

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

74. Sitzung
14. September 2026

Beginn: 09.31 Uhr
Schluss: 12.08 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Wohngeld, Hackerangriff

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende Frage der AfD-Fraktion vor:

Nach aktuellen Presseberichten ist die Bearbeitung von Wohngeldanträgen in Folge des Hackerangriffs auf die Stadtentwicklungsverwaltung erneut eingeschränkt. Wie stellt der Senat nunmehr sicher, dass es hier bis zum Monatsende zu keinen Verzögerungen in der Bearbeitung von Wohngeldanträgen und Wohngeldauszahlungen kommt?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Fachverfahren im Wohnungswesen seien inzwischen wieder für die Bezirke nutzbar. Einzig beim Eingang von Onlineanträgen könne es noch zu kurzfristigen Verzögerungen kommen, da an der entsprechenden Datenbank noch letzte Arbeiten stattfinden müssten. Diese Arbeiten seien aber priorisiert und würden zügig abgeschlossen.

Zahlungen im Rahmen des Bildungs- und Teilhabepakets seien ab dem 10. September 2026 möglich gewesen. Der nächste Termin für die Wohngeldzahlungen Ende September sei aus heutiger Sicht nicht gefährdet.

Harald Laatsch (AfD) möchte wissen, ob das für alle Bezirke gelte.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) geht davon aus, dass dies der Fall sei. Für den Fall, dass sich der Bezirk Lichtenberg weiterhin weigere, eine bestimmte Schutzsoftware zu installieren, bereite die Senatskanzlei eine entsprechende Weisung vor. In Steglitz-Zehlendorf gebe es eine Schutzsoftware, weshalb kein Anlass bestehe, das Fachverfahren für diesen Bezirk zu sperren. Momentan hätten alle Bezirke Zugriff auf das Fachverfahren.

Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen

Vorsitzende Hendrikje Klein stellt stellvertretend für die Linksfraktion die Frage:

Wie bearbeitet der Senat Datenschutzhürden, die dazu führen, dass eine koordinierte Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zwischen Jobcenter und Wohnungsamt nicht stattfindet und zwischen Wohngeldstelle und Wohnungsamt – die teilweise Tür an Tür sitzen – Verdachtsfälle nicht ausgetauscht werden dürfen und für jeden Fall ein Amtshilfeverfahren eingeleitet werden müsste?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, für die Übermittlung von Daten zwischen Jobcenter und Wohnungsämtern gälten die bundesrechtlichen Regelungen für den Sozialdatenschutz gemäß dem Sozialgesetzbuch. Diese könnten vom Senat nicht beeinflusst werden. Bei der Grundsicherung und dem Wohngeld handele es sich um Sozialleistungen, für die die Verfahrensregelungen des SGB I gälten. Gemäß dem sogenannten Sozialdatengeheimnis habe jeder Anspruch darauf, dass die ihn betreffenden Daten von den Leistungsträgern nicht unbefugt erhoben, verarbeitet oder genutzt würden. Nach § 67d SGB X sei die Übermittlung von Sozialdaten nur zulässig, soweit eine gesetzliche Übermittlungsbefugnis vorliege, was aber hier nicht der Fall sei. Insofern sei es zielführender, dass die Mieterinnen und Mieter gegebenenfalls diese Informationen erhielten und weitergäben, um Mietpreisüberhöhungen verfolgen zu können.

Dr. Michael Efler (LINKE) stellt die Nachfrage, ob Friedrichshain-Kreuzberg nach wie vor der einzige Bezirk sei, der rechtssicher ein Bußgeld erhoben habe. Was tue der Senat, damit andere Bezirke folgten?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, der Senat habe die Initiative ergriffen, indem er ein Gremium zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen eingerichtet habe, in dem sich die Bezirke regelmäßig austauschten. Der Senat leiste Unterstützung, unter anderem indem 31 Stellen zur Verfügung gestellt worden seien, die eine Verfolgung ermöglichten. Aber selbst, wenn viele Verdachtsfälle auftauchten, sei die Mitwirkungsbereitschaft der Mieterinnen und Mieter unerlässlich. Da diese bedauerlicherweise oftmals nicht gegeben sei, sei es für die Bezirke schwierig, Mietwucher zu verfolgen. Außerdem handele es sich um ein sehr aufwendiges Verfahren, da die Ausnutzung einer persönlichen Notlage nachgewiesen werden müsse. In Neukölln liefen entsprechende Prozesse, und in Reinickendorf habe es schon vor

Friedrichshain-Kreuzberg einen Fall gegeben. Berlin setze sich auf Bundesebene dafür ein, dass die Regelungen vereinfacht würden und insbesondere der Nachweis der Ausnutzung einer Notlage entfalle.

Bauministerkonferenz

Vorsitzende Hendrikje Klein bittet um die Beantwortung der Frage der CDU-Fraktion:

Wie bewertet der Senat die Ergebnisse der der Bauministerkonferenz, die am 10. und 11. September 2026 in Berlin stattfand?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, neben den für Bauern zuständigen Landesministerinnen und -minister und Senatoren und Senatorinnen hätten auch die Bundesministerinnen Hubertz und Dr. Hubig sowie Vertreterinnen und Vertreter des Bundesministeriums der Verteidigung und der Konferenz der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen teilgenommen. Im Vorgriff auf den Tag des offenen Denkmals sei die historische Mitte mit den Ausgrabungen am Molkenmarkt und dem PETRI besucht worden.

Thema sei unter anderem der Call for Evidence der EU Housing Task Force gewesen, der eher Hemmnisse schaffe, als sie abzubauen. Dies geschehe beispielsweise durch Einschränkungen bei Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund habe die Bauministerkonferenz dazu einstimmig eine ablehnende Haltung eingenommen und darauf hingewiesen, dass man andere Schwerpunkte erwartet habe.

Des Weiteren sei eine Berliner Vorlage behandelt worden, die zum Ziel habe, Lücken im Mieterschutz zu schließen und Mietwucher wirksam zu bekämpfen. Diese sei mit deutlicher Mehrheit beschlossen worden.

Es sei festgestellt worden, dass die Länder das Wohngeld erhalten wollten. Auch hierzu sei mit großer Mehrheit ein Beschluss gefasst worden.

Darüber hinaus seien zwei Anträge zum Hitzeschutz erörtert worden. Beiden sei mit breiter Mehrheit zugestimmt worden. Der einzige Streitpunkt sei gewesen, ob das Thema im Grundgesetz verankert werden solle.

Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten

Vorsitzende Hendrikje Klein verliest die von der SPD-Fraktion eingereichte Frage:

Wie bewertet die Senatsverwaltung die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin von letzter Woche, wonach Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten reguliert werden kann?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) teilt mit, in der Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Berlin vom 10. September 2026 sei bestätigt worden, dass bestimmte Geschäftsmodelle des Wohnens auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten unterbunden werden könnten. Das Urteil werde ausdrücklich begrüßt, da es zu mehr Rechtssicherheit für das Vorgehen Berlins, Wohnen auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten zu regulieren, führe. Zugleich biete es

für die Bezirke die Grundlage, ausgehend von den ersten Pilotfällen die Regulierung und Überprüfung in den sozialen Erhaltungsgebieten auszuweiten und konsequent dagegen vorzugehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe für die Bezirke eine Genehmigungspflicht für die befristete Vermietung von Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten eingeführt. Ziele seien die Sicherung von Wohnraum, die Verhinderung von Verdrängung und die Vermeidung von Missbrauch. Insbesondere sollten gewerbliche Geschäftsmodelle und überteuerte Zwischenvermietungen, die dem Mietenmarkt regulären Wohnraum entzögen, eingedämmt werden. Demnach seien jetzt befristete Vermietungen nach § 575 BGB und befristete Untervermietungen grundsätzlich genehmigungspflichtig.

High-Deck-Siedlung

Vorsitzende Hendrikje Klein trägt folgende Frage der Fraktion der Grünen vor:

Laut Presseberichten mussten Wohnungen in der High-Deck-Siedlung wegen der Asbestbelastung kurzfristig geräumt werden. Weshalb traf die grundsätzlich bekannte Asbestbelastung in der High-Deck-Siedlung die HOWOGE und die Bewohnerinnen plötzlich und unvorbereitet?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erläutert, die denkmalgeschützte High-Deck-Siedlung weise seit Langem erheblichen baulichen und technischen Sanierungsbedarf auf. Die begonnenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen seien notwendig, um den Bestand dauerhaft zu erhalten und den Mieterinnen und Mietern künftig sicheren und zeitgemäßen Wohnraum bieten zu können.

