

## **Inhaltsprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

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

67. Sitzung  
13. April 2026

Beginn: 09.32 Uhr  
Schluss: 12.31 Uhr  
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

**Johannes Martin** (CDU) stellt die spontane Frage, wie sich die Zahl der Baugenehmigungen im letzten Jahr entwickelt habe, auch im Vergleich zu den Vorjahren. Wie bewerte der Senat die Zahlen?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, die aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamts seien Anfang April veröffentlicht worden. Im Jahr 2024 sei der Bau von 13 754 Wohnungen genehmigt worden. Das seien im Vergleich zum Vorjahr fast 4 000 Wohnungen mehr, eine Steigerung um rund 41 Prozent. Im Segment der Mehrfamilienhäuser sei im Jahr 2025 der Bau von insgesamt 10 767 Wohnungen genehmigt worden. Das entspreche rund 78 Prozent aller Genehmigungen, einer Steigerung um 36 Prozent gegenüber 2024 und einem Plus von 2 883 Wohnungen. Hinzu kämen Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, die in den erwähnten 13 754 Genehmigungen enthalten seien. Dort habe es im Vergleich zu 2024 eine Zunahme um 75 Prozent auf 2 120 Genehmigungen gegeben. Die meisten Baugenehmigungen seien 2025 mit knapp 2 000 Wohnungen auf Lichtenberg entfallen, dahinter folge Reinickendorf mit 1 760 Wohnungen und Treptow-Köpenick mit einer vergleichbaren Zahl. Insgesamt zeige sich, dass es nach einem deutlichen Einbruch wieder aufwärts gehe. Die angestoßenen Maßnahmen wirkten.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) stellt eine spontane Frage. Der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e. V. sei vom Bezirksamt Spandau mit der bezirklichen Mieterberatung an zwei Standorten beauftragt worden. Einer der Standorte befinde sich in der Rechtsanwaltskanzlei Zeppelin Rechtsanwälte. Die Kanzlei sei nicht nur für Mieterinnen und Mieter tätig, sondern habe im Auftrag von Vermieterinnen und Vermietern gegenüber Mieterinnen und Mietern bereits Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen. Wie bewerte der Senat den Umstand, dass eine bezirkliche Mieterberatung in den Räumen einer Rechtsanwaltskanzlei stattfinde, die gegen Mieterinteressen agiere?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erklärt, der Vorgang sei ihm nicht bekannt. Es sei Sache der Bezirke, mit den entsprechenden Mitteln die Beauftragung von Mieterberatungen vorzunehmen. Er könne das Unbehagen aber nachvollziehen. Man werde dem Hinweis nachgehen.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) möchte wissen, ob der Senat mit dem Bezirk ins Gespräch gehen werde, um Konsequenzen zu ziehen und derartige Fälle künftig zu vermeiden.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) sagt, man werde den Anlass nutzen, um zu prüfen, ob die Kriterien, nach denen solche Beratungsleistungen vergeben würden, konkreter gefasst werden müssten. Man werde die Frage in der nächsten Bezirksstadträterrunde zum Thema machen.

**Vorsitzende Hendrikje Klein** erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

## Punkt 2 der Tagesordnung

### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) berichtet zur geplanten Sport- und Veranstaltungshalle von Alba in Adlershof. Der Verein arbeite seit längerem an einer Lösung für seine Heimspielstätte. Als möglicher Ersatzstandort für die Uber-Arena habe sich in Adlershof die Entwicklung einer Multifunktionsarena mit angeschlossenem Vereinscampus herauskristallisiert. Auf dem Gelände sollten zentrale Bereiche des Kinder- und Jugendsports, des Profibasketballs sowie ein bildungsorientierter Campus mit Kindergarten und sportbetonter Oberschule zusammengeführt werden, der zugleich als Begegnungsort für die wachsende Nachbarschaft dienen solle. Insgesamt werde das Vorhaben positiv bewertet, erste Machbarkeitsuntersuchungen seien ebenfalls positiv verlaufen. Man gehe die nächsten Schritte an und wolle insbesondere die baurechtlichen Fragen zügig klären.

