

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

30. Sitzung
4. September 2013

Zu TOP 2 unter Zuladung der Mitglieder des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Verbraucherschutz, Geschäftsordnung

Beginn: 14.08 Uhr
Schluss: 16.40 Uhr
Vorsitz: Daniel Buchholz (SPD)

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung (vorgezogen)

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 17/0679
**Erwerb der barrierefreien Sozialwohnungen in der
Palisadenstraße durch ein städtisches
Wohnungsunternehmen**

[0100](#)
BauVerk
Haupt

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung (vorgezogen)

Antrag der Piratenfraktion
Drucksache 17/0882
BER – Neustart aber richtig!

[0118](#)
BauVerk
Haupt

Siehe Beschlussprotokoll.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Wir kommen zu

Punkt 2 der Tagesordnung

- | | | |
|----|--|---|
| a) | Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 17/1057
Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz –
ZwVbG) | 0133
BauVerk
Haupt |
| b) | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 17/0781
Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum | 0112
BauVerk(f)
Recht |

Jetzt müsste eigentlich eine kleine Kunstpause kommen, denn die Anzuhörenden sind zu 14.30 Uhr eingeladen worden, und Herr Wild ist noch nicht da. Wir können schlecht vorher mit der Anhörung anfangen, wenn er die Argumente der anderen hören möchte. Wir warten mal noch drei Minuten.

Bürgermeister Michael Müller (SenStadtUm): Wir können mit meinem Argument anfangen. Das kennt er schon.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Dann machen wir es so, und der Senator hat das Wort.

Bürgermeister Michael Müller (SenStadtUm): Wir können gleich in die Diskussion einsteigen, wenn es gewünscht ist. Herr Wild kennt unsere Argumente und unterstützt die aufs Schärfste. Deswegen können wir vielleicht damit kurz beginnen.

Es passt gut, weil wir eben in der Aktuellen Viertelstunde schon über Instrumente gesprochen haben, die auf Landesebene eine Rolle spielen, um mit der Wohnungsverknappung und der schwierigen Wohnungsmarktsituation umzugehen. Da gibt es aus meiner Sicht kein Allheilmittel, keinen Königsweg, sondern man muss das gesamte Instrumentarium nutzen. Unter diese Überschrift muss man auch die Zweckentfremdungsverbotsverordnung einreihen, die ein Instrument von vielen ist, um auf einen Missstand zu reagieren.

Das Problem, das im Zusammenhang mit Zweckentfremdung sofort benannt wird, ist das Ferienangebot in unserer Stadt. Auch das will ich mal einordnen. Bei 1,9 Millionen Wohnungen kann man natürlich darüber diskutieren, ob 10 000, 12 000, 11 000 oder 9 000 Ferienwohnungen ein wirkliches Problem sind, aber darum allein geht es nicht, sondern es geht darum, dass sich diese Wohnungen auf wenige Stadtteile, man kann beinahe sagen, auf wenige Straßen in der begehrten Innenstadt konzentrieren, wo Wohnraum erheblich verknappt ist. Da unser Ansatz ist, bezahlbares Wohnen für jeden in der Stadt sicherzustellen, heißt das, wir brauchen dieses Wohnungsangebot, gerade in der Innenstadt.

Es gibt genügend Angebote für unsere Gäste, die wir in Berlin haben und über die wir uns freuen. Vom Fünf-Sterne-Haus über die normalen Hotels bis zu Hostels und Jugendherbergen findet in dieser Stadt jeder alles in jeder Lage. Es ist nicht zwingend notwendig, auf Tausende von Wohnungen zurückzugreifen, die als Ferienwohnung umgenutzt werden. Das ist der Gedanke, das ist der Ansatz dahinter. Unabhängig davon, dass wir den Wohnraum wirklich wieder den Berlinerinnen und Berlinern zum Wohnen zur Verfügung stellen wollen, ist es auch so, dass für diejenigen, die noch im Umfeld dieser Ferienwohnungen wohnen, der Wohnwert erheblich sinkt, um es mal ganz vorsichtig zu sagen. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung und Belästigung für die Mieterinnen und Mieter vor Ort. Sie können sicher sein, dass ich das durch die entsprechenden Zuschriften belegen kann, die mich mindestens wöchentlich aus diesen Häusern und Straßenzügen erreichen, dass sich mit dem entsprechenden Ferienangebot ganze Quartiere komplett verändern.

Das Verbot der Zweckentfremdung ist kein neues Instrument. Das kennen die Berlinerinnen und Berliner, das gab es schon mal. Ich glaube, in den Achtzigerjahren war es, als die schönen großen Altbauwohnungen nicht den Familien zur Verfügung standen, sondern den Zahnärzten und Anwälten, die ihre Praxen dort eingerichtet haben. Auch damals hat der Senat in einer schwierigen Wohnungssituation in der Stadt gesagt: Das wollen wir so nicht auf Dauer akzeptieren. – Dieses Instrument hatte Bestand und auch Kraft. Es ist dann in einer anderen Wohnungssituation, Wohnraumversorgung in Berlin juristisch gekippt worden. Ich glaube, wir können jetzt durchaus darstellen und belegen, dass sich die Situation in Berlin wiederum verändert hat, auch durch eine positive Entwicklung. Es geht gar nicht um Jammerei, sondern wir freuen uns darüber, dass die Stadt wächst, dass Menschen hierher kommen, die hier wohnen, leben, arbeiten wollen, aber wir brauchen jetzt wieder jeden vorhandenen Wohnraum. Wir müssen das wieder zur Verfügung stellen. Das stellt auch unsere anderen Instrumente und Aktivitäten überhaupt nicht infrage. Gerade die Neubaustrategie ist damit überhaupt nicht obsolet, nur weil wir wieder Wohnungen als Wohnungen zur Verfügung stellen wollen, sondern – was ich eingangs gesagt habe – man braucht das gesamte Instrumentarium, den gesamten Instrumentenkoffer. Darum geht es hier. Deswegen haben wir die Vorlage zur Zweckentfremdung gemacht, deswegen hat der Senat das so beschlossen. Ich hoffe sehr, dass es dafür eine entsprechende parlamentarische Mehrheit gibt, sodass man wirklich wieder sagen kann, dass die Instrumente, die auf Landesebene zur Verfügung stehen, aktiv genutzt werden.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, Herr Senator! – Jetzt fangen wir ganz offiziell mit dem Tagesordnungspunkt an, auch wenn Herr Wild noch nicht da ist. Aber jetzt ist es 14.30 Uhr. Ich begrüße die Anzuhörenden, wenn noch in leicht verminderter Zahl, und zwar von links nach rechts: Herr Eilers, ehemaliges Präsidiumsmitglied des DEHOGA Berlin und Vorstandsmitglied der visitBerlin Partnerhotels. Die nächste Position wäre Herr Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Ihn denken wir uns kurz mal dazu. Herr la Barré, Vorsitzender der Apartment Allianz Berlin e. V. in Gründung, Herr Dr. Brückner, Vorsitzender des Landesverbandes Berlin des Haus & Grund Berlin e. V., und schließlich Herrn Dr. Tietzsch, Rechtsanwalt im Bereich Bau- und Mietrecht. Ihnen allen: herzlich willkommen!

Kurz noch ein formaler Hinweis: Ich gehe davon aus, dass, wie bei jeder Anhörung, ein Wortprotokoll erstellt werden soll. – Dazu gibt es keinen Widerspruch, dann verfahren wir so.

Wir haben vom Senat gem. § 47 GGO II eine Stellungnahme zu dem Gesetzesantrag der Fraktion Die Grünen erhalten. Der ist am 27. Mai 2013 allen sowohl in elektronischer als auch in Papierform zugestellt worden. Und schon der Hinweis: Herr la Barré hat einen Powerpointvortrag vorbereitet, den wir im Zuge der Anhörung sehen werden.

Die Einführung durch den Senat haben wir bereits bekommen. Wenn durch die Grünen gewünscht, folgt nun eine Begründung ihres Antrags zu 2b), ansonsten könnten wir direkt mit der Anhörung beginnen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Wir würden das eher in unseren Redebeitrag und unsere Fragen integrieren, und dann hoffe ich, dass es okay ist, wenn ich vielleicht ein bisschen länger als meine Kollegen brauche.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Wunderbar, Frau Schmidberger! Genauso machen wir das. Ich bedanke mich! – Wir können mit der Anhörung beginnen, und ich bitte um die Stellungnahmen der Anzuhörenden zu den Tagesordnungspunkten 2a) und 2b). Wir fangen mit Herrn Eilers an und gehen einmal durch.

Hans Eilers (DEHOGA): Vielen Dank, dass ich eingeladen wurde! Wir haben seit Jahren den Bereich Ferienwohnungen sehr kritisch beobachtet. Uns geht es hier nicht um diese normale Ferienwohnung, die einem Gast innerhalb einer Mietanlage zur Verfügung steht, sondern um immer große Ferienwohnungsanlagen, wo ganze Apartmentblöcke in Ferienwohnungen umgewandelt wurden und als illegales Hotel, so will ich es mal nennen, betrieben wurden. Das sind nach unserer Auffassung ca. 15 000 Wohnungen. Das kann man nicht genau beziffern, aber nachdem wir einige Studien dazu angefertigt haben, gehen wir davon aus, dass wir ca. 15 000 haben. Diese bedeuten grob gerechnet ca. 5 Millionen Übernachtungen. Das ist, Herr Senator Müller, eine Größenordnung, die uns ein bisschen zum Nachdenken zwingt. 5 Millionen Übernachtungen sind, wenn man weiß, dass wir momentan 23 Millionen in Berlin haben, eine ganz erhebliche Größenordnung.

Hier ging es uns in erster Linie wirklich um größere Anlagen, wo auch ganze Feriengruppen, vor allen Dingen auch Schülergruppen, untergebracht wurden, und wo Sicherheit überhaupt nicht gewährleistet wurde, wo weder Fluchtwege oder Sonstiges eingehalten wurden. Wir haben das auch ausreichend dokumentiert. Ich halte es auch heute noch für sehr gefährlich, wenn ganze Besuchergruppen in solchen Häusern übernachten, ohne im Gefahrenfall überhaupt zu wissen, wie sie daraus flüchten können. Das hat uns Hoteliers, das hat den DEHOGA, auch dazu gebracht, mit dem Senat von Berlin, mit der Stadtentwicklung gemeinsam die Bauordnung zu ändern. Seit 2011 gibt es eine veränderte Bauordnung, die sagt, dass alles, was in einem Wohnblock über zwölf Betten ist, muss die entsprechenden Vorschriften eines Hotels einhalten. Dann gibt es noch eine weitere Stufe ab 60.

Mein Eindruck ist aber, dass das nur das Papier ist. Es wird nicht kontrolliert, und es wird auch in Zukunft, wenn wir eine Zweckentfremdung haben, das Problem sein, dass hier keine Kontrolle stattfindet. Wenn Sie aufmerksam durch die Stadt gehen, sehen Sie teilweise aus Wohnhäusern morgens die Gäste mit ihren Rollkoffern rausgehen und anschließend die Reinigungstrupps. Das ist wirklich unübersehbar. Das sind in der Regel Ein-, Zweizimmerapartments, die wir sicherlich auch anderweitig brauchen können.

Aber nach wie vor ist die Gefährdung ein ganz großes Potenzial, und wir haben darauf hingewiesen, auch in einer weiteren Studie von Prof. Peine, dass hier nicht nur die Ordnungsämter gefordert sind, sondern die Ordnungsämter im Zuge der Amtshilfe solche Betriebe auch kurzfristig schließen können und dass man sie auch haftbar machen kann sowohl für die erhöhten Einnahmen, die sie durch solche Anlagen haben und anderes. Also, wir stehen nach wie vor auf dem Standpunkt, dass gerade diese illegalen Hotels in Berlin vom Markt verschwinden müssen. – Das wäre mein Statement dazu. Danke!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, Herr Eilers! – Dann kommen wir zu Herrn la Barré, Vorsitzender der Apartment Allianz Berlin e. V. in Gründung. – Bitte sehr!

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Herzlichen Dank für Ihre Einladung, das erste Mal als Apartmentbetreiber Stellung zu nehmen! Mein Name ist Stephan la Barré. Ich bin der Vorsitzende der Apartment Allianz, die sich vor knapp zwei Monaten gegründet hat.

Das ist das Gründungsbild. Auf dem Dach von „Kommune 1“ sieht man die ersten elf Mitglieder der Apartment Allianz. Das sind alles Unternehmer, die legale Geschäfte betreiben. Das heißt, sie haben Häuser gebaut, Wohnungen renoviert, sie haben Mietwohnungen ausgestattet. Diese Gruppe, das sind alles Leute, die unter legalen Bedingungen dieses Geschäft betreiben, von dem wir immer hören, dass es Räuber und Steuerhinterzieher seien. Ich nenne mal Beispiele, damit man ein Bild von dieser Gruppe bekommt.

Hier zum Beispiel der erste, Miniloft. Das ist Matthew Griffin. Er kam aus Kanada, ist Architekt und hat aus diesem Gebäude die Minilofts gebaut. Dieses Gebäude beinhaltet 14 Ferienwohnungen. Das sind Wohnungen, es ist ein Wohnungsbau, den er gemacht hat, und mit dieser Art des Geschäfts hat er die Finanzierung dieses Gebäudes bewerkstelligen können. Wir wissen, dass mit der Zweckentfremdungsverordnung dieses Projekt zum Beispiel existenzgefährdet ist und damit auch seine vier Mitarbeiter, die sozialversicherungspflichtig dort arbeiten.

Als Zweites eines der ältesten Ferienwohnungsunternehmen, Old Town Apartments, witzigerweise auch von einem Kanadier gegründet. Jetzt ist es Romana Wolfram, die mit KfW-Krediten finanziert, dort 50 Mietwohnungen betreibt, investiert hat, ausgestattet hat. Sie und ihre Familie nebst 31 Mitarbeitern leben davon, Apartments in Berlin zu vermieten.

Dann mein eigenes Projekt: Wir haben uns – ich bin eigentlich Physiker – in dieses Gebäude verliebt. Das ist die ehemalige „Kommune 1“ in der Stephanstraße 60, und wir haben dieses Gebäude saniert, und brauchten dafür natürlich Mittel, weil wir gerade erst angefangen haben, zu arbeiten. Über die Ferienwohnungsnutzung – hier oben im Dach ist eine Ferienwohnung und in der ersten Etage, unten ist ein SOS-Kinderdorf drin – haben wir die Sanierung dieses wunderschönen Gebäudes betreiben können.

Dann noch ein anderer, ein kleiner Fall: Herr Lurk [phonetisch] hat sich überlegt, wie alle ja immer wollen, seine Pensionskasse aufzubessern, sich eine Wohnung gekauft und vermietet diese Wohnung am Alexanderplatz als Ferienwohnung. Er hat sich sozusagen seinen eigenen Riester überlegt. Mit diesem Zweckentfremdungsgesetz fällt auch sein Geschäftsmodell.

Die Zweckentfremdung soll in erster Linie, wenn man das Gesetz betrachtet, preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Es soll Abriss verhindern und Leerstand vermeiden. Was speziell, wenn man sich das Gesetz im Detail anguckt, auffällt, ist, dass bestimmte Gruppen ausgenommen werden. Wir haben zum Beispiel Leute, die ein Boardinghaus betreiben. In diesem Haus sind Rechtsanwälte, Mediziner und eben dieses Boardinghaus. Dieses Gesetz macht nun Folgendes: Es sagt, Rechtsanwälte und Mediziner dürfen ihre Mietverträge weiter erfüllen, nur das Boardinghaus muss innerhalb von zwei Jahren da raus. Im Prinzip misst man hier mit unterschiedlichem Maß und hat spezielle Gruppen ausgenommen. Das heißt, das Zweckentfremdungsgesetz zielt nicht auf die spezielle Schaffung von mehr Wohnraum, sondern es sollen Ferienwohnungen verboten werden. Dafür ist dieses Gesetz, glaube ich, gemacht.

Die Apartment Allianz ist entgegen vieler Annahmen nicht der Meinung, dass es keine Regulierung geben soll, denn wir betreiben ein Geschäftsmodell, bei dem es darauf ankommt, dass man unter Berlinern Berlin erfährt. Das heißt, wir können natürlich nicht alles in Ferienwohnungen umwandeln, das geht nicht. Wir wollen am Ende vorstellen, wie wir uns denken, wie man ein Gesetz machen kann, das maßvoll ist.

