

## 16. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Inhaltsprotokoll

### Ausschuss für Bauen und Wohnen

72. Sitzung  
15. Juni 2011

Beginn: 14.04 Uhr  
Ende: 17.48 Uhr  
Vorsitz: Dr. Manuel Heide (CDU);  
ab 15.34 Uhr Ellen Haußdörfer (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Der **Ausschuss** ändert die Tagesordnung. – Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Entfällt.

#### Punkt 2 der Tagesordnung – neu –

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

[0237](#)

**Wohnungsmarkt sozial gestalten (I):**

**Kündigungsschutz bei Wohnungsumwandlungen  
verlängern und erweitern**

Drs 16/3758

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide** teilt mit, zum Grünen-Antrag – Drs 16/3758 – lägen Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen und der CDU-Fraktion vor (siehe Anlage 2 und 3 zum Beschlussprotokoll). – Zu diesem Thema habe der Ausschuss auch eine Anhörung durchgeführt.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) erklärt, die Koalitionsfraktionen teilten weitgehend die Intention des Grünen-Antrags bezüglich des Kündigungsschutzes bei Wohnungsumwandlungen. Statt einer Ausweitung des Kündigungsschutzes auf zehn Jahre solle es jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit bei der bisherigen Kündigungssperrfrist von sieben Jahren bleiben. Bisher hätten vier Bezirke von der verlängerten Kündigungsschutzregelung Gebrauch gemacht, und nach intensiven Untersuchungen, inwiefern diese in einzelnen Stadtgebieten angemessen sei, sei man zu dem Schluss gekommen, dass sie auf zwei weitere Bezirke ausgeweitet werden solle.

Zudem solle diese Kündigungsschutzregelung einer laufenden Evaluation unterzogen werden – erstmals nach spätestens zwei Jahren und dann jeweils im Abstand von zwei Jahren. Hierbei solle geprüft werden, inwieweit eventuell weitere Gebiete in die Kündigungsschutzverordnung – mit einer Kündigungssperrfrist von sieben Jahren – aufgenommen werden sollten bzw. ob aufgrund der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Situation in den Bezirken ein abgestuftes System mit einer Kündigungssperrfrist von z. B. zehn, sieben bzw. drei Jahren eingerichtet werden sollte.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) erinnert daran, dass SenStadt am 4. 5. 11 eine Leerstandsanalyse vorgestellt habe, damit man daraus ableiten könne, für welche Lagen eine Kündigungsschutzverordnung erlassen werden sollte. Er habe bereits seinerzeit darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung nach Prognoseräumen große Teile der Gebiete, die heute der Kündigungsschutzverordnung unterlägen – wie z. B. Pankow oder Friedrichshain-Kreuzberg –, nicht mehr erfasst würden. Man habe sich deshalb darauf verständigt, dass sich die Kündigungsschutzverordnung auf Bezirke und nicht auf Prognoseräume beziehen solle. Das führe zu einer räumlichen Erweiterung der Kündigungsschutzverordnung von bisher vier auf sechs Bezirke.

Nach der am 4. 5. 11 vorgestellten Prognose stoße man bei einer kleinräumlichen Betrachtung auf Gebiete, wo aufgrund der weiteren Entwicklung ebenfalls mit Verdrängung und verstärkten Umwandlungen zu rechnen sei. Als Beispiele könne man hierbei Nord-Neukölln und Lichtenberg-Süd nennen. Im zweiten Teil des Änderungsantrags fordere man deshalb eine Evaluierung und ein Monitoring. Diese und andere Gebiete sollten weiterhin beobachtet werden, um sie gegebenenfalls mit in die Kündigungsschutzverordnung einzu-beziehen.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide** nimmt für seine Fraktion Stellung. – Der Änderungsantrag der CDU-Fraktion sehe als Ergänzung zu Absatz 1 des Grünen-Antrags vor, dass die betreffenden Teile Berlins auch auf Ebene der Planungsräume gemäß des Monitoring soziale Stadtentwicklung festgelegt werden könnten. Dadurch könne man präziser auf Gebietsveränderungen reagieren, denn in Teilbereichen der Bezirke komme es unter Umständen zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen. – Ansonsten sei es wichtig, das geschaffene Maß an Rechtssicherheit bezüglich der bisherigen Kündigungssperrfristen in Berlin fortzuführen. Deshalb solle Absatz 2 des Grünen-Antrags so gefasst werden, dass diese Kündigungsschutz-Verordnung zehn Jahre gelten solle, um für einen erheblichen Zeitraum Rechtssicherheit zu erhalten.

**Andreas Otto** (Grüne) erklärt, die beiden Änderungsanträge stellten keine Verbesserung dar. Mit der 2004 erlassenen Kündigungsschutzklausel-Verordnung sei einiges erreicht worden, aber in den letzten beiden Jahren sei die Zahl der Umwandlungen in mehreren Bezirken deutlich angestiegen, und zwar auch in Bezirken außerhalb des bisherigen Gültigkeitsbereichs dieser Verordnung. Angesichts des signifikant gestiegenen Umwandlungsdrucks solle die neue Verordnung zehn Jahre lang gelten; das sei die maximal zulässige Frist.

Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen sehe leider nur eine erneute Laufzeit von sieben Jahren vor. Wenn man 2004 – mit Blick auf einen relativ entspannten Wohnungsmarkt – eine Laufzeit von sieben Jahren gewählt habe, sollte man angesichts des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt nun die Laufzeit verlängern. Insofern lehne er den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen ab.

Der CDU-Änderungsantrag sehe zwar für die neue Kündigungsschutzklausel-Verordnung eine Laufzeit von zehn Jahren, aber dann für den jeweiligen Fall nur eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren vor. Zwar werde damit das Thema besser verständlich, aber in der Sache bedeute es für die betroffenen Mieter nur einen Kündigungsschutz von sieben Jahren. Aus diesem Grund lehne er auch diesen Änderungsantrag ab.

SenStadt habe seinerzeit erklärt, man arbeite an einem Modell, das sich nicht an den Bezirksgrenzen, sondern an Gebieten mit besonderem Umwandlungsdruck orientiere. Nach dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen sei eine solche Regelung offenbar ad acta gelegt, denn dieser hebe ausdrücklich auf Bezirke ab. Der Grünen-Antrag enthalte die Formulierung „Teile Berlins“, sodass als Bezugsgröße Ortsteile, statistische Gebiete, LOR etc. dienen könnten. Damit bestehe die Möglichkeit, relativ präzise die Gebiete mit relativ starken Umwandlungsdruck auszuwählen. In den relativ großen Bezirken wie z. B. Pankow seien

neben sehr innerstädtischen Bereichen auch Gebiete mit eher dörflichem Charakter vorhanden, und insofern sollte man auch differenziert reagieren können.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) kritisiert, dass der Vorredner mit Verweis auf einen angespannteren Wohnungsmarkt bereits die maximal mögliche Frist von zehn Jahren fordere. Auf welche Maßnahmen könnten die Grünen dann noch zurückgreifen, wenn z. B. eine tatsächliche Wohnungsnot drohe? – Eine Kündigungsfrist von sieben Jahren sei angesichts eines relativ entspannten Wohnungsmarktes angemessen. Auch preisgünstige Wohnungen in der Innenstadt seien bisher nicht marktfähig gemacht worden, und es stelle eine wichtige Herausforderung für die nächsten Monate dar, diese Wohnungen an den Markt zu bringen.

In der Verordnung sollten die besonders zu schützenden Gebiete nicht nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht festgelegt werden, denn damit gehe die Rechtssicherheit für diejenigen Mieter verloren, die gegenwärtig unter diese Kündigungsschutzregelung fielen. Im Falle einer Klage sei die Kündigungsschutzregelung mit einer Frist von zehn Jahren nicht zu halten. Insofern sollte die bewährte Frist von sieben Jahren fortgeführt werden.

