kooperativen Vorgehen von Senat und Gesobau längst Menschen wohnen könnten?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, ein kooperatives Vorgehen von Senat und Gesobau sei lange versucht worden. Man sei vor Ort mit der Aussage konfrontiert gewesen, dass Wohnungsbau dort grundsätzlich unerwünscht sei. Es sei dann die Entscheidung getroffen worden, Wohnraum für Geflüchtete zu schaffen, wofür es auch eine Baugenehmigung gegeben habe. Dies habe wiederum dazu geführt, dass alternative Pläne erarbeitet worden seien, die aber noch weniger Wohnungen vorsähen, als die ohnehin schon reduzierte Zahl und auch keinen für breitere Gesellschaftsschichten bezahlbaren Wohnraum, da es sich hauptsächlich um Dachgeschossausbauten handele. Man habe lange Diskussionen geführt, Planungsanpassungen vorgenommen und Entscheidungen getroffen. Der Bezirk Pankow verhindere mit teilweise verwaltungsrechtlich fehlerhaftem beziehungsweise verschleppendem Handeln zu artenschutzrechtlichen Fragen den Baubeginn. Er sehe eine dringende Notwendigkeit, dass der Bezirk seinen Pflichten nachkomme und die Verfahren schnell abschließe.

Dr. Michael Efler (LINKE) stellt klar, dass seine Fraktion nicht gegen das Wohnen für Geflüchtete sei. Auch die Initiative vor Ort wolle dies nicht verhindern. Die Differenz der akzeptierten Wohnungszahl der Akteure vor Ort und jener von Gesobau und Senat sei gering. Es ginge um etwa 30 Wohnungen. Es stelle sich die Frage, ob das gewählte Vorgehen des Senats sinnvoll sei. Der Bezirk habe die artenschutzrechtliche Genehmigung versagt, vor Oktober 2026 könne damit ohnehin nicht weiter geplant werden. Sei es nicht angezeigt, auf den Bezirk zuzugehen und einen Kompromiss auszuhandeln?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) hält fest, der Bezirk habe die artenschutzrechtliche Genehmigung nicht versagt, sondern eine vom Gericht als rechtswidrig eingeschätzte artenschutzrechtliche Genehmigung zurückgenommen, was drei Monate gedauert habe. Der Bezirk habe daraufhin auch keine andere Genehmigung erteilt. Es gehe aus Sicht des Bezirks um die Abnahme der vorgegebenen Ausgleichmaßnahmen, was von der Unteren Naturschutzbehörde seit Monaten verschleppt werde. Das Vorgehen sei nicht dazu geeignet, ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Bezirk und Gesobau zu schaffen. Es spräche auch nicht für ordentliches

Verwaltungshandeln. Ursprünglich seien 180 Wohnungen geplant gewesen, die Wirtschaftlichkeitsgrenze liege für die Gesobau bei 100 Wohnungen. Die Alternativplanung sehe 70 Wohnungen vor, die als Dachgeschossausbauten zudem die teuerste Variante des Wohnungsbau seien. Fast alle Fraktionen seien sich einig, dass die Stadt mehr Wohnungen, vor allem bezahlbare Wohnungen brauche.

Neufassung der „AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende vorab eingereichte Frage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor:

„Wie ist der aktuelle Abstimmungsstand bezüglich der Neufassung der "AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete" und welche Änderungen sind warum beabsichtigt?“

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, man habe den Bezirken den Änderungsentwurf am 22. November zur Verfügung gestellt sowie in einer Bezirksrunde am 1. Dezember und in der AG-Milieuschutz am 15. Dezember diskutiert. Sowohl die Bezirke als auch die Interessenverbände hätten bis zum Jahresende die Möglichkeit zur Stellungnahme gehabt. Die Stellungnahmen und Hinweisen seien geprüft worden und inzwischen weitestgehend in der Endfassung des Änderungsentwurfs berücksichtigt. Der Entwurf werde zeitnah dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme übergeben.

Im Jahr 2025 seien neue Rechtsprechungen ergangen, es hätten sich auch neue Regelungsbedarfe ergeben. Es gehe dabei um die Umsetzung der Gerichtsurteile des Verwaltungsgerichts Berlin vom 2. April 2025 zum Anbau von Balkonen, zu wandhängenden WCs und Handtuchheizkörpern, was zu Änderungen in den Punkten 2.5 – Freisitze – und Punkt 2.6 – Bad – führe und zur Aufgabe des Reihenbezugs, Punkt 2.7. Im Punkt Genehmigungsverfahren seien zudem besonders hochwertige Ausstattungsrichtlinien präzisiert worden, um die Darlegungs- und Beweislast zugunsten der Genehmigungsfähigkeit von Modernisierungen zu klären. Es gebe in den Punkten 2.6 und 2.7 auch eine Erweiterung der zu genehmigenden Vorhaben im Sinne einer Positivliste für die Bereiche Bad sowie die barrierearme Wohnungsgestaltung. Zudem gebe es Regelungen zu energetischen Maßnahmen und für Heizungsanlagen, zu Aufzügen sowie einige verwaltungstechnische Änderungen, welche die Anwendbarkeit verbessern sollten.

Andreas Otto (GRÜNE) erklärt, seiner Wahrnehmung nach sei es bisher nicht gelungen, sich einvernehmlich auf ein gemeinsames Verfahren für alle Bezirke zu einigen. Inwieweit sei dies nach Einschätzung von Senator Gaebler mit der Neufassung gelungen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, mit der erstmaligen Erstellung der AV habe man ein einheitliches Verwaltungshandeln vorgegeben. Die Herausforderung entstände an den Punkten, wo man trotz der übergreifenden Vorgaben eine gewisse Flexibilität ermöglichen wolle, da die Bedingungen in den einzelnen Quartieren unterschiedlich seien. Ihm sei nicht bekannt, dass Bezirke weiterhin sehr uneinheitlich handelten. Die Frage sei, wie einheitlich gehandelt werden müsse und wo es Abweichungen geben könne. Man versuche, diesen Aushandlungsprozess zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) verweist auf die im Sitzungsraum verteilte Broschüre zum gesamtstädtischen Kompensationsmanagement. Es handele sich um eine gemeinsame Arbeit mit der SenMVKU zur Frage, wie man gesamtstädtisch für Bauland- und Freiraumentwicklungen Kompensationen organisieren, die entsprechenden Flächen qualifizieren und damit effizient und zielgerichtet umgehen könne.

Der Senat habe zudem den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen. In den Richtlinien der Regierungspolitik habe man das Ziel der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Zentren formuliert. Damit sei die Aktualisierung der drei Stadtentwicklungspläne Wohnen, Wirtschaft und Zentren abgeschlossen. Ziel sei ein gesamtstädtisches Konzept für die Weiterentwicklung der städtischen Zentren und die räumliche Steuerung des Einzelhandels.

Die Fortschreibung des Masterplans Kulturforum habe der Senat am 13. Januar beschlossen. Aufgrund der veränderten Nutzungsideen des Bundes gebe es dort entsprechende Anpassungen. Weiterhin habe man untergesetzliche Maßnahmen zum Wohnraumsicherungsgesetz auf den Weg gebracht. Ergänzend zum Wohnraumsicherungsgesetz habe man darin wichtige Themen aufgegriffen, etwa den Wohnungswechsel betreffend, die Frage nach Initiativen auf Bundesebene sowie Anpassungen des Bußgeldrahmens bei Verstößen gegen die Zweckentfremdung. Entsprechende Gesetzesentwürfe würden erarbeitet.