Ein paar Zahlen: Herr Eilers hatte schon ein paar Zahlen genannt, und die größten Zahlen sind immer die von der DEHOGA. 15 000 bis 25 000 Wohnungen, so richtig einig ist man sich da nicht. 12 000 hat die Deutsche Mietergemeinschaft ermittelt, GEWOS 8 900. Dann hat die HU, unter anderem Tilmann Versch – ein Grüner, habe ich mir sagen lassen –, eine Studie gemacht, wo nur 7 000 herausgekommen sind. House Chip [phonetisch], eine Plattform, sagt 5 000. Das sind ungefähr 0,4 Prozent des Wohnungsmarktes, und man kann nicht sagen, dass dieser Effekt den Mietmarkt nachhaltig beeinträchtigen kann. Wir haben uns in unseren zwei Monaten Existenz die GEWOS-Studie angeguckt und festgestellt, dass es an vielen Stellen riesige Mängel gibt. An einer Stelle konnten wir es exakt kontrollieren, nämlich in Kreuzberg wurden detailliert Wohnungen gezählt. Tilmann Versch hat in dreimonatiger Kleinarbeit im Rahmen einer Diplomarbeit in den letzten vier Jahren 297 Ferienwohnungen gezählt und zehn neue Hostels. Die Studie von GEWOS gibt aber größer als 450 Ferienwohnungen an, die gefunden worden sind. Deswegen sind wir der Meinung, dass die GEWOS-Studie, die als Grundlage dieses Gesetzes dient, an vielen Stellen wissenschaftlich nicht haltbar ist, und man kann sich die Stellungnahmen der Immobilienverbände angucken. Es gibt mindestens 25 Punkte, wo das nicht hinhaut.

Dann haben wir gesagt: Was sagt uns der Zensus? Der ist ganz neu. Was hat das für einen Effekt auf die GEWOS-Studie? – Man stellt fest, es sind plötzlich 150 000 Bürger abhandengekommen, aber die Wohnungen sind immer noch genauso zahlreich wie vorher. Wenn ich dann rechne, dann rechne ich mit 4,5 Prozent weniger Bewohnern. Da habe ich mit einem Schlag gar keine Mangellage mehr. Dann brauche ich mir die Studie gar nicht weiter anzugucken. Also, wir verstehen diese Rechnung nicht richtig, denn 150 000 fehlende Berliner würden ja 110 000 Wohnungen nach dem IBB-Schlüssel bewohnen.

Wir haben uns dann gefragt: Wie viele Wohnungen würden tatsächlich in Berlin gewonnen werden durch das Gesetz, das im Prinzip diese Unternehmen infrage stellt? – Wir sind der Meinung, dass man, weil unterschiedliche Wohnformen existieren – es gibt Zweitwohnungen, es gibt Privatwohnungen –, wenn man sich das genau anguckt, maximal ein Drittel dieser Wohnungen zurückgewinnen kann, und das wären, wenn man mal 7 000 von der HU als kei-

ne Interessengruppe in dem Spiel nimmt, maximal 2 400 Wohnungen, die man einmalig gewinnt und damit aber gleichzeitig die Unternehmen zerschlägt. Wir wissen, dass der Bedarf in Berlin viel größer ist. Ich lese überall: 40 000 neue Berliner pro Jahr. – Das heißt, ich muss mehrere 10 000 Wohnungen bauen. Das heißt, an dieser Stelle nützen uns 2 400 Wohnungen im Rahmen von zwei Jahren eigentlich gar nichts. Der Neubau ist im Augenblick bei 4 000. 1997 war er bei 33 000, das heißt, die Stadt ist eigentlich in der Lage, viele Wohnungen zu bauen, wenn nur die Rahmenbedingungen richtig ist.

Dann haben wir geguckt, wer eigentlich derjenige ist, der das am besten macht, und da muss ich wirklich der Hotelbranche ein großes Lob geben, denn die bauen insgesamt 10 000 Zimmer in zwei Jahren, also 40 neue Hotels. Eigentlich – Chapeau! – sind das diejenigen, die Raum schaffen. Die bauen jetzt das Äquivalent von 5 000 50-m²-Wohnungen pro Jahr. Das ist eine enorme Kapazität, und da sieht man mal, wie man das machen muss. Es müssten nur Wohnungen sein.

An dieser Folie will ich kurz beschreiben, auf was Berlin verzichten will. Wir, die Apartment Allianz, sind jetzt 200 Unternehmen mit 400 Apartments und 160 Mitarbeitern. Rechnet man das hoch auf die Zahl 8 000, sind das natürlich 3 200 Mitarbeiter, die insgesamt verlorengehen, und wir sagen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, nicht Schwarzarbeiter und Räuber, so wie man uns immer darstellt.

Bei der IHK sind 207 Unternehmen als Ferienwohnungsunternehmen gelistet, das heißt angemeldet, gewerblich aktive, Steuern zahlende Unternehmen. Die Branche macht 200 Millionen Euro Umsatz. Wir sind echte Unternehmer. Wenn Sie uns, diese Gruppe der Apartment Allianz, angucken: Das sind alles Entrepreneure. Das sind Leute, die haben in einer Zeit, wo die Stadt Sanierung brauchte, Kredite aufgenommen, sind Risiken eingegangen, um ein Geschäft aufzubauen, und dieses Geschäft soll ihnen jetzt aus der Hand geschlagen werden, nur weil man der Meinung ist, man könnte mit 2 400 Wohnungen den Berliner Wohnungsmarkt retten. Wir stärken die lokale Ökonomie. Ferienwohnungen sind überall in der Stadt. Das heißt, wir beschäftigen Berliner in Moabit. Meine Gäste gehen um die Ecke bei Edeka einkaufen, das heißt, wir haben einen direkten Effekt auf die Umgebung.

Dann ist es so, dass all diese Unternehmen, die durch uns zusammengebracht worden sind, einen Kodex haben. Die haben Strukturen, wie sie Nachbarschaft schützen, wie sie kommunizieren, wie sie Konflikte bewältigen, wie sie sogar als Serviceleister in einer Nachbarschaft agieren. Dieses Teufelswerk, wo nur feiernde, trinkende Ausländer die Nachbarschaft zerstören, ist vielleicht ein Teil und kommt vor, aber das spricht nicht für die Branche. Ich würde sagen, das ist die Ausnahme.

Wir haben spezielle Zielgruppen. Das sind Familien, die in Berlin Privatsphäre wollen. Die wollen preiswert in Berlin die Kultur genießen können. Die wollen sich selbst versorgen. Das sind andere Zielgruppen, die man eigentlich in Hotels nicht unterbringen kann. Wir haben ein riesiges Angebot. Wir haben Wohnungen in Ställen, auf Booten, in architektonischen Kunstwerken. Das heißt, wir sind ein enormer Teil der Bandbreite und Vielfalt in Berlin.

Die soziokulturellen Effekte sind, dass unsere Nachbarn auch mal andere Menschen sehen, die als Gäste und Touristen in die Stadt kommen. Die SOS-Kinder haben jetzt zum Beispiel Brieffreundschaften mit französischen Familien. Das ist genau das, was die Stadt eigentlich

haben will: Wechselwirkung, Offenheit, dynamische Entwicklung. – Wir haben dadurch, dass Ferienwohnungsunternehmen dezentral sind, auch die Möglichkeit, in der Stadt Serviceleistungen anzubieten. Wir haben Reinigung, wir haben Reparaturservices, wir haben Leute, die ansprechbar sind, wenn es Konflikte gibt. Wir können mit den Ferienwohnungen sogar so eine Art Servicenetz über die Stadt ziehen, genau das, was man in einer sich verändernden Stadt braucht, und wir sind ein Tourismustrend. Der Trend geht dahin, in Wohnungen zu leben, anders als in einem Hotelzimmer Urlaub zu machen, und wir sind authentisch. Die Leute wollen, wenn sie nach Berlin kommen und sich einen Job suchen, ein Stück Berlin kennenlernen. Die wollen mehr als ein Hotelzimmer, um Kontakt aufzunehmen. Diese Bandbreite an Angeboten schaffen wir.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Herr la Barré! Sie sind deutlich über den zehn Minuten.

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Ich komme zum Schluss. – Das Ergebnis ist, dass die Folgen des Gesetzes für unsere Gruppe katastrophal sind. Das heißt, die rauben unsere Existenz. Wir müssen unsere Mitarbeiter entlassen. Die Grundlagen des Gesetzes sind unserer Meinung nach nicht belegt. Das Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen, wird nicht erreicht. Man vernichtet ein Geschäftsfeld und ein touristisches Highlight. Die negativen ökonomischen und soziokulturellen Folgen habe ich dargestellt, und man fügt Berlin einen deutlichen Image- und Attraktivitätsschaden zu. Deswegen fordern wir die Verfolgung von illegalen, nicht den legalen Ferienwohnungsanbietern. Wir möchten, dass Schluss ist mit der Zerstörung von wertvollen Berliner Unternehmen und dass man Rücksicht nimmt auf die vielen Arbeitsplätze, die wir geschaffen haben, und wir wollen, dass das Marktsegment mit uns gestaltet wird, dass man die Betroffenen hinzuzieht, wenn man Gesetze macht, die ihnen die Existenzgrundlage rauben. Deswegen glauben wir an ein Berliner Modell, also ein Umwandlungsstopp, aber eine Lizenzierung für Ferienwohnungen. – Danke, Herr Vorsitzender!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, für die Ausführungen!

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Ich habe noch einen Punkt vergessen. Darf ich den noch sagen?

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Noch einen einzigen Satz!

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Einen einzigen Satz! – Das ist die Bibel der Touristen, und auf der ersten Seite – Schlafen – sind alle Angebote, die als toll und sensationell beschrieben werden, das sind Ferienwohnungsunternehmen. Das heißt, man muss die touristische Literatur auch komplett umschreiben. – Das noch als Nachsatz. Danke!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank für die Ausführungen! – Dann gehen wir jetzt nach rechts weiter und kommen zu Herrn Dr. Tietzsch. – Ich begrüße Herrn Wild, der inzwischen eingetroffen ist. Herzlich willkommen! Wir hatten Sie schon vermisst und freuen uns, dass Sie auch da sind. Aber wir nehmen Sie jetzt nicht direkt dran, sondern machen in der ursprünglichen Reihenfolge weiter. – Bitte schön!

Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt): Ich bedanke mich zunächst für die Einladung! Ich bin gern bereit, zu diesem Thema ein paar Aspekte zu besprechen. Es geht mir jetzt nicht um den

politischen Aspekt, warum man die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden möchte und welchen Stellenwert dabei die Ferienwohnungen haben. Das ist nicht ganz mein Thema, sondern als Jurist habe ich die beiden Vorschläge, die auf dem Tisch liegen, analysiert und daraus ein paar Aspekte gewonnen, die vielleicht für die weitere Arbeit von Bedeutung sein können.

Das eine ist, dass die Erhaltung von Wohnraum generell ein wichtiges öffentliches Anliegen ist. Ich glaube, das steht außer Diskussion. Vom Planungsrecht, das das Wohnen begünstigt und die Umgebung darauf abstimmen soll, bis hin zu steuerlichen Subventionen indirekter Art wird das auf vielen Ebenen begünstigt, und dann ist es nur folgerichtig, dass solcher Wohnraum auch erhalten bleibt.

Die Entscheidung, Wohnraum zu erhalten, ist natürlich eine eigentumslenkende, eine eigentumsbestimmende Maßnahme, aber da muss ich darauf hinweisen, dass gerade die Zuständigkeit des Gesetzgebers ist, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Das muss er machen, und da hat er – das kann man gleich hier mit anfügen – einen sehr weiten Gestaltungsspielraum. Ich sage das, weil wir aus der Vergangenheit, aus der früheren Anwendung des Zweckentfremdungsverbotsrechts, ja eine andere Hintergrundfolie haben. Damals hatten wir eine bundesrechtliche Ermächtigung, die durch Landesverordnungen ausgefüllt werden konnte, und alle Rechtsprechung, die es zum alten Zweckentfremdungsverbot gibt, bezieht sich auf diese Regelungsstruktur. Das heißt, damals wurde geprüft, ob die Verordnung der gesetzlichen Ermächtigung entspricht, und dann im Einzelfall, ob die Verweigerung einer Genehmigung oder Auferlegung einer Ausgleichszahlung dem entspricht, was in der Verordnung und dem Gesetz geregelt ist.

Das ist heute vom Grundansatz her anders. Der Gesetzgeber bestimmt, ob Zweckentfremdung genehmigt wird oder nicht. Insofern hat mich überrascht, dass ich in beiden Vorlagen, die eingereicht worden sind, in der Ausgangsbestimmung des Gesetzes eine Bedingung gefunden habe, nämlich die, dass Zweckentfremdung nur verboten sein soll, soweit eine Mangellage besteht. Wenn man so etwas in ein Gesetz hineinformuliert, dann gibt der Gesetzgeber seine Entscheidungsprärogative aus der Hand. Der Gesetzgeber hat zu bewerten, ob eine Mangellage besteht. Das muss er natürlich seriös machen, aber er hat dabei selbstverständlich auch Wertungs- und Prognosespielräume. Ziehe ich das in den Gesetzeswortlaut hinein, dann bedeutet das, dass im Einzelfall dieses Tatbestandsmerkmal wieder geprüft werden muss, und damit verlagere ich das, was eigentlich dem Gesetzgeber als Spielraum gelassen worden ist, die Verwaltungsentscheidung, in die Einzelfallkontrolle vor Gericht. Im Extremfall müsste also in einem Anwendungsfall vor dem Verwaltungsgericht im Wege der Beweisaufnahme geklärt werden, ob eine Mangellage vorliegt oder nicht. Davor kann ich nur sehr warnen. Das wäre auch ein Bärendienst gegenüber den Vermietern, den Eigentümern, denn auf den Kosten einer solchen Beweisaufnahme möchte ich im Unterliegensfall nicht sitzenbleiben.

Ein weiterer Gesichtspunkt, der eine Rolle spielte, war die Überlegung, ob man das Zweckentfremdungsverbot berlinweit oder auf Bezirke, Bereiche beschränkt betrachten muss bzw. kann. Auch da spielt die frühere gesetzliche Regelung keine Rolle mehr, die eine Festlegung nur für die Gemeinde zuließ, und das ist in Berlin eben die Gesamtgemeinde. Der Spielraum wäre im Prinzip gegeben, aber ich rate auch davon ab, dass das Zweckentfremdungsverbot sozusagen erst in einer zweiten Stufe über eine Verordnung auf bestimmte Bezirke angewen-

det wird oder nicht – die beiden Modelle sind da etwas ähnlich –, dass durch Verordnung bestimmt werden soll, ob und wo dieses Zweckentfremdungsverbot Anwendung findet.

Ich halte das aus dem gleichen Grund, warum ich auch das Hineinschreiben der Mangellage in den Tatbestand für falsch halte, nicht für zweckdienlich. Ich meine, der Gesetzgeber muss bestimmen, ob für Berlin insgesamt Bedarf an einer solchen Vorschrift besteht, und dann kann er vielleicht im Wege der Verordnung eine Freistellung von diesem Verbot für bestimmte Gebiete festlegen. Dann liegt nämlich die Beweis- und Argumentationslast bei dem, der meint, da sei etwas zu wenig herausgenommen worden.

Ein weiterer Aspekt, der insbesondere im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen zu besprechen ist, ist die Frage der Rückwirkung. Wir wissen ja, dass in dem Regierungsentwurf eine zweijährige Übergangsfrist vorgesehen ist und dass das teilweise kritisch gesehen wird. Rechtlich gesehen ist es so, dass eine unechte Rückwirkung einer Regelung ohne Weiteres zulässig ist. Selbst in der letzten Entscheidung des Bundesverfassungsgericht vom Oktober 2012, wo es um Steuertatbestände ging, die in bereits abgeschlossenen Veranlagungszeiträume eingreifen sollten, hat das Bundesverfassungsgericht gesagt: Das ist im Prinzip möglich, ist mit Vorsicht zu behandeln, weil an diesen bereits abgeschlossenen Veranlagungszeiträumen natürlich keiner mehr was ändern kann, aber Vertrauensschutz besteht ohnehin nur, solange nicht ernsthaft in den parlamentarischen Gremien ein Verbot in der Diskussion ist.

Das heißt, unter rechtlichen Gesichtspunkten hätte, glaube ich, ein Eigentümer, der nun versuchen würde, eine Regelung anzugreifen unter dem Aspekt Vertrauensschutz doch einiges an Risiken auf sich zu nehmen. Die Überlegung, ob man eine generelle Übergangsfrist setzt oder ob man das in die Einzelfallentscheidung verlagert, wäre eine Sache, über die man sich noch mal Gedanken machen müsste. Die Regelung einer generellen Übergangsfrist hat den Vorteil, dass davon die Verwaltung zunächst einmal entlastet wird. Sie führt allerdings genau zu dem Effekt, dass nach Ablauf der Übergangsfrist dann plötzlich alle diese Fälle daliegen. Wenn man im Zusammenhang mit der unechten Rückwirkung den Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit prüfen will, beispielsweise ob es jemanden betrifft, der hohe Investitionen gemacht hat, die nun durch ein Zweckentfremdungsverbot vernichtet werden, kann ich das eigentlich sinnvoll nur im Einzelfall prüfen.

Ziehe ich da eine generelle Regelung drüber, zwei Jahre so und dann trifft es alle, ist das möglicherweise auch keine faire Lösung.