Die HOWOGE habe die für die Mietenden belastende Sanierung geplant und vorbereitet. Insbesondere die Strangsanierung in bewohnten Wohnungen verursache erhebliche Belastungen. Deshalb sehe die Sanierungsplanung zunächst Strangsanierungen in einem ersten Bauabschnitt vor. Ursprünglich sei geplant gewesen, nur Härtefälle in Ersatzwohnungen unterzubringen. Das sei aber revidiert worden, und allen zunächst betroffenen 42 Mietparteien sei eine Ausweichmöglichkeit angeboten worden. Zwei Mietparteien seien auf eigenen Wunsch in ihren Wohnungen geblieben.

Aktuell besteht das Problem, dass eine Asbestbelastung festgestellt worden sei. Da man es mit drei miteinander verbundenen Gebäuden zu tun habe, habe die HOWOGE entschieden, alle Mieterinnen und Mieter – also auch die, die von den aktuellen Baumaßnahmen nicht betroffen seien – vorsorglich in anderen Wohnungen unterzubringen. Die Umsetzung laufe nach wie vor.

Andreas Otto (GRÜNE) möchte wissen, welches weitere Vorgehen geplant sei. Wann sei mit einem Abschluss der Baumaßnahmen zu rechnen, und wann könnten die Mieterinnen und Mieter wieder zurück in ihre Wohnungen? Gehe der Senat davon aus, dass die Asbestbelastung der High-Deck-Siedlung damit vollständig beseitigt sei?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) antwortet, seiner Verwaltung liege kein konkreter Zeitplan der HOWOGE vor. Zunächst müssten die Quelle und das Ausmaß der Asbestbelastung festgestellt werden. Erst danach sei eine Aussage zum weiteren Vorgehen möglich. Momentan gehe es um Strangsanierungen in 42 von insgesamt 241 Wohnungen. Es müsse aber damit gerechnet werden, dass in weiteren Sanierungsschritten erneut Asbest gefunden werde.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, im zuständigen Fachausschuss des Bundesrats seien die in der Wohngeldnovelle vorgesehenen Kürzungen mehrheitlich abgelehnt worden.

Beim GESOcampus in Alt-Wittenau habe am 7. September 2026 die Schlüsselübergabe stattgefunden. Diese Maßnahme sei im Programm „Junges Wohnen“ gefördert worden und biete 105 neue Wohnungen mit insgesamt 242 Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende zu bezahlbaren Mieten. Im Erdgeschoss gebe es Flächen für einen Supermarkt. Die ersten Wohnungen seien bereits bezogen.

Zum Projektauftritt Schumacher Quartier entstünden am Kurt-Schumacher-Damm die ersten 70 Wohnungen der degewo. An dem Standort würden Wohnen, Wirtschaft und Wissenschaft zusammengeführt, indem die Schadstoffsanierung im Terminal A abgeschlossen werde, der Ausbau der WHT beginne, im Schumacher Quartier der Wohnungsbau starte und eine erste Firma in der Urban Tech Republic angesiedelt werde.

Die Senatsverwaltung habe den Bebauungsplan 1-14-2 aufgestellt, mit dem die Schaffung von Wohnraum am Molkenmarkt im Block C fortgesetzt werde. Der Realisierungswettbewerb für die Blöcke B/2 und A habe stattgefunden, und die Ergebnisse könnten im Neuen Stadthaus besichtigt werden.

Im Rahmen der Schulbauoffensive sei eine neue Grundschule mit perspektivisch 432 Plätzen in Staaken eröffnet worden.

Im Bereich Geoinformationen habe ein Tag der offenen Tür stattgefunden. Die beteiligten Verwaltungen hätten dabei ihre Systeme vorgestellt.

Die WBM habe zwei Nachverdichtungsprojekte gestartet, davon eins auf einem Parkplatz in der Neuen Jakobstraße, wo 89 Wohnungen in Holzhybridbauweise entstünden, deren Fertigstellung im Herbst 2028 vorgesehen sei.

Der Senat habe einen Bericht zur Anwendung des Sonderbaurechts gemäß § 246e BauGB vorgelegt. Näheres dazu werde er unter Tagesordnungspunkt 4 ausführen.

Mathias Schulz (SPD) fragt bezüglich Block C am Molkenmarkt nach dem Stand des Bodenumlegungsverfahrens.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) hält es für nicht sinnvoll, Milieuschutz bzw. Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt auf europäischer statt kommunaler Ebene zu regeln. Seien Fortschritte bei den von der EU angekündigten Punkten, nämlich erschwingliches Bauen, die Bereitstellung von Finanzinstrumenten durch die Europäische Investitionsbank und die rasche Umsetzung, erkennbar? Wie könne Berlin davon profitieren?

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt nach dem weiteren Zeitplan bezüglich des Schumacher Quartiers. Gebe es inzwischen eine Einigung mit der Autobahn GmbH?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) berichtet, das Umlegungsverfahren zum Molkenmarkt sei noch nicht abgeschlossen, aber er gehe davon aus, dass man sich im ersten Halbjahr 2027 einige.

Die EU Housing Task Force habe eine Art Anhang mit Empfehlungen vorgelegt, aber keine wirklichen Regelungen vorgeschlagen. Das sei nicht zufriedenstellend.

Die Verhandlungen mit der Autobahn GmbH seien noch nicht abgeschlossen, aber das Bundesministerium für Verkehr und das Fernstraßenbundesamt seien eingebunden, und man arbeite bereits an konkreten Verträgen. Er hoffe, dass diese demnächst unterschrieben würden. Momentan befinde man sich im Verfahren mit der Neuen Meteorstraße. Im Sportausschuss sei der Aufgabe von Randflächen von Sportanlagen zugestimmt worden, die im Bereich des Uranuswegs zur Errichtung der Neuen Meteorstraße benötigt würden. Die degewo plane eine Fertigstellung der ersten Wohnungen 2028 und die GESOBAU, die etwas später eingestiegen sei, werde im kommenden Jahr mit ersten Baumaßnahmen beginnen und 2029 die ersten Wohnungen fertigstellen. Sobald Klarheit über den Fortgang der Maßnahmen an der Neuen Meteorstraße bestehe, könnten die Verfahren im zweiten Bauabschnitt, in die Genossenschaften stärker eingebunden werden sollten, anlaufen.

Andreas Otto (GRÜNE) stellt fest, Genossenschaften beklagten, sie würden nicht stark genug eingebunden und die Vergabeverfahren der BIM seien wenig erfolgreich. Sei geplant, daran etwas zu ändern?

Eine Anwohnerinitiative am Engeldamm und der Melchiorstraße protestiere aktuell gegen eine Nachverdichtungsprojekt der WBM. Dort habe unlängst der offizielle Spatenstich stattgefunden. Sei es zutreffend, dass zu diesem Zeitpunkt weder eine Baugenehmigung noch eine Baubeginnanzeige vorlägen?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) weist bezüglich der zuletzt gestellten Frage darauf hin, dabei handele es sich um die von ihm zuvor erwähnten 89 Wohnungen der WBM in der Neuen Jakobstraße. Zudem gebe es ein zweites Grundstück am Engeldamm, auf dem eine Nachverdichtung vorgesehen sei. Die Behauptung der Bürgerinnen und Bürger, sie seien nicht beteiligt worden, sei unzutreffend. Diese habe bereits 2018 und 2019 stattgefunden. Für die entsprechenden Baugenehmigungen sei das Bezirksamt Mitte zuständig. Seiner Kenntnis nach liege diese für das Projekt in der Neuen Jakobstraße vor, und für das Grundstück am Engeldamm befinde sie sich in der Bearbeitung.

Er dränge darauf, dass zügig mit den Arbeiten an der Neuen Meteorstraße begonnen werde. Erst, wenn darüber Klarheit bestehe, könnten die Genossenschaften einbezogen werden.

Vorsitzende Hendrikje Klein erklärt, der Tagesordnungspunkt sei damit abgeschlossen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Wärmeplanung und -umsetzung TXL und
Konsequenzen für die kommunale Wärmeplanung
in Berlin**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0194](#)
StadtWohn

Andreas Otto (GRÜNE) erklärt, seiner Fraktion gehe es um die kommunale Wärmeplanung an sich und speziell auf dem TXL-Gelände. Dort habe es eine Vergabe für ein Kälte- und Wärmenetz gegeben, und von den Berliner Stadtwerken sei extra eine Gesellschaft gemeinsam mit E.ON gegründet worden. Was bedeute das für die Berliner Klimaziele? Wie sehe die technische Umsetzung aus? Gebe es einen Zeitplan für die Umsetzung? Sei das Netz schon verfügbar, wenn die ersten Gebäude im Schumacher Quartier fertiggestellt würden? Wie sei die Umsetzung der Wärmeplanung für das TXL-Gelände mit der kommunalen Wärmeplanung abgestimmt?

Senator Christian Gaebler (SenStadt) schickt vorweg, für die kommunale Wärmeplanung sei die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zuständig. Übergeordnete Fragen zur Wärmeplanung seien dieser Verwaltung zu stellen. In der 70. Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz am 11. Juni 2026 habe es zu dem Thema eine Anhörung gegeben.