Am 14. Januar sei die Grundsteinlegung zum Neubau von 116 Wohnungen im Paul Gerhardt Stift im Wedding erfolgt. Für 100 Wohnungen sei dabei eine Mietpreis- und Belegungsbindung vorgesehen. SenStadt habe zudem den Beschluss zur Änderung und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-67 in Friedrichshain-Kreuzberg gefasst. Wesentliche Bestandteile seien hierbei die Ausweisung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Rudolfstraße 17-18 und Rudolfstraße 19.

Der Haushaltsgesetzgeber habe zusätzliche Mittel für die Schaffung weiterer Stellen zur Verfolgung überhöhter Mieten bereitgestellt. Diese Stellen seien nun ausgeschrieben, und man wolle sie zügig besetzen.

Andreas Otto (GRÜNE) erkundigt sich bezüglich der erwähnten Broschüre nach der auf Seite neun erwähnten Machbarkeitsstudie und den Pilotprojekten. Um was genau handele es sich?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, die Machbarkeitsstudie werde man, sofern verfügbar, gerne zur Verfügung stellen. Die Liste der Pilotprojekte werde man schriftlich nachreichen.

Dr. Michael Efler (LINKE) fragt, ob weitere Aktualisierungen von Stadtentwicklungsplänen in Arbeit seien. Stünden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne in der Rudolfstraße in Ver-

bindung mit dem geplanten Wohnhochhaus im Rudolfskiez? Was sie diesbezüglich der aktuellen Stand?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, in der Rudolfstraße 17 bis 18 solle ein 167 Meter hoher Wohnturm und ein Sockelgebäude mit sozialgeförderten Wohnungen nach dem Berliner Modell gebaut werden. Insgesamt solle damit die Grundlage für den Bau von 1 000 neuen Wohnungen geschaffen werden. Bis zum 6. Februar habe die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich online unter mein.berlin.de über die Ziele und Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Die Unterlagen lägen zudem auch in der Senatsverwaltung aus und könnten per E-Mail bereitgestellt werden.

Die drei Stadtentwicklungspläne in seiner Zuständigkeit – Wohnen, Wirtschaft und Zentren – seien abgeschlossen. Zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr könne er keine Auskunft geben. Dafür sei SenMVKU zuständig.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, wie der Zeitplan für das Projekt in der Rudolfstraße aussehe. Inwiefern seien mit dem Investor über Bauvoranfragen bereits Planungsrechte abgesprochen worden?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, die entsprechende Diskussion werde geführt, da es das Ziel des Investors sei, Planungssicherheit zu bekommen. Man habe den vorhabbezogenen Bebauungsplan eingeleitet, da dies vermutlich das angemessene Mittel sei, um verschiedene Rahmenbedingungen prüfen zu können. Parallel werde die Überlegung verfolgt, mit Bauvoranfragen zu arbeiten. Die Entscheidung darüber liege beim Investor.

Julian Schwarze (GRÜNE) wiederholt seine Frage nach dem Zeitplan. Inwiefern spiele neben den Bauvoranfragen auch das Thema Planreife eine Rolle in den Überlegungen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, die Planreife setze eine gewisse Bearbeitungstiefe des Bebauungsplans voraus. Da man gerade erst die Neueinleitung beschlossen habe, könne er noch keinen Zeitplan nennen. Wenn es neue Erkenntnisse gebe, werde er diese schildern.

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

- | | |
|--|--|
| a) Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/2822 | 0395
StadtWohn
UK(f) |
| Gesetz zum Erhalt von Kleingartenanlagen auf
landeseigenen Flächen in Berlin
(Kleingartenflächensicherungsgesetz – KgFSG) | |

- b) Antrag der AfD-Fraktion [0124](#)
Drucksache 19/0543
**Kleingartenflächensicherungsgesetz Berlin –
Kleingartenkultur und Erholungsraum erhalten!**
StadtWohn(f)
UK*
- c) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der
Fraktion Die Linke [0125](#)
Drucksache 19/0986
**Rechtlichen Rahmen für ein
Kleingartenflächensicherungsgesetz prüfen**
StadtWohn(f)
UK*
- d) Antrag der Fraktion Die Linke [0356](#)
Drucksache 19/2473
Gesetz zur Sicherung der Kleingartenflächen Berlin
StadtWohn
UK(f)

Staatssekretär Andreas Kraus (SenMVKU) führt aus, das Kleingartenflächensicherungsgesetz habe das Ziel, Berlins Kleingärten auf landeseigenen Flächen bestmöglich zu schützen. Berlin verfüge über 70 000 Kleingärten, davon 56 000 auf landeseigenen Flächen. Keine Metropole weltweit verfüge über so viele Kleingärten in privater Nutzung. Die Kleingärten seien ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumverbundes, aber auch ein wichtiger Baustein für den Arten- und den Biotopschutz, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Landes. Daher sei in den Richtlinien der Regierungspolitik das Ziel festgelegt worden, den Bestand der Kleingärten durch ein Flächensicherungsgesetz zu schützen.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landes für den Erlass des Kleingartenflächensicherungsgesetzes sei gegeben. Das Gesetz regle nicht, was ein Kleingarten, eine Kleingartenanlage oder eine kleingärtnerische Nutzung sei. Sein Anwendungsbereich setze vielmehr das Bestehen von Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes voraus. Das Kleingartenrecht werde zudem weder geändert noch ergänzt, sondern bleibe gänzlich unberührt. Die Regelungen betreffen die Willensbildung einschließlich des Verfahrens und der Zuständigkeiten des Landes in Bezug auf seine Grundstücksflächen und die Anwendung der im Kleingartenrecht geregelten rechtlichen Möglichkeiten für diese Flächen. Das Land Berlin könne sich insoweit selbst verpflichten, den Status von Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartengesetzes auf landeseigenen Flächen zu erhalten und zu schützen, soweit dies unter Anwendung der Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes möglich ist.

Um die Verringerung des gesamtstädtischen Kleingartenbestandes bestmöglich zu vermeiden und den Erhalt zu gewährleisten, solle eine Inanspruchnahme nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses und nur für die im Gesetz ausdrücklich genannten Ausnahmen möglich sein. Ausnahmen seien nur dann möglich, wenn das Vorhaben der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum oder der sozialen beziehungsweise gemeinwohlbezogenen Infrastruktur der Gemeinschaft vor Ort diene, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes läge und den Verfahrensstand nach § 3 Abs. 2 BauGB erreicht habe oder von einer Vorverkaufsrechtsverordnung auf Grund von § 25 Abs. 1 Nummer 2 BauGB betroffen sei. Zum Zeitpunkt der Aufgabe einer Kleingartenanlage müssten Ersatzflächen in der gleichen Größe sowie im Einzugsbereich der aufzugebenden Kleingartenanlage zur Verfügung stehen. Gleichzeitig binde man die Kleingartenorganisationen, auch den Landesverband der

Gartenfreunde, durch Anhörungen ein. Das Ziel sei der Erhalt des landeseigenen Kleingartenbestands.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) ergänzt, es habe sich um einen Abstimmungsprozess zwischen SenStadt und SenMVKU gehandelt. Ein Teil der Reserveflächen der Stadt seien mit Kleingärten belegt, was ursprünglich als Zwischennutzung gedacht gewesen sei. Nun gelte es, mit diesen Flächen mit Augenmaß umzugehen, Sicherheit für die Kleingärten zu schaffen und zugleich Möglichkeiten für die Stadtentwicklung offen zu lassen. Ausgangspunkt in diesen Fragen sei das Sportförderungsgesetz gewesen. Dieses sehe vor, das bei der Aufgabe von Sportflächen das Abgeordnetenhaus eingebunden werden müsse. Im Kleingartenflächensicherungsgesetz gehe man darüber hinaus und habe zusätzliche Anforderungen formuliert. Er bedanke sich bei den Kleingärtnerinnen und Kleingärtner für die in den Prozess eingebrachten Hinweise.

