

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

16. Sitzung
5. Dezember 2022

Beginn: 09.03 Uhr
Schluss: 12.12 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/0463
**Entwurf des Bebauungsplans 9-15a vom
21. April 2021 mit Deckblättern vom 28. Januar
2022 und vom 30. März 2022 für eine Teilfläche des
städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-
Johannisthal/Adlershof“**

[0055](#)
StadtWohn
Haupt

Vertagt.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Die Häuser denen, die drin wohnen! Anspruch und
Wirklichkeit der Wohneigentumsförderung in
Berlin.**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

[0011](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzender Andreas Otto: Wir kommen zu

Punkt 5 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Bilanz zum Wohnraumschutz – Evaluierung des
Zweckentfremdungsverbots- und
Wohnungsaufsichtsgesetzes sowie deren Umsetzung
in den Bezirken**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0030](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Dazu möchte ich jetzt unsere Gäste begrüßen. Sie haben sich hier schon eine Weile in Geduld geübt. Ich begrüße Frau Nadja Reusch, Senior Public Policy Managerin der Airbnb Germany GmbH, und Herrn Dr. Rainer Tietzsch, der schon ein paarmal hier war, Vorstandsvorsitzender des Berliner Mietervereins e. V. – Herzlich willkommen Ihnen beiden!

Ich möchte Sie noch mal darauf hinweisen, dass das hier über einen Livestream weltweit übertragen wird. Das kann gut sein, manchmal beeinflusst es leider die Wortwahl. Das müssen Sie eigenständig entscheiden. Es hat aber auch den Nebeneffekt, dass die Presseleute oder

andere Menschen von Ihnen natürlich Bildaufnahmen aus so einem Livestream machen könnten, Sie das wissen sollten und damit einverstanden sein müssen, wenn wir hier diese Anhörung durchführen.

Zum Verfahren – Frau Reusch, Sie waren noch nicht hier –: Zunächst gibt es eine Begründung der Fraktionen, die diesen Tagesordnungspunkt hier beantragt haben. Dann erhalten Sie beide die Gelegenheit zu einem Eingangsstatement im Fünfminutenbereich. Da Sie nur zwei Leute sind – wir haben sonst manchmal sechs Anzuhörende –, kommt es heute auf eine halbe Minute mehr nicht an. Sie sollten aber versuchen, sich in dem Rahmen zu halten. Dann fragen wir den Senat, was er von dem Thema hält. Der Senat ist so ein bisschen der Hüter über die Gesetze und Verordnungen. Danach treten wir in eine Besprechungsrunde der Fraktionen ein. Wenn wir damit durch sind, sind Sie dran und können die ganzen Fragen, die gestellt wurden, beantworten. Die Fragen sollten Sie sich insofern merken oder mitschreiben. Wir sammeln die Fragen jedenfalls. – Das ist die Botschaft. So ist das Verfahren, in das wir jetzt eintreten. – Es beginnt mit der Begründung. Ich sehe, dass das Herr Schulz von der SPD-Fraktion für die Koalition macht. – Bitte sehr!

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren! Guten Tag auch von mir! Zum Besprechungspunkt: Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren in Berlin deutlich verändert. Wir haben eine Verknappung von Wohnraum. Wir sehen immer wieder, wie bezahlbarer Wohnraum zugunsten von teuren Bauprojekten abgerissen werden soll und leider auch wird. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz haben wir bereits im Jahr 2013 eingeführt, mit dem Ziel, dass wir Wohnraum erhalten wollen, indem wir die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum und Ferienwohnungen begrenzen.

Die Koalition hat im Jahr 2018 das Gesetz gegen den lauten Widerstand der Opposition noch mal verschärft. Seitdem ist der Abriss von Wohnraum nur gerechtfertigt, wenn neue Wohnungen im Bezirk und zu vergleichbaren Mieten errichtet werden. Mit der Novelle wurde auch genehmigungsfreier Leerstand auf drei Monate verkürzt. Bei hartnäckigen Verstößen können Treuhänderinnen beziehungsweise Treuhänder eingesetzt werden. Das Gesetz schreibt auch vor, dass bei Gastgeberinnen und Gastgebern eine Registriernummer vermerkt werden soll, wenn sie ihre Wohnung über Airbnb oder andere vergleichbare Plattformen vermieten wollen.

Damit ist klar, dass das Land Berlin unter Rot-Rot-Grün der Zweckentfremdung den Kampf angesagt hat. Seit 2016 – es hat eine Schriftliche Anfrage gegeben – sind rund 40 000 Verfahren durchgeführt worden. In der Folge konnten über 20 000 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Zugleich mussten wir feststellen, dass in dem Zeitraum für rund 2 200 Wohnungen Abrissgenehmigungen erteilt wurden. Die Treuhänderinnen- und Treuhänderregelung wurde beziehungsweise wird leider erst einmal in Berlin angewendet, und zwar im Bezirk Pankow.

Damit kommen wir zum zweiten Standbein des Gesetzes: Beim Schutz der Mieterinnen und Mieter nach diesem Gesetz müssen vor allem die Verantwortlichen in den Bezirken mitziehen, und zwar unabhängig vom Parteibuch, und die Mittel, die für den Schutz von Wohnungen zur Verfügung stehen, konsequent anwenden. Das kann man nicht bei allen Stadträtinnen

und Stadträten behaupten. Das betrifft vor allem die CDU-geführten Ressorts, die in der Regel nicht konsequent unter der Ausschöpfung aller Möglichkeiten den Gesetzen zum Erfolg verhelfen.

Wir müssen dazu ergänzen – das ergibt auch der Besprechungspunkt für heute –, dass nicht nur die Zweckentfremdung das Thema ist, sondern auch die Wohnungsaufsicht ist eine wichtige Säule im Kampf für gute Wohnverhältnisse. Das zeigen uns zahlreiche Häuser, die in den Bezirken in den letzten Jahren zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner wegen unwohnlicher, nicht zumutbarer Wohnverhältnisse leider geräumt werden mussten. Deswegen haben wir als Koalition vereinbart, dass wir das Zweckentfremdungsverbot und die Sanktionen in Bezug auf den Abriss von bezahlbarem Wohnraum, gewerbliches Wohnen und auch Leerstand verschärfen und die Wohnungsaufsicht stärken wollen. Wir wollen uns auch über die Aufgabenverteilung für die jeweiligen Zuständigkeiten in den Bezirksämtern verabreden.

Ich begrüße die Anzuhörenden im Namen der Koalition, Frau Reusch und Herrn Dr. Tietzsch. Wir erhoffen uns heute ein paar mehr Erkenntnisse darüber, inwieweit die Gesetze nachgeschärft und nachbearbeitet werden müssen, was den Bezug auf die Legaldefinition angeht, wie zum Beispiel: Was ist schützenswerter Wohnraum? Was ist bezahlbarer Wohnraum? Was ist überhaupt der Begriff des Wohnraums, der definiert werden muss, um ihn zu schützen? Was sind möglicherweise Leitlinien, die an die Bezirke gehen müssen, damit sie eine rechtssichere und anwendbare Praxis bekommen, indem sie mit den Fachämtern die mögliche Treuhänderregelung besser durchsetzen können?

Für mich – ich spreche dabei für uns als gesamte Koalitionsfraktion – ist klar: Die soziale und flächendeckende Wohnraumversorgung zu angemessenen und bezahlbaren Mieten ist eine Kernaufgabe unserer Politik. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und keine Ware. Wo der Markt nicht funktioniert, muss der Staat stärker regelnd eingreifen können. Deswegen freue ich mich auf die Anhörung heute. – Viel Erfolg uns allen!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank für die Begründung! – Ich vergaß noch zu erwähnen, dass wir ein Wortprotokoll fertigen. Das müssen wir beschließen. – Ich höre keinen Widerspruch, dann ist das beschlossen.

Jetzt sind Sie dran. Ich weiß nicht, in welcher Reihenfolge wir es machen wollen. Lady ist first. Dann beginnen Sie doch, Frau Reusch. Wie gesagt, der Zeitrahmen sind fünf Minuten. – Bitte schön!

Nadja Reusch (Airbnb Germany GmbH): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Guten Morgen auch von mir hier in die Runde. Vielen Dank erst mal für die Einladung hier heute in die Sitzung. Ich finde es wichtig und richtig, dass Sie sich hier im Ausschuss den Raum nehmen, gerade jetzt, trotz der vielfältigen Themen und noch vor der Wahl, das Thema Wohnraumschutz und die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in den Bezirken zu evaluieren.

