

# Abgeordnetenhaus BERLIN

17. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Inhaltsprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

18. Sitzung

14. November 2012

Beginn: 14.06 Uhr  
Schluss: 16.10 Uhr  
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

**Iris Spranger** (SPD) beantragt, die heutige Tagesordnung, die das Thema Mieten zum Gegenstand habe, um die Tagesordnungspunkte 7 – neu –, 8 und 9 zu erweitern und folgende Tagesordnungspunkte abzusetzen:

- |    |    |   |   |
|----|----|---|---|
| 2. | a) | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen<br>Drucksache 17/0187<br><b>Neue Liegenschaftspolitik I: Vorratsvermögen bilden!</b>  | <a href="#"><u>0026</u></a><br>BauVerk<br>Haupt |
|    | b) | Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs<br><b>Stand der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik</b><br>(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU)        | <a href="#"><u>0049</u></a><br>BauVerk          |
|    | c) | Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs<br><b>Vergabe von landeseigenen Baugrundstücken für Wohnzwecke</b><br>(auf Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU) | <a href="#"><u>0050</u></a><br>BauVerk          |
|    | d) | Antrag der Piratenfraktion<br>Drucksache 17/0337<br><b>Einrichtung öffentlich zugänglichen Liegenschaftskatasters</b>   | <a href="#"><u>0057</u></a><br>BauVerk<br>Haupt |

- |    |   |  |
|----|---|--|
| e) | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der Fraktion Die Linke und der Piratenfraktion<br>Drucksache 17/0536<br><b>Nachhaltige Vergabe des BSR-Geländes an der Holzmarktstraße 19-30</b> | <a href="#"><u>0080</u></a><br>BauVerk<br>Haupt          |
| 4. | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen<br>Drucksache 17/0293<br><b>Asbestgefahr in Wohngebäuden aktuell bewerten und transparent machen</b>  | <a href="#"><u>0048</u></a><br>BauVerk                   |
| 5. | Antrag der Fraktion Die Linke<br>Drucksache 17/0160<br><b>Diskriminierung abbauen – Gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt gewährleisten</b>   | <a href="#"><u>0023</u></a><br>BauVerk(f)<br>ArbIntFrau* |
| 6. | Antrag der Piratenfraktion<br>Drucksache 17/0168<br><b>Geheimniskrämerei um das ICC beenden – Alle Gutachten offen legen</b>  | <a href="#"><u>0024</u></a><br>BauVerk<br>WiFoTech(f)    |

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) wendet sich gegen die Absetzung von TOP 2. Es sei an der Zeit, die neue Liegenschaftspolitik des Senats zu beraten, zumal es bereits eine Senatsvorlage gebe. Der Antrag Drs 17/0187 liege bereits länger vor.

**Oliver Höfinghoff** (PIRATEN) wünscht, TOP 2 d von der Tagesordnung zu streichen. Zu TOP 6 weise er darauf hin, dass der Antrag bereits seit Februar vorliege. Die Zusage von Bm Müller im UA Bmc, die Gutachten innerhalb von drei Wochen nachzuliefern, sei nicht gehalten worden. Es bestehe Beratungsbedarf.

**Thomas Birk** (GRÜNE) verweist zu TOP 4 auf die Brisanz des Themas und das Interesse zahlreicher Zuhörer. Die Handlungsempfehlungen des LAGetSi seien im Übrigen teilweise deckungsgleich mit dem Antrag.

**Katrin Lompscher** (LINKE) macht geltend, dass TOP 5 sich mit dem Thema Wohnen und Mieten befasse und vermutlich Konsens sei.

Der **Ausschuss** setzt die Tagesordnungspunkte 2, 4, 5 und 6 ab und nimmt die neu beantragten Tagesordnungspunkte 7, 8 und 9 auf.