Man habe sich auch unter Einbeziehung der Bezirke intensiv darum bemüht, die von der Regelung erfassten Gebiete zielgenauer zu bestimmen. Bei einer solchen zielgenaueren Betrachtung wären in einigen Bezirken einzelne Teilbereiche nicht mehr von der Kündigungsschutz-Verordnung erfasst worden. Insofern habe man abwägen müssen, ob der zusätzliche Verwaltungs- und Kontrollaufwand zur Bestimmung der Gebiete angemessen sei, und auch im Blick auf die Haushaltssituation und die Situation der Betroffenen erneut die Bezirke als Bezugsgröße gewählt.

Die Evaluierung werde nach räumlichen Kriterien erfolgen, um anhand bestimmter Indikatoren frühzeitig festzustellen, wo sich Wellen der Umwandlung ankündigten. Dann könne man gegebenenfalls für entsprechende Stadtbereiche auch eine Kündigungsfrist von zehn Jahren festsetzen oder die Kündigungsfrist von sieben Jahren reduzieren.

**Klaus-Peter von Lüdeke** (FDP) merkt an, dass in Berlin die Eigentumsquote beim Wohnraum im Vergleich zu anderen Städten geradezu bedenklich niedrig sei und keineswegs von „Wellen der Umwandlung“ die Rede sein könne. Es sei unverständlich, dass man z. B. Bürgern, die als Alterssicherung eine Eigentumswohnung erwerben und darin ab einem überschaubaren Zeitraum wohnen wollten, einen solchen Kauf erschweren wolle.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) verweist nochmals auf die Anhörung in der Sitzung vom 4. 5. 11. Auf Basis der Prognoseräume seien auch Gebiete wie z. B. die Gropiusstadt als problematisch – und eigentlich dem Geltungsbereich der Kündigungsschutz-Verordnung zugehörig – identifiziert worden, obwohl es sich dort vor allem um den Wohnungsbestand von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften handele, wo die Problematik der Umwandlung in Eigentum nicht gegeben sei. Andererseits hätte man auf dieser Grundlage Teile von Kreuzberg, Pankow oder Mitte nicht mehr dem Geltungsbereich der Kündigungsschutz-Verordnung zurechnen können.

Aus diesem Grund habe man die Bezirke als Grundlage gewählt. Damit seien im Großen und Ganzen der Innenstadtbereich bzw. der Bereich innerhalb des S-Bahnringes und teilweise Bezirke mit Gebieten am Rande Berlins abgedeckt. Somit fielen möglichst viele Wohnungen unter die Kündigungsschutz-Verordnung. Das sei sinnvoll, denn der Mietmarkt sei mittlerweile problematisch, und dem müsse man beugen.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide** nimmt für seine Fraktion Stellung. – In dieser Frage sei ein schwieriger Kompromiss zu finden: Einerseits hätten Käufer einer Wohnung das berechtigte Interesse, diese irgendwann zu nutzen. Hervorzuheben sei, dass mit dem Kauf einer Wohnung nicht das Mietrecht des BGB wegfalle; der Käufer könne nur bei Eigenbedarf kündigen und müsse diesen auch entsprechend nachweisen. Andererseits habe der Mieter das Interesse, auch nach einem Eigentümerwechsel relativ lange und sicher in seiner Wohnung zu verweilen. Die Politik müsse hier einen angemessenen Interessenausgleich schaffen. In der Praxis finde der Ausgleich der Interessen übrigens meistens so statt, dass dem Mieter für den vorzeitigen Auszug eine bestimmten Geldsumme – deklariert als Umzugsbeihilfe, Renovierungskostenzuschuss oder Ähnliches – gezahlt werde. – Dem Abgeordneten von Lüdeke sei zuzustimmen, dass bisher die Eigentumsquote beim Wohnraum viel zu gering sei. Insofern sei Berlin gegenwärtig von Mietsteigerungen auch relativ schnell und in breitem Ausmaß betroffen.

**Andreas Otto** (Grüne) hebt hervor, dass das BGB in § 577a – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung – ausdrücklich Folgendes vorsehe: „Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.“ Und diese Frist könne der Landesgesetzgeber auf bis zu zehn Jahre verlängern, um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu sichern.

Warum sei der Senat davon abgekommen, etwas klarere und kleinere Gebiete für eine entsprechende Verordnung abzugrenzen? Der Hinweis des Abgeordneten Doering gehe hierbei an der Sache vorbei. Solche Gebiete müssten anhand der Umwandlungszahlen und nicht anhand der Leerstandskarten identifiziert werden. Jede Umwandlung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung werde über ein Bezirksamt bearbeitet, und insofern könnte man dies nach Ortsteilen oder statistischen Gebieten ordnen und den Geltungsbereich der Verordnung entsprechend festlegen. Warum sei es bei der größeren Einteilung nach Bezirken geblieben?

**Bürgermeisterin Ingeborg Junge-Reyer** (SenStadt) erklärt, die Schutzmöglichkeiten für Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, die verkauft worden seien, müssten voll ausgeschöpft werden. Dabei gehe es aber nicht nur um das förmlich vom Gesetz Zugelassene, sondern man müsse darstellen und beweisen können, dass die betreffenden Maßnahmen ausgewogen und angemessen erfolgten. Insofern seien in der Abwägung einerseits die politische Forderung, den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, und andererseits der Schutz der Mieter vor einer allzu schnellen Kündigung nach einem Eigentumsübergang zu berücksichtigen.

Man habe einen Mix von sachgerechten Kriterien gewählt, um im Ergebnis auch zu einer räumlichen Festlegung für den betreffenden Kündigungsschutz zu kommen. Es wäre falsch, sich dabei ausschließlich auf die Zahl der Umwandlungen und das Umwandlungsgeschehen zu konzentrieren. Bei alleiniger Berücksichtigung dieses Kriteriums hätte man den Kündigungsschutz spätestens im Jahr 2010 oder 2011 oder gar ein paar Jahre früher abschaffen müssen, denn die Umwandlungszahlen seien um die Jahrhundertwende am höchsten gewesen und danach erheblich zurückgegangen. Insofern gehe es darum, eine rechtssichere Möglichkeit zum Schutz der Inanspruchnahme der Wohnungen zu schaffen.

Man benötige eine aktuelle Datengrundlage und habe nach Möglichkeit die Zahlen aus dem Jahr 2010 herangezogen. Aus diesem Grund habe man die Verordnung erst jetzt im Senat eingebracht. Entscheidend sei auch die Festlegung der Kriterien. Dabei nehme man nicht auf bestimmte Bezirke oder Wahlkreise Rücksicht, sondern suche für die gesamte Stadt nach einer gerechten Auswahl, um die Mieter tatsächlich dort zu schützen, wo sie auch am meisten gefährdet seien.

Der **Ausschuss** lehnt den Änderungsantrag der CDU ab und stimmt dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu. Er beschließt, die Annahme des Grünen-Antrags – Drs 16/3758 – in der so geänderten Fassung zu empfehlen. Die Dringlichkeit wird ebenfalls beschlossen.

### Punkt 3 der Tagesordnung – neu –

Vorlage - zur Beschlussfassung -

[0255](#)

#### **Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin**

(Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)

Drs 16/4065

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide** teilt mit, dass zur Vorlage – Drs 16/4065 – ein Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen und ein Änderungsantrag der CDU-Fraktion vorlägen (siehe Anlage 4 und 5 zum Beschlussprotokoll). – Zum Thema Wohnraumgesetz habe der Ausschuss in seiner 69. Sitzung am 4. 5. 11 eine Anhörung durchgeführt.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) erklärt, in den vorliegenden Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen seien auch Schlussfolgerungen aus dieser Anhörung eingeflossen. Mit dem Gesetz und diesem Änderungsantrag gehe man zumindest einen kleinen Schritt in die richtige Richtung, aber die Frage, welches Mietensystem künftig für den sozialen Wohnungsbau gelten solle, sei nach wie vor offen.