Für meine Stellungnahme habe ich drei Punkte mitgebracht. Zum einen würde ich einleitend gern ganz kurz ein paar Worte über die aktuellen Entwicklungen im Tourismus aus der Perspektive von Airbnb verlieren, einfach für den Kontext. Dann würde ich näher auf die

Maßnahmen eingehen, die wir als Unternehmen umsetzen, um den Wohnraumschutz ganz konkret in Berlin zu unterstützen. Drittens würde ich mir gerne noch erlauben, darauf einzugehen, wo wir Handlungsbedarf oder Luft nach oben für eine effektive Umsetzung sehen.

Ganz kurz zu den Entwicklungen: Wir beobachten generell seit Corona – die Pandemie hat natürlich eine große Herausforderung für alle Akteure im Tourismus dargestellt – Entwicklungen, die auch für die Stadtentwicklung interessant sind. Zum einen beobachten wir die Entzerrung von Reisen, also eine Verlagerung der Buchungen von Topreisezielen zu weniger bekannten Reisezielen, also von den Topstädten eher in den ländlichen Raum oder zu anderen Destinationen. Wir beobachten auch, dass sich die Menschen, wenn sie in Städte reisen, in neue Nachbarschaften bewegen, also auch weiter weg vom Zentrum, und dort vor Ort die Restaurants, Clubs und Kultureinrichtungen besuchen und dort auch zur wirtschaftlichen Erholung beitragen.

Wir beobachten aber auch – das ist heute schon viel angesprochen worden –, dass es in Zeiten von Inflation und den stark gestiegenen Lebenshaltungskosten für viele Menschen wichtiger denn je ist, sich etwas dazuzuverdienen und dass sich dementsprechend viele Menschen das erste Mal für das Homesharing interessieren. Wir haben in Berlin eine Umfrage unter Berlinerinnen und Berlinern gemacht. Dabei kam heraus, dass 40 Prozent angeben, dass sie ihre Wohnung gelegentlich vermieten, um die steigenden Lebenshaltungskosten zu bewältigen und sich etwas dazuzuverdienen. Dazu passt auch, dass wir besonders ein gestiegenes Interesse an der Vermietung eines einzelnen Zimmers in der eigenen Wohnung beobachten. Wenn wir uns den Zeitraum vom 3. Quartal 2021 zu 2022 anschauen, sehen wir einen 50-prozentigen Anstieg bei den Inseraten von Privatzimmern, also einem einzelnen Zimmer in der Wohnung.

Insgesamt denken wir mit dem Blick auf Berlin, dass es erfreulich ist, dass sich der Berlinitourismus erholt, trotz der Herausforderungen des russischen Angriffskriegs und der gestiegenen Preise. Wir hören auch von „visit Berlin“ und der Hotellerie insgesamt, dass es eine Erholung gibt. Wir glauben aber, dass jetzt gerade dieser Erholungsmoment ein guter Zeitpunkt ist, um sich noch mal als touristische Akteure zusammenzutun, aber auch mit der Stadt, um zu schauen, wie man den Tourismus nachhaltiger aufstellen kann, wie man die Stadtentwicklung stadtverträglich mit dem Blick auf den Wohnraumschutz und die Vermietung über Onlineplattformen gestalten kann.

Deswegen haben wir konkrete Maßnahmen. Ich nenne ganz kurz die wichtigste vorab, das ist die verpflichtende Registrierung ab März 2023 auf Airbnb. Das heißt, nachdem Airbnb eine Registrierung beziehungsweise die Angabe von Kontaktdaten für gewerbliche Vermieter oder Nichtwohnraum bereits 2021 verpflichtend gemacht hat, werden wir jetzt ab 1. März 2023 von allen Berlinerinnen und Berlinern, die ihre Unterkunft für weniger als drei Monate vermieten wollen, eine Registriernummer oder die Angabe von Kontaktinformationen fordern. Inserate, die diese Anforderungen gemäß Zweckentfremdungsverbotsgesetz nicht erfüllen, können also nicht mehr kurzzeitig auf Airbnb vermieten und werden deaktiviert. Das ist, glaube ich, ein großer Schritt in Richtung Transparenz, den wir versuchen, mit einer neuen Informationskampagne zu flankieren. Wir wollen Gastgeberinnen und Gastgebern helfen, die Regeln zu befolgen, und, wenn sie berechtigt sind, eine Registriernummer zu erhalten. Wir haben eine umfassende Aufklärungsarbeit gestartet.

Wir bemühen uns um den Schutz von Nachbarschaften. Das heißt, die 2021 ins Leben gerufene Nachbarschaftssupportline für Berlinerinnen und Berliner – das ist eine Supportline, über die man direkt Kontakt mit Airbnb aufnehmen kann, wenn es beispielsweise Lärmbelästigungen in einer Unterkunft gibt – und auch das weltweite Partyverbot werden fortgesetzt, auch hier in der Stadt. Wir hoffen und wünschen uns, in diesem Zusammenhang mehr mit den Bezirken zusammenzuarbeiten, sodass diese Nachbarschaftssupportline bekannter wird und man generell bei Nachbarschaftsfragen enger zusammenarbeitet.

Wohin geht die Reise aus unserer Sicht, wenn wir nach vorne schauen? – Wir glauben, das sind wichtige Schritte für mehr Transparenz und eine effektive Umsetzung von Wohnraumschutz. Wir sehen gleichzeitig aber im Hinblick auf das papierbasierte Registrierungssystem und das aufwendige Genehmigungssystem noch Handlungsbedarf. Wir möchten gerne mit dem Land Berlin und der zuständigen Senatsverwaltung enger zusammenarbeiten, um Berlinerinnen und Berlinern das regelkonforme, gelegentliche Vermieten ihres eigenen Zuhauses nicht unverhältnismäßig zu erschweren, denn wir glauben, Homesharing im Sinne des gelegentlichen Teilens des eigenen Zuhauses entzieht keinen Wohnraum.

Wir setzen uns daher für bürgerfreundliche Registrierungssysteme ein, wie es sie schon an vielen Orten in der Welt gibt. Wir müssen dafür gar nicht weit schauen. Es gibt eine Zusammenarbeit mit der Stadt Hamburg durch die Buchungsplattform. Es gibt ein digitales, nutzerfreundliches Registrierungsverfahren, das in Echtzeit funktioniert und das zu einem effektiven Schutz von Wohnraum beiträgt. Ebenso ist es in Nordrhein-Westfalen, einem großes Bundesland. Im August haben wir alle Gastgeberinnen und Gastgeber in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster, wo es ein neues Wohnraumstärkungsgesetz gibt, was ab 1. Januar 2023 greift, bereits darüber informiert, dass sie eine Wohnraumidentifikationsnummer oder ein Impressum in ihrem Inserat hinterlegen müssen, um weiterhin auf Airbnb gastgeben zu können. Das Land NRW arbeitet hier übrigens auch eng mit den Buchungsplattformen zusammen und hat sich bei dem System an Hamburg orientiert. Damit bewegen sich Hamburg und Nordrhein-Westfalen in einem Trend, der klar in Richtung digitale Verwaltung von Registrierungen geht.

Dazu möchte ich noch erwähnen, dass die EU-Kommission am 7. November einen neuen Vorschlag für eine Verordnung zu einheitlichen Regelungen der Kurzzeitvermietung vorgelegt hat. Dieser enthält neue Anforderungen für Onlineplattformen, aber eben auch für Städte. Darin sind unter anderem Registrierungssysteme vorgesehen, die vollständig online und benutzerfreundlich sein müssen. Dies könnte bereits ab Ende 2023 verbindlich für alle Mitgliedsstaaten verabschiedet werden und wird spätestens dann für Berlin sehr relevant sein. Deswegen glauben wir, dass bei einer Evaluierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und einer Diskussion um den jetzigen Genehmigungsprozess unbedingt die kommende europäische Verordnung beachtet werden sollte.

Wir begrüßen die Verordnung in ihrem Entwurf insgesamt, weil sie auch festhält, dass die lokalen Regelungen für Gastgeberinnen und Gastgeber klar und einfach zu befolgen sein sollten. Gerade bei diesem Punkt bekommen wir von vielen Berliner Bürgerinnen und Bürgern immer noch gespiegelt, dass die Registrierung und Beantragung einer Genehmigung in Berlin eher dem Sich-Durchschlagen durch ein behördliches Dickicht gleicht, dass die Formulare postalisch einzureichen sind und dass Nachweise sehr unterschiedlich je nach Bezirk erbracht

werden müssen, dass das mit langen Bearbeitungszeiten einhergeht, was mit dem Anliegen, eine Onlineplattform zu nutzen, manchmal nicht gut harmoniert.

