

## Inhaltsprotokoll

## Öffentliche Sitzung

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

21. Sitzung  
12. März 2018

Beginn: 10.09 Uhr  
Schluss: 11.04 Uhr  
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

### Punkt 1 der Tagesordnung

- |    |  |                                   |
|----|--|-----------------------------------|
| a) | Vorlage – zur Beschlussfassung –<br>Drucksache 18/0815<br><b>Zweites Gesetz zur Änderung des<br/>Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes</b>  | <a href="#">0108</a><br>StadtWohn |
| b) | Antrag der Fraktion der FDP<br>Drucksache 18/0505 Neu<br><b>Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das<br/>Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum:<br/>„Homesharing“ legalisieren – kurzzeitige private<br/>Wohnungs- oder Zimmervermietung erlauben!</b> | <a href="#">0073</a><br>StadtWohn |

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 7. März 2018

**Vorsitzende Ülker Radziwill** informiert, dass zu 1 a ein Änderungsantrag der CDU-Fraktion – siehe Anlage 1 zum Beschlussprotokoll – vom 7. März 2018 vorliege. Zu 1 a liege zudem ein Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen – siehe Anlage 2 zum Beschlussprotokoll – vom 12. März 2018 vor.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) teilt mit, dass sich der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen im Punkt 3 von der Vorgängerfassung unterscheide. Man habe seinerzeit vergessen, in Artikel 1 § 2 den Absatz 5 zu streichen, in dem es um die Nachweispflicht und Registrierungsnummer gehe.

Mit der heute zu beschließenden Nachbesserung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erhalte der Schutz von Wohnraum wieder höchste Priorität in Berlin. Kontroll- und Praxisprobleme der Bezirke würden nun korrigiert. Den Koalitionsfraktionen gehe es um die Zweckentfremdung generell, aber insbesondere um die Verhinderung des Abrisses von preisgünstigen Mietwohnungen.

In der vorliegenden Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes werde der Ersatzwohnraum bei Abriss oder Ferienwohnungsnutzung klar definiert. Ersatzwohnraum müsse im gleichen Bezirk und zu vergleichbaren Miethöhen angeboten werden.

Des Weiteren würden die Regelungen zum Rückbau und zur Wiederherstellung von Wohnraum nach Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz verschärft. Dazu gehöre auch die Einführung der sog. Treuhänderregelung.

Nach Münchner Vorbild sollten die Geldbußen bei Ordnungswidrigkeiten erhöht werden. Bei wiederholten Verstößen sei es künftig möglich, ein Bußgeld von bis zu 500 000 Euro zu verhängen. Der Abriss, spekulativer Leerstand und illegale Ferienwohnungen seien so profitabel, dass die Koalitionsfraktionen diese Maßnahme für angemessen hielten.

Man habe sich für die Beibehaltung einer Genehmigungspflicht und die Beantragung einer Registrierungsnummer für Ferienwohnungen entschieden, da auch die Bezirke eine reine Meldepflicht als nicht ausreichend erachteten. Das klassische Homesharing, also die kurzzeitige Überlassung der Hauptwohnung, solle zugelassen, aber Ferienwohnungen als Geschäftsmodell unterbunden werden. Dazu solle bei Nebenwohnungen eine Maximalfrist von 90 Tagen im Jahr eingeführt werden.

Im bisherigen Gesetz hätten Anträge auf Ferienwohnungen als genehmigt gegolten, wenn die Verwaltung innerhalb von 14 Wochen nicht reagiert habe. Diese Genehmigungsfiktion solle künftig entfallen.

**Iris Spranger** (SPD) hält es für richtig, dass die Koalition aus SPD und CDU seinerzeit das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz eingeführt habe. Damals sei bereits klar gewesen, dass es nach einer gewissen Zeit wahrscheinlich Anpassungsbedarf geben werde und man mit Widerstand zu rechnen habe.

Zum Zeitpunkt der Einführung sei auch die Genehmigungsfiktion sinnvoll gewesen. Sie habe zu einer Beschleunigung der Bearbeitung in den Bezirksämtern und einer personellen Nachsteuerung geführt. Die Bezirke hätten 60 zusätzliche Stellen erhalten.

Die Bußgelder seien in der letzten Legislaturperiode schon einmal angepasst worden. Die Erfahrung zeige aber, dass deren Höhe noch nicht ausreiche.

Es sei zudem erforderlich gewesen, klarer zu formulieren, was unter Homesharing zu verstehen sei, denn darüber habe es viele Unsicherheiten gegeben.

