

## Inhaltsprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

47. Sitzung  
6. Januar 2025

Beginn: 09.34 Uhr  
Schluss: 12.47 Uhr  
Vorsitz: Elif Eralp (LINKE)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

**Dr. Ersin Nas** (CDU) beantragt, dass der bisherige TOP 3 von der Tagesordnung genommen werde. Stattdessen solle der Antrag „Baustellen koordinieren – Beeinträchtigungen reduzieren“, Drucksache 19/1955, als neuer TOP 3 aufgenommen werden.

**Katalin Gennburg** (LINKE) erinnert daran, dass die Tagesordnung bereits sehr voll sei und vor allem das Thema Wohnen und Mieten habe. Die Baustellenkoordinierung solle in einer der nächsten Sitzungen besprochen werden.

**Rolf Wiedenhaupt** (AfD) bekräftigt, dass der Antrag Baustellenkoordinierung zur Unterstützung der parlamentarischen Prozesse des federführenden Ausschusses heute besprochen werden solle.

Der **Ausschuss** beschließt, den Antrag Drucksache 19/1955 als TOP 3 – neu – auf die Tagesordnung zu nehmen.

**Harald Laatsch** (AfD) beklagt, dass die Tagesordnung undemokratisch aufgestellt worden sei. Statt der Besprechung „Wohnraumvergabe der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bestand und Neubau“, Vorgangsnummer 0166, der AfD-Fraktion sei die Anhörung unter TOP 5 aufgenommen worden. Da es in der Sprecherrunde über die Tagesordnung keine Einigung gegeben habe, habe die Vorsitzende die Tagesordnung eigenmächtig festgelegt und die AfD-Fraktion aus persönlichen Motiven übergangen.

**Vorsitzende Elif Eralp** weist zurück, dass sie ihr Amt missbraucht habe. Aufgabe der Vorsitzenden sei es, eine Tagesordnung vorzuschlagen. Die Abgeordneten könnten jederzeit Än-

derungsanträge stellen und diese ändern. Die Einigung sei nicht zustande gekommen, weil sich die AfD-Fraktion geweigert habe, den mehrheitlichen Wünschen der anderen Fraktionen zuzustimmen. – Sie stelle auch klar, dass Herr Nöll als Bezirksstadtrat und Teil der Verwaltung kein Anzuhörender im Sinne eines Sachverständigen sei

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) beantragt, die Tagesordnung entsprechend der Vorschläge der Vorsitzenden und des Abgeordneten Nas zu beschließen.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) beantragt, den aktuellen TOP 3 a – alt – zu vertagen.

Der **Ausschuss** beschließt, die vorgeschlagene Tagesordnung sowie die beantragten Änderungen der Fraktionen der CDU und SPD und Bündnis 90/Die Grünen anzunehmen.

Weiteres siehe Beschlussprotokoll.

### Punkt 1 der Tagesordnung

#### **Aktuelle Viertelstunde**

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) fragt für seine Fraktion:

"Welche größeren Wohnungsbauprojekte wurden von der Senatsverwaltung im Jahr 2024 baulich begonnen bzw. fertiggestellt und wie groß ist die Zahl der dabei errichteten Wohnungen?"

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) berichtet, dass für 2025 der Baubeginn für die Projekte des Stadtquartiers in Lichterfelde Süd mit 2 500 Wohneinheiten, in der Franz-Künstler-Straße mit 500 Wohneinheiten, Gartenstadt in Lichtenberg mit 900 Wohneinheiten, Georg-Knorr-Park mit 1 500 Wohneinheiten, Seelenbinderstraße mit 150 Wohnungen sowie die ersten 180 Wohneinheiten des Neubauquartiers am Segelfliegerdamm mit insgesamt 1 800 Wohneinheiten. 2025 würden in Friedrichshain-Kreuzberg beim Projekt Postgiroamt 337 von 475 Wohneinheiten, beim Projekt Weiße Taube in Lichtenberg mit 150 Wohneinheiten sowie die restlichen der insgesamt 1 200 Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts fertig gestellt. Bei den Buckower Feldern würden 500 Wohneinheiten von 900 fertig gestellt. Bei der Schöneberger Linse würden die letzten der insgesamt 1 600 Wohneinheiten fertig gestellt.

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) fragt nach, wie sich die Zahl der geförderten Wohnungen im Vergleich zu 2024 entwickelten.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erläutert, dass sich das nicht scharf zuordnen lasse. Der Anteil liege aber bei mindestens 30 Prozent. Insgesamt habe Wohnungsbauförderung des Landes dazu geführt, dass bestimmte Projekte weitergingen und realisiert würden. 2024 sei eine neue Höchstzahl mit 5 100 Bewilligungen erreicht worden. Auch der Anteil privater Antragssteller habe sich erhöht.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) fragt bezüglich des Vorkaufsrechts in der Schönleinstraße, inwiefern der Senat keine rechtliche Möglichkeit gesehen habe, dem Bezirk die Verwendung