Zu einem laufenden Verfahren innerhalb einer Gesellschaft, an der die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weder direkt, mittelbar noch unmittelbar beteiligt sei und die die Wärme- und Kälteversorgung auf dem TXL-Gelände übernehmen solle, werde er keine Aussagen treffen. Die Federführung diesbezüglich habe die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.

Die Kälte und Wärme solle in zwei Energiezentralen und weiteren dezentralen Anlagen erzeugt werden. Der Energietransport solle mit Inbetriebnahme der Energiezentrale Ost über ein sogenanntes LowEx-Netz erfolgen. Die Netzentwicklung gestalte sich dann in Abhängigkeit vom weiteren Ansiedlungsgeschehen.

Die Frage der Energiequellen und -träger hänge auch vom Ergebnis der Geothermieuntersuchungen im Umfeld ab. Das Ziel sei, strombasierte Wärmepumpen einzusetzen und dies durch die Energiequellen Geothermie, Abwasser, Wärme oberflächennaher Geothermie und Regenwasserbehandlung mit Außenluft – jeweils in Verbindung mit Wärmepumpen – zu ergänzen.

Photovoltaik- und Windkraftanlagen dienen nicht der Kälte- und Wärmeerzeugung, könnten aber einen Beitrag zum Gesamtenergiekonzept im Sinne einer größtmöglichen Eigenstromversorgung aus lokalen und erneuerbaren Stromquellen liefern. Die Nutzung von Fernwärme sei im bisherigen Konzept nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der Bebauungspläne stehe im Einklang mit der Umsetzung des Wärmekonzepts. Die kommunale Wärmeplanung basiere für den Bereich der Urban Tech Republic noch auf der Bestandssituation. Für das Schumacher Quartier werde ab 2035 ein Prüfgebiet mit hoher Wärmenetzsignung ausgewiesen. Eine Wärmeversorgung aus regenerativen Energien stehe bereits mit dem Bezug der Wohnungen der degewo im ersten Bauabschnitt zur Verfügung. Das LowEx-Netz könne bei Bedarf auf angrenzende Quartiere ausgeweitet werden. Beim Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen könne ein solches Netz auch in anderen Stadtquartieren realisiert werden.

Andreas Otto (GRÜNE) hat in den Ausführungen des Senators die Vision vermisst, das Gelände zum wichtigsten Nachhaltigkeitsprojekt Berlins mit europaweiter Strahlkraft zu machen. Zudem bedauere er, dass viele Fragen noch nicht beantwortet werden könnten. Sei sichergestellt, dass bereits die ersten Wohnungen mit nachhaltiger Wärme und Kälte versorgt würden? Sei vorgesehen, das gesamte Schumacher Quartier an das LowEx-Netz anzuschließen? In welchen Zeiträumen würden die BHT und andere anzusiedelnde Einrichtungen entsprechend versorgt?

Dr. Michael Efler (LINKE) konstatiert, das LowEx-Netz sei in Verzug geraten, weil sich das Gesamtprojekt in die Länge gezogen habe. Seine Fraktion werde auch in der kommenden Legislaturperiode darauf drängen, dass das Vorhaben zu einem erfolgreichen Leuchtturmprojekt werde.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) teilt das Anliegen der Fraktion der Grünen, ein Leuchtturmvorhaben entstehen zu lassen. Für seine Fraktion sei es wichtig, dass die Wärmeversorgung skalierbar sei, beispielsweise damit die Zahl der Wohnungen noch erhöht werden könne.

Zu dem integrierten Gelände mit Vorzeigecharakter gehöre mehr als ein Wärmekonzept. Er denke dabei insbesondere an den ÖPNV-Anschluss. Dieser sei auch Voraussetzung für Überlegungen, daraus ein Expo-Gelände zu machen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) erinnert daran, dass die Bereiche Stadtentwicklung und Umwelt von 2011 bis 2016 in einer Senatsverwaltung zusammengefasst gewesen seien. Seinerzeit sei auch das Sonderreferat Klimaschutz und Energie geschaffen worden. Danach sei die Senatsverwaltung auf Wunsch der Fraktion der Grünen geteilt worden, und auch das Sonderreferat sei zwischen der Wirtschaftsverwaltung und der Umweltverwaltung aufgeteilt worden. Diese Trennung halte er nach wie vor für falsch. Vor diesem Hintergrund sei es müßig zu fordern, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung solle sich um alles kümmern. Die Verwaltungen arbeiteten zwar eng zusammen, aber viele der von den Grünen gestellten Fragen müssten von der für die Wärmeplanung zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt beantwortet werden.

An der Zielstellung, aus der Urban Tech Republic und dem Schumacher Quartier ein Zukunftsprojekt zu machen, habe sich nichts geändert. Ein Teil davon sei das LowEx-Netz. Dafür gebe es einen Konzessionsnehmer, nämlich die Firma Green Urban Energy. Diese scheinen Schwierigkeiten damit zu haben, das von ihr Zugesagte zu erfüllen. Deren interne Prozesse entzögen sich aber dem Zugriff seiner Verwaltung. Für ihn sei wichtig, dass der Konzessionsvertrag eingehalten werde und beim Einzug in die ersten Wohnungen sowie in die Neugründungen auf dem TXL-Gelände die Wärme- und Kälteversorgung gesichert und bezahlbar sei. Für die ersten Wohnungen werde die Wärmeversorgung über Wärmepumpen sichergestellt.

Julian Schwarze (GRÜNE) fragt nach, ob angesichts der Bezahlbarkeit auch auf fossile Energieträger zurückgegriffen werden solle. Dies hielte er für problematisch.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) betont, man wolle das moderne Energiekonzept umsetzen. Es müsse aber garantiert sein, dass die Wohnungen beim Einzug von Mieterinnen und Mietern mit Wärme versorgt seien.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Bilanz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen für die 19. Wahlperiode**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion
der SPD)

[0450](#)

StadtWohn

Dr. Ersin Nas (CDU) informiert, den Koalitionsfraktionen gehe es darum, nach drei Jahren Bilanz zu ziehen und öffentlich darzustellen, welche Fortschritte erzielt worden seien.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) führt aus, die Bevölkerungsprognose für 2024 bis 2040 sei noch einmal überarbeitet worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es zeige sich, dass die Einwohnerzahl weiter ansteige, sich die Kurve bis 2025 aber leicht abgeflacht habe.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Bei der Prognose bis 2040 lägen die Werte zwischen der oberen und der unteren Variante weit auseinander. In der Vergangenheit habe sich die Kurve eher in Richtung der oberen Variante bewegt. Das größte Wachstum finde bis 2030 statt. Danach steige die Einwohnerzahl weiter, allerdings in geringerem Maß. Es sei demnach erforderlich, den Wohnungsbau weiter voranzutreiben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im Jahr 2024 sei der Stadtentwicklungsplan Wohnen vom Senat beschlossen worden, in dem der Wohnungsbedarf dargestellt worden sei

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die großen Wohnungsbaupotenziale seien über die ganze Stadt verteilt. In den neuen Stadtquartieren entstünden insgesamt 62 000 Wohnungen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ergänzend gebe es die Innenentwicklungskonzepte, um im innerstädtischen Bereich, wo bereits Infrastruktur vorhanden sei, neue Wohnungen zu schaffen. Vielfach geschehe das in Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf Grundstücken im Landesbesitz.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Parallel dazu habe der Senat 2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft beschlossen, um die Konkurrenz zwischen Wohnen einerseits und Gewerbe und Industrie andererseits zu minimieren und beide Bereiche aufeinander abzustimmen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dazu gebe es ein räumliches Leitbild, in dem dargestellt sei, wo Sicherung erforderlich sei, wo Transformation stattfinden solle und wo eine Entwicklung von innovativen Standorten erfolgen solle. Außerdem seien darin die Zukunftsorte benannt und die Bereiche, in denen die Produktionsschwerpunkte gestärkt werden sollten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Außerdem sei vom Senat 2026 der Stadtentwicklungsplan Zentren beschlossen worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Dabei gehe es darum, urbane Vielfalt und mehr Miteinander zu sichern. Die Zentrenhierarchie sei überprüft und teilweise angepasst worden. Mit dem Zentrengipfel stehe ein wichtiges Instrument zur Verfügung, das eine enge Abstimmung mit den Bezirken und den vor Ort tätigen Akteurinnen und Akteuren sicherstelle.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Von 2021 bis 2026 seien sieben FNP-Änderungsverfahren abgeschlossen worden. Eine weitere Änderung, die bereits vom Abgeordnetenhaus beschlossen worden sei, solle noch in diesem Jahr folgen. Damit seien knapp 9 000 Wohneinheiten planerisch vorbereitet worden. Weitere FNP-Änderungen werde es unter anderem für den Blankenburger Süden geben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ein weiteres Ziel der Legislaturperiode sei es gewesen, das Bauen schneller und einfacher zu machen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Koalition habe in der 19. Wahlperiode insgesamt 27 Bebauungspläne auf den Weg gebracht. Die Bauordnung sei insgesamt viermal geändert worden. Es habe große Gesetzesinitiativen gegeben, nämlich das Schneller-Bauen-Gesetz und das Gesetz für Einfaches Bauen. Der Bauturbo sei zudem schnell zur Anwendung gebracht worden, unter anderem durch einen ergänzenden Leitfaden. All das sei ein starkes Signal an die Bauwirtschaft gewesen, um insbesondere den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Beschleunigung wirke aber auch beim Umbau und der Umnutzung von Bestandsgebäuden.