Der erste Entwurf von SenStadt habe die soziale Richtsatzmiete vorgesehen, aber es beständen verfassungsrechtliche Bedenken bezüglich des Rückwirkungsverbots, des Eingriffs in Eigentumsrechte und des Gleichbehandlungsgebots. Dies sei in der Anhörung erörtert worden, und man sei dieser Frage weiter nachgegangen. Ein Gutachten habe dann bestätigt, dass in Berlin wegen dieser verfassungsrechtlichen Bedenken nicht ohne Weiteres eine soziale Richtsatzmiete eingeführt werden könne – es sei denn, die Vermieter erhielten ein entsprechendes Äquivalent. Da man aber nicht erneut ein System der Subventionierung einrichten wolle, müsse man weiterhin nach einer anderen Gestaltung der Mieten suchen, um vom bisherigen Mietensystem im sozialen Wohnungsbau alter Westberliner Prägung wegzukommen.

Das Thema „fiktive und reale Kostenmiete“ sei in der Anhörung erörtert und im vorliegenden CDU-Änderungsantrag aufgegriffen worden. Angesichts des bisherigen Systems des sozialen Wohnungsbaus müsse man sich jedes Objekt einzeln vornehmen und betrachten, wie sich die Kostenmiete in Richtung einer realen Kostenmiete entwickelt habe. Hierbei zeigten sich höchst unterschiedliche Entwicklungen. Sicherlich könne der Unterschied zwischen fiktiver und realer Kostenmiete sehr bedeutsam sein, aber in vielen Fällen sei dieser Unterschied nicht so gravierend, sodass eine Änderung des Systems hin zur realen Kostenmiete dem Mieter nicht viel bringen würde. Aber auch diesen Weg werde man weiterverfolgen, wobei man sich ein Gesamtbild darüber verschaffen müsse, wie die weitere Entwicklung dann gegebenenfalls aussehen würde.

Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen sehe eine Härtefallregelung vor; die Anhörung habe gezeigt, dass dies erforderlich sei. In § 1 werde die Einspruchsfrist von zwei Wochen auf drei Monate und die Kündigungsfrist von zwei Monaten auf drei Monate verlängert. Damit ergebe sich insgesamt eine Frist von einem halben Jahr. Diese Frist gelte nicht nur für die 28 000 Wohnungen, die nicht in die Anschlussförderung hineingekommen seien, sondern für den Gesamtbestand des sozialen Wohnungsbaus.

Als § 2 – neu – werde eine Härtefallregelung eingefügt – analog zur bisherigen Regelung, die aktualisiert worden sei. Bei besonderen Härtefällen solle es nach wie vor Hilfen zur Miete oder Umzugshilfen geben; Näheres werde in einer Verordnung geregelt. Das sei im Wohnraumgesetz ausdrücklich festgehalten.

Zum bisherigen § 4: In der Anhörung sei auf die Möglichkeit hingewiesen worden, dass vor dem Eigentümerwechsel – wenn die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfallt – eine Kostenmiete genommen werden könne und dann diese Kostenmiete nach den bisherigen Regelungen in das Mietspiegelsystem überführt würde. Diese Möglichkeit habe man mit einer konkreteren Formulierung ausgeschlossen: Sollte bei Eigentümerwechsel und zum Zeitpunkt der Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ die Miete über dem Mietspiegel liegen, werde sie auf Höhe des Mietspiegels gekappt. Diese Regelung zeige gleichzeitig einen möglichen Weg für künftige Regelungen zum gesamten Bestand des sozialen Wohnungsbaus.

In der Anhörung sei empfohlen worden, den bisherigen § 11 zu streichen, um mögliche Spekulationen mit Wohnungen zu verhindern, die nicht mehr in der Anschlussförderung seien. Deshalb habe man in den Änderungsantrag auch die Streichung von § 11 aufgenommen.

**Matthias Brauner** (CDU) betont, aufgrund der Anhörung sei man zu anderen Schlüssen gekommen als der Vorredner. Da der komplette Ausstieg aus dem Kostenmietsystem äußerst schwierig sei, habe man nach einer Möglichkeit gesucht, im Kostenmietsystem zu bleiben, wobei der Mieter jedoch nur für das zahlen solle, wofür auch tatsächlich Kosten anfielen. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ solle nicht wegfallen, sondern es solle eine Überprüfung der geltend gemachten Kosten und eine Neubescheidung im Rahmen der bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten für den sozialen Wohnungsbau erfolgen. Bekanntlich seien die Werte der Objekte im Verkaufsfall deutlich niedriger als im Errichtungsfall; die Kapitalkosten seien dabei üblicherweise niedriger und hätten auch eine andere Zinsstruktur.

Dieser Weg biete die Möglichkeit, im System des Kostenmietrechts zu bleiben und damit gegebenenfalls auch eine Mietabsenkung vorzunehmen, was im Vergleichsmietensystem nicht ohne Weiteres möglich sei. Dies sei der rechtlich validere, der für die Mieter sicherere und der für alle Beteiligten berechenbarere Schritt. Der CDU-Änderungsantrag sehe vor, dass nicht nur der Eigentümer in der Pflicht sei, eine ent-

sprechende Meldung vorzunehmen, sondern auch der Mieter beantragen könne, die beschiedene Kostenmiete zu überprüfen.

Das Wohnraumgesetz sei im Kern ein Reparaturgesetz im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus der Anschlussförderung, den der rot-rote Senat vorgenommen habe. Insofern komme § 2 eine entscheidende Bedeutung zu. Eine wirkungsvolle Lösung auch im Sinne länger ausgestatteter Belegungsbindungsrechte werde man nur erreichen, wenn man die vertraglichen Vereinbarungen ausführlicher schließen könne. Insofern ziele der CDU-Änderungsantrag darauf ab, den Handlungsspielraum für den Senat zu erweitern, um Vereinbarungen zu schließen und gegebenenfalls auf die Bestandsentwicklung der Wohnungen einzugehen. Konkret schlage man vor, die Frist zu verlängern und höhere Abschlüsse – bis zu 30 Prozent – zu ermöglichen.

Die Regelung in § 5, wonach bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für jede zweite der ab diesem Zeitpunkt im geförderten Objekt frei werdende Wohnung enden solle, sei administrativ äußerst schwierig zu handhaben. Deshalb solle die Formulierung lauten: „50 Prozent der im geförderten Objekt frei werdenden Wohnungen“; dabei solle es zu einer Bündelung an einem Ort kommen. – Die weiteren Punkte des CDU-Änderungsantrags betreffen überwiegend redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen zum vorliegenden Gesetzentwurf.

Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen sehe die Einführung einer Härtefallregelung vor. Allerdings bestehe bereits eine Härtefallregelung, wobei nach einem aktuellen Bericht in den letzten sieben Jahren insgesamt 1 Mio. Euro an Härtefallprämien gezahlt worden seien. Bezogen auf die Wohnungen und die Dauer sei dies überschaubar. Es stelle sich die Frage, was mit der nun eingefügten Härtefallregelung bezweckt und wie sie ausgestaltet werden solle. Insbesondere die Kappung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sei kritisch zu bewerten. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sei dehnbar, weil man eine individuelle Spanneinordnung der Wohnungen benötige. Zudem werde an dieser Stelle ein entsprechender Eingriff vorgenommen, sodass dieses Gesetz wohl nicht ohne weitere Klageverfahren realisiert werden könne.

**Andreas Otto** (Grüne) kritisiert, dass die Koalitionsfraktionen in Form einer Tischvorlage umfangreiche Änderungen zu diesem wichtigen Gesetzesvorhaben beantragten. So sei eine seriöse Beratung und Beschlussfassung in der heutigen Sitzung nicht mehr möglich.