von Städtebaufördermitteln ausnahmsweise nach § 19 Ausführungsvorschrift Stadterneuerung zu genehmigen. Auch die Sicherung durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft habe der Senat nicht unterstützt.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erläutert, dass der Bezirk für Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig sei. Ein Ankauf durch eine landeseigene Gesellschaft sei aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Eine andere Lösung sei der Ankauf durch eine Genossenschaft oder Stiftung. Der Vorschlag des Bezirks, den Ankauf durch die Städtebauförderung zu unterstützen, sei rechtlich aber nicht zulässig.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) weist hin, dass der Bezirk zwar formal zuständig sei und verschiedene Modelle geprüft habe, aber letztendlich müsse aber der Senat beim Vorkaufsrecht etwa bei der Finanzierung und politisch unterstützen. Sei dies erfolgt?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) unterstreicht, dass der Senat sinnvolle Ankäufe in Milieuschutzgebieten unterstütze, wenn Verdrängung verhindert werden könne. Das betroffene Haus sei nach Vernachlässigung des Eigentümers aber stark sanierungsbedürftig. Grundsätzlich gebe es finanzielle Unterstützung für das Vorkaufsrecht, aber die Mittel seien aufgrund der Haushaltslage begrenzt. Die Idee des Bezirks, die Städtebauförderung zu nutzen, sei rechtlich nicht möglich. Andere Finanzierungszuschüsse hätten durch den Bezirk nicht erschlossen werden können

**Niklas Schenker** (LINKE) bittet um Auskunft, warum der Senat den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit Frist bis Mitte Januar auffordere, die Planungen für die „Urbane Mitte Nord“ einzuleiten, weil das Verfahren ansonsten vom Senat übernommen werde. Es sei absehbar, dass sich das Planfeststellungsverfahren für die S 21 verzögere. Sei das mit dem Eisenbahn-Bundesamt, der Deutsche Bahn AG und der SenMVKU abgesprochen?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erläutert, dass der Bezirk an dieser Stelle eine andere Entwicklung wolle. Bei einer Verzögerung des Bebauungsplans drohe aber, dass auch die anderen Planfeststellungsverfahren in diesem Bereich gestört würden. Deswegen fordere der Senat den Bezirk auf, die verschiedenen anderen Verfahren mit einem eigenen Verfahren zu unterstützen.

**Niklas Schenker** (LINKE) weist hin, dass das Verfahren des Bezirks aufgrund des noch offenen Planfeststellungsverfahrens der S 21 hake. Warum bewerte der Senat die Situation anders? SenStadt plane schon länger, das Verfahren an sich zu ziehen.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) weist hin, dass politische Debatten in dem Bezirk Bebauungspläne oft verzögerten, daher sei ein rechtzeitiger Beginn des Bebauungsplanverfahrens sinnvoll. Für die „Urbane Mitte Süd“ sei bereits eine gesamtstädtische Bedeutung festgestellt worden, sodass eine Übernahme durch die Senatsverwaltung nachvollziehbar sei.

**Harald Laatsch** (AfD) bittet darzustellen, wie viele Wohneinheiten 2024 tatsächlich fertig gestellt oder begonnen worden seien.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, dass laut den Prognosen 2024 etwa 15 000 Wohneinheiten fertig gestellt worden seien.

**Harald Laatsch** (AfD) fragt nach, wie viele davon Förderwohnungen seien.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) teilt mit, dass die genauen Zahlen erst im Mai vorlägen. Schätzungsweise seien 20 bis 25 Prozent gefördert.

Der **Ausschuss** schließt die Aktuelle Viertelstunde ab.

## Punkt 2 der Tagesordnung

### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) berichtet, dass mit der Wohnungsneubauförderung 2024 5188 Wohnungen gefördert worden seien. 50 Prozent nutzten das Fördermodell 1 mit Miethöhen bis zu 7 Euro pro Quadratmeter, 30 Prozent das Fördermodell 3 mit bis 11 Euro und 10 Prozent das Fördermodell 2 mit Miethöhen bis zu 9,50 Euro. Außerdem sei die Förderung der Errichtung von 418 Wohnheimplätzen für Studierende/Auszubildende aus dem Programm Junges Wohnen bewilligt worden. Die Beantragungszahlen hätten sich gesteigert, aber im Moment seien die Fördermittel ausreichend. Entgegen mancher Darstellungen sei bei der Neubauförderung nicht gekürzt worden. Es habe eine Umschichtung über Transaktionskredite stattgefunden. – Berlin habe sich der Bundesratsinitiative zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 angeschlossen, die derzeit im zuständigen Ausschuss des Bundesrats besprochen werde. – Ab dem 1. Januar 2025 gebe es eine gesetzliche Anpassung des Wohngeldes mit einer dynamischen Anpassung der Höhe sowie der Bemessungsgrenze. Dadurch seien neue Bescheide nötig geworden. Dank Digitalisierung und großem Einsatz sei es gelungen, bereits zum 2. Januar 2025 an 98,8 Prozent aller Wohngeldhaushalte einen neuen Bescheid zu verschicken.