Genehmigungen blieben zentraler Frühindikator für kommenden Wohnungsbau. Deshalb sei es ein gutes Zeichen, dass die Genehmigungen – nach einem Tief im vergangenen Jahr – in diesem Jahr wieder deutlich angestiegen seien.

Es gebe nach wie vor einen Bauüberhang, der sukzessive abgebaut werden solle.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

2023 sei die Bauordnung erstmals geändert worden. Damit seien der Dachausbau und die Aufstockung sowie seriellles Bauen erleichtert worden. Es habe weitere Öffnungen für den Holzbau gegeben. Der Klimaschutz sei verankert und die Barrierefreiheit ausgeweitet worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seit Ende 2024 sei das Schneller-Bauen-Gesetz in Kraft. Es diene der Beschleunigung von Planungen und Baumaßnahmen. Die Bauantragskonferenz werde in der Praxis angewandt. Außerdem seien untergesetzliche Maßnahmen umgesetzt worden, unter anderem die Widerspruchsabgabeverordnung und die Vereinigungsbaulast. Der Bauturbo sei aktiv mitgestaltet worden. Dazu habe es einen Leitfaden und Handreichungen zur Stärkung eines einheitlichen Verwaltungshandelns gegeben. Der Berliner Leitfaden sei bundesweit der erste gewesen, und andere Kommunen hätten ihn übernommen. Seit Inkrafttreten des Gesetzes hätten sich die Baugenehmigungszahlen positiv entwickelt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Gesetz für Einfaches Bauen habe den Schwerpunkt, Verfahren zu vereinfachen, Standards zu überprüfen, den Umbau sowie den Dachgeschossausbau zu erleichtern, die Hürden bei der Umwandlung von Büroflächen zu Wohnzwecken zu senken und die Nachrüstungs- und Abstandsforderungen zu verringern.

Außerdem sollten die Baukosten gesenkt werden, indem unverhältnismäßige Anforderungen bei Umbauten reduziert, die Abstellraumpflicht gestrichen und barrierefreie Wohnungen flexibler im Quartier verteilbar würden.

Darüber hinaus habe man Verfahren beschleunigt und die Rechtssicherheit erhöht. Dazu habe man die Einwendungsfristen verkürzt und mit der optionalen Schlusspunkttheorie die Möglichkeit geschaffen, alle öffentlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu bündeln.

Die Hürden für Wärmepumpen und Solaranlagen seien gesenkt worden, und es gebe weniger Genehmigungsverfahren bei Veränderungen ohne Einfluss auf den Denkmalwert.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im Rahmen von „Einfach Bauen Berlin“ sollten 55 Arbeits- und Prüfaufträge Standards reduzieren. Analog zu Hamburg solle ein eigener Berlinstandard entstehen, und man wolle Modellvorhaben zur Erprobung neuer, besonders effizienter baulicher technischer und prozessbezogener Ansätze durchführen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Senatskommission „Wohnungsbau wirkt!“ habe 33 Sitzungszyklen hinter sich gebracht. Es seien 45 Projekte und übergeordnete Themen behandelt und 82 Beschlüsse gefasst worden. Rund 19 700 Wohnungen seien durch die Arbeit der Kommission politisch abgesichert und vorangetrieben worden. Viele Themen hätten die Kommission nicht mehr erreicht, da man sich im Vorfeld geeinigt habe.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Leitfaden Bauturbo sei 2026 aus den ersten Erfahrungen und den Rückmeldungen aus den Bezirken heraus aktualisiert worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seit Einführung der Vorschrift habe es 94 Bauturbo-Quickchecks, 50 Antragsverfahren und 31 Zustimmungen in den Bezirken gegeben. Es sei überwiegend um die Innenentwicklung mit Neubau von Wohngebäuden gegangen. Der häufigste Anwendungsfall seien Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplans.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Durch die Einführung von DiPlan-Beteiligung würden Bebauungspläne und Informationen digital veröffentlicht. Des Weiteren würden dort Stellungnahmen verwaltet, Abwägungstabellen erstellt, die TöBs zentral verwaltet und Listen gepflegt. Am Ende würden darüber auch Schlussmitteilungen versandt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es sei geplant, DiPlan-Cockpit noch 2026 einzuführen. Ziel sei die vollständige digitale Verfahrenssteuerung der Bebauungsplanverfahren in Berlin. Vorteile seien die einheitliche Verfahrens- und Prozessführung in den Bezirken und der Hauptverwaltung, die Verwendung

einheitlicher und aktueller Vorlagen, die Übersicht aller abzuarbeitenden Aufgaben, die Erstellung einer Projektplanung mit dynamischer Anpassung, die Anbindung an DiPlan-Beteiligung und die einfache Bedienbarkeit.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur sozialen und gemeinwohlorientierteren Neubauförderung: Durch die nochmalige Veränderung der Wohnungsbauförderung 2023 und der Einführung des WBS 220 seien der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert und mit der Wohnungsbauförderung 2026 die Planbarkeit verbessert und Anreize für kostengünstiges Bauen geschaffen worden.

Die Genossenschaftsförderung sei im intensiven Austausch mit den Genossenschaften weiterentwickelt worden. Die anfänglich leicht konfrontative Situation mit der IBB habe sich deutlich entspannt, indem es regelmäßige Gesprächsformate gebe. Beispielsweise sei das Genossenschaftsgrundstück wiederbelebt worden.

Die Förderlinien für soziale Träger sowie besondere Bedarfsgruppen seien verlängert worden. Das Studierenden- und Auszubildendenwohnen werde weitergeführt. Die Modernisierungsförderung zur CO₂-Reduktion mit sozialen Bindungen sei überarbeitet und dann wieder eingeführt worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die soziale Wohnraumförderung, die es seit 2014 wieder gebe, habe ein Rekordniveau erreicht. Seit 2016 sei es das Ziel gewesen, 5 000 Wohnungen pro Jahr zu bewilligen, um den Abgang von Sozialwohnungen auszugleichen. Dieses Ziel sei erstmals 2024 und erneut 2025 geschafft worden.

Der Großteil der Bewilligungen betreffe landeseigene Wohnungsunternehmen. Knapp 10 Prozent entfielen auf private Investoren wie auch auf Genossenschaften.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Da das Fördervolumen den Landeshaushalt belaste, wolle man bevorzugt kostengünstiges Bauen fördern.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Genossenschaftsförderung sei vor allem 2025 deutlich gesteigert worden. Diese Tendenz solle in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Bestandserwerb sei ebenfalls gesteigert worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur Stärkung des Mieterschutzes habe man folgende Maßnahmen ergriffen: mehr Einsatz gegen Mietwucher, Mietpreisprüfstellen, Wohnraumsicherungsgesetz inklusive eines Mieten- und Wohnungskatasters, Regulation von Wohnen auf Zeit, höhere Rechtssicherheit durch den qualifizierten Mietspiegel.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Alle Möglichkeiten, die die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietenbegrenzungsverordnung böten, seien genutzt worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die bundesrechtlichen Regelungen seien mit der Ausweitung der Mieterberatungen in allen Bezirken und der Einrichtung der Mietpreisprüfstelle untersetzt worden. Im März 2026 sei ein dritter Standort der Prüfstelle am Mierendorffplatz ans Netz gegangen.

Die Überlegung, einen Mietenscan, wie es ihn in anderen Städten schon gebe, sei aufgenommen worden. Vermieterinnen und Vermieter würden angeschrieben und auf Unregelmäßigkeiten hingewiesen. Ein direktes Ahnden sei zwar nicht möglich, setze die Betroffenen aber unter Handlungsdruck.

Das Netzwerk der Mietergremien sei aufgebaut worden. Alle Bezirke hätten Mieterberatungen beauftragt. Dafür seien 2026 Mittel in Höhe von insgesamt 1,7 Millionen Euro bereitgestellt worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur konsequenten Verfolgung von Mietwucher: Seit November 2024 seien insgesamt 4 744 Anzeigen eingegangen. Knapp 3 000 Verfahren seien eingestellt worden, 1 706 seien noch offen, und insgesamt seien sieben Bußgeldbescheide erlassen worden. Vorreiter sei hierbei der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Bezirke seien dabei personell unterstützt worden, und der Senat und die Bezirke stimmten sich in regelmäßigen Arbeitsrunden ab. Über ein Serviceportal besteht die Möglichkeit, Mietpreisüberhöhungen berlinweit online anzuzeigen. Dies werde direkt an die Bezirke weitergeleitet. Man habe 19 Beschäftigungspositionen ausgeschrieben, weitgehend bereits besetzt und in die Wohnungsämtern zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen abgeordnet. Dieses Vorgehen solle verstetigt werden.