Zudem habe der Senat die Vorlage zur Internationalen Bauausstellung beschlossen. Damit sei der Rahmen für die Durchführung einer IBA Berlin 2034 bis 2037 sowie die Gründung einer eigenen IBA-Gesellschaft geschaffen worden. Im Mittelpunkt stehe die urbane Transformation der Metropole. Ziel sei es, neue Ansätze im Umgang mit der bestehenden Stadt zu entwickeln, insbesondere im Hinblick auf Klimaschutz, Klimaanpassung und einen nachhaltigen Umgang mit städtischem Grund und Boden. Im Fokus stehe weniger der Bau großer Neubaulprojekte als vielmehr die Entwicklung von Prozessen und beispielhaften Einzelprojekten, die

neue Methoden der Stadtentwicklung erprobten und international wie national präsentiert werden könnten. Räumlich orientiere sich das Vorhaben am S-Bahn-Ring und entlang der Radialen, da dort die Schnittstellen zwischen innerer und äußerer Stadt lägen und sich komplexe städtebauliche, soziale und infrastrukturelle Herausforderungen stellten.

Außerdem habe der Senat den neuen Rahmenplan für den Siemensstadt Square beschlossen. Vorgesehen sei eine Erhöhung des Wohnanteils, eine Reduzierung von Büroflächen im Kernbereich sowie die Sicherung von Industrieflächen im nördlichen Projektgebiet. Auch die Neukonzeption der Grün- und Freiflächen sei festgelegt worden.

Auf Grundlage des Geoportals sei zudem die Umweltatlaskarte für Berlin veröffentlicht worden. Dort seien erstmals alle neuen Themenbereiche des Umweltatlas in einer kartenbasierten Anwendung gebündelt dargestellt, darunter Wohnen, Wasser, Luft, Klima, Biotope, Nutzung, Verkehr, Lärm, Energie und Mensch. Umweltdaten der Stadt könnten damit einfach, interaktiv und kostenfrei abgerufen werden.

Darüber hinaus sei das Richtfest für eine Holz-Compartmentschule in der Haltoner Straße begangen worden, dessen Rohbau innerhalb von nur drei Monaten realisiert worden sei. Das Compartment-Bausystem habe sich dabei bewährt und ermögliche ein schnelles und effizientes Bauen, was auch international Aufmerksamkeit finde.

Das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue sei durch den Abschluss eines im November 2025 gestarteten kooperativen Werkstattverfahrens weiter konkretisiert worden. Am 26. März sei aus vier Entwürfen der Entwurf des Büros Hosoya Schaefer Architects mit Agence.Ter Landschaftsarchitekten ausgewählt worden, der nun die Grundlage für die weiteren Planungsschritte bilde.

Weiterhin sei der Leitfaden zum Bau-Turbo in aktualisierter zweiter Auflage veröffentlicht worden.

**Julian Schwarze** (GRÜNE) verweist im Hinblick auf das Thema Alba darauf, dass im Sportausschuss bereits eine ausführliche Vorstellung erfolgt sei. Offen geblieben sei dort der Zeitplan zu den baurechtlichen Fragen. Er bitte diesbezüglich um eine Einschätzung.

Zur Internationalen Bauausstellung wolle er wissen, ob bereits ein Zeitplan für mögliche Personalbesetzungen einer künftigen IBA-Gesellschaft vorliege. Auch bezüglich des Rahmenplans Siemensstadt erkundige er sich nach dem weiteren Zeitplan, insbesondere im Hinblick auf die Bebauungspläne. Zur Elisabeth-Aue bitte er ebenfalls um eine zeitliche Einordnung der nächsten Planungsschritte.

Bezüglich des Leitfadens zum Bau-Turbo interessierten ihn die vorgenommenen Anpassungen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Änderungen bei den Bezirkszuständigkeiten.

