

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

47. Sitzung
10. September 2014

Beginn: 14.05 Uhr
Schluss: 16.07 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Iris Spranger (SPD) beantragt, TOP 5 und 6 zu vertagen. Die Koalitionsfraktionen hätten ihre Position bereits deutlich gemacht. Die SPD-Fraktion und der zuständige Senator sähen eine Umwandlungsverordnung positiv, allerdings befinde man sich noch im Diskussionsprozess mit der CDU. Über die BImA-Grundstücke werde zurzeit im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages verhandelt. Berlin habe Interesse, dass die Gebäude in der Katzler-/Großgörschenstraße an eine Wohnungsbaugesellschaft veräußert würden. Es sei abzuwarten, wie sich die Haushaltspolitiker dazu stellten. Die Position aller Fraktionen im Abghs sei klar. Man könne sich durchaus eine Bundesratsinitiative zur Verkaufspolitik des Bundes vorstellen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) lehnt die Vertagung ab. Der Antrag sei bereits dreimal vertagt worden. Es seien viele Zuhörer anwesend, die darauf warteten, dass die Koalition endlich handele. Das Umwandlungsgeschehen habe sich in den letzten beiden Jahren verdoppelt und sei ein dringendes Thema für die Menschen. Bm Müller habe sich öffentlich mehrmals dafür ausgesprochen, gleichwohl drücke sich die Koalition vor einer Entscheidung, was unverantwortlich sei. Im Abghs gäbe es – jenseits der CDU – eine Mehrheit für eine Umwandlungsverordnung. Eine Bundesratsinitiative käme für die Häuser in Schöneberg zu spät.

Katrin Lompscher (LINKE) erinnert daran, dass die Koalitionsfraktionen nach der Sommerpause einen gemeinsamen Antrag zu TOP 6 hätten vorlegen wollen. Sie unterstreiche die Dringlichkeit. Es wäre sinnvoller, mit einer einheitlichen Position der Abghs-Fraktionen auf die Abgeordneten des Bundestages einzuwirken als auf deren Entscheidung zu warten. Die Koalition sollte die Behandlung des Antrags zur Umwandlungsverordnung nicht verschleppen, sondern Gesicht zeigen und sagen, wo das Problem sei. Sie erinnere auch daran, dass die SPD in der rot-roten Koalition eine Umwandlungsverordnung noch vehement bekämpft habe.

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, TOP 5 zu vertagen.

[Unruhe im Zuhörerbereich – Unterbrechung der Sitzung von 14.15 bis 14.19 Uhr]

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, TOP 6 zu vertagen.

Oliver Höfinghoff (PIRATEN) beantragt, die Sitzung abzubrechen. Die Koalitionsfraktionen hätten sich in der Sommerpause nicht vorbereitet und die Tagesordnung halbiert. Er wende sich gegen eine Scheinsitzung und spreche sich für die Beratung aller Anträge aus.

Dr. Manuel Heide (CDU) plädiert dafür, die nicht vertagten Tagesordnungspunkte zu behandeln, die auch wichtig seien.

Der **Ausschuss** lehnt den Antrag mehrheitlich ab.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Katrin Lompscher (LINKE) fragt, welche Schritte der Senat nach Vorlage des Gutachtens von Freshfields Bruckhaus Deringer zur Evaluierung des Wohnraumgesetzes unternommen habe, ob er weitere Untersuchungen plane und wann mit einem Referentenentwurf für ein novelliertes Wohnraumgesetz zu rechnen sei.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) teilt mit, sein Haus habe das Gutachten ausgewertet und sei dabei, in Szenarienrechnungen für typische Wohnungsbestände in Zusammenarbeit mit der IBB zu ermitteln, welche Konsequenzen sich auf der Mieten- und der Finanzseite ergäben, wenn man eines der denkbaren Modelle anwendete, um das Wohnraumgesetz ggf. zu verändern oder fortzuführen. Verschiedene Denkmodelle würden zurzeit untersucht: ein Richtsatzmietenmodell, das sich am Mietspiegel oder einer politisch festgesetzten Richtsatzmiete orientieren könnte, Modelle mit Kappungsgrenzen wie bei Großsiedlungsbeständen sowie Härtefallmodelle wie im Mietenbündnis. Zudem solle im Herbst eine Expertenrunde unter Einbeziehung der baupolitischen Sprecher der Fraktionen, der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und der Mieterschutzverbände einberufen werden. Ziel sei, die verschiedenen Optionen bis Jahresende 2014/Jahresbeginn 2015 durchzuspielen und einen möglichst einvernehmlichen Vorschlag zu erarbeiten, der dann ggf. in eine Novellierung des Wohnraumgesetzes einmünden könnte.