Bezüglich der gesetzlichen Tatbestände, die in den beiden Vorschlägen angesprochen werden, fällt auf, dass der Regierungsentwurf sehr sparsam mit gesetzlichen Anforderungen ist und im Wesentlichen die Regelungen in die noch nicht auf dem Tisch liegende Verordnung verschieben möchte. Auch in diesem Zusammenhang kann ich nur an das verfassungsrechtliche Wesentlichkeitsgebot erinnern: Alle wesentlichen Regelungen bezüglich Eingriffen in Grundrechte sind im Gesetz zu regeln. Da gibt es sicher einen Graubereich. Ganz genau weiß man immer erst hinterher, ob man die Wesentlichkeitsgrenze richtig getroffen hat. Aber ich rate eher zu einer detaillierteren gesetzlichen Regelung, denn so herum kann es kein Risiko bedeuten. Andersherum, wenn man nachträglich feststellt, es hätte doch ins Gesetz gehört, kann man das nicht mehr reparieren.

Bei den Vorschlägen, welche gesetzlichen Tatbestände hineinkommen sollen, ist mir aufgefallen: Sie erinnern sich vielleicht, dass es 1990 bereits ein Gesetz zur Beseitigung der Zweckentfremdung von Wohnraum gegeben hat, das Eingriffstatbestände für die Wiederherstellung der Wohnungsnutzung enthalten hat, auch eine Treuhänderregelung vorgesehen hat, was damals die besondere historische Situation im Hintergrund hatte, dass eben viele Eigentümer gar nicht greifbar waren in der Nachwendezeit. Ob man so was heute braucht, weiß ich nicht, muss man sehen, aber man muss auch realistisch sehen: Wenn man nun nach langer Zeit ein solches Gesetz auf den Weg bringt, wird es vermutlich lange dauern, bis man das wieder in die Hand nimmt, und dann wäre ich dafür, dass man die Instrumente, die sich in der Vergangenheit im Prinzip bewährt haben, auch wieder einführt.

Noch zwei Bemerkungen: Es ist in dem Regierungsentwurf eine Genehmigungsfiktion vorgesehen. Also es wird ein gesetzliches Verbot vorgesehen, es werden Genehmigungstatbestände vorgesehen, dann soll über diesen Genehmigungsantrag innerhalb von vier Wochen entschieden werden, mit besonderer Begründung soll das um weitere sechs Wochen verlängert werden, und dann soll eine Genehmigungsfiktion eintreten. Wenn ich das zusammennehme mit einer generellen Übergangsfrist von zwei Jahren und mir dann vorstelle, was am Ende dieser zwei Jahre als Lawine auf ein Bezirksamt zustürzt, kann ich mir nicht vorstellen, dass man das mit einer Genehmigungsfiktion und einer Zehnwochenfrist immer in den Griff bekommt. Was wäre die Konsequenz? – Die Konsequenz wäre in diesen Fällen, dass die Behörde innerhalb der gesetzten Fristen versagen müsste, weil sonst die Genehmigungsfiktion eintritt, und dann möglicherweise im Widerspruchsverfahren feststellen würde: Hätten wir doch genehmigen sollen – mit der entsprechenden Kostenfolge. Das halte ich nicht für klug. Dass man Bearbeitungszeiten vorgibt, ist sinnvoll. Dass man dafür sorgt, dass zügig bearbeitet wird, ist auch sinnvoll. Aber die Genehmigungsfiktion ist gefährlich und kann zu Bumerangeffekten führen.

Noch ein weiterer Aspekt: In dem Antrag der Grünen wird ein Gedanke ausgesprochen, der vielleicht ganz sinnvoll ist, und zwar eine Anzeigepflicht bei Leerstand von Wohnraum. Wir haben vorhin schon gehört, wie schwierig es ist, überhaupt verlässliche Zahlen über den Bereich Wohnraumnutzung, Leerstand, Fremdnutzung usw. zusammenzubringen. Es wäre eine Erleichterung, und es wäre für die Vermieter auch durchaus eine Warnung, ein Signal: Da ist ein Vorgang, den ich im Auge behalten muss –, wenn nach Ablauf von sechs Wochen oder drei Monaten – das habe ich jetzt nicht mehr im Kopf – angezeigt werden muss: Ich kriege

meinen Wohnraum nicht vermietet. – Auch dann könnte das Bezirksamt darauf vielleicht reagieren.

Ein letzter Punkt, auch in dem Vorschlag der Grünen, ein sehr wichtiger Punkt: Es ist dort vorgesehen, dass die Behörde ermächtigt wird, die jeweils andere Seite in einem solchen Zweckentfremdungsszenario darüber zu informieren, was geschieht. Wir haben insgesamt bei diesen ordnungsrechtlichen Verfahren, wo verschiedene Beteiligte betroffen sind, die die Behörde ansprechen und nicht wissen, was die tut oder nicht tut, eine vernünftige Rückkopplung zustande zu bringen. Wenn das nicht gesetzlich geregelt wird, ist im Zweifel die Behörde ja gehalten stillzuschweigen. Das heißt, keine der anderen Seiten weiß: Ist aus meiner Initiative überhaupt etwas geworden? Ist das sinnvoll geprüft worden oder nicht? – Das sollte überdacht werden. – Damit wäre ich mit meinem Statement erst mal am Ende.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank! – Dann hören wir als Nächstes Herrn Dr. Brückner, Landesvorsitzender von Haus & Grund Berlin, und dann Herrn Wild zum Abschluss.

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin): Meine sehr geehrten Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung heute! Ich mache es kürzer als meine Vorredner. Ich bin noch – zur Ergänzung – hauptamtlich tätig als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Die Bedenken, die der Landesverband Haus & Grund Berlin gegen das vorgelegte Gesetz oder gegen die vorgelegten Gesetzentwürfe hat, gliedern sich in zwei Überlegungen, einmal, dass die für einen Eingriff in Grundrechte erforderlichen Voraussetzungen nicht ausreichend beschrieben sind, so wie es der Kollege zuvor angedeutet hat, und dass auch nach der Gesetzesbegründung und insbesondere nach der Begründung, die wir heute noch mal vom Senator gehört haben, eigentlich das Gesetz dem angegebenen Ziel gar nicht gerecht werden kann.

Eingriffe in Grundrechte sind nur dann rechtmäßig, wenn die hierfür erforderlichen gesetzlichen Regelungen genau definiert sind. Das bedeutet insbesondere, es müssen klare juristische Begriffe und keine unbestimmten Rechtsbegriffe verwendet werden. Die im Gesetz verwendeten Begriffe, insbesondere „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen“, genügen unserer Ansicht nach den Anforderungen des Gesetzesvorbehalts nicht. Darüber hinaus vermag aber auch die gesetzliche Regelung nicht die im Land Berlin gegebenen unterschiedlichen Wohnungssituationen ausreichend zu berücksichtigen. § 1 des Gesetzentwurfs fokussiert das Land Berlin oder einzelne Bezirke hinsichtlich des beabsichtigten Verbots. Die Wohnungssituation in den Bezirken ist aber schon höchst unterschiedlich, sodass selbst ein bezirksweites Verbot, also eine Anwendung des Verbots, nicht den Besonderheiten gerecht wird. Ich bin auch der Ortsvereinsvorsitzende von Neukölln – Herr Gothe weiß, da gibt es den Norden und den Süden, die sehr weit auseinandergehen. Im Norden von Neukölln gibt es eine hohe Wohnungsnachfrage, im Süden eher weniger. Würde man den Bezirk flächendeckend mit einem entsprechenden Verbot belegen, würde das zu Ungerechtigkeiten bei den Eigentümern führen, denn die Immobilieneigentümer, die nicht von einer gesteigerten Nachfrage von Wohnraum betroffen sind, werden dann an dem freien Umgang mit der Immobilie gehindert, wenn die Vermietung von Wohnraum als Geschäftsraum erst einem Genehmigungsverfahren unterworfen werden soll, insbesondere mit den für die Verwaltung negativen Folgen, die der Kollege Tietzsch hier beschrieben hat. Also eine so allgemeine Regelung wird der Situation in Berlin nicht gerecht.

Diese Situation ist auch fraglich, weil das Ergebnis des Zensus ja eine geringere Bevölkerung der Stadt ergeben hat, als bislang angenommen wurde. Die Zahlen müssen also erneuert und bei den verbleibenden Leerstandszahlen überprüft werden. Also die Voraussetzungen tatsächlicher und rechtlicher Art müssen geklärt werden, was die Eingriffe in die Grundrechte betrifft. Nicht nur in das Eigentumsrecht ist ja betroffen, sondern – Herr la Barré hat es beschrieben –, hier kommt sicherlich auch die Berufsfreiheit als tangiertes Grundrecht in Betracht.

Das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum, ist durch das Zweckentfremdungsverbot nicht zu erreichen. Der Senator hat ja beschrieben, dass es eher darum geht, die Innenstadtbereiche entsprechend zu regulieren. Andere Bereiche der Stadt sind da außen vor genommen. Für die Berliner Einzeleigentümer, also nicht die institutionellen oder Genossenschaften oder auch Großunternehmen, sehen wir in der Vielzahl der Einschränkungen, nämlich durch die Kappungsgrenzenverordnung, das Zweckentfremdungsverbot, das Umwandlungsverbot und die Kündigungsschutzerweiterung, eine ganz erhebliche Einengung der Ausübung der Grundrechts auf Eigentum. – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank für die Ausführungen! – Fragen können ja nachher in der Fraktionsrunde noch gestellt werden. Dann darf ich zum Abschluss Herrn Wild bitten, für den Berliner Mieterverein Stellung zu nehmen.

Reiner Wild (Berliner Mieterverein): Herzlichen Dank für die Einladung! – Ich muss mich für mein Zuspätkommen entschuldigen. Ich musste noch versuchen, die Deutsche Wohnen zu überzeugen, dass sie den Mietspiegel in Berlin einhält. Das hat länger gedauert, als man denkt, wie Sie sich vorstellen können. Das bedauere ich sehr. Aber jetzt bin ich ja da und versuche, mich auch kurzzufassen. Vielleicht trägt das auch dazu bei, dass das Gesetz jetzt schneller kommt – wobei ich mir da nicht so sicher bin.

Ein paar Worte zu den Voraussetzungen für den Eingriff: Ich glaube, dass durch die Rechtsprechung im Grunde sehr klar ist, dass eine Eingriffsmöglichkeit dieser Form, nämlich durch ein Gesetz gegen Zweckentfremdung, auf jeden Fall juristisch abgesichert ist in dem Moment, wo klar ist, dass wir in Berlin die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr vollständig gewährleisten können. Ich glaube, dass da schon eine hinreichende Begründung für den Gesetzentwurf vorliegt. Der Senat hat dies unterlegt mit einer Untersuchung, die zugegebenermaßen, veröffentlicht im April 2012, schon etwas alt ist. Aber wenn keine näheren Informationen darüber vorliegen, dass diese Situation sich verändert hat, und zwar in Richtung einer weitgehenden Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, dann darf man wohl davon ausgehen, dass auf dieser Basis weitergearbeitet werden kann. Die Untersuchungen, die der Berliner Senat zur Kappungsgrenzenverordnung angestellt hat, belegen, dass es eine Unterversorgung mit Wohnraum gibt. Die Versorgungsquote liegt unter 100 Prozent, bei Mietwohnraum noch mehr als auf den gesamten Wohnraum bezogen.

Auch die neuesten Informationen über die Erhebung von Wohnungsleerstand, die ja maßgeblich sind für diesen Erlass eines Zweckentfremdungsgesetzes – so jedenfalls, wenn man die Rechtsprechung zugrunde legt –, ergeben mit diesen 3,5 Prozent über das gesamte Stadtgebiet aus unserer Sicht hinreichende Begründung für eine Eingriffstiefe dieser Art. Warum? – 3,5 Prozent sind zwar in der Rechtsprechung in etwa das, was bislang bei diesem Thema als

ausgeglichener Markt betrachtet werden kann – mindestens 3 bis 4 Prozent Leerstand sollten existieren, so die bisherige Rechtsprechung –, aber wir müssen aufgrund der Studie, die der Senat bei der IBB mal in Auftrag gegeben hat, ja zugrunde legen, dass von diesem Wohnungsleerstand in Höhe von 3,5 Prozent, der ja ein Stichtagsleerstand ist durch die Zensuserhebung, von einer Leerstandsquote ausgehen müssen, die den Wohnungssuchenden, also dem Wohnungsmarkt, gar nicht zur Verfügung steht. Diese Quote – über die kann man sich ja in der Höhe noch ein bisschen streiten – liegt sicher zwischen der Hälfte und zwei Drittel aller Wohnungen. Das heißt, von diesen 3,5 Prozent leeren Wohnungen, die im Zensus ermittelt werden, stehen nicht alle 3,5 Prozent dem Markt zur Verfügung. Das heißt, die tatsächliche Leerstandsquote in Berlin, die dem Markt zur Verfügung steht und auch unmittelbar anmietbar ist, liegt deutlich darunter. Das wird im Übrigen auch bestätigt durch Erhebungen, die der Vermieterverband BBU gemacht hat. Von dieser Seite her kann man aus unserer Sicht und, ich denke, auch aus der Sicht der hier in das Parlament eingebrachten Anträge davon ausgehen, dass mit den Untersuchungen genügend Rückendeckung für eine Eingriffstiefe dieser Art vorhanden ist.

Die Frage, die sich stellt, die Herr Tietzsch eben aufgeworfen hat, war: Muss das reingeschrieben werden als Voraussetzung? – Das ist natürlich zum einen eine taktische Frage. Ich sehe das ähnlich wie er insoweit, als aus meiner Sicht der Gesetzgeber bei der Aufstellung des Gesetzes ja ohnehin von der Mangellage ausgeht – sonst hätte er dieses Gesetz gar nicht gemacht –, weil er bei der Erstellung dieses Gesetzes die Kriterien in der Tradition des Mietrechtsverbesserungsgesetzes von 1971 angewandt hat. Das reicht meines Erachtens schon aus. Es ist also nicht erforderlich, eine neue Angriffsfläche zu bieten. Deswegen glaube ich, dass man hier auch relativ gelassen dem entgegensehen kann, wie gegen ein solches Gesetz vorgegangen werden könnte. Es wird immer gerichtliche Auseinandersetzungen darüber geben, aber ich bin optimistisch, dass das positiv ausgehen wird. Ich sehe auch nicht, dass die Verbotserordnungen oder Gesetze in anderen Bundesländern für andere Städte gefährdet worden sind. Mir ist kein Fall bekannt, wo bei einer bestehenden Mangellage dieser Eingriff durch ein Verbot der Zweckentfremdung angegriffen worden wäre.

Zur Notwendigkeit will ich gar nicht viel sagen, weil die Diskussion um die Wohnraumversorgung ja nun wirklich stadtbekannt ist. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass diese Thematik, die hier angesprochen wird, kein spezifisches Berliner Problem ist. Diese Debatten werden auch in anderen touristisch sehr interessanten Gebieten geführt. Deswegen glaube ich auch, dass Berlin sich da keinem Risiko aussetzt. Wir haben die Auseinandersetzung im Übrigen nicht nur in Deutschland. Ich weiß es von Spanien, in Barcelona und Madrid gibt es diese Debatten. Es gibt sie sogar in Tschechien über die Wohnraumversorgung in Prag. Also die Auseinandersetzung um die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken und zweckfremde Nutzungen findet europaweit in den touristisch interessanten Städten statt.

Ich glaube, dass man einen vernünftigen Tourismus beibehalten kann trotz dieses Zweckentfremdungsverbots. Ich verstehe bis heute nicht, warum die Hotelleriebranche nicht in der Lage ist, das Bedürfnis, das hinter dieser Wohnungsnutzung steckt, aufzunehmen. Ich kann das sagen, weil ich als Familienvater mit drei Kindern auch häufiger auf der Suche nach Unterkünften in großen Städten bin und feststelle: Hotels bieten dieses in der Form einfach nicht an. Das finde ich geradezu grotesk, wo die Nachfrage doch, wie hier dargestellt, so wunderbar groß sein soll. Also da, finde ich, ist ein bisschen mehr Hirnschmalz gefordert, und dann könnte das auch für die Touristen attraktiv sein.

Zur Frage des Gesetzes noch einmal: Aus unserer Sicht ist die Vernichtung von preiswertem Wohnraum – darum handelt es sich ja häufig – auf jeden Fall ein wichtiger Punkt bei der Frage der Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung dieser Stadt. Der Neubau spielt zweifelsohne eine Rolle, aber gerade bei der Frage, wie viel preiswerter Wohnraum in der Stadt zur Verfügung steht, spielt die Frage, ob der vorhandene Wohnraum möglicherweise zweckfremd oder anders genutzt wird, eine große Rolle. Deswegen begrüßen wir auch ausdrücklich, dass in dieses Gesetz alle bislang bekannten zweckfremden Nutzungen einfließen und neben der gewerblichen Nutzung und der Nutzung für die Fremdbeherbergung auch die Frage des Leerstands und die Frage des Abrisses weiter eine Rolle spielen.