**Dr. Michael Efler** (LINKE) spricht sich dafür aus, das Thema IBA im Ausschuss zu behandeln. Welche Vorfestlegungen oder möglichen Beauftragungen bestünden bereits? Was seien die weiteren Schritte bei der Elisabeth-Aue?

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) schlägt vor, auch den Rahmenplan Siemensstadt Square im Ausschuss zu behandeln.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erklärt, ihm lägen nicht alle Zeitpläne vor. Er schlage vor, einzelne Punkte gegebenenfalls noch einmal gesondert im Ausschuss zu behandeln.

Bezüglich der geplanten Sport- und Veranstaltungshalle von Alba werde derzeit geprüft, welche Änderungen am Bebauungsplan erforderlich seien und in welchem Zeitraum diese umgesetzt werden könnten. Ziel sei ein beschleunigtes Änderungsverfahren, das voraussichtlich innerhalb eines Jahres realisiert werden könne. Weitere Aspekte würden derzeit durch die Wirtschaftsverwaltung geprüft. Gemeinsames Ziel sei es, zügig Entscheidungen herbeizuführen, da seitens der NBA-Planung Zeitdruck bestehe. Dies sei allen Beteiligten bewusst, weshalb SenStadt die Frage prüfe, wie ein beschleunigtes Verfahren zeitlich umgesetzt werden könne. Eine abschließende Stellungnahme liege hierzu noch nicht vor.

Zur geplanten IBA-Gesellschaft stehe man hinsichtlich der Gesellschaftsgründung in Abstimmung mit der Finanzverwaltung. Diese sei an eine landeseigene Struktur anzubinden. Dabei sei davon auszugehen, dass eine Gründung mit entsprechender Personal- und Organisationsstruktur erforderlich sei. Ob es sich dabei um die endgültige Besetzung handeln werde, sei offen. Zunächst werde eine arbeitsfähige Gesellschaft benötigt, die gegebenenfalls auch mit einer Interims-Geschäftsführung starten könne.

Bei der Elisabeth-Aue befinde man sich derzeit im Verfahren der Auslegung des Teilprojekts 1. Der B-Plan 3-89 könne aktuell eingesehen werden, und es bestehe die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen und Einwendungen. Ziel sei es, noch in diesem Jahr den Baubeginn für die geplante Schule sowie einen Teil der vorgesehenen 870 Wohneinheiten zu erreichen. Der entsprechende Bauantrag solle noch vor dem Sommer eingereicht werden, sodass in diesem Jahr mit den Bauarbeiten begonnen werden könne. Für den zweiten Bauabschnitt liege derzeit noch kein konkretisierter Zeitplan vor.

Bezüglich des aktualisierten Leitfadens für den Bau-Turbo sei die Frage der innerbezirklichen Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde thematisiert worden. Für die Einholung der Zustimmung bzw. die Zustimmung selbst sei das zuständige Bezirksamtsmitglied sowie auf Landesebene der Senator zuständig. Weiterhin seien Ergänzungen bezüglich der Zuständigkeit für Verhandlungen und den Abschluss städtebaulicher Verträge und der Zuständigkeit für die Festsetzung von Bebauungsplänen vor der Einführung der §§ 7, 8 und 9 AGBauGB aufgenommen worden. Insgesamt gebe es keine grundlegenden Zuständigkeitsänderungen zwischen Bezirk und Land.

