

## **Wortprotokoll**

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen**

75. Sitzung  
16. Juni 2021

Beginn: 12.04 Uhr  
Schluss: 17.03 Uhr  
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke  
und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 18/3716  
**Das Wasser und die Ufer gehören Berlin**

[0327](#)  
StadtWohn(f)  
UmVerk

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 (neu) der Tagesordnung

- a) Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/3824  
**Entwurf des Bebauungsplans 12-50ba „UTR  
Campus-West“ für eine südwestliche Teilfläche des  
Flughafens Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“, ein-  
schließlich der westlichen Terminalgebäude (A, B, D  
und E) und ihrer angrenzenden Flächen sowie einer  
nördlichen Teilfläche der Zufahrt zum Flughafen,  
im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel**

[0336](#)  
StadtWohn  
Haupt

– Vorabüberweisung –

- b) Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/3825  
**Entwurf des Bebauungsplans 12-50a „UTR  
Gewerbeband West“ für eine südwestliche Teilfläche  
des Flughafens Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“  
zwischen dem Terminalgelände, den Kleingarten-  
anlagen „Vor den Toren Feld I und II“, „Neuland I  
und II“, „Mäckeritzwiesen“ und der Verlängerung  
ihrer westlichen Grenze bis zur südlichen Rollbahn  
des Flughafens und dem Flugfeld nördlich der süd-  
lichen Rollbahn im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil  
Tegel**

[0337](#)  
StadtWohn  
Haupt

– Vorabüberweisung –

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich rufe auf

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0196](#)  
**Bauordnung Berlin: Erfahrungen nach der letzten  
und Ausblick auf die nächste Novelle**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn
- b) Antrag der Fraktion der CDU [0305](#)  
Drucksache 18/3369  
**Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung  
für Berlin – Vereinfachung der Bauordnung** StadtWohn  
Haupt
- c) Antrag der Fraktion der FDP [0306](#)  
Drucksache 18/3370  
**Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung  
für Berlin (BauO Bln)** StadtWohn  
Haupt
- d) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0332](#)  
**Aktuelle Änderungsvorschläge zur Bauordnung  
Berlin**  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Vorab schon mal Danke unseren beiden Anzuhörenden, die hier im Saal auf diesen Punkt gewartet haben, und auch den beiden Anzuhörenden, die digital gewartet haben. – Ich begrüße ganz herzlich in der Videokonferenz Frau Theresa Keilhacker. Sie ist die neue Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Ich beglückwünsche Sie zu der neuen Funktion und wünsche uns allen eine gute Zusammenarbeit. Ich begrüße ganz herzlich Frau Dr. Melanie von Orlow, Geschäftsleitung des NABU-Landesverbands Berlin. Ihnen ein herzliches Willkommen! Ich begrüße ganz herzlich hier vor Ort im Saal Herrn Dr. Jörg Lippert, Leiter des Bereichs Technik des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Dann begrüße ich recht herzlich auch Herrn Rechtsanwalt Dr. Peter Durinke, Herrn Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB. Zu diesem Tagesordnungspunkt nehmen Herr Hanisch, Herr Meyer und Frau Sieberns aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen per Videoschaltung teil und können gegebenenfalls auch Ihre Fragen beantworten.

Ich will noch einen Hinweis geben: Der Entwurf des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung ist Ihnen als Synopse zugeschickt worden, und zwar am 11. Juni 2021 per Mail. Das haben wir gemacht, damit wir alle eine gemeinsame Diskussionsbasis haben. – Ich gehe davon aus, dass Sie ein Wortprotokoll wünschen. – Dann verfahren wir so. Für die Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 5 a und d bekommt Herr Otto für die Koalitionsfraktionen das Wort. – Bitte!

**Andreas Otto (GRÜNE):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich will noch zwei Sätze zu dem Verfahren sagen, weil es natürlich ungewöhnlich für den Betrachter von außen anmutet. Wir haben keinen Gesetzesentwurf, den uns der Senat übermittelt hat, aber wir wissen, dass der Senat daran arbeitet, und er hat uns informiert, dass das im August hier vorliegen wird. Da wir gerne dazu als Koalition eine Anhörung machen wollten, haben wir den Senat gebeten: Liefere uns doch wenigstens den Zwischenstand. – Die Synopse haben wir jetzt erhalten. Sie ist auch an alle verschickt worden, damit wir etwas zu besprechen haben. Wir haben aber auch zur Kenntnis genommen, dass es schon eine sehr umfangreiche Beteiligung Anfang des Jahres gegeben hat, dass sehr viele Institutionen und Verbände die Gelegenheit hatten, sich zu dem Referentenentwurf zu äußern, der quasi die Vorstufe von dem war, was wir heute vorliegen haben, und dass es ein großes Interesse gibt. Deswegen ist es sinnvoll, diese Anhörung hier zu machen. Wir als Koalition freuen uns, dass wir heute vier Personen befragen können und mit ihnen über die verschiedenen Vorschläge sprechen können.

Lassen Sie mich – ich habe es jetzt auch durchgelesen – ein paar Punkte nennen, die wir als Koalition wesentlich finden. Das ist einmal natürlich das, was sich in § 3 abspielt. Das ist dieser Grundsatzzielparagraph der Bauordnung. Dann ist für uns besonders § 8 a interessant, der Ökoparagraf, der sich mit Begrünung und Artenschutz befasst. Dann ist das ganze Thema Kreislaufwirtschaft für uns sehr wichtig. Ich verweise auf § 45 – Beseitigung von Gebäuden oder baulichen Anlagen –, § 50 – die Barrierefreiheit in Berlin soll gestärkt werden. Auch das ist ein ganz wichtiger Punkt. Ein weiterer Punkt ist § 72a, die Typengenehmigung, die dazu führen soll, dass Bauen schneller geht. Alle diese Punkte sind schon – und es gibt noch etliche mehr, in dieser Synopse, die interessant sind – der Besprechung wert. Insofern haben wir das hier über die Beantragung einer Besprechung nach § 21 Abs. 3 gelöst und hoffen, dass wir hier eine ganze Menge lernen können, dass wir dann mithilfe des Wortprotokolls Änderungsanträge, so der Bedarf tatsächlich vorliegen sollte, zum August, wenn dann der Gesetzesentwurf förmlich vorliegt, vorbereiten können. Das reicht, glaube ich, als für die Begründung für die Koalition aus. – Danke schön!

**Vorsitzende Ulker Radziwill:** Dann hat jetzt die CDU die Möglichkeit, ihren Antrag – Punkt 5 b – zu begründen. – Herr Gräff, bitte, Sie haben das Wort!

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren! Lieber Herr Kollege Otto! Das Verfahren ist schon etwas ungewöhnlich. Nach dem, was wir gehört haben, bestellen die Koalitionsfraktionen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung ein und sagen dann, wie das laufen soll und wie die Senatsverwaltung ihr Gesetz stricken soll. Wir haben im Jahr 2018 schon mal eine Änderung der Berliner Bauordnung vorgeschlagen. Wir haben im letzten Jahr, leider nur online, zwei Anhörungen vorgenommen. Ich gehe mal davon aus, das werden Sie intern auch gemacht haben. Sie werden mit Sicherheit alle Verbände und alle, die damit zu tun haben – Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwickler – eingeladen und befragt haben: Wo sind denn aktuell, unabhängig von der Coronasituation, die Probleme? Ich kann jedenfalls aus Ihren Änderungsvorschlägen zu der Bauordnung nicht entnehmen, dass Sie das getan haben. Vielleicht können Sie noch mal drei Worte dazu sagen. Ich weiß nicht, ob Sie da überhaupt noch im Dialog sind oder ob Sie gar keine Hinweise oder freundlich gemeinten Widerspruch dulden. Man hört jedenfalls in Teilen der Koalition, dass das nicht mehr genehm ist. – [Daniel Buchholz (SPD): Begründen Sie gerade Ihren Antrag, oder was machen Sie da?] – Wenn Herr Buchholz sich aufregt, dann weiß ich, dass ich richtig liege. Das ist immer ein sehr gutes Zeichen dafür. – Deswegen haben wir uns die Mühe ge-

macht und dazu zwei Anhörungen vorgenommen. Was wir möchten, ist eine schmale, schlanke, vor allen Dingen auf der Musterbauordnung des Bundes fußende Bauordnung, die das Bauen schneller und einfacher macht. Es gibt mit Sicherheit ein paar Punkte, über die wir heute diskutieren werden. Das Thema technische Messung beispielsweise ist eines, das heißt diskutiert wurde, auch teilweise schon im Plenum. Aber der Grundsatz muss bleiben. Es muss schneller gehen. Es muss einfacher gehen. Wenn wir beispielsweise morgen im Plenum über Vorhaben diskutieren, dann zeigt das auch die Widersprüchlichkeit, denn wenn man auf der einen Seite die Energiewende und die Mobilitätswende machen will, dann heißt das auch, dass man Dinge bis hin zur Bauordnung so schlank und einfach wie möglich verfasst. Das, was die Koalition macht, ist das Gegenteil. Deswegen haben wir uns entschlossen, einen eigenen Gesetzesentwurf vorzulegen. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Förster! Sie haben nun Gelegenheit, den Antrag unter Punkt 5 c zu begründen.

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Der Antrag ist genau genommen sogar ein Gesetzesentwurf und ziemlich umfangreich. Einige Punkte sind auch unstrittig, wie zum Beispiel der Kollege Otto und der Kollege Gräff auf die berühmte Typenbaugenehmigung verwiesen haben. Wir sind uns, glaube ich, alle einig, dass das sinnvoll und notwendig ist und dass das auch entsprechend verankert werden muss. Wir haben uns auch noch eine Reihe anderer Gedanken gemacht, etwa bei der Frage von Abstandsflächen und Abständen, wie man die verringern kann, um auch Flächenverbrauche zu reduzieren. Gerade in der Großstadt ist es sehr wichtig, dass man möglicherweise kompakter Bauen kann und dadurch den Flächenbedarf etwas verringert, zumal wir auch beim Thema Ausgleichsflächen und Ähnlichem dann in Diskussionen kommen, die wir nicht haben wollen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann kommen wir nun zu den Stellungnahmen der Anzuhörenden. Ich schlage vor, wir verfahren in alphabetischer Reihenfolge, allerdings beginne ich zuerst mit den Damen, und dann kommen die Herren – mal eine neue kreative Weise. Nach den Stellungnahmen folgt dann die Runde, in der die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen können. Im Anschluss daran haben Sie dann noch mal die Gelegenheit zu beantworten. Da würde ich Sie dann in umgedrehter Reihenfolge aufrufen. – Dann darf jetzt Frau Keilhacker von der Architektenkammer starten. – Frau Keilhacker, Sie haben das Wort!

**Theresa Keilhacker (Architektenkammer Berlin) [zugeschaltet]:** Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Auch dank Ihrer kreativen Reihenfolge, dass ich jetzt zuerst sprechen darf, und für die Einladung. Herzlichen Dank an die Abgeordneten, dass ich in meinem frisch gewählten neuen Amt sprechen darf. Das freut mich sehr. Sie wissen, in Karlsruhe wurde kürzlich nicht nur der Mietendeckel gekippt, sondern auch das Klimaschutzgesetz der rot-schwarzen Koalition auf Bundesebene. Wir haben einen großen Druck, dass wir Klimaschutzziele einhalten, die in Paris beschlossen worden sind. Deshalb begrüße ich grundsätzlich auch für die Architektenkammer Berlin, dass es hier einige Änderungen in Richtung Umweltschutz und Ökologie in der Entwurfsfassung gibt. Das haben wir auch schon zum Ausdruck gebracht bei der Anhörung. Insofern sind wir mit allem, was da drinsteht, d'accord. Ich möchte aber eigentlich heute die Gelegenheit nutzen, dass ich noch einige Sachen vielleicht sogar noch etwas konkreter formulieren würde und damit auch diesem Ziel des Umweltschutzes noch mal ein Stück näher kommen würde mit dem Entwurf der Bauordnungsnovellierung.

Ich möchte auf die besonders erhaltenswerte Bausubstanz hinaus. Das ist ein Ergänzungsvorschlag für § 3 der Bauordnung. Sie wissen alle, dass nur ungefähr 3 Prozent des Gebäudebestandes unter Denkmalschutz gestellt werden kann. Das hat auch personelle Gründe und nicht nur etwas mit Baukultur und fachlichen Begründungen zu tun. Wir haben eine große Anzahl von Gebäuden, die erhaltenswert sind, und zwar nicht nur aus baukulturellen Gründen, sondern auch aus Klimaschutzgründen, weil Bauenergie darin gebunden ist. Deshalb, alles was in dieser Novellierung jetzt an der Stelle konkretisiert werden kann, begrüßen wir sehr. Es gibt in § 105 Gebäudeenergiegesetz – GEG – und in § 24 Energieeinsparverordnung – EnEV – schon Bezug auf diese besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Das ist also dem Rechtsanwender bekannt. Deshalb schlagen wir vor, dieses Thema in der Überarbeitung der Generalklausel von § 3 der Bauordnung im Sinne der Nachhaltigkeit zu integrieren. Es geht also auch um Kriterien wie strukturtypisch, stadtbildprägend, geschichtlich bedeutend, die heute schon bei der KfW bei den Fördermitteln für energieeffiziente Ertüchtigungen Berücksichtigung finden.

Dann haben wir das Thema auch in § 3 der Lebenszyklusphasen, was heute sogar schon in einigen Tagesordnungspunkten angeklungen ist. Natürlich interessiert uns der Lebenszyklus. Er muss stärker in den Fokus rücken. Deshalb schlagen wir vor, dass konkret der Satz hineinformuliert wird, dass nach dem Bewertungssystem nachhaltiges Bauen bewertet wird. Das ist ein praxistaugliches System, das dem Rechtsanwender auch schon bekannt ist, weil der Bund dieses Bewertungssystem fortschreibt. Das ist also ein lebendes System, das wir gut finden, weil es im Runden Tisch im Ministerium immer wieder auch überprüft wird von den Anwenderinnen und Anwendern, sowohl aus der Bauwirtschaft als auch aus der Wissenschaft, die dort zusammenkommen. Deshalb ist es ein sinnvolles System, an das man sich anhängen kann, ohne dass man selber viel Arbeit dabei hätte.

Dann haben wir das Thema § 45a Abs. 1, wo es um die Vorbereitung der Beseitigung baulicher Anlagen geht. Wir fänden, dass es eigentlich noch etwas konkreter formuliert werden könnte und reinformuliert wird, die Beseitigung daraufhin zu erkunden, wie besondere abfallrechtliche Anforderungen zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings und der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen umgesetzt werden. Die Bauherrin oder der Bauherr haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung nach Satz 1 ein Rückbaukonzept zum selektiven Rückbau zu erstellen und umzusetzen, und das Rückbaukonzept ist Bestandteil der Leistungsbeschreibung für die Bauleistung zum Rückbau des Gebäudes. Das wäre dann eine etwas konkretere Formulierung.

Zur Genehmigungspflicht für die Beseitigung von Wohnraum: Wir begrüßen sehr, dass das dringeblichen ist, würden aber diesen Ansatz sogar noch stärken wollen, denn jedes Gebäude, das abgerissen wird, ist hinsichtlich der grauen Energieverschwendung und damit auch der Ressourcenverschwendung etwas, das eigentlich nicht passieren darf. Das heißt, an den Abriss müssen sehr viel mehr Anforderungen gestellt werden, die auch mit Lebenszyklusanalyse und Lebenszykluskostenberechnung zu tun haben. Wir schlagen vor, dass es eine Darlegungspflicht gibt, inwieweit der Neubau tatsächlich ökologisch und ökonomischer ist im Regelausnahmeprinzip, und den LCC und den LCA da einzubeziehen, das heißt, beim LCC sind dann Abriss und Rückbau des Bestandes dem Ersatzneubau zuzuordnen, und dem Bestand sind nur noch die geplanten Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen zuzuordnen. Kosten für die Instandhaltung, die gerne da reingerechnet werden, weil sie über Jahre oder Jahrzehnte unterlassen werden, wären dann damit auch im Kostenvergleich transparent zu machen. Sie kennen

das Problem. Auch die öffentliche Hand ist davon betroffen, dass sie leider sträflich Instandhaltungen unterlässt, und am Ende heißt es dann: Jetzt können wir es nicht mehr sanieren. – An der Stelle muss sich die Bauordnung ehrlichmachen und das entsprechend einfordern.

Dann haben wir eine kleine Bitte bei der Bauvorlageberechtigung. Hier ist etwas abgeschwächt worden. Im Text ist von „einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser“ die Rede. Hier schwächt das den Berufsvorbehalt. Hier würden wir begrüßen, wenn Sie weiterhin auf Qualität setzen und die Bauvorlageberechtigung von unseren Kammermitgliedern stärken würden. – Neu für uns seitens der Architektenkammer ist auch, die Landschaftsarchitektinnen und -architekten einzubeziehen, die auch bei uns gelistet und Mitglieder sind und damit auch eine entsprechende Qualifizierungen nachweisen. Da gibt es in Schleswig-Holstein Vorbilder, wie man das lösen könnte, wer bauvorlagenberechtigt für Planungen nach § 1 Abs. 3 des Berliner Architekten- und Baukammergesetzes ist und wer gemäß der Berufsaufgaben die Berufsbezeichnung Landschaftsarchitektin und -architekten führen darf. Dies würde dann insbesondere für die Vorlage des qualifizierten Freiflächenplanes, auf den ich gleich komme, nach Abs. 4 bis 6 Bauverfassungsverordnung gelten – so heißt sie, glaube ich.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Keilhacker! Entschuldigung, ich muss ein bisschen auf die Uhr gucken. Vielleicht beschränken sie Sich auf noch eine Minute. Das wäre nett.

**Theresa Keilhacker** (Berliner Architektenkammer): Entschuldigen Sie! Ich bin aber auch gleich fertig. Jetzt kommt nur noch der qualifizierte Freiflächenplan, der aber sehr wichtig ist. Wir würden hier bei § 8 und 8a bezüglich der Regelungen zu den nicht überbauten Flächen einen Vorschlag einfügen, dass die Einhaltung der Anforderungen in einen qualifizierten Freiflächenplan nach dem ökologischen Gesamtkonzept nach § 66 nachzuweisen ist. Der Hintergrund dafür ist, dass wir tatsächlich Klimaanpassungsstrategien berücksichtigen müssen, die gleich am Anfang beim Bauen integriert werden müssen und nicht erst am Ende, wenn der Überflutungsschutz nachgewiesen werden muss oder auch die ökologische Vielfalt. Dieser qualifizierte Freiflächenplan gehört an den Anfang der Planung und soll mit den Bauantragsunterlagen abgeprüft werden. – Herzlichen Dank für Ihre Geduld!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank für Ihre Hinweise! – Dann darf ich Herrn Rechtsanwalt Dr. Durinke um sein Statement bitten. – Bitte!

**Dr. Peter Durinke** (Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB): Frau Vorsitzende! Vielen Dank für die Gelegenheit, hier ganz kurz etwas zur geplanten Novelle bzw. auch zu den letzten Novellen zu sagen. Ich würde dem vielleicht kurz voranstellen: Wenn wir über Novellen der Bauordnung reden, dann würde ich eigentlich an das Jahr 2005 zurückdenken, weil wir da tatsächlich mal einen umfassenderen Blick darauf geworfen hatten, was grundsätzlich zu ändern ist. Seitdem haben wir natürlich mehrere Änderungen gehabt, die ich aber eher als Fortschreibungen betrachten würde, auch aufgrund von weiteren Entwicklungen der Musterbauordnung. Ich denke aber, gerade mit Blick auch auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz, die dieses Thema noch mal ganz besonders betont hat, wäre nach so vielen Jahren vielleicht der geeignete Zeitpunkt, tatsächlich mal wieder über eine umfassende Novellierung nachzudenken und in dem Zusammenhang auch über eine Aufgabenkritik. Was soll die Bauordnung eigentlich für uns leisten? Welche Standards brauchen wir zwingend? Wie viel Vereinheitlichung ist sinnvoll? Wie lösen wir bestimmte Zielkonflikte auf? In dem Zusammenhang möchte ich vor allem darauf hinweisen, dass wir natür-

lich immer die Diskussion der Baukosten haben, gerade in Berlin, auf der anderen Seite aber die Standards mit jeder Überarbeitung erhöht haben. Isoliert betrachtet kann dabei jeder einzelne Schritt durchaus berechtigt und sinnvoll gewesen sein. So sehe ich das auch, gerade bei der Anpassung an Klimafolgen. Die Frage ist dann aber vielleicht doch ab einem bestimmten Zeitpunkt, ob es gerechtfertigt ist, wieder mal einen umfassenderen Blick zu werfen und zu gucken: Brauchen wir noch alles? Ist das noch ein ausgewogenes Konzept, das tatsächlich auch einen preisgünstigen Neubau ermöglicht? Das kann man dann auch auf die einzelnen Regelungen der Gesetzesentwürfe herunterbrechen.

Ich will gar nicht auf alle Regelungen eingehen, weil das tatsächlich zu weit führen würde, aber einzelne Beispiele anführen. Zum einen ist das die vorgeschlagene Änderung von § 3 Satz 1, die Einfügung der Baukultur in den allgemeinen Anforderungskatalog der Bauordnung. Da habe ich als Rechtsanwalt insofern ein kleines Problem, dass sich für mich schon die Frage stellt: Wie will ich dieses hehre Ziel Baukultur eigentlich operationalisieren? Wie will ich meinem Bauherrn, den ich beraten soll, begreiflich machen, welche Anforderungen dann aus dieser Neuregelung plötzlich für ihn gelten? Ich muss gestehen, ich kann das nicht wirklich. Ich muss deutlich sagen: Es macht sicher Sinn, bei vielen Vorhaben über Baukultur zu reden, aber das an dieser Stelle so in der Bauordnung zu verankern – nach der Begründung des Referentenentwurfs eigentlich eher für herausgehobene Bauvorhaben, nach dem Gesetzeswortlaut aber auch für jedes Einfamilienhaus geltend –, damit hab ich tatsächlich ein paar Schwierigkeiten.

Ein weiteres Beispiel: Die Neuregelungen in § 8a Abs. 3, Blick auf den Vogelschutz. Das ist durchaus ein relevantes Thema. Für mich stellt sich aber die Frage: Haben wir mit § 44 Bundesnaturschutzgesetz, dem allgemeinen Tötungsverbot, hier nicht bereits eine Regelung, die genau dieses Thema erfasst? Wenn nein, dann wäre für mich interessant, wie das Verhältnis zwischen beiden Vorschriften eigentlich sein soll. Geht die Bauordnung über die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinaus, oder ist das vielleicht eigentlich nur ein kleiner Hinweis an die Bauherren: Denkt bitte daran? Wenn es ein Hinweis sein soll, dann sollte es im Text ganz deutlich auch so geregelt werden. Denn letztlich sagt § 44 BNatSchG nichts anderes.

Ein durchaus sinnvolles Beispiel für die Vereinheitlichung, die offenkundig auch von allen mitgetragen wird, ist sicher der Vorschlag Typengenehmigungen. Das ist eigentlich auch etwas, was aus der letzten Überarbeitung der Musterbauordnung fließt. Man kann jetzt natürlich die Frage aufwerfen, ob es dann, wenn man schon diesen Weg der Typenbaugenehmigung gehen will, richtig ist, die Übernahme der Typenbaugenehmigungen aus anderen Ländern daran zu knüpfen, dass im Land Berlin dazu noch mal eine eigenständige Entscheidung getroffen wird. Die Musterbauordnung lässt das ausdrücklich offen, ermöglicht aber auch die unmittelbare Geltung der Regelung aus anderen Ländern. Wenn man den Vereinheitlichungsgedanken fortführen will, erscheint mir das jedenfalls als die konsequentere Lösung.

Zum Beispiel der Standards möchte ich auf den Regelungsvorschlag aus § 47 Abs. 1 aus dem Antrag der FDP-Fraktion verweisen. Das ist ein kleines Thema. Die Frage ist: Welche Höhe müssen Aufenthaltsräume haben? Müssen es die 2,50 Meter sein, oder reichen nicht auch 2,40 Meter, wie es Brandenburg vorsieht, wie es die Musterbauordnung vorsieht? Könnte man vielleicht sogar noch weiter heruntergehen, wie es NRW für bestimmte Wohnbauvorhaben vorsieht, wo dann auch 2,30 Meter genügen? Dieses Thema hat durchaus eine praktische Re-



levanz, vielleicht weniger beim Neubau, wo sich auf solche Fragen viel einfacher Rücksicht nehmen lässt, aber bei der Umwandlung von Bestandsgebäuden kann es durchaus eine erhebliche Relevanz haben. Ich habe in unterschiedlichen Projekten tatsächlich die Erfahrung bei der Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude gemacht, wo Anforderungen an entsprechende Akustikdecken, Brandschutz etc. plötzlich dazu führten, dass 2,50 Meter ab und an sehr knapp sein können. Wie gesagt, das ist vielleicht ein kleiner Baustein, der im Einzelfall die Kosten reduzieren kann, wo sich aber die Frage stellt: Wie viel geht uns damit verloren? Ja, für Herrn Förster vielleicht ein bisschen mehr, denn bei 2,30 Meter kommt er im Zweifel mit der Hand an die Decke. Aber gut. Ob das unbedingt ein Problem ist, ist ein anderes Thema.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Darf ich auch bei Ihnen auf die Zeit achten und bitten, zum Schluss zu kommen? – Danke!

**Dr. Peter Durinke** (Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB): Tatsächlich auch mein letzter Punkt, nämlich die Frage: Wie gehen wir mit dem Bestand um, und wie berücksichtigen wir diesen? – Insofern will ich auf § 8 Abs. 1 des Referentenentwurfs verweisen, das Thema Anlage von Kinderspielplätzen. Jetzt können wir darüber diskutieren, ob es geboten ist, die Zahl der Wohnungen geringer anzusetzen, ab der Kinderspielplätze zwingend zu errichten sind. Wenn man aber gleichzeitig in der Regelung drin hat, dass diese Anforderung auch für Bestandsgebäude genauso erst mal weiter gilt – dann abgeschwächt, ob das tatsächlich umsetzbar ist –, würde ich zumindest den Hinweis geben wollen, dass gerade bei der Erhöhung von Standards immer auch geprüft werden sollte: Wie wirkt sich das auf den Bestand und auch auf die Entwicklungsfähigkeit des Bestandes aus? – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank auch Ihnen! – Dann darf ich das Wort an Frau Dr. von Orlow geben. Sie haben jetzt die Möglichkeit, uns Ihre Stellungnahme zu geben.