**Niklas Schenker** (LINKE) bittet um Aufschlüsselung, welche Unternehmen die Wohnungsneubauförderung in Anspruch genommen hätten. – Wie könnten die Bearbeitungszeiten für Wohngeld-Neuanträge beschleunigt werden? Diese seien immer noch sehr lange.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) führt aus, dass 2024 die Anteile bei 25 Prozent bei privaten Investoren, 3 Prozent bei Genossenschaften und 72 Prozent bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lagen. – Die Frage der Bearbeitungszeiten müsse nachträglich beantwortet werden.

Der **Ausschuss** schließt den Tagesordnungspunkt ab.

## Punkt 3 der Tagesordnung – neu –

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD  
Drucksache 19/1955

**Baustellen koordinieren – Beeinträchtigungen  
reduzieren**

[0302](#)  
StadtWohn\*  
DiDat\*  
Mobil(f)

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) begründet, dass der Antrag beschlossen werden solle, um den federführenden Ausschuss nicht zu blockieren. Eine Aussprache sei nicht nötig.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) teilt mit, dass eine Stellungnahme der SenStadt nicht nötig sei. Die SenMVKU sei zuständig.

**Katalin Gennburg** (LINKE) wendet ein, dass die Inhalte von Anträgen diskutiert werden sollten. Es sei richtig, dass zu viele Baustellen ein großes Verkehrsproblem in der Stadt seien. Insofern sei die Baustellenkoordinierung wichtig, aber die Politik der Koalition mit dem Schneller-Bauen-Gesetz führe zu einem Abbau von Regulierungen und damit zu noch mehr Baustellen. Schon jetzt gebe es Baustellen, die den Verkehr behinderten, aber wo keine Bautätigkeit stattfinde, etwa bei Hochbauprojekten.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) wendet ein, dass die Abgeordnete Gennburg die Überwachung von Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Straßenland kritisiere, was aber nicht Teil des Antrags sei. Das sei eine bezirkliche Aufgabe. – Der Antrag, die Baustellen besser zu koordinieren, sei richtig, müsse aber vor allem von den für Verkehr zuständigen Ausschüssen und Verwaltungen diskutiert werden.

**Johannes Kraft** (CDU) zeigt sich überzeugt, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen im Antrag die Zeit der Baustelleneinrichtung deutlich reduziert und Baumaßnahmen zeitlich und räumlich abgestimmt werden könnten. Der Antrag zielen nur auf Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland ab. Schlafbaustellen gebe es, weil die Leitungsbauunternehmen längere Zeiträume als tatsächlich nötig beantragten, um Folgeanträge zu vermeiden. Die Bearbeitung von Sondernutzungsanträgen durch die Bezirksverwaltungen dauere aktuell zu lange. Deswegen werde das Schneller-Bauen-Gesetz durch eine Parallelisierung und Beschleunigung der Verfahren und einer damit einhergehenden Planungssicherheit dazu führen, dass sich Baustellenanträge reduzierten. – Aktuell gebe es keinen Überblick über geplante und laufende Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenland. Der Baustellenatlas werde nur teilweise genutzt. Sobald über Bezirksgrenzen hinweg koordiniert werden müsse, brauche es aktuelle, übergreifende und vollständige Daten. Daher werde Nutzung des Baustellenatlas verpflichtend, und die Antragsstellung dürfe nur noch digital erfolgen, um Schnittstellen zum Baustellenatlas nutzen zu können. – Beachtet werden müsse auch, dass es gesetzlich vorgeschrieben sei, dass nach Abschluss einer Baustelle die Stelle erst nach fünf Jahren erneut aufgemacht werden dürfe. – Wichtig seien außerdem regelmäßige bezirkliche und bezirksübergreifende Baustellenkoordinierungsgespräche. Dort könnten sich straßenbauende Akteure für 12-Monats-Zeiträume abstimmen. Beispiele in Pankow zeigten deren Wirksamkeit.

**Andreas Otto** (GRÜNE) bezweifelt, dass das Gesetz die Probleme so umfassend lösen könne. Schon das Aufgrabeverbot sei eine gute Idee gewesen, scheitere aber in der Praxis daran, dass es unterschiedliche Leitungsunternehmen gebe, die im Wettbewerb zueinander stünden und nicht offenlegen wollten, wo sie Leitungen planten. – Die SenStadt dürfe nicht die Verantwortung abwälzen, sondern müsse mitwirken, da neue Stadtgebiete in der Regel auch Baumaßnahmen im Straßenland auslösten. – Lange Schlafbaustellen gebe es auch deswegen, dass Baufirmen zu viele Aufträge bei zu geringer Kapazität angenommen hätten. Es gebe also nicht zu viele Baustellen, sondern sie dauerten zu lange.

**Rolf Wiedenhaupt** (AfD) stimmt zu, dass die problematische Baustellensituation unbedingt gelöst werden müsse. Da eine Baustelle bereits Jahre vorher geplant werde, könne eine Koordinierung helfen. Seine Fraktion schlage aber eine zentrale Baustellenkoordinierung vor, weil eine Koordinierung auf Bezirksebene maximal zweimal pro Jahr nicht ausreiche. Manche Baumaßnahmen hätten auch ausstrahlende Wirkung auf ganz Berlin. Insofern wäre eine zentrale Koordination auf Landesebene schneller und könne die Bezirke unterstützen.