Während der ursprüngliche Referentenentwurf der Senatsverwaltung Eingriffe in die Bildung der Miethöhe in den Sozialwohnungen und das Sozialmietensystem vorgesehen habe – Stichwort Richtsatzmiete –, enthalte der jetzige Entwurf – mit Ausnahme der Härtefallregelung und der Kündigungsfristen – keine für die Mieterschaft interessanten Themen. Der Gesetzentwurf betreffe im Wesentlichen die Barwertablösung und die Verhandlungen mit den Eigentümern, wobei dies nicht in einem Gesetz geregelt werden müsse. Es gebe auch bereits genügend Barwertablösungsangebote seitens des Senats an die Eigentümerschaft.

Im Weiteren gehe es um die Überleitung der Mieten aus dem Sozialmietensystem in das Vergleichsmietensystem, wobei sich dort Schwierigkeiten ergäben, wo auf die Miethöhe kein Einfluss genommen werde. Mit dem vorliegenden Entwurf werde suggeriert bzw. vorgetäuscht, dass sich mit dieser Überleitung eine Verbesserung ergebe, obwohl dies ohne Betrachtung der konkreten Miethöhe nicht per se gegeben sei. Vorgängen wie z. B. denen im Fanny-Hensel-Kiez habe man mit einem solchen Gesetz nichts entgegensetzen.

Bevor man ein derart mangelhaftes Gesetz verabschiede, das deutlich zu kurz greife, sollte genauer geklärt werden, wie die gezahlten Fördermittel in Millionen- bzw. Milliardenhöhe auch zukünftig der Versorgung mit entsprechendem Mietwohnraum zugute kämen und wie geeigneter Wohnraum in der Zukunft bereitgestellt werden könne. Seines Wissens gebe es eine Initiative aus der Berliner Wissenschaft, die den Fraktionen, Parteien und dem Senat dabei helfen wolle, einen entsprechenden Diskussionsprozess anzustoßen und auch Lösungsmodelle zu erarbeiten. Dieses Angebot sollte man annehmen. Er appelliere an die Koalitionsfraktionen, die Abstimmung über das Gesetz zu vertagen.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) merkt an, dass den Mietern ein Warten auf weitere Vorschläge nichts bringe und Mietminderungen unmöglich gemacht würden. – Im Unterschied zum Abgeordneten Doering halte er diesen Gesetzentwurf nicht für einen kleinen, sondern für einen großen Schritt, um die Berliner Wohnungsbauförderung wieder in ein soziales Gleichgewicht zu bringen. Der rot-roten Koalition sei es in den letzten vier Jahren gelungen, die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin gewissermaßen vom Kopf auf die Füße zu

stellen. Leider habe der Abgeordnete Otto keine konkreten Vorschläge unterbreitet, sondern lediglich Ver- tagung und Gründung einer wissenschaftlichen Arbeitsgruppe vorgeschlagen. Den Interessen der Mieter- schaft werde man damit nicht gerecht.

Mit dem Änderungsantrag habe man die wichtigsten Aspekte in Bezug auf die Rechtssicherheit aufgegriffen. Es dürfe in keinem Fall dazu kommen, dass ein Wohnraumgesetz nach entsprechenden Klagen vor Gericht scheitere. Um Rechtssicherheit zu haben, müsse man gegebenenfalls auf eine geringere Stufe zurückgehen. Man wolle den Mietern Sicherheit in Bezug auf die Mietentwicklung geben, die gegenwärtig nicht bestehe, und Ängste abbauen, die mit Blick auf merkwürdige Investoren aufgekommen seien, die versuchten, in die- ser Situation ein Schnäppchen zu machen. Andere Investoren hätten den Gesetzentwurf begrüßt und ihre Bereitschaft erklärt, entsprechend aktiv zu werden. Der Senat sei sogar etwas zu vorsichtig, wenn er davon ausgehe, dass nur 50 Prozent des Bestandes in Kürze umgewandelt würden; seines Erachtens werde die Zahl wesentlich höher liegen.

Wenn nun gleichzeitig auch noch ein Neubauprogramm verlangt werde, wäre dies eine Überforderung. Allerdings werde mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes eine Grundlage bestehen, um die Neubauförderung sozial und zielorientiert zu justieren. Sie werde grundsätzlich anders ausfallen als im alten Westberlin, sozialer sein und stärker auf die Probleme der Wohnungssuchenden eingehen, statt nur den Banken und Wohnungseigentümern zu nutzen.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) kritisiert, dass der Abgeordnete Otto offensichtlich alles beim Alten belassen wolle und über keine Strategie in dieser Frage verfüge. – Die Vertreter der Vermieterorganisationen hätten erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel geäußert, dass die soziale Richtsatzmiete in Berlin – und anders als in anderen Bundesländern – möglich sei, weil die Förderungssystematik im typischen Westberliner Modell anders als in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein angelegt gewesen sei. In Baden-Württemberg liege in weiten Teilen der Mietspiegel über der Kostenmiete, und insofern sei das dortige Gesetz eher ein Mieterhöhungsprogramm und werde von den Vermietern nicht beklagt. In Berlin würde sich hingegen der umgekehrte Effekt ergeben. Auch das von seiner Fraktion eingeholte Gutachten habe bestätigt, dass man für Verträge, die vor 15 oder 20 Jahren auf damals geltenden rechtlichen Grundlagen abgeschlossen worden seien, nicht im Nachhinein ein anderes Recht anwenden könne. Insofern müsse man nach neuen Wegen su- chen.

Das vorliegende Wohnraumgesetz sei tatsächlich eine Reaktion auf Vorgänge um Teile von Wohnungen, die nicht mehr gefördert würden. Von 28 000 Wohnungen seien mittlerweile 19 000 Wohnungen aus der Grund- förderung entlassen, und es gehe nun um einen überschaubaren Problemkreis, und zwar vor allem in Kreuz- berg, Schöneberg und Teilen von Wedding. Das beantworte möglicherweise auch die Frage, warum der be- reitgestellte Fonds in derart geringem Maß genutzt worden sei.

Das Problem z. B. beim Fanny-Hensel-Kiez habe sich dadurch ergeben, dass drei Jahre nach der Entlassung der Wohnungen aus der Grundförderung das Mietbegehren in Höhe von 9 bis 11 Euro gekommen sei. Die betreffende Verordnung habe jedoch nur für einen Zeitraum von drei Jahren gegolten und insofern nur noch in Einzelfällen angewendet werden können. Deshalb sehe man nun eine Geltungsdauer von zehn Jahren vor – letzter Satz im neuen § 2 –, um entsprechende Anträge auf Mietunterstützung oder Umzugshilfe zu stellen.

Zum CDU-Änderungsantrag: Tatsächlich bestehe ein Problem in Zusammenhang mit der fiktiven und realen Kostenmiete, und man prüfe auch, in welchem Verhältnis diese zueinander ständen. Woher nehme aber die CDU-Fraktion die Sicherheit, dass in allen Fällen die reale Kostenmiete unter dem Mietspiegel liegen werde? – Seines Erachtens könne man davon nicht ausgehen, und deshalb biete die Regelung in § 4, wonach der Mietspiegel gelte, eine sichere Grundlage. Erst wenn das Verhältnis von fiktiver zu realer Kostenmiete dazu führe, dass die Miete im Bereich des Mietspiegels bzw. darunter liege, könne man darüber nachdenken, ob noch ein Gesetz erforderlich sei oder einfach nur die Berechnungsgrundlagen verändert werden müssten.

