

Inhaltsprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

37. Sitzung
20. März 2019

Beginn: 12.09 Uhr
Schluss: 14.08 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Eigenbedarfskündigung

Katrin Schmidberger (GRÜNE) hat der Presse entnommen, dass die Mieterin einer privatisierten landeseigenen Wohnung eine Eigenbedarfskündigung erhalten habe, obwohl dieser Kündigungsgrund in dem damaligen Privatisierungsvertrag ausgeschlossen worden sei. Wie viele Mieterinnen und Mieter betreffe das, und wie könne ihnen geholfen werden?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt fest, dass nicht bekannt sei, wie viele Mieterinnen und Mieter von solchen Praktiken bedroht seien. Sofern der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung als Anhang zum Mietvertrag übernommen worden sei, hätten die Betroffenen gute Chancen, sich dagegen zu wehren. In anderen Fällen sei das aber nur im Kaufvertrag festgelegt worden, und dann müsse die konkrete Vertragsgestaltung genauer betrachtet werden. Diese Verträge lägen ihrer Verwaltung in der Regel nicht vor, sondern nur der Senatsverwaltung für Finanzen. Sie empfehle der betroffenen Mieterin, den Sachverhalt detailliert der Mieterberatung oder ihrer Verwaltung zu schildern, damit man den konkreten Fall mit der Finanzverwaltung prüfen könne. Eine pauschale Antwort könne nicht gegeben werden.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) möchte wissen, ob der Mieterin Ersatzwohnraum bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung gestellt werden könne, falls sie ihre Wohnung verlassen müsse.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) antwortet, dass eine solche Zusage nicht möglich sei. Derartige Anfragen erreichten sie vielfach, und sie könne dann nur auf die diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe nach den bestehenden Kriterien verweisen. In echten Notfällen bestehe ein Anspruch auf soziale Wohnhilfe. Diesen umzusetzen, sei Aufgabe der Bezirke.

Alexanderplatz

Katalin Gennburg (LINKE) fragt, ob am Alexanderplatz ein zweiter BER zu befürchten sei. Treffe es zu, dass ein zweiter Tunnel geplant sei, damit das Hines-Hochhaus errichtet werden könne?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) informiert, dass das B-Planverfahren ruhe, seit in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange klargestellt worden sei, dass eine Beeinträchtigung des U-Bahnbetriebs ausgeschlossen werden müsse. Die Prüfungen, ob dieses Hochhaus gebaut werden könne, seien langwierig und dauerten an. Diese Klärung liege in der Verantwortung der Verhandlungspartner, also der BVG und der Investor. Wenn ein Verhandlungsergebnis vorliege, müsse es zunächst vom BVG-Vorstand, vom BVG-Aufsichtsrat und der technischen Aufsichtsbehörde für Verkehrsanlagen begutachtet werden. Mit all dem habe ihr Haus nichts zu tun. Für den Aufsichtsrat und die Gremien sei die Wirtschaftsverwaltung zuständig und für die technische Aufsicht die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Erst wenn diese Verfahrensschritte erfolgreich durchlaufen seien, könne ihre Verwaltung das B-Planverfahren fortsetzen.

Nach den letzten, ihr vorliegenden Informationen gebe es zwei Varianten. Die eine sehe eine feste Bodenplatte vor, die den Tunnel darunter schütze, und die zweite eine verstärkende innere Schale im Tunnel, also keinen zweiten Tunnel. Sie vermute, dass die BVG die zweite Variante bevorzuge. Beide Lösungen dürften enorme Kosten verursachen.

Katalin Gennburg (LINKE) interessiert angesichts der massiven Beeinträchtigungen, die mit einem solchen Projekt verbunden seien, warum die Planungen weitergeführt würden. Welche Verpflichtungen sei das Land Berlin gegenüber Hines eingegangen, die geltend gemacht werden könnten, falls der B-Plan nicht festgesetzt werde?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) erklärt, dass man auf dem Standpunkt stehe, ein Vertrauensschaden könne erst entstehen, wenn nach Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Einschätzung vorliege, der Verfahrensschritt abgeschlossen sei und das Ergebnis allen Verfahrensbeteiligten bekannt sei. An diesem Punkt sei man aber noch nicht angelangt.

Ein B-Plan werde gegebenenfalls dem Abgeordnetenhaus zur Entscheidung vorgelegt.

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

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Mietendeckel

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) berichtet, dass der Senat in seiner gestrigen Sitzung beschlossen habe, Eckpunkte für einen Gesetzentwurf für landesrechtliche Regelungen zur Begrenzung von Miethöhen zu erstellen. Die Federführung liege bei ihrer Senatsverwaltung, die aktiv von der Justiz-, Wirtschafts- und Finanzverwaltung unterstützt werde. Ex-terner Sachverstand werde hinzugezogen, und bei Bedarf stehe die für Verfassungsfragen zuständige Innenverwaltung zur Verfügung. Die Eckpunkte und ein Zeitplan für ein Gesetzgebungsverfahren sollten noch vor der Sommerpause im Senat erörtert werden.

Sebastian Czaja (FDP) vertritt die Ansicht, dass eine solche Regelung im BGB zu treffen und damit die Bundesebene zuständig sei. Müsse man davon ausgehen, dass sich der sog. Mietendeckel nur auf öffentlich geförderten Wohnraum beziehe?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt klar, dass es sowohl öffentlichen als auch geförderten Wohnraum gebe, und darüber hinaus gebe es noch öffentliche Wohnungen, die mit Förderungen verbunden seien. In diesen drei Fällen gebe es bereits sog. Mietendeckel. Jetzt gehe es um den übrigen Wohnungsbestand. Man wolle eine öffentlich-rechtliche Regelung schaffen, die nicht auf dem BGB aufsetze. Diese müsse verfassungsrechtlich zulässig und angemessen sein.