**Johannes Kraft** (CDU) vertritt den Standpunkt, dass es dringend Maßnahmen und rechtliche Vorgaben brauche, um die Bezirke und Leitungsbauunternehmen zur Nutzung des Baustellenatlases, zur Koordinierung und zur Einführung der digitalen Beantragung zu bringen. Die Aufforderung zur freiwilligen Mitarbeit habe nicht funktioniert.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) weist zurück, dass SenStadt Aufgaben an die Sen-MVKU abschiebe. Der Antrag beziehe sich klar auf Tiefbaumaßnahmen, wofür die Sen-MVKU zuständig sei. SenStadt treffe aber schon jetzt Abstimmungen, wenn bei Baumaßnahmen das Straßenland beeinträchtigt sei. Das geschehe etwa in der Senatskommission Wohnungsbau.

Der **Ausschuss** beschließt, dem federführenden Ausschuss für Mobilität die Annahme des Antrags Drucksache 19/1955 zu empfehlen.

#### Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Verschwundene Sozialwohnungen in der Europa-City: Warum ließ sich der Senat zweimal über den Tisch ziehen und welche Konsequenzen folgen daraus?**  
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0317](#)  
StadtWohn

Siehe Wortprotokoll.

#### Punkt 5 der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs  
**Regulierung von Mietpreisüberhöhungen nach §5 WiStrG: neue Anwendungsmöglichkeiten & Verwaltungsvorgaben für Berlin entwickeln**  
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0082](#)  
StadtWohn

- b) Antrag der Fraktion Die Linke  
Drucksache 19/2060  
**Der Senat muss handeln: Mietwucher stoppen!**

[0323](#)  
StadtWohn

**Niklas Schenker** (LINKE) begründet, dass Berlin ähnlich wie Frankfurt am Main verstärkt gegen Mietwucher nach § 5 WiStrG vorgehen solle. Seine Fraktion wolle ein Musterverfahren

ren, das personell und finanziell unterstützt werden solle. Der Mietwucherrechner der Bundestagsfraktion Die Linke habe ergeben, dass bei 75 Prozent der 18 000 geprüften Mietverhältnisse ein Verdacht einer Mietpreisüberhöhung von mindestens 20 Prozent vorliege. Die Bezirke bräuchten aber mehr Personal, die Fälle zu bearbeiten. Wie wolle der Senat die Bezirke unterstützen? Wann starte die Mietpreisprüfstelle des Landes? Sei es sinnvoll, die vorhandenen Daten von wohngeldempfangenden Haushalten zu nutzen, um Fälle nach § 5 WiStrG zu identifizieren?

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erläutert, dass der Senat die Bezirke bei Musterklagen auch finanziell unterstützen könne, um Rechtsklarheit der Anwendbarkeit des § 5 WiStrG zu erlangen. Dazu werde auch der Erfahrungsaustausch mit der Stadt Frankfurt am Main gesucht. Außerdem gebe es eine Arbeitsgruppe mit derzeit sieben Bezirken, und nach Absprache habe der Berliner Mieterverein Fälle identifiziert, die an die Bezirke weitergegeben worden seien. Den Bezirken sei auch ein Fachverfahren zur IT-Unterstützung zur Erfassung der Fälle und Versendung von Eingangsbestätigungen bereitgestellt worden. SenStadt werde aber nicht alle Kosten derartiger Prozesse übernehmen können, da die Bezirke für diese Prozesse zuständig seien. Im Bundesrat unterstütze das Land Berlin die Initiative, dass der § 5 WiStrG praktischer ausgestaltet werde.

**Bezirksstadtrat Oliver Nöll** (BA Friedrichshain-Kreuzberg) berichtet, dass sein Bezirk als erster versuche, die § 5 WiStrG sowie § 291 StGB gegen Mietwucher anzuwenden. Bis zum 31.12.2024 seien 145 Verfahren eingeleitet worden, wovon 9 eingestellt und 4 an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet worden seien. Zur Bearbeitung sei eine Beschäftigungsposition geschaffen worden, die aber nicht ausreiche. Die Verfahren seien aufgrund der Mietwirkungspflicht und den notwendigen Ortsterminen mit zwei Verwaltungsmitarbeitenden sehr aufwändig. Durch die bessere Information der Bevölkerung durch Apps und die Beratungsstelle habe sich auch der Arbeitslast erhöht.

Zur Entlastung wäre es hilfreich, dass die Prüfstellen ihre Prüfergebnisse direkt weiterleiteten, um doppelte Prüfschritte zu vermeiden. Die Bevölkerung müsse mit einer Informationskampagne auch besser informiert werden, um Falschmeldungen zu reduzieren, die in ihrer Prüfung gleichermaßen aufwändig seien wie die tatsächlich berechtigten Meldungen. Eine weitere Standardisierung der Verfahren und Unterlagen über die Arbeitsgruppe sei notwendig. Wichtig sei auch ein Musterverfahren, um über ein Gerichtsurteil Rechtssicherheit zu erlangen.