**Dr. Melanie von Orlow** (NABU Landesverband Berlin) [zugeschaltet]: Herzlichen Dank, sowohl für die Einladung als auch für das Wort! – Vom NABU können Sie natürlich nur Grün erwarten. Wir stellen uns jetzt hier mal als grünes Gewissen hin. Ich hoffe, dass wir hier nicht als Bauverhinderer erscheinen, wie wir oft in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Ich verweise nur aufs Pankower Tor. Ich möchte hier aber sehr konstruktiv herangehen und denke, da haben Sie schon eine gute Vorlage gemacht, wobei wir tatsächlich sagen müssen: Da ist noch mehr drin als das, was wir hier gerade finden. Das Ziel, das wir natürlich vom NABU aus haben, ist natürlich mehr Stadtgrün, im wahrsten Sinne des Wortes, und dass auch auf Grundstücken mehr Pflanzen, mehr Sträucher, mehr Bäume sein dürfen, dass wir vor allem mehr Nistmöglichkeiten, Nistquartiere für die verschiedenen Stadtbewohner haben, die vierbeinigen und sonstigen Untermieter, die wir so haben, und natürlich aber auch, dass wir mehr Fachkraft, und zwar baubiologische Fachkraft brauchen beim Bauen. Das mag tatsächlich dann etwas kostentreibender sein, aber viele Dinge, die Sie da so reingeregelt haben, entfalten nur dann eine Wirkung, wenn sie auch fachlich begleitet werden. So begrüßen wir es natürlich sehr, dass Sie die Anzahl von Nistkästen regulieren wollen. Ich glaube, es waren fünf oder drei Nistkästen auf 50 Meter. Da muss man gleich sagen, es gibt bestimmte Arten, da fangen Sie gerade mal mit drei Nisthilfen an, und die sollten dann direkt nebeneinander hängen, weil es sich um Koloniebrüter handelt. Da sehen Sie schon, dass es nicht einfach zu beantworten ist und man das meterweise festnageln kann, wie viele Nisthilfen an einem Grundstück sinnvoll und notwendig sind. Es hängt auch von der Umgebung ab. Daher würden wir uns sehr

wünschen, dass solche Maßnahmen nicht festgenagelt werden nach dem Prinzip: drei Nisthilfen, und damit ist die Sache erledigt –, sondern dass wir sagen: Es braucht eine baubiologische Begleitung, die das bewerten und Empfehlungen geben kann. Wir hatten uns tatsächlich so etwas vorgestellt wie eine Art Punktesystem, das man für solche Grundstücke schafft, und je nach Situation des Grundstückes einfach auch sagen kann: Hier macht es Sinn, bestimmte Nisthilfen anzubringen, aber zum Beispiel auch andere Aspekte einbezieht wie Fassadenbegrünung. Der Begriff fehlte vollkommen in dem Entwurf. Da würde ich mir natürlich sehr wünschen, dass das einfließt, oder auch die Dachbegrünung. Die ist erwähnt, aber auch hier sind keine besonderen Qualitäten benannt, sondern es wird nur gesagt: extensiv, intensiv. Das ist natürlich etwas dünn, wenn man sich dann anguckt, wie manche Flachdächer aussehen, nur mit etwas Sedum obendrauf, und das ist dann schon eine Dachbegrünung. Da ist tatsächlich mehr an Möglichkeiten drin. Das heißt, es braucht auf jeden Fall Fachkraft, die so etwas begleitet, die Empfehlungen geben kann und die letztendlich auch vor ergebnislosen Produkten warnen kann, dass die Sachen dann auch funktionieren.

Wir würden uns in dem Zuge natürlich auch sehr wünschen, wenn Bauherren Unterstützung bekommen, wenn sie einen großen Baumbestand, den sie auf dem Grundstück vorfinden, erhalten wollen und erhalten dürfen. Auch da sollten sie eher Unterstützung erfahren, als dass man Bäume nur als eine Last gestaltet, indem sie teuer sind, Pflanzen zu erhalten und dann auch gleich die Verkehrssicherungspflicht obendrauf setzt. Bis heute können Sie die Gutachter Kosten für die Baumbewertung zum Beispiel auch steuerlich nicht ansetzen, im Gegensatz zu jedem Schornsteinfeger. Das sind Missstände, die wir natürlich gerne etwas aufgeräumt sehen würden, sofern das in der Bauordnung überhaupt möglich ist.

Vor allem würden wir uns sehr wünschen, dass Schottergärten in der klassischen Form, dieses ständige massive Versiegeln, nicht mehr so Einklang findet. Das muss ich leider sagen, das finde ich tatsächlich ziemlich oft, dass dieser neue Entwurf eigentlich die Versiegelung noch fördert. So haben Sie Regelungen drin, dass Sie zum Beispiel die klassische Grenzbebauung von Garagen noch erhöhen von bisher 30 auf 50 Quadratmeter. Sie wollen auch an die 100 Quadratmeter verkehrsfrei gestalten für die Gestaltung von Fahrradabstellräumen. Das führt zu einer gewaltigen Flächenversiegelung, die da entstehen kann. Ich muss in dem Zusammenhang auch die Spielplätze erwähnen. So schön sich ein Spielplatz erst mal anhört, ein Spielplatz ist erst mal ein baulicher Eingriff, der vor allem eine bestimmte rechtliche Grundlage hat an Erhalt, an Verkehrssicherheit und dergleichen, und es ist ein streng kontrollierter Bereich. Es ist also nicht das, was wir uns gerne unter einer natürlichen Spielfläche vorstellen würden. Da würde ich mir wünschen, wenn Sie die Qualität der Grundstücksbegrünung besser definieren würden, vielgestaltiger erlauben würden als einfach nur reinzuschreiben „begrünen“. Faktisch ist jeder Rasen bereits eine Begrünung.

Weniger Versiegelung heißt natürlich auch, dass wir gar nicht so ein Problem mit Abriss haben. Womit wir aber tatsächlich ein Problem haben, ist, dass der Abriss aktuell in Berlin so gehandhabt wird, dass es tatsächlich gar nicht mehr notwendig ist, dort überhaupt eine artenschutzrechtliche Befreiung zu beantragen, das heißt, Sie können mit dem Abriss einfach loslegen. Das ist eine Ausnahmegenehmigung in der Bauordnung, die den Artenschutz betrifft. Das sind Sachen, die natürlich vollkommen kontraproduktiv sind. Gerade in den Altbauten sind die wertvollsten Arten oft vorhanden, Fledermausquartiere und dergleichen, und das fällt momentan völlig unter den Tisch. Daher ist da noch viel zu machen, und wir würden uns sehr freuen, wenn da vor allem die fachliche Expertise reinkommt. Die baubiologische Begleitung

bei solchen Maßnahmen, sowohl Planung, Umsetzung als auch beim Abriss, sollte tatsächlich hier Pflichtprogramm sein. – Ich habe genug erzählt, was ich alles geändert haben möchte, und würde mich sehr freuen, wenn wir da noch etwas innovativer werden würden. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, auch für Ihren Wortbeitrag! – Herr Dr. Lippert, Sie haben jetzt das Wort, und hier live vor Ort und in Farbe, uns in sechs, sieben Minuten das darzustellen. – Bitte!

**Dr. Jörg Lippert** (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen): Vielen Dank! – Frau Radziwill! Herr Scheel! Frau Lüscher! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich bin sehr froh, dass ich heute mal in Präsenz hier sein darf und dass wir uns auch wieder direkt sehen und hoffentlich auch diskutieren können. Ich danke sehr für die Einladung und auch für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Ich will aber noch mal darauf hinweisen, dass wir tatsächlich auch schon an der Bewertung des Referentenentwurfs im Januar beteiligt waren und am 12. Februar 2021 ein zwölfseitiges Statement zu dem Thema abgegeben haben. Das kann ich natürlich aufgrund der Zeit heute nicht im Detail alles darstellen, und deswegen würde ich eine Art Zusammenfassung bevorzugen. Weil wir gerade auch schon über das Thema prozessuale Vorgänge geredet haben, möchte ich vorwegstellen, dass dieser Beteiligungsprozess der Bewertung des Referentenentwurfes dieses Jahr sehr gut war. Es gab eine Vorankündigung vonseiten der Senatsverwaltung. Es gab ein sehr gutes Unterlagenpapier mit einer tabellarischen Synopse, die sogar eine Begründung enthielt. Auch der Zeitraum der Abgabe der Stellungnahme war in dem Fall mal sehr ausreichend, und deshalb noch mal einen Dank an die Senatsverwaltung vorab.

Aber wir haben sehr viele inhaltliche Probleme und sehr große Missgefühle gehabt bei der Bewertung dieser neuen Novellierung. Im Vergleich zur Brandenburgischen Bauordnung, die auch 2020 novelliert worden ist, wo wir nahezu alle Anpassungen und Ergänzungen zu 100 Prozent positiv beschieden haben, sehen wir sehr viele kritische Punkte in der Berliner Novellierung. Ich will ganz kurz vorlesen, was ich damals in der zusammenfassenden Bewertung geschrieben habe, denn es passt noch heute. Es hat sich in der Synopse zu dem Thema von letzter Woche nichts geändert: „Im Anschreiben zur Verbändeanhörung wurde mitgeteilt, dass die beabsichtigten Änderungen der Berliner Bauordnung weitgehende Anpassungen an die Musterbauordnung, berlinspezifische Regelungen sowie Änderungswünsche der Regierungskoalition berücksichtigen. Die beiden letzten Punkte dominieren den Entwurf jedoch weit mehr als die Anpassung an die Musterbauordnung. Wir hätten uns gewünscht, dass der Schwerpunkt der Änderungen viel stärker auf eine Anlehnung an die Musterbauordnung sowie darüber hinaus auf eine Harmonisierung mit der Brandenburgischen Bauordnung gelegen hätte, denn bei der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg handelt es sich um einen Metropolenraum, für den überwiegend gleiche oder zumindest ähnliche Rahmenbedingungen gelten sollten. Der Entwurf der neuen Bauordnung für Berlin wird dem leider nicht gerecht. Das Bauordnungsrecht soll im Kern Gefahren für Leib und Leben, die durch baurechtswidrige Zustände verursacht werden können, verhindern.“ Das ist ein Zitat aus der Senatsverwaltung. „Stattdessen dominieren Berliner Sonderregelungen sowie die Umsetzung von politischen Interessenlagen und die Übertragung von Themen aus diversen Fachbereichen. Jeder Aspekt ist für sich sicherlich begründbar, aber in der Folge führt dies zu einer Überfrachtung der Bauordnung und damit zu weiteren Hemmnissen im Wohnungsbau. Selbst wenn einzelne Anforderungen für sich genommen nur geringe Kostenerhöhungen zur Folge haben, liegt das

Problem in der Vielzahl der Anforderungen und der Summe der daraus resultierenden Kosten. Insgesamt werden mit neuen Sonderwegen in Berlin immer stärker der Neubau und die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbau behindert.“

Jetzt will ich mal zum Positiven kommen, das haben wir auch bewertet in dieser Stellungnahme. Wir haben natürlich die vorgenommenen Anpassungen in der Musterbauordnung positiv bewertet wie auch die Anpassungen an die Brandenburgischen Bauordnung. Das Thema weitere Holzbauerleichterungen haben wir ebenfalls positiv bewertet. Das Thema Verzicht auf Aufzüge bei zweigeschossigen Dachaufstockungen sehen wir sehr positiv, natürlich auch die Typengenehmigungen und die weiteren Verfahrenserleichterungen. Sehr negativ, und das ist hoffentlich jetzt schon übergekommen, ist das Thema der Überfrachtung dieser Bauordnung durch spezielle Fachthemen und politische Einzelforderungen. Am kritischsten sehen wir leider § 8a zur Einführung einer Dachbegrünungspflicht beim Neubau und offensichtlich auch anlassbezogen im Bestand und das nicht etwa, weil wir die Umwelt- und Naturschutzregelungen, den Bedarf oder die Bedeutung nicht sehen, sondern insbesondere, weil wir einen Zielkonflikt gesehen haben, insbesondere mit der beabsichtigten Solarpflicht, die morgen auch thematisiert werden soll. Aber, und das kann ich positiv sagen, ich habe überrascht festgestellt, dass in der neuen Novelle oder in der Synopse von letzter Woche hier Anpassungen vorgenommen worden sind, mit denen einige Verbesserungen erzielt worden sind und damit dieser Zielkonflikt zumindest abgemildert wurde. Ob das Ganze am Ende eine ideale Lösung ist und funktioniert, werden wir sehen. Auf jeden Fall ist die Fassung von letzter Woche in dem Fall eine bessere.

Insgesamt sehen wir aber trotzdem weiterhin das Problem, dass die Bauordnung nicht nur in Berlin, sondern auch in weiten Teilen Deutschlands immer mehr zu einer Art „Kessel Buntes“ wird mit erheblichen Folgewirkungen, insbesondere was die Kosten angeht, über die man sich dann wundert. Um das Ganze mal ein bisschen plastisch zu machen, ist das so, als wenn Sie jede Woche Ihren Wocheneinkauf im Supermarkt machen, jede Woche mehr in den Einkaufswagen legen und sich dann jedes Mal an der Kasse wundern, warum Sie mehr bezahlen. Es ist für uns nicht verständlich, warum es so schwer nachvollziehbar ist, dass das diese Folgewirkungen hat. Deswegen würde ich gerne noch mal an die Baukostensenkungskommission von 2015 erinnern, die empfohlen hat, es sollte eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen eingeführt werden. Und die Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft und die Verwaltung muss durch die Auswirkungen auf die Wohnkosten ergänzt werden. Deswegen wäre es vielleicht gut, wenn wir gar nicht mehr über eine Baukostensenkungskommission reden, sondern vielleicht über eine Wohnkostensenkungskommission oder auch Mietkostensenkungskommission, um diese Folgen und Wechselwirkungen plastischer, transparenter, nachvollziehbarer und verständlicher zu machen – also „so was kommt von so was“ –, um dann die Abwägung besser zu gestalten, und damit den Rechts- und Handlungsrahmen konsistenter gestaltbar zu machen und die Mietenentwicklung entsprechend abzumildern. Natürlich ist das jetzt primär kein Bauordnungsthema, aber die Bauordnung ist in dem Fall ein super Beispiel dafür, warum man einen unglaublichen Bedarf bei der Abschätzung von Folgekosten und Folgewirkungen hat. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Dr. Lippert. – Jetzt sind wir in der Aussprache. Ich habe schon einige Wortmeldungen. Wenn Sie sich alle kurzfassen, dann haben wir auch die Chance, im zeitlichen Rahmen zu bleiben. – Herr Gräff, Sie haben das Wort, bitte!

**Christian Gräff (CDU):** Frau Vorsitzende, vielen Dank für den Hinweis! – Ich mache das immer sehr gerne, mich kurzhalten. Das war dann ein wichtiger Hinweis an alle. – Vielen Dank noch mal an die Anzuhörendem für Ihre Beiträge doch in sehr unterschiedlichen Richtungen. Ich glaube, das macht es dann auch aus, die verschiedenen Perspektiven vom NABU über die Architektenkammer bis hin zum BBU zu hören.

Ich würde bezüglich einiger Punkte ganz speziell Herrn Dr. Lippert ansprechen. Erstens: Sie haben das Thema Brandenburg genannt – Unterschiede. Vielleicht können Sie noch mal deutlich machen, wie das aus Ihrer Sicht in Brandenburg läuft und wie die es vielleicht besser gemacht haben. Ich glaube, wir Berliner können extrem viel von Brandenburg lernen. Wir schauen als Politik und Verwaltung manchmal mit so einem arroganten Lächeln herab. Das ist überhaupt nicht angebracht, sondern eher umgekehrt, ist mein Eindruck, bei vielen Prozessen.

Das zweite ist: Sie haben Hemmnisse allgemein beschrieben. Haben Sie mal mit den Mitgliedsunternehmen in den letzten Wochen diskutieren können, was das möglicherweise für die konkreten Bauvorhaben bedeutet, möglicherweise auch für WE? Gibt es eine Zahl, wo Sie sagen, wenn man das und das nicht machen würde, wäre man schneller, könnte möglicherweise auch wesentlich mehr Wohneinheiten in schnellerer Zeit fertigstellen?

Die dritte Frage: Was wären Ihre zwei, drei Highlights, wenn Sie sagen würden, Sie könnten selbst eine Bauordnung schreiben, als Empfehlung, um es schneller, einfacher und – – Sie haben darauf hingewiesen. Für Mieterinnen und Mieter sehen wir leider den Trend, die Koalitionsfraktionen hier das Wohnen immer verteuern und das über den Umweg mit der Bauordnung machen. Wenn Sie zwei, drei Punkte nennen könnten, die aus Ihrer Sicht des Bauern günstiger machen würden, um gerade auch im Sinne Ihrer Unternehmen günstiger vermieten zu können. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann hat jetzt Herr Laatsch das Wort.

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Frau Vorsitzende! – Wir erleben hier genau das Gegenteil von den Debatten, die wir sonst zum Thema Mieten und Wohnen erleben, nämlich Kostentreiberei auf allen Ebenen, Widersprüche in der Bauordnung zwischen Solardächern und begrünten Dächern. Wir erleben, dass die Architektenkammer zum Kostentreiber wird. Das hört sich an wie ein „Wünsch-dir-was“ der Abrechnungsliste. Wir sehen hier zum Beispiel, dass neuerdings der Bauherr, der abreißen möchte, den Rückbau mit einem entsprechenden Konzept zu begleiten hat, wobei die Entsorgung letztendlich dafür zuständig ist zu entscheiden, wie welche Reststoffe zu verwerten sind. Da ist vieles drin, was eigentlich nicht in diese Bauordnung gehört.

Dann haben wir noch die beiden Vorschläge der FDP und der CDU. Die scheitern unmittelbar daran, dass beide Vorschläge vorsehen, Kaltwasserzähler zu entfernen. Das ist einer der größten Streitpunkte, die wir vor Gerichten erleben, in Nebenkostenabrechnungen. Das kann nicht der Sinn der Sache sein. Insofern sind diese beiden Anträge aus unserer Sicht damit erledigt,

dass Sie diese Kaltwasserzähler unbedingt aus der Bauordnung herausnehmen wollen. Natürlich passen die da nicht zu 100 Prozent rein, aber solange in der Abrechnungsordnung nichts Entsprechendes vorgesehen ist, können sie aus der Bauordnung nicht entfernt werden.

Den Widerspruch zwischen Solar und begrünten Dächern habe ich vorhin schon erwähnt. Das ist alles Kostentreiberei, die die Geschichte immer weiter nach oben treiben wird. Aus der Bauverhinderung wird jetzt auch noch eine Abrissverhinderungsstrategie. Alles in allem haben wir mehr Kritik als Freude an der Sache. Einzig der Bereich des modularen Bauens ist vorangekommen. Ansonsten wird das alles immer weiter aufgebläht, und es werden immer mehr Kosten verursacht. Das halten wir für nicht gut. Ich wäre dafür, wir würden da mehr entschlacken als hinzufügen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Otto, Sie haben das Wort.

**Andreas Otto (GRÜNE):** Ich möchte mich bei allen Anzuhörenden bedanken. Das ist eine sehr fruchtbare Diskussion, die hier heute stattfindet. Ich will mal zwei, drei Fragen stellen. Zu dem Ersten, was Frau Keilhacker vorgetragen hat: Sie haben gesagt, bei den Lebenszyklusbetrachtungen sollen wir uns an dem BNB anlehnen, also an der Zertifizierung für die Bundesbauten, was wir bei den Schulen schon tun. Bei den Wohnungen gibt es das bisher nicht. Haben Sie da noch einen Tipp, wie man das machen sollte? Ich würde vielleicht die Senatsverwaltung an dieser Stelle fragen, was Sie denn von dem Vorschlag hält, dass wir uns auch in der Bauordnung an dem BNB anlehnen.

Dann würde ich gerne Frau von Orlow fragen: Sie haben über Abrisse gesprochen und sich auf andere Bundesländer bezogen. Vielleicht können Sie da noch sagen, was Sie aus anderen Bundesländern wissen.

Dann haben Sie über diese Nistkästen oder insgesamt über diese Artenschutzthematik gesprochen. Das sage ich vielleicht auch mal in Richtung Herrn Dr. Lippert und den CDU- und AfD-Abgeordneten: Wir würden das da nicht reinschreiben wollen, wenn es nicht nötig wäre. Im Sommer ist Bauhauptsaison, und ich bekomme jede Woche Anrufe, wo gerade wieder die Schwalbennester oder die Mauerseglernischen zugeschmiert werden, und die Vögel sind noch drin oder gerade rausgeworfen. Wenn es eine Sensibilität von Bauherrinnen und Bauherren und Ausführenden gäbe, sich um so etwas zu kümmern, dann bräuchten wir keinen Gedanken daran zu verschwenden, hier etwas zu tun. Mich würde interessieren, wie Sie das sehen. Finden Sie, das ist total abwegiger Quatsch, oder könnten wir das umdrehen und sagen: Der BBU und alle seine Mitgliedsunternehmen werden jetzt beim Artenschutz Vorreiter? – Dann könnte man vielleicht darauf verzichten. Aber bisher habe ich davon nichts wahrgenommen. Es gibt immer ein paar Ausnahmen. Bei manchen Genossenschaften habe ich da schon eine Sensibilität beobachtet, aber im Großen und Ganzen eher nicht. Das sind doch Sachen, die einem einfallen, weil man feststellt, dass die Welt nicht stimmt.

Ein ähnliches Thema hatte Frau von Orlow mit diesen Schottergärten angesprochen. Man müsste sich über die Begrünung von Grundstücken gar keine Gedanken in der Bauordnung machen, wenn das normal wäre, aber die Leute sind so komisch und kommen auf die Idee, ihren Vorgarten zu betonieren oder mit Schotter zu bestreuen, damit da nichts wächst. Auch da ist es quasi ein Akt der Notwehr, dass wir so etwas jetzt in die Bauordnung reinschreiben. Eigentlich ist das eine Bildungsaufgabe, könnte man sagen. Auch da haben wir das Gefühl, dass die Verbände der Wohnungs-, aber auch der Bauwirtschaft das selbst auch noch nicht erkannt haben, und dass man die nur mit Vorschriften, nennen Sie es überzeugen, kann.

Dann habe ich eine Frage zur Angleichung an Brandenburg: Wir gehen immer davon aus, dass wir dichter an der MBO dran sind als Brandenburg. Wenn das gar nicht stimmt oder falsch ist, würde mich das interessieren. Es gibt eine ganze Menge Sachen, die in der Brandenburger Bauordnung anders sind. Ich wünsche mir auch, dass wir da dichter zusammenkommen. Wir haben in der Koalition oder insgesamt unter den Parlamentariern schon mal überlegt, wie wir eine engere Zusammenarbeit über die Parlamente gestalten können. Wenn es dann diese gemeinsame Kommission der Parlamente gibt, ist das vielleicht ein Thema, dass wir uns da herarbeiten.

Dann habe ich eine letzte Frage, weil insbesondere Herr Laatsch wieder behauptet hat, dass sich das mit dem Grün und den Solardächern alles widersprechen würde. Dazu habe ich eine Verständnisfrage an die Senatsverwaltung. Sie haben jetzt in diese wunderbare Synopse, in den § 8a Abs. 1, reingeschrieben – da geht es um die Begrünung von Dachflächen – Zitat –:

... außer der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.

Ich vermute mal, das ist die Stelle, wo das geklärt ist. Wenn Sie das noch mal laut und deutlich erklären können, damit das auch alle im Saal verstehen, wäre ich sehr dankbar. – Dann bin ich erst mal durch. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Buchholz, Sie haben das Wort.

**Daniel Buchholz (SPD):** Danke sehr! – Vielen Dank an die Anzuhörenden für die vielen fachlichen Informationen! Ich will am Anfang, denn wir beraten auch zwei Anträge, nämlich den der CDU und in der FDP auf Änderung der Bauordnung, ganz kurz auch auf die Oppositionsanträge eingehen. Mit dem CDU-Antrag kann man noch halbwegs leben. Ich muss aber gestehen, Herr Förster, dass es mich ein bisschen schockiert, was die FDP hier vorlegt. Die meisten Damen und Herren werden sich das nicht angeschaut haben. Ich nenne nur mal zwei drei Sachen exemplarisch, denn das ist ein Sammelsurium von 20, 30 vermeintlichen Verfahrenserleichterungen. Darunter versteht die FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus: Neubauten im Land Berlin bis zu fünf Stockwerken brauchen keinen Aufzug. Neubauten! – Dann sagen Sie an anderen Stellen auch: Die Erfordernisse zur Barrierefreiheit können wir zurückschrauben. – Ich sage mal etwas ganz Konkretes: Bei der Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit, § 70, wollen Sie, dass die Fristen für die Nachbarbeteiligung von zwei Monaten auf zwei Wochen verkürzt werden soll. Na, Halleluja! Wer hat da noch eine ernsthafte Möglichkeit, sich irgendwie zu beteiligen? Das sind nur mal drei Negativhighlights aus dieser Vorlage, wo ich sage: Das werden Sie garantiert mit dieser Koalition nicht bekommen. Ich kann Ihnen schriftlich geben, dass wir das weder heute noch in Zukunft machen werden.

Darum nun zum konkreten Vorschlag der Senatsverwaltung und zu den Hinweisen von den Anzuhörenden. Ich glaube, wir müssen uns einen Grundsatz klarmachen, und Herr Durinke hat ein bisschen kritisch gefragt, ob wir nicht mehr vereinfachen können. Ich bin schon seit Ende 2001 Mitglied des Abgeordnetenhauses, habe die letzten Novellen, die große Novelle und dann die Fortschreibung, wie Sie sie nennen, aktiv mitgemacht. Glauben Sie mir, die Abwägung aus parlamentarischer Sicht ist nicht einfach. Es gibt unglaublich viele Leute, die etwas ändern wollen, weil sie sagen, die Ansprüche müssen auch noch rein und gleichzeitig: Was können wir vereinfachen, um das Bauen schneller und kostengünstiger zu machen? – Herr Gräff hat sich am Anfang beschwert, dass wir uns als Koalitionsfraktionen vor dieser Novelle nicht bloß extern mit der Stadtgesellschaft beraten haben, sondern auch mit der Senatsverwaltung. Selbst verständlich haben wir das gemacht, Herr Kollege Gräff. Das haben wir in der letzten Legislaturperiode übrigens auch mit Ihren Experten, Herrn Evers und anderen, aus der CDU-Fraktion gemacht, als noch Rot-Schwarz zusammen regiert haben. Es ist ein absolut selbstverständlicher Vorgang, dass wir natürlich fragen, wie es mit der praktischen Umsetzung in den Bezirken läuft und wie es für die Bauherinnen und Bauherren läuft. Das interessiert uns tatsächlich. Das ist hier abzuwägen.

Meine Damen und Herren gerade der CDU-Fraktion: Sie schlagen auch im Bund vor, die Klimaziele, Klimaneutralität, auf das Jahr 2045 vorzuziehen. Das ist richtig. Daraus folgt aber zwingend, dass wir nachhaltiger bauen müssen. Das ist ein Großteil der neuen Erfordernisse, was die Anforderungen an den Lebenszyklus betrifft. Ich bin sehr stolz auf diesen Absatz – ich bin nicht ganz unschuldig daran, dass der jetzt in der Novelle drinsteht – zum Lebenszyklus, der Gesamtbetrachtung. – Herr Laatsch, Sie haben ein Problem damit. Wir haben damit gar kein Problem. Ich muss heute vorher schauen, welche Materialien ich verbaue: Kommen die aus halbwegs vernünftigen Ursprüngen? Wie viel Energie wird allein durch die Herstellung der Baustoffe eigentlich schon gebunden? – Das muss man heute mitbetrachten, nicht bloß die Benutzungszeit des Gebäudes. Natürlich muss ich mir heute auch darüber Gedanken machen, was passiert, wenn die Lebenszeit dieses Gebäudes mal abgelaufen ist: Wie kann ich denn was zurückbauen? Habe ich dann nur Sondermüll, oder kann ich mit echten Baustoffen im Sinne eines Recycling wieder etwas anfangen? Deswegen auch die Frage, ob ich ein Gebäude nachnutzen kann, worauf die Architektenkammer, Frau Keilhacker, völlig zu Recht hingewiesen hat. Ist es denn immer zwingend notwendig, alles abzureißen? Das sind Fragen, denen wir uns alle im Jahr 2021 viel offener stellen müssen. Das sind notwendige Diskussionen.

Mich freut sehr, dass wir an einigen Stellen – das ist mehrfach genannt worden – Vereinfachungen verankern konnten. Zur Typengenehmigung: Herr Durinke, wir haben ganz bewusst eine Hintertür eingebaut. Die heißt: Die Verwaltung des Landes Berlin soll noch mal schauen, ob es sinnvoll ist, so eine Typengenehmigung für Berlin zu übernehmen, weil wir sehen, dass in anderen Bundesländern – wir haben 16 Bundesländer – mitunter ganz anders herangegangen wird. Das kann im Positiven wie im Negativen eine Abweichung sein, die aber auf einen eng verdichteten Raum, eine Großstadt wie Berlin – – Wenn ein Flächenland wie NRW oder das Saarland irgendwelche Regelungen treffen, ob das immer sinnvoll ist, wenn dort Typenbauten genehmigt wurden – – Schauen Sie sich die ganzen Typenbauten von den Discountern in der Stadt an, die eine Zeit lang in den Achtziger-, Neunzigerjahren gebaut wurden. Das ist doch eine Bausünde in der Stadt Berlin. Solche Kästen wollen wir nicht mehr haben. Es nützt mir nichts, wenn die in irgendeinem Bundesland genehmigt wurden, und in Berlin kann ich die auch abwerfen. Das möchten wir nicht. Wir möchten das ganz bewusst nicht. Darum ist



die Hintertür drin. Das Land Berlin, die Senatsverwaltung, kann sagen: Diese Typengenehmigung wollen wir nicht. – In der Regel werden sie sie wollen, da bin ich mir relativ sicher, aber es muss die Hintertür geben. Wir sind hier kein Flächenstaat. Das ist substanzuell etwas anderes. Grundsätzlich ist aber dadurch eine Vereinfachung gegeben.