Katrin Lompscher (LINKE) stellt die Nachfrage, ob auch eine Option sei, das Wohnraumgesetz nicht zu novellieren, und falls nein, ob weitergehende Regelungen zur Wohnraumförderung – u. a. eine landeseigene Berechnungsverordnung – beabsichtigt seien.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) betont, dass die Diskussion ergebnisoffen geführt werde. Insofern könne er das Ergebnis nicht vorwegnehmen. Eine Veränderung des bisherigen Systems in punkto Härtefallregelung, Kappungsregelung oder Richtsatzmiete mache eine Novellierung erforderlich, für die das Abghs Gesprächspartner wäre.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) fragt, wann der Senat die für Herbst angekündigten Verbesserungen des Mietenbündnisses vorstellen werde und welche konkreten Änderungen neben der Ausweitung der Härtefallregelung geplant seien.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) bestätigt, dass am Zeitpunkt Herbst festgehalten werde. Mit den kommunalen Wohnungsunternehmen und dem BBU sei eine Reihe von Vorschlägen konsensual besprochen worden; einige Punkte befänden sich noch im Klärungsprozess. Nach Abschluss werde SenStadtUm den Ausschuss unterrichten.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) bittet um Auskunft, welche Punkte noch ungeklärt seien.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) macht geltend, dass es sich um eine Paketlösung handle, aus der er nicht einzelne Punkte herausgreifen wolle. Er gehe von einer Veränderung bei der WBS-Fragestellung aus. Man werde versuchen, beim Wohnungstausch und anderen Fragen voranzukommen. Der Vorschlag werde dem entsprechen, was Bm Müller im April/Mai angekündigt habe.

Katrin Vogel (CDU) fragt, wie es mit dem Ausbau der Straßenbahnverbindung vom WISTA-Gelände nach Schöneweide weitergehe und ob es schon einen konkreten Zeitplan gebe.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenStadtUm) legt dar, sein Haus habe die verkehrsplanerischen Vorarbeiten für die Straßenbahnneubaumaßnahme WISTA II abgeschlossen, die BVG im Juni 2014 den Planungsauftrag erhalten, das Baurecht für die Maßnahme einzuleiten. Es müsse ein Planfeststellungsverfahren nach dem PBefG durchgeführt werden. Die Maßnahme stehe im Zusammenhang mit dem bereits laufenden Planfeststellungsverfahren zur Verkehrsführung in Schöneweide und müsse noch eingetaktet werden. Ein Termin für Baubeginn bzw. Inbetriebnahme könne deshalb nicht genannt werden. Mit der BVG liefen intensive Abstimmungen zur Zeitschiene. Es müsse auch noch geklärt werden, ob die Neubaustrecke an die fertige Verkehrslösung angeschlossen werde oder unabhängig davon an die Bestandstrasse.

Iris Spranger (SPD) erkundigt sich nach den Leitlinien zum Abschluss städtebaulicher Verträge. Welche Inhalte seien ausschlaggebend? Welche wohnungspolitischen Verbesserungen könnten damit erreicht werden?

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) schildert, die Leitlinien seien intensiv mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Bezirken abgestimmt worden und sollten dazu führen, dass die Praxis der städtebaulichen Verträge vereinheitlicht und der Abschluss der Verträge beschleunigt werde. Damit gingen auch klare Signale an die Investoren und den Grundstücksmarkt, was zur Investitionssicherheit beitrage. Es sei ein einheitliches Berechnungsmodell entwickelt worden, das gleiche Bezugsgrößen bspw. für Kita- und Grundschulplätze in den Verträgen sicherstelle. Es gehe auch um die Bereitstellung öffentlicher Flächen für Straßen, Grünanlagen und Infrastruktureinrichtungen und die Preise. Zudem sei ein Berechnungsmodell entwickelt worden, wie Mietpreis- und Belegungsbindungen in städtebaulichen Verträgen nach einheitlichen Maßstäben unter Berücksichtigung der neuen Wohnungsbauförderung sichergestellt werden könnten. Angestrebt werde ein Korridor von 10 bis 33 Prozent mietpreisgebundener Wohnungen, wenn dies wirtschaftlich vertretbar sei. Man habe Kriterien entwickelt, mit denen die Lastentragung für die öffentlichen Aufgaben definiert werde. Dabei gehe es um die wirtschaftliche Angemessenheit und die konkrete Zuord-

nung zu den Vorhaben. Es handele sich um ein vereinfachtes Berliner Modell, das auf Bodenrichtwerten aufbaue. SenStadtUm werde den Bezirken ein Muster für städtebauliche Verträge und eine Arbeitshilfe zur Verfügung stellen. Die Evaluierung des Prozesses sei verabredet. Auf dem Bodenmarkt werde ein preisdämpfender Effekt erwartet, weil bereits beim Grundstücksverkauf an einen potenziellen Bauträger klar sei, welche Leistungen abverlangt würden.