**Stefan Evers** (CDU) kritisiert das Verfahren, dass heute ohne ein Wortprotokoll zur Anhörung ein Beschluss gefasst werden solle.

**Vorsitzende Ülker Radziwill** stellt richtig, dass das Wortprotokoll laut der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses keine Voraussetzung für eine Beschlussfassung sei.

**Stefan Evers** (CDU) erwidert, dass das aber geübte Praxis sei und für ihn persönlich auch zum parlamentarischen Anstand gehöre. Dass dagegen verstoßen werde, sage viel über die Qualität des Verfahrens aus. Dazu gehöre auch die Kurzfristigkeit, mit der die Koalitionsfraktionen nun noch einmal einen Änderungsantrag vorgelegt hätten. Es wäre der Materie angemessen gewesen, Änderungen so frühzeitig vorzulegen, dass noch eine ausreichende Prüfung möglich gewesen wäre.

Es sei zwar richtig, das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz zu novellieren. Die nun von der Koalition vorgeschlagenen Änderungen führten aber zur Schaffung eines verfassungswidrigen Gesetzes, da das Gebot der Verhältnismäßigkeit außer Acht gelassen werde. Ein Beispiel dafür sei die Vorgabe, Ersatzwohnraum schaffen zu müssen.

Seine Fraktion schlage vor, das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nur in den Bezirken anzuwenden, in denen es viele Anwendungsfälle und die damit verbundenen Probleme gebe. Stattdessen werde ein übertriebener bürokratischer Apparat aufgebaut.

Die CDU-Fraktion habe sich bemüht, das Gesetz unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit zu überarbeiten. Das Gesetz solle eine Ausnahmelösung für eine Situation sein, die nicht auf Dauer bestehen solle. Es müsse außer Kraft treten, wenn sich der Berliner Wohnungsmarkt entspanne.

**Katalin Gennburg** (LINKE) macht darauf aufmerksam, dass die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt auch auf die Deregulierung in der Vergangenheit zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund sei das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz sinnvoll. Ihre Fraktion halte es für richtig, seitens des Staates in den aktuellen Mietwohnungsmarkt einzugreifen, da der Markt die Situation nur noch verschärfe.

Der Vorschlag der CDU sei nicht angemessener, sondern greife lediglich die Forderungen von Wimdu auf.

Auch andere Städte hätten schlechte Erfahrungen mit Genehmigungsvorbehalten gemacht. Beispielsweise habe Amsterdam die freien Tage gesenkt, und Barcelona habe sie komplett abgeschafft. Die Registrierungspflicht allein reiche aus Sicht der Koalitionsfraktionen und der Fachleute aus den Bezirken auch in Berlin nicht.

Ein Zweckentfremdungsverbot sei eine Art von Milieuschutz, denn es erschwere z. B. auch Abrisse. Sie halte es für richtig, alles zu regulieren, was dem Markt bezahlbaren Wohnraum entziehe.

Der Betrieb von Ferienwohnungen verändere auf Dauer die Kieze, u. a. indem die Gewerbevielfalt abnehme. Auch deshalb sei Regulierung erforderlich.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sei problematisch. Oftmals folge der Umwandlung eine Eigenbedarfsklage und dann eine lukrative Nutzung als Ferienwohnung. Deshalb seien Zweitwohnungen in die Ferienwohnungsregelung aufgenommen worden.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) erinnert angesichts der Kritik von Herrn Evers am Verfahren daran, dass die rot-schwarze Koalition 2016 bei der Nachbesserung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eine Tischvorlage verteilt habe. Zudem bestehe aktuell Zeitdruck, da die Genehmigungsfiktion gestrichen werden müsse, damit sie nicht ab 1. Mai gültig sei.

Nicht bei jeder neuen Regelung müsse mit mehr Bürokratie gedroht werden, wie es die CDU-Fraktion tue. Auch von Verfassungswidrigkeit könne keine Rede sein.

Mit der Neufassung des Gesetzes werde versucht, in einigen Bereichen weiter zu gehen, als es in anderen Städten und Bundesländern der Fall sei. Die Wohnungsnot in Berlin rechtfertige aber dieses Vorgehen.

Die Regelung zum Ersatzwohnraum halte sie für angemessen. Schon 1995 habe das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass das Zweckentfremdungsrecht den Zielen des Städtebaurechts Rechnung zu tragen und daran mitzuwirken habe, dass sich Gebietsentwicklungen, die aus städtebaulicher Sicht unerwünscht seien, nicht verfestigten. Damit sei auch Segregation gemeint. In den Innenstadtbezirken habe es sehr viele Anträge auf Ersatzwohnraum gegeben, und er sei bisher auch in Randgebieten anerkannt worden. Die Koalition halte das für politisch falsch. Ersatzwohnraum müsse in unmittelbarer Nähe bzw. im gleichen Bezirk geschaffen werden.