Zudem habe der Bund eine Reform zur Präzisierung der Mietwuchervorschrift angekündigt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung sei verlängert worden, wodurch im Zusammenhang mit der Genehmigungspflicht für die Umwandlung ein weiterer Schutzmechanismus gelte.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das Zweckentfremdungsverbotsrecht sei seit 2023 mehrfach weiterentwickelt worden. In der Zweckentfremdungsverbotsverordnung seien die Anforderungen an Ersatzwohnraum bei Abriss rechtssicher gestaltet und die Obergrenze der einmaligen Ausgleichszahlung bei Verlust von Wohnraum angehoben worden. Seit Dezember 2024 gebe es neue Ausführungsvorschriften zum einheitlichen Vollzug des Zweckentfremdungsverbots in den Bezirken.

Zudem habe man die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung umgesetzt. Onlineplattformen müssten nun standardisierte Daten zu Ferienwohnungsangeboten zur besseren Kontrolle übermitteln.

Auch im Rahmen des Wohnraumsicherungsgesetzes habe es Änderungen zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz gegeben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Bei der Zweckentfremdung von Wohnraum gehe es vor allem darum, den Vollzug zu stärken. Der Wohnungsmarkt in Berlin mache eine Regulierung von Ferienwohnungen, Leerstand, Abriss und Gewerbenutzung von Wohnraum notwendig. Die Verfolgung von Zweckentfremdung sei deutlich ausgeweitet worden. Die Zahl der eingeleiteten Amtsverfahren sei um etwa 30 Prozent von rund 47 000 im Dezember 2023 auf rund 61 000 im März 2026 gestiegen. Die verhängten Bußgelder seien im gleichen Zeitraum um ungefähr 46 Prozent auf 13,5 Millionen Euro gestiegen. Insgesamt habe man zwischen 2023 und 2025 insgesamt 32 654 zweckentfremdete Wohnungen, davon 8 538 Ferienwohnungen, wieder der Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt. Gegenüber 2023 sei das eine Steigerung von circa 29 Prozent.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zur Entlastung einkommensschwacher Mieterinnen und Mieter werde der Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau weiterhin gewährt. Durch den Mietzuschuss werde die Belastung aus der Bruttowarmmiete grundsätzlich auf 30 Prozent vom anrechenbaren Einkommen gesenkt. Der Anspruch auf Mietzuschuss sei 2023 für Haushalte bis über 55 Prozent der WBS-Einkommengrenzen ausgeweitet worden. Gleichzeitig sei der Zugang weiter geöffnet worden.

Die Zahl der Wohngeldempfangenden habe sich mit dem Inkrafttreten der Wohngeld-Plus-Reform berlinweit mehr als verdoppelt.

Seit 2026 sei die Wohngeldantragstellung durch den Einsatz von KI beschleunigt worden.

Berlin mache sich als Vorsitzland der Bauministerkonferenz gegen Verschlechterungen beim Wohngeld stark.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zum Mietwohnungsschutz durch § 250 BauGB sei die Ermächtigungsgrundlage um fünf Jahre verlängert worden. Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sei seit 2021 um rund 95 Prozent gesunken.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

31 Prozent der Berliner Bevölkerung lebten in sozialen Erhaltungsgebieten. 2024 seien erstmals berlinweit einheitliche Genehmigungskriterien eingeführt und 2026 nachgeschärft worden. Das betreffe insbesondere die Regulierung von Wohnen auf Zeit.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im Wohnraumsicherungsgesetz gehe es vor allem um Regelungen zum sozialen Wohnungsbau, Bindungen und Untervermietungen, im Wohnungsaufsichtsgesetz um Ersatzvornahmen, Treuhänderschaft und Sanktionierungen und im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz um den Schutz von Wohnraum, Leerstand und Umnutzung.

Mit dem Wohnen- und Mietenkataster führe Berlin als erstes Bundesland eine flächendeckende, digitale Datenbank ein.

Die Kontrollrechte der Bezirke seien erweitert worden. Damit dürften auch Beauftragte von Bezirken Wohnräume zur Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes betreten.

Die verlängerten Nachbindungsfristen im sozialen Wohnungsbau gälten künftig bei vorzeitiger Rückzahlung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Durch die Pflicht zum Einschreiten müssten die bezirklichen Wohnungsaufsichten bei Mängeln unverzüglich tätig werden. Bei akuter Gesundheitsgefahr gelte nunmehr eine gesetzliche Höchstfrist von 48 Stunden.

Die Mindeststandards an die Wohnqualität und Mindestwohnfläche seien erhöht worden, um kommerziell geplante Überbelegungen zu vermeiden.

Wenn Vermieter nicht handelten, sollten die Bezirke Ersatzvornahmen durchführen. Die Eigentümer sollten die Kosten behördlicher Maßnahmen vorab selbst tragen. Zudem werde eine zwangsweise Durchsetzung der Kostenerstattung ermöglicht.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Möglichkeit, Treuhänder schneller einzusetzen, wenn Eigentümer dauerhaft nicht handelten, der Umstand, dass bloße Absichtserklärungen zu handeln nicht mehr ausreichten, um eine Treuhänderschaft abzuwenden, ein erhöhter Bußgeldrahmen, die Treuhänderschaft zur Wiederherstellung von Wohnraum und das Einschreiten bei drohendem Wohnraumverlust erleichterten das behördliche Einschreiten und den Erhalt von Wohnraum.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im untergesetzlichen Bereich seien bereits viele Dinge erledigt worden: der Genehmigungsvorbehalt von Wohnen auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten, der Ausbau der Mietpreisprüfstelle, die personelle Verstärkung der Bezirke zur Verfolgung von Mietwucher, das

digitale Anzeigenportal von Mietpreisüberhöhungen, die Erhöhung der Ausgleichszahlungen bei Zweckentfremdung, die Erhöhung des Bußgeldrahmens bei Zweckentfremdung und die Unterstützung der Bezirke bei der Leerstandskontrolle.

Zu Steuerungsmöglichkeiten von Mikroapartments durch das Städtebaurecht werde noch in dieser Woche eine Handreichung herausgegeben. Außerdem werde die Ausweitung der Unterstützung beim Wohnungswechsel bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf ein unternehmensübergreifendes Modell für das nächste Jahr vorbereitet.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

In der Roadmap 1.0 sei 2016 für die landeseigenen Wohnungsunternehmen das Versprechen gegeben worden, den Bestand auf 400 000 Wohnungen zu erhöhen. Dies sei mit 412 454 Wohnungen bis Ende 2026 eingelöst worden. Das entspreche einem Plus von 100 525 Wohnungen, darunter etwas mehr als die Hälfte Neubauten, und der Rest seien Zukäufe. Der Förderanteil im Neubau liege bei rund 46 Prozent. 17,66 Milliarden Euro seien investiert worden. Die durchschnittliche Miete der landeseigenen Wohnungsunternehmen liege mit 7,09 Euro pro Quadratmeter unter dem Mietspiegel von 7,21 Euro pro Quadratmeter.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Servicestandards der landeseigenen Wohnungsunternehmen seien weiterentwickelt worden. Wohnortnahe Ansprechpartner, bedarfsgerechte Sprechstunden und eine stärkere Präsenz in den Großsiedlungen seien als gemeinsame Zielsetzung festgelegt worden. Bei der Gewobag seien mit HausWartPlus seit Juli 2026 wieder 174 Hauswarte an 27 Stützpunkten im Einsatz.

Es sei eine einheitliche Mieterbefragung auf den Weg gebracht worden, die Ende 2026 die Mieterzufriedenheit bei allen landeseigenen Wohnungsunternehmen untersuche.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Seit März 2024 stehe den Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen eine unabhängige Ombudsstelle zur Verfügung.