**Vorsitzende Hendrikje Klein** erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

### Punkt 3 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0237](#)  
**Erste Erfahrungen der Ombudsstelle für**  
**Mieterinnen und Mieter der Landeseigenen**  
**Wohnungsunternehmen**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der  
SPD) StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0090](#)  
**Überarbeitung Härtefallregelung bei LWUs**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

### Punkt 4 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0021](#)  
**Sozialer Wohnungsbau in Berlin – Entwicklung im**  
**Bestand und im Neubau**  
(auf Antrag der Fraktion der AfD) StadtWohn
- Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 13.06.2022
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0410](#)  
**Mehr bezahlbarer Wohnraum für Berlin – Bilanz**  
**und Ausblick der Wohnraumförderung: Wo steht**  
**Berlin im Vergleich zu anderen Bundesländern?**  
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der  
SPD) StadtWohn

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) führt aus, es gebe in Berlin aktuell rund 85 000 Sozialwohnungen. Es sei gelungen, in den Jahren 2024 und 2025 über 5 000 neue Sozialwohnungen zu bewilligen. Man gehe davon aus, damit die bis 2035 aus der Bindung fallenden Wohnungen ausgleichen oder sogar eine leichte Steigerung erzielen zu können.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Berlin erfolge auf Grundlage des entsprechenden Bundesgesetzes, teilweise auf Grundlage des Landesgesetzes modifiziert. Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt förderten ebenfalls nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, elf Länder förderten auf Grundlage erlassener Landesfördergesetze. Die Neubauförderung erfolge seit 2014. Ab 2019 sei die Zahl der Anträge zurückgegangen. In den Jahren 2022 und 2023 hätte man Maßnahmen ergriffen, die dazu geführt hätten, dass das Ziel von über 5 000 Wohnungen erreicht werden konnte. 2023 habe die Zahl der geförderten Wohnungen bereits 3 500 betragen. Damit habe man das zweithöchste Förderer-

gebnis der Länder bezogen auf die bewilligten Wohneinheiten pro 1 000 Einwohner erzielen können und nähere sich dem Hamburger Niveau an.

Die Berliner Neubauförderung enthalte drei Fördermodelle für unterschiedliche Einkommensgruppen. 2023 sei das Modell III mit dem WBS 220 eingeführt worden. Prägend für die Berliner Wohnraumförderung sei ein hoher Anteil kommunaler öffentlicher Unternehmen. Die Berliner Wohnraumförderung beinhalte auch Mindestanforderungen für Wohnungsangebote für besondere Bedarfsgruppen und eine Zusatzförderung für darüber hinausgehende Angebote für besondere Bedarfsgruppen, insbesondere für Housing First, den geschützten Wohnungsmarkt und Wohnungslose. Auch die Förderung des Genossenschaftswesens sei Bestandteil der Wohnraumförderung Berlin.

**Harald Laatsch** (AfD) erklärt, seine Fraktion habe den Besprechungspunkt eingebracht, weil sie in Berlin keinen ausgeglichenen Markt für Sozialwohnungen sehe. Selbst wenn neuer Wohnraum geschaffen werde, gehe gleichzeitig ein Teil des Bestand verloren. Letztlich bleibe die Zahl der Wohnungen ungefähr auf dem Niveau von 80 000 Wohnungen. Dem stünden mehr als eine Million Menschen in Berlin gegenüber, die zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt seien. Es seien Bindungsfristen von 30 Jahren zuzüglich einer Nachwirkfrist von 16 Jahren eingeführt worden, was nur deshalb funktioniere, weil mit landeseigenen Unternehmen gearbeitet werde. Private Akteure würden sich darauf zunehmend nicht mehr einlassen. Angesichts der langen Bindungsfristen und eines volatilen Geldmarkts mit erwartbar hoher Inflation sei das nachvollziehbar. Es werde viel Geld in einen Markt investiert, der nur einen kleinen Teil der Menschen erreiche, nicht einmal zehn Prozent der Anspruchsberechtigten. Man sehe darin eine soziale Ungerechtigkeit, weil die Mehrheit derjenigen, die eigentlich Anspruch hätten, nicht berücksichtigt werde. Es stelle sich die Frage, wie künftig eine gerechte Verteilung gewährleistet werden könne.