**Vorsitzender Dr. Manuel Heide** nimmt für seine Fraktion Stellung. – Wenn zu einem derart wichtigen Gesetzgebungsvorhaben am Ende nur eine Tischvorlage eingehe, könne man kaum noch ernsthaft die Kosten, die Verweisungen oder die juristische Korrektheit prüfen. Im Übrigen hätte man auch den Konsens

innerhalb des Ausschusses suchen können, da alle Fraktionen nach einer Lösung für das vorliegende Problem suchten.

Der frühere Finanzsenator Dr. Sarrazin habe seinerzeit erklärt, dass der Bund die Hälfte der anfallenden Kosten aufgrund der Rückbürgschaften übernehmen werde, aber die gerichtliche Auseinandersetzung habe ergeben, dass das Land Berlin die gesamten Kosten übernehme, wenn die betreffenden Gesellschaften insolvent würden. Im Prinzip habe die rot-rote Koalition den Bund von seiner Kostenhälfte freigestellt, indem sie den Bürgschaftsfall mutwillig herbeigeführt habe. Insofern wirke es merkwürdig, wenn der Abgeordnete Dr. Arndt die Bedeutung der Rechtssicherheit herausstelle.

Zu § 4 bitte er um eine Erläuterung: Wenn beispielsweise in einem Fall die Kostenmiete 15 Euro betrage, die Vergleichsmiete bei 10 Euro liege und der Mieter eine subventionierte Miete von 8 Euro zahle, könnte der Vermieter nach Wegfall der Förderung die volle Kostenmiete verlangen. Auf welche Anteile beziehe sich dann die Subventionierung im Wege der Härtefallregelung? Werde der Unterschied von den jetzigen 8 Euro zur vollen Kostenmiete oder zur Vergleichsmiete oder der Unterschied zwischen der Vergleichsmiete und der Kostenmiete ausgeglichen?

Hierzu enthalte das Gesetz keine konkreten Angaben. Entscheidend sei der Bezug zur Kostenmiete, denn damit biete sich die Möglichkeit, die betreffende Wohnung nicht ein drittes Mal über die Landeskasse zu subventionieren, sondern eine Beschränkung auf die realen Kosten vorzunehmen. Es gehe darum, den obersten Rand dessen, was der Vermieter an Miete verlangen könne, abzusenken. Aber dazu leiste dieses Gesetz keinen Beitrag.

**Klaus-Peter von Lüdeke** (FDP) hebt hervor, dass der Abgeordnete Dr. Arndt den Mietern kurz vor dem Wahltermin ihre Ängste nehmen wolle, dabei aber unterschlage, dass die rot-rote Koalition dafür verantwortlich sei, dass die Mieter Angst haben müssten. Die FDP-Fraktion habe seinerzeit deutlich gemacht, dass mit Auslaufen der Anschlussförderung ein Konzept erforderlich sei und man sich dafür mit allen Beteiligten an einen Tisch setzen sollte. Aber das sei – ebenso wie die Frage der Bürgschaften – von der rot-roten Koalition ignoriert worden.

Der Gesetzentwurf, den die rot-rote Koalition wohl auch mit Blick auf den Wahltermin vorgelegt habe, habe in der Fachwelt kein positives Echo gefunden. Dass man nun auch noch anhand einer Tischvorlage beraten und entscheiden müsse, sei inakzeptabel. – Der Verlängerung der Kündigungs- und Überlegungsfristen bei Mieterhöhungen und der Härtefallregelung würde er selbstverständlich zustimmen, aber das restliche Gesetz sei untauglich. Es berücksichtige weder die Mieter- noch die Investoren- und Eigentümerinteressen in angemessener Weise. Solange es nicht gelinge, mit diesen gemeinsam ein Konzept zu entwickeln, müsse man den Gesetzentwurf ablehnen. Er plädiere für eine Vertagung, um entsprechend nacharbeiten zu können.

**Matthias Brauner** (CDU) betont, dass es sich bei diesem Gesetz um ein „Reparaturgesetz“ handele. Darin finde sich nichts zur Neuausrichtung oder Neugestaltung einer Förderpolitik. Das Gesetz sei vielmehr erforderlich, weil die rot-rote Koalition seinerzeit den Ausstieg aus der Anschlussförderung in dieser Form beschlossen habe. Die Mitteilung zur Anschlussförderung vom 1. 6. 11 – Drs 16/4223 – enthalte zwei wichtige Zahlen: Aufwendungsdarlehen, die ausgefallen seien: 290 Mio. Euro – und in Anschlussförderungsfällen ausgefallene Zahlungen aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften: 346 Mio. Euro. – Der Ausstieg in dieser Form habe also bereits zu einem Ausfall bzw. Schuldverzicht in Höhe von über 600 Mio. Euro geführt.

Die von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagene Regelung treffe nur für die Wohnungen zu, wo § 4 noch nicht eingetreten sei. Der CDU-Änderungsantrag sehe hingegen vor, dass die Überprüfung der Kostenmiete auch auf Antrag des Mieters stattfinden könne. Damit würde auch etwas für diejenigen Mieter getan, wo ein Verkauf, eine Insolvenz oder Ähnliches eingetreten sei.

Im Übrigen habe er große Bedenken hinsichtlich des vorgesehenen Vergleichsmietensprungs: Wenn der Eigentümer eine deutlich höhere Kostenmiete geltend mache, sei zum einen zu klären, wie die Differenz subventioniert bzw. die Förderung ausgestaltet werde, und zum anderen seien Gerichtsverfahren zu der Frage zu erwarten, ob ein solcher Schritt überhaupt zulässig sei, weil direkt in das Eigentumsrecht des Vermieters eingegriffen werde. – Dem Ausfall in Höhe von ca. 600 Mio. Euro stehe die Zahlung von 1 Mio. Euro für

Härtefälle entgegen. Er befürchte, die Härtefallklausel werde wiederum so ausgestaltet, dass es zu einer Minimierung der Aufwendungen seitens des Senats komme, aber den Mietern nicht wirklich helfen werde.

Deshalb plädiere er dafür, zunächst einmal über die Höhe und die Kappung der Kostenmiete zu reden. Der Fremdkapitalanteil in den Berechnungen für die Kostenmieten sei signifikant gewesen, und insofern sei das ein hinreichender Grund und eine ausreichende Grundlage, um darauf einzugehen. Vor allem könne man dann nicht nur denjenigen Mietern eine Hilfe anbieten, die erst in Zukunft betroffen sein könnten, sondern auch denjenigen, die bereits betroffen seien.

Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen führe zu keiner rechtssicheren Lösung. Auch die Spanneneinordnung bringe Probleme mit sich. Nach den Verweisungen zu § 558a BGB müsse bei einer Vergleichsmiete für jede Wohnung einzeln gerechnet werden. Im Kostenmietrecht könne man dies einfach per Bescheid festlegen.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) erklärt, in der wohnungswirtschaftliche Diskussion der letzten Jahre habe sich der Begriff der Kostenmiete – in der Beziehung zur Sozialmiete – als problematisch und in der Abgrenzung als schwierig erwiesen. Der Begriff der Kostenmiete sei insofern wenig gerichtsfest. Die Lösung der Koalitionsfraktionen sei hingegen gerichtsfest gestaltet. Die weiteren Argumentationen seitens der Opposition werte er als Wahlkampf. Die Opposition gönne der rot-roten Koalition nicht den Erfolg, die kapitalistische Förderung des sozialen Wohnungsbaus abgeschafft und eine neue Grundlage eingeführt zu haben. Man sei nun in Berlin mit diesem Gesetz auf einem guten Weg, um zu einer liberalen sozialen Wohnungswirtschaft zu kommen.