Ganz wichtig: Die Kosten werden für Leute gesenkt, die ein Dachgeschossaufbau machen. Es ist nicht mehr möglich nur noch ein, sondern zwei Dachgeschosse aufzubauen, ohne eine Verpflichtung für einen neuen Aufzug zu erhalten. Das ist eine ganz deutliche Vereinfachung und auch Kostensenkung. Ich bitte, das ein bisschen mehr zur Kenntnis zu nehmen. Das ist uns sehr wichtig gewesen, und das tun wir mit dieser Novelle. Bei vielen anderen Dingen, von der Außenwandverkleidung bis hin zu Ladesäulen – das will ich alles gar nicht ausführen – sind auch Erleichterungen in den Details drin.

Ich habe eine große Frage an alle Anzuhörenden, weil wir das in der Koalition, ich glaube, auch die Stadtgesellschaft, intensiv diskutiert haben. Die FDP wollte die Barrierefreiheit am liebsten zum größten Teil abschaffen. Das werden wir nicht tun, aber jetzt ist hier vom Senat eine Verstärkung vorgesehen, dass beim Neubau, Geschosswohnungsbau, wenn ein Aufzug gebaut wird, gilt: Nicht mehr 50 Prozent der Wohnungen – und damit ist Berlin schon sehr vorbildlich – müssen barrierefrei erreichbar sein, sondern zwei Drittel. Meine Frage: Welche Kostensteigerung erwarten Sie dadurch? Wie bewerten Sie das in der Praxis aus Architektinnen- und Architektensicht vom BBU aus, weil das natürlich eine Diskussion ist? In meiner Brust schlagen zwei Herzen, als sozialpolitisch Engagierter und jemand, der nach vorne schaut, der sagt: Wir sind eine alternde Gesellschaft. Wir brauchen zwingend mehr barrierefreie Wohnungen. – Andererseits sagen alle, die etwas bauen, dass das aber heute die Kosten im Bau erhöht. Wenn uns die städtischen Wohnungsbaugesellschaften spiegeln, dass keiner die barrierefreie Wohnung haben will, die gehen immer als Letztes weg, ist das offensichtlich, was die heutige Attraktivität angeht, nicht ganz so einfach. Vielleicht können Sie darauf eingehen, wie Sie das abwägen, wie Sie das durch die nochmalige Verschärfung bewerten – wie gesagt, bundesweit sind wir mit den 50 Prozent schon sehr weit, sehr vorbildlich –, ob wir wirklich die zwei Drittel machen können, machen sollen und welche Auswirkungen das hat.

Das Stichwort Baukultur ist gefallen. Das ist ein Begriff, den, wenn ich mich recht entsinne, Bayern auch in seiner Bauordnung hat. Da schauen Sie. Da schau her! Die können das auch. Ich glaube, es ist sinnvoll, das als zukünftige Anforderung – – Wir wissen alle, dass wir das heute nicht im Einzelnen ausformulieren können, Herr Durinke, aber zu sagen, dass das eine zukünftige Anforderung ist, die in den nächsten Jahren noch wachsen soll – die Senatsbaudirektorin nickt, für das Protokoll –, wo wir wissen, dass das nichts ist, was man an einem Tag umgesetzt bekommt und dann ausdefiniert hat, ist aber ein wichtiger Punkt für die Zukunft.

Dann bin ich noch mal bei Herrn Durinke, auch bei der FDP, mit den Vereinfachungen: Sie haben über die Deckenhöhen gesprochen und was man dort entschlacken könnte. Ich sage Ihnen ganz klar, dass ich nicht in einer Wohnung wohnen möchte, die nur 2,30 Meter, 2,40 Meter hoch ist. Da kann ich an die Decke fassen. Das möchte ich nicht. Das möchte ich auch niemandem zumuten, auch niemandem mit einem kleinen Geldbeutel. Sie wollen nicht so wohnen und ich auch nicht. Ich möchte nicht, dass wir so etwas zulassen. Ich glaube, 2,50 Meter Deckenhöhe ist ein sehr vernünftiger Wert. Das ist, wenn Sie diese Wohnungen kennen, ich kenne sie vom persönlichen Erleben, gerade noch ansprechend. Die Menschen

werden heutzutage immer größer. Dann zu sagen, wir senken die Bauhöhen bei Neubauten, wäre der falsche Weg.

Letzter Punkt von mir: Mir persönlich ist das Stichwort Begrünung und Grünflächen noch sehr wichtig. Darauf ist Herr Otto eben schon kurz eingegangen. Wir müssen sehen, dass wir das tatsächlich leider ein Stück weit in der Bauordnung regeln müssen. Wir erleben den Trend, zumindest von einigen Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümern, dass sie sagen: Mein Garten ist mein Refugium, und ich möchte einen kompletten Schottergarten haben, einen komplett versiegelten Bereich. – Da sind dann nur noch Kieselsteinchen oder spitze Steinchen, und darunter ist immer eine dicke Plastikfolie, damit nämlich kein vermeintliches Unkraut durchkommt. Na, Halleluja! Das ist dann eine Komplettversiegelung. Das können wir uns in einer dichter werdenden Stadt nicht leisten. Ich finde es sehr gut, dass der Senat schon erste Vorschläge dazu macht, und wir werden uns noch mal genau anschauen, ob dort noch Schärfungen möglich und notwendig sind. Es kann nicht sein, dass wir sagen, Schottergärten sind ein Garten. Das ist für uns versiegelter Bereich, und wir werden nicht zulassen, dass sich das exorbitant ausweitet. – Vielen Dank!

**Ulker Radziwill (SPD):** Jetzt hat Herr Förster das Wort.

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Kollege Buchholz! Das war gerade Ausweis dafür, dass man 80 Prozent der Dinge, die Sie genannt haben, gar nicht in der Bauordnung regeln muss, weil das nämlich nichts mit den Kernbestandteilen einer Bauordnung zu tun hat. Das ist auch nichts, das die Musterbauordnung regelt, sonst würden wir die Schottergärten, Baukultur usw. dort längst verankert haben. Das sind alles Punkte, über die man reden kann, aber an der passenden Stelle.

Herr Lippert hat so schön gesagt: Das ist die Umsetzung von politischen Interessenlagen –, und die hat eigentlich in der Bauordnung nichts zu suchen. – [Daniel Buchholz (SPD): Doch!] – Die Schottergärten finde ich persönlich auch hässlich. – [Daniel Buchholz (SPD): Unökologisch und hässlich!] – Das ist vielleicht eine Geschmacksfrage. Der Hintergrund ist aber doch eigentlich eher, dass die Leute in der Regel keine Zeit haben, ihre Gärten zu pflegen und dass sie es vor allen Dingen deswegen machen. Das ist eine Frage von Faulheit, persönlichen Lebensumständen o. Ä., aber die kann man doch nicht im Rahmen einer Bauordnung regeln wollen. Man kann doch nicht vorschreiben: Ihr habt euren Rasen soundsoviel Zentimeter hoch stehen zu lassen, diese Blumen anzupflanzen u. Ä. Jemand, der ein Grundstück hat, sollte ein Interesse daran haben, dass er Blumen und Pflanzen und ein schönes Wohnumfeld hat, gar keine Frage. – [Daniel Buchholz (SPD): Und wenn er das nicht hat?] – Wenn das jemand nicht hat, ist es doch aber nicht Aufgabe des Staates, das zu regeln. Geschmacksfragen zu regeln, ist doch nicht Aufgabe des Staates. Es gibt Leute, die furchtbare Kleidung tragen, und trotzdem ist es vom Staat nicht vorgegeben, wie man sich anzuziehen hat. Diese Dinge sind nichts, was man im Rahmen einer Bauordnung regeln kann. Das ist etwas, das an anderer Stelle zu diskutieren ist. Herr Otto hatte vorhin von Bildungsauftrag gesprochen. Vielleicht sollte man eher das Schulgesetz ändern, wenn bestimmte Dinge im Bereich der Bildung nicht vorhanden sind. Es mag sein, dass das in Berlin nach 25 Jahren SPD-regiertem Bildungsressort ein besonderes Problem ist, aber das ist natürlich eine andere Diskussion. Die ist dann dort im Fachausschuss zu führen.

Ich will darauf hinweisen, dass die Frage besonders erhaltenswerter Bausubstanz – – Ich bin als jemand, der im Bereich des Denkmalschutzes sehr engagiert ist, sehr dafür, aber auch da sage ich, dass die Bauordnung dafür das falsche Instrument ist. Das, was Frau Keilhacker gesagt hat, dass das Landesdenkmalamt mit der Unterschutzstellung nicht hinterherkommt, weil dafür nur drei Mitarbeiterinnen zuständig sind, drei Damen, die das machen – – Die rot-rot-grüne Koalition hätte doch das Personal im Landesdenkmalamt erhöhen können. Es können auch sechs Leute unter Schutz stellen. Dann haben Sie eben nicht 3 Prozent der Gebäude in Berlin, sondern 5 Prozent, wenn die erhaltenswert sind und die Kriterien erfüllen. Die sind dann besonders geschützt, u. a. vor Abriss. Das kann man doch definieren. Es gibt bestimmt eine ganze Reihe von Gebäuden. Das ist aber eine Frage, die man nicht in der Landesbauordnung zu regeln hat, wenn die Denkmalschutzbehörden, in dem Fall das Landesdenkmalamt, die die Unterschutzstellung veranlassen, zu schlecht ausgestattet sind. Das ist aber auch kein Thema für diesen Ausschuss, denn das Landesdenkmalamt untersteht bekanntlich seit 2016 Senator Lederer. Insofern ist das etwas, das wir hier nicht beantworten können. Aber natürlich hat die Koalition im Rahmen von Haushaltsberatungen die Stellenplänen in der Beschlussfassung und hätte das regeln können.

Mich würde von den Anzuhörenden interessieren, inwieweit man nicht gerade von dieser Kleinstaaterei, von 16 Bundesländern, ein Stück weit wegkommen müsste. Wir haben in der Tat Anforderungen für Städte und Anforderungen für das Land. Dann könnte man zwei Musterbauordnung haben, eine für die Stadt und eine für das Land, denn machen wir uns nichts vor: Die Probleme und Anforderungen in Hamburg, Köln, Stuttgart, München, Frankfurt, Leipzig unterscheiden sich nicht von denen in Berlin, und die im Sauerland, im Harz, in der Lüneburger Heide, im Vogtland unterscheiden sich nicht von denen in der Schwäbischen Alb oder im Taunus. Das muss man auch mal sagen. Von daher wären, wenn wir immer sagen, dass das schwer vergleichbar ist, vielleicht zwei Musterbauordnung, eine für die Stadt und eine fürs Land, die dann auch verbindlich sind, etwas, das am Ende zu einer gewissen Vereinheitlichung beiträgt.

Das Thema Dachbegrünungspflicht finde ich witzig, weil sich das irgendwann beißt. Die einen sagen, wir sollen die ganzen Dächer mit Solarzellen vollstellen, die anderen sagen, wir sollen sie am besten begrünen und beregnen lassen. Die Dritten wiederum sagen: Gerade bei knappen Flächen muss man dort zum Beispiel Sportanlagen realisieren. Die Senatssportverwaltung sagt, man muss gerade in Innenstadtbezirken, wo der Bedarf an Sportflächen vorhanden ist, mal einen Tennisplatz o. Ä. auf die Dächer bringen können, um den Sportbedarf zu decken. Das beißt sich. Ich kann nicht gleichzeitig einen Tennisplatz, einen Rasen und eine Solaranlage auf derselben Fläche aufstellen. Da müsste sich der Senat mal entscheiden, was er denn nun eigentlich möchte und nicht die Bauherren mit unausgegorenen Vorstellungen behelligen.

Ich will an der Stelle noch darauf hinweisen, dass die Baukostensenkungskommission – das hatte Herr Lippert angesprochen – zum Beispiel in NRW bei einer schwarz-gelben Regierung, die dieses Thema sehr gut vorangetrieben hat, dahin geführt hat, dass wenigstens, wenn schon keine Baukostensenkung, einen Stillstand beim Anstieg der Baukosten erreicht werden konnte. Das ist zumindest ein großer Erfolg. Der BFW und andere Akteure in Nordrhein-Westfalen haben gemeinsam mit der schwarz-gelben Regierung erreicht, dass zumindest der Anstieg der Baukosten gedrosselt werden konnte. Da wäre die Frage an Senator Scheel: Warum nimmt man sich nicht an einem großen Bundesland, was Großstädte hat, mit

17 Millionen Einwohnern, immerhin die gesamte Einwohnerzahl der früheren DDR, ein Beispiel und orientiert sich daran, um die Baukosten in den Griff zu bekommen?

Der Kollege Buchholz hatte das Thema Barrierefreiheit, Fahrstühle u. Ä. kritisiert. Die Bauordnung gibt immer das Mindestmaß vor. Wir sind der Auffassung, dass man gerade beim Thema Fahrstühle die Situation vor Ort berücksichtigen muss. Es gibt für viele Gebäude, die dann erweitert werden, wo angebaut wird, wodurch ein Fahrstuhl an einem Gebäudeteil vorhanden ist, den man mit einem Durchgang zum anderen Gebäudeteil barrierefrei erreichen kann. Es muss doch den Bauherren im Zweifelsfall bei diesen weniger geschossigen Gebäuden überlassen bleiben zu sagen: Wir haben hier einen Aufzug, der ausreichend ist, um das gesamte Gebäude, auch den Neubau mitzuversorgen –, wenn er das machen will. Ansonsten wird ein Bauherr doch immer Angebot und Nachfrage berücksichtigen und danach gehen, was gewünscht ist. – [Daniel Buchholz (SPD): Ach so! Der Markt regelt das!] – In den allermeisten Fällen wird ein Aufzug gewünscht sein. Gerade, wenn ich zum Beispiel seniorenge-rechte Wohnungen baue, geht es doch im Neubau gar nicht ohne. Es wird doch keiner mehr eine Wohnung vermieten können, wenn der Aufzug da nicht drankommt. Insofern ist das eine Frage der Abwägung: Was gebe ich zwingend vor, und was wird in den meisten Fällen so-wieso gemacht?

Zum Stichwort Deckenhöhe: Ich habe durchaus auch in Wohnungen mit 2,40 Meter Höhe gelebt, und als jemand, der fast 2 Meter groß ist, habe ich da keine Platzangst bekommen. Von daher ist das eine Frage des persönlichen Empfindens. Ich will aber an der Stelle auch sagen, dass wir uns vor allen Dingen Gedanken darüber machen, wie man in Zukunft verstärkt leer stehenden Gewerberaum in Wohnraum umwandeln kann. Beim Gewerberaum hat man nicht immer die 2,50 Meter, sondern oftmals 2,40 Meter oder 2,35 Meter. Wenn wir weiteren preiswerten Wohnraum gewinnen wollen, muss das eine Diskussion sein, die man führen kann.

Genauso das Thema Dachgeschossausbau: Da wollen Sie wiederum zum Teil auf die Anbringung von Fahrstühlen verzichten, einverstanden, aber warum stellen Sie dann den Dachgeschossausbau nicht generell genehmigungsfrei? Dann hätte man dort jedenfalls das Potenzial von mehreren 10 000 Dächern in Berlin, das man heben könnte.

Zum Schluss: Das Thema der Beschleunigung der Bearbeitung von Bauanträgen wurde noch gar nicht benannt. Das haben wir auch drin. Auch hier merken wir beim Senat und bei den Bezirken, Stichwort Bürgerämter, wir erleben es jeden Tag im Radio und in den Zeitungen, dass da mittlerweile ein Antragsstau von einem halben Jahr ist, dass man keine Termine bekommt, dass die Bezirke nichts auf die Reihe bekommen. Ich hätte gern vom Senat gewusst, wie man die Bearbeitung von Bauanträgen beschleunigen will. Ich höre immer wieder, nicht nur von Projektentwicklern, auch von Otto Normalbürger, der seinen Bauantrag für das Häuschen abgeben will, dass man mittlerweile Vorlaufzeiten von einem halben Jahr und länger hat. Das ist doch kein Zustand, wenn ich will, dass Wohnungen entstehen, dass gebaut wird. Auch das ist ein Thema, dem man sich weiter widmen muss. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Dr. Nelken, Sie haben das Wort. – Bitte!

**Dr. Michail Nelken (LINKE):** Offensichtlich lädt die Bauordnung dazu ein, über alles und nichts zu sprechen. Das ist wirklich ein interessantes Phänomen. Zweitens würde ich anmerken: Mit der Bauordnung wird nichts über Geschmack geregelt, Herr Förster. – [Christian Gräff (CDU): Sie sind schon nah dran!] – Es muss andere ordnungspolitische Gründe für irgendeinen Eingriff oder eine Vorgabe geben, aber mit Sicherheit nicht der Geschmack. Da kann man die Frage stellen, was von einem Grundstück versiegelt wird und was nicht und was bepflanzt wird und was nicht. Dafür gibt es gesellschaftliche Gründe und nicht den privaten Geschmack.

Bei dem Erhalt von Gebäuden geht es nicht um Denkmalschutz und nicht um die städtebauliche Erhaltungssatzung. Hier geht es darum, die Frage aufzuwerfen, wie in Gebäuden mit Baustoffen und verbauter Energie umgegangen wird. Das ist das eigentliche Problem der Bauordnung. Alles andere können Sie woanders regeln. Im Denkmalschutz werden nur Gebäude erhalten, die denkmalgerecht zu erhalten sind, aber darum geht es gar nicht. Es geht um den Gesamtgebäudebestand, ob Denkmal, schön oder nicht schön, ist egal, sondern, wie wir mit den verbauten Baustoffen umgehen, und da ist die Frage, ob man sinnvollerweise, und das ist jetzt der Ansatz, Grundsätze in die Bauordnung aufnimmt, wie man auch Grundsätze über den Einsatz von Baumaterialien in der Bauordnung hat. Es geht hier immer um solche Grundsätze.

Meine Frage an die Anzuhörenden: Hier ist immer wieder die Rede davon gewesen, dass die Änderungen, die jetzt anstehen, Mehrkosten verursachen. Mein Eindruck ist, dass wir massive Kostensteigerungen im Baugewerbe haben, aber dass die von neuen oder den beabsichtigten Regelungen herrühren, sehe ich eigentlich nicht, aber man lässt sich gern aufklären. Ich hatte im Augenblick den Eindruck, dass die massiven Preissteigerungen für Baustoffe und Bauleistungen aus ganz andere Gründe kommen. Wenn Sie sagen, von den jetzt vorgenommenen Änderungen verursachen einige Mehrkosten, dann müsste man die benennen, und dann kann man sich angucken, ob das verhältnismäßig ist. Das heißt nicht, dass man alle Mehrkosten, wie zum Beispiel durch Aufzüge, vermeiden kann, wenn man die will, um barrierefreies Bauen zu ermöglichen. Dann hat man sich bloß in einer Abwägung von Kosten und dem gesellschaftlichen Nutzen entschieden. Deswegen würde ich das gern von denen, die das vorgetragen haben, benannt haben.

Was offensichtlich Mehrkosten verursacht, das ist meine Frage: Hier ist in zwei Fällen davon gesprochen worden, dass man Fachgutachten verbindlich in das Bauverfahren einbringt, einmal für die Außenraum- oder Landschaftsgestaltung und einmal für die bio-ökologische Begleitung. So ähnlich war die Formulierung. Meine Frage ist, inwiefern man diese beiden Vorschläge, die vorgetragen wurden, über die Bauordnung verbindlich als Teil der Baugenehmigung einbringen sollte. Da kann man nach dem Kostenaspekt fragen und wie denn das geschehen soll. Es gibt verfahrensfreie und genehmigungsfreie Bauvorhaben. Da müsste man eine Idee haben, wie man damit umgehen soll und vor allen Dingen, wer das in den Baubehörden prüfen soll. Das würde mich interessieren. – Zum Abriss und Recycling habe ich schon etwas gesagt.

Ich glaube, wir sind immer an einem Punkt, und das haben Sie angesprochen, Herr Durinke: 2004, 2005 hat der große Umschwung in der Bauordnung stattgefunden. Wir befinden uns jetzt vielleicht in einer Gegenbewegung, wo offensichtlich Sachen, die man meinte, aus dem Baugenehmigungsverfahren, aus dem Bauverfahren, auslagern zu können, wieder zurück-

kommen und wo wir sagen, die sind im Baunebenrecht zu regeln, Vogelschutz, Grün. – [Christian Gräff (CDU): Der Grund ist ja anders!] – Das ist die interessante Frage. Ich will hier nicht die Grundsätze diskutieren. Wir werden die Grundsatzfrage nicht heute bei dieser Bauordnungsnovelle aufmachen. Das ist vielleicht etwas für die nächsten Jahre. Offensichtlich gibt es von vielerlei Seiten das Erfordernis, bestimmte Sachen im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und nicht zu verweisen: Das können wir im Naturschutz, im Vogelschutz oder sonst wo machen –, sondern es muss irgendwie in das Bauverfahren integriert werden. Das scheint doch die Tendenz zu sein. Meine Frage ist jetzt an Sie, ob Sie das ablehnen und sagen, das hat alles nichts in der Bauordnung zu suchen und soll woanders geregelt werden. Es wäre relativ einfach, wenn ich sage, das ist dann Bestandteil der Baugenehmigung. Das heißt, du musst ein artenschutzrechtliches Gutachten von einem Fachgutachter machen lassen, und das musst du mit einreichen. Dann könnte man immer sagen, alle anderen gesetzlichen Regelungen sind zu erfüllen. Dann ist die Baugenehmigung wieder der Schlusspunkt, wo alle anderen rechtlichen Regelungen mit abgenommen werden. So habe ich Sie jetzt verstanden, aber da muss man sich irgendwie entscheiden. Oder wir machen so eine Teilregelung, wie wir sie jetzt wieder machen, die durchaus erforderlich ist – das ist rechtlich nicht von irgendjemandem bestritten worden –, um dann zu sagen, wir verteuern das Bauen. Das halte ich nach meiner persönlichen Sicht nicht für sachgerecht. Mich würde interessieren, was Sie als Gegenvorschlag machen würden, wie man mit solchen öffentlichen Interessen umgeht, wenn man sie nicht wie hier in die Bauordnung aufnehmen wollte.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat der Senat die Möglichkeit, zu antworten oder Stellung zu beziehen. – Herr Senator, bitte!

**Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete! Sehr verehrte Sachverständige! Vielen Dank für die durchaus sehr intensive Debatte, die hier zum Thema Bauordnung stattfindet! Es ist richtig, dass eine solche Debatte in der nötigen Intensität stattfindet, da wir im Bauordnungsrecht Sachverhalte regeln, die extreme Auswirkungen nicht nur auf die Bauherren, sondern auch auf die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude haben, ob das Mieterinnen und Mieter oder Eigentümerinnen und Eigentümer sind. Das hat Auswirkungen auf das, was Wohnwerte und Sicherheitsaspekte angeht, und dementsprechend ist es richtig, dass das Bauordnungsrecht einen gewissen Stellenwert in der Debatte erhält.

Ich darf eine Vorbemerkung machen: Ich wundere mich immer über bestimmte Debatten, die darauf hinauslaufen, dass die Landeskompetenz möglichst nicht genutzt wird, sondern die Musterbauordnung oder Rahmen, auf die man sich als Bundesländer gemeinsam verständigt, um einen gemeinsamen Rahmen zu haben, dieser Status quo, das Nonplusultra sein soll. Wir haben eine föderale Organisation in der Bundesrepublik Deutschland. Dort gibt es einen Bundesgesetzgeber. Der regelt seine Zuständigkeiten, und dann gibt es Zuständigkeiten für andere Themen. Das Bauordnungsrecht ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ganz eindeutig eine Landeskompetenz, und dementsprechend steht es den Ländern natürlich zu, eigene Regeln in den Ländern zu erlassen. Ich würde gerade für ein Landesparlament, auch wenn es mir nicht zusteht, immer sagen, dass man die Kompetenzen, die einem zugeschrieben sind, möglichst auch nutzen sollte. Es gibt Gründe, warum wir diese föderale Struktur haben, und dann ist es schwierig zu argumentieren, man soll am besten alles gleich machen, auch wenn ich verstehe, dass es für die Wirtschaft am besten wäre, wenn alle Regeln überall gleich gelten. Aber dafür gibt es genau diese Verabredung auf Grundlage der Musterbauordnung, die natür-

lich ein Kompromiss zwischen den Ländern darstellt, was überall einheitlich geregelt werden soll. Insofern ist der Anknüpfungspunkt, warum wir eine Novellierung der Bauordnung vornehmen, natürlich die Verabredung, die wir auf der Bundesebene haben, insbesondere zur Typengenehmigungen, die natürlich eine Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren bewirken soll, auch Rechtsprechung, die neu Berücksichtigung finden muss und dementsprechend in die Bauordnung mit aufgenommen werden soll, aber im Rahmen der föderalen Zuständigkeit, der Landeskompetenz, die hier ohne Zweifel gegeben ist, natürlich auch andere Aspekte mit in das Bauordnungsrecht aufzunehmen.

Jetzt kann man darüber streiten, da gibt es zwei Philosophien. Die einen sagen: Macht es am besten alles im Bauordnungsrecht. Dann haben wir ein Gesetzbuch, da steht alles drin. Dann kann ich mich daran halten. – Die anderen sagen: Lass es lieber im Baunebenrecht. Dann muss ich am Ende drei oder vier Gesetze nebeneinander legen und gucken, was an Verfahrensvorschriften vorhanden ist. – Zu den Philosophien kann man stehen, wie man will. Ich glaube, es spricht einiges dafür, dass sich die grundsätzlichen Ziele, die das Land Berlin in der Frage der Gestaltung der Baukörper verfolgt, im Bauordnungsrecht wiederfinden.

Hier komme ich zu dem Thema unserer Novelle, die wir vorgelegt haben und die Gegenstand der heutigen Behandlung ist. Natürlich haben wir eine andere Situation, als wir sie vielleicht vor 20 Jahren hatten, gerade im Hinblick auf den Stellenwert, den ökologische Belange beim Bauen und die Klimaschutzziele in der Diskussion haben. Dazu kommen noch Biodiversität, CO<sub>2</sub>-Reduktion, Klimaschutzziele, vor allen Dingen im Bestand. Ich darf daran erinnern, dass die Wohnungswirtschaft aufgefordert ist, bis 2050 eine Klimaneutralität im Bestand zu erreichen. Das wird nicht ohne Weiteres passieren. Nur Fassaden zukleben wird wahrscheinlich nicht reichen. Da braucht man noch ein paar andere Maßnahmen, die das mit ermöglichen, sowohl bei der Energieproduktion, aber dass ich auch, wenn ich mein Haus anfasse, über Dachbegrünung, übrigens auch Fassadenbegrünung – – Das steht mit drin. Im § 8a steht nämlich „an und auf Gebäuden“. „An Gebäuden“ bedeutet Fassade, nur mal so als Unterstützung beim Lesen des Gesetzentwurfes. Solche Themen haben einen anderen Stellenwert und müssen dementsprechend Eingang in das Bauordnungsrecht finden, meines Erachtens sogar, um die Fragestellungen: Was möchte das Land? Was erwartet das Land? Was ist der Beitrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beim Neubau und bei der Arbeit im Bestand? – ordentlich zum Ausdruck zu bringen.