Ein konkretes Beispiel: Wenn Sie sich im Frühling überlegen, dass Sie in den Sommerferien gerne Ihre eigene Wohnung, Ihren Hauptwohnsitz, für zwei Wochen vermieten wollen, vielleicht auch, weil aufgrund der gestiegenen Kosten sonst für Urlaub gar nicht viel übrig bleibt, dann ist das wahrscheinlich nicht möglich, weil Sie Ihre Registriernummer, wenn überhaupt, um Weihnachten herum erhalten und dann diese Gelegenheit, Ihre Wohnung zu nutzen, um sich etwas dazuzuverdienen, nicht mehr da ist. Das liegt natürlich nicht an den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern in den Bezirksämtern, denn die haben einfach wahnsinnig viel zu tun und leisten große Arbeit, um diese Stadt am Laufen zu halten – das ist uns klar –, sondern wir glauben einfach, dass sich das im Jahr 2022/2023 einfacher, digitaler, ressourcenschonender und zentralisierter organisieren ließe. Das entlastet dann auch die Bezirksämter. Wir sehen das an vielen Städten, die diese Systeme bereits umsetzen.

Jetzt komme ich zum Schluss. Für Berlin wünschen wir uns, gerade im Lichte der neuen erwarteten Verordnung auf der europäischen Ebene, dass die Digitalisierung und Modernisierung des Registrierungs- und Genehmigungsprozesses baldmöglichst angedacht und gestartet wird, dass es einen Dialog gibt, und zwar nicht nur mit Airbnb, sondern gerne auch mit anderen Buchungsplattformen. Wir sind der Vorreiter, aber es ist ja wichtig, dass das Zweckentfremdungsverbotsgesetz insgesamt effektiv umgesetzt wird und dass auch andere Akteure im Tourismus an den Tisch kommen. Denn wir glauben, der Konsens für Verwaltungsreformen ist fraktionsübergreifend da. Wir hoffen, dass sich das auch auf das Thema Homesharing und Wohnraumschutz erstreckt. – Hier mache ich jetzt einen Punkt und bedanke mich.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Reusch! – Wir machen weiter mit Dr. Tietzsch. – Sie haben das Wort!

Dr. Rainer Tietzsch (Berliner Mieterverein e. V.): Guten Tag! Ich danke erst mal herzlich für die Einladung zu dieser Anhörung. Sie haben mich geladen und vorgestellt als Vorstandsvorsitzenden des Berliner Mietervereins. Ich will nur darauf hinweisen: Ich spreche in erster Linie aus meiner rechtswissenschaftlichen Befassung mit diesem Thema in den letzten 40 Jahren. Nicht zu jedem Punkt, den ich hier erörtere, gibt es eine Beschlusslage des Berliner Mietervereins. Ich bitte Sie, das also einfach als einen sachkundigen Beitrag zu bewerten.

Wir stellen beim Berliner Mieterverein fest, dass die Verluste von Wohnraum deutlich höher sind, als die Bautätigkeitsstatistik nachweist. Wenn man die Zensuszahlen vergleicht, sieht man, dass es einen Schwund von mehreren Tausend Wohnungen gibt, die offenbar nicht erfasst sind. Wir stellen gleichzeitig fest, dass wir eine deutlich zunehmende Zahl von sogenannten Verwertungskündigungen zur Beratung vorgelegt bekommen. Das ist die zivilrechtliche Seite eines Abrisses, denn der Eigentümer muss sich, wenn noch Bewohner in dem Haus sind, dieser Mieter durch eine Kündigung entledigen. Das hat enorm zugenommen, sodass wir insofern einen wachsenden Bedarf sehen. Wir erkennen an, dass die Änderungen des Zweckentfremdungsverbotrechts in Berlin zu erheblichen Rückführungen von Wohnraum geführt haben, aber wir sind der Meinung, dass das an verschiedenen Stellen so noch nicht ausreicht und verbessert werden muss.

Nun ist das Gesamtthema hier in der Kombination Wohnungsaufsichtsrecht und Zweckentfremdungsverbotsrecht aufgelegt worden. Das ist aus meiner Sicht sehr wichtig und sehr richtig, denn letztlich sind das alles Instrumente der Eingriffsverwaltung, die den Wohnungsbestand halten und entwickeln sollen.

Damit komme ich zu einem weiteren Punkt. Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist heute originäres Landesrecht. Das ist nicht zuletzt auch durch die Mietendeckelentscheidung bestätigt worden, ganz ausdrücklich, alles, was früher Wohnungswesen war, ist in die Kompetenz der Länder übergegangen. Das bedeutet aber auch: Die frühere Zweckrichtung des damaligen sogenannten Mietrechtsverbesserungsgesetzes, in dem das Zweckentfremdungsverbot einen Artikel darstellte, bestand aus wenigen Sätzen und die Begründung dazu aus dreieinhalb Sätzen. Das heißt, alles, was es an Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesverfassungsgerichts gab, bezieht sich auf die alte Rechtslage eines anderen Gesetzgebers mit anderer Begründung, ist also im Wesentlichen nicht mehr anwendbar. Das muss man sich einfach vor Augen halten. Soweit die Gesetze in ihrer Begründung Bezug auf zum Beispiel die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nehmen wollen, würde ich davon in fast allen Fällen dringend abraten, weil der Verweis falsch ist. Es kann keine Rechtsprechung zu einem anderen Gesetz, das mit anderen Begründungen entwickelt worden ist, einfach auf ein neues Gesetz mit neuem Wortlaut und neuer Begründung übertragen werden. Das muss man sich sehr genau ansehen.

Die Zielsetzung war damals ganz eng, den Verlust von Wohnraum zu verhindern. Das ergibt sich aus dem Wortlaut und der Begründung damals. Wir haben heute eine weiter gesteckte Zielsetzung, nämlich die Bestandswahrung und Reaktivierung von Beständen. Wir können in der Begründung weitere Elemente ablegen. Auch das ist mein dringender Appell. Die Gerichte, die sich mit dem Verbot von Zweckentfremdung beschäftigen, wollen wissen, was genau in der Norm und der Begründung steht. Ausführungsvorschriften sind hübsch, aber ändern nie etwas an der Rechtslage. Insofern hätte ich den großen Wunsch, dass eine Weiterentwicklung des Zweckentfremdungsrechts auf gesetzlicher und Verordnungsebene weiter betrieben wird und wir nicht nur versuchen, uns mit Veränderungen der Ausführungsvorschriften zu befassen.

Ich will noch einen weiteren Gesichtspunkt einbringen: Wir haben ergänzend zu diesen Aspekten Wohnraumschutz, Bestandssicherung, Bestandsentwicklung ein neues Thema aufgeschlagen, nicht zuletzt mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Das heißt, wir werden bei allen Abrissentscheidungen die Ressourcenschonung und den Klimaschutz mitbedenken müssen. Das spricht wieder für ein starkes Zusammenwirken zwischen Bauordnung, Zweckentfremdung und auch dem Wohnungsaufsichtsgesetz. Das muss zusammen gedacht werden. Man kann zum Beispiel ein auf Klimaschutzgründe und Ressourcenschonung gestütztes Abrissverbot in der Bauordnung verankern. Da gibt es bereits Bestrebungen im Rahmen der Musterbauordnung, zu einer solchen Regelung zu kommen. Es muss dann wieder genau zu den anderen Eingriffsinstrumenten passen.

Ganz wichtig: Eingriffsverwaltung bedeutet immer, in jedem Bezirksamt, das mit dieser Sache befasst ist, muss wenigstens ein Volljurist, eine Volljuristin zur Hand sein, die das in der Verfahrenstiefe überblicken können. Das sehe ich noch nicht überall. Teilweise sind die Wohnungsaufsicht und die Zweckentfremdung auf verschiedene Ämter verteilt, sodass wir dann möglicherweise sogar noch unterschiedliche Vorstellungen der jeweiligen Stadträte über

die Zielrichtung bestimmter Maßnahmen haben. Das ist nicht gut und sollte geändert werden. Vor allem aber muss im Gesetz, in der Verordnung und Begründung, ganz klar zum Ausdruck gebracht werden, was das Land Berlin will. Das Land Berlin ist als Landesgesetzgeber in gleicher Weise verpflichtet und berechtigt, die Inhalte und Schranken des Eigentums zu bestimmen, wie es der Bundesgesetzgeber war. Da es sich um ein besonders gemeinwohlbezogenes Eigentum handelt, ist er nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu strengen Begrenzungen und Maßgaben berechtigt.

Es gibt ein paar Stichworte, die ich vielleicht noch anreißen darf, ohne diese auszuführen, sondern damit wir im Weiteren vielleicht darauf zurückkommen können. Ich halte die bisherige Darstellung des Stichworts „Unzumutbarkeit von Maßnahmen“, nicht zuletzt in den Ausführungsvorschriften, für ungeeignet.

