Abgeordnetenhaus BERLIN

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

63. Sitzung
18. November 2020

Beginn: 12.06 Uhr
Schluss: 15.35 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Heimstaden GmbH

Katalin Gennburg (LINKE) möchte wissen, welche neuesten Entwicklungen es bei der Ausübung des Vorkaufsrechts und der Unterzeichnung von Abwendungsvereinbarungen mit dem Käufer von mehr als 130 Häusern mit rund 4 000 Wohnungen und rund 200 Gewerbeeinheiten, dem Immobilienkonzern Heimstaden GmbH, gebe und wie das Vorgehen zwischen Senat und Bezirken abgestimmt sei.

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) teilt mit, dass es seit geraumer Zeit Gespräche mit den Bezirken gebe, um ein einheitliches Auftreten gegenüber der Heimstaden GmbH abzustimmen. Das beinhalte auch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen.

Auch mit der Heimstaden GmbH selbst seien Gespräche geführt worden. Es sei aber nicht gelungen, Einigkeit über alle Sachverhalte, die in Abwendungsvereinbarungen geregelt werden sollten, zu erzielen. Das Umwandlungsverbot habe in der Vergangenheit eine besondere Hürde dargestellt. Mittlerweile habe die Heimstaden GmbH signalisiert, dass sie über ein

Umwandlungsverbot in Abwendungsvereinbarungen nachdenken wolle. Man erwarte nun, dass die Heimstaden GmbH bei den betroffenen Bezirken einen Antrag auf Fristverlängerung stelle.

Katalin Gennburg (LINKE) macht darauf aufmerksam, dass unter anderem ihre Fraktion mehr Mittel für die Ausübung von Vorkaufrechten gefordert habe. Sei auch perspektivisch eine entsprechende Mittelaufstockung vorgesehen?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) gibt zu bedenken, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in der Zuständigkeit der Bezirke liege. Der Senat unterstütze das Vorkaufsrecht, indem er sicherstelle, das verkaufswillige Dritte vorhanden seien, nämlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaften. Die landeseigenen Gesellschaften prüften jeden Vorkaufsrechtsfall, was bei der Heimstaden GmbH ca. die Hälfte des Portfolios betreffe. Erst dann könne entschieden werden, ob ein Eigenkapitalzuschussbedarf bestehe. In der Vergangenheit habe das Land in solchen Fällen die erforderlichen Mittel bereitgestellt, und man wolle das auch in Zukunft tun. Voraussetzung sei, dass der Haushaltsgesetzgeber die erforderlichen Mittel bereitstelle.

Harald Laatsch (AfD) weist darauf hin, dass allein im Bezirk Tempelhof-Schöneberg elf Häuser, die die Heimstaden GmbH kaufen wolle, in kommunales Eigentum übergehen sollten. Dazu seien Zuschüsse des Landes notwendig. Wie viele Häuser seien berlinweit betroffen? Wie hoch seien die erforderlichen Landeszuschüsse insgesamt?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) erklärt, dass man sich derzeit in einem Verhandlungsprozess befinde und er deshalb keine Aussage über die Anzahl von Häusern oder die Höhe von Landeszuschüssen treffen könne. Das Ziel des Senat sei es, für die Wohneinheiten aus dem Portfolio der Heimstaden GmbH, die in sozialen Erhaltungsgebieten lägen, Abwendungsvereinbarungen mit umfangreichen Auflagen abzuschließen. Das Vorkaufsrecht sei ein Instrument, das als Ultima Ratio eingesetzt werden könne, wenn die Interessen der Kommune nicht im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen durchgesetzt werden könnten.

Harald Laatsch (AfD) führt an, dass sich das Land Berlin gemäß Artikel 28 der Verfassung von Berlin zum Ziel gesetzt habe, die Bildung von Wohneigentum zu fördern. Warum gehe der Senat gegen ein Unternehmen vor, das diesen Verfassungsartikel erfüllen wolle?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) erwidert, dass Artikel 28 der Verfassung von Berlin in erster Linie das Recht auf Wohnraum festschreiben. Wenn darin von Wohneigentum die Rede sei, beziehe sich das nicht auf Kapitalgesellschaften, sondern vielmehr auf Selbstnutzer. Der Verkauf von Wohnungen an Kapitalgesellschaften sei nicht im Sinn des Verfassungsauftrags.