Die Aktuelle Viertelstunde ist beendet.

Punkt 2 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 17/1491

[0167](#)
BauVerk

Wohnlagen im Mietspiegel: Änderungsanträge veröffentlichen, Einspruchsrecht einräumen und Änderungen nachvollziehbar dokumentieren

Katrin Lompscher (LINKE) plädiert dafür, den Mietspiegel transparenter und akzeptierter zu machen. Es gehe nicht um Anforderungen, die vom Bundesrecht abwichen, sodass die Rechtssicherheit nicht gefährdet werde. Die Anträge zur Änderung von Wohnlagen – im letzten Mietspiegel seien es ca. 800 gewesen – sollten vorher transparent gemacht werden, damit dazu Stellung genommen werden und sich die AG ein differenziertes Bild machen könne. Die Wohnlageneinstufung sei für die Mieter von großem Interesse. Aufwertungsanträge würden in der Regel von Vermieterseite gestellt. Der Antrag komme nicht zu spät, da die Entscheidung über die Wohnlageneinstufung noch nicht gefallen sei.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) führt aus, im Mietspiegel 2013 seien 2 300 von 380 000 Adressen umgestuft worden, was 0,6 Prozent und nicht 12 Prozent entspreche. 550 Adressen seien abgestuft und etwa 1 700 aufgestuft worden. Auch in der Vergangenheit seien Änderungen vorgenommen worden, allerdings veränderten sich Lagen nur in sehr begrenztem Umfang. Jeder Antrag werde einzeln behandelt und von der AG, der drei Mieter- und drei Vermietervertreter angehörten, einvernehmlich beschlossen. SenStadtUm halte das Verfahren für sachgerecht und sehe keinen substanziellen Veränderungsbedarf.

Katrin Lompscher (LINKE) erwidert, das Verfahren solle nicht substanziell verändert, sondern transparent gestaltet werden. Was spreche dagegen?

Iris Spranger (SPD) betont, der Berliner Mietspiegel sei der qualifizierteste bundesweit. Er dürfe als rechtssicheres Instrument nicht gefährdet werden. Mögliche Angriffspunkte seien zu vermeiden, zumal wenn Wohnlagenumstufungen nur 0,6 Prozent und nicht 12 Prozent ausmachten. Damit dürfte sich der Antrag erledigt haben.

Dr. Manuel Heide (CDU) unterstreicht, dass die Allgemeinverbindlichkeit des Mietspiegels nicht gefährdet werden dürfe. Das Gremium sei mit Mieter-, Vermieter- und Verwaltungsvertretern kompetent und interessenausgewogen besetzt und gewährleiste ein ordnungsgemäßes Verfahren. Die Beteiligung einzelner Mieter führte zu Anhörungen, Einsprüchen, verwaltungsrechtlichen Verfahren mit entsprechender Dauer und machte den Mietspiegel vermutlich nicht rechtssicherer. Auf- und Abwertungen bewegten sich in einem marginalen Bereich.

Katrin Lompscher (LINKE) hält entgegen, dass das Argument der Rechtssicherheit an dieser Stelle deplatziert sei. Ihrer Fraktion gehe es darum, die Transparenz zu verbessern und damit auch die Akzeptanz und Rechtssicherheit zu erhöhen. Darüber hinaus könnte auch über eine Veränderung der Kriterien für die Wohnlageneinstufung – Nachfrage- und Imageeffekte, sozialer Status, Ausländeranteil an der Bevölkerung – nachgedacht werden.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) begrüßt den Antrag, der die Systematik nicht verändere, sodass die Rechtssicherheit nicht in Gefahr sei. Es gehe um mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Mieter.