Das BA Friedrichshain-Kreuzberg prüfe auch, ob eine Datenübernahme vom Sozialamt und dem Jobcenter möglich sei, weil in diesen Fällen nicht der Mieter der Geschädigte sei, sondern das Land Berlin. Deswegen sei es eigentlich Aufgabe der Verwaltung, in diesen Fällen Verfahren anzustrengen, aber die Mitwirkungspflicht der Mietenden und deren Scheu, gegen den Vermieter vorzugehen, mache dies kompliziert. Es wäre sinnvoll, die Mietenden aus der Verantwortung zu nehmen und ein Konzept für die Massenverfolgung von Mietwucher auf Landesebene zu schaffen.

**Harald Laatsch** (AfD) stellt in Abrede, dass es in Berlin neben Einzelfällen ein größeres Problem mit Mietwucher gebe. Die Durchschnittsmiete in Berlin betrage 6,67 Euro, während sie in Frankfurt am Main 15 Euro betrage. Dass es nun vermehrt Verdachtsfälle gebe, gehe auf eine von der Linken geschürte Hysterie zurück. Die Mehrzahl der Fälle werde sicherlich

eingestellt, aber bis dahin würden die Verwaltung und Staatsanwaltschaften unnötig völlig überlastet. Stattdessen hätte der Vorgang der AfD-Fraktion zur Wohnungsvergabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Tagesordnung gesetzt werden sollen. – Stünden die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den bisherigen Verfahren im Verhältnis zum Aufwand?

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) bittet um Auskunft, wie viele und welche Stellen in den Bezirken notwendig seien, um die Verfahren zu bearbeiten. Die Problematik der Weiterleitung der Verfahren durch die bezirklichen Beratungsstellen solle noch einmal genauer erläutert werden. – Der Senat müsse erläutern, wann die Mietpreisprüfstelle komme. Welche Bezirke seien in der angesprochenen Arbeitsgruppe nicht dabei? Was es jetzt brauche, sei ein Musterverfahren, um das Prüfverfahren zu standardisieren und großflächig auszurollen. Wie bearbeite der Senat das? – Es sei richtig, dass das Land Zugriff auf die Daten von Sozialhilfe- und Wohngeldempfängern bekomme, um zu hohe Ausgaben aufgrund von Mietwucher einzusparen. – Habe der Senat weitere Informationen und Erkenntnisse zu dem angeblichen Fall von Mietwucher im Bezirk Reinickendorf?

**Niklas Schenker** (LINKE) wirft vor, dass der Vergleich des Abgeordneten Laatsch falsch sei, da die Bestandsmieten in Berlin mit Angebotsmieten in Frankfurt am Main verglichen werden. Aktuell betrügen die Angebotsmieten in Berlin 18,20 Euro und 18,52 Euro in Frankfurt. Nur die Angebotsmieten seien bei der Strafverfolgung von Mietwucher relevant, da nur hier die Ausnützung einer Notlage plausibel nachweisbar sei. – Was sei der Zeitplan für die Musterverfahren und wie viele und in welchen Bezirken liefen die? Habe der Mieterverein auf die Anfrage der SenStadt mit der Übersendung von Fällen reagiert? Der Mietwucherrechner helfe dabei, weitere Verdachtsfälle aufzudecken. Bislang seien 1 000 Meldungen an die Bezirke gegangen. Es wirke aber, als ob der Senat die Bezirke alleine lasse, obwohl hier eine einheitliche Bearbeitung notwendig wäre. – Wofür würden die 160 000 Euro für die Mietpreisprüfstelle konkret genutzt?

**Sevim Aydin** (SPD) unterstreicht, dass ihre Fraktion die Notwendigkeit einer klaren rechtlichen Grundlage gegen Mietwucher sehe und sich sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene für entsprechende Veränderungen einsetze. Die Musterverfahren seien besonders wichtig, um in Berlin Rechtssicherheit zu bekommen. Ein zentrales Problem sei jedoch, dass die betroffenen Mieter nach der Feststellung eines möglichen Mietwucherfalles auch ihre Rechte aktiv verfolgen müssten. Hier gebe es praktische Hürden, die es den Bezirken erschwerten, effektiv vorzugehen. Bezirksstadtrat Nöll solle daher eine genauere Einschätzung der Herausforderungen und möglichen Verbesserungen, insbesondere im Hinblick auf die rechtliche Handhabung und die strukturellen Probleme auf Bezirksebene, geben.

**Dr. Ersin Nas** (CDU) erkennt an, dass es das Problem von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher in Berlin gebe. Die gesetzlichen Grundlagen seien aber lange Zeit nicht konsequent zur Anwendung gebracht worden. Die Bezirke würden daher ermutigt und unterstützt, gegen Verstöße vorzugehen. Dazu brauche es eine Stärkung der professionellen Mieterberatung und -begleitung vor Ort sowie eine zentrale Prüfstelle für Berlin, die Formulare bereitstellen, Verfahren koordinieren und Musterklagen voranbringen könne. Welche Unterstützung bräuchten die Bezirke von so einer zentralen Prüfstelle? – Eine mögliche Lösung für das Problem, dass die Beratungsstellen die Fälle nicht weiterleiten könnten, sei eine Datenschutzerklärung in der die Mieter einer Weitergabe an die Bezirke zustimmten. Könne dies den Bezirken helfen?