Meines Erachtens ist es gelungen, mit dem Vorschlag, der jetzt zumindest in Synopsenform vorliegt, die Themen, die wir miteinander bearbeiten müssen – die Nachhaltigkeitsthemen auf der einen Seite, die grünen Themen Ökologie und Klimawandel, auf der anderen Seite die Fragen des bezahlbaren Wohnens, aufzupassen, dass die Baukosten nicht vollkommen aus dem Ruder laufen, sondern dass man sie mit im Blick behält –, in eine vernünftige Abwägung zu bringen und in dieser Bauordnung mit zu verankern, sodass wir für die Zukunft gut gerüstet sind, um als Großstadt – da haben wir nun mal ein Stadtstaatenprivileg wie vielleicht auch andere Stadtstaaten – diese Themen besser übereinander zu bringen und klare Anforderungen zu formulieren, die aber in der Frage der ökonomischen Relevanz zumindest noch so gestaltet sind, dass sie nicht unser Ziel, bezahlbare Wohnungen und schnelles Bauen zu ermöglichen, konterkarieren.

Es ist schon angesprochen worden: Die größten Preistreiber, die wir im Moment beim Neubau haben, sind die Rohstoffpreise. Das hat etwas mit der Nachfragesituation zu tun, die vor allen Dingen auf nachhaltige Baustoffe abstellt. Wer sich die Holzpreise in den letzten Monaten angeguckt hat – da ist sozusagen der Nistkasten, den wir ans Haus schrauben wollen, nicht unbedingt das Problem, sondern es sind die Rohstoffkosten, die Baustoffkosten, die uns im Moment mächtig zu schaffen machen, und da hilft uns leider auch keine Baulandkommission oder Baustoffkommission, da können wir nur die Situation zur Kenntnis nehmen. Wir arbeiten aber an Konzepten und Überlegungen, gerade bei der Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehung in Form von Kooperationen mit Brandenburg, wie wir auch mit eigenen Kräften mit diesem Thema Nachhaltigkeit in Zukunft umgehen können. – Aber das war jetzt schon wieder ein Exkurs, ein Abschwenken, und dazu würde ich gern meiner Staatssekretärin und der Senatsbaudirektorin noch das Wort geben, um weitere Ausführungen zu machen. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Sehr gerne! – Frau Lüscher, Sie haben das Wort!

**Staatssekretärin Regula Lüscher (SenStadtWohn):** Vielen Dank, Herr Senator! – Liebe Abgeordnete! Auch ich habe dieser Anhörung mit Interesse beigewohnt. Das ist ja ein Instrument, das wir immer haben, und es ist am Ende, auch wenn wir die großen Beteiligungsunden schon gemacht haben, gut, nochmals Experten zu hören.

Ich kann noch auf zwei, drei Aspekte eingehen, die als Fragen im Raum standen. Das erste Thema: Herr Otto hat nachgefragt, ob tatsächlich in § 8a Abs. 2 diese Ergänzung steht: soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. – Das heißt, dass man zum Beispiel abwägen muss zwischen Dachbegrünung und einer Solaranlage, wenn nicht beides geht. Manchmal geht tatsächlich nicht beides, das ist richtig. Die Frage der qualifizierten Freiflächenplanung gucken wir uns nochmals an, würde ich vorschlagen, auch in Bezug auf den Aufwand und die Prüfung, weil es natürlich einen direkten Zusammenhang hat mit dem, was der Senator und auch einige andere jetzt hier nochmals ins Feld geführt haben. Wir sind in einem urbanen Kontext, in einem Stadtstaat, und da geht es um das Ringen um die Qualität jeglicher Flächen, und wenn wir schon nicht mehr so viele Flächen haben, die wir begrünen können, dann geht es eben darum, wie wir das qualitativ umsetzen. Insofern ist die Frage der Qualität, der Freiraumplanung eine ganz entscheidende, gerade bei der Verdichtung der Städte. Also: Wir gucken uns diesen Hinweis nochmals an, der aber auch nicht neu ist.

Die Frage der Raumhöhe: Das ist natürlich nicht immer nur eine Frage des persönlichen Empfindens, sondern beim Neubau ist es ganz explizit eine Frage der Nachhaltigkeit, nämlich wiederum der Transformationsmöglichkeit eines Bestandsgebäudes, was wieder mit der Frage zu tun hat, dass eben der Bestand nachhaltig geplant werden sollte, damit wir nicht rückbauen müssen.

Ich würde gern nochmals etwas zu diesem Satz in § 3 sagen: Die Belange der Baukultur sind zu berücksichtigen. – Ihre Einlassung als Jurist, dass das nicht messbar ist, kann ich verstehen. Dieser Satz ist auch ein Auftrag in die Zukunft, nämlich Instrumente zu entwickeln, mit denen man auch Kriterien und Messbarkeiten produziert. Ein erstes Instrument ist das Hochhausleitbild, das sehr explizit Aussagen dazu macht, in welcher Art und Weise, in welchem Verfahren man Baukultur fördern soll, und das ist auch möglich für andere Bauvorhaben.



Vorlage für diesen Satz ist auch meine Erfahrung aus der Schweiz, in der es im Planungs- und Baurecht die Möglichkeit gibt, nicht nur zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben nicht einfach nur nicht verunstaltend ist – was eigentlich, wenn man an Baukultur denkt, ein Skandal ist. Also wenn man nur nachweisen muss, dass etwas nicht verunstaltend ist, dann ist die Latte relativ niedrig. Dass man dieses Beurteilungskriterium für bestimmte Situationen, bestimmte Bauvorhaben höher setzt, das ist das Ziel, und das ist auszuformulieren, und dazu braucht es dann auch Controllinginstrumente, zum Beispiel eine Behörde, die so was klärt, oder dass auch ein Baukollegium in Zukunft nicht nur beratend ist, sondern dort in eine andere Rolle kommt. Also wir haben uns schon etwas überlegt, als wir diesen Satz formuliert haben, es war uns auch klar, dass wir das nicht so schnell umsetzen können, aber diesen Satz kann man natürlich hinterlegen. Wie gesagt, Baukultur hat gar nichts mit Geschmacksfragen zu tun, sondern Baukultur ist sehr breit und hat sehr viel mit Prozesskultur zu tun. Baukultur hat aber auch ganz viel mit dem zu tun, was jetzt in dieser Bauordnung an gewissen Stellen detaillierter eingefordert wird, nämlich allen ökologischen Fragen, allen Fragen der Nachhaltigkeit, mit der Frage, wie man mit dem Bestand umgeht, und der Frage, wie man mit Nutzungsvielfalt umgeht. Auch das ist ein Thema, das zum Beispiel im Hochhausleitbild angesprochen wird: dass man nicht monofunktionale Gebäude, sondern eine gemischte Stadt will usw. usf. Es war mir wichtig, hier nochmals darzulegen, dass es auch im Kreise der Experten und Expertinnen klar ist, dass das ein Auftrag für die Zukunft ist und dass man den auch wunderbar hinterlegen kann. – Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank für diese Erläuterungen! – Jetzt wären eigentlich die Anzuhörenden dran, und auch Sie würde ich jetzt bitten, sich kurz zu halten, denn eigentlich wollten wir schon in die Pause gehen. Eigentlich haben wir nach einer halben Stunde Pause auch schon die nächste Anhörung, nämlich die zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Wenn Sie es kurz machen könnten, wären wir Ihnen sehr verbunden. Es gibt auch die Möglichkeit, längere Ausführungen schriftlich beim Ausschussbüro einzureichen, sodass wir uns das in den Beratungen anschauen könnten. – Genug der Vorrede! Jetzt würde ich in umgekehrter Reihenfolge beginnen. – Herr Dr. Lippert, Sie haben das Wort. – Bitte!

**Dr. Jörg Lippert** (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen): Vielen Dank! – Ich werde versuchen, mich kurz zu fassen und nicht auf jede Einzelfrage einzugehen. Zunächst zu dem, was Herr Scheel gesagt hat: Natürlich leben wir in einem föderalen System, und wir brauchen keine Bauordnung für alle 16 Bundesländer, die eins zu eins die gleiche ist, und wir brauchen auch keine Eins-zu-eins-Bauordnung für Berlin und Brandenburg. Immerhin ist Brandenburg ein überwiegend ländlicher Raum, und Berlin ist eine Großstadt. Dennoch muss man bei bestimmten Aspekten Anpassungen vornehmen, und dazu ist es wichtig, dass man sich an der Musterbauordnung orientiert, weil ja auch die Musterbauordnung ein Ergebnis des Prozesses der Bauministerkonferenz ist, wo man sich schon auf Kompromisse geeinigt hat, sprich: Abwägungen vorgenommen hat, und das sollte man auch sehen und deswegen auch weitestgehend übernehmen. Natürlich muss es individuelle Regelungen für jedes Bundesland geben.

Was das Thema Kosten angeht: Natürlich kann man nicht sagen, das ist das Ding, das die meisten Kosten verursacht. Ich habe es vorhin gesagt: Die Summe der Dinge ist das Problem. Wenn wir zehn Anforderungen haben, und zehn Anforderungen je zehn Cent mehr Mietkosten verursachen, dann haben Sie am Ende des Tages 1 Euro mehr Miete. Das Problem ist die Summe dieser ganzen Anforderungen. Wenn ich noch mal auf die Kosten eingehe: Wir haben

vor drei Jahren im Auftrag der Wohnraumversorgung Berlin eine Studie gemacht und festgestellt, dass die Neubaukosten 2 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen, die – [unverständlich] – aber 200 bis 700, also sozusagen die Herstellungskosten. Heute liegen wir – wir machen ja parallel eine Neubaudokumentation – schon bei über 3 000 Euro im Durchschnitt. Das hat logischerweise nichts mit direkten Änderungen in der Bauordnung zu tun, das hat auch mit anderen Dingen zu tun. Es hat aber auch damit zu tun, dass bestimmte Sachen, die auch jetzt angesprochen worden sind, nicht klar genug formuliert worden sind. Das führt dazu, dass Interpretationen von Behörden stattfinden, die dann wieder zu einer Art „Hosenträger-Gürtel-Methode“ führen. Das heißt, die individuellen Zusatzanforderungen, die von den Bauämtern aus brandschutztechnischen oder ähnlichen Gründen formuliert werden, führen dann zu mehr Kosten, und das Ganze führt dann wiederum zu einer Summe von Erhöhungen.

Ich habe auch nicht von einer Bauland- oder Baukommission gesprochen, sondern ganz bewusst von einer Wohnkostensenkungskommission, damit man mal genau diese Abwägung vornimmt. Da bin ich beim Thema: Was können wir von Brandenburg lernen? In Brandenburg haben wir mittlerweile seit über vier Jahren ein Bündnis für Wohnen. Jetzt haben wir einen Runden Tisch hier in Berlin beim Regierenden Bürgermeister, aber das ist natürlich auch eine gewisse Metaebene. In Brandenburg geht es wirklich bis in die Tiefe. Wir haben Unterarbeitsgruppen zum Thema Förderung, zum Thema Baukosten, zum Thema Mieten, zum Thema Betriebskosten usw., und da werden die Dinge mit ganz vielen Akteuren diskutiert, bevor sie in Gesetzgebungs- oder Ordnungsverfahren gehen. Ich würde mir wünschen, dass wir das in Berlin auch hinbekommen.

Zur Frage von Herrn Otto, Naturschutzanforderungen usw.: Natürlich braucht man das, die Frage ist nur, wie viel davon und wie konkret. Schottergärten: Ich bin absolut dafür, so was zu verbieten oder zu sagen, die Entsiegelung muss ein großes Thema sein, aber wenn es so viele Einzelaspekte in sich birgt, die dann quasi die gesamte Gestaltung des Außenraumes vorab definieren oder aber zu ungenau sind und dazu führen, dass man einen Doppelaufwand betreibt, dann haben wir ein Problem. Wir haben sehr viele Beispiele – Herr Otto, es wundert mich, dass Sie das nicht wissen – für Biodiversität, Animal-Aided Design, Klimaanpassungsmaßnahmen und Umfeldgestaltung auch unserer Mitgliedsunternehmen, die zeigen, wie da schon aktiv vorgegangen wird.

Zur Frage von Herrn Buchholz – der leider gerade gegangen ist –, was das Thema Barrierefreiheit angeht: Da ist das größte Problem das Flächenproblem. Wir sagen die ganze Zeit, wir müssen die Flächen mindern, den Quadratmeterverbrauch pro Kopf der Wohnbevölkerung muss reduziert werden. Durch die Barrierefreiheit, durch die Anforderungen der Abstandsflächen werden diese Flächen automatisch größer. Diesen Nachweis muss man bringen. Ich habe jetzt keine aktuelle Darstellung, vor drei Jahren haben wir mal 10 Prozent ermittelt. Heute, würde ich sagen, haben viele dazugelernt, und da sind wir vielleicht bei 5 bis 10 Prozent Mehrkosten, was die Erhöhung der Barrierefreiheit angeht.

Herr Nelken! Ich habe ganz viele Beispiele in der Stellungnahme gebracht, die wir abgegeben haben. Die kann ich Ihnen auch gerne zuschicken. Da haben ich Kostenangaben gemacht, da habe ich auch erläutert, was für Folgewirkungen bestimmte Dinge haben, zum Beispiel Extensiv-/Intensivbegrünung, und einen Kosten- und Aufwandsvergleich gemacht. Allein das statische Thema ist ein Riesenproblem. Mit anderen Worten: Es gibt Konkretisierungen da-

hinter, aber das können wir gern in separaten Kreisen besprechen, denn heute ist, glaube ich, nicht die Zeit dafür, so ins Detail zu gehen. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Dr. Lippert, für die Kürze! – Ich will noch mal darauf hinweisen, dass wir spätestens um 14.25 Uhr eine halbstündige Pause machen müssen wegen der Lüftung. Deswegen bitte ich die anderen drei, sich diese Zeit entsprechend gerecht aufzuteilen. – Jetzt hat Frau Dr. von Orlow das Wort.

**Dr. Melanie von Orlow** (NABU Landesverband Berlin) [zugeschaltet]: Herzlichen Dank! – Es gibt auch gar nicht viel zu sagen, außer dass Schottergärten tatsächlich keine Frage des persönlichen Geschmacks sind, sondern eine Frage des Klimaschutzes, und der geht uns wirklich alle an. Wir wollen alle eine kühle Stadt, und dafür brauchen wir mehr Grün. Ich sehe es so, dass wir das nur erreichen können, wenn wir einen Fachberater an die Seite der Bauherren und Bauherinnen stellen, denn es geht nicht anders. Es ist ein komplexes Thema, das ist deutlich geworden. Wir werden auch Schwierigkeiten haben, dort noch irgendwelche Paragraphen zu zimmern, die das Ergebnis produzieren, das wir gerne hätten. Allerdings muss man vor dem Hintergrund, dass Sie aktuell für jede KfW- oder zukünftig BEG-Förderung eine Baubegleitung machen müssen und die allein schon zu 50 Prozent gefördert wird, doch fragen: Warum kann man nicht so ein ähnliches Programm auch für Berlin aufsetzen, wo so eine fachliche, ökologische Baubegleitung entsprechend gefördert wird? Das würden wir sehr begrüßen, um die Kosten im Zaum zu halten und die fachliche Qualität hochzuhalten. Wer immer noch glaubt, dass der Naturschutz hier nur Kostentreiber und Verhinderer ist, den kann ich nur herzlich einladen, bei uns in der Geschäftsstelle mal ein Praktikum zu machen. Setzen Sie sich einfach mal an den Counter! Erleben Sie, wie die Leute teilweise mit Eimern voller Mauersegler oder anderem Getier vorbeikommen, das ihnen angeblich vor die Füße gefallen oder komischerweise jetzt plötzlich da ist, als man gerade angefangen hat, mal an dem Dach ein bisschen was zu machen. Wir sehen es tagtäglich, wie hier in Berlin massiv gegen geltendes Artenschutzrecht verstoßen wird, und wir halten es für dringend geboten, diese Qualifikation in entsprechende Hände zu legen und nicht zu sagen: Lieber Bauherr! Gehe selber um dein Gebäude rum! Prüfe selber, oder denke im Vorfeld darüber nach, was du hier tust! – Das ist nicht machbar. Sie brauchen Experten, und wir würden uns sehr freuen, wenn Sie solche Experten hier mit an Bord nehmen würden. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Frau Dr. von Orlow, für Ihren Beitrag! – Dann hat jetzt Herr Rechtsanwalt Dr. Durinke das Wort.

**Dr. Peter Durinke** (Walter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB): Herr Dr. Nelken! Ich muss gestehen, ich bin ein absoluter Fan der Konzentrationswirkung. Ich weiß, das macht die Genehmigungsverfahren im Zweifel erst mal komplexer, aber wenigstens hat der Bauherr dann tatsächlich die Sicherheit, er hat mit dieser Genehmigung alle Themen erschlagen. Die eigentliche Frage ist für mich weniger die Ausgestaltung des Verfahrens, sondern vielmehr der Umfang der materiellen Anforderungen. Dem Bauherren ist nicht geholfen, wenn er eine schlanke Baugenehmigung hat, dann aber noch fünf, sechs andere Genehmigungen daneben braucht. Wenn die materiellen Anforderungen erhalten bleiben und nur er selbst es noch irgendwie anders prüfen muss, ist ihm im Ergebnis nicht geholfen. Deswegen sage ich: Konzentrationswirkung macht aus meiner Warte durchaus Sinn. Ich gebe Ihnen aber auch ganz klar recht: Das setzt letztlich wieder eine Stärkung der Bauaufsichtsämter voraus. Anders ist das ganz sicher nicht handhabbar.

Zur Frage: Brauchen wir mehr Vorschriften oder weniger Vorschriften gerade im Hinblick auf das Naturschutzrecht? – Beim Thema Schottergärten haben wir heute etwas umfangreicher darüber gesprochen. Ich jedenfalls lese § 8 der Bauordnung auch jetzt bereits so, dass Schottergärten unzulässig sind, denn eigentlich sind es Flächen, die nicht überbaut werden, und die sind zu begrünen oder zu bepflanzen – Punkt. Man könnte sagen, da haben wir ein Vollzugsdefizit, vielleicht auch ein Aufklärungsdefizit, aber da jetzt noch eine Norm obendrauf zu packen – ich weiß nicht, ob das der Weisheit letzter Schluss ist.

Genauso ist es beim artenschutzrechtlichen Tötungsverbot. Ich kann das beispielsweise aus Niedersachsen aus unterschiedlichen Genehmigungsverfahren berichten. Da ist es so, dass die Bauaufsicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens natürlich auch die UNB beteiligt, und wenn die UNB sagt, wir haben da entsprechende Artennachweise, dann gibt es im Zweifel auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Auflagen, die speziell auf § 44 BNatSchG gestützt den Artenschutz sicherstellen. Da braucht es dann die zusätzliche Regelung nicht unbedingt.

Ganz kurz noch zum Thema Vereinheitlichung und Musterbauordnung. Ich glaube nicht, dass eine Vereinheitlichung in jedem Fall Sinn macht, aber: Wie entsteht die Musterbauordnung? – Sie entsteht letztlich dadurch, dass die Bauminister der Länder miteinander darüber diskutieren: Welche Anforderungen sehen wir allgemein als erforderlich an? –, und dann würde ich zumindest sagen: Wenn wir eine Regelung in der Musterbauordnung haben und davon abweichen wollen, dann müssen wir das auch nachvollziehbar begründen können, und dann bin ich wieder bei diesem Thema Deckenhöhe. Die Musterbauordnung geht von 2,40 Meter aus, und ich gehe nicht davon aus, dass in Berlin die größten Menschen leben und deswegen das Problem anders ist als in allen anderen Bundesländern. Natürlich kann man sich dafür entscheiden und sagen, wir brauchen aber zwingend diese 2,50 Meter, aber dann muss man sich eben auch bewusst machen, dass das letztlich entweder zu höheren Gebäuden oder zu weniger Geschossen führt und damit natürlich auch zu Kostensteigerungen führen kann.

Ganz kurz, letzter Punkt, auch wenn Herr Buchholz jetzt gerade nicht dabei ist: Kosten der Barrierefreiheit. Da will ich eine Unterscheidung vornehmen. Jedenfalls nach dem, was mir von Mandanten aus Projekten gesagt wird, ist die Umsetzung der Barrierefreiheit im Rahmen des Neubaus in vielen Fällen inzwischen fast kostenneutral machbar, losgelöst vom Flächenproblem. Zu einem großen Problem wird das eher beim Bestand. Da spielt, gerade wenn wir sagen, wir wollen nicht immer zwingend Neubau, sondern auch bestehende Objekte revitalisieren, umnutzen usw., zukünftig stärker die Musik, und da muss man natürlich gucken: Hat die Bauordnung entsprechende Regelungen, um damit sachgerecht umgehen zu können? – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank auch Ihnen, Herr Dr. Durinke! – Frau Keilhacker, Sie haben das Wort!

**Theresa Keilhacker** (Architektenkammer Berlin) [zugeschaltet]: Vielen Dank, auch für die rege Diskussion, die ja zeigt, wie lebendig, interessiert und kenntnisreich die Abgeordneten hier sind. Das hat mich sehr gefreut. Ich fasse jetzt auch die wesentlichen Fragen zusammen.

Herr Otto hatte nach der Ergänzung zum BNB-System – sprich: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen – des Bundes gefragt. Gibt es ein angegliedertes System, das sich mit dem Qualitätssiegel für den nachhaltigen Wohnungsbau beschäftigt? Das ist auch am Runden Tisch des Ministeriums entstanden. Der Bund hat sich selber nicht damit beschäftigt, weil er in seinen Liegenschaften kaum Wohnungsbau hat, aber er hat es an eine Stelle delegiert, die NaWoh heißt. Sie können das auch im Internet unter diesem Begriff finden. Sie haben sich sehr an das BNB-System angelehnt. Insofern, denke ich, wenn wir bei dem Begriff bleiben oder auch Bezug nehmen auf NaWoh, dann ist die Sache umfassend geklärt.

Zum Thema besonders erhaltenswerte Bausubstanz: Das wurde völlig richtig dargestellt. Ich würde begrüßen, wenn das Landesdenkmalamt mehr Stellen bekommt, aber das hat nur indirekt etwas mit dem Thema zu tun, das ich ansprechen wollte, nämlich dass wir die graue Energie in den Vordergrund stellen, wenn wir die Bauordnung in § 3 mit diesem Satz ergänzen.

Dann haben wir das ganze Thema Freiflächenplanung, das mehrfach angeklungen ist, das ja tatsächlich Konflikte hervorruft zwischen Dachbegrünung und Solaranlagen etc. Hier war deshalb mein Plädoyer, die ganzen Themen, die verschiedenen Einzelaspekte wie Gebäudebegrünung, Vogelschlag, Regenwasserbewirtschaftung, Überflutungsnachweis zu bündeln. Das könnten Sie alles mit diesem sogenannten qualifizierten Freiflächenplan erschlagen. Deswegen heißt es auch qualifiziertes ökologisches Gesamtkonzept nach § 66. Wir haben dann auch noch in der Verfahrensordnung einen Vorschlag zu § 7 gemacht, wie man das in Planform darstellen soll, damit es bei der Einreichung leicht und unbürokratisch abgeprüft werden kann. Das heißt, hier sind wir ins Detail gegangen und haben gesagt, unsere Kammermitglieder können hier eine Planunterlage im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 200 erstellen, und es wird mit abgeprüft und ist dann ein Gesamtkonzept und würde all diese kritischen Punkte, die angesprochen worden sind, berücksichtigen. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank an alle Anzuhörenden, dass Sie uns heute sehr viele Informationen gegeben und Ihre Stellungnahmen hier abgegeben haben! – Dann können wir diesen Punkt für heute erst mal so weit zum Ende bringen, dass wir festhalten, dass wir die Punkte 5 a bis d vertagen. Wir werden ein Wortprotokoll bekommen und dann die Anhörung voraussichtlich in der ersten Sitzung nach der Sommerpause auswerten. Dann wünsche ich ein frohes Schaffen! – Wir haben jetzt eine 30-minütige Pause, und wir beginnen pünktlich um 14.55 Uhr mit der Anhörung zum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz. Seien Sie also bitte pünktlich wieder hier im Raum. Danke!

[Lüftungspause von 14.23 bis 14.55 Uhr]

Ich rufe auf

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

- a) Vorlage – zur Beschlussfassung – [0326](#)  
Drucksache 18/3728  
**Drittes Gesetz zur Änderung des  
Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes**  
StadtWohn
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0330](#)  
**Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes –  
Rückblick und Zukunft des Wohnraumschutzes in  
Berlin**  
StadtWohn  
(auf Antrag der Fraktion der CDU)
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0288](#)  
**Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – Bilanz zur  
bisherigen Reform, Vollzugsdefizite und Ausblick**  
StadtWohn  
(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und  
Bündnis 90/Die Grünen)

Hierzu: Anhörung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich ganz herzlich unsere Gäste, hier vor Ort, live und in Farbe Frau Michelle Schwefel, die Geschäftsstellenleiterin des Deutschen Ferienhausverbandes e. V. – herzlich willkommen! –, und per Videozuschaltung ist der Vorsitzende des Berliner Mietervereins e. V., Dr. Rainer Tietzsch, zugeschaltet. Er wird Herrn Reiner Wild vertreten. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen in unserer Anhörung! Ich will noch den Hinweis geben, dass zu diesem Tagesordnungspunkt außerdem Herr Dr. Gelen und Herr Münkemüller aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen per Videoschaltung an unserer Sitzung teilnehmen und auch gegebenenfalls Ihre Fragen beantworten können. Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen auch mehrere Stellungnahmen vor. Die Stellungnahme der Berliner Datenschutzbeauftragten zum Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wurde Ihnen am 11. Juni 2021 per Mail zugesandt. Die Stellungnahme der Anzuhörenden Frau Schwefel wurde Ihnen gestern Abend per Mail zugeschickt, und eine Stellungnahme des ApartmentAllianz e. V. haben Sie heute per Mail erhalten. Außerdem liegt ein Änderungsantrag der Fraktion der FDP zu Punkt 6 a vor, dieser wurde Ihnen gestern per Mail übersandt, und Sie finden ihn auch heute auf den Tischen. Ich gehe davon aus, dass wir die Anfertigung eines Wortprotokolls wünschen. – Ich höre keinen Widerspruch. Dann machen wir das so. Für die Begründung der Vorlage – zur Beschlussfassung – zu Punkt 6 a der Tagesordnung durch den Senat würde ich Herrn Senator Scheel das Wort geben. Danach folgt noch die Begründung der Besprechungspunkte der CDU und der Koalition, und auch die FDP will sicherlich Ihren Änderungsantrag begründen. Dann verfahren wir so. Ich habe noch den Hinweis, dass Frau Dr. Jasper-Winter an diesem Tagesordnungspunkt digital teilnehmen will. Ich gehe davon aus, dass Sie alle einverstanden sind und wir ihr das Rederecht einräumen. – Das ist der Fall. Dann kommen wir jetzt zu den Begründungen, und Herr Senator Scheel bekommt das Wort. – Bitte!

**Senator Sebastian Scheel** (SenStadtWohn): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Das Zweckentfremdungsrecht oder das Bundeszweckentfremdungsverbotsgesetz hatte einen Anlass. Er besteht darin, dass wir eine Wohnraummanagementsituation haben, und dementsprechend ist der Gesetzgeber bereits im Jahr 2013 tätig geworden und hat das Zweckentfremdungsverbotsgesetz auf den Weg gebracht, um die Möglichkeit zu schaffen, Wohnungen, die für die dauerhafte Mietwohnungsnutzung vorgesehen waren, diesem Mietwohnungsmarkt auch wieder zur Verfügung zu stellen. Wir mussten mit einer Situation umgehen, in der eine ganze Reihe von Wohnungen zweckentfremdet wurde in Form von wochen- oder tageweisen Vermietungen, z. B. als Ferienwohnung, aber auch Leerstand oder fremde Nutzung ein Thema waren insofern, dass sie nicht als Wohnung, sondern vielleicht gewerblich genutzt wurden. Insofern glaube ich, dass der Anlass dieses Gesetzes richtig war. Mit der nunmehr dritten Novelle versuchen wir, die Regelungen, die wir im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vorgenommen haben, zu schärfen, um weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass nicht weiterer Wohnraum durch zweckfremde Nutzung dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Gleichzeitig soll durch die gesetzlichen Normierungen auch eine gewisse abschreckende Wirkung entfaltet werden.