Harald Laatsch (AfD) führt aus, die AfD-Fraktion habe bereits 2021 und 2022 ein Kleingartenflächensicherungsgesetz vorgelegt, das sich an das Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes anlehne. Anders als das vorgelegte Gesetz des Senats lasse der Gesetzesentwurf seiner Fraktion keine Ausnahmen zu und sichere die Kleingärten endgültig. Wer die Kleingärten sichern wolle, müsse sich daher für den Gesetzesentwurf seiner Fraktion entscheiden.

Julian Schwarze (GRÜNE) erklärt, der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke sei bereits einige Jahre alt und fordere ein Gutachten des Senats bezüglich der Frage nach der Regelungskompetenz des Landes in der Frage der Kleingärten ein.

Dr. Michael Efler (LINKE) sagt, auch seine Fraktion habe einen Gesetzesentwurf zur Sicherung der Kleingärten vorgelegt. Für seine Fraktion handele es sich auch um eine soziale Frage. Es gehe darum, auch Menschen ohne große Wohnungen mit Balkonen und Privatgärten die Möglichkeit zur Erholung und zum Gärtnern zu bieten. Diese Möglichkeit wolle man schützen und ausbauen. Vor dem Hintergrund der Klimakrise sei die Schaffung grüner Ausgleichflächen zudem eine Notwendigkeit. In den letzten Jahrzehnten habe Berlin etwa 20 Prozent seiner Kleingärten verloren. Es sei zu befürchten, dass sich dieser Trend fortsetze.

Positiv sei, dass nun ein Konsens über die Notwendigkeit eines gesetzlichen Schutzes der Kleingärten bestehe. Der existierende Kleingartenentwicklungsplan biete keine Alternative, da er nichts rechtsverbindlich sei. Der von seiner Fraktion vorgelegte Gesetzesentwurf unterscheide sich von dem Senatsentwurf dadurch, dass man neben den landeseigenen auch private Kleingartenflächen schützen wolle. Man schlage vor, eine planerische Sicherung in Form einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung von Bebauungsplänen vorzunehmen. Weiterhin sehe der eigene Entwurf weniger Ausnahmen vor und schaffe mehr Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner, etwa durch einen Landeskleingartenbeirat. Zudem wolle man den Kleingartenentwicklungsplan zu einem Stadtentwicklungsplan Kleingärten weiterentwickeln.

Mathias Schulz (SPD) erklärt, die Debatte zum Thema werde seit Jahren kontrovers geführt. Das Kleingartenwesen stelle für die Stadt einen dauerhaft zu schützenden Wert dar. Er sei froh, dass es der Koalition gelungen sei, sich auf einen Gesetzesentwurf zu einigen. Mit dem Fokus auf die landeseigenen Flächen beschreite man dabei einen Weg, der mit Blick auf die vorliegenden Gutachten und Einschätzungen rechtlich unstrittig sei. Anders als die Entwürfe

der Linksfraktion und der AfD, die sich auf ergänzende qualitative Kriterien fokussierten, welche möglicherweise im Konflikt mit dem Bundeskleingartengesetz stünden, beschränke man sich mit dem vorliegenden Senatsentwurf auf Verfahrensregelungen.

Richtig sei, dass es Nutzungskonkurrenzen gebe und Kleingartenflächen unter Druck stünden, weshalb das Gesetz auch formuliere, unter welchen Bedingungen das Land bereit sei, Kleingartenflächen einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Debatte sei in diesem Punkt noch nicht abgeschlossen. Auch im Unterausschuss werde noch diskutiert werden, inwiefern die gewählten Formulierungen im Senatsentwurf abschließend seien. Es werde dort etwa zu besprechen sein, wie man den Bedarf der örtlichen Gemeinschaft an Infrastruktur und sozialer Infrastruktur abschließend definiere. Die SPD-Fraktion begrüße das Gesetz, da es eine verlässliche Grundlage und eine dauerhafte Sicherung der Flächen biete, die im Anwendungsbereich des neuen Gesetzes lägen. Man bitte daher um Zustimmung.

Julian Schwarze (GRÜNE) äußert, die Plenardebatte zum Thema habe gezeigt, dass die Unterstützung für das Gesetzesvorhaben groß sei. Ein Punkt, bei dem er Diskussionsbedarf sehe, sei der im Gesetz vorgesehene Ausgleich in der direkten Umgebung, falls Kleingartenflächen anderen Nutzungsformen zugeführt würden. Mehrere Stadtquartiere fielen unter den entsprechenden Regelungsvorbehalt des Gesetzes, etwa Späthsfelde und der Blankenburger Süden. Dort gebe es mehrere teils große Kleingartenflächen. In Späthsfelde seien über 300 Kleingartenflächen von der Planungen der SenStadt betroffen. Seines Wissens sei noch nicht geklärt, wo der entsprechende Ausgleich geschaffen werden könne. Was bedeute das Gesetzesvorhaben für die Vorhaben der neuen Stadtquartiere, die im aktuellen Planungsstand vom Gesetz betroffen seien? Sei dort mit Planänderungen zu rechnen?

Als Mitglied des Sportausschusses hoffe er, dass der vom Sportförderungsgesetz übernommene Mechanismus der notwendigen Zustimmung des Abgeordnetenhauses in diesem Falle besser umgesetzt werde. Es sei im Sportausschuss teils zu Abstimmungen gekommen, nachdem Maßnahmen bereits abgeschlossen worden seien. Juristisch gebe es verschiedene Einschätzungen zur Frage, welchen Regelungskompetenzrahmen man sich auf Landesebene setzen könne. Seine Fraktion sehe die Regelungskompetenz in der Form des Senatsentwurfs als gegeben an. Nichtsdestotrotz bitte er den Senat um eine Auskunft dazu, welche Anstrengungen zur rechtlichen Prüfung und Einschätzung unternommen worden seien. Speziell mit Blick auf den Ausgleichmechanismus stelle sich die Frage, ob dies noch in den Kompetenzrahmen des Landes falle oder ob es sich um eine bodenrechtliche Frage handle, die das Bundeskleingartengesetz betreffe. Verfüge SenStadt über eine Übersicht der Flächen, die durch das Gesetz betroffen seien, sowie über die zur Verfügung stehenden Ausgleichflächen?

Harald Laatsch (AfD) führt aus, das Bundesgartenkleingartengesetz regle die Frage, was ein Kleingarten sei, und das Land dürfe regeln, wo sich ein Kleingarten befinde. Anders als Staatssekretär Kraus nahegelegt habe, sei das materielle Kleingartenrecht vom Gesetzesentwurf insofern betroffen, als darin der Durchgangsverkehr durch die Kleingartenanlagen geregelt werde. Man weiche vom Bundeskleingartengesetz insofern ab, als die Regelung für die Ersatzflächen geringfügig anders gelagert sei, als das Bundeskleingartengesetz dies vorgebe. Grundsätzlich stelle sich die Frage, warum die existierenden Ersatzflächen nicht für die geplanten Bauprojekte selbst genutzt würden, sodass die Kleingärten nicht auf die Ersatzflächen umziehen müssten.