Sebastian Czaja (FDP) fragt, ob Senatorin Lompscher das Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Deutschen Bundestages zu dieser Thematik berücksichtigen werde.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) teilt mit, dass ihr das Gutachten bekannt sei und dass sie es den übrigen Senatsmitgliedern zur Kenntnis gegeben haben. Da es darin um eine Regelung gehe, die sich an das BGB anlehne, sei es für das Berliner Vorhaben nicht entscheidend.

Siemens-Campus

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) erinnert daran, dass gemeinsame Arbeitsgruppen von Siemens, dem Senat und dem Bezirk verabredet worden seien. Mittlerweile hätten sie – bis auf die AG Öffentlichkeitsarbeit, die in Kürze nachziehe – ihre Arbeit aufgenommen. Erste Rückmeldungen bewerteten ihre Tätigkeit als konstruktiv und sinnvoll.

Der Rat der Bürgermeister habe in seiner Sitzung am 14. März 2019 einstimmig beschlossen, dass die Planungshoheit wegen der gesamtstädtischen Bedeutung durch das Abgeordnetenhaus und den Senat wahrgenommen werden solle.

Die Projektgruppe des Senats habe Anfang der Woche den Siemens-Campus in Erlangen besucht, um aus den dortigen Erfahrungen zu lernen. Die konkreten Rahmenbedingungen der beiden Standorte seien jedoch sehr unterschiedlich. In Erlangen gehe es vorrangig um Verwaltungsfunktionen, und es handele sich um ein Neubauvorhaben, während in Berlin viele

Denkmalschutzobjekte einbezogen werden sollten. Dennoch sei der Besuch informativ gewesen.

Der wichtigste Meilenstein, der in diesem Jahr erreicht werden solle, sei die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs und die Entscheidung darüber. Das werde derzeit intensiv vorbereitet.

Daniel Buchholz (SPD) möchte wissen, wie der Senat mit der teilweise geäußerten Meinung umgehe, die Planungshoheit solle beim Bezirk bleiben. Auch die Haltung der CDU-Fraktion dazu interessiere ihn.

Katalin Gennburg (LINKE) bittet um eine Einschätzung des Senats zum Sanierungsstau in der bestehenden Infrastruktur. Die Siemensstadt sei auf Moor gebaut, und die dortigen Keller seien marode. Wann befasse sich der Ausschuss mit dem Themenkomplex?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) verweist bezüglich der zuletzt gestellten Frage auf das Selbstbefassungsrecht des Ausschusses. Solange der Ausschuss das Thema nicht auf die Tagesordnung setze, werde sie im Rahmen des „Berichts aus der Senatsverwaltung“ über den Siemens-Campus informieren, wenn es einen neuen Sachstand gebe.

Der eigentliche Siemens-Campus umfasse nur Flächen im Eigentum von Siemens. Bei den Planungen müsse aber auch das Umfeld berücksichtigt werden. Deshalb gebe es bereits Kontakte zu den öffentlichen Wohnungseigentümern in der Umgebung. Bisher habe der Senat große Projekte möglichst in eine Strategie der Städtebauförderung eingebettet. Z. B. habe man im Umfeld Städtebaufördermaßnahmen eingesetzt. Dazu seien aber Voraussetzungen, wie ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, erforderlich, die von dem zuständigen Bezirksamt beschlossen und geschaffen werden müssten. Diese Aufgabe habe die AG des Senats im Blick.

Auch Bezirke seien in der Lage, große Projekte zu stemmen. Zum Siemens-Campus gebe es aber einen Letter of Intend, in dem sich der Regierende Bürgermeister gegenüber Siemens verpflichtet habe, das Vorhaben umzusetzen. Deshalb müssten die Steuerungsmöglichkeiten des Senats hier intensiver genutzt werden als anderswo. Für eine Zuständigkeit des Senats spreche auch, dass das Projekt nicht nur Spandau, sondern auch die angrenzenden Bezirke Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf betreffe. Zudem beträfen die damit verbundenen Infrastrukturanforderungen verschiedene Ressorts, die in einem bezirklichen B-Plan nicht umgesetzt werden könnten. Die gesamtstädtische Bedeutung des Siemens-Campus dürfe nicht unterschätzt werden.

Rathausforum

Morgen finde ab 18.00 Uhr bei der Stadtwerkstatt Mitte der Projektwerkraum „Von Begegnung bis Rückzug – Rathausforum weiterdenken!“ statt. Dort werde eine neue ökologische und stadtklimatische Untersuchung für das Rathaus- und das Marx-Engels-Forum vorgestellt. Darüber hinaus werde ein in Arbeit befindliches freiraumplanerisches Gesamtkonzept präsentiert. Diese beiden Papiere sollten zusammen mit anderen Unterlagen und den Bürgerleitlinien für den im Jahr 2020 geplanten Realisierungswettbewerb zur Freiraumgestaltung genutzt

werden. Wichtig sei auch, die geschichtliche Dimension des Ortes sicht- und erlebbar zu machen.

Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Wohnungen

Angesichts der Diskussion über ein mögliches Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Wohnungen habe der BBU heute ein ausführliches verfassungsrechtliches Gutachten vorgestellt. Das habe sie zum Anlass genommen, die von ihrer Verwaltung eingeholten rechtlichen Expertisen zu diesem Thema im Internet zu veröffentlichen.