Matthias Brauner (CDU) verweist darauf, dass der Berliner Mietspiegel im Bundesvergleich extrem transparent gewesen sei und bestimmte Veröffentlichungen aus Datenschutzgründen bereits gerichtlich untersagt worden seien. Er befürchte, dass der Antrag vor diesem Hintergrund nicht sachdienlich sei und die Rechtssicherheit gefährden könnte.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) knüpft an, dass die adressengenaue Veröffentlichung 2012 vom Datenschutzbeauftragten faktisch untersagt worden sei. Tabellen und Einzelbegründungen könnten nicht mehr veröffentlicht werden. Das Ergebnis werde transparent, weil die Wohnlagen veröffentlicht würden. 20 bis 30 Anfragen in einem Zeitraum von über einem Jahr zeigten, dass das öffentliche Interesse und die Unzufriedenheit der Bürger mit dem Vorgehen nicht groß zu sein schienen. Die drei Mietervereine stimmten dem Verfahren zu. Eine weitere Beteiligungsschleife generierte erheblichen Zeitbedarf. Was im Antrag bemängelt werde, habe in der Sache keine große Relevanz.

Der **Ausschuss** beschließt mehrheitlich, die Ablehnung des Antrags zu empfehlen.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme –
Drucksache 17/1120

Leitlinien der Berliner Seniorenpolitik 2013
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der
Fraktion der SPD und der Piratenfraktion)

[0150](#)
BauVerk
GesSoz

Staatssekretär Dirk Gerstle (SenGesSoz) legt dar, mit Senatsbeschluss von 2013 seien die Ressorts aufgefordert worden, die Leitlinien umzusetzen. Es gebe eine Reihe von Aktivitäten in Zusammenarbeit mit den Seniorenvertretungen und eine ressortübergreifende Facharbeitsgruppe zur Weiterentwicklung und Fortschreibung, denn das Papier sei nicht abschließend, sondern solle einen lebenden Prozess darstellen.

Vorsitzender Andreas Otto nimmt für seine Fraktion Stellung. Zur Wohn- und sozialen Situation von Senioren gebe der Bericht noch nicht viel her. Die tatsächlichen Probleme würden zu wenig benannt. Wenn ältere Menschen ihre Wohnung verlören, umziehen und ihren Kiez verlassen müssten, stünden sie besonders unter Druck. Der Senat und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssten darauf besonders reagieren. Welche Angebote und speziellen Strategien gebe es, um ältere Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die ihre bisherige Wohnung aufgeben müssten? Die Altersarmut sei von 5,8 Prozent 2010 auf 7,3 Prozent

2011 angestiegen, was dramatisch sei. Wenn sich dies fortsetze, habe man ein großes Problem, denn Altersarmut schlage nicht zuletzt beim Wohnen durch. Die Miete sei ein ziemlich großer Posten im Haushalt vieler Menschen. Der Hinweis, dass dies Angebot und Nachfrage regelten, sei zu lapidar. Die alten Sozialwohnungen seien vielfach teurer als Wohnungen am freien Markt. Wie sehe es dort aus? Werde die Erhaltung von Mietwohnraum als Werkzeug gesehen, um auch Wohnraum für ältere Menschen zu erhalten? Errichteten die Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren auch Wohnungen für Menschen mit wenig Geld? Bei einem GESOBAU-Projekt seien nur 2 von 100 Wohnungen für ALG-II-Bezieher geeignet, was viel zu wenig sei. Gebe es inzwischen ein anderes Konzept?

Ulker Radziwill (SPD) unterstreicht, dass es sich um einen lebendigen Prozess handle. Die Leitlinien würden mit dem Landessenorenbeirat und verschiedenen Arbeitsgemeinschaften vertieft und weiterentwickelt. Auch eine AG Wohnen und Wohnumfeld sei vorhanden. Das Wohnumfeld sei für Senioren ebenfalls ein wichtiger Aspekt. Sie frage nach weiteren Ergebnissen der Arbeitsgemeinschaften und der Fortführung der Leitlinien. Senioren seien für die Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Zielgruppe, die solide sei und pünktlich zahle. Sie müssten sich Gedanken machen, wie sie ihre Stammklientel im Alter besser halten könnten. Der Landespflegeplan zeige auf, dass es bei der stationären Pflege demnächst einen Engpass geben werde. Umso wichtiger sei es, das Wohnen im eigenen Wohnumfeld möglichst lange zu ermöglichen. Einige Wohnungsbaugesellschaften hätten schon entsprechende Umbauprojekte. Bei Auszügen sollten Rückbauten barrierefreier Umbauten in Wohnungen vermieden werden. Neubauten müssten angesichts der wachsenden Zahl älterer Menschen mehr barrierefreie Wohnungen umfassen. Die Informationen der Wohnungsbaugesellschaften über Wohnungstausch könnten noch verbessert werden. Allerdings seien kleinere Wohnungen oft genauso teuer wie größere. Sie bitte um eine Bewertung. Wohn- und Energieverschuldung sei ein dringendes Problem. Altersarmut spiele eine größere Rolle. Hier seien Instrumente der Bundespolitik wichtig. Mietendämpfende Maßnahmen nützten auch Senioren. Das Tempo der Bundesregierung sei ihr zu langsam. Sie wünsche sich mehr Engagement der Unionsparteien.