### Punkt 1 der Tagesordnung

#### **Aktuelle Viertelstunde**

**Katrin Lompscher** (LINKE) fragt, wie viele Wohnungen für Flüchtlinge und das geschützte Marktsegment die Vertragspartner auf der Grundlage der Kooperationsverträge aktuell zur

Verfügung stellten und was der Senat im Rahmen der Verhandlungen zum Mietenbündnis unternommen habe, um die Zahl der verfügbaren Wohnungen spürbar zu vergrößern.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) antwortet, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hätten zum Stichtag 13. November 1 016 Wohnungen für das geschützte Marktsegment, was einer Quote von 74 Prozent entspreche, und 118 Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Bis Jahresende müssten es 275 sein. Er habe die Geschäftsführer aufgefordert, entsprechende Anstrengungen zu unternehmen. Diese Themen seien im Mietenbündnis nicht geregelt, weil Kooperationsverträge existierten.

**Katrin Lompscher** (LINKE) möchte wissen, ob SenStadtUm für sinnvoll halte, die anderen Kooperationsverträge im Kooperationsvertrag zum Mietenbündnis zu erwähnen, weil sie regelmäßig nicht erfüllt würden.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) bemerkt, die Erwähnung ergäbe keine höhere Bereitstellung. Die geltenden Kooperationsverträge müssten eingehalten werden. Die erreichten Quoten seien nicht ausreichend. Es sei erst einmal Aufgabe der SenGesSoz, darauf zu dringen. Sein Haus unterstütze dies gerne.

**Daniel Buchholz** (SPD) spricht an, dass der neue Nahverkehrsplan Brandenburgs die Verlängerung einiger S-Bahnstrecken nicht vorsehe. Ihn interessiere, wie der Senat den Nahverkehrsplan bewerte und ob er dennoch die Verlängerung in Richtung Falkensee vorantreibe.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) führt aus, dass der Senat eine Stellungnahme zum Entwurf des Nahverkehrsplans abgeben werde. Wirtschaftlichkeitsnachweise hätten für die Fortführung der S-Bahn über Spandau hinaus die Größe 1 ergeben, allerdings nur für Fahrgäste aus dem Berliner Gebiet. Die Nutzen-Kosten-Untersuchung werde noch einmal aktualisiert, um die Brandenburger zu überzeugen.

**Daniel Buchholz** (SPD) geht davon aus, dass der Senat die Varianten Verlängerung nach Falkensee und Verlängerung bis zur Stadtgrenze untersuche.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) bestätigt dies.

**Matthias Brauner** (CDU) erkundigt sich nach der Entwicklung auf dem ehem. Militärgelände in Licherfelde. Sei die Presseberichterstattung korrekt?

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) zeigt sich über die Presseberichterstattung verwundert. Der Wohnungsbau in Licherfelde-Süd könne nur in enger Abstimmung mit dem Bezirk erfolgen, der den B-Plan erstellen werde. Die FNP-Änderung werde aufseiten des Senats betrieben. Dies werde in BVV bzw. Abghs eine Rolle spielen.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) fragt, wie viele der am Mauerpark geplanten 600 Wohnungen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften errichteten.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) berichtet, Senat und Bezirke wünschten ein gemischtes Quartier durch Vergabe an verschiedene Eigentümer mit unterschiedlichen Mieterzielgruppen. Lt. Rahmenvertrag solle der Eigentümer einen erheblichen Anteil der bebau-

baren Grundstücke an Genossenschaften, eine Wohnungsbaugesellschaft oder Baugruppen weiterveräußern. Hebel sei, dass die BVV Mitte dem B-Plan am Ende zustimmen müsse und der Eigentümer Baurecht erlangen wolle.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) fragt nach, wann mit einem Ergebnis hinsichtlich der genauen Ausgestaltung zu rechnen sei.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) antwortet, das Tempo der Entscheidung habe der Bezirk Mitte in der Hand. Man werde sicherlich im nächsten Jahr Neues erfahren.

Die Aktuelle Viertelstunde ist beendet.