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

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke
und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Drucksache 18/1626
**Aktive Ankaufspolitik zum Aufbau einer
strategischen Grundstücksreserve**

[0185](#)
StadtWohn
Haupt(f)
WiEnBe

Gabriele Gottwald (LINKE) informiert, dass die Koalitionsfraktionen den vorliegenden Antrag vor dem Hintergrund der herrschenden Flächenknappheit und der massiv steigenden Bodenpreise und Mieten gestellt hätten. Davon erhoffe man sich einen vorausschauenden Flächenankauf im Sinne des Gemeinwohls, mit dem eine sog. strategische Reserve aufgebaut werden könne. Diese Flächen könnten für Wohnen, Gewerbe, Kultur, Sport u. Ä. zur Verfügung gestellt werden.

In den Bezirken laufe schon länger ein Clusterungsprozess, der eventuell beschleunigt werden könne. Sobald dort eine Übersicht vorliege, könne man abschätzen, über welche Flächen das Land verfüge.

Die zu bildende Flächenreserve solle in das Sondervermögen für Daseinsvorsorge übergehen. Es müssten Kriterien entwickelt werden, nach welchen Gesichtspunkten die Grundstücke für welche Zwecke vergeben würden. Es sei vorgesehen zu prüfen, ob auch öffentliches Eigentum des Bundes oder der Bahn angekauft werden könne.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) hält es im Kontext der Liegenschaftspolitik des Landes und des geschrumpften Grundstücksvorrats für folgerichtig, strategische Ankäufe zu planen. Die Federführung dafür müsse bei der Senatsverwaltung für Finanzen liegen, aber es gebe auch stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen, die in eine Ankaufspolitik einfließen sollten.

Dabei gelte es, ein Dilemma aufzulösen. Einerseits werde öffentlich über Ankaufspolitik diskutiert, aber konkrete Ankäufe sollten vertraulich behandelt werden. Das sei erforderlich, um die Bodenspekulation nicht weiter anzufachen. In den letzten zehn Jahren seien die Bodenpreise, insbesondere für Mehrfamilienhausbebauung, um 550 Prozent gestiegen. Folglich bestehe die Herausforderung darin, zwischen Exekutive und Legislative ein Verfahren zu verab-

reden, das einerseits die Vertraulichkeit garantiere aber andererseits die Möglichkeit biete, Gelegenheiten nicht zu verpassen.

Derzeit sehe die LHO Ankäufe nur vor, wenn Fachbedarfe angemeldet seien. Strategische Ankäufe zum Zweck der Stadtentwicklung seien aber etwas anderes. Ob rechtliche Anpassungen erforderlich seien, müsse noch geprüft werden.

Für die Mittelbereitstellung sei der Haushaltsgesetzgeber zuständig.

Bezüglich der BImA-Flächen sei ein Verfahren etabliert worden. Danach werde die Ankaufrelevanz nach dem bewährten Clusterungsverfahren bewertet. Es sei auch schon gelungen, Mischnutzungen zu clustern. Eine ähnliche Methode müsse für Flächen der Deutschen Bahn, des Bundeseisenbahnvermögens, der Landesbeteiligungen und der Hochschulen gefunden werden. Wenn man über strategische Bodenpolitik rede, müsse die frühere Maxime, dass die betriebsnotwendigen Flächen der Landesbeteiligungen und der Hochschulen in deren eigener Verantwortung zu Geld gemacht werden sollten, damit sie daraus ihre Investitionen finanzieren könnten, vollständig überwunden werden.

Stefan Förster (FDP) befürchtet, dass ein intransparentes Ankaufsverfahren ohne finanzielle Obergrenze eingeführt werden solle. Seine Fraktion werde dem Antrag nicht zustimmen.

Harald Laatsch (AfD) teilt mit, dass es seine Fraktion zwar begrüße, wenn Flächenreserven geschaffen würden. Es sei aber noch unklar, welche Grundstücke gemeint seien. Könnten das z. B. auch Grundstücke sein, die mit Wohnungen bebaut seien? Das würde von seiner Fraktion nicht unterstützt. Oder gehe es um unbebaute Grundstücke?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) antwortet, dass alle Grundstücke infrage kämen, die für Stadtentwicklungsaufgaben geeignet seien.

Der **Ausschuss** empfiehlt, dem Antrag Drucksache 18/1626 zuzustimmen.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Mitarbeit und Kooperation von

**Onlinevermietungsplattformen bei der Bekämpfung
der Zweckentfremdung**

(auf Antrag der Fraktionen der SPD, Die Linke und
Bündnis 90/Die Grünen)

[0199](#)

StadtWohn

Katalin Gennburg (LINKE) erinnert an die Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes im letzten Jahr. Bereits damals sei es um die Frage gegangen, wie man mit Onlineplattformen umgehe, auf denen Ferienwohnungen vermittelt würden. Dabei stehe Airbnb im Mittelpunkt. Auch andere Städte wie Paris drängten darauf, dass illegale Angebote dieses Konzerns aus dem Netz entfernt würden. Airbnb trage massiv zur Wohnraummangellage und zu Mietsteigerungen in vielen Städten bei, und das Geschäftsmodell befördere illegale Zweckentfremdung. Von den Übernachtungskosten schöpfe Airbnb einen erheblichen Teil

ohne Gegenleistung ab. Die Informationen für Vermieterinnen und Vermieter seien irreführend und verführten zu gesetzwidrigem Handeln. Deswegen sei im Zweckentfremdungsverbotsgesetz die Zustimmung des Vermieters festgelegt worden.