Ole Kreins (SPD) verweist auf Investitionen in Niederflurstraßenbahnen und barrierefreie Bahnhöfe. Die BVG wolle diese zwei Jahre eher umbauen, als es die UN-Behindertenrechtskonvention verlange. Er erinnere an die Rückkehr zum automatischen Kneeling. Die Verkehrssicherheit werde mit der Fußverkehrsstrategie und der Verkehrssicherheitskommission vorangetrieben. Bei der Sicherheit in Bahnhöfen habe man durch Videoüberwachung und Polizei vor Ort nachgelegt, was das subjektive Sicherheitsgefühl steigern. Ticket 65 plus und Begleitservice trügen zur Mobilität älterer Menschen bei. Beim Fahrdienst für Behinderte müsse man angesichts der Probleme in der Vergangenheit „noch mal hineinschauen“.

Harald Moritz (GRÜNE) bemerkt, solche Papiere enthielten immer hehre Ziele, die Praxis sei die größere Hürde. Nicht immer sei es eine Frage des Geldes, z. B. wenn es um längere Ampelgrünphasen für Fußgänger gehe. Werde die VLB Vorgaben verändern? Ähnlich sei es mit Gehwegabsenkungen und ausreichenden Gehwegbreiten für Rollstuhlfahrer, wo Vorgaben teilweise von den Bezirken nicht umgesetzt würden. Wie werde der Senat dafür sorgen? Wie könne der Begleitservice gesichert werden, wie sei der aktuelle Stand? Wie stehe der Senat dazu, dass neue BVG-Busse nur noch eine Rampe haben sollten? Kameras allein steigerten nicht das Sicherheitsgefühl. Wie wolle der Senat an mehr Personal herangehen?

Jasenka Villbrandt (GRÜNE) unterstreicht die Bedeutung der Leitlinien, da Menschen immer älter und ärmer würden und stärker auf Barrierefreiheit angewiesen seien. Jedoch sei der Bericht etwas mager, wenn es um konkrete Maßnahmen gehe. Er beschreibe eigentlich nur, was schon in Angriff genommen sei. Es gebe aber auch Mängel. Wohnraumversorgung sei ein wichtiges Thema für ältere Menschen. Viele hätten Angst, dass sie ihre Wohnung irgendwann verlassen müssten. Ein Bezirk fordere Grundsicherungsbezieher über 75 Jahre nicht dazu auf, was zu begrüßen sei. Allerdings sollten ältere Menschen nicht allein vom guten Willen eines Stadtrats abhängen. Hier müsse man sich langfristig etwas anderes überlegen. Was die Wohnungsbaugesellschaften machten, sei erfreulich, aber nicht ausreichend. Notwendig seien verbindliche Zusagen. Bei öffentlichen Bauten – auch Krankenhäusern und Polizeistationen, wo Menschen Hilfe suchten – sei Barrierefreiheit vielfach nicht gegeben, sodass dringend etwas getan werden müsse. Sollte es dabei bleiben, dass Sonderbauten nicht barrierefrei sein müssten? Der Begleitservice müsse schneller laufen. Notwendig wäre auch eine Verzahnung zwischen Begleitservice und Sonderfahrdiensten. Warum werde diese nicht umgesetzt?

Katrin Lompscher (LINKE) konstatiert, dass die Leitlinien umfassend seien. Es stelle sich die Frage nach der Nachhaltigkeit, dem Controlling und der Umsetzung. Das Thema Wohnen sei zentral, die Feststellung zutreffend, dass die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt mit steigendem Alter wachse. Rund 35 000 ältere Menschen erhielten Grundsicherung. Wie viele seien auf Wohnkostenhilfen angewiesen? Die WAV sei vor Gericht gescheitert. Wie oft würden ältere Menschen aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken? Gölten für Senioren andere Härtefallregelungen? Werde mit Überschreitungen der Kostenobergrenzen kulanter umgegangen? Abgesehen von dem Fall am Hansafer hörte man wenig über die Perspektive von Seniorenwohnhäusern in der Zukunft. Möglicherweise werde eine alternde Gesellschaft wieder in eine solche Richtung denken müssen. Nach dem Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau stelle sich die Frage, wie alters- und behindertengerechte Wohnungen weiterhin für diese Zielgruppe gesichert werden könnten. Sie verweise auf das Beispiel Palisadenstraße. Hierzu seien die Ausführungen nicht überzeugend. Die Möglichkeiten der Kostenübernahme bei altersgerechten Wohnungsanpassungen seien wenig bekannt. Gebe es gezielte Informationskampagnen? Auch die städtischen Wohnungsunternehmen verlangten in der Regel die Kosten von den Mietern. Seien dort Rückbauten von altersgerechten Umbauten inzwischen generell ausgeschlossen? Wie wolle der Senat – über die Änderung der Bauordnung hinaus – erreichen, dass mehr barrierearme Wohnungen neu gebaut würden?