Punkt 3 der Tagesordnung

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Antrag der Fraktion Die Linke<br>Drucksache 17/0432<br><b>Mieterinnen und Mieter vor vertragswidrigem<br/>Abriss der Wohngebäude Wilhelmstraße 56-59<br/>schützen</b> | <a href="#">0073</a><br>BauVerk(f)<br>Recht |
| b) | Antrag der Fraktion Die Linke<br>Drucksache 17/0464<br><b>Bestehende Wohngebäude dürfen nicht abgerissen<br/>werden – Senat und Bezirke müssen handeln</b>            | <a href="#">0074</a><br>BauVerk(f)<br>Recht |

**Matthias Brauner** (CDU) wünscht eine Darstellung der SenStadtUm zu den einzelnen Schritten.

**Katrin Lompscher** (LINKE) verweist darauf, dass das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Wohngebäude Wilhelmstraße 56-59 bereits laufe. Insofern müsse sich das Abghs zeitnah positionieren. Sie schlage vor, über den Antrag Drs 17/0432 vorbehaltlich der Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses abzustimmen und die Überweisung an den Rechtsausschuss im Ältestenrat rückgängig zu machen. Die Rechtsposition, den vom Eigentümer begehrten Abriss zu verhindern, sei schlecht. Allerdings bestehe der politische Wille, den Abriss bezahlbaren Wohnraums in der Innenstadt künftig auszuschließen. Ein Referentenentwurf zum Zweckentfremdungsverbot sei nicht vorangekommen. Es sei sehr misslich, dass es zurzeit keine verlässliche Rechtsgrundlage gebe. Gestützt auf die Intention des früheren B-Planverfahrens könne SenStadtUm aber einen Weg finden. Das Sozialplanverfahren sei unverzüglich und durch offizielle Schreiben an alle Mieterinnen und Mieter zu beenden, denn die Mitteilung sei nicht zutreffend gewesen, dass zum Auszug keine Alternative bestehe. Der Grundstücksvertrag habe die Mieterschutzklause enthalten, dass die Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen sei, und sollte in Gänze veröffentlicht werden. Wer den Zusatz zum Mietvertrag habe, müsse keine Sorge vor einem Herausdrängen haben. Die Rückabwicklungsfrist sei verstrichen, die WBM könne aber bei Zuwiderhandlungen gegen den Vertrag gegen den Erwerber vorgehen. Die WBM müsse handeln. Nach dem ergangenen Urteil zum B-Plan könne eine rechtssichere städtebauliche Begründung nachgeliefert werden, um das ursprüngliche Planungsziel, die Erhaltung des Bestands, zu sichern. Bodenlos sei, dass das

Baukollegium die Neubaupläne ohne politische Intervention habe behandeln können, obwohl die politische Zielstellung der Verhinderung von Wohnungsabrissen bekannt gewesen sei. Es müsse ein transparentes Verfahren geben, wenn Planungsziele des Abghs aus Rechtsgründen nicht aufrechterhalten werden könnten, damit das Haus handeln könne.