Durch das Leistbarkeit werde sichergestellt, dass die Belastung eines Haushalts durch die Nettokaltmieten nicht mehr als 27 Prozent des Einkommens betrage.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zu den Stadtentwicklungsprojekten und neuen Stadtquartieren: Für den Molkenmarkt sei im August der Rahmenplan beschlossen worden. Die Bebauungsleitlinien für die Blöcke A und B seien im Oktober 2025 fertiggestellt worden. Der Abschluss der Realisierungswettbewerbe zum Block B1 sei im November 2025 gewesen und für die Blöcke A und B2 im Juni 2026. Inzwischen habe man den Bebauungsplan 1-14-1 festgesetzt, und für den Bebauungsplan 1-14-2 gebe es einen Aufstellungsbeschluss.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Wohnungsbau im Schumacher Quartier habe gestartet. 2024 sei der Bebauungsplan für den Wohnungsbau festgesetzt worden, und der Bebauungsplan für den Bildungscampus sei 2025 gefolgt. Ebenfalls 2025 habe die degewo die Bauleistungen für die ersten Baufelder vergeben. Die erfolgte Aufgabe von Sportflächen durch das Abgeordnetenhaus, die Voraussetzung für die Baumaßnahme Neue Meteorstraße sei, habe er bereits erwähnt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

In folgenden zehn neuen Stadtquartieren seien Baubeginne erreicht worden: das Neue Gartenfeld in der Rhenaniastraße, Siemensstadt-Square, Johannisthal/Adlershof, Segelfliegerquartier, der Schulbau im Bereich ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, Georg Knorr Park, Lichterfelde Süd, Schumacher Quartier, Neue Mitte Tempelhof und Elisabeth-Aue.

Folgende neuen Stadtquartieren sein fertiggestellt worden: Stadtgut Hellersdorf, Buckower Felder und Europacity.

Damit befänden sich mehr als die Hälfte der neuen Stadtquartiere im Bau oder seien fertiggestellt.

Es hätten 14 Werkstattverfahren und Wettbewerbe in den neuen Stadtquartieren und mehr als 20 Öffentlichkeitsveranstaltungen bzw. -verfahren stattgefunden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Senatsbeschlüsse habe es zu Buch-Am Sandhaus, zur Straßenbahnverlängerung Elisabeth-Aue, zum Dreieck Späthsfelde, zum Struktur- und Nutzungskonzept Blankenburger Süden, zum Güterbahnhof Köpenick, zu Siemensstadt Square und zum Stadteingang West gegeben.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Internationale Bauausstellung solle Antworten auf die Herausforderungen einer wachsenden, klimaresilienten und zukunftsfähigen Metropole entwickeln, erproben und sichtbar machen, also eine Transformation der gebauten Stadt im Fokus haben. Deshalb stünden Fragen des Umbaus, des Weiterbaus und des gezielten Neubaus, auch in Ergänzung zu vorhandenen Bauten, im Mittelpunkt. Die urbane Transformation habe folgende Schwerpunkte: Klimaschutz und Klimaanpassung, verantwortungsvoller Umgang mit Flächen und Ressourcen, Weiterentwicklung des Bestands, sozial gerechte und mischnutzungsorientierte Stadtentwicklung und innovative Planungs-, Beteiligungs- und Umsetzungsformate.

Der Aufsichtsrat der IBA-Gesellschaft habe sich inzwischen konstituiert und die Vorbereitungen für die Besetzungsverfahren für die Geschäftsführung getroffen. Vermutlich könne die Ausschreibung dann zum Jahreswechsel veröffentlicht werden. Insofern seien Ängste, es könne noch in dieser Legislaturperiode eine Entscheidung getroffen werden, unbegründet.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der räumliche Fokus der IBA liege auf dem S-Bahn-Ring. Dort befänden sich viele urbane Räume, die einer Transformation bedürften.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ins Haus der Statistik sei bereits im April 2025 das Finanzamt Mitte eingezogen. Im November sei die Übergabe der Flächen an die Soziokultur für den nutzergetragenen Innenausbau erfolgt. Es würden temporäre öffentliche Räume eröffnet. Der Wohnungsbau im hinteren Bereich werde vorbereitet. Der Architekturwettbewerb für das Rathaus der Zukunft sei abgeschlossen und das Architekturbüro gebunden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Der Hochbau befinde sich auf Rekordinvestitionsniveau. Zum einen werde das zur Verfügung stehende Geld verbaut, zum anderen entstünden insbesondere Gebäude für öffentliche Nutzungen, wie Schulen, Polizei- und Feuerwachen und Wissenschaftsbauten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Mehr als 89 Schulstandorte mit Holzbauten seien umgesetzt bzw. vorbereitet sowie modulare Schulergänzungsbauten und Typensporthallen landesweit realisiert worden.

2023 seien 24 Hochbaumaßnahmen fertiggestellt worden, 2024 22, 2025 26, und in diesem Jahr seien weitere Maßnahmen in Umsetzung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sei zusammen mit der HOWOGE, der BIM und den Bezirken eine wichtige Säule der Schulbauoffensive. Es sei eine gute Entscheidung gewesen, diese als Teamleistung durchzuführen.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

In der Komischen Oper gingen die Baumaßnahmen voran. Bei der BHT in Tegel gehe die bauliche Umsetzung im Terminal A in die Umsetzung. Die Abrissarbeiten am Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion seien weitgehend abgeschlossen. Für den zweiten Bauabschnitt sei ein Auftragnehmer für den Neubau des Stadions gebunden worden. Die Verträge seien unterzeichnet, sodass mit den Bauarbeiten begonnen werden könne.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im Wissenschaftsbereich seien beispielsweise das Institut für Lebensmittelsicherheit der FU und der Forschungsneubau IMOS der TU fertiggestellt worden. Das gelte auch für die kooperative Leitstelle von Polizei und Feuerwehr in der Gallwitzallee. Außerdem gebe es Planungen für die TU-Neubauten Physik und den Forschungsneubau CIPHOR sowie das Krankenhaus des Maßregelvollzugs.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Im Wedding seien die Advanced Laboratories der BHT fertiggestellt worden. Außerdem habe die Teilübergabe des Hochhauses der Alice Salomon Hochschule stattgefunden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Gebietskulisse der Städtebauförderung umfasse 71 Gebiete, in denen 1,1 Millionen Berlinerinnen und Berliner lebten. Es gebe 34 Gebiete Sozialer Zusammenhalt, 15 Gebiete Nachhaltiger Erneuerung und 22 Gebiete Lebendige Zentren. Die Städtebauförderung sei ein gutes Mittel, um gezielt Maßnahmen in diesen Gebieten zu fördern. All das geschehe in Absprache mit den Bezirken.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Man habe neue QM-Gebiete ausgewiesen. Mit QM-Light sei eine Anschlussförderung für auslaufende QM-Gebiete geschaffen worden, um die aufgebauten ehrenamtlichen Strukturen aufrechtzuerhalten.

Im laufenden Jahr seien zwei neue BENN-Gebiete und elf neue QM-Kulissen hinzugekommen.

Mit dem Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ sei man in 24 Quartieren aktiv.

Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetz sei grundlegend novelliert worden. Er hoffe, dass sich nun viele neue Standortgemeinschaften gründeten. Hierzu gebe es vielversprechende Gespräche unter der Federführung der Wirtschaftsverwaltung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es habe folgende Eintragungen von Denkmälern der Ostmoderne gegeben: das Terrassenhaus Hellersdorf, das Ministerium des Inneren der DDR, die kommunale Wohnungsverwaltung in der Dircksenstraße, einige U-Bahnhöfe, das Grand Hotel in der Friedrichstraße, das Zeiss-Planetarium, der Pionierpalast „Ernst Thälmann“, also das FEZ, das Wohn- und Atelierhaus in der Wallstraße, und die vier Limes-Kirchen in Marzahn, Alt-Hohenschönhausen, Biesdorf, Fennpfuhl und Marzahn.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Weitere Highlights seien die Anerkennung der Walsiedlung Zehlendorf als UNESCO-Welterbe, die erfolgreiche Generalsanierung des Kinos International und der Baustart für den Bauhof der Internationalen Jugendbauhütte Berlin.

Andreas Otto (GRÜNE) bittet Senator Gaebler um Ausführungen zu den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaanpassung. Seiner Ansicht nach seien im Holzbau zwar Fortschritte erzielt worden, aber man hätte mehr erreichen können. Angebote der regionalen Wirtschaft, beispielsweise aus Frankfurt/Oder und Eberswalde, sich im Berliner Holzbaubereich stärker zu engagieren, seien nicht intensiv genug genutzt worden. Auch im Schulneubau schienen Betonbauten zu überwiegen. Sei hier künftig ein stärkerer Schwerpunkt geplant?

Ein Ziel in den Richtlinien der Regierungspolitik sei die Vereinfachung der Nutzung von Recyclingbaustoffen gewesen. Sei an diesem Ziel gearbeitet worden? Zeitweise sei auch eine Bundesratsinitiative im Gespräch gewesen. Was sei daraus geworden?

Die Regierung habe sich zum Ziel gesetzt, einen Schwerpunkt auf den Umbau – im Unterschied zu Abriss und Neubau – zu legen. Dennoch seien viele Gebäude nicht umgebaut sondern abgerissen worden. Wie bewerte Senator Gaebler die Erreichung dieses Ziels?