Kleingärten dürften laut des vorliegenden Gesetzesentwurfs nur aufgegeben werden, wenn das öffentliche Interesse überwiege. Dies sei bereits heute so. Es gebe auch heute keinen Anwendungsfall, bei dem das Abgeordnetenhaus nicht zustimmen müsse, wenn eine Kleingartenfläche aufgegeben würde. Was im Entwurf stehe, entspreche insofern dem Status quo. Gründe, warum das öffentliche Interesse überwiege, um eine Kleingartenanlage aufzugeben, ließen sich immer finden.

Der Gesetzesentwurf der Linksfraktion sowie der Fraktion Bündnis 90/die Grünen enthalte im Gegensatz zum Senatsentwurf auch eine Regelung zu den Flächen, die sich in privater Hand befänden. Das Vorhaben käme einer Enteignung gleich. Sowohl ein Kauf der Flächen durch das Land als auch die Zahlung einer Abfindung an die Eigentümer würden den Berliner Haushalt überfordern. Der Gesetzesentwurf sei insofern abzulehnen. Bezüglich der Behauptung, dass der Gesetzesentwurf seiner Fraktion möglicherweise im Konflikt mit dem Bundeskleingartengesetz stehe, bitte er um eine Unterlegung mit Fakten.

Johannes Martin (CDU) bemerkt, das Kleingartenflächensicherungsgesetz sei zu begrüßen. Die Einschätzung des Abgeordneten Laatsch teile er nicht. Das Landesverband der Gartenfreunde habe ein klares Votum abgegeben. Das Gesetz schaffe Rechtssicherheit für alle Kleingartenfreunde und klare Perspektiven für die jeweiligen Anlagen. Es werde auch Klarheit darüber geschaffen, unter welchen Umständen Flächen umgenutzt werden könnten. Aktuell sei nicht sichergestellt, dass es bei der Aufgabe von Kleingartenflächen zu einer umfassenden Beteiligung komme. Ziel sei es, ein Maximum an Flächen zu erhalten. Dafür habe man mit dem Gesetz eine gute Grundlage geschaffen. Man werde es daher unterstützen.

Dr. Michael Efler (LINKE) bittet mit Verweis auf die erwähnten Gutachten um eine Veröffentlichung bis zur Sitzung des Umweltausschusses. Er teile die Einschätzung, dass der Senatsentwurf einen Fortschritt im Vergleich zum Status quo darstelle. Man befürchte allerdings, dass es bei den Ausnahmeregelungen zu Problemen kommen könne. Im Gesetzesentwurf finde sich die Formulierung eines „öffentlichen Interesses an einer anderen Nutzung der Fläche“. Seine Fraktion schlage stattdessen die weitergehende Formulierung eines „unabweisbaren Bedarfs“ vor. Es gebe auch Beispiele für Gesetze, die von einem „überragenden öffentlichen Interesse“ sprächen. Es stelle sich die Frage, was genau der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum diene. Die Begründung im Gesetz sei an dieser Stelle nicht klar. Dort werde auf das Wohnraumversorgungsgesetz verwiesen. Was bedeute dies konkret?

Die Auswirkung auf die neuen Stadtquartiere interessiere ihn speziell auch mit Blick auf den Blankenburger Süden. Punkt 2 im § 3 Abs. 2 gelte es, zu besprechen. Dort sei vorgesehen, dass Flächen, die kleiner als 0,5 Hektar seien, nicht unter das Gesetz fielen. Wie genau sei hier das Kriterium der Erforderlichkeit definiert? Auch die Zuständigkeitsregelung sehe er kritisch. Grundsätzlich zuständig für das Gesetz sei die SenMVKU. Die Zuständigkeit gehe bei kritischen Fragen aber jeweils auf die Senatsverwaltung über, die das konkrete Vorhaben betreibe. Er sehe hier einen Zielkonflikt, denn die Verwaltung, die für ein konkretes Vorhaben zuständig sei, habe naturgemäß ein Interesse an der Durchsetzung des Vorhabens. Aus seiner Sicht solle die Zuständigkeit bei der SenMVKU verbleiben. Beim Thema Ersatzflächen gebe es viel Skepsis. Es gebe keinen Anspruch auf einen Eins-zu-eins-Ersatz, und vor dem Hintergrund der Flächenkonkurrenzen stelle sich die Frage, wie eine tragfähige Ersatzflächenkonstruktion aussehen könne. Den Flächennutzungsplan gelte es anzupassen. Dort seien 8 251

landeseigene Kleingärten verzeichnet, die für eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen seien. Seien diese Kleingärten durch das Gesetz nicht geschützt?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, die Bereitstellung von Ersatzflächen sei für den Einzugsbereich der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner vorgesehen. Dieser liege durchschnittlich bei 4 Kilometern. Die Regelung zwingt dazu, bei Planungen kritisch zu prüfen, wie viele Kleingärten man in Anspruch nehme. In Späthsfelde hätten ältere Planungen etwa vorgesehen, dass der Wohnungsbau verstärkt auf den Kleingartenflächen stattfinden solle. Dies sei aus seiner Sicht nicht nötig. Es würden nun verschiedene Varianten durchgespielt. Sein Ziel bestehe darin, den Eingriff bei den Kleingärten möglichst gering zu halten. Nicht alle neuen Stadtquartiere seien pauschal vom Gesetz ausgenommen. Betroffen seien nur die Bereiche, wo Bebauungspläne oder Vorkaufsrechtsverordnungen bestünden. Um Flächennutzungspläne gehe es dabei nicht. Diese bildeten keine verbindliche Bauleitplanung, sondern schafften einen Begründungszwang und gäben einen Rahmen vor. Letztlich seien die Bebauungspläne entscheidend.

Mit Blick auf die Ausführungen des Abgeordneten Laatsch wolle er anmerken, dass das Abgeordnetenhaus aktuell nicht beteiligt werde, wenn eine Kleingartenanlage aufgegeben werde. Das zukünftige Verfahren markiere insofern einen deutlichen Unterschied, da bei Aufgabe einer Kleingartenfläche das Abgeordnetenhaus eingebunden werden müsse. Es müssten zudem verschiedene Bedingungen erfüllt sein. Bezüglich der Frage nach den Ersatzflächen merke er an, dass nicht jede Ersatzfläche geeignet sei, um darauf einen Wohnungsbau vorzunehmen. Kleingärten hätten grundsätzlich andere Rahmenbedingungen als der Wohnungsbau.

Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sei auch in anderen Gesetzen und den Satzungen der städtischen Gesellschaften niedergelegt. Wo die Aufgabe von Kleingärten berührt sei, müssten geplanten Projekte einen entsprechenden Anteil bezahlbaren Wohnraums ausweisen. Dies gelte nicht nur für die landeseigenen Gesellschaften, sondern für alle Akteure. Im Blankenburger Süden seien keine Kleingärten vom Vorkaufsrecht betroffen.