**Vorsitzender Andreas Otto** teilt mit, dass über den Antrag Drs 17/0432 heute im Hinblick auf die ausstehende Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses nicht abgestimmt werden könne. Die Überweisungen habe das Plenum beschlossen.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) betont, es sei übergreifender politischer Konsens gewesen, die Gebäude an der Wilhelmstraße zu erhalten. SenStadtUm habe immer versucht, dies in Planungsrecht umzusetzen, es sei aber nicht gelungen, einen B-Plan entsprechend rechtssicher hinzubekommen. Der Eigentümer habe vor dem OVG Recht bekommen, dass die planungsrechtliche Nichtzulassung einer anderen Gebäudestruktur zu weit gehe. Der Bauvorbescheid, der ein anderes Gebäude erlaube, habe erteilt werden müssen. Im Interesse der Mieter sei ein Sozialplanverfahren als zusätzliches Angebot für diejenigen erzwungen worden, die den Wohnort ohnehin wechseln wollten. Die Mieter hätten dies für die offizielle Linie gehalten, wie mit dem Haus umzugehen sei, was zu Unmut geführt habe, der inzwischen abgestellt worden sei. Die Klausel in den Mietverträgen sei hart belastbar, sodass er keine Möglichkeit des Eigentümers sehe, die Mieter gegen ihren Willen aus den Wohnungen hinauszubekommen. SenStadtUm habe dies in einem Schreiben an alle Mieter klargestellt. Er habe der Mieterinitiative zugesagt, auf den Eigentümer zuzugehen und ihm nahezulegen, das Gebäude weiter als normales Wohnhaus zu nutzen. Da der Eigentümer nicht erreichbar sei, habe er mit dem Verwalter gesprochen, werde aber den Eigentümer noch zu einem persönlichen Gespräch einladen. Der Senat habe deutlich gemacht, dass er hinter den Mieter stehe. Fraglich sei, ob die Nachbesserung der B-Planbegründung angesichts des erteilten Bauvorbescheids zielführend wäre, zumal sozialpolitische Begründungszusammenhänge in einem B-Plan eigentlich nicht vorgesehen seien. Den WBM-Vertrag werde er sich vorlegen lassen und ggf. mit der WBM-Geschäftsführung über etwaige Pflichten sprechen.

**Iris Spranger** (SPD) unterstreicht, Thema in der Wilhelmstraße wie auch generell sei, dass man preisgünstigen Wohnraum auch in der Innenstadt brauche und Mieter in ihren Wohnungen bleiben könnten. Sie verweise auf Wohnungsbau und -kauf, Mietenbündnis und neue Liegenschaftspolitik. Im Kaufvertrag seien Kündigungs- und Bestandsschutz für die Mieter klar geregelt. Der Vermieter müsse sich daran halten und sich gütlich einigen. Auch nach dem OVG-Beschluss habe sich an der Ablehnung des Abrisses durch ihre Fraktion nichts geändert. Sie unterstütze die Mieter, hoffe, dass sie standhaft blieben, und begrüße auch das eingeleitete Sozialplanverfahren. SenStadtUm solle gegenüber dem Eigentümer deutlich machen, dass sich die Fraktionen des Hauses für die Erhaltung der Häuser an der Wilhelmstraße einsetzen.

**Wolfram Prieß** (PIRATEN) begrüßt, dass SenStadtUm tätig geworden sei und Fehler der Vergangenheit teilweise korrigiert habe. Die Rechtslage beim Kündigungsschutz und die Position des Senats sollten den Mieter noch einmal erläutert werden. Unglücklich finde er das Sozialplanverfahren, da nur der Eigentümer, der die Wohnungen räumen wolle, unterstützt werde und jede geräumte Wohnung dem Wohnungsmarkt verlorengehe. Er unterstreiche, dass bezahlbarer Wohnraum in der Innenstadt erhalten werden müsse, und wende sich gegen einen Abriss. In den Nachbarhäusern halte der Eigentümer Wohnungen frei, die Umsetzmieter zur Verfügung stehen sollten. Es bestehe aber auch das Risiko, dass freie Wohnungen als Ferien-

wohnungen genutzt würden. Der Senat solle darauf hinwirken, dass spekulativer Leerstand beendet werde. Ein Zweckentfremdungsverbot sei als Unterstützungsmaßnahme notwendig.