Es genüge nicht, von den bezirklichen Ordnungsbehörden die Überprüfung und Verfolgung der illegalen Angebote einzufordern, sondern es sei auch erforderlich, von dem Konzern zu verlangen, sich gesetzeskonform zu verhalten und Steuern zu entrichten. Dazu gehörten die City Tax und die Übernachtungssteuer.

Die Schaffung eines Transparenzregisters, das ein legales Reisen ermögliche, könne ein weiterer Schritt sein. Barcelona sei ein Beispiel dafür.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt fest, dass Airbnb und andere Onlinevermittler die gesetzlichen Regelungen nur sehr mangelhaft einhielten. Erfreulicherweise gebe es inzwischen das Urteil eines Münchner Verwaltungsgerichts, das möglicherweise auf Berlin anwendbar sei. Darin sei klargestellt worden, dass das Nichteinhalten landesgesetzlicher Verpflichtungen sanktioniert werden könne. Bisher seien solche Sanktionierungen immer an dem undurchsichtigen Firmenkonstrukt von Airbnb in Berlin gescheitert. Die Stadt München habe sich aber gegen den Hauptsitz von Airbnb in Irland gewandt, und offensichtlich sei das erfolgversprechend. Ihre Verwaltung habe das zum Anlass genommen, sich mit den Bezirken über das weitere Vorgehen zu verständigen.

In der Presse sei teilweise berichtet worden, es habe Kooperationsangebote von Airbnb gegeben, denen sich der Senat verschlossen habe. Diese Angebote seien aber entweder nicht rechtskonform oder unzureichend. Darauf sei Airbnb schon mehrfach hingewiesen worden. Es habe auch schon drei Termine mit dem zuständigen Staatssekretär gegeben, wo Airbnb erklärt worden sei, was im Rahmen einer Kooperation sinnvoll sei. Diese Hinweise würden aber von Airbnb mit dem Verweis auf entgegenstehendes EU-Recht zurückgewiesen.

Im Zuge der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes seien dem Wohnungsmarkt bis Ende 2018 über 9 300 Wohnungen wieder zugeführt worden. 4 550 davon seien ehemalige Ferienwohnungen gewesen.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) gibt zu bedenken, dass es beim Zweckentfremdungsverbotsgesetz ein Vollzugsdefizit gebe. Ein Grund dafür sei Personalmangel, aber auch die Kontrolle an sich sei schwierig. Handlungsbedarf bestehe nicht nur in Bezug auf die Ferienwohnungen, sondern auch auf den Leerstand. Sie bitte die Senatsverwaltung, mit den Bezirken darüber zu sprechen, dass Eigentümer oftmals zu lange Leerstandzeiten genehmigt bekämen.

Sie teile die Freude darüber, dass München vor Gericht gegen Airbnb erfolgreich gewesen sei. Diese Freude werde aber durch die Tatsache getrübt, dass Airbnb bereits angekündigt habe, in die nächste Instanz zu gehen. Ihrer Ansicht nach sei eine langfristige Strategie erforderlich, um gegen Airbnb vorzugehen. Die bezirklichen Wohnungsämter müssten in ihrem Handeln unterstützt werden. Zudem müsse überlegt werden, wie eine Drohkulisse aufgebaut werden könne, das Airbnb zu keinem freiwilligen Entgegenkommen bereit sei und meine, sich über Gesetze hinwegsetzen zu können.

Sie rege an, digitale Möglichkeiten zu nutzen, um sich einen Überblick über bestehende Anzeigen und fehlende Registrierungsnummern zu verschaffen. Eine solche Recherche könne die Arbeit der Bezirke erleichtern.

Iris Spranger (SPD) begrüßt, dass Berlin inzwischen über das schärfte Zweckentfremdungsverbotsgesetz bundesweit verfüge. Zu dessen Umsetzung seien insbesondere in den Innenstadtbezirken Stellen bereitgestellt worden. Seien alle Stellen besetzt worden? Sei es erforderlich, da noch einmal nachzusteuern?

Habe der Zugriff der Bezirke auf die Onlineportale der Ferienwohnungsanbieter Erfolg gehabt? Bestünden dagegen noch datenschutzrechtliche Bedenken? Hätten die Onlinerecherchen zu höheren Steuereinnahmen geführt?

Seien noch gesetzliche Verschärfungen erforderlich, was die Registrierungsnummern und Ordnungsstrafen angehe?

Katalin Gennburg (LINKE) interessiert, wann die Steuerfestsetzung gegen Airbnb erfolge. Es gehe nicht darum, den Datenschutz einzuschränken. Vielmehr müsse der Plattformbetreiber verpflichtet werden, die erforderlichen Daten bereitzustellen. Sie schlage vor, das beim Finanzsenator anzusiedeln. Finanzsenator Dr. Kollatz habe bereits geäußert, dass er von Airbnb die Herausgabe der Daten erwarte, aber was werde dafür getan, dass das auch geschehe? Ein Gutachten, das die Linksfraktion in Auftrag gegeben habe, habe bestätigt, dass Airbnb verpflichtet werden könne, illegale Angebote ohne Registrierungsnummer zu löschen. Gebe es Zahlen darüber, wie viele illegale Angebote im Netz kursierten? Wann ergehe eine Geldstrafe?

Wie viele Zweitwohnungen würden als Ferienwohnungen vermietet?

Sie schlage vor, eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit der Senatsverwaltung für Finanzen zum Thema Übernachtungssteuer einzurichten. Durch die Untervermietung via Airbnb entgingen Berlin Millionen an Steuergeldern.

Stefan Förster (FDP) vertritt die Ansicht, dass die Bezirke ihr knappes Personal vorrangig für die Erteilung von Baugenehmigungen einsetzen sollten.