Die Bagatellregelung im § 3 sei komplex. Für § 3 Abs. 2 Nr. 2 sei weiterhin eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich. Diese sei nur bei Abs. 3 nicht erforderlich. Dort sei aber nur das öffentliche Interesse einer anderen Nutzung der Fläche berührt. Dieses öffentliche Interesse werde im Nachsatz – Abs. 2, Satz 2 – definiert. Abs. 3 betreffe die Regelung, dass das Abgeordnetenhaus nicht zwingend eingebunden werden müsse, wenn eine Arrondierungsfläche die Größe von 0,5 Hektar nicht übersteige.

Den Punkt der Zuständigkeit betreffend, halte er es für richtig, dass derjenige Akteur, der die Initiative starte, auch mit den Kleingärtnerinnen und Kleingärtner kommuniziere. Bei der fachlichen Vorlage sei die SenMVKU in der Mitzeichnung. Zudem finde im Umweltausschusses eine Befassung statt. Eine vollständige Übersicht über die Bebauungspläne nach § 3 Abs. 2 habe man aktuell nicht, werde man aber noch zusammenstellen.

Staatssekretär Andreas Kraus (SenMVKU) ergänzt, von den knapp 14 100 privaten Kleingärten seien 63 Prozent als planungsrechtlich gesichert eingestuft. Nur 37 Prozent, also 5 261 Kleingärten, seien problematisch. Hier könne man nur begrenzt durch einen Ankauf oder eine Aufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne durch die Bezirke Einfluss nehmen. In die-

sem Fall könnten Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche durch die privaten Eigentümer geltend gemacht werden. Darüber hinaus sei dem Landesgesetzgeber aufgrund der Sperrwirkung nach Art. 72 Abs. 1 des Grundgesetzes verwehrt, Kleingartenanlagen auf den nicht landeseigenen Grundstücken im öffentlichen Interesse dauerhaft zu sichern. Er verweise hier auf die konkurrierende Bundesgesetzgebung, das Bodenrecht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes. Das Bodenrecht beinhalte die öffentlich-rechtlichen Normen zur rechtlichen Beziehung von Menschen zu Grund und Boden. Den Schwerpunkt sehe er in der Sicherung der landeseigenen Kleingärten. Mit dem vorliegenden Entwurf sei es gelungen, die Interessen zwischen den Bedarfen einer wachsenden Stadt und dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum sowie dem Erhalt der Kleingärten auszutarieren. Das Thema eigne sich nicht für populistische Stimmungsmache im Wahlkampf.

Harald Laatsch (AfD) bemerkt, ihm sei die Frage der Zuständigkeit nicht klar. Die Flächensicherung sei keine Aufgabe der SenMVKU, sondern der SenStadt. Dass der Landesverband dem Entwurf zugestimmt habe, habe er vom Landesverband selbst bisher nicht vernommen. Die Kleingärtner seien zudem nicht so intensiv mit den politischen Umgangsformen befasst wie die Abgeordneten im Ausschuss. Dass das Kleingartenflächenschutzgesetz im Wahljahr 2026 verabschiedet werden solle, hänge damit zusammen, dass man 71 000 Kleingärtnerinnen und Kleingärtner bestechen wolle. Im Jahr 2027 werde man Gebrauch von den Ausnahmeregelungen machen, um Kleingärtenflächen aufzugeben.

Julian Schwarze (GRÜNE) möchte wissen, ob er richtig verstanden habe, dass die noch zu erstellende Liste der betroffenen Bebauungspläne dem Ausschuss zur Verfügung gestellt werde.

Johannes Martin (CDU) erklärt, der Abgeordnete Laatsch habe im Grunde unterstellt, dass der Landesverband der Kleingartenfreunde nicht in der Lage sei, seine Interessen einzubringen. Er könne versichern, dass der Landesverband sehr wohl in der Lage sei, seine Interessen zu platzieren. Es gebe dort auch parteipolitisch aktive Akteure. Der Landesverband habe sich aktiv in den Prozess eingebracht.

Harald Laatsch (AfD) stellt klar, er habe nicht gesagt, dass der Verband nicht in der Lage sei, seine Interessen zu formulieren. Es stelle sich vielmehr die Frage, inwiefern die CDU in der Lage sei, deren Interessen umzusetzen und welche Versprechen in 2027 gehalten würden.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) bemerkt, man verfolge das Kleingartenschutzgesetz schon seit Jahren, um konkrete Schutzziele zu erreichen und sei froh, wenn es jetzt zu einer entsprechenden Verständigung komme. Die Frage, wie ein besonderes öffentliches Interesse bestimmt sei, sei bereits in Gesetzen niedergelegt, etwa im Denkmalschutzgesetz und in der Baumschutzsatzung. Wenn in Zukunft zwischen einem besonderen öffentlichen Interesse und dem Erhalt einer Kleingartenfläche abgewogen werden müsse, seien die Bedingungen dafür also eng eingegrenzt und in Gesetzen konkret niedergelegt. Der Gesetzesentwurf schaffe Verlässlichkeit und sei ein Fortschritt.

Peer Mock-Stümer (CDU) zitiert aus der Presseerklärung des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. zum Gesetz. Dort stehe, die Regierungskoalition aus CDU und SPD habe sich auf Initiative des Landesverbandes der Gartenfreunde mit seinen 18 Bezirksverbänden im Koalitionsvertrag auf dieses Vorhaben verständigt.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, der Landesverband der Gartenfreunde sei gut aufgestellt und politisch aktiv. Beim jährlichen Tag des Gartens sei das Thema in der Vergangenheit intensiv besprochen worden. Die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner hätten durchaus Verständnis dafür, dass in einer sich entwickelnden Stadt nicht alles bleiben könne, wie es sei. Sie wünschten sich aber, dass mit Augenmaß vorgegangen werde, es bei Veränderungen Gründe gäbe, die dem Gemeinwohl dienten, sie rechtzeitig und berechenbar wüssten, was auf sie zukäme und eine Kontrolle durch das Abgeordnetenhaus stattfinde. Dass die CDU in der Hand habe, was 2027 mit dem Gesetz passiere, sei eine Einschätzung, die er nicht nachvollziehen könne. Die Zuständigkeit der SenMVKU ergebe sich daraus, dass diese laut Geschäftsverteilung für die Kleingärten zuständig sei.

Rolf Wiedenhaupt (AfD) sagt, es sei unstrittig, dass sich der Landesverband der Gartenfreunde darüber gefreut habe, dass die Politik das Problem aufgenommen habe, dass viele Kleingartenanlagen gefährdet seien. Die Frage sei nur, welcher der vorliegenden Entwürfe das umsetze, was sich die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner wünschten. Die Kritik seiner Fraktion sei, dass der Senatsentwurf so viele Hintertüren offenhalte, dass es absehbar dazu kommen werde, dass man Kleingartenanlagen umnutzen werde. Der Entwurf seiner Fraktion sei für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner sicherer.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) ergänzt seine Antwort. Die Vorkaufsrechtsverordnung zum Blankenburger Süden umfasse auch Kleingärten, die Planung nehme aber keine Kleingärten in Anspruch. Die vom Abgeordneten Schwarze erwähnten Bebauungspläne müsse man erst bei den Bezirken abfragen. Einen Gesamtüberblick darüber habe man nicht. Insofern werde dies noch Zeit in Anspruch nehmen. Der Gesetzesentwurf habe keine Hintertüren. Er sei kurz und lege eindeutig fest, was man tun könne und was nicht.