Das Thema Klimaanpassung werde seiner Ansicht nach in der Praxis nicht stark genug berücksichtigt. Beispielsweise sei trotz der Entscheidung des Abgeordnetenhauses, die Anzahl der Bäume bis 2040 zu verdoppeln, nicht viel passiert. So seien im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark diverse Bäume gefällt, aber Ersatzpflanzungen in die Zukunft verschoben worden, obwohl in vielen Straßen im Umfeld Bäume fehlten. Formal sei es zwar richtig, dass hierfür das Bezirksamt zuständig sei, aber der Vorgang zeige, dass es an übergreifendem Denken mangle.

Die Digitalisierung komme zu langsam voran. Bauanträge würden nach wie vor in Papierform gestellt und bearbeitet. Wie solle die Digitalisierung beschleunigt werden?

Viele Gebäude befänden sich in einem schlechten Zustand, und der Sanierungsrückstau sei groß. Dennoch sei es zum Beispiel nicht gelungen, eine Hochschulbaugesellschaft zu gründen, um die vielen maroden Gebäude der Hochschulen zu sanieren. Wie solle hier weiter vorgegangen werden?

An wen sei der zweite Bauabschnitt am Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark vergeben worden? Welchen Umfang habe der Vertrag?

Dr. Ersin Nas (CDU) dankt für die Präsentation, die gezeigt habe, wie viel die Regierungskoalition in den vergangenen drei Jahren vorangebracht habe, insbesondere was den Bürokratieabbau angehe.

Die Förderung von sozialem Wohnungsbau sei ein wichtiges Ziel gewesen. Es sei ein Erfolg, dass der Bestand an landeseigenen Wohnungen auf über 400 000 erhöht worden sei.

Die kostenlosen Mieterberatungen und die Mietpreisprüfstelle trügen dazu bei, den Mieterschutz zu stärken und Missstände auf dem Wohnungsmarkt abzubauen.

Neben der Miethöhe sei für die Mieterinnen und Mieter auch der Zustand der Wohnungen, die Ansprechbarkeit des Vermieters und die Reaktion auf Mängelanzeigen wichtig. Daher sei es erfreulich, dass bei den landeseigenen Unternehmen auch in die Qualität der Bestände investiert worden sei.

Trotz aller Fortschritte gebe es bei der Digitalisierung noch Lücken, an deren Behebung weitergearbeitet werden müsse.

Dr. Matthias Kollatz (SPD) stellt fest, im Bereich Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sei in Berlin überdurchschnittlich viel erreicht worden. Das sei eine Teamleistung der Senatsverwaltung, des Parlaments, der Bezirke, der Bauindustrie und anderer Akteure. Das zeige sich unter anderem daran, dass Berlin Spitzenreiter im Holzbau sei, was vor allem durch Standardisierungen gelungen sei.

Er teile die Auffassung von Herrn Otto, dass bezüglich der Ökologisierung noch nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft seien. Er halte den Ansatz für richtig, sich bei grundsätzlichen Umbauprogrammen mehr damit zu beschäftigen, wo und wie Maßnahmen realisiert werden könnten, anstatt sich in eingefahrene Konflikte zu begeben.

Bei Sanierungen seien kompakte Programme erforderlich, mit denen verschiedene Fragestellungen zusammengebracht werden könnten. Beispielsweise müssten Entscheidungen über Umbau oder Abriss rational abgewogen werden, wie es beim Haus der Statistik der Fall gewesen sei. Bezüglich solcher Abwägungen seien aber noch Verbesserungen erforderlich.

Bei der Wohnungsbauförderung seien große Fortschritte erzielt worden. Die Anzahl der Bewilligungen zeige, dass noch viele Baumaßnahmen folgten. Es reiche nicht aus, beim Wohnungsbau allein auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu setzen, sondern man müsse stärker mit Genossenschaften zusammenarbeiten. Darauf zielten die Anstrengungen seiner Fraktion auch über die Legislaturperiode hinaus.

Johannes Martin (CDU) schließt sich der positiven Bewertung des von Senator Gaebler Dargestellten an. Beim Thema bezahlbarer Wohnraum habe man an drei entscheidenden Faktoren angesetzt, nämlich an der Zeit, den Standards und den Flächen. Die Genehmigungsverfahren seien beschleunigt worden, Standards seien hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft worden, und für wichtige Bebauungsplanverfahren seien Flächen zur Verfügung gestellt worden.

Er widerspreche dem von Herrn Otto vermittelten Eindruck, das Thema Umbau sei nicht stark genug forciert worden. Mit dem Gesetz für einfaches Bauen und dem Schneller-Bauen-Gesetz seien wesentliche Vereinfachungen beim Umbau auf den Weg gebracht worden. Nun müsse es darum gehen, diese in der Praxis stärker anzuwenden.

Durch die von der Koalition eingebrachten Änderungen sei das zirkuläre Bauen, also die Wiederverwendung von Bauprodukten, in das Gesetz für einfaches Bauen eingeflossen. In den kommenden Jahren könnten zwar noch weitere Akzente gesetzt werden, aber bezüglich des ökologischen Bauens sei schon viel erreicht worden.

All das trage dazu bei, dass auch in den kommenden Jahren bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne. Die Baugenehmigungszahlen zeigten eine entsprechende Entwicklung.

Niklas Schenker (LINKE) betont, vieles dessen, wofür sich der Senat heute rühme, gehe auf Initiativen seiner Fraktion zurück. Ein Beispiel dafür seien die Mietpreisprüfstelle, der Mietscanner und die Personalabordnungen in die Bezirke, denen die Mietwucher-App der Linken vorausgegangen sei. Die Maßnahmen des Senats hätten aber so lange auf sich warten lassen, dass sie bislang wenig Wirkung zeigten.

Seine Fraktion kritisiere, dass die Mieten der kommunalen Wohnungen in den letzten drei Jahren um bis zu 11 Prozent angehoben worden seien und dass das Leistbarkeitsversprechen in nur wenigen Fällen zum Tragen komme. Die Linksfraktion hätte sich darüber hinaus eine Sozialquote bei der Wiedervermietung als Teil des Wohnraumsicherungsgesetzes gewünscht.

Die Genehmigungszahlen beim Wohnungsneubau seien, auch wenn es eine Steigerung gegeben habe, nach wie vor auf einem Tiefstand. Dass 5 000 Sozialwohnungen eine Förderbewilligung bekommen hätten, sei zwar begrüßenswert, aber angesichts der Verdoppelung der Fördermittel nicht überraschend.

Insgesamt sei festzustellen, dass gerade beim Sozialwohnungsneubau die zur Verfügung stehenden Instrumente nicht ausreichten. Auch die Senatskommission Wohnungsbau habe nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt. Bei den neuen Stadtquartieren sei die verkehrliche Erschließung nach wie vor problematisch. Es gebe keine guten Absprachen mit der Verkehrsverwaltung.

Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sei von Senator Gaebler aus gutem Grund nicht erwähnt worden, denn es sei nicht gelungen, sich mit den großen Immobilienunternehmen auf Vorgaben zum Mieterschutz zu verständigen. Selbst Unternehmen, die die Möglichkeit gehabt hätten, mit dem Land Berlin zu kooperieren, hätten sich für Konfrontation entschieden. Aus der Sicht der Linken führe deshalb kein Weg an der Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ vorbei.

Dass Investoren Genehmigungen für absurde Hochhausprojekte erhielten, müsse unterbunden werden. Außerdem müssten die Mieterinnen und Mieter durch einen Mietendeckel bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, ein konsequentes Vorgehen gegen Mietwucher in Form einer Landesbehörde, eine verbindliche Sozialquote im Bestand und ein kommunales Wohnungsbauprogramm unterstützt werden.

Dr. Michael Efler (LINKE) stellt fest, seine Fraktion halte die Bebauungspläne zum Gleisdreieckpark und zum Hines-Hochhaus für falsch.

In den Ausführungen des Senators habe er Ziele bzw. Zielerreichungszahlen zum Umbau vermisst. Zudem habe er ausführlichere Darstellungen zum Klimaschutz erwartet. Es sei von großer Bedeutung, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisteten. Das betreffe vor allem die Wärmeversorgung. Könnten hierzu noch Zahlen geliefert werden?

Gebe es ein neues Programm zur Modernisierungsförderung? Wenn ja, wie sehe die Abrufquote aus?

Harald Laatsch (AfD) kritisiert, dass der Forderung der AfD, die Abrissgenehmigung für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz herauszunehmen, nicht gefolgt worden sei. Das führe bei Eigentümern, die auf solchen Grundstücken Mehrfamilienhäuser errichten wollten, zur Enttäuschung über die Politik von CDU und SPD.

Menschen, die sich aufgrund der steigenden Mietpreise eine Eigentumswohnung kaufen wollten, stünden vor dem Problem, dass es aufgrund des Umwandlungsverbots nach § 250 BauGB keine ausreichenden und bezahlbaren Angebote auf dem Markt gebe. Diese Kaufinteressenten seien vermutlich ebenfalls frustriert.

Mieter seien enttäuscht, weil der Senat nichts dafür getan habe, die Erstellungskosten und in deren Folge die Mieten zu senken. Stattdessen sei eine Vielzahl von Gesetzen verabschiedet und damit mehr Bürokratie geschaffen worden.