Bei den Treuhänderregelungen, die wir sowohl im Wohnungsaufsichtsgesetz als auch im Zweckentfremdungsgesetz haben, sollten wir uns noch mal genau anschauen, wie wir zu guten Treuhändern kommen. Die bisherige Regelung scheint mir nicht zielführend.

Was den Vortrag der Frau Reusch zu Airbnb angeht, vielleicht nur die Bemerkung: Wir sehen – ich persönlich, aber auch wir als Berliner Mieterverein – natürlich Ferienwohnungsvermietungen nicht als Beitrag zur nachhaltigen Sicherung von Wohnraum in Berlin. Wir sehen auf der anderen Seite, dass durch die starke Anspannung der wirtschaftlichen Verhältnisse die Belegungsdichte innerhalb vieler Wohnungen sehr stark gestiegen ist. Damit müssen wir uns aber auf anderer Ebene auseinandersetzen als durch die Ferienwohnraumvermietung. – Ich danke Ihnen!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Sie haben gesagt, das Land Berlin muss wissen, was es will. Dann fragen wir erst mal den Senat, was er will. Ich gebe Herrn Staatssekretär Gaebler das Wort. – Bitte schön, Herr Staatssekretär!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Wir reden ja zum einen über das Zweckentfremdungsverbot, insbesondere über Ferienwohnungen, aber auch, wie jetzt zum Schluss deutlich wurde, über das Wohnungsaufsichtsgesetz und Problemimmobilien – in Anführungsstrichen –, wobei das ein Begriff ist, den es rechtlich so nicht gibt, wo man noch mal genauer sehen muss, worüber wir da eigentlich reden. Insofern hat das Land Berlin sich in den vergangenen Jahren schon sehr intensiv bemüht, diese Rechte aus dem Zweckentfremdungsverbotsrecht zu schärfen. Wir haben 2013 das Zweckentfremdungsverbotsgesetz gehabt, 2014 die Verordnung dazu. Dann gab es 2016, 2018 und 2021 jeweils Änderungsgesetze, die vor allen Dingen zum Ziel hatten, bestimmte Regelungslücken zu schließen oder neue Sachverhalte abzubilden.

Insbesondere mit dem 3. Änderungsgesetz wurden die bisherigen Regelungen mit dem Ziel eines verbesserten Wohnraumschutzes konkretisiert und ergänzt. Wir – Sie als Abgeordnete – haben zum Beispiel in Anlehnung an die Regelung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes die Pflicht zur Angabe einer Registriernummer grundsätzlich auch auf Nichtwohnraum erstreckt und festgelegt, dass das bei jeder Werbung und jedem Angebot öffentlich sichtbar anzugeben ist, also Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen sind. Es wurde eine Auskunftspflicht für Beschäftigte und Beauftragte von auskunftspflichtigen Personen geregelt. Auch Hausmeister zum Beispiel sind mit auskunftspflichtig. Diese Regelungs-

lücke wurde geschlossen, und die datenschutzrechtlichen Grundlagen für automatisierte Datenerhebungen bei den die Angebote veröffentlichen Plattformen wurden geschaffen. Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten wurden verschärft und damit das Abschreckungspotenzial erhöht.

Zum Thema Ferienwohnungen: Ich glaube, die Zahl derjenigen, die ihre Wohnung im Sommer für zwei Wochen vermieten, um sich ihre Sommerreise zu leisten, wird nicht den größten Anteil der Airbnb-Angebote ausmachen. Insofern ist es schön, darauf zu verweisen, es führt aber etwas in die Irre. Denn wir glauben, dass es doch schon eine ganze Menge mehr oder weniger kommerziell agierender Anbieterinnen und Anbieter gibt.

Auch der Vergleich nach Hamburg führt fehl, weil in Hamburg einfach andere Rahmenbedingungen bestehen, nämlich eine andere gesetzliche Grundlage. Für die Vermietung als Ferienwohnung genutzter Wohnräume bedarf es in Berlin, anders als in Hamburg, grundsätzlich einer Genehmigung. Die schließt dann denotwendig auch eine Vergabe ohne Prüfschritte aus. Die Abgeordneten haben damals ausdrücklich Wert darauf gelegt, dass es eine Genehmigung gibt, bevor Registriernummern vergeben werden. Insofern ist eine rein digitale Vergabe an der Stelle nicht möglich.

Dann möchte ich gerne darauf verweisen, dass das, was Frau Reusch hier in Aussicht gestellt hat, dass ab März 2023 neue Dinge abrufbar sind, eigentlich seit September 2021 gesetzlich vorgeschrieben ist und Sie es bis heute nicht gemacht haben. Insofern ist es schön, dass Sie das im März nachholen. Es ist aber anderthalb Jahre zu spät. Gleichzeitig möchte ich auch darauf hinweisen, dass Airbnb immer noch gegen Auflagen des Landes Berlin, die sich aus dem Gesetz ergeben, klagt, dass wir vor dem Verwaltungsgericht Berlin Erfolg hatten, dass Airbnb den Verpflichtungen nachkommen muss, dass Airbnb hiergegen vor dem Oberverwaltungsgericht Berufung eingelegt hat. Die Kooperationswilligkeit hat offensichtlich auch Grenzen und die Umsetzung der geltenden gesetzlichen Regelungen auch. Sie könnten dazu vielleicht auch noch mal Stellung nehmen. Aus unserer Sicht ist die Zusammenarbeit an der Stelle jedenfalls nicht so konstruktiv und kooperativ, wie wir uns das wünschen würden.

Über die Themen Wohnungsaufsicht und Ersatzvornahmen, Treuhänderschaft haben wir schon öfter gesprochen. Ich glaube, die gesetzlichen Regelungen sind dazu relativ klar. Man kann sicherlich schauen, wenn noch Hinweise von Ihnen, vom Mieterverein oder Ihnen persönlich, kommen, diese gerne noch mal aufzunehmen. Wir glauben aber, dass es eher eine Frage der Umsetzung vor Ort und des tatsächlichen Handelns ist. Wir haben Geld im Haushalt für Treuhänderschaften. Die rechtlichen Rahmenbedingungen bestehen. Ich glaube, wir haben an der Stelle erstens einen Zuständigkeitskonflikt, den wir klären müssen, wo wir uns noch mal überlegen müssen, ob man gegebenenfalls am AZG etwas ändert, dazu sind die Bezirke allerdings gespalten, um es vorsichtig zu sagen, was eine Verlagerung der Zuständigkeit angeht.

Zum Zweiten müssen wir sehen, ob man die relativ komplexe Abarbeitung per Gesetz einfacher machen kann oder direkt in der Umsetzung. Wir bemühen uns jedenfalls, Fälle, die vor Ort entstehen, aus der Senatsverwaltung heraus zu unterstützen, selbst wenn die Bezirke ursächlich zuständig sind, und eine entsprechende Rechtsberatung zu geben, um dort ein paar konkrete Beispielfälle zu schaffen, an denen sich dann auch andere orientieren können. – So viel erst mal von mir zum Einstieg, und dann gern weitere konkrete Fragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Staatssekretär! – Herr Förster!

Stefan Förster (FDP): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank an die Anzuhörenden für Ihre Sichtweisen zu diesem Thema, das uns auch in der letzten Legislaturperiode schon mehrfach im Ausschuss mit größeren Gesetzesvorhaben und kleineren Novellen und immer wieder kritischen Diskussionen beschäftigt hat.

Herr Staatssekretär Gaebler! Dann müssen Sie bitte auch mal die Begründung bringen, warum man in Berlin schärfere gesetzliche Regelungen hat als in Hamburg. Soweit ich weiß, ist der Wohnungsmarkt in Hamburg ähnlich angespannt wie in Berlin, und die haben, was die Vermietung von Wohnungen betrifft, eine ähnliche Problematik wie in der Hauptstadt. Deswegen müsste man sich, da Berlin auch sonst eng mit Hamburg zusammenarbeitet und sich beim Wohnungsbaubündnis an Hamburg orientiert hat, auch da an Hamburg orientieren können. Vielleicht können Sie sagen, warum Berlin in dieser Frage mehr Regelungsbedarf braucht als Hamburg. Das würde mich wirklich interessieren.

Diese digitale Vergabe hat die FDP-Fraktion schon in der letzten Wahlperiode in einem Antrag gefordert. Die wäre schon längst überfällig in einer digitalisierten Verwaltungswelt. Dieses zweistufige Verfahren, dass man sich am Anfang erst registrieren muss, um dann eine Vergabe zu erhalten, ist nicht mehr ganz zeitgemäß. Soweit ich weiß, ist Berlin das einzige Bundesland in Deutschland, das diese Zweistufigkeit immer noch analog praktiziert. Vielleicht könnte man da zu einer einfacheren und besseren Abwicklung kommen.