Die landeseigene Gesellschaft berlinovo wende Vermietungspraktiken an, die man als Zweckentfremdung ansehen könne. Er kritisiere das nicht, aber wie stehe der Senat dazu?

Wie viele Wohnungen stünden in Berlin derzeit aus spekulativen Gründen leer? Für wie viele Wohnungen sei der Abriss zum Zweck der Gewinnmaximierung geplant?

Was werde getan, damit Airbnb und ähnliche Plattformen mit Firmensitz im Ausland in Deutschland Steuern zahlten?

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt fest, dass der Senat die Umsetzung des Gesetzes mit den Bezirken erörtere. Ende März werde dazu erneut ein Gespräch geführt. Schwerpunkt werde die Auseinandersetzung mit dem Münchner Urteil sein. Sie rege an, in Berlin ein oder zwei Musterverfahren gegen Airbnb Irland durchzuführen.

Trotz des Widerspruchs von Airbnb gegen das Urteil des Münchner Verwaltungsgerichts, seien die darin getroffenen Feststellungen für Berlin hilfreich. Z. B. habe das Verwaltungsgericht festgestellt, dass die Datenschutzargumente, die Airbnb gerne vorbringe, nicht stichhaltig seien.

Von den 60 zur Verfügung gestellten Stellen, stehe die Hälfte den Bezirken zur Verfügung. Die Mitarbeiter der Taskforce seien alle in die Bezirke abgeordnet. Mit dem nächsten Haushalt würden deren Stellen entfristet und gingen dauerhaft an die Bezirke. Bisher lägen ihr keine Hinweise aus den Bezirken vor, dass mehr Mitarbeiter benötigt würden.

In Richtung von Herrn Förster weise sie darauf hin, dass die Mitarbeiter der Bau- und Wohnungsaufsichtsämter andere Aufgaben hätten als die der Wohnungsämter. Sowohl die Ausfertigung von Baugenehmigungen als auch die Verfolgung von Zweckentfremdung seien wichtig. Es sei nicht angebracht, einen der beiden Arbeitsbereiche als wichtiger anzusehen.

Eine weitere Verschärfung des Gesetzes sei aus ihrer Sicht nicht erforderlich. Vorrangig sei, ein zielgerichtetes Handeln aller Bezirke zu erreichen. Ihre Verwaltung biete dazu Unterstützung an. Der Finanzrahmen für Ordnungswidrigkeiten sei bereits so hoch, dass er nicht mehr erweitert werden könne.

An einer Stelle halte sie eine Korrektur am Zweckentfremdungsverbotsgesetz erforderlich. Es gehe darum, dass Wohnangebote von gemeinnützigen Trägern von dem Gesetz ausgenommen werden sollten.

Über illegale Angebote im Internet lägen keine Zahlen vor. Das gelte auch für Zweitwohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt würden, spekulativen Leerstand und Abriss. Es sei auch nicht möglich, solche Zahlen zu ermitteln, da niemand freiwillig darüber Auskunft gebe. Es bleibe nur die Möglichkeit, Zweckentfremdung proaktiv zu verfolgen.

Bei der berlinovo gebe es keine Zweckentfremdung. Dort werde nicht tage- oder wochenweise vermietet, sondern auf Zeit. Diskutabel seien höchstens die Preise, zu denen das geschehe.

Die Senatsverwaltung für Finanzen habe angekündigt, etwas für die Erhöhung der Einnahmen aus der City Tax zu tun. Ihr sei aber nicht bekannt, ob das geschehen sei. Sie nehme die heutige Sitzung zum Anlass, sich danach zu erkundigen.

Uwe Münkemüller (SenStadtWohn) ergänzt, dass die City Tax vom Vermieter beim Gast eingenommen werden müsse, um sie dann direkt weiterzugeben. Sein Arbeitsbereich stehe in stetem Kontakt mit den Zuständigen bei der Senatsverwaltung für Finanzen für die City Tax. Auf dem Wege der Amtshilfe übermittle seine Verwaltung einmal jährlich die von den Bezirken übermittelten Übernachtungsdaten an den Bereich City Tax, aber mit dem Hinweis auf das Steuergeheimnis flössen keine Daten zurück. Er werde die Idee aufgreifen und mit der Finanzverwaltung auf der Verwaltungsebene klären, wie dort verfahren werde.

Ein Bußgeld werde immer dann verhängt, wenn der jeweilige Bezirk einen Sachverhalt soweit aufgedeckt habe, dass er vermutlich vor dem Amtsgericht Bestand habe. Der Tatbestand müsse dafür sehr gut dargelegt werden und zumindest auch der bedingte Vorsatz. Von den

Bezirken habe er erfahren, dass die Amtsrichter mittlerweile verstanden hätten, dass hohe Bußgelder erforderlich seien.

Das Münchner Urteil habe er diversen Kollegen in andern europäischen Großstädten in der Hoffnung geschickt, dass auch diese gegen die Praktiken von Airbnb voringen. Er gehe davon aus, dass allein das Publikmachen eine abschreckende Wirkung auf Vermieter ohne Registrierungsnnummer habe.

Katalin Gennburg (LINKE) begrüßt, dass der Vorschlag, das Gespräch mit der Senatsverwaltung für Finanzen zu suchen, aufgegriffen werde.

Wie sei der Stand der Beschwerde, die Airbnb gegen Berlin auf europäischer Ebene eingereicht habe? Wie gingen andere Städte damit um?