**Katrin Lompscher** (LINKE) wendet ein, dass auch städtebauliche und stadtgeschichtliche Argumente für die Erhaltung dieses Wohngebiets sprächen, da es das letzte in besonderer DDR-Plattenbauweise errichtete sei und die Wohnungen in zentraler Lage in dieser Größenordnung den Bedürfnissen der Stadt entsprächen. Insofern sei nicht überzeugend, dass SenStadtUm keine städtebauliche Begründung für die Festlegung von Baugrenzen und -höhen nachliefere. SenStadtUm sei für das Entwicklungsgebiet zuständig. Das Sozialplanverfahren sei unglücklich gewesen. Sei geprüft worden, ob dem Vorhaben entwicklungsrechtlich entgegengewirkt werden könne? Dass das Abghs über die Änderung des B-Plans nicht formell informiert worden sei, sei ein Verfahrensmangel, dem man künftig abhelfen müsse. Zum Antrag Drs 17/0464 schlage sie als Berichtstermin den 31. Januar 2013 vor. Ihre Fraktion übernehme die Änderungsanträge, die nicht zwingend, aber auch nicht schädlich seien. Wenn der Senat den Abriss von Wohnungen vermeiden wolle, sollte er zügig ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz vorlegen und den Bezirk rechtlich und personell bei der Durchsetzung der Betriebsverordnung unterstützen, damit der massive Ferienwohnungsbetrieb unterbunden werde. Sie erwarte, dass der Senat den Worten Taten folgen lasse, zumal Überlegungen kursierten, die das Wohngebiet insgesamt zur Disposition stellten.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) knüpft an, dass eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung längst überfällig sei. Der Wohnungsmarkt sei angespannt, die Verdrängung in vollem Gange, der soziale Sprengstoff groß. Der Senat müsse signalisieren, dass er Fälle wie in der Wilhelmstraße nicht dulde, und die Zweckentfremdungsverbotsverordnung in den nächsten Wochen vorlegen. Dies gäbe den Mieter Rechtssicherheit, Einzelanträge wären entbehrlich. Wie sei der Sachstand? – Wenn zivilrechtlich klar sei, dass die Mieter bleiben könnten, stelle sich die Frage, weshalb so viel Geld für ein Sozialplanverfahren ausgegeben werde. Misslich sei, dass sich die Senatsbaudirektorin zur Gehilfin des Vermieters gemacht habe. Der Änderungsantrag nehme keine inhaltliche Änderung, nur eine Präzisierung vor.

**Matthias Brauner** (CDU) begrüßt, dass die Mieter eine individuelle Rechtsposition hätten. Sie seien zu ermutigen, diese zu wahren. Die Verwaltung sollte dies noch einmal kommunizieren. Der Eigentümer halte sich nicht an die Verabredungen im Verkaufsprozess. Insofern werde man sich bei Grundstücksverkäufen künftig eher auf grundbuchliche und dingliche Sicherungen verständigen müssen, damit der Bestimmungszweck erhalten bleibe. Das Land sei mit einer planungsrechtlichen Sicherung nicht erfolgreich gewesen. SenStadtUm solle die Anregung der Abgeordneten Lompscher prüfen, er befürchte aber, dass die Sache ausgeklagt sei. Eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung müsse rechtssicher sein, da bei erster Gelegenheit versucht werden würde, gegen sie vorzugehen. Die Beratungen seien deshalb kompliziert. Zu den Anträgen sollten die Stellungnahmen des Rechtsausschusses abgewartet werden.

**Vorsitzender Andreas Otto** teilt mit, dass zu b) eine Mitteilung vorliege.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) führt aus, schätzungsweise seien 230 bis 250 Wohnungen langfristig nicht vermietet, was ein erheblicher Anteil sei. Über den aktuellen Stand der B-Pläne in der Wilhelmstraße könne SenStadtUm informieren. Die Kosten für das Sozialplanverfahren müssten vom Eigentümer getragen werden.

**Katrin Lompscher (LINKE)** spricht nicht gegen eine Vertagung beider Anträge.

Der **Ausschuss** vertagt TOP 3 a) und b).