Frau Reusch! Sie hatten zwei, drei Bundesländer als Beispiele genannt. Gibt es denn Bundesländer, wo Sie als Airbnb überhaupt keine Regelungen zu beachten haben, außer allgemeingesetzlichen Regelungen, die was Steuerpflicht und Hinweise auf solche Dinge betrifft, die Sie einhalten müssen? Gibt es Bundesländer, wo es aus Ihrer Sicht komplett unkompliziert läuft und trotzdem praktikabel abgewickelt wird? Da würden mich Beispiele interessieren.

Nach dem Praxistest mit dieser jetzt bestehenden gesetzlichen Situation in Berlin: Halten Sie diese weiterhin für notwendig und sinnvoll? Sie, Airbnb und generell die privaten Vermieter, hatten damals kritische Anmerkungen gemacht. Ist es immer noch notwendig, dieses gesetzliche Instrument zu haben? Das Ziel muss am Ende sein, dass man so etwas für einen Mangelbedarf vorhält, aber bei dem Ziel, das Staatssekretär Gaebler gesagt hat – er ist optimistisch, 20 000 Wohnungen mehr zu erreichen –, müsste man am Ende wieder von Regelungen zurückgehen, die für eine Mangelzeit ausgelegt waren, und dann müsste man in den nächsten Jahren zu Vereinfachungen in diesen Bereichen kommen.

Mich würde auch von Frau Reusch oder Herrn Tietzsch interessieren: Vielleicht können Sie etwas dazu sagen, wie es in anderen europäischen Ländern aussieht. Wir hatten das Thema Europa schon angesprochen. Wäre es nicht sinnvoll, bei so einem Thema die Rahmenbedingungen europaweit einheitlich zu regeln, jedenfalls zu einer stärkeren Vereinheitlichung zu kommen, weil wir letzten Endes überall in Europa Großstädte mit angespannten Wohnungsmärkten und überall ländliche Regionen haben, wo das Thema keine Rolle spielt? Auch in Mecklenburg-Vorpommern wird es auf dem Lande kein Problem geben, Wohnraum zu vermieten. Dort wird auch keiner auf die Idee kommen, das zu reglementieren, wenn Leute eine Ferienwohnung in Vorpommern haben, die sie nur zweimal im Jahr nutzen, weil dort ausreichend Wohnungsangebote bereitsteht. Das wäre die Frage des entsprechenden Vergleiches.

Ich würde auch darauf hinweisen, dass wir es in Berlin auch mit einem sehr volatilen Geweremarkt zu tun haben und wir vor allen Dingen dafür sorgen wollten, dass Gewerberaum in Wohnungen umgewandelt wird, aber der Weg zurück, Wohnungen in Gewerberaum, ist nur recht schwierig möglich. Wie schätzen Sie das ein, auch in Richtung Senat? Es kann gerade im Hinblick einer Neustrukturierung des Einzelhandels auch mal die Frage aufkommen, dass man Wohnungen, die man in Erdgeschosszeilen eingerichtet hat, mal wieder in Gewerbe transferieren und umwandeln muss. Ist das in irgendeiner Form gewährleistet, und wie wird das gehandhabt?

Ich will auch fragen – auch in Richtung Mieterverein –, ob die Kritik von sozialen Trägern dem Senat nach wie vor bekannt ist. Wir hatten das Problem, das hat der Paritätische Wohlfahrtsverband immer wieder adressiert, dass Kinderläden, Sozialträger und andere Einrichtungen, Seniorenangebote, Computertreffs für Frauen oder was weiß ich, auch von diesen Zweckentfremdungsverbotsmaßnahmen belegt waren und teilweise ihre Einrichtungen aus diesen Häusern herausnehmen mussten oder ihre Räumlichkeiten verloren haben, was nicht Sinn und Zweck der Verordnung gewesen sein kann. – Soweit erst mal meine Fragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Förster! – Jetzt ist Herr Schulz für die SPD-Fraktion dran.

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank! – Vielen Dank an die Anzuhörenden! Ich habe vor allem in Richtung von Herrn Dr. Tietzsch ein paar Nachfragen. Sie hatten gesagt, dass Sie sowohl für den Mieterverein, aber vor allem aus juristischer Perspektive auf die Gesetze geschaut haben. Ich habe vorhin in der Einleitung schon gesagt, dass ich glaube, dass das Gesetz an einigen Stellen auf jeden Fall Nacharbeitungs- und vor allem einen Nachschärfungsbedarf hat, wie man Regeln klarer fasst. Da habe ich an Sie die Frage: Wo sehen Sie die Notwendigkeit, dass Rechtsbegriffe in dem Gesetz besser oder klarer definiert werden, auch um eine klarere Handlungsanweisung durch die umsetzenden Bezirksämter zu ermöglichen? Das betrifft nicht nur den Rechtsbegriff, sondern vor allem den Ermessensspielraum, der den Bezirken bei der Anwendung des Gesetzes obliegt. Sehen Sie eine Notwendigkeit nachzuschärfen im Sinne von eher ermessenslenkenden Vorschriften, dass man damit stärker arbeitet, vor allem die Bezirke? Sie hatten vorhin zum Ausdruck gebracht, dass der Gesetzgeber sagen soll, was die Zielrichtung bei der Anwendung der bestimmten Vorschriften ist, die im Gesetz drin sind, und da kann man durchaus mit ermessenslenkenden Vorschriften arbeiten, wo bereits im Gesetz selbst stärker dokumentiert wird, in welcher Form die Anwendung der Gesetze durch die Bezirksämter sichergestellt werden muss.

Sehen Sie, was die Formulierung, was schützenswerter Wohnraum ist, angeht, Nachschärfungsbedarf? Da gab es in der Vergangenheit immer wieder Diskussionen: Wo liegt schützenswerter Wohnraum vor? Nach welchen Maßgaben wird das beurteilt? – Ich bin sehr dankbar für Ihre Ausführungen, dass Sie gesagt haben: Das Gesetz, von dem der Gesetzgeber von der Kompetenz Gebrauch gemacht hat, ist ein völlig neues und fußt auch nicht auf der Grundlage der bereits dazu auf Bundesebene vormals vorliegenden Gesetze, und dadurch wären auch die vormaligen Gerichtsurteile, die zu dieser Rechtsvorschrift ergangen sind, nicht eins zu eins auf das aktuelle Gesetz in Berlin übertragbar. Diese Rechtsauffassung teile ich unbedingt. Der Gesetzgeber hat hier ein Gesetz auf Grundlage der eigenen Entscheidungen geschaffen und nicht nur als Nachfolgeprodukt der Bundesregelungen. Deswegen sind die Rechtsvorschriften für sich selbstredend, und die nur darauf basierende Rechtsprechung hat

die Anwendung zu finden. Da ist schon die Frage, ob es in der Vergangenheit Vorgaben gab, wo – – Ich will Bezug darauf nehmen, dass es eine Reihe von Wohnungen gibt, wo sich mittlerweile zumindest ergeben hat, dass Gewerbe planungsrechtlich geregelt ist, obwohl dort bereits Wohnraum bestand. Wie gehen wir eigentlich mit diesen Wohnungen um? Das betrifft möglicherweise eine größere dreistellige Anzahl von Wohnungen, und mir wäre daran gelegen, wie wir da zu einer guten Lösung kommen, damit wir die weitestgehend erhalten können.

Wo sehen Sie Nachschärfungsbedarf, was den Abriss von Wohnraum angeht, um das weiter einzuschränken? Sehen Sie Möglichkeiten? Sie hatten gesagt, das Gesetz selbst muss Richtung der Bezirksämter viel mehr Handlungsleitfaden geben. Wohl sehen Sie Möglichkeiten, wo Verfahrensvorgaben unterhalb der Gesetze gemacht werden können?

Was die Zuständigkeiten anbelangt, hatten Sie gesagt: Wir haben einmal die Bürgerdienste, die für das Zweckentfremdungsverbot zuständig sind. Wir haben das Rechtsamts meistens noch mit dem Spiel. Wir haben die Wohnungsaufsicht, die oft beim Stadtentwicklungsressort angesiedelt ist? – Welche Synergien kann man für eine Bündelung der Zuständigkeiten annehmen, und wo würden Sie das möglicherweise als zweckmäßig ansehen?