Niemand gehe davon aus, dass durch das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz neuer Wohnraum entstehe. Es gehe darum, bestehenden Wohnraum zu schützen.

In den Milieuschutzgebieten sei es gelungen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren. In ihrem Umfeld nähmen die Umwandlungen aber zu. Deshalb sei es nicht sinnvoll, das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nur in einzelnen Bezirken gelten zu lassen. Damit würden Entwicklungen nur verschoben.

Die aktuellen Veränderungen führten nicht zu neuen bürokratischen Hürden. Das Gesetz bleibe bestehen, und die Genehmigungspflicht habe es vorher schon gegeben.

Der Markt müsse reguliert werden, um die bisherige Entwicklung aufzuhalten.

Wie die Treuhänderregelung konkret umgesetzt werden solle, müsse noch einmal außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens diskutiert werden.

**Harald Laatsch** (AfD) vertritt die Ansicht, mit dem Gesetz werde jeder Wohnungsbesitzer und -mieter in Berlin unter Generalverdacht gestellt. Zudem werde den Bürgern das aufgedrängt, wozu die Verwaltung selbst nicht in der Lage sei. Die nicht funktionierende Verwal-

tung schaffe es nicht, Kontrollen durchzuführen, und deshalb müssten die Bürger eine Registrierungsnummer beantragen.

Es sei unklar, was in dem Gesetz unter Fremdenbeherbergung zu verstehen sei. Sei das bereits der Fall, wenn er jemanden eine Nacht auf seinem Sofa übernachten lasse?

Des Weiteren sei die Begrenzung des Leerstands auf drei Monate unrealistisch. Wenn man eine Wohnung renovieren wolle, sei das bei dem aktuellen Mangel an Handwerkern in diesem Zeitraum nicht zu schaffen.

Wenn geregelt sei, die Hauptwohnung dürfe nur zu Wohnzwecken genutzt werden, begehe dann ein keiner Handwerker, der in einer Ein-Zimmer-Wohnung wohne und dort seien Büroarbeiten erledige, einen Verstoß?

Warum sei nur an 90 Tagen eine Ferienwohnungsnutzung möglich, obwohl Gerichte schon entschieden hätten, dass 182 Tage möglich seien?

Warum sollten ausgerechnet gewerbliche Nutzer von der Regelung ausgenommen werden?

Was sei konkret ein Ersatzwohnraum? Woraus gehe bei neu gebauten Wohnungen hervor, dass es sich um Ersatzwohnraum handele? Dürfe jemand, der zehn Neubauwohnungen errichte dafür zehn Ferienwohnungen betreiben?

Wenn es zu Zwischenvermietungen bei Sanierungen komme, sei es unter Umständen kaum noch möglich, den Wohnraum wieder freizubekommen. Diese Regelung sei nicht durchdacht.

Seine Fraktion lehne jeden Eingriff in die Autonomie der Hauptwohnung ab.

**Katrin Schmidberger** (GRÜNE) widerspricht der Behauptung, bei den von ihrem Vorredner konstruierten Beispielen handele es sich um Zweckentfremdungen. Wenn unter 50 Prozent der Wohnfläche genutzt werde, sei das laut dem Gesetz keine Zweckentfremdung.

Leerstand sei momentan ab dem sechsten Monat genehmigungspflichtig. Diese Frist solle künftig auf drei Monate verkürzt werden. Hintergrund sei, dass einige Investoren Bauanträge stellten, von denen sie wüssten, dass sie nicht genehmigungsfähig seien, nur um die Frist zu verlängern. Das habe nichts mit fehlenden Handwerksfirmen zu tun. Die Bezirksämter würden gegen solchen spekulativen Leerstand gerne schneller vorgehen, könnten es aber derzeit nicht.

Wie stellten sich die CDU- und die AfD-Fraktion eine Kontrolle ohne Registrierungsnummer vor? Wie solle ein Bezirksamt ohne Registrierungsnummer feststellen, ob eine Ferienwohnung, die auf einen Onlineportal angeboten werde, illegal oder legal sei?

**Harald Laatsch** (AfD) wendet in Richtung seiner Vorrednerin ein, dass die Koalitionsfraktionen aus einem Sonderfall eine Standardsituation für alle Berliner machten.