Punkt 7 der Tagesordnung (neu)

- a) Antrag der Fraktion Die Linke [0040](#)  
BauVerk  
Drucksache 17/0262  
**Umwandlungsverordnung für Berlin**
  
- b) Antrag der Fraktion Die Linke [0077](#)  
BauVerk  
Drucksache 17/0486  
**Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in  
Eigentumswohnungen für zehn Jahre und für ganz Berlin**

**Katrin Lompscher (LINKE)** begrüßt, dass die Koalitionsfraktionen die Anträge auf die Tagesordnung gesetzt hätten; offenbar habe die Koalition keinen Abstimmungsbedarf mehr. Sie plädiere angesichts der Dynamisierung des Wohnungsmarkts dafür, die Kündigungsschutzbestimmungen zu überprüfen. In sechs Bezirken bestehe kein erweiterter Kündigungsschutz. Die Mindestregelung von drei Jahren führe zur Verunsicherung der Mieter. Seit 2003 existiere keine Statistik für Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Sie gehe von weit über 400 000 Wohnungen aus. 1990 bis 2010 seien knapp 190 000 Umwandlungen vollzogen worden. Umwandlungen erhöhten den Druck auf den Mietmarkt, schafften Unsicherheit und setzten Anreize für wertsteigernde Maßnahmen. Berlin solle die bundesrechtlichen Möglichkeiten nutzen, den Kündigungsschutz auszuweiten. Der Wohnungsmarkt sei insgesamt angespannt.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) hält entgegen, dass Umwandlungen lt. Umwandlungsbericht bzw. – ab 2000 – Grundstücksmarktbericht – von 21 000 im Jahr 2000 auf 4 700 im Jahr 2011 – rückläufig seien. Die hohen Zahlen der Neunzigerjahre gebe es nicht mehr. Die Berichte seien zugänglich.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE)** wünscht eine Analyse, was faktisch nach Umwandlungen mit den Miethalten passiere. In Friedrichshain sei seit 2002 jede sechste Wohnung umgewandelt worden. Die Vermieter wollten die Mieter teilweise schnell heraushaben. Man brauche Milieuschutzgebiete, damit eine Umwandlungsverordnung, die überfällig sei, funktioniere. Wie stehe es um die Errichtung, z. B. in Alt-Treptow, im Reuter-, Richard- und Schillerkiez? Bm Müller habe die Zahl der Umwandlungen und steigende Immobilienpreise besorgt.

**Matthias Brauner (CDU)** macht geltend, dass man auch Investitionen in Wohngebäude wolle. Umwandlungen seien häufig ein Instrument, Kapitalanleger zu gewinnen. Bestimmte Vorfälle seien nur so möglich. Nach den Zahlen seien Umwandlungen kein brennendes Thema. Insofern sei es schwierig, ein allgemeines Interesse an einer Umwandlungsverordnung zu konstruieren. Bei Bedarf könne der Senat sicher einen aktuellen Bericht vorlegen. Allerdings gebe es immer wieder negative Einzelbeispiele, in denen Eigentümer eine Position ausprobierten, die sie rechtlich nicht hätten, und Umwandlungen nutzten, um eine Stimmung zu verbreiten, die schwierig sei. Dem würde aber über eine Umwandlungsverordnung nicht in dem Maß Rechnung getragen. Die Definition von Milieuschutzgebieten würde er nicht per-

manent einem Feuer aussetzen wollen. Zum Kündigungsschutz in der Innenstadt würden demnächst statistische Daten vorliegen. Auf dieser Basis werde zu entscheiden sein.

**Oliver Höfinghoff** (PIRATEN) bemerkt, immerhin habe SenStadtUm inzwischen eingestanden, dass der Wohnungsmarkt angespannt sei. Die Umwandlungsverordnung in Hamburg habe nicht zum Zusammenbruch der Investitionstätigkeit geführt. Diese würde Berlin nicht schlechter stellen. Er konstatiere Zustimmungsfähigkeit für alle Seiten.

**Iris Spranger** (SPD) betont, vor Erlass einer Umwandlungsverordnung müsste eine Folgenabschätzung der Kosten erfolgen. Die Bezirke hätten die Hauptlast des administrativen Aufwands zu tragen. Umwandlungen seien ein kleiner Teilbereich. Am 22. November werde ein Fachgespräch bei SenStadtUm mit den baupolitischen Sprechern und externen Experten stattfinden. Danach werde mit den Bezirken zu überlegen sein, ob man eine Umwandlungsverordnung brauche und wie man sie gestalte.