In Richtung Senat: Es wurde gesagt, die Dauer der Erteilung der Registriernummern sei sehr hoch. Liegen dem Senat Erkenntnisse darüber vor, wie lange die Durchschnittsdauer in den Bezirken ist? Gibt es bereits eine Art von Leitfäden, oder sind sie in Erarbeitung, wie das Zweckentfremdungsverbotsgesetz oder auch die Genehmigungen und so weiter zu handhaben sind, oder sollen sie erarbeitet werden? – Das wären erst mal die Fragen von meiner Seite an die Anzuhörenden. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Als Nächste ist Frau Schmidberger für Bündnis 90/Die Grünen dran. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank, vor allem an Sie, Frau Reusch, aber auch an Herrn Dr. Tietzsch für das Kommen und die Beantwortung unserer Fragen! Herr Gaebler hat es mir sehr leicht gemacht, weil er im Grunde die wichtigen Fragen an Frau Reusch formuliert hat. Es geht einmal um den Themenbereich Datenherausgabe beziehungsweise Airbnb, die immer noch gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts klagen. Dann ging es noch um die Frage, warum die Umsetzung so spät erfolgte, obwohl der Beschluss schon ein paar Jahre zurückliegt.

Ich komme zurück zu Herrn Tietzsch. Das ist heute der sehr spannende Teil. Im Grunde hat Herr Rainer Tietzsch uns gerade gut präsentiert, dass es einerseits wichtig ist, dass wir als Stadt ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz haben, das wir als rot-grün-rote Koalition ein paarmal verbessert haben, aber im Grunde muss man feststellen – bitte, korrigieren Sie mich, Herr Dr. Tietzsch, wenn ich das falsch verstanden habe –, dass wir unter unseren Potenzialen bleiben, wenn es um die Frage von Wohnraumschutz geht. Herr Jotzo dreht gleich wieder durch und sieht schon seine Felle wegschwimmen. Ich interessiere mich aber schon für die Frage: Habe ich es richtig verstanden, dass wir, weil wir als Land Berlin für das Wohnungswesen zuständig sind, im Grunde nur noch den Einschränkungen durch den Artikel 14, Eigentumsgarantie, unterliegen und ansonsten recht frei dem Wohnungswesen als öffentliche Daseinsvorsorge Priorität einräumen können?

Davon abgeleitet, Herr Dr. Tietzsch – Es wurde gerade gesagt: Der Treuhänder kam nur einmal zum Einsatz, wenn es um das Thema Leerstand ging. – Ich weiß, ehrlich gesagt, gar nicht, um welche Problematik es in Pankow ging. Ich habe in der Ausführungsvorschrift gesehen – Herr Gaebler sagte, das müsse an den Bezirken liegen – diesen Anschein hat er erweckt –, denn die Rechtslage sei klar. So sehe ich das nicht unbedingt. In den Ausführungsvorschriften steht zum Beispiel drin, dass der Treuhänder vor allem über die Wohnungsaufsicht eingeführt werden soll. Das fand ich ein bisschen merkwürdig, weil ich mich frage: Beim Leerstand kommt die Wohnungsaufsicht gar nicht zum Zuge, sondern das ist eine zweckentfremdungsrechtliche Thematik. Von daher finde ich es ein bisschen merkwürdig. Ich will jetzt gar nicht das Schwarzer-Peter-Spiel spielen, um Gottes willen. Mir geht es darum, dass ich immer noch nicht herausfinden konnte, warum diese Treuhänderregelung in Berlin einfach nicht zur Anwendung kommt. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die Kosten als öffentliche Last ins Grundbuch eingetragen werden können. Ich glaube, dass das Land Berlin erst mal die Kosten des Treuhänders übernimmt. Das ist garantiert. Herr Dr. Tietzsch hat schon sehr gute Hinweise gegeben. Ich glaube, wir haben folgende Problematik: Wir haben sowohl in der Wohnungsaufsicht als auch in der Zweckentfremdung zu wenig Personal oder auch Know-how – kann das sein? –, um überhaupt solche Maßnahmen durchzusetzen. Deswegen bin ich sehr froh, dass der Rat der Bürgermeister das jetzt, leider erst nach sehr vielen Jahren, aber immerhin, erkannt hat und einen Leitfaden für die Anwendung von Treuhänderinnen und Treuhändern bei spekulativem Leerstand und anderen Missständen erstellen will. Vielleicht können Sie uns, lieber Senat, aufklären: Was ist da genau geplant? Wann können wir mit ersten Ergebnissen rechnen? –, denn das ist ein Thema, das mich schon sehr lange umtreibt und niemand richtig sagen konnte, was genau diese Einsetzung der Treuhänder so oft verhindert. Ich kriege es oft mit, wenn Leute sich melden. Dann hat man manchmal Grenzfälle, ob es Wohnungsaufsicht oder Zweckentfremdung ist. Bei Wohnungsbränden, zum Beispiel in Häusern, ist das ganz oft so: Ist das noch Wohnraum oder nicht? Ist er bewohnbar oder nicht? Von daher, Herr Dr. Tietzsch, will ich dafür Danke sagen, dass Sie uns vorgeführt haben, dass Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdung zusammengehören, dass man das eigentlich nicht trennen kann.

Zum Abriss: Wir haben festgestellt, dass das Gesetz insgesamt gut wirkt. Aber wir haben trotzdem über 2 000 Wohnungen durch Abriss verloren. Sehe ich es richtig, dass ein Eigentümer, wenn er Instandhaltungen im Haus durchführen muss, die aber nicht innerhalb von zehn Jahren durch die Miete refinanziert werden können, in der Regel, wenn er Ersatzwohnraum schafft, eine Abrissgenehmigungen bekommt? So habe ich das jedenfalls gelesen. Das Thema Unzumutbarkeit in § 4 Zweckentfremdungsverbotsgesetz wurde gerade schon angesprochen. Ich wundere mich, wie es zu dieser Regelung dieses Refinanzierungszeitraums von zehn Jahren kommt. Ansonsten ist es unzumutbar, dass der Eigentümer das Haus wiederherstellt. Das finde ich merkwürdig. Vielleicht kann der Senat uns aufklären, ob ich das falsch lese oder nicht.

Der letzte Punkt ist: Beim Leerstand gibt es oft das Problem, dass die Ämter die Eigentümer anschreiben, und dann geht das hin und her. Dann heißt es, es ist doch kein Leerstand, dann doch. Dann werden irgendwelche Bauanträge gestellt, die überhöht sind, und weil sie im Mielienschutz sind, oft nicht genehmigt werden. Dann geht das auch hin und her. Ich würde gerne wissen, was wir tun können. Ich dachte eigentlich, dass vereinbart wurde, das Verfahren schneller gehen sollen und dass die Bezirke nicht immer warten und sich in lange Verfahren

begeben müssen. Kann man daran noch etwas verbessern? Ich wäre sehr dankbar, wenn es dazu Hinweise gäbe. – Ansonsten danke ich schon mal Herrn Dr. Tietzsch für die Aufklärung!

Vorsitzender Andreas Otto: Der Nächste ist Herr Stettner für die CDU-Fraktion. – Bitte schön!

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank! – Es verbleiben nur wenige Punkte, die ich noch ansprechen möchte – verbunden mit dem Dank an Frau Reusch und Herrn Dr. Tietzsch, dass Sie ausgeführt haben. – Frau Reusch! Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie die Bearbeitungszeiten bei der Antragstellung angesprochen, die nur diejenigen treffen kann, die wirklich einer Genehmigung bedürfen, und das sind nicht diejenigen, die das im Homesharing tun. Die bedürfen ja keiner Genehmigung, sondern nur einer Anzeige. Das heißt, dort dürfte es gar kein Problem geben, wenn ich das richtig verstehe. Mich interessiert, in welchem Verhältnis wir bei der 90-tägigen Vermietung von Wohnraum zum Homesharing stehen. Wie habe ich mir das prozentual vorzustellen? Ich habe tatsächlich überhaupt keine Idee, was da welche Massen ausmacht.

Wenn es richtig ist, dass es – in Anführungsstrichen – nur die Bearbeitungszeiten bei ersterer Variante betreffen, dann ist die Frage an den Senat, wie das aus Ihrer Sicht beschleunigt werden kann. Sie hatten eben dazu ausgeführt, aber ich habe es noch nicht genau verstanden, was die nächsten Schritte sind, damit das beschleunigt werden kann. Was ist da der richtige Weg? Die Zuständigkeit ist beim Bezirksamt.

Herr Dr. Tietzsch! Da, muss ich zugestehen, habe ich nicht wirklich verstanden, wo Sie mit Ihren Ausführungen hinwollten. Sie haben eben gerade gesagt, aus Ihrer Sicht bleibt das Land deutlichst unter den Möglichkeiten. Was sind denn Ihre Vorstellungen? Was sind denn die Schritte inhaltlich? Mich interessiert weniger, was Sie glauben, was die juristisch richtige Umsetzung bei diesem Punkt ist, mich interessiert eher die Richtung, wo Sie hinmöchten. Was sind denn die Möglichkeiten, die aus Ihrer Sicht noch weit mehr genutzt werden sollten, um für mehr Wohnraum zu sorgen? Das ist das Ziel dabei. Das habe ich noch nicht richtig nachvollzogen, das interessiert mich sehr.