Der Ausschuss beschließt, die Vorlage – zur Beschlussfassung – zu Punkt 3 a) der Tagesordnung – Drucksache 19/2822 – anzunehmen. Eine entsprechende Stellungnahme ergehe an den federführenden Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz. Sodann beschließt der Ausschuss, den Antrag zu Punkt 3 b) der Tagesordnung – Drucksache 19/0543 – abzulehnen. Eine entsprechende Beschlussempfehlung ergehe an das Plenum. Der Ausschuss beschließt weiterhin, den Antrag zu Punkt 3 c) der Tagesordnung – Drucksache 19/0986 – auch mit geändertem Berichtsdatum 31. Dezember 2026 abzulehnen. Eine entsprechende Beschlussempfehlung ergehe an das Plenum. Zudem beschließt der Ausschuss, den Antrag zu Punkt 3 d) der Tagesordnung – Drucksache 19/2473 – abzulehnen. Eine entsprechende Stellungnahme ergehe an den federführenden Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Schulbauoffensive – klimagerecht und mit
nachhaltigen Rohstoffen bauen**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0097](#)
StadtWohn

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/2217
Das SEZ nicht abreißen!

[0333](#)
StadtWohn(f)
Sport*

Vorsitzende Hendrikje Klein weist darauf hin, dass eine Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Sport vorliege. Dieser empfehle, den Antrag abzulehnen.

Dr. Michael Efler (LINKE) führt aus, mehrere Dutzend Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler verschiedener Fakultäten hätten sich für den Erhalt des SEZ ausgesprochen. Im umliegenden Kiez, der stark gewachsen sei, gebe es keine ausreichende soziale und sportliche Infrastruktur. Defizite gebe es etwa im Bereich Schwimmen. Seine Fraktion wünsche sich eine vertiefte Debatte über die Zukunft des SEZ, denn diese hätte bislang nicht stattgefunden. Man plädiere für eine Sanierung und Wiederinbetriebnahme möglichst aller Sport- und Erholungseinheiten des SEZ. Ein Abriss sei auch vor dem Hintergrund klimapolitischer Aspekte und Fragen der Nachhaltigkeit zu vermeiden.

Eine Gegenüberstellung der Optionen Teilerhalt, vollständiger Erhalt, Abriss und Wohnbebauung unter Aspekten der Machbarkeit, Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit sei bisher nicht unternommen worden. Die vorliegende Machbarkeitsstudie beschränke sich auf ein Abrissmanagement des SEZ, den Bau von 500 oder 600 Wohnungen und einer Schule. Seine Fraktion wünsche sich eine vergleichende Untersuchung zum baulichen Zustand des Gebäudes und der Frage, ob die Schwimm-, Sport- und Freizeitangebote wieder in Betrieb genommen werden könnten. Viele Menschen hätten positive Erinnerungen, die sie mit dem SEZ verbänden. Ihm selbst habe sich der bauliche Zustand des Gebäudes bei einem Besuch nicht als ruinös dargestellt, insbesondere nicht die Sporthalle. Der Antrag seiner Fraktion plädiere dafür, die angesprochene Machbarkeitsstudie auf den Weg zu bringen und einen Ideenwettbewerb mit den Anwohnerinnen und Anwohner sowie Expertinnen und Experten zu initiieren. Da dies Zeit in Anspruch nehme werde, stelle sich die Frage der Ermöglichung einer Zwi- schennutzung.

Vor Ort fänden derzeit Proteste statt. Das bisherige und aktuelle Vorgehen des Senats sei problematisch und der Umgang mit dem historischen Erbe unangemessen. Korrekt sei, dass es einen Bebauungsplan gebe, der von der früheren Senatorin Lompscher vorangetrieben worden sei. Die Bedingungen, speziell die Eigentümerstruktur, seien damals aber grundlegend anders gewesen. Es habe sich um eine Verhinderungsplanung gehandelt, um den Eigentümer von Schritten abzuhalten, die nicht im Gemeinwohlinteresse gelegen hätten. Seine Fraktion halte die Existenz des Bebauungsplans für kein hinreichendes Argument, um Anpassungen oder alternative Lösungen nicht in Erwägung zu ziehen. Den geplanten Abriss lehne man ab. Weiterhin plädiere er für eine Anhörung zum Thema.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt, mit dem SEZ verbänden viele Menschen positive Erinnerungen und wünschten sich daher einen Fortbestand. Inzwischen sei das Gebäude aber seit über zwanzig Jahren außer Betrieb. Das Schwimmbad gebe es nicht mehr, auch die Innenausstattung sei größtenteils nicht mehr erhalten. In der Substanz gebe es erheblich Probleme. Das Landesdenkmalamt habe daher nach zweimaliger Prüfung festgestellt,

dass das, was die Menschen mit dem Gebäude verbänden und was möglicherweise einen Denkmalschutz auslösen könne, nicht mehr vorhanden und in der Form auch nicht wiederherstellbar sei.

Bei der Linksfraktion erkenne er ein problematisches Muster. Es werde fehlender bezahlbarer Wohnraum beklagt, wenn der Senat tätig werde, finde man aber stets Gründe für eine Ablehnung oder Verzögerung. Dem Antrag der Linksfraktion entnehme er, dass diese, wenn überhaupt, nur den Bau von 200 bis 300 Wohnungen vorschlage, während der vorliegende Plan den Bau und 600 Wohnungen vorsehe.

Der existierende Bebauungsplan sei beschlossen worden, um die Rückgabe des Grundstückes einklagen zu können. Er bilde die Grundlage dafür, dass das Grundstück zurück an das Land Berlin gegangen sei. Er sehe das Land in der Pflicht, den Plan umzusetzen. Dieser sehe den Bau von Wohnungen und einer Schule vor. Die WBM habe die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung getroffen. Als Senator werde er keinen landeseignen Gesellschaft Steine in den Weg legen, die in zentraler Lage 600 Wohnungen bauen wolle. Auch die Schule werde dringend benötigt. Es sei zudem eine öffentlich zugängliche Freifläche vorgesehen, die einige Elemente des SEZ erhalte. Mit Blick auf Fragen der Nachhaltigkeit weise er darauf hin, dass auch eine Schlittschuhbahn nicht sonderlich nachhaltig sei.

Julian Schwarze (GRÜNE) betont, niemand habe sich dafür ausgesprochen, den Wohnungsbau zu verhindern. Es gehe darum, das Ziel des Erhalts des SEZ mit dem Bau von Wohnungen zu vereinen. Verschiedene Entwürfe hätten gezeigt, dass dies möglich sei. Die Machbarkeitsstudie der WBM hätte den Erhalt des SEZ allerdings kategorisch ausgeschlossen. Warum sei der Wettbewerb nicht offen gestaltet worden? Ihm sei neu, dass der angesprochene Bebauungsplan aufgrund eines Gerichtsurteils umgesetzt werden müsse. Die Forderung, den Abriss zu stoppen, sei berechtigt. Es gelte, eine Machbarkeitsstudie auszuschreiben, die einen Erhalt des SEZ anstrebe. Die WBM habe inzwischen zwei Aufschreibungen vergeben, die sich mit dem Rückbau des SEZ befassen. Wie sehe der aktuelle Zeitplan dafür aus? Zuvor müsse in jedem Fall eine Schafstoffsanierung stattfinden. Er bitte um eine vollständige Veröffentlichung der Unterlagen, die im Ausschussbüro zum Thema einsehbar seien.