Gerade auf den Abriss möchte ich noch mal eingehen: Wir haben in der letzten Zeit verstärkt wahrnehmen müssen, dass zulasten preisgünstiger Bestandswohnungen sehr teurer Neubau errichtet wird, und zwar über das gesamte Stadtgebiet hinweg. Das Problem besteht auch darin, dass in diesen Fällen die Kündigung der Mieter aufgrund einer rechtlichen Bestimmung des BGB, nämlich den Kündigungsgrund „Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung“, durch die BGH-Rechtsprechung zunehmend möglich wird, das heißt, die Frage des Abrisses von preiswertem Wohnraum zunehmend eine Rolle spielt. Das ist verständlich, weil man ja beim Neubau im Moment jedenfalls offensichtlich noch sehr hohe Mieten generieren kann. Deswegen ist diese Frage des Abrisses von zunehmender Bedeutung.

Deswegen begrüße ich, dass das in dem Gesetzentwurf des Senats drin ist, würde aber empfehlen, auch hinsichtlich der Bestimmtheit der Frage des angemessenen Ersatzwohnraums als Argument, mit dem die zweckfremde Nutzung genehmigt werden kann, hier die in dem Antrag der Grünen dargelegten Kriterien in den Gesetzentwurf mitaufzunehmen. Meine Sorge ist, dass, wenn dieses im Gesetz nicht so präzise formuliert ist, die tatsächliche Genehmigungspraxis in den Bezirksamtern doch etwas anders aussehen würde. In dem Gesetzentwurf der Grünen ist relativ detailliert ausgeführt, was unter „angemessenem Ersatzwohnraum“ verstanden werden kann. Ich würde empfehlen, um Auseinandersetzungen in diesen Fragen ein Stück weit den Spielraum zu nehmen, dieses aus dem Antrag der Grünen zu übernehmen.

Aus unserer Sicht ist natürlich die Frage der Rückwirkung interessant. Keine Frage! Wir wissen, dass das ein Knackpunkt ist, mit dem sicherlich argumentiert werden wird im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Ich bin erst mal zufrieden, dass beide Gesetzentwürfe diese Rückwirkungsmöglichkeiten ermöglichen, und hoffe – und wir werden alles dazu beitragen, dass das dann auch erfolgreich über die Bühne gehen kann. Aber ich bin mir sicher, es wird gerichtliche Auseinandersetzungen darüber geben. Ich glaube, dass der Senatsentwurf an der Stelle für die gerichtliche Auseinandersetzung mehr Spielraum bietet. Der Grünen-Antrag ist da konsequent. Allerdings gibt es auch Rechtsprechung, die uns an der Stelle ein paar Risiken aufzeigt. Insofern werden wir mal sehen, wie das dann ausgehen wird.

Kurz gefasst: Der Mieterverein begrüßt, dass es ein Verbot der Zweckentfremdung geben soll. Wir würden uns ausgesprochen freuen, wenn das recht bald in Kraft tritt, damit der weitere Vernichtung von preiswertem Wohnraum Einhalt geboten wird. – Danke für die Aufmerksamkeit!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, Herr Wild! – Wir kommen zur Fraktionrunde. Ich habe schon zwei Wortmeldungen. Frau Lompscher ist die Erste.

Katrin Lompscher (LINKE): Das ist ja toll, gelingt mir selten! – Also: Ich kann mich dem anschließen. Natürlich wollen wir auch ein Zweckentfremdungsverbot so schnell wie möglich, und wir wollen ein wirksames Zweckentfremdungsverbot. Ich bin zufrieden, dass wir heute das ganze Spektrum der Meinungen gehört haben, was aber auch gezeigt hat, dass es an dem Senatsentwurf zum Gesetz durchaus Verbesserungs- und Änderungsbedarf gibt. Vielleicht kann ich meine Stellungnahme in Fragen kleiden. Dann werden Sie merken, wo wir den Veränderungsbedarf sehen.

An den Senat habe ich folgende Fragen zu diesem Gesetzentwurf: Da wir ja hier ein zweistufiges Verfahren haben und das Gesetz nur den Rahmen für die notwendige Verordnung schafft, in der dann alles steht, was hier irgendwie von Interesse ist – worüber wir hier also gar nicht sprechen und es auch nicht entscheiden können, weil es uns nicht vorliegt –, frage ich erstens: Ist diese Verordnung bereits vorbereitet? Was ist der Inhalt dieser Verordnung? Wann soll diese Verordnung erlassen werden? Ist beabsichtigt, diese Verordnung vor der Beschlussfassung über das Gesetz im Abgeordnetenhaus dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis zu geben? Das ist in anderen Fällen durchaus üblich.

Zweite Frage – mir ist bewusst, dass wir das im Gesetz nicht regeln können, die Frage ist aber, ob man es an anderer Stelle sinnvoll regeln kann –: Die notwendige Personalausstattung der Bezirke für die Durchführung dieses Gesetzes ist nicht Gegenstand der gesetzlichen Regelung, es ist aber ersichtlich, dass hier zusätzliche Verwaltungsaufgaben auf die Bezirke zukommen. Es ist ja auch schon dargestellt worden, dass es angesichts der Fristenregelung sogar dazu kommen kann, dass diese Anforderungen dann schlagartig kommen. Die Frage ist also: Welche Vorkehrungen gedenkt der Senat zu treffen, um den voraussichtlichen Mehraufwand der Bezirke zu kompensieren?

An den Senat habe ich auch die Frage – die richtet sich in gewisser Weise auch an die Anzuhörenden –: Es sind lange Übergangsfristen oder sogar dauerhafter Bestandsschutz sowohl für Ferienwohnungen als auch für Gewerbenutzung vorgesehen in dem Gesetzentwurf. Warum hat der Senat dies getan? Welche rechtlichen Gründe sprechen aus seiner Sicht dafür, dass es dieser langen Übergangsfristen bzw. sogar der Inaussichtstellung von Bestandsschutz bedarf?

Letzte Frage an den Senat: Welchen Anpassungsbedarf in anderen gesetzlichen Regelungen des Landes löst dieses Gesetz aus? – Stichworte: Allgemeines Zuständigkeitsgesetz, Bezirksverwaltungsgesetz. Welche bezirklichen Stellen sollen das Gesetz durchführen? Braucht man da eine Anpassung, brauchen wir eine Harmonisierung z. B. im Bereich der Bauordnung, wo es ja keine Genehmigungspflicht für Abrisse gibt? Gibt es andere Landesgesetze, die ggf. angepasst werden müssen? – Ende der Fragen an den Senat.

An Herrn la Barré habe ich eine einfache Frage: Haben Sie mal durchgerechnet, wie groß die Differenz zwischen den Einnahmen bei Vermietung als Ferienwohnung und denen bei ganz normaler Vermietung als Wohnung ist? – Weil Sie immer darstellen, dass es die Existenz dieser Menschen gefährdet, wenn sie diese Ferienwohnungen nicht vermieten können. – [Zuruf] – Das müssen Sie nicht gleich beantworten. Ich bin erst mal dran, und dann ruft Sie der Vorsitzende auf. – Mein Eindruck ist, dass man die so errichteten Wohnungen und so sanierten Gebäude sehr gut auch dauerhaft für Wohnzwecke nutzen kann und damit auch Einnahmen

generiert. Insofern ist mir nicht ersichtlich, worin sich die Existenzgefährdung darstellt. – Das ist also meine Frage an Sie.

An Herrn Tietzsch habe ich die Frage: Sie haben dargestellt, dass Sie die unechte Rückwirkung für rechtlich zulässig halten, haben das ausgeführt. Im Senatsentwurf ist für gewerbliche Nutzungen, also Anwaltspraxis usw., de facto ein Bestandsschutz drin. Halten Sie das für rechtlich notwendig und angemessen, auch vor dem Hintergrund, dass gesagt wurde, hier bestehe in gewisser Weise die Gefahr der Ungleichbehandlung? Möglicherweise ist es rechtlich angreifbar, wenn man den einen Gewerbetreibenden, also Ferienwohnungen, nur eine Übergangsfrist einräumt, den anderen aber einen vollständigen Bestandsschutz in Aussicht stellt. Dazu wollte ich gern Ihre rechtliche Einschätzung hören.

Die letzte Frage geht an Herrn Wild. Ich möchte unterstreichen, dass ich diese Fokussierung auf Ferienwohnungen in der Diskussion auch misslich finde und das Vorgehen gegen Leerstand und Abriss viel wichtiger finde für dieses Gesetz. Meine Frage lautet: Haben Sie den Eindruck, dass mit dem jetzigen Senatsvorschlag ein wirksames Vorgehen gegen Leerstand und Abrisse durch die bezirklichen Behörden möglich sein wird?

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke sehr! – Herr Brauner hat für die CDU das Wort.

Matthias Brauner (CDU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich möchte zu Beginn ein paar grundsätzliche Ausführungen machen. Gesetze sind in der Tat immer Abwägungsprozesse, und wir sind, was das Thema Ferienwohnungen, aber auch Zweckentfremdungen insgesamt angeht, auch das Thema Abriss oder Umnutzung, in einer laufenden Debatte. Durch das Engwerden des Wohnungsmarktes ergibt sich ja die Situation, dass wir hier auch entsprechende Handlungsnotwendigkeiten sehen und deshalb dieses Gesetz auf den Weg gebracht haben. Uns ist wichtig: Das Gesetz zielt nicht nur auf Ferienwohnungen, sondern auch darauf ab, dass wir zum einen die Möglichkeit haben, dass Umbauten zügig vorgenommen werden können und dann auch zügig erfolgen. Deswegen haben wir sehr bewusst hier auch entsprechende Übergangsfristen eingebaut. Wir haben auch gesagt, dass wir normalen Abriss als schwierig ansehen. Wir hatten dazu ja verschiedentliche Auseinandersetzungen in der Stadt. Ich denke, hier musste ein Kompromiss gefunden werden, und den haben wir wahrscheinlich auch mit diesen Formulierungen gefunden, sodass er die verschiedenen Interessen austariert und abwägt. Wir haben natürlich auch im Bereich der Ferienwohnungen, was auch viel diskutiert worden ist, eine Lösung gefunden, die zum einen die Situation schafft, dass wir über einen Bestandsschutz – der unseres Erachtens erforderlich ist aufgrund Artikel 14 unserer Verfassung –, verbunden mit einem Meldeverfahren eine entsprechende Transparenz hineinbekommen, über welche Grundlagen und Größenordnungen wir hier reden – über das Meldeverfahren, das wir dort integriert haben. Das sind die verschiedenen Punkte, die wir aufgenommen haben.

Es ist ein schwieriger gesetzgeberischer Rahmen. Das muss man deutlich sagen. Verschiedene andere Bundesländer haben es schon probiert, Berlin hat es probiert. Die Abwägung ist sehr schwierig, weil es ein direkter Eigentumseingriff ist, den wir hier vornehmen. Wir haben auch sehr bewusst – das ist z. B. eine große Schwäche im Gesetzentwurf der Grünen – – Die Definition des Wohnraums, über den wir überhaupt hier reden, war in dem Sinne schon erforderlich, um es genau abzugrenzen. Allein deshalb haben wir das in unserem Gesetz sehr be-

wusst und auch sehr klar getan. Das ist auch erforderlich, denn: Um es im Bereich der Ferienwohnungen deutlich zu machen – auch das ist Wohnraum, da gibt es höchstrichterliche Rechtsprechungen. Insofern würde der Grünen-Gesetzentwurf allein schon an der Stelle einer juristischen Überprüfung nicht standhalten.

Ebenso war uns wichtig – das ist ein weiterer Schwachpunkt im Gesetzentwurf der Grünen, und, Frau Lompscher, vielleicht beantwortet das auch schon Ihre Frage –, dass bestehende soziale Infrastruktur, die nun mal häufig auch freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeiten ist, in den Kiezen auch bestehen bleiben kann. Wenn man den Gesetzentwurf der Grünen nimmt, dann ist die Kita nicht mehr konform, dann ist der kleine Laden, der vielleicht in einem Wohnraum ist, ebenfalls nicht mehr konform, abgesehen von der Physiotherapiepraxis usw. All das wäre Zweckentfremdung, und all das würde soziale Infrastruktur in den Bezirken zerstören. Das wollen wir nicht, das wollen wir sehr bewusst erhalten. Genau deshalb finden Sie das in unseren Formulierungen auch ausgenommen an der Stelle. Darum geht es uns in dem Bereich: Wir wollen ausgewogene Kieze haben, und da muss man eben zur Kenntnis nehmen, dass sich häufig auch in Wohnraum eine Kita, eine Tagesmutter bzw. die Arztpraxis befindet, und das wollen wir auch weiter so haben. Wir tun gerade alles Mögliche, z. B. im Bereich der Krankenversorgung, um eben wieder die Arztpraxen in die Breite zu ziehen und sie aus dem Zentrum herauszunehmen. Das würden wir hier konterkarieren. Das sehen wir als sehr schwierig an. Deswegen haben wir es sehr bewusst so formuliert, und deswegen gibt es dort auch sehr differenzierte Übergangsfristen und Bestandsschutz, um diese Struktur in den entsprechenden Bezirken zu erhalten. Gleichzeitig haben wir auch gesagt, weil wir die Anspanntheit und Differenziertheit des Berliner Wohnungsmarkts kennen, dass wir die Anwendung der Regelung auf das ganze Land für möglich halten, auf Bezirke oder auch auf Räume darunter. All das ist möglich in der Differenziertheit des Wohnungsmarktes, und all das ist auch notwendig, weil wir um die sehr differenzierte Situation wissen.

Insofern gibt es Kritik an der GEWOS-Darstellung. Die GEWOS-Darstellung ist eine allgemeine. Für den Erlass der Verordnung benötigt der Senat eine sehr dezidierte Betrachtung, die er auch vornimmt, um dann genau festzulegen: Wie ist die Mangellage, und wie ist sie begründet? – und dann auch eine stichhaltige Situation zu haben, die auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Und wir schaffen mit unserem Gesetz den Rahmen, dass er dies auch differenziert so darlegen kann, dass wir eben auch in den Bereichen, in denen es eine echte Mangellage gibt, dies entsprechend dann auch anwenden können und in den Bereichen auch rechtssicher anwenden können, weil wir glauben, dass es dort erforderlich ist.

Der Senator hat es vorhin ausgeführt. Ihm geht es darum, dass es eine hohe Konzentration von bestimmten Zweckentfremdungen in wenigen Bezirken gibt. Das ist die aktuelle Situation. Das ist auch die Situation, wo es den Wohnungsmarkt dann in der Tat sehr stark berührt und wo auch Wohnungen nicht in x-beliebiger Form neu geschaffen werden können, und all das können wir mit diesem Gesetzentwurf an dieser Stelle auch wunderbar dann umsetzen. Das vielleicht an grundsätzlichen Anmerkungen und auch als vielleicht direkte Antwort schon einmal auf die Fragen, die Frau Lompscher gestellt hat und die vielleicht auch noch im Rahmen dessen gestellt werden können.

Last but not least ist das Thema Treuhänder aufgeworfen worden, auch eine Formulierung aus dem Gesetz der Grünen. Wir hatten das mal in Berlin. Es ist kein einziges Mal angewandt worden, weil es eine extrem schadensprozessanfallsfällige Lösung ist, um es so zu formulieren, sodass wir hier deutlich sagen: Die Formulierung benötigen wir nicht. Der Bezirk kann im Rahmen von allgemeinen Ordnungsmaßnahmen hier vorgehen, und wir haben diese Regelung, die es ja schon mal gab in Berlin, es ist ja nichts Neues, sehr bewusst dann aus dem Gesetz herausgenommen, weil es andere und auch rechtssichere Instrumente gibt, um entsprechende Themen umzusetzen. – Das als Vorwort zu den Fragen.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Herr Brauner! Wenn das noch das Vorwort war, dann muss ich doch mal einschreiten als Vorsitzender. Bitte sie so kurz und knapp zu formulieren.

Matthias Brauner (CDU): Das kann ich sehr schnell machen. – Zur Vermietungsseite: Uns würde interessieren, welche Gäste – Sie haben das vorhin etwas allgemeiner dargestellt – und gleichzeitig welche Vermieterstrukturen haben Sie zur DEHOGA. Sie hatten vorhin sehr deutlich gesagt, Ihnen geht es um große Anlagen. Könnten Sie das vielleicht genauer präzisieren, wo Sie das lokalisieren. Sie haben relativ differenzierte Untersuchungen gehabt, Sie haben auch eine Pressemappe dargestellt. Vielleicht könnten Sie das etwas genauer darstellen, wie Sie dort die Situation sehen, inwiefern es eine räumliche Konzentration aus dem Bereich gibt.

An Herr Wild hätte ich die Frage aus Ihrer Rechtspraxis der Beratung: Wie häufig haben Sie Situationen, wo Zweckentfremdung dann auch effektiv eine Rolle spielt im Sinne von Auseinandersetzungen in Ihrer Rechtsberatungspraxis bei einzelnen Mandantensparteien? Und auch hier: Welche Zahlen sind das? Wo lokalisiert sich das?