Umsetzung des Mietendeckels

Katrin Schmidberger (GRÜNE) [zugeschaltet] fragt, welche Unterstützung der Senat bei den anstehenden Mietabsenkungen im Rahmen des Mietendeckels leiste, um den betroffenen Mieterinnen und Mieter, deren Vermieterinnen und Vermieter nicht bereit seien, die Miete zu senken, zu helfen, und welche Vorarbeiten zum Mietenkataster der Senat bereits geleistet habe.

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) antwortet, dass seine Senatsverwaltung die Informationsseite www.mietendeckel.berlin.de in Hinblick auf die am 23. November 2020 in Kraft tretende zweite Stufe des Mietendeckels überarbeitet habe. Es sei dort möglich, die eigene Betroffenheit zu prüfen, und mit einem sogenannten Mietendeckelrechner werde offiziell darüber Auskunft gegeben, ob eine Überhöhung der Miete vorliege. Es solle auch möglich sein, zu hohe Mieten direkt über die Seite bei der Senatsverwaltung anzuzeigen. Die zentralen Informationen im Internet seien neben Deutsch in zehn weiteren Sprachen abrufbar. Darüber hinaus werde mittels einer Werbekampagne über den Mietendeckel informiert.

Wie im Gesetz vorgesehen, würden die Mieterinnen und Mieter bei der Wahrnehmung ihrer Rechte unterstützt. Da es sich um ein Verbotsgesetz handele, liege die erste Pflicht bei der Vermieterseite. Das bedeute, dass Mieten über der Obergrenze vom Vermieter abgesenkt werden müssten. Geschehe das nicht, könne die Senatsverwaltung informiert werden, die dann die Interessen der Mieterinnen und Mieter durchsetze. Vermieterinnen und Vermietern, die ihrer Pflicht nicht nachkämen, drohten erhebliche Geldstrafen.

Für das Anlegen eines Mietenkatasters habe der Haushaltsgesetzgeber Mittel bereitgestellt. Mittlerweile sei ein Dienstleister beauftragt worden, um die Vor- und Nachteile der Registerlösungen in anderen europäischen Ländern systematisch aufarbeiten und eine für Berlin sinnvolle Lösung skizzieren zu lassen. Wenn dies vorliege – vermutlich noch im November –, finde zunächst eine verwaltungsinterne Diskussion darüber statt, und danach werde dem Parlament eine gesetzliche Grundlage vorgeschlagen. Seiner Verwaltung geht es insbesondere darum, den Zustand von Wohnraum und die Miethöhen in Erfahrung zu bringen. Auf dieser Basis seien dann Mietspiegel möglich, die den kompletten Wohnungsmarkt darstellten. Darüber hinaus werde geprüft, ob auch die Eigentumsrechte Teil eines Katasters sein könnten. Sollten die Kompetenzen des Landes hierfür nicht ausreichen, werde eine entsprechende Bundesratsinitiative gestartet.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) [zugeschaltet] stellt fest, dass ca. 340 000 Haushalte mit Mietsenkungen rechnen könnten. Wie viele Vermieterinnen und Vermieter hätten einen Härtefallantrag, wie er im Gesetz vorgesehen sei, gestellt? Wie viele seien bewilligt worden?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) teilt mit, dass es bereits Härtefallanträge und auch Bewilligungen gegeben habe. Die genaue Zahl werde er nachreichen.

Die Zahl 340 000 sei eine Hochrechnung seiner Verwaltung gewesen. Sie liege zwar vermutlich nahe an der Realität, aber eine genaue Zahl werde erst in Zukunft vorliegen. Sobald das der Fall sei, informiere er den Ausschuss darüber.