**Katrin Lompscher** (LINKE) weist darauf hin, dass nicht mehr mitgeteilt werde, für wie viele Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt worden seien. Dies seien die Umwandlungen der Zukunft. Im Moment habe man es mit massiven Umwandlungsprojekten zu tun. Am Frankfurter Tor gehe es um über 100 Wohnungen. Insofern handele es sich nicht um ein Randthema, sondern um ein ernstes Problem. Die Stadt müsse ein wohnungspolitisches Signal setzen, damit sich die Wildwestmethoden bestimmter Investoren nicht weiter ausbreiteten. Am 22. November finde nicht das erste Fachgespräch statt. In einem Rechtsgutachten hätten Gaßner, Groth, Siederer festgestellt, dass die Erfahrungen gezeigt hätten, dass soziale Erhaltungsverordnungen ohne Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen häufig nicht ihr Ziel erreichten. Das Abghs sollte ein Signal geben, dass es sich um ein richtiges und notwendiges Instrument handele. Damit könnten sich die Experten dann auseinandersetzen. Sie hoffe, dass der Bildungsdrang der Koalition zu einem positiven Ergebnis führen werde.

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, die Ablehnung der Anträge zu empfehlen.

#### Punkt 8 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 17/0564

[0082](#)  
BauVerk

**Achtes Gesetz zur Änderung des Allgemeinen  
Zuständigkeitsgesetzes**

**Wolfgang Lübke** (SenStadtUm) erläutert, die Zuständigkeit für Ingenieurbauten an öffentlichen Straßen werde nur an einer Stelle verändert. Für Stützbauwerke ab 1,50 m solle künftig SenStadtUm zuständig sein. Ansonsten müsse die Regelung an veränderte DIN-Beschreibungen angepasst werden.

**Staatssekretär Ephraim Gothe** (SenStadtUm) ergänzt, der Senat übernehme die Unterhaltungspflicht für mehr Ingenieurbauwerke. Der RdB sei damit einverstanden.

Der **Ausschuss** beschließt, die Annahme der Vorlage zu empfehlen.

Punkt 9 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Drucksache 17/0551

**Vorkaufsrecht nutzen – für besseren  
Mieter-/innenschutz in Erhaltungs- und  
Sanierungsgebieten**

0083

BauVerk

Haupt

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) plädiert dafür, dass das Land Berlin sein Vorkaufsrecht in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten anwende, wenn Vermieter nicht auf Forderungen des Senats im Mietersinne eingingen, und die entsprechenden Bestände an Genossenschaften oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften weiterveräußere. Dazu müsse man natürlich erst einmal Geld in die Hand nehmen. Dieses Element gehöre mit Umwandlungsverordnung und Kündigungssperrfrist zu einem Mix, um Milieus zu schützen und interessierten Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg oder Pankow Instrumente an die Hand zu geben. Sie verweise auf das Vorbild Münchens. Damit könne ein Signal an die Mieter gesandt werden.

**Wolfram Prieß** (PIRATEN) befürwortet das Anliegen, insbesondere ein Vorkaufsrecht der Mieter. Allerdings könne auch der Senat das Problem lösen.

**Katrin Lompscher** (LINKE) unterstützt, verschiedene Instrumente für die soziale Stadtentwicklung zu nutzen. Die vollmundigen Beiträge der Koalition wirkten lächerlich, wenn sie die Anträge immer nur ignorieren oder abschmettere. Wenn man kein Geld für Käufe habe, könne man das Instrument der Abwendungvereinbarung stärker nutzen und verbindliche Verabredungen zur Einhaltung sozialer Ziele treffen. Auch die bezirklichen Ordnungsbehörden müssten im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung gestärkt werden.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) moniert, dass sich die Koalitionsfraktionen nicht äußerten und mit dem Anliegen beschäftigten. Als neuen Berichtstermin beantrage sie den 28. Februar 2013. Sie frage, welche Argumente gegen ein Vorkaufsrecht sprächen.