Steuerzahler erwarteten Maßnahmen zur Reduzierung der Steuer- und Abgabenlast, aber auch in Zukunft würden sie mit Krediten belastet.

Bereits 2018 sei im Verfassungsschutzbericht zu lesen gewesen, die Interventionistische Linke wolle den Mietenmarkt zerstören und zum Mittel der Enteignung greifen. All das habe dazu geführt, dass die Baupreise extrem gestiegen seien, der Mietenmarkt zerstört und keine Eigentumsbildung mehr möglich sei. Die SPD sei an dieser Politik immer beteiligt gewesen, und am Ende habe selbst die CDU zugestimmt.

Dr. Ersin Nas (CDU) widerspricht der Behauptung seines Vorredners, in Berlin werde der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern verhindert. Vielmehr sei eine entsprechende gesetzliche Änderung vorgenommen worden. Die AfD nutze Falschinformationen für propagandistische Zwecke. Außerdem sei es die AfD-Fraktion gewesen, die der Eigentumsförderung nicht zugestimmt habe.

Die Aussage von Herrn Schenker, Immobilienunternehmen suchten die Konfrontation, sei unzutreffend. Tatsächlich seien es die Linken, die eine Politik der Konfrontation anstrebten. Die CDU lehne dies entschieden ab, denn Berlin brauche ein Miteinander von privaten und kommunalen Unternehmen, um Wohnraum zu schaffen. Die Koalition aus CDU und SPD habe die Schaffung von Wohnraum zur Priorität erklärt. Das zeige sich beim Planungsrecht und bei der Förderung. Man habe sich bewusst dafür entschieden, mehr Geld für die Förderung von sozialem Wohnraum auszugeben.

Harald Laatsch (AfD) macht darauf aufmerksam, seine Fraktion habe den von der Regierungskoalition vorgeschlagenen Mietkauf abgelehnt. Diese Form des Erwerbs mache für seine Fraktion keinen Sinn, denn ausschließlich der Eintrag im Grundbuch sei ausschlaggebend für den Kauf einer Wohnung.

Bereits 2018 habe er eine Broschüre herausgebracht, in der dargestellt worden sei, wie Eigentumsbildung gefördert werden könne, ohne dafür öffentliche Gelder auszugeben.

Senator Christian Gaebler (SenStadt) verweist bezüglich des angesprochenen Klimaschutzes auf die Neuauflage des StEP Klima aus dem Jahr 2022. Darüber hinaus sei in seiner Verwaltung eine Stabsstelle Klimaschutz eingerichtet worden, die die Aufgabe habe, verschiedene Themen abzustimmen und zu bündeln.

Zusammen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt sei das gesamtstädtische Kompensationsmanagement vorangebracht worden. Es gebe zwar Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden könnten, aber diese müssten im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung und Qualifizierung möglichst gut ausgenutzt werden.

Mit dem Klimapfad bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seien Maßnahmen zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes auf den Weg gebracht und finanziell untersetzt worden. Das sei zwar in der Präsentation nicht enthalten gewesen, aber dennoch ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz.

Das Thema neue Baumaterialien werde von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ernst genommen. Es gebe zu biobasierten Baustoffen verschiedene Modellprojekte, unter anderem zum Lehmbau. Es werde sich zeigen, ob die damit gemachten Erfahrungen in größerem Umfang in Wohnungsbauprojekte beziehungsweise in das modulare und serielle Bauen eingebracht werden könnten.

Man habe die regionale Wirtschaft im Blick, aber für Ausschreibungen müssten bestimmte Regularien eingehalten werden, und Generalübernehmer entschieden selbst über ihre Zulieferer. Wichtig sei aus seiner Sicht, dass regionale Baustoffe verwendet würden. Bedauerlicherweise erschwere aber das Umweltbundesamt durch Auflagen die Nutzung des Baustoffs Kiefer, der in der Berliner Region reichlich vorhanden sei.

Für die Umnutzung und den Umbau gebe es bereits Beispiele. Zu nennen seien hier die GESOBAU-Zentrale, das ehemalige Stasikrankenhaus, das FEZ und das Bauhausarchiv.

In den Bereichen, in denen seine Verwaltung die Zuständigkeit für die Planung habe, also insbesondere in den neuen Stadtquartieren, würden Hitzeschutzmaßnahmen umgesetzt.

Die 30 Bäume im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, um deren Fällung es zuletzt gegangen sei, müssten aufgrund des Stadionneubaus weichen. Es sei aber geplant, sie nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem Gelände zu ersetzen. Das Kunstrasenfeld, das auf einem Teil der Sportwiese wiederhergestellt werde, solle kleiner werden, um weniger Bäume fällen zu müssen. Insofern gebe es immer eine Abwägung.

Auch er halte es für erforderlich, die elektronische Baugenehmigung zu beschleunigen. Momentan würden die Fachverfahren in den Fachabteilungen entwickelt, und dafür stehen nur eine begrenzte Mitarbeiterkapazität zur Verfügung. Er habe bereits mehrfach vorgeschlagen, für die Einführung von Fachverfahren eine Art Taskforce einzurichten, die dann vor Ort in den Verwaltungen die Prozesse vorantreibe.

Eine Hochschulbaugesellschaft wäre eine Chance gewesen, die Sanierung der Hochschulbauten unter einem Dach zusammenzufassen. Diese sei aber nicht zustande gekommen, und besonders die Universitäten bestünden auf ihre eigenen Baudienststellen. Dass es nun insbesondere an der TU Probleme mit maroden Gebäuden gebe, liege nicht in der Verantwortung seiner Hochbauabteilung, sondern in der der Bauabteilung der TU. Dennoch habe seine Verwaltung schnell reagiert und Unterstützung zur Verfügung gestellt.

Mit der Arbeitsgruppe, die gegen Mietwucher vorgehe, gebe es faktisch eine Taskforce. Seine Verwaltung unterstütze die Bezirke in ihrem Vorgehen. Er bezweifle, ob das durch ein Landesamt für Wohnungswesen – das es schon einmal gegeben habe und wieder abgeschafft worden sei – besser umsetzbar sei.

Die Station der abgeordneten Regierungsinspektoren laufe zwar aus, aber den Bezirken sei mitgeteilt worden, dass sie neue Abordnungen beantragen könnten. Das sei mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport abgesprochen.

Die Grenzfälle beim Leistbarkeitsversprechen müsse man noch einmal prüfen. Dazu gebe es bereits Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Der Hauptausschuss habe Mittel für ein Gutachten freigegeben, um die Sozialquote rechtssicher umzusetzen.

Ein kommunales Wohnungsbauprogramm existiere schon. Dass es erforderlich gewesen sei, die Zahlen an bestimmten Stellen zu korrigieren, sei auf den Widerstand in den Bezirken zu vielen Bauprojekten zurückzuführen. Ein Beispiel dafür sei der Ilsekiez, wo die HOWOGE nicht bauen könne, weil die Baugenehmigung nicht verlängert werde. Ein anderer Fall sei die Elisabeth-Aue, wo zwei Wohnungsbaugesellschaften ein großes Grundstück für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden sei, diese auch dafür gezahlt hätten und anschließend gesagt worden sei, man wolle dort nicht bauen.

Der Hines-Bebauungsplan sei schon einmal beschlossen worden. Jetzt gehe es um eine Änderung.

Die Modernisierungsförderung sei im Juli im Hauptausschuss auf den Weg gebracht worden. Insofern könne noch nichts über die Antragstellung gesagt werden. Er räume ein, dass in der Vergangenheit die Nachfrage aufgrund ungünstiger Bedingungen gering gewesen sei. Deshalb habe man nun eine Überarbeitung vorgenommen. Ziel sei die Einsparung von CO₂ bei gleichzeitiger Sicherung bezahlbarer Mieten.

Das Angebot an Eigentumswohnungen auf dem Markt sei größer als die Nachfrage. In einem angespannten Wohnungsmarkt zu sagen, man müsse mehr Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln und anschließend Eigenbedarfskündigungen aussprechen, zeige deutlich, dass die AfD nicht die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertrete.

Es sei richtig, dass der Abriss von Einfamilienhäusern nach wie vor genehmigt werden müsse. Allerdings sei der Mietsachweis für die neu gebauten Wohnungen, der damit in der Vergangenheit verbunden gewesen sei, abgeschafft worden. Damit sei die größte Hürde für die Erteilung der Genehmigung entfallen.

Die Entwicklung der Baukosten sei nicht auf die Politik des Senats zurückzuführen. Vielmehr habe man versucht, durch die Beschleunigung von Genehmigungen und die Absenkung von Standards Finanzierungskosten zu senken. Dadurch sei es inzwischen möglich, bei neuen Vorhaben mit weniger als 5 000 Euro pro Quadratmeter zu bauen.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.