**Harald Laatsch** (AfD) wirft vor, dass sich die CDU bei diesem Thema bei Linksgrün anbiedere. Das Thema führe zu einer unnötigen Überlastung der Verwaltung und Staatsanwaltschaften. Anders als der Abgeordnete Schenker ihm vorwerfe, habe er die tatsächlichen Bestandsmieten der beiden Städte miteinander verglichen. Auch in den Bestandsmieten gebe es überhöhte Mietpreise. Die Bestandsmieter seien die Masse am Markt und würden von der Fraktion Die Linke ignoriert.

**Elif Eralp** (LINKE) weist zurück, dass sich ihre Fraktion nicht mit den Bestandsmieten und dem Versorgungsauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen auseinandersetzen. Der alte TOP 3 sei von der Tagesordnung genommen worden, weil keine Sachverständigen verfügbar gewesen seien.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) weist zurück, dass die Senatsverwaltung untätig sei. Es gebe keine Fachaufsicht über die Bezirke in dieser Angelegenheit, sodass auch keine standardisierten Vorgaben gemacht werden könnten. Es könne allenfalls in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe koordinierend gewirkt werden. Über den Zeitpunkt von Musterprozessen könne SenStadt auch nicht entscheiden. Das sei davon abhängig, ob der Fall an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet werde oder ein vom Bezirk verhängter Bußgeldbescheid angefochten werde. Grundsätzlich müsse der Staat gesetzliche Vorgaben auch durchsetzen. Daher brauche es Musterprozesse, die auch eine abschreckende Wirkung generieren könnten. Da der Bußgeldbescheid bei dem einen Fall in Reinickendorf nicht angefochten sei, habe es noch keine Musterprozesse gegeben. Es sei aber wahrscheinlich, dass viele der jetzigen Verdachtsfälle kein Mietwucher seien, weil auch der Tatbestand der Ausnutzung einer Notlage vorliegen müsse. – Zur Bearbeitung und Beschleunigung der Verfahren brauche es mehr Stellen, aber auch hier sei der Einfluss von SenStadt begrenzt. Stellen und Finanzmittel müssten von den Abgeordneten als Haushaltsgesetzgeber beschlossen und von den Bezirken über ihre Globalhaushalte selbst priorisiert werden.

**Bezirksstadtrat Oliver Nöll** (BA Friedrichshain-Kreuzberg) stellt einleitend klar, dass er von der Prüfstelle gesprochen habe, die nur als eine Beratungsstelle agiere und keine Vorprüfung durchführe. Mit den Beratungsstellen vor Ort gebe es Gespräche, die auch Fälle an die Bezirke weiterreichten. – Bei der ersten Frage, ob sich der Aufwand lohne, seien Ordnungswidrigkeits- und Strafverfahren teilweise vermischt worden. Es gebe 146 eingeleitete Verfahren, wovon neun eingestellt worden seien. Das Prüfverfahren sei sehr aufwändig, sodass es nicht absehbar sei, dass die laufenden Verfahren zeitnah eingestellt würden. Der Arbeitsaufwand umfasse eine Prüfung der Unterlagen, eine vorläufige Berechnung nach Mietspiegel, eine Prüfung, ob ein Verstoß vorliege, der Versand eines Zeugenbefragungsbogens an die Mietenden, einen Ortsbesichtigungstermin, eine detaillierte Berechnung des Mietspiegels, eine Anhörung im Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Vermietenden beziehungsweise die Abgabe an die Staatsanwaltschaft, wenn § 291 StGB greife, und schließlich entweder die Einstellung oder Fertigung eines Bußgeldbescheids und dann die Prüfung eines möglichen Einspruchs. Angesichts des Aufwandes und des kurzen Zeitraums sei es bemerkenswert, dass bereits vier Fälle an die Staatsanwaltschaft hätten übergeben werden müssen. – Für die Bearbeitung der Fälle nach § 5 WiStrG seien aufgrund der Komplexität ein Volljurist plus Sachbearbeitung adäquat. – Eine wünschenswerte Verbesserung sei die Aufhebung der Mitwirkungspflicht der Mietenden und Ermöglichung der Nutzung von bereits bestehenden Daten durch eine An-

passung des Datenschutzes. Sinnvoll sei auch die Ermöglichung von Massenordnungswidrigkeitsfällen.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab und beschließt, dem Plenum die Ablehnung des Antrags Drucksache 19/2060 zu empfehlen.

#### Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Information zum Verfahrensstand des**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-83 VE**

(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)

[0320](#)

StadtWohn

[Es wird eine Folie gezeigt.]