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke schön! – Jetzt für die SPD, Herr Zimmermann!

Frank Zimmermann (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Von uns auch erst mal herzlichen Dank für die ganze Bandbreite der Meinungen und Stellungnahmen dazu! Das gibt uns einen sehr breiten Impuls. Andererseits stellt es uns auch vor erhebliche Probleme, denn an einem Punkt möchte ich gerne aufgreifen, dass nicht alle von Ihnen recht haben können. Wenn Sie, Herr Brückner, sagen, dass, um das rechtssicher zu machen, wir keine einheitliche Regelung einer Mangellage oder Feststellung einer Mangellage etwa für den Bezirk Neukölln machen können, weil die Unterschiede zu groß seien, und gleichzeitig Sie, Herr Tietzsch, sagen, um es rechtssicher zu machen, muss der Gesetzgeber die Mangellage im Gesetz definieren und muss im Gesetz auch für das gesamte Stadtgebiet, möglichst nicht differenziert nach Bezirken oder Bezirksteilen, sondern für das gesamte Stadtgebiet dies feststellen. Wenn beide recht haben, haben wir im Ergebnis gar keine Chance, irgendeine rechtssichere Mangellage in einem solchen Gesetz festzustellen, sondern wir müssen uns schon entscheiden.

Das heißt, wir müssen natürlich davon ausgehen, dass wir eine seriös und verlässlich und sorgfältig ermittelte, festgestellte Mangellage haben und diese dann als Gesetzgeber definieren und feststellen. Und da kann ich nur – ich glaube, Herr Brauner hat es gesagt – sagen – und Herr Wild hat es dankenswerterweise gesagt –: Wenn der Gesetzgeber aufgrund von verlässlichen Daten die Mangellage für ein bestimmtes Gebiet feststellen kann, und das kann das gesamte Stadtgebiet sein, das kann aber auch ein Teil des Stadtgebiets sein, dann ist das eine aus meiner Sicht hinreichend bestimmte Definition im Gesetz, die auch reichen muss und diesen Grundrechtseingriff „Inhaltsbestimmung des Eigentumsrechts“ rechtfertigt. Also beides zusammen geht nicht. Ich bin da im Prinzip natürlich eher bei Herrn Tietzsch, dass man sagen muss: Wir brauchen eine hinreichend feststehende Definition, aber aus meiner Sicht können wir sie mit unserem Entwurf hier auch leisten.

Ich habe aber trotzdem einige Nachfragen, weil doch andere Punkte sehr interessant waren und uns zum Nachdenken anregen müssen. Das ist zunächst mal das Problem der Rückwirkung und unsere Übergangsregeln. Erst mal freue ich mich, dass alle gesagt haben, eine Regelung einer unechten Rückwirkung ist grundsätzlich möglich und verfassungsrechtlich zulässig. Davon sind wir auch ausgegangen, und deswegen glaube ich, ist dieser Grundsatz auch nicht bestritten. Die Frage ist: Wie formulieren wir das? Da wäre meine Nachfrage an Herrn Tietzsch: Haben Sie es wirklich so gemeint, dass eine generelle Übergangsfrist vor Gericht weniger Chancen hat zu bestehen als eine Einzelfallregelung, die jegliche Entscheidung, wie lange eine Übergangsfrist besteht, eine Einzelfallentscheidung durch die Behörde oder so überlässt? Ist es wirklich so gemeint, dass eine solche Einzelfallentscheidung eine rechtlich sichere Regelung wäre und eine generelle Übergangsfrist schwieriger wäre? Und wenn es so ist, wie könnte denn eine so rechtssichere Regelung tatsächlich aussehen? Wenn Sie einen Vorschlag dazu hätten, wie man das machen könnte, um es rechtssicherer zu machen, wäre ich Ihnen dankbar, uns da vielleicht behilflich zu sein.

Die nächste Frage ist die nach der Genehmigungsfiktion. Wenn Sie das so darstellen, dass die Genehmigungsfiktion von vier Wochen und im Ausnahmefall sechs Wochen vielleicht nach diesen zwei Jahren zu einem richtigen Problem für die Bezirke führen könnte, müssen wir uns überlegen, ob das tatsächlich die Gefahr ist und ob wir da reagieren müssen oder nicht. Die Frage ist, wie die Alternativvorstellung wäre, was man stattdessen machen könnte, mit welcher Frist man das entzerren könnte, ob Sie da einen Vorschlag haben, wie viele Wochen da angemessen und sinnvoll und hilfreich wären, um es sicherer zu machen.

Schließlich die Frage nach den beiden verschiedenen Regelungsebenen Gesetz und Verordnung – eine Frage maßgeblich an Herrn Tietzsch. Ist es wirklich so, dass wir im Prinzip am Ende rechtssicherer sind, wenn wir so viel wie möglich ins Gesetz schreiben und so wenig wie möglich in die Verordnung? Oder ist es nicht auch möglich, mit dem Gesetz, mit einer hinreichend bestimmten klaren Verordnungsermächtigung der Exekutive gerade erst die Möglichkeit zu geben, auf bestimmte unterschiedliche Entwicklungen in der Stadt auch zu reagieren? Könnte nicht eine starre Regelung im Gesetz gerade deswegen kontraproduktiv sein, weil sie starre Regelungen für ein ganzes Gebiet schafft, wo man doch differenziert hätte vorgehen müssen im Wege einer Rechtsverordnung? Ich würde gerne von Ihnen wissen: Kann es nicht auch möglich sein, dass man im Wege einer Regelung durch Rechtsverordnung den verfassungsrechtlichen Anforderungen vielleicht sogar besser gerecht werden kann, weil man differenzieren kann? – Danke schön!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke sehr! – Für die Piraten, Herr Prieß, bitte!

Wolfram Prieß (PIRATEN): Vielen Dank, auch erst mal für die kurze Einführung! – Wir haben natürlich noch ein paar Fragen. Die Piraten begrüßen das natürlich auch erst mal, dass hier eine gesetzliche Regelung getroffen wird, die für den Mietmarkt eine Entlastung bringen soll. Das hat uns ein bisschen frustriert, dass es so lange gedauert hat. Es hat ja auch sehr lange gedauert, bis der Senat überhaupt anerkannt hat, dass wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben. Wir haben den Senator gehört. Er hat vorhin erklärt, dass der Wohnungsmarkt inzwischen in ganz Berlin angespannt ist, wenn auch in unterschiedlichem Maße. Ich denke, in diesem Sinne brauchen wir auch eine gesetzliche Regelung, die für ganz Berlin gilt und dann in unterschiedlichem Maße vielleicht in einem Genehmigungsverfahren angepasst werden kann. So viel zu Beginn. – Ich würde dann zu den Fragestellungen übergehen, denn da hätte ich einige. Ich möchte meine Redezeit dann lieber für die Fragestellungen nutzen.

An den Senat zunächst mal die Frage, warum nach über einjährigem Vorlauf und mehrfachem terminlichen Vertrösten ein Gesetzentwurf mit jetzt zahlreichen Abschwächungen vorliegt, wie z. B. den Vorschriften zur Genehmigungsfiktion und längere, zum Teil mehrjährige Übergangsfristen, und wie der Senat mit dieser Gesetzesgrundlage noch sicherstellen kann, dass das gewünschte Ziel, zweckentfremdeten Wohnraum zügig wieder seiner ursprünglichen Eignung zuzuführen ist, erreicht werden kann.

Dann meine Frage an den DEHOGA: Wie schätzen Sie die Chancen ein, dass professionelle Beherbergungsbetriebe im Falle eines wirksamen Zweckentfremdungsverbotes den Bedarf, der gegenwärtig durch die Ferienwohnungen gedeckt werden kann, zu adäquaten Preisen in Hotels und Hostels befriedigt werden kann? Wo sehen Sie die größten Probleme eines professionellen Beherbergungsbetriebes durch die Konkurrenz auf diesem Übernachtungsgrau- markt?

Dann hätte ich an Herrn Wild vom Mieterverein die Frage: Wie schätzen Sie die preistreibende Wirkung der 12 000 bis 15 000 Ferienwohnungen – wir wissen, dass die Zahlen und Schätzungen da sehr auseinandergehen –, die dem Wohnungsmarkt entzogen sind, kombiniert mit dem spekulativen Leerstand, den wir auch haben, dort auf dem Wohnungsmarkt ein? Wie könnte das Zweckentfremdungsverbot hier helfen, den Mietwohnungsmarkt zumindest vor weiterer Anspannung zu schützen? Sehen Sie neben der Problematik der Marktverengung auf dem Mietwohnungssektor weitere für den Wohnungsmieter nachteilige Effekte, z. B. durch

die erhöhte Lärmbelastung in den betroffenen Wohnhäusern, durch die erhöhte Verschmutzung, Störung der Hausgemeinschaft und Verdrängungseffekte der übriggebliebenen Altmieten, also in Häusern, in denen es einen hohen Anteil von Ferienwohnungen gibt? Es gibt ja da einen enormen Druck auf die Altmieten auszuziehen und die Zweckentfremdung ganzer Gebäudeteile.

Dann die Frage an die Apartment-Allianz. Wie schätzen Sie die Chancen Ihrer Mitglieder ein, bei Reduzierung von Aufwand für die erhöhte Abnutzung von Räumlichkeiten und die Vermarktungsbemühungen bzw. der durch die Zweckentfremdung durch Feriennutzung entsteht, durch Zurückführung der Objekte hin zu einer klassischen Wohnnutzung wieder eine reduzierte, aber stetige Rendite zu erwirtschaften? Das ist die Frage, die auch Frau Lompscher schon gestellt hat. Wie sehen Sie die Verantwortung Ihrer Mitglieder im Spannungsfeld zwischen angespanntem Wohnungsmarkt, Knappheitspreisen und kurzfristigen Extraprofiten durch eine wohnungspolitisch unerwünschte Nutzungsart, die Ferienwohnung?

An den Vertreter von Haus und Grund hätte ich noch die Frage: Wie schätzen Sie die Interessenlage Ihrer Mitglieder ein, wenn Sie auf der einen Seite Bestandhalter mit Wohnungsbeständen haben, für die Ferienwohnungen eher ein Störfaktor sind? Wie bewerten Sie die Tendenz, beispielsweise bei neuen Eigentumswohnanlagen schon in der Teilungserklärung Einschränkungen oder Verbote für Ferienwohnungsnutzung festzulegen, oder Beschlüsse von Wohneigentumsgemeinschaften, solche Nutzungen zurückzudrängen oder auszuschließen?

Als letzte Frage an den Rechtsanwalt Tietzsch: Wie bewerten Sie die gesetzgeberische Problematik von Übergangsregelungen zum Schutz der Eigentumsrechte? Sehen Sie unterschiedlich denkbare Fristen für einerseits kurzfristige Nutzungsarten wie Feriennutzung und andererseits längerfristige Nutzungen wie Arztpraxen oder freiberufliche Nutzung? Wie kann der Gesetzgeber damit unter Beachtung der Verfassung umgehen? – Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank! – Zum Abschluss der Fraktionsrunde hat Frau Schmidberger das Wort. – Bitte sehr!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Erst mal vielen Dank an Sie, liebe Anzuhörende, für Ihr Kommen! Ich glaube, wir haben alle sehr viel lernen können. Es ist allerdings sehr schade, dass wir heute keine Bezirksvertreterinnen und Bezirksvertreter da haben. Ich glaube, das wäre sehr sinnvoll gewesen, auch über den Vollzug dieses Gesetzes zu sprechen, wenn man mal die Bezirke befragt. Das haben wir als Grünen-Fraktion trotzdem gemacht. Ich bin auch froh, dass unser grüner Gesetzentwurf diesen Prozess dieses Gesetzes etwas beschleunigt hat. Wir hatten schon im Mai 2011 einen Beschluss im Berliner Abgeordnetenhaus, dass wir Ferienwohnungen eindämmen wollen, also der Senat hat schon sehr lange diesen Auftrag. Ich möchte nur kurz vornewegnehmen: Für uns ist nicht nur Grundlage des Gesetzes, ob wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben oder nicht, sondern wir hier im Berliner Abgeordnetenhaus sind auch den Berlinerinnen und Berlinern durch den Artikel 28 verpflichtet. Wir sind verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum gerade für einkommensschwache Familien zu schützen, zu erhalten und zu schaffen. Ich glaube, da sind wir uns auch alle einig, dass wir diesen Artikel auch ausführen müssen.

Herr Müller hat sich vorhin noch mal zum Neubau geäußert. Dazu würde ich gerne noch einen Kommentar abgeben. Er hat gesagt, dass ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung

den Neubau nicht obsolet machen soll. Ich glaube, dass es sogar davon abhängt. Es macht ja keinen Sinn, ein wunderbares tolles Neubauprogramm aufzulegen, wenn wir gleichzeitig bei der Zerstörung von bezahlbarem Wohnraum nichts tun. Nur dann macht auch ein Neubauprogramm wirklich Sinn. Nur um das mal vornewegzuschicken.

Ich möchte mich kurz auf einige Kritikpunkte beziehen. Es wurde hier schon sehr viel gefragt. Es geht einerseits um die Frage: Soll dieses Gesetz für ganz Berlin gelten oder für nur einige wenige Bezirke? Dazu haben Sie sich, Herr Dr. Brückner, auch schon geäußert, dass die Situation in Südneukölln eine andere ist als in Nordneukölln. Das ist sicherlich so. Gerade deswegen macht es unserer Meinung nach auch keinen Sinn, ein Gesetz nur für bestimmte Innenstadtbezirke zu erlassen. Wenn wir dann das angrenzende Neukölln z. B. haben – ich weiß nicht, ob Sie da mit vielen Mieterinnen und Mietern gesprochen haben, gerade in Nordneukölln, wo sich gerade ein Bündnis für bezahlbare Mieten aus dem Engagement der Bürgerinnen und Bürger gründet –, die beklagen dort eine wachsende Zunahme von Ferienwohnungen. Genauso ist es auch bei vielen Menschen in Lichtenberg. Es macht doch keinen Sinn, wenn man das Gesetz z. B. für Friedrichshain-Kreuzberg erlassen könnte, und dann haben wir im angrenzenden Nordneukölln weiter eine wachsende Anzahl von Ferienwohnungen, die nicht reguliert wird. Deswegen macht es unserer Meinung nach nur Sinn, ein Gesetz für ganz Berlin zu erlassen.

Es ist übrigens auch so, dass man eine Flexibilität durch die Genehmigung hat. Man hat eine Meldepflicht. Sie sprechen hier immer von einem Verbot. Es heißt ja nicht, dass die Bezirke nicht einen Ermessensspielraum in bestimmten Gebieten bekommen sollen, z. B. in Südneukölln, das dort zuzulassen. Ich glaube, es gibt auch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der würde sich über Ferienwohnungen, gerade in Hellersdorf, sehr freuen. Dieses Gesetz lässt viel Flexibilität zu und macht das nicht alles gleich und verbietet sofort sowieso alles.

Allerdings muss uns der Senat hier schon mal erklären, wie er zu einer zweijährigen Übergangsfrist kommt. Wir haben in unserem Gesetzentwurf diese unechte Rückwirkung beantragt, weil wir der Meinung sind, dass es natürlich so ist, dass jetzige Buchungen für Ferienwohnungen noch vollzogen werden sollen. Das ist doch klar. Sie können mir aber doch nicht erzählen, dass Sie noch zwei Jahre Buchungen haben. Deswegen glaube ich, sollte man Ihnen diese Investitionssicherheit zusagen, aber nicht auf Dauer dieses Geschäftsmodell per se erlauben. Wie gesagt, es gibt auch kein Recht auf Gründung oder Betreiben einer Ferienwohnung in Berlin.

Ganz absurd wird das Gesetz oder der Gesetzentwurf des Senats dann, wenn wir noch mal über das Personal sprechen. Ich meine, das hat der Rat der Bürgermeister hier selbst auch noch mal im Gesetz geschrieben. Das Gesetz bringt es nicht, wenn es in den Bezirken nicht genug Personal gibt. Ich habe mit der Baustadträtin von Tempelhof-Schöneberg gesprochen. Ich habe mit dem Baustadtrat von Pankow gesprochen. Ich habe auch mit dem Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg gesprochen. Die brauchen dringend Personal, ansonsten können sie dieses Gesetz nicht gut vollziehen, und es sollte doch in unser aller Interesse sein, dass sie auch ausreichend ausgestattet sind. Hier wird jetzt auf die Verordnung verwiesen, dass es sozusagen ein Personalbedarfskonzept gibt und dass das in der Rechtsverordnung geklärt wird. Wir sind hier gerade in den Haushaltsberatungen. Ich glaube, Sie haben in den nächsten zwei Wochen die Möglichkeit, das noch mal mit ordentlich Personal zu unterfüttern.