Stefan Evers (CDU) stellt fest, dass der Hinweis, dass eine Nachzahlung von Mieten drohe, wenn das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel als verfassungswidrig erkläre, nur sehr versteckt auf der Informationsseite www.mietendeckel.berlin.de zu finden sei. Warum sei nicht sofort auf der Eingangsseite ein entsprechender Warnhinweis und die Empfehlung, die eingesparte Mietdifferenz bis zu einem abschließenden Gerichtsurteil zurückzulegen, angebracht worden?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) konstatiert, dass der Senat mit dem MietenWoG Neuland betreten habe. Der Senat sei zuversichtlich, dass er sich mit der Kompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen verfassungskonform verhalten habe. Dennoch mahne er bis zu einer endgültigen rechtlichen Klärung zur Vorsicht und fordere die Mieterinnen und Mieter auf, die eingesparten Mieten zunächst nicht auszugeben. Momentan gebe es aber ein gültiges, vom Abgeordnetenhaus bestätigtes Gesetz, und alle bisherigen Versuche einer Aussetzung des Gesetzes oder von Teilen des Gesetzes seien vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert. Insofern werde das Gesetz vollzogen, und die Bevölkerung werde über seine Inhalte, aber auch über die Risiken und Beratungsstellen informiert. Er sehe keine Veranlassung, bereits auf der Eingangsseite im Internet einen Warnhinweis im Sinne von Herrn Evers anzubringen.

Stefan Evers (CDU) fragt nach, ob die von Senator Scheel angekündigte Werbekampagne einen entsprechenden Warnhinweis enthalten werde.

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) antwortet, dass die Werbekampagne in erster Linie dazu diene, die Bevölkerung mittels Anzeigen und Plakaten auf das MietenWoG aufmerksam zu machen und sie aufzufordern, sich auf der Internetseite www.mietendeckel.berlin.de kundig zu machen. Darüber hinaus werde es Broschüren geben, damit sich auch Personen ohne Internetzugang informieren könnten.

Baufeld D4 am Alexanderplatz

Daniel Buchholz (SPD) bittet um Informationen zum aktuellen Stand der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Hochhaus auf dem Baufeld D4 am Alexanderplatz, nachdem der Aufsichtsrat der BVG dem Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung mit dem Investor zugestimmt habe. Sei diese inzwischen unterzeichnet?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) erinnert daran, dass es in der Vergangenheit schon einmal einen Bebauungsplan mit einer Hochausentwicklung auf diesem Areal gegeben habe. Der Investor habe dann anders optioniert und versuche nun, die Bebauung des Hochhauses an einer anderen Stelle umzusetzen. Das habe zu Schwierigkeiten mit der Stabilität der darunter verlaufenden U-Bahnröhre geführt. Aufgrund der Bedenken der BVG ruhe das B-Planverfahren seit 2016. Im letzten Jahr habe es intensive Gespräche zwischen dem Investor und der BVG mit dem Ziel einer Klärung gegeben. Nun solle es eine technische Lösung geben, die in einem von der BVG erarbeiteten Entwurf einer Grundsatzvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger Hines und der BVG festgehalten worden sei. Dazu habe es auch Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegeben. Rechtsgültigkeit habe der Entwurf aber noch nicht erlangt. Das B-Planverfahren werde erst weitergeführt, wenn dies der Fall sei.

Daniel Buchholz (SPD) fragt, ob die Grundsatzvereinbarung bereits von einer der beiden Parteien unterzeichnet worden sei. Sei seine Annahme richtig, dass die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren allein bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liege? Wer entscheidet über das Fortführen des Bebauungsplanverfahrens?