Mathias Schulz (SPD) betont, Konsens bestehe darüber, dass das SEZ-Areal eine Entwicklung verdiene. Dem Antrag der Linksfraktion sei zugute zu halten, dass der Wohnungsbau darin nicht ausgeschlossen werde. Auch seine Fraktion hätte angesichts der Bedeutung des Areals eine offener gestaltete Machbarkeitsstudie begrüßt. Auch dem von der Linksfraktion geäußertem Wunsch einer Anhörung wolle man sich nicht verschließen. Er teile aber die Ansicht von Senator Gaebler, dass auf dem Areal in jeden Fall Wohnraum entstehen müsse. Ein Schwimmbad werde es an der Stelle nicht geben, da dies finanziell nicht darstellbar sei und der Bezirk auch keinen entsprechenden Bedarf gemeldet hätte. Diskutieren könne man aber, ob das Gebäude besser in die Wohnraumplanung integrierbar sei. Die Priorität liege in jedem Fall auf dem Wohnungsbau, und es gelte mehr als 300 Wohnungen zu schaffen.

Johannes Martin (CDU) erklärt, die Linksfraktion beschwere sich regelmäßig über die Miethöhen und das fehlende Wohnraumangebot, zeige sich bei konkreten Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum aber häufig skeptisch. So werde man das Problem nicht lösen. Beim SEZ sei zudem der Historie des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Diese sei in einem regulären Verfahren erstellt und demokratisch beschlossen worden und habe Bestand.

Die Forderung, den Abriss zu verhindern, werde weder von Antworten auf die Frage nach einem Nutzungskonzept, der Übernahme der Sanierungskosten, eines möglichen Betreibers noch der Finanzierung des Betriebs begleitet. Für seine Fraktion habe die Schaffung von Wohnraum Priorität. Weiteren Verzögerungen des Verfahrens stehe man ablehnend gegenüber.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist darauf hin, dass die WBM weder ein Schwimmbad noch Sport- und Freizeitanlagen bauen oder betreiben werde. Einen konkreten Zeitplan für die Gegenvorschläge der Linksfraktion habe er nicht vernommen. Es handele sich um die Infragestellung eines Bebauungsplans, der Wohnraum ermögliche, und dies auf unbestimmte Zeit.

Dr. Michael Efler (LINKE) verweist mit Blick auf die Äußerung, dass seine Fraktion stets Wohnungsbauprojekte verhindern würde auf die Ausschussprotokolle. Dort könne man nachlesen, wie vielen Bebauungsplänen, durch die Wohnraum geschaffen werde, seine Fraktion zugestimmt habe. Es gebe aber Orte, wo man gegen eine Bebauung sei, etwa auf dem Tempelhofer Feld. Zudem setze man sich dafür ein, dass neben dem Wohnraum auch die soziale Infrastruktur mitgeplant werde. In Friedrichshain sei dies im Zuge von Nachverdichtungen teils versäumt worden. Das SEZ-Areal biete die Möglichkeit, hier gegenzusteuern, ohne einen Wohnungsbau dabei auszuschließen. Die gestellten Fragen nach der Finanzierung, einem Betreiber und einem Zeitplan müssten Gegenstand einer Machbarkeitsstudie sein. Dass das SEZ nicht eins zu eins in die Gegenwart überführt werden könne, sei unstrittig. Es sei aber nicht erwiesen, dass es unmöglich sei, bestimmte Nutzungsaspekte des früheren SEZ wiederaufzugreifen.

Mathias Schulz (SPD) erklärt, die Antragstellenden der Linksfraktion müssten sich entscheiden, ob sie den Antrag zur Abstimmung stellten oder ob sie sich eine Anhörung wünschten. Er schlage vor, dass man sich in der Sprecherinnen- und Sprecherrunde darüber verständige, ob man in der übernächsten Ausschusssitzung eine Anhörung ansetzen wolle. Wenn dies nicht gelinge, könne der Antrag bei der nächsten Sitzung wieder eingebracht und zur Abstimmung gestellt werden.

Julian Schwarze (GRÜNE) spricht sich für eine Anhörung aus. Seine Frage zur Zeitplanung sei vom Senat nicht beantwortet worden. Er bitte um eine Antwort.

Dr. Michael Efler (LINKE) spricht sich dafür aus, die Abstimmung des Antrags zu verschieben, sofern man sich auf eine zeitnahe Anhörung zum Thema einigen könne.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) bemerkt mit Blick auf die Rückfrage des Abgeordneten Schwarze, dass er davon ausgehe, dass die WBM die entsprechende Umsetzung im laufenden Jahr anstrebe.

Der Ausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Zukunft des sozialen Wohnungsbaus: Wie wird die
Wohnungsbauförderung ausgestaltet?**

(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0083](#)

StadtWohn

Niklas Schenker (LINKE) führt aus, seine Fraktion wolle über den sozialen Wohnungsbau sprechen. Senator Gaebler habe in der vergangenen Sitzung dargelegt, wie sich die Förderbewilligungen für das letzte Jahr darstellten. Seine Fraktion interessiere, auf wie viele und welche Unternehmen sich die Förderbewilligungen verteilten. Er bitte zudem um eine Darstellung, in welchen Förderwegen die Wohnungen genehmigt würden und welche Unternehmen welche Förderungen in Anspruch nähmen. Es gehe um hohe finanzielle Volumina, weshalb ein vertiefter Austausch wichtig sei.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erklärt, man habe für den Besprechungspunkt eine Präsentation vorbereitet. Ab 2014 habe man einen Anstieg der Entwicklung des Fördervolumens gesehen, einen Peak in 2020 und danach einen deutlichen Rückgang. 2024 und 2025 habe man dann eine neue Höchststufe erreicht, welche die anvisierte Zahl von 5 000 bewilligten Wohneinheiten überschreite. Das Fördermodell 1 mache immer noch den größten Anteil aus, in 2025 sei die Anzahl der geförderten Wohnungen noch einmal deutlich gestiegen. Fördermodell 2 liege auf einem niedrigen Niveau. Das Fördermodell 3 sei 2024 etwas mehr in Anspruch genommen worden als im Jahr 2025, werde aber insgesamt gut angenommen. Das Bewilligungsvolumen insgesamt habe 2023 690 Mio. Euro, 2024 1,308 Mrd. Euro und 2025 1,315 Mrd. Euro betragen, wobei dies Zuschüsse und Kredite umfasse. Die Zuschüsse lägen anteilig zwischen 20 und 25 Prozent und die Darlehensanteile bei 75 bis 80 Prozent. Die Übersicht über die Fördernehmer nach Akteurstyp zeige, dass die landeseigenen Gesellschaften den weitaus größten Anteil ausmachten. Im Jahr 2024 sei der Anteil privater Investoren größer gewesen als im Jahr 2025. Die Anzahl der Genossenschaften sei seit 2023 gestiegen, im Jahr 2025 hätten sich auch gemeinwohlorientierte Unternehmen eingebracht.

Harald Laatsch (AfD) bemerkt, die Zahlen belegten, dass eine Subjekt- statt einer Objektförderung der richtige Weg gewesen wäre. Es entstehe aktuell eine Gerechtigkeitslücke, da die Mehrheit der Anspruchsberechtigten auf der Strecke bliebe. Die Baukosten hätten sich im Neubau zudem um das dreihundertfache gesteigert, die Mietkosten sich hingegen nur verdoppelt. Die Objektförderung verursache eine weitere Beschleunigung der Baukosten.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) regt an, bei Gelegenheit eine grundsätzlichere Diskussion über das Thema Subjekt- versus Objektförderung zu führen. Die Ausführungen des Abgeordneten Laatsch seien unzutreffend. Auf Bundesebene betrage das Volumen der Objektförderung weniger als 5 Mrd. Euro, das der Subjektförderung hingegen über 20 Mrd. Euro. Preisgünstiger sei dadurch nichts. Das Hauptproblem sei, dass die Kosten der Subjektförderung entgleist seien, was auf allen Ebenen zu erheblichen Finanzierungsproblemen führe.