Bei der Fiktion ist es doch genau das Gleiche. Die Gefahr besteht, dass wir eine Ferienwohnungsgenehmigungsverordnung bekommen und nicht eine Regulierung. Sie haben ja selber gesagt, Herr la Barré, dass Sie Interesse an einer Regulierung haben. Sie wollen ja auch die schwarzen Schafe wegstreichen. Ich muss übrigens auch noch mal sagen, Herr Brauner, Ihr Angriff, dass wir immer soziale Einrichtungen und Kitas nicht berücksichtigen würden, ist so nicht richtig. Lesen Sie das bitte noch mal in unserem Gesetz nach! Das steht explizit da drin, ein öffentlich berechtigtes Interesse, und das haben Sie auch so in Ihrem Gesetz stehen, also unterstellen Sie uns nicht immer, dass wir das nicht bedenken! Außerdem ist es so, dass wir z. B. in unserem Gesetz vorsehen, dass es nach fünf Jahren eine Evaluierung geben soll, weil wir natürlich der Meinung sind, dass sich ein Wohnungsmarkt verändern kann, dass sich die Bedingung an einem Wohnungsmarkt verändern kann. Deswegen wollen wir gerne auch das regelmäßig evaluieren. Ein Wohnungsmarkt verändert sich, schon klar.

Selbst Herr Kieker von Visit Berlin hat aufgrund der Ferienwohnungen schon vor Verhältnissen wie in Barcelona und Venedig gewarnt, wo – wie er sagt – nur Touristen und nicht Einheimische das Bild der Innenstadt prägen. Ich sage nicht, dass die Ferienwohnungen alleine daran schuld sind, aber sie sind auch schon Teil des Problems. Deswegen möchten wir da gerne eine Regulierung.

Natürlich, wie gesagt, möchte ich Ihnen Ihre Investitionssicherheit, Herr la Barré, nicht ganz nehmen, aber Sie müssen mir schon mal erklären: Wie ist das mit den Buchungen? Wie lange bleiben die Leute im Schnitt? Das würde mich mal interessieren. Was wäre denn Ihrer Meinung nach eine ausreichende Investitionssicherheit? Außer dem generellen Bestandsschutz, den Sie übrigens nur für sich und Ihre 20 Leute fordern, so habe ich das gerade verstanden. Sie haben gerade davon gesprochen, dass Sie einen Ferienwohnungsgenehmigungsstopp haben wollen, aber Sie wollen nicht, dass die bestehenden Ferienwohnungen angekreidet werden. Da frage ich mich schon: Welche Interessen verfolgen Sie? Das würde ich gerne noch mal näher wissen. Ich glaube übrigens, dass Sie mit Leidenschaft dabei sind und dass Sie sich auch um die Stadt verdient gemacht haben in gewisser Weise, auch kulturell, aber nichtsdestotrotz würde ich gerne wissen, was Sie eigentlich für eine Struktur der Anbieter haben.

Es wird ja auch in den Briefen, die wir bekommen haben, immer gesagt, es gibt durchaus Menschen, die selber in ihren Wohnungen größtenteils leben und sie gerne ab und zu als Ferienwohnung vermieten wollen. Über diese Fälle rede ich nicht. Mit denen habe ich kein Problem bzw. wir als Grünen-Fraktion. Wir wollen eben diesen Ermessensspielraum den Bezirken geben, damit sie selber kiezgerecht entscheiden können: Dort ist gerade ein sehr angespannter Wohnungsmarkt, dort werden systematisch Leute auch aufgrund von Ferienwohnungen, von spekulativem Leerstand verdrängt. Deswegen wollen wir das an dieser Stelle eindämmen. Schauen Sie sich z. B. die Wilhelmstraße in Mitte an! Übrigens, Herr Spallek von der CDU, Baustadtrat in Mitte, hat das genauso kritisiert. Das ist jetzt nicht nur ein grünes Märchen oder eine grüne Behauptung.

Sie haben gesagt, Herr la Barré, es gibt vor allem bei Ihnen sozialversicherungspflichtige Jobs. Wie ist das genau? Das würde ich gerne noch mal wissen, weil hier immer auf das Thema Arbeitsplätze abgestellt wird. Ich möchte auch gerne noch mal von Ihnen wissen, wie Sie zu diesem Artikel 28, den ich vorhin zitiert habe, stehen.

Ich habe vor allem aber auch Fragen an den Senat. Die gehen in die ähnliche Richtung wie die von Frau Lompscher. Es ging um den Abriss. Ich möchte wissen, ob es sozusagen Auswirkungen auf § 62 der Bauordnung hat. Dort steht, dass innerhalb von vier Wochen der Abriss angezeigt werden muss. Wird dieser Absatz jetzt gestrichen in der Bauordnung? Was passiert mit dem? Wird er dann sozusagen in den Bezirken, wo vielleicht das Zweckentfremdungsverbot nicht gilt, einfach weiterhin gelten? Das wäre meine Frage. Welche Auswirkungen hat das?

Der Senat schreibt, Ausgleichszahlungen sollen in Ausnahmefällen möglich sein. Ich würde gerne wissen: Welche Ausnahmefälle meinen Sie denn? Das steht in § 3 Abs. 1. Dann würde ich gerne noch wissen: Wie kommen Sie auf diese zwei Jahre Übergangsfrist? Ist das einfach aus der Luft gegriffen? Ist das mit der CDU verhandelt? Was müssen wir uns darunter vorstellen? Sie müssen ja irgendwie auf diesen Zeitraum gekommen sein. Übrigens kann es in zwei Jahren auch so weit sein – vor zwei Jahren haben Sie noch behauptet, wir hätten keinen angespannten Wohnungsmarkt –, dass die Situation vielleicht noch dramatischer ist. Meinen Sie wirklich, es reicht aus, Ferienwohnungen erst ab 2015 unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen?

Dann würde ich gerne noch von Herrn Dr. Tietzsch wissen, Sie ja haben gerade das Thema Genehmigungsfiktion auch noch mal angesprochen: Wenn die Genehmigungsfiktion aus dem Gesetzentwurf des Senates rausfallen würde, würde das bedeuten, dass ein Antragsteller auf Genehmigung einer Ferienwohnung z. B. gar keine Möglichkeit hat, sein Recht durchzusetzen bzw. anders gefragt, hat er sozusagen keine Möglichkeit, auf eine Frist zu drängen, oder gibt es da auch noch andere rechtliche Grundlagen, auf die sich ein Antragsteller beziehen kann? – Denn hier wird ja immer so getan, als würden die Bezirksämter nicht arbeiten oder so. Ich frage mich wirklich, mit welchen Bezirken hier kommuniziert wird.

Nur als Schlusswort: Hier wird oft, und gerade auch beim Neubauprogramm, immer darauf abgestellt, dass Hamburg ein Vorbild für uns in Berlin sein sollte. Ich würde den Senat bitten, auch mal bei der Zweckentfremdung von Wohnraum, bei dem Verbot, vielleicht mal Hamburg als Vorbild zu nehmen. Die haben kürzere Fristen, und die haben das Gesetz sehr konsequent ausgelegt. Ich glaube, davon können wir noch eine Menge lernen.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, Frau Schmidberger! – Das war jetzt eine ganze Menge an Fragen, sowohl an die Anzuhörenden als auch den Senat. Ich denke, wir fangen vielleicht damit an, dass Herr Staatssekretär Gothe für den Senat Stellung nimmt und dann die Anzuhörenden in umgekehrter Reihenfolge.

Staatssekretär Ephraim Gothe (SenStadtUm): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Es ist eine ganze Reihe von Fragen aufgelaufen, aber zuerst freue ich mich erst einmal außerordentlich, dass sich heute ein politischer Konsens über alle Fraktionen hinweg abzeichnet, dass ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Berlin erforderlich ist. Das ist durchaus was mit Seltenheitswert. Eine ganze Reihe von Fragen bezog sich auf die Ferienwohnungen. Deshalb fange damit auch erst einmal an. Erst mal zur Klarstellung: Wir wollen überhaupt niemanden kriminalisieren. Es steht auch gar nicht außer Frage, dass Ferienwohnungen sehr attraktiv sein und eine Beherbergungslandschaft bereichern können.

Trotzdem wollen wir einen wohnungspolitischen Rahmen setzen, der der Wohnraumverknappung in Berlin gerecht wird, und dabei spielen 8 000 oder 12 000 oder 15 000 Ferienwohnungen eine wichtige Rolle. Das ist eine Größe. Aus unserer Analyse haben wir abgeleitet, dass es etwa 12 000 Ferienwohnungen in Berlin derzeit gibt. Warum das eine wichtige Größe ist, ergibt sich aus anderen Vergleichen. Wir haben im Stadtentwicklungsplan Wohnen eine Analyse gemacht, nach der bis zum Jahr 2025 140 000 neu gebaute Wohnungen erforderlich sind. Das sind Wohnungen, die auch relativ teuer sein werden, weil die Erstellungskosten so hoch sind. Und wenn man da dann in den Vergleich 12 000 Ferienwohnungen hineinzieht, die wieder als normale Wohnungen an den Markt kommen könnten, und zwar preiswerter als neu gebaute Wohnungen, dann ist das eine wichtige Größe.

Ein anderer Vergleich macht das vielleicht auch noch mal deutlich. Die Koalition ist gewillt, weil neu gebaute Wohnungen so teuer sind, erhebliche finanzielle Aufwendungen vorzunehmen, um einen Teil der neu gebauten Wohnungen in den nächsten fünf Jahren herunterzuschubventionieren. Da haben wir eine Größenordnung von etwa 7 000 geförderten Wohnungen im Auge, für die wir einen dreistelligen Millionenbetrag aufwenden wollen. Und wenn man sich überlegt, dass man 12 000 Ferienwohnungen auf anderem Wege sozusagen auch wieder an den Markt bringen kann, dann ist das einfach eine ganz wichtige Größe.

Zum Zweiten ist es so, dass das Gesetz nicht einfach alle über einen Kamm schert, sondern durchaus Genehmigungstatbestände vorsieht, die Ausnahmen zulassen, das betrifft beispielsweise dieses gezeigte Beispiel in der Hessischen Straße, denn es gibt einen Passus, § 3 Abs. 4. Dort wird klargestellt, wenn man darstellen kann, dass ein Projekt wirtschaftlich infrage gestellt wird, wenn eine solche Nutzung, in diesem Fall sogar eine Nutzung, die bei der Erbauung schon quasi gleich das Konzept beinhaltet, wenn dann eine solche Nutzung existenziell das Projekt gefährdet, dass man das in die Waagschale werfen muss, wenn es um eine Genehmigung geht.

Ein zweites Beispiel, das mir auch schon entgegengehalten worden ist: Es gibt in der denkmalgeschützten Tuschkastensiedlung eine Ferienwohnung, die man mieten kann, um quasi in Originalmöblierung der Zwanzigerjahre in einer Bruno-Taut-Wohnung ein paar Tage zu wohnen.

Ich glaube, auch in einem solchen Fall ist es klar, dass ein Bezirksamt den Ermessensspielraum haben sollte, hier dann eine Genehmigung zu erteilen, dass das so auch weiter genutzt werden kann, einfach weil das diese Besonderheit aufweist.

Es gibt einen weiteren Passus, § 2 Abs. 2 Satz 5. Dort wird geregelt, dass in Wohnungen bis zu 50 Prozent auch gewerblich genutzt werden können. Das heißt, es gibt zum Beispiel den Fall, dass jemand eine größere Wohnung hat und dann vielleicht ein Zimmer gewerblich untervermietet. Auch dafür ist der Raum in diesem Gesetz geschaffen.

Wir wollen vor allem die Fälle kriegen, wo so etwas im großen Stil passiert – allen Fällen vorangestellt der Fall in der Wilhelmstraße. Da freue ich mich heute schon, dass demnächst die Zweijahresfrist abläuft und wir diese Ferienwohnungsnutzung in der Wilhelmstraße unterbinden können, wo nämlich nicht nur massenhaft Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden, sondern auch mit einem gewissen Kalkül den Bestand an Ferienwohnungen in diesen Häusern zu mehren.

Dann gab es eine Reihe von Fragen, die sich darauf bezogen, was man im Gesetz regeln soll und was in einer Verordnung. Ich glaube, wir sind ganz gut beraten, dass wir es der Verordnung überlassen, den Geltungsbereich und auch die Anspannung des Marktes zu begründen, und dass man in einer solchen Verordnung dann ja auch in regelmäßigen Abständen verpflichtet ist, diese Begründung zu überprüfen – es kann ja sein, dass sich die Rahmenbedingungen ändern. Insofern finde ich es eine gute Balance zwischen dem, was im Gesetz geregelt werden soll und was dann in der Verordnung geregelt werden soll.

Ich komme zu der ersten Frage von Frau Lompscher, die danach fragte, wann denn die Verordnung zu erwarten ist. Ich kann dazu sagen, die Verordnung ist in Arbeit, und wir werden sie sehr kurzfristig nach der Inkraftsetzung des Gesetzes dann auch umsetzen.

Eine zweite wichtige Frage bezog sich auf das Personal, das für die Überprüfung dieses Gesetzes erforderlich ist. Ich glaube, da sind sich hier auch alle einig, dass das ohne Personal nicht geht. Wir haben bei dem Durchlauf des Gesetzes durch den Rat der Bürgermeister ja die Bezirke gebeten, Personalbedarfskonzepte herzureichen. Die kommen jetzt auch rein. Wir werden das auswerten und werden als Senat dann mit der Verordnung einen Vorschlag machen, wie das personell untersetzt wird. Da müssen wir natürlich so ein bisschen schauen, was der mögliche Rahmen ist bei der Schaffung von neuem Personal. Ich habe schon Stellungnahmen bekommen aus Bezirken, wo einfach nachgerechnet wurde, was denn vor zehn Jahren an Sollstärke in so einem Bezirk vorhanden war. Da waren durchaus Zahlen von 20 Personen und mehr pro Bezirk üblich, und ich glaube, da sind wir uns auch einig, dass das so nicht wiederkommen wird. Wir müssen uns also gut überlegen, wie man eine notwendige Personalstärke ermittelt und wie man die dann einsetzt.

Dann kamen Fragen: Warum diese Zweijahresfrist? – Das ist natürlich eine Abwägung, wo man schaut, was angemessen sein könnte. Ein Jahr erschien uns zu kurz, vier Jahre auf jeden Fall zu lang, damit das überhaupt mal wirksam wird. Deshalb dachten wir, zwei Jahre ist vielleicht ein angemessenes Maß für eine Übergangsfrist für Ferienwohnungsnutzungen.

Dann kam von Herrn Prieß und auch von Frau Schmidberger noch mal der Hinweis, warum wir uns so lange Zeit lassen und warum der Senat so inaktiv ist. Also, da will ich jetzt nicht

ausholen und sagen, was wir in den letzten zwölf Monaten alles getan haben, um mit dem Thema Wohnen und Mieten in Berlin voranzukommen. Ich glaube, das, was wir schon geleistet haben, spricht für sich selbst. – So, damit bin ich fast am Ende.

Hier ist noch eine Frage: Ausgleichszahlungen in Ausnahmefällen, warum sind die vorgesehen? – Wie wir wissen, kann man bei einer Gesetzgebung, in einem solchen Verfahren nicht immer an alles denken, und ich finde, es ist nicht verkehrt, dass man eine solche Klausel hat, um Fälle, an die wir heute noch gar nicht richtig gedacht haben, dann auch mit einer angemessenen Antwort abarbeiten zu können. Deshalb finde ich es auch richtig, dass man einen solchen Tatbestand dort verankert, damit es möglich ist, Ausgleichszahlungen zu tun. – Damit bin ich von meiner Seite erst mal durch. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank, Herr Staatssekretär! – Wir kommen wieder zu den Anzuhörenden, diesmal in umgekehrter Reihenfolge. Herr Wild, Sie haben das Wort.

Reiner Wild (Berliner Mieterverein): Die erste Frage an mich war eine Frage von Frau Lompscher, wie wirksam gegen Leerstand und Abriss vorgegangen werden kann. Dazu muss man jetzt erst mal schauen, was als Gesetz da durchkommen wird – das ist die eine Ebene. Da wird es vor allen Dingen beim Abriss, denke ich, um diese Ausnahmeregelung gehen, ob angemessener Ersatzwohnraum gestellt werden wird, ja oder nein. Das wird sicher im Einzelfall eine schwierige Prüfung sein. Es gibt auch über diese Auseinandersetzung frühere Rechtsprechung, weil natürlich immer die Frage war, in welchem Preissegment denn dieser Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird. Man kann sich Gedanken machen um die Frage der Lage dieses Wohnraums, der Ausstattung, um den Begriff Angemessenheit auszufüllen.