Uwe Münkemüller (SenStadtWohn) stellt fest, dass es sich um ein EU-Vertragsverletzungsverfahren handle, das sich nicht gegen Berlin, sondern gegen Deutschland richte. Der Vorgang werde an das Bundeswirtschaftsministerium weitergeleitet, von dem ihn wiederum seine Verwaltung erhalte. Das sei noch nicht geschehen. Er habe aber gehört, dass auf europäischer Ebene erst einmal geprüft werde, ob es sich überhaupt lohne, gegen die Bundesrepublik Deutschland vorzugehen.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass die Besprechung damit erledigt sei.

Punkt 5 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 18/0300

Ein Baulückenkataster für Berlin

[0052](#)
StadtWohn

Sebastian Czaja (FDP) begrüßt, dass Frau Spranger offensichtlich ein Baulückenkataster nach Stuttgarter Vorbild befürworte.

Seine Fraktion wolle mit einem Kataster Baulücken in Berlin identifizieren und diese Informationen allen Interessierten zugänglich machen. Man rechne damit, dass auf den Freiflächen 162 000 Wohnungen realisiert werden könnten. Er verstehe ein solches Kataster als eine Hilfe bei einer mietsenkenden Neubauoffensive.

Das vorhandene System WoFIS arbeite auf der gleichen Grundlage wie ein Baulückenkataster, nämlich auf den Dokumentationen der Bezirke. Ein Baulückenkataster müsse weiterentwickelt und transparent gemacht werden, zumal WoFIS 2020 bzw. 2021 eingestellt werden solle.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt richtig, dass nicht vorgesehen sei, WoFIS zu beenden.

Klassische Baulückenkataster seien ein Angebot in Städten mit eher stagnierenden Märkten. Seit der Einführung der Datenschutzgrundverordnung unterlägen sie höheren Barrieren als in

der Vergangenheit. In Berlin habe es bis 2015 auch ein Baulückenkataster gegeben. Dessen Inhalte seien in das WoFIS überführt worden. Ihre Verwaltung gehe davon aus, dass aufgrund der Datenschutzgrundverordnung jeder Eigentümer einer Veröffentlichung in einem Kataster zustimmen müsse. Das sei mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Außerdem sei davon auszugehen, dass nicht jeder seine Zustimmung erteile und man nur ein sehr lückenhaftes Kataster erhalte. Hinzu komme, dass ein Kataster nur seinen Zweck erfüllen könne, wenn es immer auf dem aktuellen Stand sei.

Aus den genannten Gründen habe man sich mit den Bezirken darauf verständigt, das WoFIS aufzustellen und darin Flächen, die für eine Wohnbebauung in Frage kämen, Potenzialflächen ab 50 WE und bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ab 10 WE aufzunehmen. Dieses Informationssystem werde regelmäßig fortgeschrieben und für die interne Planung genutzt.

Man könne überlegen, ob es sinnvoll sei, das WoFIS weiteren Akteuren mit einem nachgewiesenen berechtigten Interesse zugänglich zu machen. Das könne z. B. der Genossenschaftsbeauftragte sein.

Ein Baulückenkataster, wie es die FDP vorschlage, sei für sie keine Option.

Iris Spranger (SPD) korrigiert Herrn Czaja dahin gehend, dass sie das Vorhandensein des WoFIS begrüßt habe. Sie halte es auch für richtig, dass ausgewählte Interessenten Zugriff darauf erhielten.

Wenn die Daten aus dem WoFis in Form eines Baulückenkatasters öffentlich zugänglich gemacht würden, bestehe die Gefahr, dass damit die Bodenspekulation unterstützt werde. Folglich werde dem Antrag der FDP-Fraktion nicht gefolgt.

Harald Gindra (LINKE) teilt die Ansicht seiner Vorrednerin, dass der Antrag abgelehnt werden müsse. Das Problem beim Neubau bestehe nicht in mangelnder Transparenz. Es gebe bereits einen Überhang von 50 000 Wohnungen, für die eine Baugenehmigung vorliege, aber dennoch nicht gebaut würden.

Oliver Friederici (CDU) gibt zu bedenken, dass das WoFIS etwas anderes sei als das von der FDP-Fraktion beantragte Baulückenkataster. In Stuttgart sei es z. B. so, dass Eigentümern angeboten werde, ihre Grundstücke auf dem Markt zu etablieren. Einen solchen Vermittlungsservice für Eigentümer gebe es in Berlin nicht, könne aber sehr hilfreich sein.

Harald Laatsch (AfD) weist darauf hin, dass in § 200 Abs. 3 BauGB geregelt sei, dass jede Gemeinde das Recht habe, ein Baulandkataster zu erstellen und zu veröffentlichen. Dabei hätten Grundstücke grundsätzlich keinen Anspruch auf Datenschutz. Eigentümer hätten diesen Anspruch nur dann, wenn sie einer Veröffentlichung widersprächen.

Wer solle berechtigt sein, Grundstücksdaten einzusehen? Solle die Privatwirtschaft ausgeschlossen werden, was seine Fraktion für nicht akzeptabel halte? Nach Ansicht der AfD müsse allen, die in Berlin bauten, wie Bauträger oder Eigentümer, Einblick gewährt werden. Das könne ein Anreiz zum Wohnungsbau sein.

Katrin Schmidberger (GRÜNE) hat aus dem Antrag nicht geschlossen, dass die FDP-Fraktion in Berlin ein Baulückenkataster nach Stuttgarter Vorbild einführen wolle.

Sie begrüße, wenn Eigentümer, die einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten wollten, unterstützt würden. Die Wohnungsbauleitstelle biete das teilweise schon an. Sie zweifle aber, dass ein Baulückenkataster in diesem Zusammenhang hilfreich sei.