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) hebt hervor, dass es gelungen sei, zwei Jahre in Folge mehr als 5 000 Wohnungen pro Jahr in die Förderung aufzunehmen. Im Bundesvergleich stehe Berlin inzwischen gut da. Aus seiner Sicht müsse Berlin nicht den Spitzenplatz einnehmen, müsse aber zur oberen Gruppe gehören. Angesichts der Siedlungsstruktur und der wachsenden Bevölkerung sei dies notwendig, um soziale Ungerechtigkeiten langfristig zu vermeiden. Andernfalls würde der Anteil besonders preiswerten beziehungsweise geförderten Wohnraums im Verhältnis zur Bevölkerung schrumpfen.

Er hoffe, dass die Zahl von 5 000 geförderten Wohnungen auch in diesem Jahr erreicht werde. In diesem Zusammenhang könne es sinnvoll sein, das Element der Langfristigkeit weiter zu stärken. Genossenschaften hätten Interesse daran signalisiert, Fördermittel mit längeren Laufzeiten zu erhalten. Dies sei rational, weil dadurch mehr Planungssicherheit entstehe. Auch der Haushalt könne dies tragen. Die Genossenschaften führten an, dass andere Bundesländer bereits entsprechend vorgehen. Neben den Genossenschaften würden auch andere soziale und private Träger längere Laufzeiten begrüßen. Dies gelte insbesondere für Sozialorganisationen, die künftig stärker im sozialen Wohnungsbau aktiv werden und Wohnraum für besonders vulnerable Gruppen schaffen wollten.

In diesem Zusammenhang sei zu betonen, dass Darlehen im sozialen Wohnungsbau zinslos vergeben würden. Darin liege der Förderbeitrag des Bundes beziehungsweise des Landes. Auf diese Weise werde eine verlässliche Finanzierung ermöglicht. Der soziale Wohnungsbau

bleibe der bevorzugte Weg, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. Der Neubau werde nicht aus den Beständen querfinanziert. Neubauprojekte müssten eigenständig finanziert werden. Wohnungsbaugesellschaften müssten allerdings ausreichendes Eigenkapital und entsprechende Sicherheiten vorweisen. Dazu gehörten auch Hypothekarsicherungen über bestehende Bestände. Dies sei unproblematisch und führe nicht zu Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau. Entscheidend sei die Entwicklung der Bestände bei den landeseigenen Gesellschaften, den Genossenschaften und den sozialen Trägern. Bei den landeseigenen Unternehmen liege der Bestand derzeit bei etwa 400 000 Wohnungen. Gelingen es, diesen Bestand in den kommenden Jahren kontinuierlich durch Neubauten zu erweitern, steige der Anteil sozial orientierten Wohnraums fortlaufend an. Es gehe nicht nur um 80 000 Wohnungen. Diese Zahl sei irreführend.

**Dr. Michael Efler** (LINKE) äußert, Berlin habe Anfang der 1990er Jahre über mehr als 450 000 Sozialwohnungen verfügt. Heute stünden rund eine Million WBS-berechtigte Haushalte einer deutlich geringeren Zahl geförderter Wohnungen gegenüber. Daraus ergebe sich eine erhebliche Unterversorgung. Das Problem, Menschen mit geringem Einkommen Zugang zu gefördertem Wohnraum zu verschaffen, lasse sich nicht allein durch Neubau lösen. Es sei zentral, im Rahmen eines Sicher-Wohnen-Gesetzes oder eines vergleichbaren Instruments feste Quoten im Wohnungsbestand vorzusehen. Auf diesem Weg solle Menschen mit geringem Einkommen Zugang zu Wohnraum ermöglicht werden.

Welche Maßnahmen seien im Bereich des seriellen Bauens geplant, um die Baukosten zu begrenzen?