Was aber letztendlich nicht zufriedenstellend ist, ist, dass weder im Gesetzentwurf noch im Antrag der Grünen die Frage zum Beispiel des Preisvergleichs eine Rolle spielt. Das ist auch schwierig, gebe ich auch gern zu, nur man muss natürlich klar sagen, in den Fällen, die uns bekannt sind, sind preisgünstige Wohnungen, d. h. im Bereich von 5 und 6 Euro, abgerissen worden und Wohnungen zu 10,50 Euro bis 13 Euro pro Quadratmeter neu geschaffen worden. Ob das noch angemessener Ersatzwohnraum ist, darf hier natürlich bezweifelt werden, weil das Marktsegment, das hier bedient werden soll, ein gänzlich anderes ist. Insofern sind zumindest in dem Gesetzentwurf der Grünen ein paar Versuche gestartet worden, die Angemessenheit noch präziser zu definieren. Der Gesetzentwurf des Senats sieht ausschließlich das Wort Angemessenheit vor, das lässt Spielraum zu. Die Frage ist, ob diese Angemessenheit in der Ausführungsvorschrift präziser definiert wird, dann kann man dazu mehr sagen. Das ist auf jeden Fall zunächst mal sozusagen von der rechtlichen Seite her die Frage, ob das dann erfolgversprechend verfolgt werden kann.

Die andere Frage ist natürlich, wer das umsetzt, der Vollzug, ist klar. Ich traue mich jetzt nicht zu denken, dass wir mit dem neuen Gesetz eine bessere Situation bekommen, als wir bis zum Bestehen der alten Zweckentfremdungsverordnung im Jahr 2000 arbeiten konnten. Die Wirklichkeit sah natürlich so aus, dass die bezirklichen Mitarbeiter meistens auf Hinweis von Bürgern in diesen Fragen tätig geworden sind. Denn die Bezirke haben sicher nicht die Kapazitäten, die Bestände durchzuforschten. Das wird nicht möglich sein, also wird der Hinweis der Bevölkerung über zweckfremde Nutzungen weiter ein zentraler Aspekt in dieser Angelegenheit sein.

Beim Abriss sieht es natürlich etwas anders aus. Da haben wir die Chance, über die Bau- und Wohnungsaufsichtsämter wegen der bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Beteiligung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts zu automatisieren. Das muss natürlich rechtzeitig erfolgen. Und es müsste noch einmal genauer überlegt werden, wie da eine erfolversprechende Einbeziehung der zweckentfremdungsrechtlichen Betrachtung des Abrisses vollzogen werden kann – sicherlich ein Punkt, der im Rahmen der Ausführungsvorschrift präziser geregelt werden kann.

Dann war die Frage von Herrn Brauner, welche rechtlichen Auseinandersetzungen vom Berliner Mieterverein, aus unserer Beratungspraxis, im Bereich der zweckentfremdungsrechtlichen Problemfälle gesehen werden. Wir müssen unterscheiden zwischen den Fallkonstruktionen. Die Frage der Nutzung von Fremdbeherbergung, Ferienwohnung, spielt natürlich in den innerstädtischen Bereichen eine größere Rolle, das ist gar keine Frage, denn wir alle wissen, auch durch die GEWOS-Studie, dass der Großteil der Nutzungen von Ferienwohnungen in diesem Bereich stattfindet. Die Auseinandersetzungen, um die es da geht – das ist auch von der Piratenfraktion angesprochen worden –, sind vor allen Dingen die Störung des Hausfriedens zum Beispiel durch zunehmenden Schmutz, Lärmbelästigung und ähnliche Dinge.

Aber aus der Beratungspraxis heraus geht es dabei sogar noch um mehr. Die Frage ist nämlich, ob zum Beispiel solche Hausgemeinschaften durch teilweise Nutzung von Wohnungen eben unattraktiv werden, weil eine Hausgemeinschaft mit festen Mietern natürlich etwas anderes ist als mit regelmäßig wechselnden Mietern. Also, es geht da nicht nur um die rein rechtlichen Fragen, sondern es geht auch um das Wohlbefinden und die Frage: Will ich mit diesen Situationen weiter umgehen können? – Das ist nicht unkompliziert, wenn in Gebäuden diese beiden Nutzungsarten vorhanden sind. Deswegen kommt es immer wieder zu Beratungsnachfragen, wie denn damit umgegangen wird, muss ich das dulden, und so weiter.

Das ist vor allen Dingen auch in der Umsetzung, wenn denn Rechtsansprüche des Mieters geltend gemacht werden, nicht ganz einfach, weil das natürlich Graubereiche sind, wo man gerade im Bereich der Beweislast Schwierigkeiten hat, das ist gar keine Frage. Man braucht nämlich regelmäßig Zeugen für Lärmstörungen, und das ist natürlich ganz häufig nicht gegeben. Wer um 3 Uhr eine Lärmstörung hat, hat in der Regel oder sehr häufig jedenfalls nicht besonders viele Zeugen zur Verfügung, und das ist natürlich ein Problem, weil man dann ja auch kaum irgendwelche Freunde oder Bekannte bemühen wird, um das festzulegen. Also, da gibt es Auseinandersetzungen. Ich will ja gar nicht sagen, dass das zur Regel gehört bei der Nutzung von Ferienwohnungen, aber die Störung sozusagen oder die Problematik in der Hausgemeinschaft ist sicher ein Problemfall generell.

Dann stellt sich bei den anderen Bereichen – Abriss und Leerstand – vor allen Dingen beim Abriss die Frage, ob dieser Abriss tatsächlich auch mietrechtlich von Belang ist. Wir haben – darauf habe ich eben schon hingewiesen – vermehrt Kündigungen wegen Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Kündigungen zielt darauf ab, Wohnraum zu vernichten. Durch die Rechtsprechung des BGHs wurde diese Kündigungsmöglichkeit erleichtert, weil hier sehr stark auf den Einzelfall abgestellt wird und die bislang relativ scharfen Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgegeben worden sind. Für den Mieter ist es in der Regel ganz schwer, wegen meistens notwendiger gutachterlicher Stellungnahmen über die Frage der Bewirtschaftung, dieses zu entkräften.

Der Gebäudeeigentümer oder Investor kann in der Regel mit sehr teuren Gutachten belegen, warum das ordnungsgemäß nicht mehr zu bewirtschaften wäre. Der Mieter hat an dieser Stelle ganz einfach ganz wenig Eingriffsmöglichkeiten. Auch das ist ein Grund, warum diese Kündigungsmöglichkeit zunimmt – und das ist natürlich durch ein Zweckentfremdungsverbot ein Stück weit steuerbar, klar, hier wird es auch Abwägungen geben. Aber deswegen lege ich auch so viel Wert auf die Frage, wie denn angemessener Ersatzwohnraum letztendlich geregelt wird, weil wir dieses Zusammenspiel mit den rechtlichen Möglichkeiten sehen.

Ich möchte noch auf die von Ihnen, Herr Brauner, angesprochene Problematik der Treuhänderschaft einen Moment eingehen. Es gibt im Landtag Nordrhein-Westfalen eine Enquetekommission, die sich mit der Frage beschäftigt, inwieweit eine Vernachlässigung von Wohnungsbeständen durch die Kommune besser in Angriff genommen werden kann. Diese Enquetekommission hat jetzt vor kurzer Zeit Empfehlungen beschlossen, die durchaus auch für Berlin von Interesse sein können. Hier stellt sich nämlich die Frage, ob man mit den Eingriffsinstrumenten, die die Kommune in diesen Fällen hat – Bau- und Wohnungsaufsichtsrecht, Zweckentfremdungsrecht –, tatsächlich die Ziele auch wirklich verfolgen kann. Mir sind Beispiele aus Berlin durchaus bekannt. Wir haben die Situation, dass wir auf der einen Seite eine Anspannung haben, aber wir haben auch Gebäudeeigentümer, die massenhaft Wohnungen leer stehen lassen, aus unterschiedlichsten Gründen – teilweise haben wir Gebäudeeigentümer, die aufgrund von sehr hohen Kaufpreisen in die Insolvenz gegangen sind. Der Umgang mit diesen Gebäudeeigentümern erfordert Instrumente der Kommunen, und an diesem Punkt kommt die Treuhänderschaft wieder ins Spiel. Deswegen würde mich freuen, wenn das Land Berlin sich dieser Frage einmal annimmt und der Senat noch einmal die Erkenntnisse aus der Enquetekommission des Landtags in Nordrhein-Westfalen mit zugrunde legen würde.

Dann war für mich noch zu beantworten die Frage: stadtweit, ja oder nein? – Ich glaube, hier gibt es vielfach Missverständnisse. Ich glaube, dass viele annehmen, dass die Mangellage für jeden Teil der Stadt nachweisbar sein muss, um solch ein Verbot in die Wege zu leiten. Das ist natürlich nicht der Fall. Es geht tatsächlich zunächst mal um eine stadtweite Betrachtung. Ich glaube, dass ein stadtweites Verbot der Zweckentfremdung letztendlich rechtssicherer zu gestalten ist als eine teilweise Ausgestaltung, weil wir da Neuland betreten. Wie die Abgrenzung nämlich zwischen den Quartieren, in denen ein Zweckentfremdungsverbot ausgeübt werden soll und in denen es nicht ausgeübt werden soll, wie die begründet werden kann, wird extrem schwierig werden. Hingegen gibt es hinreichend Rechtsprechung, die sagt, wenn eine gesamte Kommune unter dieses Verbot gestellt wird, geht es auch nur darum, dass die Mangellage für die Gesamtstadt festgestellt wird. Und natürlich gibt es bei einem Durchschnittswert immer Quartiere, in denen die Mangellage in dieser Form nicht stattfindet. In Berlin ist es natürlich selbstverständlich genauso. Deswegen glaube ich, dass es rechtssicherer ist, wenn man es für die Stadt insgesamt erlässt. Man hat dann einen Spielraum über die bezirkliche Genehmigungspraxis in den Quartieren, in denen man zum Beispiel bestimmte zweckfremde Nutzungen ermöglichen möchte, die auch zu ermöglichen. Das ist dann die Frage der Ausnahmemöglichkeiten, und ich denke, da gibt es Spielraum genug. Deswegen wäre meine Empfehlung, eine stadtweite Festlegung in dem Zweckentfremdungsgesetz grundsätzlich vorzunehmen und dann die Ausnahmeregelung entsprechend zu gestalten.

Dann war noch eine Frage zur preistreibenden Wirkung: Das ist natürlich nicht quantifizierbar. Wir können nicht genau feststellen, welchen Effekt es hätte, auf den Cent bezogen, wenn

wir dieses Verbot hätten. Und umgekehrt können wir auch nicht sagen, also der Preisanstieg in Berlin bei Neuvermietungen oder im Bestand kann tatsächlich hier auf den Cent berechnet werden. Das ist leider nicht möglich. Es sind mir auch keine Untersuchungen bekannt. Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es etwas einfacher, weil es da auch Untersuchungen gibt, welchen Effekt es hat. Aber das ist hier so nicht quantifizierbar. Insoweit kann man dafür, glaube ich, leider keine Antwort finden.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke sehr! – Herr Dr. Brückner!

Dr. Carsten Brückner (Haus & Grund Berlin): An mich war die zweigeteilte Frage gerichtet – einmal, was das Interesse der Einzeleigentümer an einer Vermietung von Ferienwohnungen ist und der rechtliche Umgang der Wohnungseigentümer damit. Zum ersten Teil der Frage, Interesse der Vermieter, der Einzeleigentümer: Ich gehe auch aus der Beratungstätigkeit in den Vereinen davon aus, dass das Interesse der Einzeleigentümer an dem Betrieb von Ferienwohnungen, die insbesondere sich selbst darum kümmern, sehr gering ist. Denn die sind eher darauf aus, Dauermietverhältnisse oder Mietverhältnisse auf einen längeren Zeitraum zu nutzen. Von der gesetzlichen Möglichkeit des befristeten Kündigungsausschlusses wird gern Gebrauch gemacht, insbesondere im Hinblick auf den Ablauf der Schönheitsreparaturfristen, so wie sie noch zurzeit gelten. Selbstverständlich lässt sich nicht ausschließen, dass sowohl Eigentümer Wohnraum als Ferienwohnungen anbieten und auch insbesondere beauftragte Hausverwaltungen, größere und kleinere selbstverständlich, einen größeren Renditeeffekt dadurch haben und das natürlich, wenn es nachgefragt wird, auch entsprechend angewendet wird.

Was die Wohnungseigentümer angeht: Die haben selbstverständlich die Möglichkeit, im Rahmen der Teilungserklärung ein solches Verbot reinzuschreiben. Ich meine, dass das keiner gesonderten Regelung insoweit bedarf. Denn so, wie ich es heute aus der Diskussion und auch aus den Gesetzentwürfen mitbekommen habe, unterscheidet man ja entweder zur Wohnraumnutzung oder zur geschäftlichen Nutzung, und dann wäre, wenn ich es in kürzeren Abschnitten vermiete, eine Geschäftsraumnutzung gegeben, die, soweit mir auch bekannt ist, in den allermeisten Teilungserklärungen – jedenfalls denen neuerer Art – auf jeden Fall auch den Erlaubnisvorbehalt der Wohnungseigentümer oder zumindest den Erlaubnisvorbehalt des Wohnungseigentumsverwalters hat, dass da nichts anderes passiert als das, was die Wohnungseigentümer mal wollten. Die Notwendigkeit einer solchen Regelung würde dann natürlich entfallen, wenn eine entsprechende gesetzliche Regelung in Berlin im Raum steht.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke sehr! – Herr Dr. Tietzsch!

Dr. Rainer Tietzsch (Rechtsanwalt): Es ist eine Reihe von Fragen gestellt worden, ich versuche, sie jetzt zusammenzuführen und zu bündeln. Zunächst mal zu dem Thema Genehmigungsfrist und Genehmigungsfiktion, das kam an mehreren Stellen: Zunächst mal gibt es keine gesetzliche Vorgabe, innerhalb welcher Zeit eine Behörde einen Antrag zu bearbeiten hat. Das gibt es generell nicht. Es gibt die Tendenz in den letzten Jahren, dafür Fristen vorzusehen. Dagegen ist im Prinzip ja auch nichts zu sagen, dass man eine Richtschnur hat, ein Antrag soll innerhalb von vier Wochen oder sechs Wochen bearbeitet werden – soll. Gefährlich wird es aus meiner Sicht immer dort, wo diese Genehmigungsfiktion installiert wird, weil dann im Grunde der bloße Überlastungseffekt bei der Verwaltung dazu führen kann – und den

kann man durch gebündelte Antragstellung relativ rasch herstellen –, dass Tatbestände genehmigt werden durch Fiktion, die sonst eigentlich einer weiteren Prüfung bedürfen.

Der zweite Punkt im Zusammenhang mit Genehmigungsfristen, Genehmigungsfiktion, das haben wir aus dem Sanierungsrecht, Unterhaltungsrecht teilweise gehabt, das ist die Frage: Wann sind denn die Unterlagen vollständig? Von wann ab läuft denn die Frist? – Ein ganz sumpfiges Gelände! Die Verwaltung kann das im Grunde genommen kaum eingrenzen und läuft dann Gefahr, in solchen Fällen eine Fiktion in Kauf nehmen zu müssen. Also, ich würde eine Bearbeitungsfrist als Sollfrist durchaus in das Gesetz hineinschreiben – oder in die Verordnung, das wäre da genauso gut aufgehoben. Von einer Genehmigungsfiktion würde ich abraten.

Dann gab es die Frage von Frau Lompscher zu der Gegenüberstellung von Übergangsfristen und Bestandsschutz zwischen Ferienwohnungen und anderen Nutzungen. Der rechtliche Hintergrund für diese Differenzierung dürfte darin liegen, dass derjenige, der sich im Vertrauen auf eine bestimmte Rechtslage gegenüber anderen vertraglich gebunden hat, aus diesem Vertrag nicht so ohne weiteres wieder herauskommt. Also, wenn ich als Vermieter einen ursprünglichen Wohnbereich bei Nichtgeltung eines Verbotes gewerblich vermietet habe, dann habe ich mich vertraglich gebunden gegenüber dem Mieter und komme aus diesem Vertrag, wenn er langfristig geschlossen ist, zunächst einmal nicht raus. Deswegen finde ich die Überlegung in dem Regierungsentwurf, das abzustellen darauf, ob eine Vereinbarung besteht, ob diese Vereinbarung beendet werden kann, im Prinzip richtig. Ich finde, dass die Verpflichtung, eine solche vertragliche Bindung zu beenden, aus dem Gesetzentwurf noch nicht klar hervorgeht. Es gibt Rechtsprechung aus früherer Zeit, die das unterstützt hat, aber man kann sich nicht unbedingt darauf verlassen, dass die weiter gilt.

Dann gab es die Fragestellung, wie die Aufgliederung zwischen gesetzlichem Verbot, Festlegung in der Verordnung, und Einzelfallentscheidung zu gliedern ist. Ich meine zunächst, dass es konsequent wäre, gerade weil wir auch im Rahmen der anderen Vorschriften berlinweit inzwischen eine Mangellage feststellen, dass auch das Zweckentfremdungsverbot berlinweit gelten sollte. Man könnte sich die Tür offenhalten für Bereiche, in denen sich etabliert und über einen gewissen Zeitraum auch Nachhaltigkeit zeigt, wo eine Mangellage nicht besteht, dass man dafür im Rahmen einer Verordnungsermächtigung eine generelle Freistellung gäbe. Für näher an der Betrachtung der Verhältnisse in der konkreten Umgebung halte ich nach wie vor die Einzelfallprüfung. Da bin ich der Meinung, wie auch einige vor mir schon gesagt haben, dass die Verwaltung, die Bezirksverwaltung relativ genau einschätzen kann, ob in bestimmten Bereichen des Bezirks insgesamt oder Teilbereichen, Teilgebieten, eine Zweckentfremdung stärker schadet als in anderen. Ich meine, dass man das über eine Flexibilisierung im Einzelfallverfahren gut in den Griff bekommt.