Das Verdichtungspotenzial in Berlin sei groß, und es sei erforderlich, die Gründe dafür herauszufinden.

In dem FDP-Antrag sei davon die Rede, dass Grundstücke im bezirklichen Fachvermögen, die für die dortige Aufgabenwahrnehmung nicht mehr notwendig seien, in ein Baulückenkataster aufgenommen werden sollten. Sie gehe davon aus, dass damit ein Verkauf dieser Grundstücke gemeint sei. Das könne nicht unterstützt werden. Das Land Berlin dürfe keine Flächen verkaufen, sondern müsse welche ankaufen. – Alles in allem könne dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Wenn mehr Transparenz gewünscht sei, sei ein zentrales, öffentliches Immobilienregister, aus dem die Eigentümer hervorgingen, der richtige Ansatz.

Iris Spranger (SPD) gehe davon aus, dass es der FDP mit ihrem Antrag in erster Linie darum gehe, die Immobilienwirtschaft zu unterstützen. Das sei aber nicht das Ziel der Koalitionsfraktionen. Alle Grundstücke, die sich im bezirklichen Fachvermögen befänden, sollten entweder Genossenschaften oder städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt oder zum Bau von Kitas, Schulen usw. genutzt werden.

Der ehemalige Spandauer CDU-Stadtrat Röding habe für seinen Bezirk eine Wohnbauflächenpotenzialstudie erarbeiten lassen, die streng vertraulich behandelt werde. Das sei so, weil Bodenspekulation verhindert werden solle und Flächen für eigene Interessen vorgehalten würden.

Jeder Notar habe die Möglichkeit, Grundstückseigentümer über das Grundbuch zu ermitteln. Dazu müsse es aber ein zielgerichtetes Interesse geben.

Daten zu ermitteln, die über das WoFIS hinausgingen, halte sie nicht für sinnvoll.

Sebastian Czaja (FDP) verstehe ein Baulückenkataster als eine Weiterentwicklung des WoFIS.

Wieso sei in Stuttgart und anderen Städten etwas möglich, das in Berlin aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein solle?

Harald Laatsch (AfD) weist darauf hin, dass ein öffentliches Grundstück, das in einem Kataster verzeichnet sei, nicht gleichzeitig zum Verkauf stehen müsse.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) erklärt, dass eine Widerspruchslösung im Gegensatz zu früher nicht mehr ausreiche. Heute sei eine Zustimmungslösung erforderlich, und sie halte es nicht für möglich, eine solche in einer Stadt von der Größe Berlins umzusetzen, ohne einen unverhältnismäßigen Aufwand zu treiben.

Bezogen auf das Argument, das Stuttgarter Baulückenkataster sei mit einem öffentlichen Beratungsangebot verbunden, weise sie darauf hin, dass es in jedem Bezirk Berlins eine Bauberatung gebe. Darüber hinaus gebe es eine Wohnungsbauleitstelle und weitere Anlaufmöglichkeiten für Bauwillige.

Sie bestätige, dass ein Baulückenkataster nicht mit einem Wohnflächeninformationssystem verglichen werden könne. Während ein Baulückenkataster ausschließlich Baulücken enthalte, beinhalte das WoFIS ein Potenzial von 200 000 Wohnungen, das in generalisierter Form im Stadtentwicklungsplan Wohnen offengelegt werde. Alle Bezirke lehnten ein offenes Baulückenkataster bzw. WoFIS ab.

Das es in anderen Städten ein Baulückenkataster gebe, führe sie insbesondere darauf zurück, dass dort keine so dynamische und spekulativ aufgeheizte Stadtentwicklung vorhanden sei wie in Berlin.

Der **Ausschuss** empfiehlt, den Antrag Drucksache 18/0300 abzulehnen.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

[0132](#)

**Neubau eines Exil-Museums am Anhalter Bahnhof –
Einzelheiten des Vorhabens und denkmalfachliche**

StadtWohn

Einschätzung des Standorts

(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Oliver Friederici (CDU) bittet den Senat, den aktuellen Sachstand darzustellen. Ihn interessierten besonders die infrage kommenden Grundstücke, wie man die noch existierenden Fassadenteile des Anhalter Bahnhofs in ein Museum integrieren könne, wie die Zusammenarbeit mit der Stiftung sei und ob schon etwas zum zeitlichen Ablauf gesagt werden könne.

Senatorin Katrin Lompscher (SenStadtWohn) stellt klar, dass man noch am Anfang der Überlegungen zu einem Exilmuseum stehe. Die Idee sei interessant und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg positiv aufgenommen worden. Es sei vorgesehen, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und einen Wettbewerb durchzuführen. Da die Ruine des Anhalter Bahnhofs betroffen sei, müsse der Denkmalschutz einbezogen werden. Ihre Verwaltung sei bisher nur beratend und begleitend mit der Sache befasst.