Wir haben seit der Wiederinkraftsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes mittlerweile über 15 000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zuführen können. Das heißt, sie sind als reguläre Wohnungen wieder am Mietwohnungsmarkt. Die genaue Zahl kann ich Ihnen sogar sagen: 15 703 – wurde mir aufgeschrieben. Es ist erst mal ein gutes Zeichen, dass diese gesetzgeberische Maßnahme die Ziele, die damit verfolgt wurden, auch erreichen kann. Wir hatten in der letzten Novelle ja mit einer Form von Registrierungspflicht und Genehmigungspflichtigkeit von anderen Nutzungen als dauerhafter Wohnnutzung noch mal eine Verschärfung vorgenommen, stellen allerdings im Ergebnis fest, dass die Frage der Registriernummern augenscheinlich nicht gesetzeskonform umgesetzt wird. Das liegt daran, dass diese Registriernummern von Personen angegeben werden müssen, die eine Mietwohnung haben und sie nur zeitweise anderweitig verwenden, sie also zum Beispiel tageweise als Ferienwohnung anbieten wollen. Es kann ja mal vorkommen, dass Leute ein verlängertes Wochenende, Urlaube, dauerhafte Aufenthalte im Ausland haben und dann solche Genehmigungen beantragen müssten. Wenn wir uns anschauen, wie viele Registriernummern wir im Verhältnis zu den Wohnungen haben, die in den Portalen angeboten werden, dann stellen wir fest, dass eine Diskrepanz da ist, die nicht daraus erklärbar ist, dass die anderen alle reguläre gewerbliche Verträge haben. Das wiederum führt uns zu dem Punkt zu sagen, wir würden gern erreichen, dass wir allen solchen Angeboten eine Registrierungspflicht auferlegen und damit auch eine Registrierungsnummer vergeben werden muss, was uns die Möglichkeit gibt, dann gegenüber den Portalbetreibern tätig zu werden. Wo wir im Moment sagen, wir wissen ja nicht, ist das jetzt gewerblich oder nicht, muss dann jeder eine solche Nummer haben. Das heißt, dass wir im Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und zur Erreichung der Ziele, die damit verbunden sind, eine solche Nachschärfung dringend brauchen, damit wir die Möglichkeit haben, dann gegenüber Anbietern von zweckentfremdeten Nutzungen und natürlich auch gegenüber den Portalinhabern tätig zu werden und das Recht auch durchsetzen zu können. Das ist der wesentliche Inhalt dieses Gesetzes. Wir haben uns da inspirieren lassen von der Grundregelung, die auch in Hamburg gilt, dass eben eine Registriernummer für alle notwendig ist, ohne dass wir damit die Genehmigungsnotwendigkeit, die bei einer Hauptwohnung ab dem ersten Tag der Nutzung vorhanden ist, infrage stellen. Insofern geht es mit dieser Novelle um eine Schärfung des Zweckentfremdungsrechts und darum, das Vollzugsdefizit, das wir erkannt haben, abzustellen. – So viel zur Einführung.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Senator Scheel! – Dann möchte ich der CDU-Fraktion das Wort erteilen für die Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 6 b. – Herr Gräff, Sie haben das Wort!

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank! – Ich würde mich auch kurz halten, das Wichtigere ist die Anhörung. Ich glaube, da werden wir noch mal wichtige Argumente hören. Es ist ja kein Geheimnis, wir hatten – es ist jetzt zweieinhalb, fast drei Jahre her – zum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz einen eigenen Vorschlag vorgelegt, auch nach einem sehr intensiven Fachgespräch nach einer Anhörung, und hätten uns für eine einfache Variante entschieden. Es kommen jetzt noch sehr besondere und in der vorab zugegangenen Stellungnahme sehr detailliert aufgeführte rechtliche Hinweise dazu. Deswegen glaube ich nicht, dass es so einfach ist, Herr Senator, wie Sie sich das machen, dass sich hier alle registrieren müssen, aber ich glaube, das werden wir in der weiteren Diskussion und Anhörung heute hören. – Dabei würde ich es auch erst mal belassen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann möchte ich den Koalitionsfraktionen das Wort geben für die Begründung des Besprechungsbedarfs zu Punkt 6 c, und das wäre Frau Schmidberger, wenn ich richtig informiert bin, aus dem digitalen Raum.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE) [zugeschaltet]:** Schönen guten Tag! Vielen Dank! Erst mal möchte ich mich bei unseren Gästen bedanken, die uns heute Rede und Antwort stehen werden. Besonderen Dank auch an Herrn Tietzsch, der spontan für Herrn Wild eingesprungen ist. Der Senator hat es schon gesagt, wir müssen leider feststellen, obwohl wir das Gesetz schon 2018 überarbeitet haben, dass wir immer noch gewisse Vollzugsdefizite haben. Ich persönlich finde es auch nicht schlimm, wenn die Politik sich alle paar Jahre selbst überprüft und schaut, ob die Gesetzesregelungen wirklich zum Ziel geführt haben oder nicht. Wir sind uns im Ziel einig: Wir wollen Wohnraum schützen. Wir wollen dafür sorgen, dass Wohnraum in erster Linie auch zum Wohnen genutzt wird. Deswegen ist es gut, dass wir heute noch mal einige Baustellen besprechen.

Im Bereich der Zweitwohnungen zum Beispiel haben wir als Koalition gedacht, wenn wir eine 90-Tages-Regelung einführen, sprich: einen Ausnahmetatbestand, um eben auch der Lebensrealität der Menschen gerecht zu werden, die zum Beispiel woanders wohnen oder arbeiten und deshalb eine Zweitwohnung benötigen –, dass die Leute das höchstens so nutzen werden. Jetzt stellen wir in der Praxis fest, dass diese Regelung leider zu Missbrauch geführt hat. Ich habe mir gerade noch mal ein Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin von diesem Jahr angeguckt, da ging es um die Zweitwohnungsnutzung einer Person, die diese Zweitwohnung im Jahr 2019 31 Mal vermietet, damit knapp 25 000 Euro gemacht hat und im Grunde selber gar nicht mehr in dieser Wohnung gelebt hat.

Der Herr Senator hat die Frage gestellt: Wie schaffen wir es, dass Anzeigen, die illegal sind, von den Onlineportalen verschwinden? – Da stellt sich uns die Frage, ob es wirklich Sinn macht, den gewerblichen Anbietern jetzt auch eine Registrierungspflicht aufzudrücken, bzw. ob es rechtlich überhaupt möglich ist. Ich stelle hier die Frage, ob es nicht sogar sinnvoller wäre, wenn wir im Land Berlin jetzt dazu kommen, dass wir ein Miet- und Wohnungskataster einrichten, wo jede Wohnung und auch jeder Gewerberaum eine ID bekommt, wo man so eine Kontrollmöglichkeit zum Beispiel in Bezug auf Leerstand oder Abriss schafft und eben nicht eine Ferienwohnungsregistriernummer einführt.



Genauso ist das Thema Abriss noch ein Problem. Das liegt vor allem daran, dass wir die Schutzwürdigkeit des Wohnraums nicht ausreichend oder klar definiert haben. Auch da ist es uns als Koalition extrem wichtig, dass solche Fälle wie in der Habersaatstraße in Mitte zukünftig nicht mehr vorkommen und klar geregelt ist, dass Wohnraum, der benutzbar und bewohnbar ist, auch wunderbar weiter vermietet werden kann. Wir müssen selbstkritisch feststellen – letzter Punkt –, dass auch das Treuhänderinnen- und Treuhändermodell, das wir eingeführt haben, um gerade in Fällen, wo jahrelang spekulativer Leerstand nicht abgebaut wird, eingreifen zu können und diese Wohnungen wieder nutzbar zu machen, leider in der Realität viel zu selten zur Anwendung gekommen ist, was sicherlich auch mit der Personalsituation in den Bezirken zu tun hat. Deswegen freue ich mich, dass wir heute gemeinsam noch ein paar Baustellen diskutieren, und ich hoffe auch, dass wir nach den Ferien gemeinsam zu guten Ergebnissen kommen, damit aus der Reform eine sehr gute Reform wird.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann erteile ich jetzt Frau Dr. Jasper-Winter das Wort, um den Änderungsantrag der FDP zu begründen.

**Dr. Maren Jasper-Winter (FDP):** Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! Auch herzlichen Dank für die Möglichkeit, hier das Rederecht zu erhalten! – Frau Schmidberger hat gerade die Baustellen angesprochen, die bestehen. Eine Baustelle haben wir uns in Form eines Änderungsantrags schon mal herausgegriffen, nämlich die Erteilung der Registriernummern. Senator Scheel hat gerade gesagt, dass es ihm darum geht, dass hier das Gesetz umgesetzt wird und auch Lücken in der Registrierung erfasst werden, und hat auch die Stadt bzw. das Land Hamburg erwähnt. Wir machen Ihnen hier den Vorschlag, die Registrierung online durchzuführen so wie in Hamburg. Wenn man die Möglichkeit hat, auf legale Art und Weise hier Wohnraum zu vermieten, dann sollte das auch digital möglich sein, und die Änderungen, die wir hier formuliert haben, beziehen sich darauf.

Eine weitere Änderung, die wir vorschlagen: Es werden vom Bezirksamt ziemlich viele Daten erhoben von denen, die sich registrieren lassen wollen. Nicht alle erscheinen zielführend und im Sinne der Datensparsamkeit auch angemessen. Der Familienstand der Person, die sich registrieren lässt, hat zum Beispiel nun wirklich nichts mit der Sache zu tun. Deshalb sehen Sie im weiteren Verlauf des Antrags noch diese Änderungen, diese Streichungen. Es gibt noch viele weitere Baustellen. Die Berliner Datenschutzbeauftragte hat uns allen gegenüber in ihrer Stellungnahme eine benannt. Es gibt weitere rechtliche Bedenken. Wir haben in unserem Änderungsantrag nicht alles aufgreifen können, sondern uns erst mal auf den Hauptpunkt einer digitalen Registrierung bezogen. Wir freuen uns auf eine erkenntnisreiche Anhörung und Diskussion.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann kommen wir jetzt zu den Stellungnahmen der Anzuhörenden, und ich schlage vor, dass wir in alphabetischer Reihenfolge beginnen. Nach den Stellungnahmen würde eine Runde der Fraktionen kommen, in der die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen können, und im Anschluss haben Sie als Anzuhörende die Gelegenheit, darauf zu antworten. – Dann gebe ich jetzt Ihnen, Frau Schwefel, das Wort. Wir haben uns auf gut fünf Minuten geeinigt. – Bitte, Sie haben das Wort!

**Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband e. V.):** Ganz herzlichen Dank, sehr geehrte Frau Vorsitzende! – Sehr geehrte Damen und Herren! Ich danke im Namen des Deutschen Ferienhausverbandes herzlich für die Gelegenheit, zu dem vorliegenden Entwurf eines Dritten

Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes – schöner langer Name! – Stellung nahmen zu dürfen. Wir haben es hier mit einem Konflikt unterschiedlicher Interessen zu tun. Auf der einen Seite haben wir Wohnungssuchende, die bezahlbaren Wohnraum benötigen, auf der anderen Seite Vermieter, die ihre Existenz auf die Vermietung von Ferienwohnungen aufgebaut haben, oder Homesharer, die sich durch die zeitweilige Vermietung an Feriengäste etwas hinzuverdienen wollen, wobei Letztere – das ist eine Parallele zu denjenigen, die günstigen Wohnraum suchen – das unter anderem auch tun, damit sie ihre eigene Wohnung halten können.

Es steht für uns außer Frage, dass es essenziell ist, dass es ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Es ist für uns auch unstrittig, dass gegen schwarze Schafe, die sich zum Beispiel über Steuerverpflichtungen hinwegsetzen wollen, vorgegangen werden muss. Allerdings stellt sich für uns immer die Frage, mit welchen Mitteln und wie man das macht. Wir sehen das Problem, dass es bei Zweckentfremdungsverboten von Ferienwohnungen – das möchte ich ausdrücklich sagen, es geht mir jetzt nur um Ferienwohnungen – nur einen geringen Effekt gibt. Der Senat selbst hat die Zahl der Ferienwohnungen, bevor das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz 2014 in Kraft getreten ist, auf 12 000 geschätzt, miteingeschlossen gewerbliche Angebote, die gar nicht vom Gesetz betroffen sind. Hinzu kommen Homesharingangebote, die sich auf rund 13 000 beziffern lassen, wo eine ganze Wohnung angeboten wird, und nur diese sind ja für das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz überhaupt relevant, da nur in solchen Fällen eine dauerhafte Umwandlung von Wohnraum zu befürchten ist. Von diesen 13 000 Wohnungen wiederum werden nur 11 Prozent länger als 180 Tage an wechselnde Gäste vermietet. Man kann also getrost davon ausgehen, dass der Hauptnutzen, also der Wohnzweck, weiterhin erhalten bleibt. Insgesamt beläuft sich damit der Anteil von ganzen Wohnungen, die an Feriengäste vermietet werden, auf nur rund 1 Prozent des Gesamtbestands der Berliner Wohnungen, der mit ca. 1,9 Millionen beziffert wird. Für Berlin gibt der Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für 2018 die Zahl von 9 341 zurückgeführten Wohnungen seit 2014 an. Davon wurden auch längst nicht alle an Feriengäste vermietet, das bezieht sich auch auf Wohnungen, die zuvor leer standen. Für die Jahre nach 2018 gibt es keine vollständigen Zahlen. Zwar ergab eine parlamentarische Anfrage aus dem September 2020, dass von 2019 bis 2020 1 843 zweckentfremdete Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt worden seien, aber zum Beispiel hat der Bezirk Mitte 846 davon angegeben, aber auch gesagt, das sind alle Wohnungen seit 2014, also nicht nur seit 2019. Insofern ist die Zahl der zurückgeführten Wohnungen aus unserer Sicht im Vergleich zum Wohnungsgesamtbestand und auch in Bezug zum jährlichen Wohnungsbedarf sehr gering.

Für uns zeigt das vor allem eines: Es braucht eine faktenbasierte Evaluierung nicht nur des Wohnungsmarkts als Grundlage, ob und wo ein Zweckentfremdungsverbot geboten ist, denn wir sehen schon noch große Unterschiede zwischen Hotspots wie Friedrichshain-Kreuzberg oder Mitte und Randlagen wie Marzahn. Wir brauchen eine regelmäßige evidenzbasierte Erhebung und Auswertung, ob das Zweckentfremdungsverbot und seine einzelnen Maßnahmen das gesetzte Ziel erreichen und zu einer signifikanten Verbesserung führen. Sieht man die geringe Zahl der zurückgeführten Wohnungen und die weiter steigenden Mieten an, regen sich starke Zweifel an der Wirksamkeit des Gesetzes. In diesem Zusammenhang darf auch nicht ganz unerwähnt bleiben, dass es beim wohl wichtigsten Mittel, um Wohnungsnot zu bekämpfen, dem Neubau, leider doch noch einiges aufzuholen gibt. Man hört viel über Verzögerung bei Baugenehmigungen und mangelnde Erschließung von Bauland. Keine Vergabe von Bauland an private Genossenschaften und steigende Baukosten tun ein übriges, dass an

dieser wichtigen Stellschraube nicht ausreichend gedreht werden kann. Aus unserer Sicht muss aber auch eine Abwägung getroffen werden, ob der Nutzen des Gesetzes den Schaden übersteigt und ob der Nutzen die bestehenden Eingriffe in Grundrechte verhältnismäßig erscheinen lässt. Deswegen sprechen wir uns dafür aus, eine evidenzbasierte regelmäßige Evaluierung sowie klare Kriterien zur Bemessung des Erfolgs des Gesetzes in den Gesetzentwurf mitaufzunehmen.

Dann gibt es noch ein paar Baustellen – es wurde von den Damen und Herren schon angesprochen –, zum Beispiel das Thema Registrierung. Das wäre eine große Chance gewesen, das Gesetz bürgerfreundlicher und einfacher in der Anwendung zu gestalten. Das gilt nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch für die Verwaltung. Die Registrierungs-pflicht soll jetzt auf den Nichtwohnraum ausgedehnt werden. Anbieter von gewerblichen Ferienwohnungen würden dann ebenfalls verpflichtet, eine Registriernummer in Inseraten anzugeben. Damit geht das Gesetz aus unserer Sicht in seinen Regelungen deutlich über den eigentlichen Anwendungsbereich des Wohnraumschutzes hinaus. Eine gewerbliche Ferienwohnung oder sonstiger Gewerberaum, der für die Vermietung an Feriengäste genutzt wird, ist kein zweckentfremdeter Wohnraum und sollte somit auch nicht Gegenstand dieses Gesetzes sein. Es hätte sich aber vor allem die große Chance geboten, das Registrierungs- und Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu digitalisieren. Das ist für den Nichtwohnraum vorgesehen, nicht aber nachträglich auch für Homesharing zum Beispiel. Man hätte damit den Prozess für Bürgerinnen und Bürger unkomplizierter, unbürokratischer und schneller gestalten können, und es wäre auch für die Verwaltung einfacher zu handhaben. In Berlin ist der Prozess derzeit sehr umständlich und zeitaufwendig, und damit besteht die Gefahr, dass Gastgeber ein zu kompliziertes und aufwendiges Verfahren vermeiden und sich unnötigerweise in einer Grauzone bewegen oder sich abgeschreckt fühlen, an Urlaubsgäste zu vermieten, obwohl ihnen das von Gesetz wegen erlaubt wäre. Deshalb plädieren wir für ein einfaches, schnelles und bürgerfreundliches digitalisiertes System, das zu größerer Akzeptanz, zu höherer Transparenz für die Verwaltung und zu höherer Wirksamkeit in Bezug auf den Schutz von Wohnraum, aber auch bei der Erhebung der Übernachtungssteuer führt.

Es gibt aber noch weitere Bedenken, die wir haben, und das sind rechtliche Bedenken in Bezug auf Datenschutz und EU-Recht. Zum einen sollen Plattformen dazu verpflichtet werden, proaktiv zu überprüfen, ob eine Registriernummer vorliegt. Das ist nicht mit geltendem EU-Recht vereinbar. Diese Verpflichtung steht gegen das Telemediengesetz und gegen das EU-Recht, und es verletzt das No-Monitoring-Prinzip in Artikel 14 der E-Commerce-Richtlinie. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Ordnungsgeld in nicht unerheblicher Höhe belegt werden. Für die Anbieter ergibt sich daraus ein nicht auflösender Konflikt zwischen den Regelungen im Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und den bundesdeutschen und europäischen Gesetzen.

Nicht minder schwerwiegend sind unsere Bedenken gegen die in § 5 Abs. 2 vorgesehene umfassende Auskunftspflicht von Diensteanbietern. Diese gehen über die Eingriffsschwelle des § 15 c im Telemediengesetz entschieden hinaus. Dies sieht vor, dass Diensteanbieter beispielsweise zur Ermittlung von Straftaten im konkreten Fall Auskunft erteilen müssen. Bei einem Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz handelt es sich jedoch um eine Ordnungswidrigkeit. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung befunden, dass diese Auskunftspflicht auch bei der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten bestehen kann, es muss sich aber um besonders gewichtige Ordnungswidrigkeiten handeln, die der Ge-

setzgeber zudem ausdrücklich benennen muss. Es ist fraglich für uns, ob die im TMG formulierte abstrakte Schwelle von Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbuße im Höchstmaß von mehr als 15 000 Euro bedroht sind, ausreicht, um diese verfassungsgerichtliche Vorgabe zu erfüllen.

Wir haben es beim Zweckentfremdungsrecht auch mit einem weitreichenden Eingriff in Grundrechte zu tun, beispielsweise das Recht auf Berufsfreiheit, das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung und das Recht auf Eigentum. Diese Gesetzesnovelle hätte die Gelegenheit geboten, bestehende Konflikte zu befrieden und Rechtsunsicherheiten auszuräumen. Damit will ich insbesondere auf einen Punkt abzielen, nämlich den fehlenden Bestandsschutz. Es hätte sich mit dieser Novelle die Chance geboten, diese Rechtsunsicherheit zu beheben. Das OVG Berlin-Brandenburg hatte im April 2017 erhebliche Zweifel geäußert, dass das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ohne diesen umfassenden Bestandsschutz verfassungskonform sei. Insofern wurde das Gesetz dann zur weiteren Beratung an das Bundesverfassungsgericht überwiesen. Insbesondere Anbieter von Ferienimmobilien sind davon betroffen, da deren Bestandsschutz auf nur zwei Jahre begrenzt wurde und sie damit deutlich schlechtergestellt sind als Angehörige anderer Berufsgruppen. Der Fall liegt, wie ich schon sagte, seitdem beim Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung, und aus unserer Sicht sollte der Gesetzgeber die Gelegenheit ergreifen, den Gesetzentwurf um diesen Bestandsschutz zu ergänzen, der auch für Anbieter von Ferienwohnungen und Häusern gilt, die bereits vor dem 1. Januar 2014 Wohnraum an Feriengäste vermietet haben.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Schwefel! Ich muss ein bisschen auf die Zeit achten. Sie sind schon weit über die fünf Minuten hinaus.

**Michelle Schwefel** (Deutscher Ferienhausverband e. V.): Okay! – Ich komme jetzt zum letzten Punkt, Tourismus als Wirtschaftsmotor. Ich möchte dafür werben, dass wir nicht unterschätzen, wie wichtig der Tourismus für den Wirtschaftsstandort Berlin ist, auch und insbesondere in Zeiten nach der Pandemie oder in denen wir uns von der Pandemie erholen. Er ist der bedeutendste Wirtschaftsmotor der Stadt, und die Anziehungskraft von Berlin ist ungebrochen. Der Tourismus kann für die Wiederbelebung der schwer angeschlagenen Wirtschaft und Kulturszene eine entscheidende Rolle spielen und helfen, Verluste aufzufangen, neue Perspektiven zu geben, und nicht zuletzt sorgt der Tourismus ja auch für die Vielfalt in der Stadt, denn viele kleine Gewerbe profitieren unmittelbar vom Tourismus und damit auch vom Ferienhaustourismus. Für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise Familien, junge Reisende, Kleingruppen oder einzelreisende Frauen sind Ferienwohnungen und Homesharing attraktive, weil günstigere und auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Angebote, die sie anderswo nicht finden, und deshalb halten wir die touristische Vielfalt von Berlin für sehr wertvoll.

Abschließend: Die Vermietung von Ferienwohnungen ist per se nichts Illegales. Selbst Zweckentfremdung von Wohnraum war vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes 2014 legal, Betreiber wurden von den Bezirken teils sogar ermutigt. Dass weitere Zweckentfremdung unterbunden wird, ist absolut nachvollziehbar, nicht aber, dass der Bestandsschutz nicht gewahrt wird. Homesharing ist ein Mieterrecht, das durch das Zweckentfremdungsverbot wiederum unnötig erschwert wird. Ich habe die Debatte im Abgeordnetenhaus am 3. Juni natürlich mit Interesse verfolgt, und die war von kämpferischer Rhetorik geprägt, von „Kampf“ und „Krieg“ war da die Rede. Ich würde mir wünschen, dass wir die De-

batte versachlichen und in einen offenen und konstruktiven Dialog eintreten, der zum Ziel hat, einen Interessenausgleich, einen echten Kompromiss für alle Beteiligten, Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Homesharer und Berlingäste, zu finden. Wir halten einen solchen Kompromiss für machbar, der die Interessen der unterschiedlichen Gruppen berücksichtigt. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Also die Begriffe „Kampf“ und – was hatten Sie gesagt? – [Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband e. V.): „Krieg“!] – sind sicherlich Teil von manch hitziger Debatte, aber heute in diesem Rahmen sehen Sie ja, dass wir sehr friedlich miteinander im Dialog sein können. Auch die fünf Minuten, die Sie ursprünglich hatten, haben Sie jetzt mit elf Minuten reichlich genießen dürfen. Ich will nur kurz hier anmerken, dass wir auch gut und gern zuhören können. – Jetzt hat Herr Tietzsch das Wort, und ihm würde ich auch, wenn er das möchte, das gleiche Zeitbudget einräumen. – Herr Dr. Tietzsch, bitte sehr!

**Dr. Rainer Tietzsch** (Berliner Mieterverein e. V.) [zugeschaltet]: Dann noch einmal an Sie, Frau Vorsitzende, und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlichen Dank für die Einladung! Ich bin hier kurzfristig eingesprungen, das soll aber hoffentlich diese Sache nicht schmälern. Auf der anderen Seite haben Sie ja schon lange zu tun gehabt heute, und deswegen möchte ich es zunächst auf drei, vier Bemerkungen beschränken. Vielleicht kommt man ja später noch zu Details, die man klären möchte. Was mir ganz wichtig ist, gerade weil nun das Thema Eigentumsschutz und Abwägung der Interessen aufgemacht worden ist: Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass das frühere Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, genau genommen das Mietrechtverbesserungsgesetz von 1972, eine sehr schlanke Rechtsgrundlage geboten hat und alle Rechtsprechung, die sich zu diesem früheren Zweckentfremdungsrecht ausgebreitet hat, sich auf diese schmale Rechtsgrundlage bezog. Das heißt, jedes Gericht, das damit befasst war, konnte eigentlich nur prüfen, ob das, was die Verwaltung tut, diesen gesetzlichen Anforderungen entspricht. Diese schmale gesetzliche Grundlage ist nicht mehr die Grundlage des heutigen Zweckentfremdungsrechts, denn mit der Föderalismusreform ist das Recht des Wohnungswesens insgesamt an die Länder übergegangen. Das hat auch der Zweite Senat jetzt – wenn man lange genug sucht, findet man das – in dem Beschluss noch mal festgestellt.

Das heißt, wir haben die Möglichkeit, im Rahmen der Landesgesetzgebung klar zugunsten des Wohnraumschutzes initiativ zu werden, und es ist ja bereits mit dem ersten Gesetz, aber nun auch mit der Novellierung nach und nach versucht worden, das immer klarer zu fassen. Das bedeutet auf der anderen Seite auch, dass alles, was wir an Rechtsprechung zu den früheren Regelungen kennen, nur eingeschränkt auf die jetzige Rechtslage anwendbar ist. Alles, was vor 2006 an Rechtsprechung zu Fällen, die vor 2006 spielten, ergangen ist, konnte nur die alte Rechtslage betreffen. Daraus kann man also nur bedingt Honig saugen. Das bedeutet umgekehrt auch, dass man mit klaren Formulierungen, von der Überschrift bis zu einzelnen Normen, weitere Spielräume hat, die man natürlich abwägen und entscheiden muss, aber der Gesetzgeber entscheidet letztlich, was an dieser Stelle das Maß der Eigentumsbindung sein soll, und erst dann können andere prüfen, ob das möglicherweise zu weit geht.

Ich möchte noch auf zwei Punkte hinweisen – wiederum Bundesverfassungsgericht: Das Bundesverfassungsgericht hat sich ja mal mit dem Zweckentfremdungsrecht alter Art befasst und dabei ausdrücklich gesagt, auch Ziele städtebaulicher Art können verfolgt werden, wenn und solange die ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen

nicht gesichert ist. Das ist der Rückschluss aus einem Satz. Also das ist die alte Feststellung des Bundesverfassungsgerichts.

Dann haben wir nun in dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz einen weiteren Ansatz, uns mit der Wohnraumerhaltung zu beschäftigen: Jeder Neubau verschlingt beträchtliche Mengen grauer Energie, und die Produktionsprozesse für Baustoffe setzen beträchtliche Mengen CO<sub>2</sub> frei. Das heißt, jedes bereits errichtet Bauwerk, das nutzbar erhalten oder nutzbar gemacht werden kann, spart diese Belastung ein. Das kann der Landesgesetzgeber auch zur Unterstützung seines Vorhabens heranziehen.