Es sei richtig gewesen, dass Berlin 2013 wieder in die Wohnungsbauförderung eingestiegen sei. Grundsatzziel der Wohnungsbauförderung müsse es sein, bei wachsender Bevölkerung den Anteil an gefördertem Wohnraum zu halten. Im landeseigenen Bestand habe man ungefähr 400 000 Wohnungen, etwa 180 000 im Bereich der Genossenschaften und circa 20 000 von kirchlichen und sonstigen Wohnungsbaugesellschaften. Insgesamt verfüge man damit im Bereich der sozialen Vermietung über einen Bestand von 600 000 Wohnungen, was bei einer

Gesamtmenge von 2 Mio. Wohnungen ein relevanter Anteil sei. Die Förderung müsse mindestens so angelegt sein, dass dieser Anteil gehalten werde. Weiterhin gelte es, dem genossenschaftlichen Wohnungsbau wieder einen stärkeren Stellenwert beizumessen. Die diesbezügliche Entwicklung im Jahr 2025 sei ein wichtiger Fortschritt.

Bezüglich der Fördervolumina sei wichtig, dass es zuletzt gelungen sei, den Zuschussanteil vom Trend her nach unten zu führen. Man sei diesbezüglich noch nicht am Ende der Möglichkeiten und spreche sich dafür aus, große Wohnungsbauprogramme zu einem möglichst großen Anteil über Darlehen zu regeln. An dieser Stelle gelte es, das Jahr 2026 für entsprechende Feinjustierungen zu nutzen, was dazu führen könne, noch mehr Wohnungen zu fördern, ohne die Summen im Haushalt erhöhen zu müssen.

Niklas Schenker (LINKE) erklärt, zum Thema Subjektförderung versus Objektförderung habe der Abgeordnete Kollatz bereits zentrale Punkte genannt. Ergänzen wolle er dies um die Forderung eines Mietendeckels und der Mietpreisregulierung. Seine Fraktion sei der Meinung, dass es sinnvoller sei, die Wohnungsbauförderung weitgehend auf eine Finanzierung des kommunalen Neubaus umzustellen. Es sei gut, dass die Förderbewilligungen angestiegen seien. Die landeseigenen Unternehmen bildeten dabei den maßgeblichen Anteil. Es seien fast keine Genossenschaften und nur sehr wenige Privatunternehmen dabei. In anderen Bundesländern sei die Situation anders. In Hamburg etwa bauten Genossenschaften sehr viel. Wie bewerte der Senat die Tatsache, dass sich das Bild in Berlin insgesamt wenig verändert habe? Zwischen 2014 und 2023 hätten die landeseigenen Unternehmen im Schnitt 92 Prozent aller Sozialwohnungen gebaut, in 2025 80 Prozent, in 2024 73 Prozent und 2023 89 Prozent.

Welche Form des Baukostenmonitorings finde statt, und wie würden die Wohnungsbauförderrichtlinien dargestellt? Sei geplant, neue Förderrichtlinien aufzulegen? Wolle man die Baukostenzuschüsse erhöhen oder halte man diese weiterhin für auskömmlich? Wie erkläre man sich, dass das Fördermodell 2 im Vergleich nur wenig abgerufen werde? Das Fördervolumen sei ein relevanter Faktor dafür, dass mehr Sozialwohnungen gebaut würden. Was seien aus Sicht des Senat weitere wichtige Faktoren, und was erwarte man für die Zukunft, auch mit Blick auf die Rolle der landeseigenen Unternehmen?

Andreas Otto (GRÜNE) erklärt, seine Fraktion halte die Wohnungsbauförderung für wichtig und richtig. Allerdings trage die Förderung selbst unter Umständen zu Preissteigerungen bei. Er schließe sich daher der Frage nach einem Monitoring an. Es sei sicherzustellen, dass die Kosten durch die Förderungen nicht zusätzlich stiegen. Es gelte zudem, die Definition dessen, was eine Sozialwohnung sei, zu klären. Unterschiedliche Auslegungen führten an dieser Stelle zu unterschiedlichen Zahlen. Für seine Fraktion sei wichtig, dass nicht nur die landeseigenen Unternehmen gefördert würden, denn diese könnten den Bedarf an Sozialwohnungen alleine nicht stemmen. Welche These habe Senator Gaebler dazu, warum es zuletzt gelungen sei, mehr private Unternehmen und Genossenschaften für den sozialen Wohnungsbau zu gewinnen? Was habe der Senat dafür getan, und was müsse man in Zukunft tun?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, 2019 sei eine neue Wohnraumförderrichtlinie mit verbesserten Konditionen eingeführt worden, weshalb es damals zu einem Peak gekommen sei. Der Abschwung danach hänge mit dem Anstieg der Zinsen zusammen. Die WFB 19 habe dies nicht auffangen können. Mit der WFB 22 sei dies in einem ersten Schritt aufgefangen worden, und in 2023 habe man nachgesteuert. Bei der sich in Bearbeitung befind-

dende WFB 26 werde es keine grundlegenden Änderungen geben. Geplant sei, die Auszahlungsreihenfolge zu verändern. Auch eine zusätzliche Förderung für mehr Barrierefreiheit sei geplant. Er wolle auch darauf hinweisen, dass die Förderung nicht dynamisch oder indexiert sei. Wenn die Kosten stiegen, werde dies also nicht automatisch durch die Förderung ausgeglichen. Die Frage nach der Definition des Begriffs Sozialwohnung sei berechtigt. Die Zahlen zum geförderten Wohnungsbau lägen vor. Dort gebe es durch das Auslaufen der Bindungen einen gewissen Verlust. Wenn man das Ziel von 5 000 Wohnungen pro Jahr halte, könne man diesen Verlust zukünftig ausgleichen. Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gelte nicht alles im Bestand als Sozialwohnung, aber 63 Prozent der Wohnungen müssten laut Kooperationsvereinbarung für WBS-Berechtigte vorgehalten werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt fest, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 7 der Tagesordnung (neu)

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Bilanz des Senats beim Hochbau im Jahr 2025 und
Ausblick auf das Jahr 2026**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

[0396](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 19/2565
**Hitzeschutz und Entsiegelung nach Wiener und
Pariser Vorbild – Berlin muss sich an die Klimakrise
anpassen!**

[0372](#)
StadtWohn(f)
UK*

Vertagt.

Punkt 9 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Stadtquartier am Molkenmarkt: Sachstand zu den
Bebauungsleitlinien und weiterer Fahrplan für ein
lebendiges Quartier mit bezahlbarem Wohnraum**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

[0360](#)
StadtWohn

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0386](#)
Bebauungsplan Molkenmarkt – Aktueller Stand und StadtWohn
Ausblick
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

Hierzu: Auswertung der Anhörungen vom 30.06.2025 sowie vom 24.11.2025

Vertagt.

Punkt 10 der Tagesordnung

- Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0093](#)
Bedeutung der „Holzbauoffensive Deutschland“ für StadtWohn
Berlin und Brandenburg
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 16.06.2025

Vertagt.

Punkt 11 der Tagesordnung (neu)

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.