**Harald Laatsch** (AfD) weist darauf hin, dass oberhalb der Grenze von 5 000 geförderten Wohnungen keine Zinsvergünstigungen gewährt würden. Für weitere Vorhaben gelte der reguläre Zinssatz. Allein durch die Zinslasten entstünden Kosten, die teilweise höher lägen als die üblichen Mietzahlungen pro Quadratmeter. Zudem würden sehr wohl Altbestände belastet, um Neubauten finanzieren zu können. Bestehende Immobilien würden als Sicherheit eingesetzt, um Kapital für Neubauprojekte bereitzustellen. Diese Belastungen seien wiederum mit Zinsen verbunden, die gedeckt werden müssten. Um wirtschaftlich arbeiten zu können, müssten die Unternehmen höhere Einnahmen erzielen, was letztlich über steigende Mieten erfolge. Wenn sämtliche Wohnungen der landeseigenen Gesellschaften faktisch den Sozialwohnungen zugerechnet würden, weise er darauf hin, dass landeseigene Wohnungen weder eine grundsätzlich bessere Qualität noch niedrigere Preise böten. Auch dort müssten die Mieten erhöht werden. Negativ hervorzuheben sei auch der Zustand der Aufzüge.

**Vorsitzende Hendrikje Klein** erklärt, die Tagesordnungspunkte 4 a) und 4 b) seien damit abgeschlossen.

#### Punkt 5 der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 19/2246  
**Keine dubiosen Wärmecontracting-Modelle in Berlin**

[0337](#)  
StadtWohn  
Haupt  
WiEnBe(f)

- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0408](#)  
Drucksache 19/3025  
**Preisfalle Gasheizung: Mieter\*innenschutz statt  
schwarz-rotem Heizungshammer** StadtWohn  
WiEnBe(f)  
UK

**Dr. Stefan Taschner** (GRÜNE) erklärt, beide eingebrachten Anträge hätten einen gemeinsamen Kern: Wärme dürfe kein Geschäftsmodell auf Kosten der Mieterinnen und Mieter sein. Unabhängig davon, ob es um zweifelhafte Wärmecontracting-Modelle oder neue Gasheizungen gehe, würden die entstehenden Kosten am Ende häufig von Menschen getragen, die finanziell ohnehin stark belastet seien. Ziel sei es, bezahlbare Wärme mit wirksamem Klimaschutz zu verbinden. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen müsse entsprechend gehandelt werden. Zwar würde man vergleichbare Regelungen gern für alle Mieterinnen und Mieter der Stadt umsetzen, dafür fehle jedoch die rechtliche Grundlage. Problematische Wärmecontracting-Modelle sollten beendet werden. Diese führten häufig zu intransparenten Verträgen, überhöhten Heizkosten und einer langfristigen Bindung an fossile Technologien. In mehreren Fällen hätten komplexe Vertragsstrukturen zu deutlich höheren Abrechnungen für Mieterinnen und Mieter geführt. Seine Fraktion fordere, dass landeseigene Wohnungsunternehmen solche Modelle nicht fortführten und bestehende Anlagen wieder selbst betrieben. Wo das Land Eigentümer sei, solle es die Kontrolle behalten und diese nicht externen Dienstleistern mit Gewinninteressen überlassen.

Im zweiten Antrag gehe es um die Preisfalle Gasheizung sowie um die Pläne der Bundesregierung zum Gebäudeenergiegesetz. Fossile Heizungen würden langfristig steigende Kosten und neue Abhängigkeiten verursachen. Die Krise im Iran zeige beispielhaft, wie schnell Energiepreise steigen könnten und dass diese Kosten unmittelbar über die Betriebskosten an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben würden. In Berlin lebten 83 Prozent der Menschen zur Miete und hätten keinen Einfluss darauf, welche Heiztechnik in ihren Gebäuden eingesetzt werde. Die Pläne der Bundesregierung werte seine Fraktion daher als Belastung für Mieterinnen und Mieter. Der Begriff Technologieoffenheit verschleierte an dieser Stelle die Gefahr steigender Kosten. Gefordert werde, in landeseigenen Wohnungen keine neuen Gas- oder Ölheizungen mehr einzubauen. Stattdessen solle ein verbindlicher Fahrplan für erneuerbare Wärme geschaffen werden, durch Wärmepumpen sowie klimaorientierte Fern- und Nahwärmenetze. Man wünsche sich, dass Klimaschutz nicht zu höheren Belastungen führe, dass öffentliche Unternehmen eine Vorbildfunktion einnehmen und dass bezahlbares Wohnen mit klimafreundlicher Energieversorgung verbunden werde.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) hält fest, es bestehe Einigkeit darüber, dass man in Berlin keine dubiosen Wärmecontracting-Modelle wolle. Es sei aber nicht jedes Wärmecontracting-Modell dubios. Er verweise etwa auf den Bereich der Photovoltaik, wo Wärmecontracting ebenfalls genutzt werde. Wenn Wärmecontracting eingesetzt werde, müsse gewährleistet sein, dass die Vorteile bei den Wohnungsbaugesellschaften und den Mieterinnen und Mietern ankämen. Es gebe seriöse Modelle, die keine übermäßigen Belastungen verursachten, sondern eine modernisierte Wärmeversorgung ermöglichten.