An den Senat habe ich die Frage zum Thema Zuständigkeit der Bezirksamter contra zentrale Regelung: Da steht außer Frage, dass die Bezirksamter zuständig sind. Das in Verbindung mit der ersten Frage: Wie können wir die Abläufe so beschleunigen, dass das, was offenbar ganz gut funktioniert, im letzten Punkt auch noch funktioniert? Wie oft haben wir denn solche Fälle, wo Leerstand, Spekulation et cetera in den Bezirken behandelt werden müsste, dann aber nicht behandelt wird, so, wie ich Frau Kollegin Schmidberger eben verstanden habe?

Letzte Frage, weil der Kollege Schulz es so schön eingeführt hat: Mir ist vollkommen unklar, wo die Bezirke bei der Ausführung der Rechtsvorschriften so vollkommen unterschiedlich agierten sollten? Vielleicht können Sie mir berichten, wo Sie in den letzten Jahren ganz verschiedene Arten der Umsetzung in den Bezirken festgestellt haben, welche Bezirke es vollkommen anders als andere Bezirke ausgelegt und umgesetzt haben. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke sehr! – Als Nächster folgt Herr Laatsch von der AfD-Fraktion. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Herr Vorsitzender! – Danke auch an die Anzuhörenden für ihre Vorträge! Zu allererst reden wir hier über die Einschränkung von Eigentumsrechten. Es ist nicht in erster Linie Airbnb, die hier behindert werden, sondern die Eigentümer, die ihre Wohnung zur Verfügung stellen. Das geht jetzt an den Senat: Sie haben sich in der letzten Legislaturperiode schon vieles einfallen lassen von Zweckentfremdung, über Mietendeckel und Wohnraumaufsichtsgesetz, und doch hat alles, was Sie an restriktiven Maßnahmen gegen Eigentümer und Airbnb gemacht haben, also Ihre gesamten Schutzmaßnahmen, am Ende zu steigenden Mieten, knappem und teurem Wohnraum geführt. Haben Sie noch andere Ideen, wie Sie vielleicht das Angebot an Wohnraum verbessern und dafür sorgen können, dass Mieten sinken, oder ist das ausschließlich auf Restriktionen bezogen?

Dann hätte ich noch eine Frage an Frau Reusch: Wie viele Wohnungen betreuen Sie denn, die nicht nur gelegentlich, sondern kontinuierlich von Ihnen betreut werden, also nicht ein, zwei Vermietungen im Jahr, sondern die ständig bei Ihnen in Vermietung stehen, auch nicht Einzelzimmer innerhalb einer Wohnung, sondern wirklich komplette Wohnungen, die bei Ihnen betreut werden? – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Als Nächsten haben wir Herrn Jotzo für die FDP-Fraktion auf der Liste.

Björn Matthias Jotzo (FDP): Vielen Dank! – Es ist schon weit gekommen, wenn die CDU-Fraktion hier im Haus den Mieterverein nach seinen Zielrichtungen fragt. Aber möglicherweise liegt das an der Rolle, die die CDU-Fraktion hier und der Landesverband in den letzten Monaten vollzogen haben. Ich will aber genau da anknüpfen.

Herr Tietzsch! Sie hatten ausgeführt, dass es letztlich auf die Begründung ankomme. Aus meiner Sicht hat sich eine Variable nicht geändert, und das ist zunächst der Eigentumsschutz, der sich aus Artikel 14 des Grundgesetzes ableitet. Wir haben, finde ich, recht hilfreiche Rechtsprechungen vom Verwaltungsgericht erfahren, wo festgestellt wurde, dass grundlegende Zielrichtung des Zweckentfremdungsrecht die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsbestandes sei und eigentlich damit, so wurde es auch in der Fachliteratur bewertet, das genaue Gegenteil von dem, was eigentlich mit dem Zweckentfremdungsrecht in Berlin verfolgt werden soll. Ich will etwas vor dem warnen, was Sie, glaube ich, beabsichtigen. Die Koalition, das hatte ich vorhin bei meiner Aufzählung des Scheiterns vergessen, ist auch gescheitert mit der Festlegung der 7,92 Euro als Höchstmiete für Ersatzwohnraum. Das ist ein weiterer Punkt in der langen Liste Ihres wohnungspolitischen Zu-kurz-Kommens.

Das Problem, das wir als Landesgesetzgeber haben, wenn wir uns mit unserer Gesetzgebung in Dinge einmischen, die nicht unserer Kompetenz unterliegen – – Auch wenn diese Koalition es immer noch nicht verstanden hat, gibt es gewisse Grenzen, an die sich auch der Landesgesetzgeber in Berlin zu halten hat. Natürlich kann man sich die Frage stellen, Herr Dr. Tietzsch, bei den Aspekten, die Sie angesprochen haben, ob das tatsächlich noch der Frage des Wohnungswesens und des Bereichs der Zweckentfremdung unterliegt, was durch uns zu regeln ist, oder würde diese Koalition wieder scheitern, wenn sie anfängt, sich um Fragen wie Miethöhen zu bemühen, die entgegen dem Urteil der 6. Kammer des VG Berlin von 2019 ins Zweckentfremdungsrecht geschrieben werden und wieder geschrieben wurden. Wir werden heute noch zu dem entsprechenden Tagesordnungspunkt kommen.

Die zweite Frage ist, inwieweit wir immer weiter in Spezialgesetzen Zielrichtungen miteinander vermengen. Ich verstehe, dass der Mieterverein sich wünscht, dass wir möglichst den Mieterschutz und auch klimatische Fragen im Zweckentfremdungsrecht mitbegründen und mitdenken. Andererseits ist die Frage, ob solche Dinge nicht auf der bundespolitischen Ebene zu verorten sind, denn wenn ich die Miethöhe für Ersatzwohnraum centgenau regeln will, so wie diese Koalition und der Senat es tun, oder wenn ich sage, wie Sie ausgeführt haben, dass Dinge wie Cradle to Cradle, Gebäudeenergie und die Frage, wie ich Baustoffe recycle oder wie ich bei Ersatzwohnraum möglicherweise CO₂-Emissionen verursache oder eben nicht – – Sind das Dinge, die Sie meinen, die tatsächlich in einem Zweckentfremdungsgesetz zu regeln sind, und meinen Sie, dass das der richtige Ort ist, um solche Dinge zu regeln? Sind Sie auch der Auffassung, dass die Regelungskompetenz dieses Parlaments, die ich natürlich in einigen Bereichen nicht in Abrede stellen will, auch so weit reicht?

Vorsitzender Andreas Otto: Danke! Das war Herr Jotzo! – Jetzt kommt Frau Gennburg für die Linksfraktion. – Bitte schön!

Katalin Gennburg (LINKE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich freue mich sehr, dass wir heute über dieses wichtige Thema sprechen. Ich schicke vorweg: Beste Genesungsgrüße an meinen Kollegen Niklas Schenker, der heute eigentlich diesen Punkt bestreiten sollte. Da ich in der letzten Legislaturperiode zu diesem Thema gearbeitet habe und Airbnb mein absolutes Lieblingsthema ist, freue ich mich, etwas beitragen zu können.

Ich möchte zunächst damit beginnen, dass es eine große Herausforderung ist, in welcher Anordnung wir heute diskutieren. Wir haben zum einen den Berliner Mieterverein, der sich vor allem um Wohnraumschutz und um den Mietenschutz kümmert, und wir haben auf der anderen Seite Airbnb als eine digitale Plattform, die die Wohnraumverwertung neu erfunden hat. Das ist in einer Spannweite eine Größenordnung, die wir heute wahrscheinlich nicht knacken können. Ich möchte aber trotzdem die Chance nutzen, den Bogen zu spannen, der aus meiner Sicht sehr wichtig ist.