Matthias Brauner (CDU) betont, dass das Konzept gut strukturiert sei und in die Tiefe gehe. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung müsse man Maßnahmen ansetzen, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Neu errichtete Wohnungen städtischer Gesellschaften seien fast immer altersgeeignet und barrierearm. Der Standard liege deutlich über dem im Bestand. Die Neubaumieten der städtischen Gesellschaften seien durch Fördermittel, effiziente Grundrisse und günstige Nebenkosten für breite Schichten der Bevölkerung – auch für Rentner mit Grundsicherung – tragbar. Die Verschuldung reduziere sich durch die hohe Tilgung, sodass die Objekte dann mit günstigeren Kostenmieten angeboten werden könnten. Gleiches gelte für die Wohnungsgenossenschaften. Das KfW-Programm sei ein Instrument für Investitionen in demografische Elemente. Bei Bestandsinvestitionen sehe er noch einen deutlichen Bedarf. Die IBB solle ein Programm auflegen, aus dem Modellvorhaben Zuschüsse erhalten könnten. Dann werde man sehen, was sich für die verschiedenen Baujahrestypen besonders gut eigne, um Barrieren in den Gebäuden abzubauen. Gekaufter selbstgenutzter Wohnraum sei auch eine Form, sinkendem Einkommen im Alter zu begegnen. Eine höhere Eigentumsquote verringere

das Risiko, dass Grundsicherung in Anspruch genommen werden müsse. Die Quote sei in Stadtstaaten niedriger als in Flächenländern. Gleichwohl helfe eine höhere Quote langfristig auch dem Land Berlin. Es habe zudem einen Wert für ältere Menschen, nicht von fremder Hilfe abhängig zu sein. Das automatische Kneeling im Busverkehr werde beibehalten. Beim Einbau von Aufzügen in Bahnhöfen mahne er Einhaltung des Zeitplans bis 2020 an.

Oliver Höfinghoff (PIRATEN) äußert, es wäre schön, diesen Punkt durch Fördermaßnahmen, um Wohneigentum zu erwerben, zu erreichen statt dadurch, dass man bei denen, wo Wohneigentum bereits vorhanden sei, die Absturzgefahr weiter senke. – Die Tatra-Bahnen sollten bis 2017 gegen Flexity ausgetauscht werden. Inwieweit verschiebe sich die Fertigstellung der Flexity-Bahnen nach der Werksüberschwemmung? Nicht alle Strecken seien für die Flexity geeignet. Würden die Gleise ausgetauscht, oder fahre die Tatra dort länger?

Ulker Radziwill (SPD) fragt, ob die IBB nunmehr verstärkt KfW-Mittel für altersgerechte Umbauten einsetze, was sehr wichtig wäre, ob mit Blick auf die WAV daran gedacht sei, die Richtwerte in Bezug auf das Alter zu erhöhen, nachdem es Härtefallregelungen für Ältere und langjährig in einer Wohnung Lebende gebe, und wie viele betreute Wohngemeinschaften zurzeit existierten. Berlin verzeichne auch einen Zuzug von Senioren, weil die Angebote in den Bereichen Kultur, Gesundheitsvorsorge und Mobilität hervorragend seien. Im Vergleich mit anderen Metropolen sei Berlin wesentlich barriereärmer. Bei aller Kritik sollte man die Erfolge nicht schlechtreden. An weiteren Verbesserungen werde gemeinsam gearbeitet.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) berichtet, mit Stand Sommer 2014 seien von 173 U-Bahnhöfen 106 stufenlos über Aufzüge oder Rampen erreichbar, was 61 Prozent entspreche. Bis 2020 sollten alle U-Bahnhöfe barrierefrei sein. 2009 sei ein Prioritätenprogramm verabschiedet worden, das kontinuierlich und planmäßig abgearbeitet werde. Bei der S-Bahn seien von 132 Bahnhöfen 122 barrierefrei, was 92 Prozent entspreche. Im Vergleich zu anderen Städten stehe Berlin gut da. Das automatische Kneeling sei wieder eingeführt worden. Die BVG werde voraussichtlich zum Jahresende einen Pilotversuch mit Außenansagen starten. Verkehrssicherheit für ältere Menschen und Präventionsarbeit seien wichtige Themen – von Ampelquerungsmöglichkeiten, Grünphasen bis zum Ausbau barrierefreier Querungsstellen. Die Bezirke machten in ihrer Kompetenz, was sie für richtig hielten. SenStadtUm habe nach dem Willen des Abgeordnetenhauses keine Fachaufsicht. Der Begleitservice solle – wie ihm gerade mitgeteilt werde – für ein weiteres Jahr gesichert sein, der Tatra-Flexity-Austausch fristgerecht laufen, in Außenbereichen sollten GT6 eingesetzt werden.