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) erwidert, dass ihm nicht bekannt sei, ob bzw. von wem die Vereinbarung schon unterzeichnet sei. Die Annahme von Herrn Buchholz, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Bebauungsplanverfahren zuständig sei, treffe zu. Sobald die Grundsatzvereinbarung von beiden Seiten paraphiert sei, finde eine erneute eingeschränkte Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Auf deren Grundlage werde dann ein städtebaulicher Vertrag zwischen seiner Verwaltung und Hines notwendig.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) informiert, dass die in der letzten Ausschusssitzung erbetene Auflistung von Praxisbeispielen gestapelter Nutzungen mittlerweile übersandt worden sei.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit beendet sei.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –	0292
Drucksache 18/3045	StadtWohn
Entwurf des Bebauungsplans I-218-1 mit Deckblatt vom 10.01.2020 für eine östliche Teilfläche des Petriplatzes sowie eine Teilfläche der Gertraudenstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte	Haupt

Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) führt aus, dass im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens, insbesondere des „House of One“, ein Änderungsbedarf aufgetreten sei, der die Grundzüge der Planungen aber nicht betreffe. Es gehe um kleine Ergänzungen, mit denen die Planungsziele gesichert werden sollten.

Daniela Billig (GRÜNE) begrüßt die B-Planänderung. Die meisten Korrekturen dienten dem Erhalt und der künftigen Präsentation der historischen Relikte. Begrüßenswert sei auch die Schaffung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung.

Daniel Buchholz (SPD) schließt sich den Ausführungen seiner Vorrednerin an. Man unterstütze die Idee, mit dem „House of One“ ein interreligiöses Zentrum zu schaffen. Damit trage man der Tatsache Rechnung, dass Berlin eine vielfältige Stadt sei.

Harald Laatsch (AfD) stellt fest, dass es sich nach der Eigendarstellung der Beteiligten bei dem „House of One“ um ein Projekt aus der Mitte der Gesellschaft handeln solle. Bisher hätten sowohl der Bund als auch das Land Berlin zugesagt, von den rd. 43 Millionen Euro Gesamtkosten jeweils 10 Millionen Euro zu übernehmen. Inwiefern handele es sich angesichts

dieser Tatsache um ein „Projekt aus der Mitte der Gesellschaft“? Für ihn sei auch nicht erkennbar, dass die Mitte der Gesellschaft ein großes Interesse an dem Projekt habe. Er sehe keinen Bezug des Projekts zum Alltag der Berliner. Er denke dabei z. B. an Menschen, die in Neukölln wohnten, an Katholiken und an diejenigen, die sich keiner Glaubensgemeinschaft zugehörig fühlten. Warum solle ausgerechnet am Gründungsort Berlins ein Vorhaben realisiert werden, das nichts mit der Realität der Berliner zu tun habe?

Henner Schmidt (FDP) wendet in Richtung seines Vorredners ein, dass das „House of One“ ein unterstützenswertes Projekt sei. Mit der Petrikirche habe es dort auch schon in der Vergangenheit eine religiöse Nutzung gegeben, und die evangelische Kirchengemeinde setze sich seit vielen Jahren für das Projekt ein.

Die jetzt vorgelegten Änderungen, die der Sicherung der archäologischen Funde dienten, würden von seiner Fraktion begrüßt.

Der **Ausschuss** empfiehlt, der Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/3045 zuzustimmen.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

a)	Stellungnahmeersuchen des Hauptausschusses Bericht SenUVK – III C 216 – vom 30.04.2020 Rote Nummer 2873 **Ersatzflächenkonzeption für Kleingartenanlagen** (Berichtsauftrag aus der 57. Sitzung vom 27.09.2019)	0278 StadtWohn
b)	Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs **Soziale-, Grüne & Verkehrsinfrastruktur in der Wachsenden Stadt** (auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen)	0148 StadtWohn
c)	Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 18/2717 **Dauerhafter Schutz für Kleingärten in Berlin**	0266 StadtWohn UmVerk(f)
d)	Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 18/2718 **Kleingärten als ökologische Ausgleichsflächen anerkennen!**	0267 StadtWohn UmVerk(f)
e)	Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/2810 **Charta für das Berliner Stadtgrün und das Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030**	0272 StadtWohn UmVerk(f) Haupt

f) Vorlage – zur Beschlussfassung – 0281
Drucksache 18/2987 StadtWohn
Kleingartenentwicklungsplan 2030 UmVerk(f)

Hierzu: Anhörung

Siehe Wortprotokoll.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.