Manfred Kühne (SenStadtWohn) berichtet, dass die Senatsbaudirektorin ihre Jour fixes nutze, um dieses Thema mit dem Kulturstatssekretär und dem zuständigen Bezirksstadtrat aus Friedrichshain-Kreuzberg abzustimmen. Die Projektidee sei auch aus dem gedenkpolitischen Zusammenhang entwickelt worden, den man im Umfeld mit der Topografie des Terrors und der Stiftung Flucht, Vertreibung und Versöhnung im Deutschlandhaus vorfinde. Alle Beteilig-

ten seien im Moment noch dabei, die konkretisierenden Schritte abzustimmen. Es gebe noch kein präzises Bedarfsprogramm, und es müssten noch finanzielle Fragen geklärt werden. Der Senat und der Bezirk hätten aber ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Grünfläche am Anhalter Bahnhof, die derzeit mit einer Sportfläche verbunden sei, für die Museumsnutzung zur Verfügung zu stellen. Der nächste wichtige Schritt sei die Konkretisierung der Nutzungsansprüche der Bedarfsträger. Wenn das geschehen sei, könne man verabreden, in welchem Umfang eine ergänzende ober- oder unterirdische Bebauung nötig sei. In diesem Zusammenhang sollten auch die denkmalpflegerischen Fragen geklärt werden, die sich aus dem vorhandenen Baudenkmal und aus der früheren Bebauung ergäben. Der Bezirk lege Wert darauf, dass an dem Ort nicht nur die neuen Funktionen angemessen berücksichtigt würden, sondern auch darauf, dass die öffentliche Grünfläche und die Sportfläche erhalten blieben.

Seine Verwaltung werde zu gegebener Zeit mit den Vorhabenträgern und dem Bezirk Empfehlungen abgeben, welches städtebaulich und architektonisch qualifizierende Verfahren für richtig gehalten werde. Eine Zeitschiene könne noch nicht vorgestellt werden.

Dr. Ute Herdmann (SenKultEuropa) begrüßt die Standortwahl der Museumsinitiatoren, denn der Anhalter Bahnhof habe eine hohe Symbolkraft im Zusammenhang mit dem Thema, dem sich das Museum widmen solle. Der Anhalter Bahnhof sei Ausgangspunkt für viele gewesen, die Berlin in den Dreißigerjahren unfreiwillig verlassen hätten, was eine ideale museologische Anbindung schaffe.

Die bisherigen Gespräche mit den Initiatorinnen und Initiatoren ließen eine denkmalverträgliche Lösung erwarten. Das Bestreben des Denkmalschutzes sei es, die Substanz des Portals und seine Wirkung in den umgebenden Raum zu erhalten. Einige der vorliegenden Pläne berücksichtigten das, sodass sie gute Chancen für eine Einigung sehe. Es gebe auch die Idee, das Portal als Eingangsbauwerk in den Museumsraum hinein zu nutzen. Das hielte sie für optimal, da genutzte Denkmale auch gepflegt und erhalten würden.

Daniela Billig (GRÜNE) äußert sich positiv darüber, dass das Projekt schon in einer so frühen Phase vorgestellt werde. Ihre Fraktion unterstütze die Idee, an dieser Stelle ein Exilmuseum zu realisieren und damit die Lücke zu schließen, die nach der Zerstörung des Anhalter Bahnhofs geblieben sei. Grün- und Sportflächen seien nötig, aber das Rudiment des Portals mache deutlich, dass an dieser Stelle etwas fehle. Wenn ein Museum die Geschichte dieses Ortes aufgreife, sei das erfreulich.

Stefan Förster (FDP) gibt zu bedenken, dass nicht alle bisher vorgelegten Entwürfe denkmalverträglich seien. Es müsse eine Lösung gefunden werden, der sowohl dem Denkmalcharakter des Ortes gerecht werde als auch der umliegenden Bebauung.

Wie stehe die Sportverwaltung zu den Plänen? Immerhin sei davon eine wichtige innerstädtische Sportfläche betroffen.

Gebe es bereits verbindliche finanziellen Zusagen von privater oder öffentlicher Seite für die Realisierung?

Er halte es für unzureichend, nur die Exilbewegung in den Dreißigerjahren zu behandeln. Die Tradition der Zu- und Auswanderung in Berlin umfasse einen sehr viel größeren Zeitraum. Bereits im 19. Jahrhundert habe der Anhalter Bahnhof in diesem Zusammenhang eine Rolle gespielt. Was solle das Museum alles umfassen?

Oliver Friederici (CDU) ist erfreut über die Einigkeit, die in Bezug auf das Projekt bestehe. Die Überlegung, das Portal in das Museum zu integrieren, halte er für reizvoll.

Mit dem Sport müsse eine Abwägung getroffen werden. Er hoffe auf einen Entwurf, der beides ermögliche.

Gebe es eine zeitliche Zielstellung der Verwaltung für einen Baubeginn?

Dr. Ute Herdmann (SenKultEuropa) antwortet, dass das Projekt noch zu unkonkret sei, um über Finanzierungs- oder Zeitpläne zu berichten.

Die Initiatoren wollten das Thema Exil mit einem umfassenden Verständnis darstellen. Das schließe die Zeit vor den Dreißigerjahren und die danach ein.

Manfred Kühne (SenStadtWohn) macht darauf aufmerksam, dass es im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in den Achtzigerjahren schon einmal den Versuch gegeben habe, die damals ungestaltete Freifläche des Anhalter Bahnhofs in einen Garten des Exils zu verwandeln. Es habe sogar einen Realisierungswettbewerb dazu gegeben. Seinerzeit habe sich gezeigt, dass es keine gute Idee sei, im lokalen Kontext gedenkpolitische Ambitionen gegen sportpolitische auszuspielen.

Der Bezirk unterstütze das neue Projekt, weil alle Beteiligten davon ausgingen, dass sich die Sport- und Museumsnutzung räumlich verbinden ließen. Der Sport sei an dem Standort zwar etabliert, finde aber unter teilweise improvisierten Bedingungen statt. Möglicherweise könne es im Zusammenhang mit einer Bebauung Synergien geben.

Vorsitzende Ülker Radziwill stellt fest, dass die Besprechung damit erledigt sei.

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.