Die Genehmigungsfiktion diene dazu, nicht funktionierenden Behörden Druck zu machen. Deswegen solle sie erhalten bleiben.

**Iris Spranger** (SPD) erklärt, dass das Gesetz geschaffen worden sei und nun verändert werden solle, um Wohnraum in Berlin dauerhaft zu schützen. Sie schließe aus den Äußerungen von Herrn Laatsch, dass er weder das bisherige noch das künftige Zweckentfremdungsverbot-Gesetz verstanden habe.

Die aktuelle Anpassung des Gesetzes sei aufgrund einer genauen Betrachtung der momentanen Situation, der gemachten Erfahrungen und der Anhörung vorgenommen worden.

Aus ihrer Sicht spreche nichts gegen eine Registrierung. Die Betroffenen erhielten mit der Registrierungsnummer die Möglichkeit, Homesharing anzubieten. Im bisherigen Gesetz sei nicht klar geregelt gewesen, wer Homesharing machen könne. Nun werde das besser geregelt. Die Gebühr, die für eine Registrierung fällig werde, sei mit wenigen Übernachtungen refinanzierbar und diene der Finanzierung des Verwaltungsaufwands.

**Daniel Buchholz** (SPD) erinnert daran, dass das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz von einer Koalition aus SPD und CDU eingeführt worden sei. Er wundere sich deshalb, welche Argumente die CDU heute dagegen vorbringe.

Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz folge dem Grundsatz, dass das, was als Wohnraum errichtet worden sei, auch als solcher genutzt werden solle. Diesem Grundsatz widerspreche es nicht, wenn man jemanden auf seinem Sofa übernachten lasse. Dafür sei auch keine Registrierung erforderlich. Wenn jemand zehn Wohnungen besitze, habe er dennoch nur eine Hauptwohnung. Wenn es sich bei den restlichen Wohnungen um Nebenwohnungen handele, stelle sich die Frage, ob sie einem gewerblichen Zweck dienten. Wenn sie als Ferienwohnungen genutzt würden, gebe es in diesem Fall eine zeitliche Befristung auf 90 Tage. Sofern es sich aber um eine Hauptwohnung handele, man sich registrieren lasse und einen triftigen Grund vorbringe, gebe es keine zeitliche Befristung, selbst keine auf 182 Tage. Erfahrungen anderer Länder zeigten, dass ohne eine Registrierung Steuerhinterziehung kaum nachweisbar sei.

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn) begrüßt, dass das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz den veränderten Bedingungen angepasst werde. Die Streichung der Genehmigungsfiktion sei sachgerecht. Deswegen müsse das Gesetz vor dem 1. Mai in Kraft treten.

Es sei zwar richtig, dass mit dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz kein neuer Wohnraum geschaffen werde, aber bis Ende 2017 seien mit diesem Mittel 7 900 Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt worden, darunter rund 4 000 Ferienwohnungen.

Es sei zwar geplant, die Fristen für Leerstand zu verkürzen, aber bei Modernisierungen seien 12 Monate erlaubt.

Es sei sinnvoll, die Registrierungspflicht und die Treuhänderregelung einzuführen und qualifizierende Regelungen für Ersatzwohnraum zu schaffen. Es sei auch gut, dass Auskunftspflichten der Finanzbehörden gegenüber den Bezirksämtern verankert würden.

Sie wolle noch darauf hinweisen, dass bei einer Mietwohnung der Vermieter einer Ferienwohnungsnutzung zustimmen müsse.

Dass die ausdrückliche Nennung einzelner sozialer Träger zugunsten der schutzwürdigen öffentlichen Interessen gestrichen worden sei, sei eine tragfähige Lösung.

Die Anhebung des Bußgeldrahmens nach Münchner Vorbild werde möglicherweise dazu führen, dass er nicht ausgeschöpft werde. Aber eine Verhängung höherer Busgelder sei ein Schritt in die richtige Richtung.

Der **Ausschuss** beschließt zu 1 a: Der Änderungsantrag der CDU-Fraktion – siehe Anlage 1 zum Beschlussprotokoll – vom 7. März 2018 wird abgelehnt.

Dem Änderungsantrag der Fraktionen der SPD, der Linken und der Grünen – siehe Anlage 2 zum Beschlussprotokoll – vom 12. März 2018 wird zugestimmt.

Der Vorlage Drucksache 18/0815 wird in der zuvor geänderten Form zugestimmt.

Zu 1 b: Der Antrag Drucksache 18/0505 Neu wird abgelehnt.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.