Zu der Frage, wie stark das Wesentlichkeitsgebot durchschlägt, also die Abgrenzung, was muss ins Gesetz, was muss in die Verordnung: Da gibt es zunächst mal eine klare Regel: Es kann eine Verordnung für nichtig erklärt werden, und zwar vom Gericht – das muss kein Verfassungsgericht sein, sondern ein Instanzgericht. Es kann eine Verordnung für nichtig erklärt werden, weil sie der Ermächtigung entweder nicht entspricht oder weil sie Dinge regelt, von denen das Gericht der Meinung ist, die hätten im Gesetz geregelt werden müssen. Dort ist das Risiko. Anders herum gibt es dieses Risiko nicht. Wenn in dem Gesetz etwas geregelt ist, was ebenso gut in einer Verordnung hätte geregelt werden können, schadet es erst mal nichts. Für

die Verordnung spricht normalerweise in der Verwaltungsabstufung oder in der Normabstufung die größere Flexibilität. Deswegen würde ich dafür plädieren, dass man die Kernanforderungen, die Verbote, die Gebote, klar im Gesetz artikuliert. Insbesondere also auch zu dem Stichwort Ersatzwohnraum halte ich es für sinnvoll, das im Gesetz zu regeln und nicht erst in der Verordnung, weil Sie sonst sich stärker dem – ich will es mal etwas flapsig sagen – anderen Geschmack anderer Beurteiler aussetzen. Das ist eben so, Sachverhalte können unterschiedlich beurteilt werden. Ich denke mir, dort, wo der Gesetzgeber eine Regelung vernünftig einschätzt, sorgfältig abwägt und dann eine Entscheidung trifft, sind alle daran gebunden. Das hat auch eine gewisse befriedende Wirkung. In allen anderen Fällen haben Sie ein Ergebnis eigentlich immer erst, wenn eine Sache durchprozessiert ist. Das kann Jahre dauern. Deswegen mein Plädoyer: lieber etwas mehr in das Gesetz nehmen und die Vorschläge, die da teilweise auch schon in früheren Jahren erprobt waren, wieder aktivieren und weniger in die Verordnung. – Ich weiß jetzt nicht genau, ob ich eine der Fragen übersehen habe, es täte mir leid. Aber ich glaube, im Moment kann ich weiter nichts dazu sagen.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Danke sehr! – Herr la Barré!

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Ich will anfangen mit der Frage von Frau Lompscher: Wie lukrativ ist es überhaupt, Ferienwohnungen zu betreiben? – Ich möchte dazu zwei Beispiele geben. Das erste Beispiel – ich habe Ihnen ja das Haus gezeigt, wo unten ein SOS-Kinderdorf drin ist und darüber eine Ferienwohnung. Es ist so, dass die Umsätze, die in der Ferienwohnung gemacht werden, ungefähr doppelt so groß sind wie in der Wohnung darunter, die genau äquivalent gleichgroß ist. Wenn man jetzt ernsthaft und ehrlich kalkuliert, also der Betrieb einer Ferienwohnung braucht Marketing, braucht Reinigung, braucht Buchhaltung, braucht alle diese Dinge, die ich vorhin beschrieben habe, also Leistungen, die man einkaufen muss. Man muss also ein System aufbauen, ein Unternehmen, das mit den Umsätzen, den zusätzlichen von dieser Wohnung, bezahlt wird. Da liegt der Beitrag bei ungefähr 40 bis 45 Prozent. Das heißt, man hat zwar einen größeren Umsatz, ja, aber man beschäftigt damit Menschen. Das ist der Vorteil.

Ein anderes Beispiel, das ich interessant finde: Wir haben gerade einen Dachausbau geplant. Dieser Dachausbau – wir haben gedacht, wir bauen zwei Ferienwohnungen, denn das Dach ist marode, und wenn man ein Dach ausbaut, muss man auch einen Fahrstuhl bauen. Wir haben uns dann überlegt: Ja, mit den Ferienwohnungen können wir es uns leisten, dass wir den anderen Mietern, die also klassische Mieter sind in diesem Haus, die Modernisierungskosten nicht umlegen. Ich will jetzt kein Mitleid erregen, aber wir haben gesagt, okay, diese Ferienwohnungen oben – – [Zuruf] – Ja! – Wir haben gesagt, jetzt ist ja das Gesetz gekommen, und jetzt müssen wir neu nachdenken, und das haben wir getan. Wir haben jetzt überlegt, wir betreiben diese Wohnungen als Ferienwohnungen mit unseren Mitarbeitern und mit der ganzen Infrastruktur. Und jetzt haben wir uns überlegt, wie viel Miete müssen wir denn nehmen, damit wir das da oben überhaupt betreiben können, und sind dann auf 12 Euro gekommen. Wir können mit 12 Euro in gewisser Weise diese Ferienwohnungen als normale Wohnungen auch anbieten. – Das sind jetzt zwei Beispiele, die beschreiben, wie wirtschaftlich Ferienwohnungen sind. Und die Wirtschaftlichkeit, will ich noch mal fokussieren, liegt darin, dass wir Menschen Arbeit geben und das quasi eine Aufgabe ist. Der tatsächliche Profit liegt im Wesentlichen eben darin.

Herr Prieß hatte gefragt nach Reduzierungseffekten und Rückführung und was das überhaupt bedeutet, wenn man das jetzt alles zurückkurbelt; denn man will ja innerhalb von zwei Jahren dafür sorgen, dass wir futsch sind. Jetzt ist es so: Wenn man so eine Ferienwohnung macht, dann überlegt man sich ja, wie macht man die, damit die Leute sich da wohlfühlen, und dann baut man Dinge ein, man baut Küchen ein und tolle Bäder. Also, man richtet eine Wohnung komplett ein. Das heißt, man macht Investitionen, die substantiell sind, für eine Ferienwohnung, die ja möbliert ist, das ist eine komplette Wohnung, wo bis zum Eierlöffel alles vorhanden ist und sogar noch draufsteht, wie viele Teller im Schrank sind. Wenn man jetzt so eine Wohnung zurückführt, dann muss man natürlich Folgendes sehen: Man kann die dann zwar vermieten, und es wird auch keine billige Wohnung sein, aber als möbliertes Apartment geht ja nicht, das heißt also, man müsste – – Man könnte die Sachen, die da drin sind, natürlich – zweite Hand – verkaufen, um sie als normale Wohnung anzubieten. Oder man vermietet sie halt mit kompletter Einrichtung und Teelöffel. Das weiß ich noch nicht, wie das geht, also das wäre jetzt was Neues. Das heißt also, das Problem ist, dass wir halt Investitionen getätigt haben, um dieses Geschäft aufzubauen, und an diesem Geschäft hängen Menschen, also ganze Prozesse eben.

Und deswegen ist es so, dass eine einfache Rückführung meiner Ansicht nach nicht möglich ist, weil man die ursprünglichen Einsätze nicht so ohne Weiteres wieder herausbekommt.

Dann ging es um sozialversicherungspflichtige Jobs. Ich habe jetzt keine detaillierten Aufstellungen, aber es ist so, dass wir eine Buchhalterin, einen Geschäftsführer und Mitarbeiter auf dem Reinigungssektor haben, und wir haben Mitarbeiter, die alle vernünftig bezahlt werden, also ein ganz normales Unternehmen eben. – Ich weiß jetzt nicht, wie ich Ihnen das beantworten soll. Das sind Unternehmen, die haben alle diese Features, die normale Unternehmen eben haben. – [Zurufe]

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Ich bitte von Zwiegesprächen abzusehen. – Herr la Barré, wenn Sie jetzt bitte Ihre Rede fortsetzen würden und auch ein bisschen auf die Zeit achten. Bitte keine kursorischen Ausführungen, sondern möglichst direkt die Fragen beantworten.

Stephan la Barré (Apartment Allianz Berlin): Okay! – Dann zur letzten Frage, die uns Frau Schmidberger gestellt hat: Wie sehen Sie das mit dem Recht auf § 28? – Ich glaube, man hat auch ein Recht auf Arbeit. Man kann in diesem Fall, wo wir über Ferienwohnungen reden, sagen, dass wir die zusätzlichen Profite in Arbeit investieren und in Berlin quasi als Arbeitgeber fungieren, die ein Angebot haben, das durchaus bemerkenswert ist und das auch einen Bedarf erfüllt. Deswegen ist der Bedarf an Wohnraum natürlich wichtig, aber ich finde, die Ferienwohnungen sind in einer Situation entstanden, in der Ferienwohnungen in Wohnräumen zu haben legal war. Das ist ja nichts, was illegal ist. Das Zweckentfremdungsgesetz raubt jetzt diese Möglichkeit. Das Einzige, was wir fordern, ist, dass man Rücksicht nimmt auf diese Gruppe. Wir fordern ja nicht, dass man nicht reguliert, sondern man fordert, dass Menschen Unternehmen, Entrepreneur Unternehmen geschaffen haben, die für Berlin wertvoll sind. Ich hoffe, ich habe das darstellen können. Jetzt will man das neu regulieren, und jetzt opfert man quasi als Sündenbock für zu wenig gebaute Wohnungen einen ganzen Industriezweig, also uns, die Apartmentbetreiber.

Letzter Punkt: Sie haben gesagt, die Apartment Allianz fordert das nur für die 20 Unternehmen, die in der Apartment Allianz sind. Dazu muss ich ganz klar sagen: Wir fordern das für diejenigen, die ein legales Geschäft unter den jetzigen Bedingungen betreiben und im Prinzip einen Vertrauensschutz für ihre Leistungen und das, was sie Berlin bisher gegeben haben, quasi erwarten können. Das ist das, was – ich denke – man berücksichtigen sollte, bei der Art, wie man das Gesetz jetzt formuliert und auslegt. Es ist ja auch bezeichnend, dass wir als Gruppe derjenigen, die davon betroffen sind, nebst unserer Mitarbeiter, überhaupt nie gefragt worden sind – bis auf den heutigen Tag, wofür ich Ihnen extrem dankbar bin. – Danke!

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Vielen Dank! – Zum Abschluss hat Herr Eilers das Wort.

Hans Eilers (DEHOGA): Ich bitte um Entschuldigung! Ich bin nicht so oft in so einem Ausschuss, und deswegen weiß ich nicht, ob ich die Fragen richtig notiert habe. Wenn nicht, bitte mich noch mal kurz direkt fragen! – Ich glaube, die eine Frage kam von Ihnen, hier vorne rechts: Wie würde die Hotellerie im Falle dessen, dass Ferienwohnungen vom Markt verschwinden, dieses Potenzial wieder ausgleichen? – Wir haben ein sehr großes Angebot an Hotelbetten in Berlin, nämlich, ich glaube, momentan 110 000 Zimmer – im Vergleich dazu

hat New York 85 000. Wir werden in den nächsten zwei, drei Jahren weitere 20 000 bis 25 000 Zimmer hinzubekommen, und zwar in jeder Kategorie, vom Hostel bis hin zum Luxushotel. Es gibt bei uns auch – das vielleicht als Antwort zu Familien – die Begriffe Boardinghouse oder Apartmenthaus. Das sind Betriebe, die ohne Gastronomie funktionieren – davon gibt es genug in Berlin –, aber den Vorschriften der Hotellerie unterworfen sind.

Und darauf möchte ich kurz noch mal eingehen: Warum machen die Ferienwohnungsbesitzer das? – Aus meiner Sicht ist das ganz klar Gewinnmaximierung. Wir haben in der Bänischstraße ein Apartmenthaus besichtigt, in dem, glaube ich, von 12 Wohnungen 10 Ferienwohnungen waren. Wir haben das mal durchgerechnet: Es ist schon fundiert zu sagen, das Sechs- bis Siebenfache erreichen Sie durch die Wohnungsvermietung als Ferienwohnung, als wenn Sie es normal auf dem Markt anbieten. Sechs- bis siebenfach ist eine ganz seriöse Betrachtung.

Aber was passiert? Warum machen Sie Ferienwohnungen und nicht gleich ein Hotel? – Ganz einfach, weil Sie als Hotel und als Hotelier – ich bin seit 34 Jahren Hotelier – in dem Moment, wo einem Gast etwas passiert, mit einem Bein im Gefängnis stehen, denn Sie haben eine Brandschutzverordnung und einen zweiten Rettungsweg anzubieten. Den müssen Sie zwingend in jedem Hotel haben. Sie müssen eine Aufschaltung zur Feuerwehr haben, sie müssen – – Ich weiß nicht, was für Dinge Sie alle erfüllen müssen, und die müssen Sie auch täglich kontrollieren, das ist Ihre Verpflichtung, und wenn Sie das nicht tun und einem Gast dort etwas passiert, dann sind Sie dran – zu Recht! Ich habe erlebt, dass in Häusern am Hohenzollerndamm von 48 Wohnungen 46 Ferienwohnungen waren – ein Rettungsweg vorhanden, keinerlei Brandschutzverordnung, nichts, kein Feuerlöscher – und dass den Mietern – das waren teilweise Jugendgruppen von 20 Jugendlichen – ein Schlüssel zur Verfügung gestellt wurde.

Ich habe das auch persönlich in meiner Laufbahn in Berlin am Kurfürstendamm erlebt. Da brannte vor 15, 16 Jahren – vielleicht ist es auch länger her – ein Hotelbetrieb, mit Toten. Da hatte man unter Umgehung der damaligen Vorschriften aus einem Hotel drei Pensionen gemacht, um diese ganzen Auflagen nicht zu erfüllen. Ich kann mich auch erinnern, dass ich selber vor 12 Jahren ein Hotel als privates Investment gemacht habe, wo im Hinterhaus vier Wohnungen waren. Die Bauaufsicht hat zu mir gesagt: Ja, die kannst du in dein Hotel integrieren, aber ich brauche einen zweiten Rettungsweg, und der kostete damals 80 000 DM. Damit will ich nur sagen: Ferienwohnungen werden nicht gemacht, weil das so schön ist und weil es die Gäste wollen, sondern weil es momentan einfach ein attraktives Geschäft ist, das ist der Punkt.

Ich möchte hier ganz klar sagen: Alle Betriebe, die heute existieren, über 12 Betten, und die keine Genehmigung als Hotel haben, sind illegal, und sie können jederzeit untersagt werden. Das müsste die Behörde auch mal zum Anlass nehmen. Also wenn hier von einem hotelähnlichen Apartmenthaus mit 18 Apartments die Rede ist, dann ist das nichts anderes als ein illegales Hotel. – Ich weiß nicht, ob ich eine Frage nicht beantwortet habe. Dann bitte ich um Entschuldigung.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Meine Herren! Vielen Dank für Ihre Ausführungen! Ich danke auch allen Abgeordneten für die sehr interessanten Fragen. Wir werden das alles auswerten. Es wird von dieser Anhörung ein Wortprotokoll erstellt. Ich gehe davon aus, dass

alle Abgeordneten zustimmen werden, dass wir deswegen den Tagesordnungspunkt mit den beiden Unterpunkten, den Anträgen, vertagen, um dann nach Vorlage des Wortprotokolls darüber zu entscheiden. – Ich vermute, zu den Vorlagen könnte es vielleicht auch noch Änderungsanträge geben. – Frau Lompscher!

Katrin Lompscher (LINKE): Ich habe die Bitte, dass wir uns gemeinsam dafür aussprechen, dass wir die übernächste mögliche Sitzung des Bauausschusses für die Wiedervorlage zur Abstimmung nehmen, damit das Teil so schnell wie möglich ins Plenum zurückkommt und dann hoffentlich mit Änderungen beschlossen wird, denn wir sehen da durchaus Änderungsbedarf.

Stellv. Vorsitzender Daniel Buchholz: Ich glaube, es gibt einen großen Bedarf, das auch zügig zu machen. Wir bitten die Verwaltung, dass sie schaut, ob bis dahin das Wortprotokoll – ich sage mal, in spätestens ein, zwei Wochen – zur Auswertung vorliegt. Und natürlich auch rechtzeitig, wer ausführlichere Änderungsanträge hat, diese vielleicht auch vorher per E-Mail zu versenden. Das wäre auch hilfreich. Ich weise aber formal noch mal darauf hin, dass die eigentliche Tagesordnung dann von der Sprecherrunde vorher abgesprochen wird, wir das also nicht im großen Plenum hier tun. Wir nehmen also Ihren Hinweis gern auf, Frau Lompscher – das wird dann die Sprecherrunde entsprechend berücksichtigen.

Punkt 5 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.