**Andreas Otto** (Grüne) merkt an, dass die SPD seinerzeit maßgeblich an der Erfindung dieses Systems beteiligt gewesen sei und auch Verantwortung für schlimme Fälle wie z. B. die im Fanny-Hensel-Kiez trage. – Die Vorschläge seiner Fraktion in dieser Frage könne er gern nochmals vortragen. Man könne auch die entsprechenden Anträge seiner Fraktion nachlesen, die die rot-rote Koalition regelmäßig abgelehnt habe. So habe man z. B. das Ankaufmodell vorgeschlagen: Wohnungen bzw. Häuser, die in Förderprogrammen mit Millionen bzw. Milliarden Euro öffentlich finanziert worden seien, sollten vom Senat im Insolvenzfall angekauft werden, wenn es finanzpolitisch oder wohnungspolitisch sinnvoll sei, weil z. B. die Mieter dann nicht ausziehen müssten.

Ein zweiter Vorschlag seiner Fraktion habe auf die Belegungsrechte abgezielt: Der Senat habe vor einigen Jahren großflächig auf diese Rechte verzichtet, doch sollte nun geprüft werden, in welchen Fällen man dies rückgängig machen müsse. – Drittens habe man vorgeschlagen, in den Fällen, wo Sozialwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt würden – Beispiel Kochstraße –, eine Umwandlungsverordnung zu erlassen und eine Eingrenzung vorzunehmen. Auch dies sei von den Koalitionsfraktionen abgelehnt worden.

Viertens habe man vorgeschlagen, die fiktiven Kosten – also Kosten, die zwar aus der Vergangenheit aufgrund von „Mondpreisen“ in der Finanzierung auf dem Papier ständen, aber die der Eigentümer nicht habe – zu begrenzen und auf das zu beziehen, was der Eigentümer für die Finanzierung und Bewirtschaftung bringe. Diesen wichtigen Punkt habe die rot-rote Koalition in ihrem Gesetzentwurf leider weggelassen. Wenn dem Abgeordneten Doering hierzu Gutachten vorlägen, die auf verfassungsrechtliche Probleme verwiesen, sollten diese in die Beratungen des Ausschusses eingebracht werden.

Hinsichtlich der von den Koalitionsfraktionen nun groß herausgestellten Härtefallregelung sei daran zu erinnern, dass die rot-rote Koalition die Mieter erst in diese Härtefälle gebracht habe. Im Übrigen wäre es im vorigen Jahr ein Leichtes gewesen, die bestehende Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe neu zu fassen und damit möglicherweise auch andere Beihilfen zu gewähren. Auch die Barwertablösung sei bereits seit etlichen Jahren möglich und werde von einzelnen Eigentümern angenommen. Für diese beiden Punkte werde nicht eigens ein Gesetz benötigt.

Alle Verkäufe aus den Insolvenzen würden mithilfe der IBB bewerkstelligt, und die IBB sei auch dafür zuständig, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen und die Kostenmiete zu errechnen. Insofern wäre es für den Senat ein Leichtes gewesen, auf diesem Weg dafür zu sorgen, dass die Mieter grundsätzlich bei jedem Verkaufsfall eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung erhielten. Der Senat habe aber auch darauf verzichtet und lasse die Mieter im Regen und im Nebel stehen.

Er beantrage, die Abstimmung über das Gesetzesvorhaben auf die nächste Sitzung zu vertagen. Für dieses Gesetzesvorhaben sollte man stärker zusammenarbeiten. Das Thema sei sehr wichtig, und man sollte alle Vorschläge, die möglicherweise auch außerhalb des Abgeordnetenhauses existierten, zur Kenntnis nehmen.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) merkt an, dass der Vorredner das Gesetz lediglich für unwichtig und unschädlich halte und es insofern nicht ablehnen müsse. – Das Gesetz enthalte aber neue Aspekte. Mit der Barwertablösung komme es zu einer Mietbindung, und das sei ein gutes Ergebnis für die Mieter und die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin. Er lehne den Vertagungsantrag ab.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) hebt hervor, dass der Abgeordnete Otto zunächst ein solches Gesetz für unnötig gehalten habe, nun aber doch gemeinsam daran arbeiten wolle. – Der rot-rote Senat sei 2002 bewusst aus dem System des Westberliner sozialen Wohnungsbaus ausgestiegen, wobei dieses System nicht nur von der SPD, sondern auch vom Diepgen-Senat betrieben worden sei. In dieses System seien Millionen und Milliarden von Euro an öffentlichen Mitteln geflossen, aber trotz dieser „wahnsinnigen Subventionierung“ lägen mittlerweile die Mieten von gut 40 Prozent aller Wohnungen im sozialen Wohnungsbau über dem Mietspiegel. Insofern denke er jetzt auch nicht darüber nach, wie man das System der Subventionierung wiederbeleben könne. Vielmehr müsse man neue Wege finden; hierzu verweise er auf das Wahlprogramm seiner Partei.

Die Möglichkeit des Aufkaufs von insolventen Projekten im sozialen Wohnungsbau sei von Rot-Rot längst beschlossen, und das werde auch praktiziert. – Bisher habe die Opposition noch keine Angabe dazu gemacht, wo die reale Kostenmiete vermutlich liegen werde. Aus welchem Grund sollte die reale Kostenmiete in vielen Fällen unterhalb des Mietspiegels liegen? – [Andreas Otto (Grüne): Das muss von der IBB ermittelt werden!] – Wenn man darüber keine gesicherte Erkenntnis habe, sollte man eine solche Forderung nicht stellen, denn man könne nicht absehen, was für den Mieter am Ende unter dem Strich herauskomme. Der Weg der Vergleichsmiete biete hingegen Verlässlichkeit und Sicherheit. – Künftig solle es hierbei keine Subventionierung mehr geben. Wenn die Vermieter mit der Kostenmiete in den Mietspiegel hineingingen, werde dies gedeckelt, und man werde sehen, wie die Vermieter reagierten. Darauf müsse man sich dann einlassen.

Seine Fraktion habe ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sich aber nicht auf die Frage der fiktiven oder realen Kostenmiete, sondern auf die soziale Richtsatzmiete bezogen habe. Es stehe jeder Fraktion frei, ein Gutachten in Auftrag zu geben; man könne im Übrigen auch den WPD mit einer solchen Frage befassen. Die soziale Richtsatzmiete könne man nicht einfach einführen, wenn von mehreren Seiten verfassungsrechtliche Bedenken vorgebracht würden und diese auch durch ein Gutachten bestätigt würden. Die Bausenatorin habe in der Anhörung deshalb den Weg vorgestellt, eine entsprechende Vereinbarung mit den Vermietern abzuschließen, die daran Interesse hätten, über die Barwertablösung zu einer Regelung zu kommen. Das geschehe dann im gegenseitigen Einvernehmen und sei rechtssicher.

Bei der Barwertablösung blieben 50 Prozent der bisherigen Wohnungen im sozialen System; für sie werde eine Bindung über 20 Jahre festgeschrieben, was faktisch eine Verlängerung bedeute. Für diese Wohnungen werde ein Mietsatz festgelegt, der unter dem Mietspiegel liegen werde. Das sei ein Erfolg. Wenn der Abgeordnete Otto dies für bedeutungslos erkläre oder das Gesetz lieber nicht beschließen wolle, sei dies verantwortungslos. Mit dem vorliegenden Gesetz versuche man zu einer Regelung im Interesse der Mieter zu kommen. Sicherlich sei das an der einen oder anderen Stelle noch nicht ausreichend, aber das liege in der Natur der Sache bzw. an den Schwierigkeiten, die er benannt habe. Daran werde man weiter arbeiten.

**Klaus-Peter von Lüdeke** (FDP) beantragt, ein Wortprotokoll dieses Tagesordnungspunktes zu erstellen.

Der **Ausschuss** lehnt sowohl diesen Antrag als auch den Vertagungsantrag des Abgeordneten Otto ab. – Den Änderungsantrag der CDU-Fraktion zur Vorlage – Drs 16/4065 – lehnt er ebenfalls ab, und dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen stimmt er zu. Er beschließt, die Annahme der Vorlage – Drs 16/4065 – in der so geänderten Fassung zu empfehlen. Die Dringlichkeit wird ebenfalls beschlossen.