Der Bestand kommunaler Wohnungen werde in dieser Legislaturperiode um 30 000 erhöht. Die Bauaktivitäten der Gesellschaften legten deutlich zu. Altersgerechte und barrierearme Wohnungen hätten im Neubausegment einen großen Stellenwert. Allerdings müsse man den spezifischen Bedarf in den Quartieren und das vorhandene Wohnungssegment berücksichtigen, teilweise gehe es auch darum, familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Der geäußerte Eindruck bei einem Beispiel gelte nicht für den Durchschnitt. Die Wohnungsbauförderung sei auf kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern ausgelegt. Auch gemeinschaftlich betreute Wohnformen seien ein wichtiges Thema. Aus den KfW-Programmen könnten bei der Bestandsanpassung bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit an Förderung gewährleistet werden. Bei der Sanierungspolitik der kommunalen Unternehmen spiele die Barrierefreiheit eine große Rolle, um der angestammten Mieterklientel eine dauerhafte Perspektive zu geben. Die HOWOGE richte erworbene Wohnhäuser teilweise speziell für Senioren her.

Mit der Umzugsthematik sei SenStadtUm noch nicht zufrieden. Die Menschen sollten auch Angebote im Quartier finden, wenn sie sich verkleinern wollten. Dabei sei das Thema Mietpreisbremse bei Neuvermietungen wichtig und sollte bundespolitisch zügig gelöst werden. Mit dem Mietenbündnis habe man bereits einiges getan. Er verweise auf Härtefallregelungen, die Kappungsgrenzenverordnung, die Begrenzung der Modernisierungsumlagemöglichkeit im kommunalen Bestand und die Verlängerungsmöglichkeit auf 10 Jahre Umwandlungsschutz, was mehr Sicherheit gebe. Die Frage der Sicherheit habe im Alter größeres Gewicht. Bei der sozialen Stadterneuerung spielten altersgerechtes, barrierefreies Wohnen und Außenraumgestaltung eine große Rolle. Zum Thema Seniorenwohnhäuser habe es ein Modellprojekt der GEWOBAG gegeben. Aktuelle Zahlen zum Wohngeldbezug könne er nicht nennen. Allerdings seien Wohngeldzahlungen im Wesentlichen im Seniorenbereich relevant. Im Rahmen der Novellierungsdiskussion habe sich Berlin für ein umfassendes Modell eingesetzt, das eine Heizkostenkomponente und eine Anhebung der Tafelwerte beinhalte, um ältere Menschen finanziell zu entlasten. Die Armutrisikogruppe liege in Berlin bei 15 Prozent, bei den Älteren bei 7 Prozent. Generell könne keine Rede davon sein, dass alt gleich arm bedeute. Junge Familien, Alleinerziehende und Arbeitslose seien stärker betroffen.

Staatssekretär Dirk Gerstle (SenGesSoz) legt dar, nach Vorliegen der schriftlichen Urteilsbegründung zur Aufhebung der WAV werde zurzeit ein Konzept für eine künftige Regelung in Abstimmung mit dem Bund erstellt, wo es Bestrebungen für eine Ergänzung des SGB II gebe. Es stelle sich die Frage, inwieweit die Beibehaltung des Bruttowarmmietenprinzips dann noch denkbar wäre. Die Zuschläge von 10 Prozent für ältere Menschen seien schon vorher in einem Urteil als nicht rechtmäßig bezeichnet worden, weil sie nicht ausreichend begründet seien. Die 10 Prozent würden – in Herleitung aus dem BSHG – von allen Ländern angewendet, ließen sich aber nur schwer dezidiert begründen. Zielsetzung sei dennoch, auch künftig einen Zuschlag von 10 Prozent für ältere Menschen vorzusehen. Man bemühe sich um eine gerichtsfeste Begründung. Derzeit gölten die Regelungen der WAV und die Härtefallregelungen fort. SenGesSoz könne Betroffenen nicht empfehlen, Bescheide auf der Basis des Urteils anzufechten, weil das Bundessozialgericht den betreffenden Fall als nach der WAV zu günstig beurteilt gefunden habe. Aus dem Urteil ergebe sich nicht, dass die festgesetzten Beiträge zu niedrig seien. Eine neue Regelung solle in diesem Jahr vorgelegt werden. Man werde auch in Zukunft entsprechende Härtefallregelungen vorsehen.