Das wären die Bemerkungen zu den Rahmenbedingungen, die ich noch mal in die Debatte werfen wollte. Die Details – also dass nun teilweise das Gesetz klarer gefasst wird, indem Dinge, die bis jetzt in einem Absatz komprimiert waren, auf mehrere Absätze verteilt werden, finde ich sehr gut, es erleichtert tatsächlich das Verständnis und auch die Auslegung im Einzelnen – muss man sich sicher Punkt für Punkt noch mal ansehen. Gegen eine Digitalisierung hätte ich ganz sicher nichts, aber ich finde auch die Anregung, die Frau Schmidberger gegeben hat, sehr bedenkenswert, nämlich dass wir doch zu einem Wohnungskataster kommen sollten, an das die verschiedenen Rechtsgrundlagen andocken und das nutzbar machen können. Damit könnte man Synergieeffekte haben, die uns für die Praxis nutzen würden. – Ich glaube, ich bin etwa in der Zeit geblieben. Ich bin dann durch.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank! Sie sind sehr gut in der Zeit gewesen, sieben Minuten! – Dann gehen wir in die Aussprache. – Frau Gennburg, Sie haben das Wort.

**Katalin Gennburg (LINKE)** [zugeschaltet]: Guten Tag und vielen Dank für die Beiträge in der jetzigen Anhörung! Ich will als Vertreterin der Linksfraktion klarstellen, dass wir uns sehr auf die Verschärfung des Gesetzes freuen und alles dazu beitragen wollen. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ist ja mehr als Airbnb und Co. Das hatte ich auch schon in der Parlamentsdebatte klargestellt. Auch für uns ist es wichtig, dass wir über das Treuhändermodell sprechen und darüber, wie wir es stärken können, damit „Geisterhäuser“ der Vergangenheit angehören und spekulativer Leerstand – danke, Herr Tietzsch, für die Klarstellung! – auch im Sinne des Klimaschutzes der Vergangenheit angehören und beschlagnahmt werden können – [Stefan Evers (CDU): Enteignet!] –, wenn die Eigentümer dieser Verpflichtung zur Wohnraumnutzung nicht nachkommen.

Die linke Positionierung an dieser Stelle sei klar markiert: Für uns sind die Registriernummern allein als Brückentechnologie bis zur Fertigstellung eines Mietenkatasters als Kontrollinstrument für die Einhaltung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes zur Anwendung zu bringen, und die Voraussetzung dafür wiederum ist, dass neben einer fachlichen Befürwortung durch die Bezirke jegliches zulässige Angebot einer Ferienwohnung einer Registriernummer bedarf und damit sofort erkennbar ist.

Die Bezirke müssen schon deutlich machen können, ob sie mit diesen Registriernummern arbeiten können, ob sie ihnen etwas bringen und dadurch auch tatsächlich das Exekutieren des Gesetzes möglich ist. Die Ausweitung auf die Gewerberäume wird für uns von einer einzuholenden Einschätzung einer rechtlichen Zulässigkeit abhängig gemacht. Das ist die linke Positionierung zu der aktuell diskutierten Novelle.

Zu der Dienstanbieterpflicht möchte ich auch sagen, dass die Durchsetzung von Auskunftsansprüchen gegenüber Onlineplattformen eine handhabbarere Regelung braucht. Dafür braucht es genau die Klärung, inwiefern die Haftbarmachung der Konzernniederlassung als Auskunftsschuldner auch im Gesetz geregelt werden kann. Die Anzuhörende, Frau Schwefel, hat dazu eine sehr klare Position. Ich will Ihnen sehr deutlich sagen: Als Linksfraktion haben wir vor drei Jahren beim Wissenschaftlichen Parlamentsdienst ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sehr umfangreich ist, welches eine gegenteilige Auffassung von der, die Sie vorgetragen haben, vertritt. Man sollte also schon noch mal klären, welche gegenteiligen Auskünfte man dort zu der Frage der Konzernniederlassung für die Haftbarmachung als Auskunftsschuldner vorfindet.

Ich möchte Fragen stellen. Mich interessiert, wie die Einzelfallgenehmigung gestärkt werden kann. Ich frage das auch vor dem Hintergrund, dass die Gesetzesnovelle von 2018 eine Öffnungsklausel im Gesetz vorgesehen hat. Dieses Gesetz hat ja eine deutlich andere Form. Wir müssen heute mit den Auskennerinnen und Auskennern auch darüber reden, inwiefern auch die Schwellenwerte, die im Gesetz vorgesehen waren, ein Problem bei der Durchsetzung des Gesetzes darstellen, auch ein rechtliches Problem in der juristischen Haltbarkeit. Meine Frage an Herrn Tietzsch wäre: Wie können wir die Einzelfallgenehmigung stärken, und welche Probleme sehen Sie tatsächlich in den Schwellenwerten, die in dem Gesetz formuliert sind, die jetzt mit der Orientierung an einer Hamburger Regelung noch mal deutlich zunehmen würden? – Darüber möchten wir gerne Auskunft haben.

Ich würde gerne an das Gesetz von vor 2002 anknüpfen. Herr Tietzsch, Sie haben dankenswerterweise von selber schon darauf Bezug genommen. Mich interessiert, inwiefern damals schon die Fremdenbeherbergung in der Berliner Verordnung, angelehnt an das Gesetz, geregelt war; vielleicht können Sie dazu etwas sagen. Der konsequente Wohnraumschutz war ja schon früher und heute – egal, ob im Internetzeitalter oder davor – das zentrale Herz und der Anspruch des Gesetzes. Damals gab es wohl anderen Wildwuchs. Wir reden jetzt immer darüber, dass wir Airbnb irgendwie regulieren müssen. Mich würde aber interessieren, wie wir uns eigentlich in der harten gesetzlichen Ausrichtung unabhängig von den digitalen Angeboten machen können, ohne immer darüber zu reden, wie wir im Internet jedes einzelne Angebot finden. Sondern wir sollten es schaffen, das umzudrehen, dass wir Airbnb möglicherweise auch über Digitalabkommen verpflichten, die ganzen illegalen Angebote von selber zu lösen.

An dieser Stelle möchte ich zu Frau Schwefel noch mal sagen: Ich bin einigermaßen platt, wie Sie hier das Gesetz und die Gesetzesnovelle mit der Ausrichtung auf die Ferienwohnungspolitik kommentieren. Sie vertreten hier die Position von Vermietungskonzernen, die nachweislich darauf setzen, dass sie illegale Angebote im Internet lassen, weil sie damit noch mehr Geld verdienen, weil das ihr Renditemodell ist. An dieser Stelle möchte ich sagen, dass ich an Sie keine weiteren Fragen habe. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann hat jetzt Herr Gräff das Wort. – Bitte!

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Nach diesem etwas langatmigen Ausflug in die Verwaltungswelt von Nordkorea über Kuba dann zurück nach Berlin – das ist ja wirklich absurd gewesen, auch in der Länge, wie auch immer –, versuche ich in der Tat – –

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Gräff, wir wollen doch jetzt einfach mal höflich miteinander sein.

**Christian Gräff (CDU):** Aber meine Meinung darf ich hier schon noch sagen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ja, aber bitte ein bisschen in der Relation bleiben!

**Christian Gräff (CDU):** Höflich gegenüber den Anzuhörenden war die letzte Bemerkung mit Sicherheit nicht, Frau Vorsitzende. Das könnte man ja auch mal rügen. – Wie auch immer, ich würde gerne noch mal in die Geschichte des Gesetzes zurückgehen, denn in der Tat ist das etwas – deswegen haben wir es ja auch beantragt –, was sich lohnt. Dieses Gesetz ist in einer Zeit beschlossen worden, als wir unweit von hier zugegebenermaßen ganze Blöcke hatten, die einer offensichtlichen Zweckentfremdung zugeführt worden sind, nämlich als Ferienwohnung genutzt worden sind. Vor allen Dingen haben sie die Anwohnerinnen und Anwohner, die drumherum gewohnt haben, in erhebliche Bedrängnis gebracht. Wir alle haben, glaube ich, in der Wilhelmstraße gesehen, was da passiert ist – auch in anderen Teilen der Stadt, aber ganz massiv hier.

Die Situation ist ja heute eine völlig andere, insbesondere nach Corona. Aber in der Tat hat sich auch die Lebenswirklichkeit – jedenfalls für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, vielleicht nicht für jeden hier im Raum, aber die der Menschen – geändert. Auf der einen Seite haben wir eine Coronasituation, wo wir über jeden Touristen, der in die Stadt kommt, froh sein können. Auf der anderen Seite haben wir die Lebenswirklichkeit, dass es sehr viele Menschen gibt, die heute international arbeiten – darauf haben wir 2018 schon mit unseren Änderungsvorschlägen hingewiesen – und ihre Wohnung möglicherweise kurzzeitig oder auch mal für sechs, acht Monate als Wohnraum relativ unkompliziert zur Verfügung stellen wollen. Dieses Gesetz verschärft das jetzt noch einmal, dass das schwieriger wird.

Es ist in Zeiten der Digitalisierung und bei all dem, was wir in den letzten Monaten gemerkt haben, völlig unangemessen und weltfremd, ein solches Verfahren nicht digital, sondern per PDF und Einscannen umzusetzen, was Sie hier vorgeschlagen haben. Weltfremd geht es wirklich eigentlich gar nicht in einem Land und einer Stadt, die sich total weiterentwickeln müssten und nicht mit PDFs in den Bezirksämtern weiterarbeiten dürften. Deswegen sind wir auch dafür, dass das Thema des Homesharing da ausgenommen wird – wir haben das schon seinerzeit gesagt – und dass es eine einfache digitale Lösung – da sind wir wieder bei dem alten Thema dieser Koalition – gemeinsam mit den Beteiligten geben muss. Sie können noch so viele Gesetze machen. Es wird, wenn Sie es nicht gemeinsam mit allen denen, den Kleinen – dem Studenten, demjenigen, der vielleicht von seinem Unternehmen ein Jahr ins Ausland abgeordnet ist –, mit den Verbänden und auch mit den Großen machen, kein Kampf gegen Airbnb zu führen sein. Sondern es wird mit ihnen gemeinsam darüber nachzudenken sein, wie sich das regeln lässt. Wenn Sie das nicht tun, wird es nicht gelingen. Das ist eine Illusion, und deswegen lehnen wir diesen Gesetzesvorschlag auch ab. Wir danken noch mal für die Stellungnahme, die auch in der juristischen Unwägbarkeit dieses Gesetzesvorschlages sehr klar war und nichts vermissen lässt. – Dabei würde ich es auch bewenden lassen. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Dr. Jasper-Winter, Sie haben jetzt das Wort!



**Dr. Maren Jasper-Winter (FDP)** [zugeschaltet]: Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! – Zunächst mal meine direkten Fragen auch an den Senat, denn hier wurden ja rechtliche Schwierigkeiten – nennen wir es mal so – des Gesetzentwurfs hervorgebracht, datenschutzrechtlicher und EU-rechtlicher Art. Die Datenschutzbeauftragte moniert hier den Punkt 5.2 des Entwurfs. Hinzukommen die Probleme, die Frau Schwefel angesprochen hat, die Auskunfts- oder Überprüfungspflicht der Plattformen würde gegen EU-Recht verstoßen. Was sagt denn der Senat zu diesen Vorwürfen? Das muss ja ernst genommen werden, denn Sie haben ja bereits Erfahrungen mit einer Durchlöcherung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes durch vorhergehende, auch gerichtliche, Urteile gemacht. Inwieweit nimmt der Senat hier Stellung zu den rechtlichen Vorwürfen? Teilt er diese? Wenn ja, wird hier Abhilfe geschaffen, indem man diese Formulierung dann herausnimmt oder noch mal ändern möchte? – Das wäre auch eine Frage, die ich an die Kolleginnen und Kollegen von der Koalitionsfraktion hätte, inwieweit Sie gedenken, diesen Gesetzentwurf zu unterstützen, trotz wohl bestehender rechtlicher Probleme. – Das ist der erste Fragenkomplex, den ich an den Senat hätte.

Dann an die Anzuhörenden: Frau Schwefel, Sie haben ja verschiedene Punkte hervorgebracht. Ich gehe noch mal auf die Auswertungen ein. Sie sagen, Sie wollen, dass das Gesetz für eine bessere Transparenz regelmäßig überprüft wird. Vielleicht können Sie uns dazu noch mal ein bisschen erzählen, was Sie sich genau vorstellen, und auch – das klang im letzten Wortbeitrag an –, was an Dialog zwischen Verwaltung, Politik und denjenigen, die Ferienwohnungen anbieten, erfolgen müsste, was man da verbessern könnte. Denn meine Beobachtung ist, dass ein Teil des Problems auch darin liegt, dass man – anders als in Hamburg zum Beispiel – nicht besonders viel miteinander spricht.

Dann noch mal zu Ihren rechtlichen Themen, die Auskunftspflicht und das EU-Recht betreffend: Gehen Sie davon aus, dass wir, wenn es so kommt, dass das Gesetz hier beklagt werden kann, in eine missliche Situation kommen?

Eine Frage habe ich an Herrn Tietzsch. Sie haben sich ganz zum Schluss Ihrer Ausführungen für ein Wohnungskataster ausgesprochen. Frau Schmidberger, Sie hatten diese Idee auch schon hier angebracht. Ich verstehe jetzt noch nicht genau, was die Idee sein soll. Ich ahne es, aber vielleicht können Sie das noch mal genauer erklären. Wollen Sie alle Wohnungen registrieren und in gewisser Form einer Verwaltungsüberwachung zuführen? Wie darf ich das verstehen? Wie passt das dann mit der Kritik des Rates der Bürgermeister zusammen, ganz am Ende des Gesetzentwurfs, der jetzt schon nicht weiß, wie er das Gesetz mit den personellen Ressourcen auf Bezirksebene überhaupt überprüfen soll? – Das ist ja auch ein wesentlicher Punkt, der für die Digitalisierung des ganzen Verfahrens spricht. Auch hierzu hat der Senat noch keine Stellung genommen. Wie weit ist er gewillt, das Verfahren hier in eine digitalisierte Form zu überführen?

Das wären jetzt erst mal die Fragen, die ich hätte. Mir und der FDP-Fraktion geht es darum, dass man das Verfahren digitalisiert und hier keine neuen rechtlichen Baustellen aufmacht. Ich bin sehr skeptisch, ob man mit so einer vollumfänglichen Wohnungsüberwachung nicht über das Ziel hinausschießt und eigentlich eine völlig unverhältnismäßige Überwachung der einzelnen Bürgerinnen und Bürger ohne einen angemessenen Mehrwert für die Wohnungsnot in dieser Stadt schafft.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Schmidberger, Sie haben das Wort.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE)** [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich gehe gleich gerne auf die mir gestellten Fragen ein. Mich nervt ein bisschen, muss ich mal sagen, dass hier der Fokus nur auf die Ferienwohnungen gelegt wird. Wir reden über ein Gesetz, wo es andere Problemlagen gibt, wie Leerstand, Abriss und andere Zweckentfremdungen. Ich will nur sagen, uns geht es darum, dass wir nach knapp zweieinhalb Jahren feststellen, wenn wir mit Menschen in Bezirksämtern sprechen, die dort das Gesetz umsetzen sollen, dass wir es 2018 mit manchen Regelungen gut gemeint haben, gerade mit diesen 90-Tage-Regelungen. Ich habe vorhin schon erklärt, mit welcher Motivation wir die eingeführt haben, nämlich genau deshalb, weil wir sehen, dass es Fälle und Menschen gibt, die auf so etwas angewiesen sind. Wir haben z. B. auch, um nur noch ein Beispiel zu nennen, die Leerstandsfrist. Die Genehmigung muss ja schon nach drei Monaten eingeholt werden und nicht erst nach sechs, wie früher. Das hatten wir 2018 geändert. Wir stellen fest, dass ein Gesetz nur so gut ist, wie es umgesetzt wird. Wir müssen natürlich konstatieren, dass das auch etwas mit der Personallage vor Ort zu tun hat. Aber ich denke, wir haben als Landesgesetzgeberinnen und -geber teilweise für ein bisschen Unklarheit gesorgt. Wenn wir bei der 90-Tage-Regelung feststellen, dass das nicht bedeutet, dass die Leute bis zu maximal 90 Tage ihre Zweitwohnung als Ferienwohnung vermieten, sondern darüber hinausgehen, weil die Gerichte es anders auslegen oder interpretieren, dann sind wir an dem Punkt, wo wir in der Pflicht stehen, gesetzliche Präzisierungen vorzunehmen.

Übrigens hat gegen Digitalisierung überhaupt keiner was, Frau Jasper-Winter. Wenn das Ihr Problem ist, kriegen wir das schnell gelöst. Auch ein Miet- und Wohnungskataster soll ja digital erfolgen. Wir wollen keine Karteikarten anlegen. Ich will das auch gar nicht jedem Bezirk einzeln aufdrücken. Sie sitzen ja nicht hier im Ausschuss und konnten die Debatte zum Mietendeckel nicht so verfolgen, aber auch hier haben wir bereits über ein Miet- und Wohnungskataster diskutiert, das in Zukunft auch eine Mietdatenbank ermöglichen soll. Das hat überhaupt nichts mit Datenkrake oder irgendwas zu tun. Es gibt Länder wie die Schweiz – da würde, glaube ich, Herr Gräff nicht sagen, dass es Nordkorea ist –, die schon lange so ein Miet- und Wohnungskataster haben, übrigens teilweise auch öffentlich einsehbar. Es gibt dort eine Wohnungs-ID, die festgelegt wird, übrigens auch für Gewerberäume. Das soll auch im Land Berlin zentral digital erfasst werden. Ausstattung usw. – sprich, es sollen, wie Herr Tietzsch schon sagte, auch für andere Möglichkeiten da sein, wie z. B. die Mietdatenbank oder die Frage einer sozialräumlichen Verteilung, um festzustellen, welche Wohnungen in unserem Land schon umgewandelt sind und welche nicht. Wir wissen nämlich nicht, wo die genau sind, wir kennen immer nur die absoluten Zahlen. Dieses Miet- und Wohnungskataster soll dafür sorgen, dass jede Wohnung eine ID bekommt. Deswegen ist die Frage – das hatten wir schon während des Mietendeckels geplant –, ob es jetzt so viel Sinn macht, ein zweites System aufzubauen, wo wir quasi die Registrierungspflicht für die Ferienwohnungen ausweiten, obwohl wir das eigentlich für den gesamten Wohnungsbestand digital organisieren wollen.

Das muss man ja nicht gut finden, aber es ist für uns ein wichtiges Instrument, um auch beim Wohnraumschutz genauer draufgucken zu können, wenn man feststellt, dass es länger bestimmte Leerstände gibt, sich Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zurückmelden oder sich Mieterinnen und Mieter beschweren. Das kenne ich z. B. von der Deutsche Wohnen in der Otto-Suhr-Siedlung, wo Mieterinnen und Mieter zwei Jahre lang Daten über 80 leerstehende

Wohnungen gesammelt haben. Sie haben sich immer wieder beim Bezirksamt beschwert. Es gab dort immer wieder Anhörungsverfahren, es ging hin und her. Das ist Sisyphusarbeit, und ich glaube, dass so ein Miet- und Wohnungskataster wirklich für eine gewisse Erleichterung sorgen kann. Das soll auch bei der Frage des Wohnraumschutzes vor Zweckentfremdung in Zukunft der Fall sein. Deswegen wünsche ich mir und erwarte, dass wir – es ist bedauerlich, dass wir das jetzt nicht mehr vor der Wahl geschafft haben, wir als Koalition hätten das hinkommen können – das in der nächsten Legislaturperiode ganz schnell anpacken.

Übrigens, Herr Gräff, Sie haben gerade gesagt, Leute, die sechs bis acht Monate ins Ausland müssen, sollen in Zukunft endlich mal ihre Wohnungen vermieten können. Das können sie bereits, nur mal zur Info, das nennt sich Untermietvertrag. Das kann man vereinbaren. Das darf man auch, wenn der Eigentümer die Untervermietung erlaubt. Das machen die bei so langen Zeiträumen in der Regel auch. Mir stellt sich schon die Frage, was das Thema hier mit den Ferienwohnungen zu tun haben soll. Ich würde Sie bitten, ein bisschen sachlicher zu differenzieren, bevor Sie hier so ordentlich austeilen.

Ich habe auch noch mal eine Frage an den Senat. Wie steht es eigentlich mit dem Thema – das hat auch Frau Gennburg schon angesprochen – Auskunftspflicht von Airbnb? Ich kann mich erinnern, dass fünf Bezirke mal Klage erhoben haben oder man mit dem Senat gemeinsam rechtlich vorgehen wollte. Wir haben davon nichts mehr gehört. Was ist daraus geworden? Wäre es nicht besser, die Auskunftspflicht bei der deutschen Niederlassung anzusetzen, eben nicht in Irland? – Denn ich habe den Eindruck, das war immer ein großes Problem. Ich lasse mich aber gerne aufklären. Woran scheitert es nach Meinung des Senats, dass das Treuhändermodell bei spekulativem Leerstand bisher so wenig zur Anwendung kam? – Das würde mich mal interessieren, denn soviel ich weiß, wurde eigentlich mit den Bezirken vereinbart, dass es eine Unterstützung, sowohl finanziell wie ressourcentechnisch, gibt. Ich glaube, es gibt ja einen Treuhänder, eine Treuhänderin für das Land Berlin. – Erst mal soweit. Wir haben heute ja nicht mehr so viel Zeit. Ich denke aber, es ist gut, dass wir das Gesetz dann nach den Ferien noch mal überarbeiten.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat Herr Förster die Möglichkeit für seine Stellungnahme.

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Die Ankündigung der Überarbeitung von Frau Schmidberger kann man wahrscheinlich nur als Drohung begreifen, weil das ja am Ende noch mehr Bürokratie und noch mehr Bürgerunfreundlichkeit sein werden, wie man befürchten muss. Ich will an der Stelle aber auch sagen: Wenn das mit der Digitalisierung kein Problem ist, dann hätte man dem Beispiel von Hamburg längst folgen können. Ich weiß gar nicht, wenn Sie das so darstellen, dass das alles machbar und möglich ist, warum Sie das nicht längst eingeführt haben. Ich will auch noch mal auf die Stellungnahme der IHK hinweisen, die ja nun unverdächtig ist, per se ein wirtschaftliches Interesse zu haben, die auch auf den wichtigen Faktor für den Tourismus gerade in diesem Bereich hingewiesen hat. Das ist auch etwas, was man nicht zu gering schätzen darf. Ich frage auch Senator Scheel, inwieweit er sich mit seiner Kollegin Pop, die für den Tourismus zuständig ist, abgestimmt hat, inwieweit der Senat hier mit einer Stimme spricht. Denn die Wirtschaftsverwaltung und die IHK betonen ja immer, dass gerade die Wirtschaft im Bereich Hotel und Übernachtung eigentlich auch diesen Zweig, über den wir hier reden, braucht, um ein Angebot, ein Segment, abzude-

cken, was sonst eben nicht bedient werden kann. Insofern ist die Stellungnahme der IHK, die uns auch zugegangen ist, bei diesem Thema recht erhellend.

Ich hätte gerne gewusst, weil das Thema Geisterhäuser von Frau Gennburg noch mal erwähnt wurde, welche Rolle das eigentlich spielt. Wir kennen alle diese Einzelfälle in Berlin. Das sind aber nicht mehr als 20 Häuser. Wenn die als Maßstab für hunderttausende Häuser in Berlin gelten, dann weiß ich auch nicht. Das sind ja einzelne, hochproblematische Eigentümer, teilweise unter Vormundschaft stehend, teilweise im Ausland lebend. Wir kennen alle diese Fälle. Das sind so zwei bis drei pro Bezirk, wo die Häuser komplett leer stehen. Das sind gemessen an der großen Stadt natürlich Einzelfälle, die hier nicht für diesen Bereich herangezogen werden können.

Zwei Dinge hätte ich gern noch an Frau Schwefel adressiert. Zunächst die Frage: Fehlen Wohnungen, fehlen Häuser? – Hier geht es ja vor allem um Ferienwohnungen. In meinem Heimatbezirk Treptow-Köpenick gibt es viele Leute, die kleine Ferienhäuschen auf ihren – wohlgemerkt – eigenen Grundstücken haben und diese zum Nebenerwerb bzw. zur Altersvorsorge vermieten. Sind Ihnen Fälle bekannt, wo auch dagegen vorgegangen wird, also auf privaten Grundstücken, wo sonst das Einfamilienhaus steht? Denn das sind ja Fälle, wo kein regulärer Wohnraum bereitstehen würde. Die würden dann die Häuser im Zweifelsfall leer stehen lassen. Es ist ja niemand verpflichtet, sich vom Staat Leute da einweisen zu lassen. Das hatten wir in der DDR, das kommt vielleicht bald wieder, dass der Staat bestimmt, wer auf dem Grundstück und in den Wohnungen leben darf. Das kann hier eigentlich nicht der Maßstab sein.

Dann hatten Sie, Frau Schwefel, das Telemediengesetz bemüht. Schade, dass wir das nicht in umgekehrter Reihenfolge hatten. Wir hatten ja heute – Kollege Otto lacht – die Direktorin der Medienanstalt Berlin-Brandenburg in dem von Herrn Otto geleiteten Ausschuss für Europa- und Bundesangelegenheiten, Medien zu Gast. Sie hat uns berichtet, dass es gerade bei Verstößen gegen das Telemediengesetz – dafür ist ja die Medienanstalt Berlin-Brandenburg zuständig – ein erhöhtes Aufkommen gibt. Ich bin bisher aber davon ausgegangen, dass es solche Dinge wie rechtsextreme Seiten, Pornografie usw. und die ganz normalen Impressumsverstöße sind. Sind Ihnen wirklich Fälle bekannt, wo die Medienanstalt Berlin-Brandenburg als diejenige, die das als Behörde zu vollziehen hat, in diesem Fall eingeschritten ist? Vielleicht können Sie das mal ausführen. Das ist ein Punkt, der mir vollkommen neu war. Es ist uns heute von Frau Dr. Flecken, der mabb-Direktorin, nicht adressiert worden, dass das bisher ein Problem gewesen ist.

Schließlich ein letzter Punkt, die Ausstattung der Bezirksämter. Es muss ja auch alles irgendwie vollzogen werden. Senator Scheel kann ja mal berichten, ob das jetzt auch eine Kernaufgabe der Bezirke ist. Wir erleben im Augenblick, in dieser Stunde, ja gerade, dass selbst zur Durchsetzung einer einfachen Brandschutzbegehung 60 verletzte Polizisten als Opfer zu verzeichnen sind. Wenn das die Prioritätensetzung der Stadt ist und man nicht mal eine Brandschutzbegehung machen kann, aber gleichzeitig bei Zweckentfremdung meint, alles kontrollieren zu können, überschätzen Sie sich, glaube ich, maßlos.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat Herr Laatsch das Wort.

**Harald Laatsch** (AfD): Wir bewegen uns ja hier eigentlich im Klein-klein. Erst mal herzlichen Dank an Frau Schwefel für ihren aufschlussreichen Vortrag. Ich werde das noch mal nachlesen. Das war ja ziemlich viel Information mit einem Mal. Danke dafür!

Grundsätzlich muss man erst mal mit dem Irrtum aufräumen, dass man Wohnraummangel mit der Gängelung von Bürgern in ihrem eigenen Wohnraum bekämpfen kann. Das ist natürlich Unsinn. Wohnraummangel kann man nur beseitigen, indem man mehr Wohnraum schafft. Ich bezweifle auch die Zahlen, die der Senator hier vorgetragen hat, dass seit 2019 auf diese Weise 15 000 Wohnungen für den Wohnungsmarkt wiedergewonnen worden sind. Das zweifle ich grundsätzlich an. Ich glaube, das ist schlicht geschönt. Das würde mich bei dem Senat hier auch nicht wundern. – [Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn): 2014!] – Okay, sehen Sie, da sind wir schon mal ein ganzes Stück weiter. Das sind dann schon sieben Jahre über den Zeitraum, das ist schon eine ganz andere Größenordnung. Danke, Herr Scheel, für diesen Hinweis!