Kritisch bewerte er die Forderung, dass alle landeseigenen Wohnungsunternehmen sämtliche Wärmecontracting-Modelle beenden und die Heizungsanlagen unabhängig von ihrem Zustand übernehmen sollten. Dies könne dazu führen, dass landeseigene Unternehmen veraltete oder problematische Anlagen übernehmen müssten und zusätzliche Kosten entstünden, die letztlich

wiederum teilweise auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt würden. Der Antrag sei nicht zielführend.

Zum Thema Gasheizungen verweise er auf die Klimaziele und die Verpflichtungen zur Dekarbonisierung bis 2045. Dafür gebe es bereits einen verbindlichen Fahrplan, der im Rahmen des Klimapakets weiter konkretisiert werde. Dieser betreffe nicht nur die Wohnungsbaugesellschaften, sondern alle landeseigenen Unternehmen. Gleichzeitig vertrete er die Auffassung, dass es Übergangsphasen geben könne, in denen Gasheizungen modernisiert oder ersetzt werden müssten, wenn Fern- oder Nahwärmenetze noch nicht verfügbar seien. Die vollständige Ablehnung solcher Übergangslösungen sehe er kritisch.

Derzeit würde der Wärmeplan erstellt, um festzulegen, wann und wo Fernwärme oder andere Systeme umgesetzt werden könnten. Solange entsprechende Anschlüsse noch nicht verfügbar seien, erscheine es nicht sinnvoll, notwendige Modernisierungen bestehender Heizungsanlagen auszusetzen. Zudem sei fraglich, ob der Weiterbetrieb veralteter Anlagen für die Mieterinnen und Mieter tatsächlich klimafreundlicher oder kostengünstiger wäre.

**Harald Laatsch** (AfD) erklärt, seine Fraktion stimme der ersten Forderung des Antrags, dem Verbot von Wärmecontracting-Modellen, zu. Zugleich weise er darauf hin, dass es sich bei dem sogenannten externen Dienstleister um ein Tochterunternehmen der Gewobag handle.

Die Darstellung einer „Preisfalle Gasheizung“ weise er aber zurück. Die höheren Kosten entstünden vor allem durch steuerliche Belastungen. Würden Wärmepumpen in vergleichbarer Weise belastet wie Gas oder andere fossile Energieträger, ergäben sich ähnliche Kostenentwicklungen.

Fernwärmenetze bewerte seine Fraktion grundsätzlich positiv. Geplante Niedertemperatur-Fernwärmenetze, bei denen zusätzlich Wärmepumpen in den Gebäuden erforderlich seien, um die Temperaturen anzuheben, bewerte man aber als technisch unsinnig. Darüber hinaus seien die bestehenden Fernwärmeleitungen nicht für Niedertemperatursysteme ausgelegt. Dafür seien größere Rohrdurchmesser notwendig.