**Punkt 4 der Tagesordnung – neu –**

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
**über den Bebauungsplanentwurf I-208-1 für eine  
Teilfläche westlich der Friedrichswerderschen Kirche  
Zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße,  
Niederlagstraße und Werderscher Markt im Bezirk  
Mitte, Ortsteil Mitte**  
Drs 16/4140

[0265](#)

Siehe Wortprotokoll.

**Punkt 5 der Tagesordnung – neu –**

Vorlage - zur Beschlussfassung -  
**Entwurf des Bebauungsplans I-B4bb für eine  
südöstliche Teilfläche des Geländes zwischen  
Stadtbahn, Rathausstraße, Spandauer Straße und  
Karl-Liebknecht-Straße sowie einen Abschnitt der  
Rathausstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte**  
Drs 16/4137

[0262](#)

Siehe Wortprotokoll.

**Punkt 6 der Tagesordnung – neu –**

Vorlage - zur Beschlussfassung -  
**über die Planreife für die Teilfläche der Änderung des  
FNP „Adlershof – Nachnutzung Betriebsbahnhof  
Schöneweide“, (Ifd. Nr. 08/08) im Bezirk Treptow-  
Köpenick entsprechend dem Geltungsbereich des  
Bebauungsplans 9-16-1 sowie  
über den Entwurf des Bebauungsplans 9-16-1 für eine  
Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs  
„Berlin-Johannisthal/Adlershof“**  
Drs 16/4139

[0264](#)

**Stellv. Vorsitzende Ellen Haußdörfer** teilt mit, dass der mitberatenden Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Stellungnahme mehrheitlich die Annahme der Vorlage – Drs 16/4139 – empfehle.

**Astrid Schneider** (Grüne) hebt hervor, dass nun auch die Änderung des FNP für den Betriebsbahnhof Schöneweide mit auf der Tagesordnung stehe. Es sei ein Fehler, ohne ein städtisches Gesamtkonzept für einen zukunftsorientierten Güterverkehr weiterhin Betriebs- und Güterbahnhofsflächen aufzugeben bzw. weitere Bahnflächen zu entwidmen.

**Wolf Schulgen** (SenStadt) erklärt, dass es hierbei noch nicht um die vollständige Gestaltung des Güterbahnhofs und die Entwidmung, sondern um die Genehmigung für eine kleine Fläche gehe, die als Grünanlage gestaltet werde. Nur für den Teil, der sich weiterhin im Entwicklungsgebiet befinde, werde die betreffende Vorabgenehmigung beantragt.

**Astrid Schneider** (Grüne) weist darauf hin, dass der gesamte FNP „Adlershof – Nachnutzung Betriebsbahnhof Schöneweide“ vorgelegt werde. Die Straßenführung in dem Bebauungsplan solle der Erschließung der Flächen auf dem später zu entwidmenden Bereich des jetzigen Betriebsbahnhofs dienen. Insofern könne man diese Maßnahmen nicht voneinander trennen.

Wie auf Seite 7 der Vorlage – Drs 16/4139 – dargestellt, habe sich der Senat durch den Verkauf von Flächen und die vertragliche Verpflichtung zur Sicherung der Hauptzufahrt selbst unter Druck gesetzt. Das sei nicht die richtige Vorgehensweise. – Treffe es zu, dass bereits 2010 zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG sowie dem Bundeseisenbahnvermögensamt ein städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen worden sei? Was sei Inhalt dieses Vertrages?

**Wolf Schulgen** (SenStadt) betont, dass nur für eine Teilfläche die Planreife erklärt werde. Dort habe man die Firma Freudenberg angesiedelt, und deren Bauten ständen kurz vor der Fertigstellung. Betroffen seien im Wesentlichen die Flächen innerhalb des Entwicklungsgebietes. Der jetzige Vorgang sei unabhängig davon, ob der städtebauliche Vertrag zustande komme oder nicht. Dieser Vertrag sei noch nicht abgeschlossen, sondern man verständige sich über die Modalitäten. In diesem Zusammenhang müssten auch Ausgleichsmaßnahmen beschlossen werden. Wenn man so weit sei, werde man dem Ausschuss einen entsprechenden Bebauungsplan für diese Flächen vorlegen. Hinsichtlich des Güterbahnhofs werde mit der Vorlage – Drs 16/4139 – nichts entschieden – mit Ausnahme der kleinen Fläche, die für die Überfahung benötigt werde.

**Astrid Schneider** (Grüne) merkt an, dass sowohl die Zufahrt wie der Grünzug nur mit einer entsprechenden Planung für die Fläche des Betriebsbahnhofs Sinn machten. Insofern falle auch eine Vorentscheidung für diese spätere Planung.

**Wolf Schulgen** (SenStadt) erklärt, an dieser Stelle sei für den Fall, dass auf dem anderen Grundstück nichts weiter geschehe, nur eine Durchwegung vorgesehen gewesen. Allerdings könne man auch über die jetzt vorgesehene Straße zu diesem Grundstück gelangen und verbaue damit nichts.

**Marion Platta** (Linksfraktion) weist darauf hin, dass noch bis zum 21. 6. 11 die öffentliche Auslegung der Planungen zur Veränderung des Güterbahnhofs stattfinde. Insofern bestehe dort die Möglichkeit zu entsprechenden Einwendungen. Das sei noch nicht beschlossen und auch nicht Gegenstand der heutigen Debatte. Die Vorlage – Drs 16/4139 – betreffe nur ein winziges Stück im südöstlichen Bereich dieser Fläche, und diesen Plan könne man heute beschließen.

**Astrid Schneider** (Grüne) erklärt, dass selbstverständlich schon entsprechende Einwendungen gegen diese Planungen vorgebracht worden seien. Im jetzigen FNP werde ein Grünzug mit Blick auf die spätere Planung für die angrenzende Fläche verlegt. Insofern sei dabei nicht die korrekte Reihenfolge eingehalten.

Der **Ausschuss** beschließt, die Annahme der Vorlage zur Beschlussfassung – Drs 16/4139 – zu empfehlen. Die Dringlichkeit wird ebenfalls beschlossen.

#### **Punkt 7 der Tagesordnung – neu –**

Vorlage - zur Beschlussfassung -

[0271](#)

**Gesetz zur Durchführung des Kapitels III der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates (ABl. Nr. L 218 vom 13. August 2008, S. 30)  
(Marktüberwachungsverordnungs-Durchführungsgesetz für Bauprodukte – BauP-MÜVDG)**

Drs 16/4129

**Dr. Elisabeth Panzer** (SenStadt) erklärt, mit dem Durchführungsgesetz würden die EG-Vorgaben umgesetzt und dafür Sorge getragen, dass im Land Berlin die Marktüberwachung in Bezug auf die Bauprodukte funktioniere. Hierbei gehe es um die Zuständigkeitsverteilung im Land Berlin: SenStadt solle dafür zu-

ständig sein, vor Ort in den Baumärkten die CE-Kennzeichnung zu überprüfen. Das Deutsche Institut für Bautechnik werde die technischen Prüfungen vornehmen und gegebenenfalls Produkte vom Markt nehmen.

Die Bauministerkonferenz habe hierzu ein Mustergesetz beschlossen, an das sich das Berliner Gesetz im Wesentlichen halte. In einer verfahrensrechtlichen Regelung komme es zu einer Abweichung: In § 3 habe man den letzten Satz von Absatz 3 weggelassen. Darin gehe es um die Auswirkungen von Verletzungen von Verfahrensvorschriften und die Frage, ob eine solche Verletzung im Land Berlin wirksam sein solle. Die Innenverwaltung habe mit Blick auf das Berliner Verwaltungsverfahrensgesetz dafür keine Notwendigkeit gesehen. Dem sei man gefolgt und habe es bei der landesrechtlichen Regelung belassen.