Letzten Endes ist das, was Sie hier machen, Ihr Wohnraumgesetz, was Sie vortragen, nichts anderes als ein weiterer Schritt in der Fülle der enteignungsgleichen Maßnahmen. Darum geht es: Bürger gängeln, Bürger an die Kandare nehmen, wie das der sozialistische Staat macht. Da gilt das Individuum nichts, alles wird dem sozialistischen Staat untergeordnet. Der Bürger hat sich zu fügen, und er hat sich gefälligst bei der Behörde einzufinden. Wenn er bei der Behörde angekommen ist, hat er sich in einer Schlange anzustellen, und wenn er an diesem Tag nicht mehr drangekommen ist, dann hat er eben morgen wieder zu kommen oder sich nachts in der Schlange anzustellen. Auf jeden Fall sind ihm Schwierigkeiten in den Weg zu legen. Das System „Sand im Getriebe“ ist das sozialistische System, auf jeden Fall das, was Sie als Kapitalismus bezeichnen, aufzuhalten.

Jetzt ist es also so, dass der Mensch, der sich eine Wohnung gekauft hat, der viel Geld dafür ausgegeben hat und vielleicht ins Ausland muss, sich bei Ihnen ein Nümmerchen ziehen und auch noch dafür Gebühren bezahlen muss, wenn er diese Wohnung zwischenzeitlich, z. B. für Menschen, die eine Bordungsmöglichkeit hier in Berlin suchen, bis sie eine eigene Wohnung gefunden haben, vermieten will. Das muss man sich mal vorstellen. Da hat er richtig viel Geld auf den Tisch gelegt – irgendwas zwischen 200 000 und 800 000 Euro im Schnitt wahrscheinlich – und muss dann hier beim Sozialisten vortreten, sich schön in die Schlange stellen und ein Nümmerchen ziehen. Das muss man sich vorstellen, wo wir eigentlich in diesem Staat hingekommen sind. Wir kommen wirklich absolut auf den Hund; anders kann man es nicht sagen. Sie drängen damit die Bürger zwangsläufig in die Illegalität. Kein Wunder, dass bei solchen Maßnahmen der Bürger am Ende sagt: Die können mich mal. Ich mache hier, was ich will, denn die bringen mich hier in so eine Endlosschleife zwischen: Ich habe mir eine Genehmigung zu holen, die Genehmigung kriege ich aber nicht. Wenn ich sie kriege, muss ich noch eine Gebühr dafür zahlen. Ich komme aber gar nicht erst ran. – Ist doch völlig klar, dass irgendwann die Leute sagen: Ich habe darauf keinen Bock mehr, macht ihr mal, ich nicht mehr! – Sie nehmen dem Bürger die Beinfreiheit, über ihr eigenes Eigentum, also über ihren ersten Wohnsitz, zu verfügen. – [Lachen von Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn) und Ülker Radziwill (SPD)] – Ich weiß nicht, was daran so lustig ist, aber das bin ich ja von Ihnen gewohnt, Frau Radziwill. – [Bettina Domer (SPD): Was soll denn das?] – Ja, das ist eine klare Ansage an Frau Radziwill.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Laatsch, Sie haben doch hier nicht gegessen und gehört, was ich gesagt habe.

**Harald Laatsch (AfD):** Frau Radziwill, Sie kommentieren mich regelmäßig. Das ist nichts Ungewöhnliches. Das muss ich hier auch erwähnen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Tut mir leid, mein Lachen galt nicht Ihren Worten. Sie können das hier nicht beweisen. Von daher möchte ich Sie bitten, keine Behauptungen aufzustellen.

**Harald Laatsch (AfD):** Ich erwarte von Ihnen, dass Sie der Veranstaltung hier ernsthaft folgen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Das tue ich zu jedem Zeitpunkt.

**Harald Laatsch (AfD):** Das ist witzig, nicht? – Also, man sieht: Der Bürger wird in den Behördenschungel geschickt. Es geht überhaupt nicht darum, Menschen mit Wohnraum zu versorgen; darum geht es bei Ihnen in keinem Falle. Letzten Endes verhindern Sie den Neubau von Wohnraum, und Sie verhindern auch, dass hier in dieser Stadt Menschen Wohnraum finden können. Es hat alles nichts mit Wohnraumschaffung zu tun, sondern einfach nur damit, die Menschen an die Kandare zu nehmen. Das ist Ihr Ziel! – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Laatsch, als Ausschussvorsitzende möchte ich Sie darauf hinweisen, dass es hier keine Pflicht gibt, dem anderen in seinen Äußerungen bedingungslos zu folgen. Es gibt hier auch keine Pflicht, ganz still zu sei. Das tun Sie auch nicht. Wenn andere Wortbeiträge dran sind, sind Sie teilweise auch recht lebhaft und geben Kommentare ab. Dieses Recht habe ich mir genommen, aber meine Kommentierung galt nicht Ihnen. Zu behaupten, ich würde hier nicht aufmerksam sein, verbitte ich mir. Ich achte hier sehr wohl auf die Sitzung. Das ist eine Unverschämtheit von Ihrer Seite. Tut mir leid, das muss jetzt mal gesagt werden. – Danke für die Unterstützung. Ich habe dem nickenden Gesichtsausdruck von der CDU und der FDP entnommen, dass ich hier nicht falschgelegen habe; nur, um das mal ins Protokoll hineinzutragen. Der Applaus kam von der Koalition. – So, jetzt bin ich wieder eine faire Ausschussvorsitzende und möchte gerne die Sitzungsleitung so gestalten, dass Herr Dr. Nelken, der jetzt dran ist, das Wort erhält.

**Dr. Michail Nelken (LINKE):** Schönen Dank, Frau Vorsitzende! – Manchmal hat man den Eindruck, wir reden über ein völlig anderes Thema. Es war nicht nur Herr Laatsch, der jetzt etwas ganz anderes erzählt hat, als auf der Tagesordnung steht, sondern auch Herr Gräff. Er ist jetzt leider gerade nicht da, man kann es ihm aber übermitteln.

Wenn ein Mieter mit Zustimmung seines Vermieters oder ein Eigentumswohnungsbesitzer der Haupt- oder Nebenwohnung der Meinung ist, er brauche diese gerade nicht und möchte sie vermieten, dann steht dem überhaupt nichts im Wege. Er braucht nicht mal eine Erlaubnis dafür. Er kann sie einfach für ein oder zwei Jahre oder fünf Monate vermieten. Erzählen Sie nicht solche Sachen! Hier geht es um etwas anderes. Wir reden darüber, ob man seine Wohnung nicht zum Wohnen nutzt, also zweckentfremdet. Das ist der einzige Inhalt. Was ist Zweckentfremdung? – Zweckentfremdung ist nur die Kurzzeitvermietung, nicht wenn Sie Ihre Wohnung zum Wohnen vermieten. Es geht hier ausschließlich darum, wenn Sie sie als Beherbergungsstätte kurzzeitig vermieten, also tage- und wochenweise. Alles andere können

Sie tun; die Wohnnutzung steht unter keinem Genehmigungsvorbehalt. Das wollte ich jetzt mal eingangs sagen.

Insofern habe ich eine Frage an Frau Schwefel. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, sprechen Sie als Vertreterin Ihres Verbandes sich auch nicht dagegen aus, dass man eine Zweckentfremdung irgendwie mit Ordnungsmitteln ahndet, sondern es geht Ihnen eher darum, dass Sie sagen, eine legale Ferienwohnungsvermietung muss möglich sein. Sie bemängeln jetzt, dass man dadurch, dass man mit der Verordnung eine Zweckentfremdung, also eine illegale Ferienwohnungsnutzung, zu bekämpfen versucht, gegen die legale Ferienwohnungsvermietung unangemessen einschreitet. Habe ich Sie richtig verstanden? Könnten Sie mir mal den Unterschied zwischen einer illegalen und einer legalen Ferienwohnungsvermietung, den Sie sehen, erläutern, und an welcher Stelle durch die Änderung der Gesetzgebung eine legale Ferienwohnungsvermietung, die ja möglich ist, beeinträchtigt wird? – Das würde mich doch noch mal von Ihnen interessieren.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat die Abgeordnete Radziwill das Wort.

**Ülker Radziwill (SPD):** Ich möchte für meine Fraktion festhalten, dass es sehr sinnvoll ist, dieses Gesetz noch einmal anzufassen und zu gucken, was aufgrund der aktuellen Entwicklung an Verbesserungen nötig ist, um den schützenswerten Wohnraum wirklich zu schützen. Ich habe es so verstanden, dass Hamburg eine Landesgesetzgebungskompetenz sehr wohl vorsieht und der Berliner § 5a beim Zweckentfremdungsverbots-Gesetzentwurf von Hamburg abgeschaut wurde bzw. auf dessen Erfahrung basiert. – Wenn das nicht richtig ist, bitte ich Sie, Herr Scheel, mich zu korrigieren.

Ich habe es auch so verstanden, dass es eine kostenfreie Registrierung ist, das heißt, dass den Betroffenen keine zusätzlichen Kosten entstehen – ich bitte Sie, Herr Scheel, das zu bestätigen – und die Registrierung einer Unterkunft fest zugeordnet wird. Ich habe mir das so vorgestellt, dass es wie beim Auto ein Kennzeichen sein könnte und das Ziel hat, das Ganze so transparent zu machen, dass man eine Kontrollierbarkeit hat, damit Fairplay und gleiches Recht für alle gelten, weil einige in dieser Grauzone durchaus alle Möglichkeiten zu nutzen scheinen, um möglicherweise ein bisschen mehr Profit herauszuziehen und andere vielleicht so ehrlich oder zaghafter sind und nicht so richtig wissen, was ihre Rechte und Möglichkeiten sind. Das heißt, dass dieses Gesetz eine wesentlich stärkere und mit den Digitalisierungsmöglichkeiten und Online-Registrierungsmöglichkeiten zeitgemäßere und moderne Gesetzgebung sein wird und soll, damit das wirklich eine gute, gerechte Möglichkeit für alle ist, die vermieten wollen, sollen und können, das aber durch die Transparenz die Identifizierung von geschütztem Wohnraum besser möglich ist und der Wohnraum wieder zu reinen Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden soll. – Ich hoffe, ich habe das alles richtig verstanden und würde um eine Bestätigung bitten.

Dann habe ich noch Fragen – zum einen –: Bei meiner Recherche zur letzten Rede im Plenum habe ich festgestellt, dass bei Airbnb – als Beispiel – nur bis zu 20 Prozent eine Registernummer haben und sehr viele Angebote keine. Da ist also eine Grauzone. Ich habe auch festgestellt, dass da, wo vorhanden Mietwohnungen sind, die Mieten in einem Zeitraum von ein paar Jahren deutlich ansteigen. Es kann nicht unser Ziel sein, dass die Mieten in einem Stadtteil infolge der Vermietung zu Profitzwecken einiger weniger für den gesamten Stadtteil und die Nachbarschaft in der Perspektive steigen. Demnach müssen die Nachbarn sowohl den Geräuschpegel ertragen als auch in der Folge höhere Mieten tragen. Das halte ich für nicht gerecht, und deswegen will ich den Senat fragen, ob diese Information, die ich habe, stimmig ist. Gerne können auch die Anzuhörenden dazu Stellung beziehen.

Mein letzter Punkt: Ich bin selber vom Beruf her Touristikfachwirtin, und mir ist besonders wichtig, was in einer Stadt Tourismus bedeutet: Er kann sehr viele Arbeitsplätze schaffen und sehr viel zum Wohlstand beitragen. Er kann aber auch zu vielen sozialen Schwierigkeiten führen, und deswegen ist es, glaube ich, wichtig zu schauen: In welchen Stadtteilen wollen wir in welcher Form und in welcher Menge solche Zweckentfremdung von Wohnraum zulassen? – Ich bin auch Sozialpolitikerin in der SPD-Fraktion, und deswegen ist mir die Abwägung sehr wichtig. – Ich glaube, dass wir in Berlin genügend Angebote an Apartments zum Mieten für unterschiedliche Geldbörsen haben. Touristinnen und Touristen sind herzlich willkommen, diese Stadt zu erleben. Ich möchte ganz gern Frau Schwefel fragen, ob sie das Angebot an Apartments, Suites und Studios in dieser Stadt – nicht die klassischen Ferienwohnungen – als ausreichend erachtet und ob Berlin jemals wirklich so voll war, dass es ganz schwierig war, Plätze zu finden. – Vielen Dank von meiner Seite!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hat Frau Schmidberger das Wort!

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich kann mich da nur anschließen an Frau Radziwill. Sie hat schon sehr gute und wichtige Fragen gestellt. Deswegen kann ich es kürzer machen. Ich habe vorhin ein paar Aspekte vergessen. Erst mal wundert es mich, dass Hamburg so abgefeiert wird. Wer sich mit Hamburg beschäftigt, stellt fest, dass die durchaus auch Probleme vor Ort haben und es durchaus einen illegalen Markt gibt, wenn auch nicht so groß. Hamburg ist ja auch nicht so groß wie Berlin und hat vom Tourismus her eine andere Dimension, wenn man sich das anschaut. Wir sollten uns eher mit Städten wie Wien oder so vergleichen. Wenn ich mich mit meinen grünen Freundinnen und Freunden dort unterhalte, dann sind die mit diesem Gesetz nicht sehr glücklich. Dort ist die Rede von einem Airbnb-Gesetz. Wenn man das komplett Airbnb oder den Internetplattformen komplett überlässt und als Staat die Kontrolle weitgehend abgibt, stellt sich schon die Frage, ob das wirklich so zielführend ist, wenn man es mit dem Wohnraumschutz ernst meint.

Auf den unqualifizierten Beitrag von Herrn Laatsch gehe ich am besten gar nicht ein, weil sich das sonst weiter hochschaukelt. Er sollte sich selber mal zuhören, und vielleicht denkt er dann mal darüber nach, inwiefern er das Thema begriffen hat. – Ich habe es vorhin schon gesagt: Menschen, die Wohnraum vermieten wollen, können das durchaus tun und bekommen übrigens gute Mietpreise dafür, und es gibt genug Menschen, die sich darauf bewerben. – Von daher verstehen Sie das Problem wirklich nicht.

Ich will mal kurz Frau Schwefel in einen Punkt recht geben. Ich habe vorhin schon versucht, das mit dem Miet- und Wohnungskataster zu erklären. Die Registrierungsnummer oder



-pflicht ist dazu da, eine Kontrollfähigkeit herzustellen. Wir wollen, dass die Bezirksämter online gucken können: Was haben wir für Anzeigen, und ist da jemand, der sich vorher eine Genehmigung geholt hat und eine Registrierungsnummer hat? – Ich bin gar nicht dagegen, aber ich frage mich gerade: Macht es wirklich Sinn, wenn das Land Berlin sich Doppelarbeit schafft, wenn man sowieso ein Wohnungs- und Mietkataster einführen will? Eine ID pro Wohnung, pro Gewerberaum reicht meiner Meinung nach aus. Das ist einmal eine Erfassung und nicht doppelt. Und ich sage es noch mal: Meiner Meinung nach kann man mit einem Wohnraumschutzgesetz gar nicht die Gewerbeordnung anfassen, indem man dort auch das Gewerbe regelt. Ich halte das wirklich schwierig, weil das Gewerberecht nicht zum Zweckentfremdungsverbots-Gesetz gehört. Frau Gennburg hat auch schon gesagt, dass sie es davon abhängig macht, inwiefern so etwas rechtlich möglich ist. Aber ich stelle fest: Es gibt sehr viele Leute, die das sehr kritisch sehen, und deswegen ich finde es gut, wenn wir als Koalition noch einmal darüber diskutieren.

Ich will betonen: Es geht hier überhaupt nicht darum, den Tourismus in der Stadt abzuschneiden. Ich habe gerade eine Anfrage gemacht, wo herauskam, dass über 50 neue Hotelstandorte in Berlin geplant sind. Es muss also keine illegalen Ferienwohnungen geben. Ich will erklären, warum es auch für die Zukunftsfähigkeit des Tourismus wichtig ist, eine Regulierung zu machen. Es ist schon klar, dass CDU, FDP und andere die absolute Deregulierung fordern; das ist in Ordnung und ihr politisch gutes Recht. Ich finde es trotzdem falsch, weil wir nicht nur die große Wilhelmstraße vor ein paar Jahren hatten – Herr Gräff oder wer das gerade genannt hat –, wo die Probleme jetzt alle beseitigt sind, sondern wir haben in einzelnen Wohnhäusern immer noch das Problem, dass extrem viele Wohnungen zweckentfremdet werden. Und damit meine ich nicht Ferienwohnungen, sondern auch Leerstand. Aber gerade bei den Ferienwohnungen ist es so – ich kann Ihnen gern ein paar Häuser zeigen –: Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner, die noch da sind, sich nicht mehr wohl fühlen und das Gefühl haben, dass das Haus gar nicht mehr als Haus, sondern als Hotel genutzt wird und die Rechte der Mieterinnen und Mieter überhaupt nicht mehr wahrgenommen werden, dann hat man als Mieterin und Mieter schon das Recht zu sagen, dass man das nicht gut findet. Wir haben herausbildende Monostrukturen in den Kiezen – gerade da, wo der Tourismus und die Ferienwohnungen da sind. Wenn dann eine Kita keine Chance mehr hat, in einem Gebiet Räumlichkeiten zu finden, aber die fünfte Fressbude aufmacht, dann ist das, tut mir leid, nicht im Sinne des Tourismus, weil die Leute da nicht mehr hinkommen wollen, wenn es da so aussieht wie überall und immer die gleichen Angebote und Ketten vor Ort sind. Und für die Anwohnerinnen und Anwohner ist es schon gleich gar nicht erträglich. Deswegen, glaube ich, müssen wir beim Tourismus einen Ausgleich hinbekommen und uns in der Mitte treffen. – Das zu betonen, war mir wichtig.

Ich nehme mit, dass sich Herr Dr. Tietzsch für eine Vereinfachung des Gesetzes bzw. für eine Präzisierung plädiert hat. Ich danke für die Anregung! – Ich glaube, wir sollten uns alle das alte Gesetz von 1972 mal anschauen, weil letztendlich klar sein muss, dass wir klare und bürgerfreundliche Regelungen haben wollen. Aber es kann nicht sein, dass Leute gezielt mehrere Wohnungen anmieten und das als Nebengeschäft teilweise unangemeldet tun.

Zum Thema Leerstand würde ich gerne nach der Wahl eine gesonderte Runde dazu machen, wie wir das in den Griff bekommen. Denn mein Eindruck ist auch: Ohne mehr Personal wird das nicht funktionieren. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt hätten die Anzuhörenden die Möglichkeit zu reagieren, und dann könnte Herr Senator Scheel noch einmal auf die Fragen eingehen. – Wir fangen bei Frau Schwefel. – Bitte!

**Michelle Schwefel** (Deutscher Ferienhausverband e. V.): Herzlichen Dank! – Dann würde ich zuerst auf die Frage von Frau Jasper-Winter eingehen – da ging es um die Thema Evaluierung des Gesetzes, was wir uns da vorstellen oder was uns eigentlich umtreibt. Uns geht es darum, dass ein Gesetz gewisse Voraussetzungen erfüllen muss, um überhaupt rechtmäßig zu sein. Das heißt also, es muss z. B. geeignet sein, das Ziel zu erfüllen, es muss aber auch verhältnismäßig sein. Und das kann man aus unserer Sicht nur dann ermitteln, wenn man vorher und bei der Anwendung des Gesetzes eine Evaluierung vollzieht, indem man genau abschätzt, welche Folgen das Gesetz zum einen in Bezug auf den Nutzen des Gesetzes hat: Tritt tatsächlich der gewünschte Effekt ein; stellt sich in diesem Fall eine signifikante Entlastung auf dem Wohnungsmarkt ein? –, und es geht um die Kollateralfolgen: Welchen Schaden richte ich z. B. in anderen Wirtschaftszweigen an? – In dem Fall wäre das die Verhinderung der Vermietung von Ferienwohnungen, indem man z. B. keinen Bestandschutz gewährt.

Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, wenn in dem Gesetzentwurf entsprechende Kriterien formuliert würden, mit denen nicht nur festgelegt wird, wie es in den einzelnen Bezirken um den Wohnungsmarkt bestellt ist, dass da also differenziert wird, sondern auch regelmäßig abgefragt wird – und zwar unwissenschaftlich unterlegt –, wie die Gesetzesfolgen sind, wie ich es gerade ausgeführt habe. Diese Kriterien sollten ebenfalls klar benannt sein; es muss evidenzbasiert sein.

Dann das Thema Auskunftspflicht und EU-Recht: Da haben Sie gefragt, ob es zu Klagen kommen wird. – Das lässt sich schwer sagen. Ich kann nicht sagen: Das und jenes Portal hat jetzt schon irgendwie die Klageschrift in der Tasche. – Man versucht ja auch nach Möglichkeit, eher im Dialog vorzugehen, und wir haben in Hamburg gesehen, dass das ganz gut funktionieren kann, dass der Senat, die zuständigen Fachpolitiker und die Behörden mit den Portalen zusammenarbeiten, um z. B. Hindernisse im Vorfeld, also rechtliche Unsicherheiten oder einfach technische Schwierigkeiten abzuräumen und damit eine schnellere Umsetzung zu garantieren. Ich Ihnen also kann nicht sagen, ob geklagt werden wird, aber diese rechtlichen Hindernisse und Schwierigkeiten, die wir sehen, sind ein Anhaltspunkt, wo das Gesetz angegriffen werden könnte, und ich denke, das ist in niemandes Interesse.

Dann hat Herr Förster gefragt – – Ich rede immer gern von Ferienhäusern, weil wir der Ferienwohnungs- und Ferienhausverband sind. In Berlin ist es so, dass hier eindeutig die Ferienwohnungen den deutlich größeren Anteil haben. Mir sind keine konkreten Fälle aus Berlin bekannt, aus anderen Bundesländern schon, wo es entsprechend Streit und Schwierigkeiten gegeben hat. Aber für Berlin kann ich das nicht benennen.

Auch die Konflikte mit den Telemediengesetz – – Das ist etwas, das künftig gilt. Wenn solche Auskunftersuchen an die Portale gestellt würden, dann würden die sich in den entsprechenden Konflikt begeben, und dann müsste man sehen, was daraus wird. Da würde ich gern auf Frau Gennburg eingehen: Ich habe vorhin schon ausgeführt, dass es nicht darum geht, dass die Portale wissentlich Auskünfte verweigern wollen, sondern wir haben hier einen Gesetzeskonflikt, der es den Portalen nicht erlaubt, ohne Weiteres Auskunft zu geben, und der muss aufgelöst werden.

Herr Dr. Nelken, Sie haben gefragt: Wo ist die legale Vermietung überhaupt beeinträchtigt? – Zum einen habe ich das schon erwähnt: bei denjenigen, die aus unserer Sicht eigentlich Bestandsschutz haben müssten, denn die können entweder nur eingeschränkt vermieten oder sind jetzt in dieser ungewissen Situation, dass sie sich noch bis zum Beschluss des Bundesverfassungsgerichts in großer Rechtsunsicherheit befinden. Ich weiß von Fällen, wo man gesagt hat: Okay, uns ist das zu riskant, und wir betreiben jetzt die Wohnung auf andere Art und Weise. – Deshalb sehen wir schon, dass das eine Beeinträchtigung ist. Wir sehen das auch bei Nebenwohnungen: Wenn Sie eine eigengenutzte Nebenwohnung in Berlin haben, die Sie allein nutzen, z. B. weil Sie hier ab und an berufstätig sind, dann wird dem Wohnungsmarkt nicht eine einzige Wohnung entzogen, wenn Sie die über 90 Tage hinaus vermieten, denn Sie würden diese Wohnung auch so nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Wir sehen auch – das habe ich bereits angeführt –, dass eine zu komplizierte Registrierung und Genehmigung Homesharer davon abhalten kann zu vermieten, obwohl sie es dürften. Da sehen wir schon eine Beeinträchtigung.

Frau Vorsitzende, Sie haben gefragt, wie es mit dem Geräuschpegel und höheren Mieten ist, ob man also nicht das Interesse der vielen gegen das Interesse der wenigen abwägen muss. Erstens haben wir Gesetzgebung gegen Lärmbelästigung, und ich würde mich auch ärgern, wenn bei den Nachbarn dauernd Remmidemmi ist, weil da irgendwelche Partytouristen sind. Jetzt stellt sich erstens die Frage: Sind das denn überhaupt alles Homesharer und Ferienwohnungstouristen, die diese Belästigung veranlassen? – Ich habe die konkrete Zahl jetzt nicht im Kopf, aber visit Berlin nennt, glaube ich – korrigieren Sie mich, wenn sie falsch ist – die Zahl der Berlinbesucher, die bei Verwandten oder Bekannten unterschlüpfen, von 30 Millionen Übernachtungen. Es ist also nicht zwingend gegeben, dass die Belästigungen von Ferienwohnungsgästen kommen. Dazu muss ich auch sagen: Ich weiß aus dem Dialog mit Homesharern wie Anbietern von Ferienwohnungen, dass die daran interessiert sind, dass man diese Vermietung langfristig angelegt., und niemand kann in Frieden und erfolgreich auf längere Sicht vermieten, wenn es mit den Nachbarn Ärger gibt – es sei denn, es ist wirklich ein sehr rücksichtsloser Mensch. Das sind Einzelfälle, aus denen man, finde ich, nicht auf die große Masse von Anbietern schließen darf. Die Anbieter sind selber daran interessiert, dafür zu sorgen, dass die Nachbarn nach Möglichkeit nicht belästigt werden. Airbnb hat z. B. ein eigenes Tool, wo sich Nachbarn beschweren können. Partys sind verboten, und wie gesagt, bei den Anbietern vor Ort kann man in der Regel jemanden ansprechen, der diesen Missstand abstellt und dafür sorgt, dass so etwas nicht wieder vorkommt.

Zu den höheren Mieten: Es gibt viele Faktoren, die für höhere Mieten sorgen. Ich bin nicht völlig überzeugt, dass es die Ferienwohnungen und Homesharer sind, die dafür sorgen, dass die Mieten eklatant steigen. In erster Linie haben wir deshalb steigende Mieten, weil Berlin wahnsinnig beliebt ist. Viele Leute wollen nach Berlin, hier bieten sich Chancen, es ist eine coole Stadt. Ich bin ja selber vor gut 20 Jahren auch nach Berlin gezogen. Ich sehe die wirklich wichtigen Faktoren eher an anderer Stelle.

Dann war noch die Frage: Reicht die Zahl der Apartments, gibt es überhaupt einen Mangel? – Solange Leute in die Stadt kommen und gern z. B. bei Homesharern unterkommen, solange haben wir den entsprechenden Bedarf. Wenn der Bedarf nicht mehr da ist, weil die Gäste sagen: Ach, ich habe so viel Angebot, ich kann mir alles Mögliche aussuchen –, dann werden etliche aufgeben, weil es sich für sie einfach nicht rentiert. – Wir haben die Berufsfreiheit, wir haben die Freiheit, unser Eigentum zu nutzen, wie wir gern möchten, und wir halten es für

wichtig, dass auch in Berlin diese Freiheit erhalten wird und Sie nicht einfach nur eine Zahl von Ferienwohnungen vorgeben, die es geben darf: So und so viele Leute dürfen in Ferienwohnungen in die Stadt kommen, und mehr darf es nicht geben. – Das halten wir grundsätzlich vom Ansatz her eher für nicht richtig. – Ich glaube, ich habe alle Fragen erfasst. Wenn nicht, bitte ich um einen Hinweis.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich danke Ihnen, Frau Schwefel! – Dann hat jetzt Herr Dr. Tietzsch das Wort.