**Dr. Michael Efler** (LINKE) erklärt, seien Fraktion werde beiden Anträgen zustimmen. Die Kritik am Wärmecontracting sei berechtigt. In Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern zeige sich immer wieder, dass Wärmecontracting-Modelle nicht nur zu erheblichen Kostensteigerungen führten, sondern auch großes Unverständnis auslösten. Viele Betroffene könnten nicht nachvollziehen, weshalb sie teilweise viermal höhere Kosten tragen müssten. Man verstehe den Antrag nicht so, dass sämtliche Contracting-Modelle in Berlin beendet werden sollten. Es gebe auch sinnvolle Formen des Contractings. Der Fokus liege aus seiner Sicht auf den Contracting-Modellen landeseigener Wohnungsunternehmen, bei denen erhebliche Probleme festgestellt würden.

Der zweite Antrag stelle eine Reaktion auf die Eckpunkte des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes dar. Der Bundeswirtschaftsministerin werfe er vor, unverantwortlich zu handeln und die Interessen der Gasindustrie zu vertreten. Die Zahl der Wärmepumpen habe sich in Berlin innerhalb der vergangenen vier Jahre verdoppelt. Wärmepumpen und Wärmenetze seien zentrale Elemente der zukünftigen Wärmeversorgung Berlins.

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) betont, ein Antrag müsse am konkreten Wortlaut gemessen werden. Die erwähnte Verdopplung der Wärmepumpen in Berlin sei überwiegend im Rahmen von Contracting-Modellen erfolgt, was auch notwendig gewesen sei. In einer früheren Koalition von SPD und CDU sei das Stadtwerk geschaffen und gemeinsam mit den Grünen und Linkspartei später ausgebaut worden. Eines der zentralen Themen sei von Beginn an die Entwicklung sinnvoller Contracting-Modelle gewesen. Viele Investitionen der Energiewende seien vorgezogene Investitionen. Es werde nicht gewartet, bis bestehende Anlagen unbrauchbar würden, sondern frühzeitig in klimafreundliche Technik investiert, um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Contracting-Modelle seien ein geeignetes Instrument, um solche Investitionen wirtschaftlich umzusetzen. Dies entspreche der Linie der SPD-Fraktion, und in den Koalitionsgesprächen sei deutlich geworden, dass in Berlin weitgehend Einigkeit über diesen Ansatz bestehe.

Nichtsdestotrotz gebe es in Berlin problematische Contracting-Modelle. Besonders bei übernommenen Wohnungsbeständen ehemaliger Sozialwohnungen seien teils fragwürdige Konstruktionen festgestellt worden. Teilweise hätten Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen diese Modelle zur Gewinnmaximierung genutzt. Auch im Bereich der landeseigenen Unternehmen seien einzelne problematische Fälle bekannt geworden, in denen Handlungsbedarf bestehe. Fehlerhafte Modelle müssten beendet werden. Die problematischen Konstruktionen seien entweder durch konzeptionelle Fehler entstanden oder bewusst nachteilig gestaltet worden. Dies müsse korrigiert werden. Das dürfe aber nicht mit einer generellen Ablehnung von Contracting-Modellen gleichgesetzt werden. Für die künftigen Investitionsbedarfe werde Berlin eher mehr als weniger Contracting-Modelle benötigen. Die anstehenden Investitionen könnten nicht allein über Zuschüsse finanziert werden. Die Anträge werde man daher ablehnen. Fehlerhafte Modelle gelte es aber konsequent zu bekämpfen.

**Der Ausschuss** beschließt, den Antrag zu Tagesordnungspunkt 5 a) – Drucksache 19/2246 – auch mit dem geänderten Berichtsdatum 1. Juli 2026 abzulehnen. Es ergehe eine entsprechende Stellungnahme an den federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Sodann beschließt der Ausschuss, den Antrag zu Tagesordnungspunkt 5 b) – Drucksache 19/3025 – abzulehnen. Es ergehe eine entsprechende Stellungnahme an den federführenden Ausschuss für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

#### Punkt 6 der Tagesordnung

##### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.