**Marion Platta** (Linksfraktion) fragt, ob jetzt tatsächlich Vertreter von SenStadt die Baumärkte aufsuchten. Welcher zusätzliche Personalbedarf ergebe sich dadurch? Wie werde dies finanziert?

**Andreas Otto** (Grüne) hebt hervor, dass es sich bei dieser Marktüberwachungsbehörde offenbar um eine neue Einrichtung handle. Wo sei diese bei SenStadt angesiedelt? Wie viel Personal werde dort eingesetzt? Wie hoch werde die Kontrolldichte sein? Werde auch der Einsatz von Produkten auf Baustellen geprüft, oder gehe es nur um die Verkaufsvorgänge in Handelseinrichtungen?

**Dr. Elisabeth Panzer** (SenStadt) erklärt, diese Aufgabe werde von der Abteilung VI übernommen. Auf Bundesebene sei errechnet worden, wie viele Stellen für die Überwachung notwendig seien. Demnach seien dafür im Land Berlin zweieinhalb Stellen erforderlich. Eine vorhandene halbe Stelle aus dem Haus werde für die entsprechenden ministeriellen Aufgaben eingesetzt. Eine Stelle solle es zusätzlich geben, und anderthalb Stellen würden aus anderen Abteilungen des Hauses dafür eingesetzt.

Die Mitarbeiter besuchten keine Baustellen, denn es gehe darum, die CE-Kennzeichnung zu überprüfen. Die technischen Vorschriften auf EU-Ebene sollten eingehalten werden, und das werde vornehmlich in den Baumärkten überprüft. – Nach einem auf Bundesebene mit dem Deutschen Institut für Bautechnik ausgearbeiteten Plan überprüften die Bundesländer unterschiedliche Produkte. In diesem Jahr würden z. B. die Teppichböden geprüft, und andere Bundesländer nähmen sich andere Produkte vor.

**Andreas Otto** (Grüne) fragt, an welcher Stelle eine Prüfung der CE-Kennzeichnung erfolge, wenn z. B. bei einem Bauvorhaben die Produkte nicht im Baumarkt, sondern direkt beim Hersteller gekauft würden. Wie werde z. B. festgestellt, dass die Brandmeldeanlage für die Staatsoper die betreffende CE-Kennzeichnung habe und nach den EU-Normen hergestellt sei?

**Marion Platta** (Linksfraktion) merkt an, dass bei öffentlichen Bauten solche Vorgaben Bestandteil der Ausschreibung seien. – Wer stelle die Finanzen bereit, damit das Land Berlin diese Aufgabe durchführen könne?

**Dr. Elisabeth Panzer** (SenStadt) erklärt, die Finanzierung trage in erster Linie SenStadt. Es seien zweieinhalb zusätzliche Stellen für diese Aufgabe beantragt worden, und ihres Wissens werde eine Stelle bewilligt. – Wo im Einzelnen geprüft werde, könne sie nicht sagen.

Der **Ausschuss** beschließt, die Annahme der Vorlage zur Beschlussfassung – Drs 16/4129 – zu empfehlen. Die Dringlichkeit wird ebenfalls beschlossen.

### **Punkt 8 der Tagesordnung – neu –**

Antrag der Fraktion der Grünen

[0270](#)

**Wohnungsmarkt sozial gestalten (IV):**

**Vorkaufsrechte und Abwendungsvereinbarungen  
in Erhaltungs- und Sanierungsgebieten anwenden**

Drs 16/4081

**Andreas Otto** (Grüne) erklärt, das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und insbesondere die Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB stellten ein Instrument dar, das bisher keine große Rolle gespielt habe, aber

insbesondere für die Erhaltungsgebiete interessant sei. In einer Anhörung habe man bereits von den Erfahrungen in Hamburg gehört. Das Vorkaufsrecht sei demnach nur der Einstieg, während der eigentliche Erfolg bei den Abwendungsvereinbarungen liege. Letztlich sei dieses Vorkaufsrecht von der finanziellen Seite her eher unbedeutend, sondern vor allem ein Druckmittel gegenüber solchen Eigentümern, die mit ihren Vorhaben nicht den Zielen von Milieuschutzsätzen entsprechen wollten.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) merkt an, dieses Instrumentarium habe in Hamburg nur bedingt Wirkung gezeigt und vor allem dem Aufbau einer Druckkulissee gedient. Dies könne man sicher prüfen, aber gegenwärtig sei dieser Weg nicht ohne Weiteres auf Berlin übertragbar. Nach seinem Eindruck diene der vorliegende Antrag ohnehin eher der betreffenden Personalausstattung in den Bezirksämtern als dem Milieuschutz.

Grundsätzlich sei aber zutreffend, dass man in absehbarer Zeit eine neue Grundlage für die Erhaltungs-, Sanierungs- und Milieuschutzsätzen schaffen müsse. So würden z. B. die straßenweit gezogenen Milieuschutzsätzen von Kreuzberg nacheinander von Gerichten „abgeräumt“; das sei erst vor Kurzem wieder geschehen. Dieses Thema sollte man in der nächsten Legislaturperiode behutsam angehen; der vorliegende Antrag sei allerdings nicht zielführend.

**Andreas Otto** (Grüne) fragt, welche Milieuschutzsätzen durch Gerichte in den letzten beiden Jahren aufgehoben worden seien.

**Wolf Schulgen** (SenStadt) erklärt, ihm persönlich sei keine Milieuschutzsatzung bekannt, die vollständig aufgehoben worden sei. Er sei aber auch nicht der Experte für diese Details. – Man habe in diesem Jahr weder Geld noch Personal für ein solches Programm im Haushalt angemeldet. Insofern erledige sich diese Frage von selbst. Es gebe Bezirke, die inflationär mit diesem Instrument umgingen, und das müsse man auch bei der Finanz- und Personalausstattung an diesen Punkten berücksichtigen. Für SenStadt sei dieses im Moment nicht die Zielrichtung.

**Dr. Michael Arndt** (SPD) nennt als Beispiel den Boxhagener Platz. Auch zum Quartier an der Bergmannstraße habe es in dieser Hinsicht eine gerichtliche Auseinandersetzung gegeben; dort hätten sich Investoren gegen die Milieuschutzsatzung gewendet. Er teile die Ziele der Milieuschutzsatzung von Kreuzberg in einigen Teilen, doch müsse sie gerichtsfest gestaltet werden.

**Andreas Otto** (Grüne) entgegnet, die Gerichte hätten nirgendwo Satzungen aufgehoben. Möglicherweise sei im Einzelfall einem Eigentümer ein Vorhaben genehmigt worden, das der Bezirk aufgrund des Satzung habe untersagen wollen. – [Dr. Michael Arndt (SPD): Das ist ein Missverständnis; ich meinte nicht „aufgehoben“!] –

Der Grünen-Antrag enthalte nur einen Prüfauftrag. Wenn die Prüfung ein positives Ergebnis bringe, könne man anschließend unter Berücksichtigung der erforderlichen Finanz- und Personalmittel nach geeigneten Wegen einer Umsetzung suchen.

**Uwe Doering** (Linksfraktion) erinnert daran, dass man bereits in der ersten Lesung zum Grünen-Antrag auf die haushaltspolitischen Konsequenzen hingewiesen habe. Er lehne diesen Antrag ab. – Der Anhörung sei zu entnehmen gewesen, dass in Hamburg insgesamt lediglich acht Fälle dieser Art zur Anwendung gekommen seien.

Der **Ausschuss** beschließt, die Ablehnung des Antrags – Drs 16/4081 – zu empfehlen.

### Punkt 9 der Tagesordnung – neu –

#### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.

. . . . .