Die Möglichkeiten der senioren- und behindertengerechten Anpassung und die Unterstützungsleistungen würden von den Pflegestützpunkten, in den umfangreichen Informationsmaterialien der Stadtteilzentren und in einer Reihe von Veranstaltungen, z. B. der Berliner Seniorenwoche, beworben. Er konstatiere eine Vernetzung der verschiedenen Angebote, die intensiv genutzt würden. Es gebe knapp unter 300 Pflegewohngemeinschaften. Eine Statistik könne er im Sozialausschuss nachliefern und dort auch die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaften vorstellen. Am 26. September werde eine Veranstaltung des Landesseniorenbeirats zu den Leitlinien stattfinden. Er rege an, danach im Sozialausschuss über Umsetzung und Weiterentwicklung zu berichten. Die Leitlinien seien kein fertiges Konzept, vielmehr sollten sich Landesseniorenbeirat und Landesseniorenvertretung mit ihren Wünschen und Anregungen aktiv in den Prozess einbringen. Das Thema Altersarmut werde künftig eine größere Rolle spielen, denn es stehe eine Welle von Menschen mit unterbrochenen Erwerbsbiografien bevor. Deshalb sei es jetzt an der Zeit, entsprechende Konzepte zu entwickeln.

Daniel Buchholz (SPD) merkt an, dass die Verengung des Wohnungsmarkts mit Verzögerung auch im Segment Seniorenwohnen ankommen werde. Der Verkauf der Seniorenwohnhäuser sei ein Fehler gewesen. Die GSW investiere nicht in diese Bestände, die bezogen auf den Zustand extrem teuer seien. Könne sich SenStadtUm neben den generellen Förderinstrumentarien wieder ein Segment Seniorenwohnhäuser vorstellen?

Jasenka Villbrandt (GRÜNE) erinnert an die Beantwortung der Fragen nach den Sonderbauten, bei denen Barrierefreiheit nicht durchgesetzt werde, und der Verzahnung von ÖPNV, Sonderfahrdiensten und Mobilitätshilfediensten.

Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup (SenStadtUm) antwortet, SenStadtUm sehe Seniorenwohnhäuser eher kritisch und setze auf gemischte Quartiere und Wohnformen. Im Einzelfall könne es sinnvoll sein, ein Wohnobjekt schwerpunktmäßig auf bestimmte Bevölkerungsgruppen auszurichten. In der Wohnungsbauförderung solle ein gewisser Anteil speziellen Angeboten zu Barrierefreiheit sowie generationsübergreifendem und gemeinschaftlichem Wohnen zugutekommen. Bei den ersten Förderanträgen seien auch schon ein oder zwei Projekte mit diesem Fokus dabei gewesen. § 51 BauO Bln beinhalte ein Maß, das in Ordnung sei. Die Probleme lägen nicht im Neubau, sondern im Bestand, wo Umbauten relativ aufwendig seien. Im kommunalen Bereich sei dies bei Sanierungsprojekten ein zentraler Punkt, der auch im Eigeninteresse der Wohnungsbaugesellschaften liege, um die angestammte Mieterklientel in den Beständen zu halten. Energieeffizienz und Altersgerechtigkeit seien die Hauptfelder der Sanierungspolitik. Die Frage nach der Verzahnung beim ÖPNV sollte eher dem für Verkehr zuständigen Staatssekretär gestellt werden.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung der Vorlage ab.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin

**Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze
gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-
Verordnung**

(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und
der Fraktion Die Linke)

VO-Nr. 17/092

[0131](#)
BauVerk

Aus Zeitgründen vertagt.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 17/1133
**Für besseren Mieterschutz im Kiez –
Umwandlungsverordnung längst überfällig**

[0143](#)
BauVerk

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und
Fraktion Die Linke
Drucksache 17/1702 Neu
**Verkaufsstopp bei der BImA erwirken – 1.700
Berliner Wohnungen schützen**

[0186](#)
BauVerk
Haupt

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Geschäftliches – siehe Beschlussprotokoll.