**Iris Spranger** (SPD) erklärt, für die Ausübung des Vorkaufsrechts seien die Bezirksämter zuständig. Die Koalition müsse mit dem Geld haushalten und darauf achten, dass die Betroffenen im Anwendungsfall auch handeln könnten. Ggf. müsste den Bezirksämtern mehr Geld zur Verfügung gestellt werden, nicht im EPl. 12. Eine Zustimmung sei nur möglich, wenn Gespräche mit den Bezirken stattgefunden hätten und entsprechende Zusicherungen gemacht werden könnten. Die Koalitionsfraktionen prüften ein Vorkaufsrecht, könnten aber heute keinen Blankoscheck ausstellen.

**Matthias Brauner** (CDU) unterstreicht, dass nach dem BauGB für bestimmte Fälle schon jetzt grundsätzlich ein Vorkaufsrecht bestehe, aber offenbar gäben die Bezirke – auch Friedrichshain-Kreuzberg – dafür kein Geld aus. Er begrüße Investitionen der Hauseigentümer in die Häuser, zumal es außerhalb des S-Bahnringes genügend Standorte gebe, die nicht unbedingt attraktiv seien. Das Durchschnittsmietniveau liege in Berlin immer noch 1 Euro unter dem in Bernau und Potsdam. Der Antrag bringe an der Stelle niemanden weiter. Er betreffe allenfalls einen Mikrokosmos; die Zahlen von 2000 würden lange nicht erreicht, wenngleich sich einige wenige Investoren und Bestandshalter nach Wildwestmanier verhielten. Dem müsse man Einhalt gebieten. Die vorgeschlagenen Instrumente seien aber nicht zielführend.

Sie seien finanziell nicht unterlegt und würden zu Klageverfahren führen. Eine Ausweitung der Frist für Eigenbedarfskündigungen auf zehn Jahre wäre zielführender. Die Koalition werde mit anderen Instrumenten agieren. Seine Fraktion werde den Antrag ablehnen.

**Stefan Gelhaar** (GRÜNE) regt an, die Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow zur Stellungnahme einzuladen.

**Vorsitzender Andreas Otto** stellt anheim, ggf. Anhörungen zu beantragen.

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, die Ablehnung des Antrags – auch mit geändertem Berichtstermin – zu empfehlen.

#### Punkt 10 der Tagesordnung

##### **Verschiedenes**

**Vorsitzender Andreas Otto** fragt, ob der Ausschuss den Reservetermin am 28. November angesichts der Unerledigtenliste nutzen wolle.

**Matthias Brauner** (CDU) wendet sich dagegen, da er keinen Bedarf sehe. Heute habe man einiges getan, was die Unerledigtenliste angehe.

**Katrin Lompscher** (LINKE) schlägt vor, den Termin für eine Anhörung zum Thema sozialer Wohnungsbau zu nutzen.

**Wolfram Prieß** (PIRATEN) macht geltend, dass die meisten Tagesordnungspunkte heute abgesetzt worden seien. Deshalb plädiere er dafür, den Reservetermin zu nutzen.

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, am 28. November keine Sitzung abzuhalten.

**Daniel Buchholz** (SPD) fragt, ob der Vorsitzende an der Protokollierung der Sprecherrunde festhalte.

**Vorsitzender Andreas Otto** antwortet, dass ein Ergebnisprotokoll die Wünsche und Ergebnisse festhalten sollte. Er habe in der 14. Sitzung unter „Verschiedenes“ bekanntgegeben, dass die Sprecherrunde protokolliert werde. Dem habe niemand widersprochen. Er rege an, sich in der Sprecherrunde auf eine einvernehmliche Praxis zu einigen. Daran sollten dann alle Fraktionen teilnehmen.