**Dr. Rainer Tietzsch** (Berliner Mieterverein e. V.) [zugeschaltet]: Ich möchte gleich anschließen an das, was meine Vorrednerin gesagt hat: Sie legt großen Wert auf den Bestandsschutz und die Sicherung im Interesse ihrer Klientel; das kann ich verstehen. Aber die Gegenposition ist, dass Bestandsschutz gegenüber dem Bedarf, neue Regelungen zu treffen, normalerweise nur befristet gewährt werden kann. Insofern sehe ich da noch nicht wirklich das Problem einer weiteren Auseinandersetzung, und ich halte es auch nicht für richtig zu sagen: Weil irgendjemand das Bundesverfassungsgericht angerufen hat, muss man diese Regelung vorsorglich herausnehmen. – Das halte ich nicht für sinnvoll. Das muss man sich in Ruhe anschauen, und es gibt genügend Argumente dazu. Was letztlich herauskommt, wird man sehen.

Dann fiel mir bei einigen Beiträgen, insbesondere seitens der FDP, vorhin auf, dass immer wieder auf das Personal hingewiesen wird. Wir wissen, dass mit der These, dass der schlanke Staat her müsse, an allen Ecken der Verwaltung Personal eingespart worden ist. Wenn es nun ein bisschen dauert, bis man das wieder aufbaut, dann sehe ich an dieser Stelle schon einen gewissen Zwiespalt zwischen diesen Positionen.

Ein ähnlicher Zwiespalt ergibt sich im Zusammenhang mit der Digitalisierung und dem Datenschutz: In vielen Bereichen der Verwaltung würden wir uns wünschen, dass Prozesse digitalisiert werden und dadurch schneller und personalunaufwendiger abgewickelt werden können. Aber dann haben Sie an dieser Stelle wieder das Problem, dass bestimmte Daten nicht gesammelt oder nicht gespeichert werden sollen oder nur zu bestimmten Zwecken. Das muss alles detailliert abgearbeitet werden. Kein Mensch hat etwas dagegen, dass das gemacht wird, und gegen eine digitale Erfassung wird man sich, denke ich, auf die Dauer ohnehin nicht wehren können.

Das Miet- und Wohnungskataster wäre der Versuch, die dingliche Einheit, die dort besteht – also eine Wohnung in einem bestimmten Stockwerk in einem bestimmten Haus –, mit einer ID zu versehen, und wenn die Wohnungen dieses Hauses eine ähnliche ID haben, weiß man, dass die zusammengehören. All das könnte man für Verwaltungszwecke für die verschiedensten Aspekte bis hin zum Klimaschutz nutzen, wo es ja letztlich eine Rolle spielt, wie viele Wohnungen von bestimmten Maßnahmen profitieren können. Das ist meines Erachtens ein Ansatz, den man unbedingt weiterverfolgen sollte.

Schließlich der Vorstoß, man müsste das alles besser evaluieren: Ich bin immer ein Freund der Evaluierung. Wir haben in Berlin z. B. im Zusammenhang mit den sozialen Erhaltungsgebieten eine Intensität der Evaluierung, um die uns alle anderen Städte beneiden. Das kann man auch im Bereich der Zweckentfremdung nachführen. Wir haben immer das Problem, dass die Bezirke die Umsetzung vornehmen und dann nicht alle z. B. bestimmte Datenbanken pflegen. Das ist eben unterschiedlich. Das würde ich auch gern etwas stringenter organisiert

sehen, aber man muss sich auf der anderen Seite vor der Vorstellung hüten, man könne hier ohne Weiteres eine Evidenz schaffen. Sie können den Zustand A mit dem Zustand B vergleichen. Aber bei komplizierteren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prozessen wird es kaum gelingen darzulegen, dass das Ergebnis bei A auf die dazwischenliegende Maßnahme zurückzuführen ist. Das sind immer Mischprozesse, die sich teilweise gegenseitig beeinflussen. Da würde ich mir nicht zu viel erwarten. Eine Zahl von 15 000 Wohnungen, die wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt worden sind, halte ich nicht für so marginal, dass man sagen müsste, das Gesetz ist sinnlos.

Noch ein letzter Punkt dazu: Es sind teilweise in Berlin in den früheren Jahren Gesetze mit der Begründung aufgehoben worden, sie seien quasi nicht zur Anwendung gekommen. Wir haben auch in anderen Gesetzen, im Baugesetzbuch z. B. Vorschriften über das Baugebot, wo Sie suchen können, bis Sie Fälle finden, in denen das mal angewandt wird. Das ist aber zu kurz gedacht, denn oftmals ist bereits die In-Aussicht-Stellung einer bestimmten Konsequenz hilfreich dafür, dass sich die Akteure überlegen: Will ich mich dieser Konsequenz aussetzen? Will ich das Risiko überhaupt eingehen? Oder will ich mich gesetzestreu oder entsprechend der Satzung verhalten? – Das sollte man nicht unterschätzen. Deswegen bin ich dafür, dass die Regelungen klar sein müssen.

Es kam noch die Frage nach Schwellenwerten: Das ist wiederum ein Versuch, die Interessen der Einzelnen abzuwägen und zu sehen: Treffen wir nicht womöglich zu viele von denen, die mit dem Problem gar nicht zusammenhängen? – Das ist unser tägliches Problem, wenn wir Normen entwickeln, weil wir eben nicht sagen können, es betrifft nur die, die etwas Böses im Schilde führen, sondern wir müssen versuchen, das abstrakt zu fassen. – Da kann man sich mit solchen Schwellenwerten herantasten, und wenn man feststellt, dass man damit falschliegt, dann muss man nachsteuern. Insofern sehe ich das nicht als so dramatisch. Ich kann kein Patentrezept anbieten. Wir haben immer wieder die Verwaltungspraxis zu überprüfen und zu sehen, an welchen Stellen es klemmt. Nicht zuletzt deswegen sind wir ja auf dieses starke Thema Airbnb und diese Anbieter gekommen, weil das jedenfalls eine deutliche Zeit lang ein ganz gravierender Punkt im Bereich der Zweckentfremdung war. Das wird nun angegangen, und ich bin sehr gespannt, was bei den weiteren Beratungen über dieses Gesetz noch an Ergänzungsvorschlägen kommt. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank auch Ihnen! – Jetzt hat Herr Senator Scheel die Möglichkeit, auf die Fragen einzugehen. – Bitte!

**Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Mal gucken, ob ich auf die Vielzahl der Fragen wegen der fortgeschrittenen Zeit ausreichend antworten kann. Aber ich versuche, mich auf ein paar Themen zu konzentrieren. – Erstens: Die Frage des Zweckentfremdungsrechts leitet sich aus der Fragestellung der öffentlichen Ordnung her, und wenn gerade die Frage gestellt wurde, woher diese rechtlichen Probleme kommen, die jetzt gerade konstruiert oder zumindest erst mal diskutiert wurden – – Dazu gibt es Rechtsprechungen, die die Frage der Gefahrenabwehr und der öffentlichen Sicherheit in den Vordergrund stellen. Trotz alledem nehmen wir gerade die Thematik des Datenschutzes sehr ernst und haben in einem sehr frühen Stadium im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens schon mit der Datenschutzbeauftragten des Landes Berlin Kontakt aufgenommen und mehrere Änderungen aufgrund der Hinweise der Datenschutzbeauftragten vorgenommen, sodass wir davon ausgehen, dass die Absicherung der rechtlichen Situation insofern gegeben ist. – Ich will es

betonen: Wir handeln hier vor dem Hintergrund von Gefahrenabwehr, der öffentlichen Ordnung, aber ich würde Herrn Münkemüller, der zugeschaltet ist, bitten, auf diese rechtliche Frage, die eingangs gestellt wurde, einzugehen. Gehen Sie aber mal davon aus, dass der Senat die Gesetzentwürfe ausreichend prüft. Aber man ist nie vor falschen oder anderen Einschätzungen gefeit.

Zweitens: Ich darf darauf hinweisen, dass wir es in der Grundannahme mit allgemeinen Wohngebieten zu tun haben, und allgemeine Wohngebiete lassen in der Regel Wohnen und wohnungsnahes Gewerbe zu, aber nur ausnahmsweise z. B. Hotellerie. Das hat Gründe: Sie liegen vor allem darin – und jetzt kommen wir zu dieser etwas romantisierenden Vorstellung, jeder könne mit seiner Wohnung machen, was er wolle, und meine Gewerbefreiheit und meine Individualfreiheit, das ist alles schön – – Das sind teilweise gewachsene Nachbarschaften. Wenn den Wohneinheiten in diesen Häusern zu einem manchmal nur geringen Teil, manchmal aber sogar zur Überzahl auf einmal andere Geschäftsmodelle zugrunde liegen, als sie als dauerhafte Mietwohnungen zu nutzen, sondern sie für Gäste der Stadt Berlin als sogenannte Shared Services oder Ferienwohnung zur Verfügung zu stellen, wird eine Nachbarschaft beträchtlich in Mitleidenschaft gezogen. Das hat nicht nur damit zu tun, dass die englischen Touristen – Entschuldigung, wenn ich das Klischee bediene – als Partyvolk dort verschrien sind, oder wer auch immer meint, dort Party machen zu müssen, weil es nicht sein eigener Wohnraum ist, sondern dass einfach auch Nachbarschaften damit, und zwar substanziell, gestört oder sogar auch zerstört werden, weil es eine Nachbarschaft in diesen Häusern dann nicht mehr gibt.

Deswegen wehre ich mich immer so ein bisschen gegen dieses Romantisieren. Es wird dann immer davon gesprochen, dass wir hier Dinge miteinander teilen. – Nein, es geht um ein knallhartes Geschäft. Es gibt eine Wohnung, die kann, wenn man sie wochenweise vermietet, zu einem Vielfachen des ohnehin schon hohen Mietzinses verwertet werden. Diese Verwertung ist in Berlin nicht gewollt. Wir haben ein sehr breites und reiches Angebot für jeden Geldbeutel in dieser Stadt, an Hotels, auch an Apartments. Die Gäste Berlins sind hier sehr willkommen, aber wir können diesen Wildwuchs, der entstanden ist, nicht einfach so zulassen.

Deswegen ist das Zweckentfremdungsverbotsgesetz ausdrücklich darauf gerichtet, solche Nutzungen eben nicht zuzulassen. Alle die, die eine solche Nutzung trotzdem anstreben, müssen eine solche Genehmigung haben, und zwar vor dem Hintergrund, dass, wenn man es zulassen würde, ein sukzessiver, wahrscheinlich Wegfall von regulärem Wohnraum, dem wir einen Riegel vorschieben wollten und der verhindert werden soll, zu beobachten ist. Die Regelungen, die wir gefunden haben, auch und insbesondere für die Frage der Nebenwohnungen, waren eine Verbesserung zur Situation davor. Die Rechtsprechung davor hat vorgesehen, 183 Tage zu genehmigen. Die Hälfte des Jahres muss also einer da sein, die andere Hälfte des Jahres kann man vermieten, wie man will. Mittlerweile ist die Rechtsprechung weiter und anerkennt die Legalität der 90-Tage-Regelung, die für das Land Berlin geschaffen wurde. Das ist bestätigt, materiell bestätigt, dass 90 Tage eine Grenze sind. Ob man da jetzt noch runtergehen muss, will ich nicht sagen, aber niemand kann sagen: Wenn es die Hälfte nutzt, ist doch alles schön. – Die gleichen Fragestellungen, die ich gerade sagte, die alle mal gerne ausblenden – Was passiert in der Nachbarschaft? Was passiert im Kiez, wenn ich es zu einem

allgemeingültigen Gesetz mache, dass alle machen dürfen, was sie wollen? – werden hier nicht beantwortet. Insofern ist, wie gesagt, mit der Regelung, die wir geschaffen haben, glaube ich, eine sinnvolle Regelung gefunden. Aber auch da kann man, wie gesagt, noch mal über Nachschärfungen nachdenken.

Zu der Frage der normalen Vermietung ist schon etwas gesagt worden. Wir reden hier über eine tage- und wochenweise Vermietung. Das ist das Thema. Es geht hier nicht um eine monataweise Vermietung, um Untermietverträge oder Überbrückungsthemen, wenn Leute ein halbes Jahr weggehen; das ist überhaupt nicht das Thema. Dabei reden wir von einer regulären Wohnnutzung. Dabei wird kein Wohnraum entzogen, insofern ist das hier nicht das Thema. Ich darf auch daran erinnern, dass in der Frage Habersaathstraße das Zweckentfremdungsrecht ja gerade zur Geltung gekommen ist. Die Untersagung in der Habersaathstraße durch das Bezirksamt Mitte konnte nur erfolgen, weil der Ersatzwohnraum nicht zu angemessenen Konditionen zur Verfügung gestellt wurde. Dass darum ein gerichtlicher Streit stattfindet, ist ja erst mal noch nichts Schlimmes. Man darf sich natürlich streiten, ob das so gesehen wird oder nicht. Aber das Zweckentfremdungsrecht als solches hat dort schon funktioniert. Ich glaube, auch die Treuhänderregelung, wenn sie dann angewendet werden würde durch die Bezirke, ist eine – vom rechtlichen Gesichtspunkt her – funktionierende Lösung, um vor allen Dingen Leerstand oder diese Problemimmobilien in den Griff zu bekommen. Man muss dieses Instrument aber auch nutzen. Der Senat ist bereit, die Bezirke dabei zu unterstützen, auch die finanziellen Risiken mitzutragen, und wir haben den Treuhänder als Akteur auch miteingesetzt, aber den ersten Schritt muss erst mal ein Bezirksamt vornehmen.

Es ist Hamburg angesprochen worden. Ja, wir haben uns von der umfassenden Registrierungspflicht Hamburgs inspirieren lassen – ich sage es mal so rum – und wollen diese umfassende Pflicht auch einsetzen oder umsetzen. In Hamburg wird das ja auch umgesetzt, gar kein Problem. Das Einzige, was hier gerne mal gebracht wird: Wir sollen doch mal digitalisieren, das soll alles schneller gehen. – Berlin hat einen entscheidenden Unterschied zu Hamburg. In Hamburg sind – ich weiß jetzt gar nicht wie viele – Tage genehmigungsfrei. Das heißt, die holen sich ihre Registriernummer und können sofort vermieten, am besten noch über die Plattform besteuert, am besten noch von Airbnb programmiert. Der entscheidende Unterschied ist, dass wir ab dem ersten Tag eine Genehmigung brauchen. Diese Genehmigung ist nicht erteilt, das Gesetz gibt das nicht her, sondern sie muss geprüft werden. Diese Prüfung muss durch die Behörde stattfinden. Insofern gibt es hier kein digitales Verfahren. Die Registriernummer kriegt jeder kostenlos. Man braucht nur zu schreiben und kriegt dann die Registriernummer zurück; die ist auf die Wohnung und die Person, die die Wohnung zu dem Zeitpunkt angemietet hat, zugeschnitten. Insofern stimmt das mit dem Nummernschild, ganz klar identifizierbar. Aber die Genehmigung der zweckentfremdenden Nutzung muss im Einzelfall ab dem ersten Tag stattfinden, sofern es keine Nebenwohnung ist. Das ist der entscheidende Unterschied zu Hamburg, weshalb alle Überlegungen, die auch von liberaler Seite hier angestellt werden – Macht das doch einfach mal digital im Schnellverfahren! –, nicht funktionieren, weil sich erst mal eine Behörde den Sachverhalt anschauen muss und dann diese Vermietung ggf. genehmigen kann, wenn keine Gefahrenabwehr oder Gefährdung der öffentlichen Ordnung droht.

Von Frau Schmidberger kam die Frage nach der Klage zur Auskunftspflicht. Ehrlich gesagt muss ich hier passen. Das muss ich nachliefern. Vielleicht kann Herr Münkemüller etwas dazu sagen, wie der aktuelle Stand ist. Wir stellen fest, dass wir zumindest im Bereich der Fi-

nanzdaten gemeinsam mit Hamburg mit der Klage in Irland Erfolg hatten und Airbnb gezwungen wurde, die Finanzdaten herauszurücken. Ich höre jedes Mal wieder, die armen Portalbetreiber wären in einem Gesetzeskonflikt, sie wüssten nicht, wie sie sich verhalten sollen, sie müssen den Datenschutz so hochhalten, und deswegen können sie uns leider die Information nicht geben, was sie ja so gerne tun würden. Hier haben wir einen Gerichtskonflikt geführt, und wir haben gesiegt. Ich sage es mal ganz offen: Ich glaube, das sind einfach nur durch die Portalbetreiber vorgeschobene Begründungen, um zu vermeiden, dass ihr Geschäftsmodell vielleicht auffliegt. Das Geschäftsmodell besteht natürlich vor allen Dingen darin, Leuten, die versuchen, ein bisschen mehr Geld aus ihrer Wohnung herauszuholen, die Plattform zu bieten. Diese Plattform ist aber kein rechtsfreier Raum, und auch das Land Berlin ist kein rechtsfreier Raum. Dementsprechend werden wir an der Umsetzung und Durchsetzung des Zweckentfremdungsrechtes weiter arbeiten. Denn die Gefahren für die Mieterinnen und Mieter, nicht nur wegen des Entzugs des Wohnraums, sondern auch wegen der Mieter, die nebenan wohnen, wegen der damit einhergehenden Störungen, auch der öffentlichen Ordnung, sind weiterhin virulent. Wir werden dagegen weiter vorgehen.

Jetzt schaue ich noch mal. Ich bin hoffentlich auf alle Fragestellungen, die aus den Reihen der Abgeordneten kamen, eingegangen. Ich würde Herrn Münkemüller bitten, noch zur Frage der rechtlichen Würdigung auszuführen. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank! – Herr Münkemüller, ich hoffe, Sie können uns hören. Sie hätten jetzt das Wort.

**Uwe Münkemüller (SenStadtWohn)** [zugeschaltet]: Ich kann zu den rechtlichen Fragen, die hinsichtlich der Grundrechtsverletzungen aufgekommen sind, nur auf den Vorlagebeschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg aus dem Jahr 2018 verweisen, der hier schon angeklungen ist. Der besteht aus 70 Seiten. Ungefähr 60 Seiten lang schichtet der 5. Senat des Oberverwaltungsgerichts ein Rechtsproblem nach dem anderen ab und lässt es für rechtens gelten, alle möglichen Angelegenheiten mit Ausnahme des von Frau Schöttler angesprochenen Bestandschutzes. Dieser ist noch im Prozess. Wir hatten das schon zweimal auf der Jahresagenda des Bundesverfassungsgerichts, gesehen. Es ist aber wieder runtergenommen worden, aus welchen Gründen auch immer, das kann ich Ihnen nicht genau sagen.

Ich hatte ganz zu Anfang der Sitzung gehört, dass Ihnen zumindest – mir leider nicht – eine Stellungnahme der Berliner Datenschutzbeauftragten vom 11. Juni vorliegt. Ich kann Ihnen nur sagen, dass wir von der Datenschutzbeauftragten gelobt worden sind, weil wir, obwohl die Norm, dass wir solche Gesetzesentwürfe der Berliner Datenschutzbeauftragten vorlegen müssen, relativ neu ist, das natürlich sofort gemacht haben. Wir haben es dreimal gemacht. Die letzte Fassung, die wir zugeschickt haben, war die von der zweiten Befassung des Senats. Die habe ich der Berliner Datenschutzbeauftragten am 3. Juni zugesandt, und ich persönlich warte noch auf die Antwort. Aber das ist kein Problem. Das Verhältnis mit der Behörde ist sehr gut. Wir sind in regem Austausch gewesen, haben sehr viel an Problemen austauschen können. – Das ist die eine Sache.

Die zweite ist die Informationspflicht, von Airbnb in dem Fall. Frau Schmidberger hatte recht. Es waren nicht fünf, es waren vier Bezirke, die es mit unserer Unterstützung geschafft haben, zumindest die Informationspflicht, die sich aus unserem gegenwärtigen Zweckentfremdungsverbot ergibt, bei Airbnb in Irland zu platzieren. Der Termin ist jetzt von der zuständigen



Kammer – es ist, glaube ich, die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts – auf den 23. Juni 2021. Terminiert worden. Es gibt einen regen Schriftsataustausch. Ich weiß nicht ganz genau, wie das ausgeht. Es ist wie immer und auf hoher See sehr schwierig einzuschätzen, wie die Richter agieren. Was dazukommt und ich sagen kann, ist: Die Problematik mit der Auskunftspflicht ist nicht nur ein Problem Berlins, sondern ein Problem insgesamt in Europa. Berlin ist seit 2015 in einer sogenannten Lobbyistenvereinigung von jetzt mittlerweile schon 15 Städten Europas, die in Teilgebieten der Stadtfläche vom Tourismus belastet sind. Dort wird sehr gute und viel Arbeit geleistet, auch gerade jetzt im Rahmen der Novellierung, der ehemals E-Commerce-Richtlinie, jetzt heißt sie, glaube ich, abgekürzt DSA. Unsere Ideen, gerade auch der Informationsverpflichtung gegenüber den vermittelnden Plattformen wie Airbnb, wurden aufgenommen und heiß diskutiert, und zwar aus dem Grunde, weil wir Evaluierungen ganz begrenzt vornehmen können, denn alle Daten liegen in den Händen der Plattformen, z. B. Airbnb. Aus den unterschiedlichen, aber durchaus nachvollziehbaren Gründen weigert sich Airbnb, diese Daten rauszugeben. Ich denke mir, da kommen ganz viele Schafe, die ein bisschen schwarz angemalt sind, zum Vorschein. Dann kommen Steuerhinterziehungen dazu usw. Das ist eine Sache, die auf jeden Fall weiter verfolgt wird. Wir sind mit sehr guten Gedanken dabei, dass das auch auf EU-Recht mehr und besser zugespielt wird.

Dazu kommt auch, dass das Telemediengesetz im Grunde dadurch abgelöst worden ist, dass es jetzt ein neues bundesrechtliches Gesetz gibt, was aber noch nicht veröffentlicht worden ist. Deswegen haben wir auch im § 5 Abs. 2 letztendlich eine Alternativformulierung vorgeschlagen, dass wir den Moment abwarten, wo das neue Gesetz gültig ist und wir uns darauf beziehen können und diese Platzhalter, die wir dort eingefügt haben, dann durch die genauen Gesetzeszitate ersetzen können. Das, würde ich sagen, reicht aus meiner Sicht eigentlich für die rechtliche Problematik aus. Alles andere ist eigentlich schon ein- oder zweimal, oder wie Herr Tietzsch sagt, in den grundsätzlichen höchstrichterlichen Rechtsprechungen des Bundesverwaltungs- und Bundesverfassungsgerichts Anfang bis Mitte der Siebzigerjahre des letzten Jahrhunderts bis heute ausdiskutiert worden. Der Schluss ist der: Zweckentfremdungsrecht ist möglich, ist unter gewissen Voraussetzungen möglich. Die Voraussetzungen wurden uns, dem Senat, in den entscheidenden Urteilen auch des Oberverwaltungsgerichts zugebilligt. Die haben gesagt: Ja, ihr habt es nicht überzogen. Ihr habt es richtig gemacht. Ihr habt es abgewogen. Ihr habt die richtigen Kriterien genommen, um eine Wohnungsmangellage festzustellen. – Es ist eine Sache, die wirklich immer dann erscheint, wenn man bemerkt, dass der Wohnraum sich sehr stark verengt. Es ist auch so, dass oft die abschreckenden Beispiele schon ausreichen – das klang heute in der Diskussion auch schon an –, wenn es denn schwieriger gemacht würde oder auch gefährlicher für den Einzelnen ist, sich auf dem Schwarzmarkt dieser Vermittlung zu tummeln.

Die immer wieder auftretenden Vergleiche mit Hamburg hat Herr Scheel zutreffend geäußert. Wir stehen natürlich in dauerndem und intensivem Kontakt mit der entsprechenden Fachbehörde in Hamburg. Es ist so, dass sie zwar Kooperationen von Airbnb angeboten bekommen hat, sich letztlich aber entschlossen hat, alle diese tollen Ideen von Airbnb über Bord zu schmeißen und alles selber zu machen, in einem Wahnsinnsakt – noch nicht mal technisch sind sie unterstützt worden –, weil sie sich von Airbnb nicht reinreden lassen wollten. Daher hinkt dieser Vergleich; Herr Scheel hat es ausgeführt. Aber auch hinsichtlich der praktischen Sachen hinkt er, weil es eben nicht mit der Situation hier in Berlin vergleichbar ist. – Soweit von mir.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Münkemüller! – Herr Senator Scheel, Sie haben das Wort. – Bitte!

**Senator Sebastian Scheel (SenStadtWohn):** Ich würde gern noch Herrn Dr. Gelen, der auch zugeschaltet ist, bitten, zu der Frage des Prozesses Stellung zu nehmen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Dr. Gelen, Sie haben das Wort. – Bitte!

**Dr. Timur Gelen (SenStadtWohn) [zugeschaltet]:** Schönen Dank für das Wort! – Herr Münkemüller hat es schon angesprochen, wir haben in der nächsten Woche, am 23. Juni 2021, die mündliche Verhandlung beim Verwaltungsgericht, einen Musterprozess, der auch für die Beratung über eine Novellierung hilfreich sein wird. Es geht um die Datenabfrage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Den Prozess führen wir für den Bezirk sehr intensiv. Es geht hoch und runter um Datenschutz, um die Rahmenbedingungen der E-Commerce-Richtlinie, also des europäischen rechtlichen Rahmens für Datenabfragen und die Inanspruchnahme von Onlineplattformbetreibern, und es geht – das hängt eng damit zusammen – um den rechtlichen Rahmen, den das Telemediengesetz dem Landesgesetzgeber gibt. Es ist sehr intensiv. Wir haben aus diesem Prozess viel an Erfahrungen sammeln können. Das ist alles in die Erarbeitung des Gesetzentwurfs eingeflossen. Das wollte ich dazu sagen. Es gibt also in der nächsten Woche den Musterprozess. Wir streben diesen im Grunde schon seit Jahren an, um eine Grundsatzentscheidung des Verwaltungsgerichts – höchstwahrscheinlich wird sich dem dann auch eine Berufungsinstanz anschließen – zu bekommen, um zu wissen, welche Möglichkeiten es gibt und wie man es im Vollzug auch umsetzt, die Datenabfrage natürlich möglichst unter der Anwendung von digitalen Techniken zu nutzen. – Ich danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Dr. Gelen, für diese Information! – Die Liste der Rednerinnen und Redner ist jetzt abgearbeitet. Ich denke, wir können jetzt auch aufgrund der wirklich fortgeschrittenen Zeit zum Ende kommen. Ich schlage vor, dass wir die Punkte 6 a bis d vertagen, bis das Wortprotokoll da ist – es sei denn, die Antragsteller wollen auf einer Abstimmung beharren. Mir ist aber mitgeteilt worden, dass auch die FDP bei der Vertagung mitmacht und dass wir dann, wenn das Wortprotokoll da ist, wahrscheinlich in der ersten Sitzung nach der Sommerpause, gemeinsam diese Anträge beraten können. – Ist dem so, Herr Förster?

**Stefan Förster (FDP):** Das entscheidet ja die Koalition, ob sie heute abstimmen will. Die Änderungsanträge werden ja nur abgestimmt, wenn das Hauptgesetz abgestimmt wird.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Die Koalition hatte mir signalisiert, dass sie das auf die nächste Tagesordnung setzen will. – [Stefan Förster (FDP): Ja, einverstanden!] – Von daher habe ich gedacht, dass es in Ordnung ist, wenn ich das so formuliere. Gut, dann vertagen wir das also alles und werden die Anhörung entsprechend auswerten, wenn das Wortprotokoll vorhanden ist.

Ich bedanke mich bei unseren Anzuhörenden. Vielen Dank, Frau Schwefel, dass Sie hier waren. Vielen Dank auch an Herrn Dr. Tietzsch, dass Sie kurzfristig eingetreten sind. Sie können natürlich gern unsere Sitzung weiter verfolgen. Aber Sie sind auch frei, zu gehen und andere Dinge zu erledigen. Viel Erfolg!

Punkt 7 der (neu) Tagesordnung

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –  
Drucksache 18/3774

**Anforderungen an Privatstraßen**  
**Drucksachen 18/2678, 18/2975 und 18/3381 –**  
**Schlussbericht –**  
(auf Antrag der Fraktion der SPD)

[0331](#)  
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 (neu) der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.