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) erläutert, dass dieses Vorhaben dringlich sei, weil der Bauträger KfW-Mittel beantragt habe, die aber nur genehmigt würden, wenn der Bauantrag noch 2025 gestellt werde. Das Vorhaben betreffe eine Teilfläche zwischen dem ehemaligen Güterbahnhof Köpenick, Finanzamt Treptow-Köpenick und der Seelenbinderstraße.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

**Dominique Sandten** (SenStadt) berichtet, dass das Bauvorhaben ein Joint Venture zwischen der Kronberg/Gewobag Grundstücksgesellschaft sei. Es solle ein kompaktes Wohngebäude als geschlossener Block mit einem Innenhof entstehen, wodurch eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Straße erzielt werde. Das Untergeschoss erstrecke sich über den gesamten Baukörper. Die bauliche Nutzung entspreche der zulässigen Grundfläche. Die Gebäudetiefe liege zwischen 14 und 20 Meter, die Gebäudehöhe liege bei circa 20 Meter mit fünf Vollgeschossen. Das Vorhaben sei mit dem Bezirk und der Denkmalpflege abgestimmt. Abstandsflächen würden allseitig eingehalten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es seien 150 Wohnungen mit 40 bis 100 Quadratmetern geplant. 50 Prozent der Geschossfläche seien mietpreisgebunden, und weitere 30 Prozent würden über einen Durchführungsvertrag gesichert. Im Erdgeschoss entstehe ein Nahversorger mit 950 Quadratmetern Verkaufsfläche. Diese liege geringfügig über normalen Einzelhandelsverkaufsflächen. Der dort bereits bestehende Nahversorger werde die Fläche nach Bauabschluss wieder nutzen. – Das Verkehrskonzept sehe eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen vor. Die Warenanlieferung erfolge ebenfalls über die Tiefgarage.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es sei ein Vorhaben- und Erschließungsplan, wodurch keine Bindung an die Baunutzungsverordnung bestehe. Daher sei ein Wohngebäude mit Nahversorger festgelegt worden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Zwischen dem 23.11. und 09.12.24 habe die eingeschränkte Beteiligung der Behörden stattgefunden, vom 23.11. bis zum 23.12.24 sei die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Ende 2024 sei der Bauantrag eingereicht worden. Derzeit laufe die Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung, aber nach derzeitigem Stand ergäben sich dadurch keine Änderungsbedarfe. Der Baubeginn sei noch für 2025 vorgesehen.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) ergänzt, dass die 30 Prozent Mietpreisbindung der Geschossfläche vertraglich gebunden seien, weil ein privater Investor beteiligt sei. Die 50 Prozent kämen durch die Beteiligung der Gewobag als landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zustande, mit der kein gesonderter Vertrag geschlossen werden müsse. Zwei Kindertagespflegestellen für 14 Kinder seien ebenfalls eingeplant.

**Dr. Matthias Kollatz** (SPD) zeigt sich erfreut, dass es hier mit Kompromissen gelungen sei, eine Überbauung eines Supermarktes anzustoßen. Das könne ein Vorbild für weitere Vorhaben sein.

**Harald Laatsch** (AfD) zeigt sich irritiert, dass für 150 Wohnungen und einem Nahversorger nur 33 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen seien. Was sei die Verteilung der Stellplätze zwischen Bewohner und Einzelhandel? Sei die Anzahl wirklich ausreichend?

**Julian Schwarze** (GRÜNE) fragt nach, ob sich die Fläche des Nahversorgers vergrößert habe. Mit 950 Quadratmetern sei diese geringfügig größer die zulässigen 800 Quadratmetern des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die Werte für die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl müssten noch nachgereicht werden. – Was sei der Gesamtanteil der Gewobag an den Wohneinheiten? – Das Vorhaben der Überbauung und die Nutzung bereits versiegelter Flächen werde begrüßt. Es gebe in Berlin keine Stellplatzpflicht mehr.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) antwortet, dass das Gebäude verkehrlich gut erschlossen sei. Es gebe eine Straßenbahnhaltestelle sowie den S-Bahnhof Köpenick in Laufreichweite. Als Einzugsbereich des Nahversorgers seien die umliegenden Wohneinheiten vorgesehen, sodass keine Stellplätze für die Kunden vorgesehen seien. Die Verkehrsgutachten hätten keine Probleme identifiziert. – Bezüglich der Fläche des Einzelhandels sei bei nachgewiesener Verträglichkeit eine moderate Überschreitung möglich. – Das Joint Venture beziehe sich nur auf die Errichtung. Die Gewobag werde letztendlich alle Wohnungen übernehmen.

Der **Ausschuss** schließt die Besprechung ab.

#### Punkt 7 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 19/1752  
**Mieter\*innen besser vor Eigenbedarfskündigungen  
schützen – Bundesratsinitiative für wirkungsvollen  
Kündigungsschutz, Transparenz und Kontrolle**

[0305](#)  
StadtWohn  
BuEuMe(f)

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) erläutert, dass das Problem der Eigenbedarfskündigung in Berlin weiter zunehme. Der Mieterverein gehe von 10 000 Fällen pro Jahr aus. Teilweise sei der Eigenbedarf nur vorgeschoben, und es könne zu vorübergehender Wohnungslosigkeit der betroffenen Mieter/-innen kommen. Das Land habe zwar nur begrenzt Möglichkeiten, könne aber Druck auf die neue Bundesregierung ausüben. Es brauche eine bundesrechtliche Regelung, um Gerichtsverhandlungen zu Eigenbedarfskündigungen statistisch erfassen zu dürfen. Es brauche ein landesweites öffentlich einsehbares Umwandlungsregister, um eine transparente Information von Mieter/-innen zu ermöglichen, ob ihre Wohnung gefährdet sei. Weiterhin brauche es eine Verbesserung der Härtefallregelung und eine Wohnraumbereitstellung für Betroffene über die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) wendet ein, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen sehr aufwändig seien, nur die Symptome bekämpften und im Bundesrat wahrscheinlich abgelehnt würden. Das Thema sei schwierig, weil es gerade für Mieter/-innen, die nach der Umwandlung eingezogen seien, nur wenig Schutz gebe. Die grundsätzlichen Fragen des Eigentumsrechts müsse auf der Bundesebene geklärt werden.

**Vorsitzende Elif Eralp** hält fest, dass der Ausschuss die Sitzung um zehn Minuten verlängere.

**Harald Laatsch** (AfD) kritisiert, dass die Rechte der Eigentümer von Wohnungen ignoriert würden. Eigenbedarfskündigungen erfolgten hauptsächlich durch Kleinvermieter, die ihre Wohnung nutzen wollten. Die Begrenzung der Aufteilung durch den neuen § 250 BauGB erachte er für falsch. Richtig sei der Schutz älterer Menschen über 70 vor Eigenbedarfskündigungen, aber eine komplette Beschränkung von Eigenbedarfskündigungen seien falsch. Wohnungseigentümer nähmen viel auf sich, um die Wohnung zu finanzieren und irgendwann nutzen zu können.

**Elif Eralp** (LINKE) führt aus, dass ihre Fraktion eine schärfere Rechtslage auf der Bundesebene wolle. Da Mieterschutz aber oft zu kurz komme, sei der Antrag wichtig, um auf Landesebene die Möglichkeiten zur Kontrolle und von bürokratischen Mittel zu nutzen. – Mieter hätten laut Rechtsprechung des BVerfG eigentumsähnliche Besitzrechte an ihrer Wohnung. Der Kommentar der AfD-Fraktion entlarve, dass sie gegen die Interessen der Mehrheitsbevölkerung in Berlin, die Mieter seien, agiere.

**Sevim Aydin** (SPD) weist hin, dass der Evaluationsbericht zur Umwandlungsverordnung gezeigt habe, dass die Verordnung wirke und Umwandlungen zurückgegangen seien. Die Verordnung müsse daher auf Bundesebene mindestens verlängert werden. Es gebe aber eine Schutzlücke bei Altfällen. Die Punkte des Antrags, dass der Personenkreis für Eigenbedarfskündigungen eingeschränkt werden müsse und das Register seien richtig. Andere Punkte seien Bundesaufgaben.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) vertritt den Standpunkt, dass das Land Berlin seine Möglichkeiten nutzen solle, anstatt auf eine große Lösung der Bundesebene zu warten. Das Register solle Transparenz schaffen, auch für Fälle, in denen Vermieter missbräuchlich mehrfache Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen hätten. Nach dem Urteil der 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hätten Mieter/-innen auch Anspruch auf eine Gewinnabschöpfung, wenn der Vermieter die Eigenbedarfskündigung missbrauche. Wie bewerte der Senat die Möglich-

keit, dass das Urteil nicht revidiert werde? Wie würden Mieter/-innen über diesen Anspruch informiert? – Der Vorwurf der AfD-Fraktion, dass das Eigentumsrecht nicht beachtet werde, sei falsch. Gerichtliche Entscheidungen hätten das Vorgehen gegen missbräuchliche Eigenbedarfskündigungen bestätigt.

**Dr. Ersin Nas** (CDU) teilt mit, dass der Antrag abgelehnt werde, weil er die rechtlichen Möglichkeiten überschreite und bereits bestehende Schutzmechanismen ausreichend seien. Ein Register könne nicht ohne berechtigtes Interesse angelegt werden. – Das Amtsgericht Hamburg habe einem Vermieter verurteilt, weil dieser mit einer strafbaren Handlung bereichert habe. Es brauche also eine konsequente Rechtsprechung.

**Niklas Schenker** (LINKE) unterstreicht, dass angesichts der großen Belastung von Eigenbedarfskündigungen in einem angespannten Wohnungsmarkt wie Berlin für Mieter/-innen und auch für die Stadt stärkere Eingriffe gerechtfertigt seien. Eine Studie, die im Auftrag seiner Partei angefertigt worden sei, habe festgestellt, dass ein bezirklicher Vorbehalt bei Eigenbedarfskündigung begründet sein könne. Ein Register könne helfen, Mehrfachbesitz von Vermietern aufzudecken. SenStadt könne auf einer Webseite die vielen Informationen und Ergebnisse von Gerichtsurteilen bündeln, um eine bessere Information zu erreichen.

**Senator Christian Gaebler** (SenStadt) betont, dass die bereits eingeführten Maßnahmen in Berlin durchaus Erfolge zeigten. In Milieuschutzgebieten seien Umwandlungen zurückgegangen. Das dürfe nicht vergessen werden. – Zivilgerichtliche Entscheidungen werde der Senat aus Respekt vor der Gewaltenteilung nicht bewerten.

Der **Ausschuss** beschließt, dem federführenden Ausschuss die Ablehnung des Antrags Drucksache 19/1752 zu empfehlen.

#### Punkt 8 der Tagesordnung

##### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.