Heute geht es um Wohnraumschutz versus Wohnraumvermietung. Frau Reusch! Sie haben immer wieder gesagt, es geht um das sogenannte Homesharing. Ich will darauf hinweisen, dass dieser Begriff absolut nebulös bleibt und bis heute nicht dargelegt werden kann, auf welcher Grundlage Sie den definieren. Wir wissen aus einer Studie, die von Teilen des Europäischen Parlaments in Auftrag gegeben wurde, dass wir es in Berlin zum Beispiel mit kommerziellen Inseraten zu tun haben, die nur 33 Prozent der Inserate insgesamt, aber sehr wohl 74 Prozent der Einkünfte, die insgesamt im Markt erzielt werden, ausmachen. Das heißt, beim sogenannten geteilte Zuhause, mit dem Sie immer versuchen, die Leute mit dem sogenannten Homesharing weichzuklopfen, reden wir von 58 Prozent der Inserate von Oma Lieschen, die wirklich glaubt, dass sie mit ihrem letzten Zimmer noch Einkünfte bekommt. Die machen aber nur 21 Prozent der Einkünfte aus. Hier stehen also 74 Prozent der Einkünfte kommerzieller Anbieter 21 Prozent Einkünften von sogenanntem geteilten Zuhause gegenüber. Das möchte ich bitte noch mal zur Kenntnis genommen wissen, denn wir reden hier über die Frage, wie Sie mit Airbnb – Herr Gaebler hat es dankenswerterweise schon ziemlich deutlich ausgeführt – massiv die Stadt Berlin und andere Städte mit Klagen überziehen, um die Rechtsprechung in Ihrem Sinne zu biegen. Dass Fraktionen in diesem Haus Sie auch noch einladen, hat für mich einen hohen Erkenntnisgewinn, ist aber doch mindestens fragwürdig.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die plattformbasierte Vermietung, die Airbnb betreibt – – Ich habe dazu übrigens mehrere Texte verfasst, die man im Internet Open Access findet, dafür muss man also kein Geld bezahlen, zuletzt in einer Transcriptausgabe, wo ich dargelegt habe, wie Airbnb ähnlich wie die Deutsche Wohnen eigentlich eine radikale Inwertsetzung des Mietmarktes betreibt. Wir reden hier von plattformbasierter Verwertung, die auf Algorithmen basiert. Ich möchte darauf hinweisen, dass Airbnb unsere Städte in Datenlandschaften verwandelt, auf deren Grundlage nicht nur Mieten nach oben getrieben, sondern auch Bodenpreise neu verhandelt werden. Wir reden davon, dass über das System Airbnb die Preise in Städten massiv steigen, indem bestimmte Regionen als „supergeile Lagen“ bewertet werden, die dann entsprechend teuer werden. Wenn Sie, liebe Frau Reusch, dann hier sitzen und sagen: Leute vermieten gern ihr Zuhause –, möchte ich Sie darauf hinweisen, dass es inzwischen zig Veröffentlichungen dazu gibt, dass Menschen genötigt sind, ihr Zuhause zu vermieten, weil das Verwertungssystem, auf dem Sie aufsetzen, dafür sorgt, dass Mieten in die Höhe getrieben werden. Das ist nicht okay. Insofern möchte ich darauf hinweisen, dass das, was Sie mit einer digitalisierten Anwendung betreiben, in einer Reihe steht mit Vermietungssoftwares, die jetzt im großen Stil auch weltweit verkauft werden. Ich will darauf hinweisen, dass hierzulande immer so getan wird, als sei es in China alles total krass und schlimm, wie dort die Leute überwacht werden. Sie reden davon, dass in Amerika inzwischen im großen Stil Mieter-Tracking passiert, wo die Mieterinnen und Mieter bewertet werden, ob sie zukünftig noch eine Chance auf die Mietmarkt haben oder nicht. In diese Richtung geht das Prinzip Airbnb. Insofern reden wir hier vom großen Stil der Datenkapitalisierung und Renditespielräumen im digitalen Kapitalismus. Insofern ist es auch kein Wunder, dass Airbnb auch im großen Stil zu Blackrock gehört wie auch die Deutsche Wohnen. Das heißt, Sie machen da keinen Unterschied.

Ich weiß gar nicht, welche Frage ich Ihnen groß stellen soll, außer zu der von Ihnen vorgetragenen Herausgabe von Daten, ob Sie es gut finden, dass wir das im Koalitionsvertrag schon vorher geklärt haben. Können Sie heute und hier zusagen, dass Sie Ihre Klagen vor den Gerichten fallen lassen, wo Sie gegen das Land Berlin ins Feld ziehen? Das könnten Sie ja heute mal anbieten, sozusagen als Friedensangebot.

Von Herrn Tietzsch würde ich dann doch noch ganz gerne was zum Wohnraumschutz wissen. Die Frage der Treuhänder interessiert uns wirklich sehr. Was muss da getan werden, damit tatsächlich Wohnraum auch rekommunalisiert werden kann, wenn die Eigentümer nicht in der Lage sind, ihn wirtschaftlich zu führen? Woran hängt es da aus Ihrer Sicht?

Dann noch die Frage: Sie hatten vorhin schon den Bogen zu dem veralteten Zweckentfremdungsgesetz und den neuerlichen Anforderungen gespannt. Vielleicht können Sie noch mal ausführen, in welcher Weise jetzt eine Zusammenführung von Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdung gelingen kann. Braucht es dafür auch das von einigen Teilen der Koalition vorgesehene Landesamt für Wohnungswesen? Wäre das eine Lösung, die Sie da in den Blick nehmen? Mich würde auch ganz konkret interessieren, wie es mit der Mietobergrenze im Ersatzwohnraum aussieht, denn die spielt ja hier auch immer eine große Rolle. Da geht es immer um die Frage: Wird die beklagt oder nicht? Da würde uns interessieren: Wie ist Ihre Einschätzung? Gibt es die Möglichkeit, die Inanspruchnahme von Förderung bei der Schaffung von Ersatzwohnraum verpflichtend zu regeln und somit ökologische und soziale Komponenten stärker zu verankern? – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Jetzt hat sich Frau Eralp für die Linksfraktion noch gemeldet. – Sie haben das Wort.

Elif Eralp (LINKE): Ich mache es ganz schnell, weil eigentlich schon alles gefragt wurde. Nur, um es noch mal ganz klar zu haben: Ich möchte – meine Kollegin hat es schon gesagt –, dass Frau Reusch uns einmal die konkreten Maßnahmen nennt, die Airbnb trifft, um eine kommerzielle Vermietung zu verhindern und zu verhindern, Wohnraum zu einer Spekulationsware zu machen. Was machen Sie konkret dagegen? – Es ist so, dass Privatpersonen in einer anderen Wohnung wohnen und ihre frühere Wohnung, weil sie damals zu günstigeren Bedingungen zu mieten war, dann permanent untervermieten. Was tun Sie konkret dagegen, um das zu verhindern jenseits der ganzen anderen Dinge, die hier alle möglichen Personen schon aufgezählt haben? – Das möchte ich gerne mal wissen. Ich denke, Sie sind uns auch schuldig, das einmal hier darzustellen, denn da sehe ich nichts bis auf den Punkt, dass irgendwann mal irgendwelche Daten veröffentlicht werden sollen. Das reicht bei Weitem nicht.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke! – Dann ist die Redeliste jetzt erschöpft, und ich würde Ihnen beiden das Wort erteilen für die Beantwortung der Fragen. – Frau Reusch!

Nadja Reusch (Airbnb Germany GmbH): Vielen Dank! – Herzlichen Dank für die Fragen! Ich habe sie mir alle notiert und fange mal oben an. Zu dem Punkt, warum wir diese Registrierungspflicht jetzt im März umsetzen: Dazu ist mir noch mal wichtig hervorzuheben, dass wir ja schon in den vergangenen Jahren einige Dinge getan haben. Dieses technische Feld für die Registriernummer besteht bereits länger, und die Registrierungspflicht für neue Inserate gilt bereits seit dem Jahr 2021. Wir haben ansonsten, glaube ich, eine unterschiedliche Rechtsauffassung darüber, was für eine Plattform verpflichtend zu tun ist in diesem Bereich. Wir sehen es als freiwilligen Schritt, dass wir darüber hinaus jetzt ab März 2023 für alle Inserate verbindlich die Registriernummer und Kontaktdaten abfordern. Wir sind da, wie gesagt, auch Vorreiter unter den Plattformen. Ich glaube aber, es macht keinen Sinn, sich daran festzuhalten, was, wann, wie, sondern vorzuschauen und zu sagen: Das ist ein großer Schritt für die Transparenz. Es ist definitiv so, dass ab März 2023 die Vermietung auf Airbnb nur noch in diesem Rahmen stattfindet.

Warum setzen wir jetzt auf die Registrierung? – Das leitet gut über zu dem anderen Punkt der Daten. Der Charme eines solchen Registrierungssystems, wenn es umfassend greift und auch alle Buchungsplattformen und -akteure das umsetzen, ist ja, dass in dem Fall die Nutzer selber die Daten mit dem Land Berlin teilen, also dass die Transparenz da ist. Wir teilen Daten bereits auf vielen Wegen, aggregierte Daten über eine Kooperation mit Eurostat. In den Städten, wo wir Vereinbarungen zum Beispiel im Bereich Tourismusabgabe getroffen haben – das sind Frankfurt, Dortmund, Dresden und andere Städte in Deutschland –, teilen wir ebenfalls Daten. Wir haben ebenfalls im Moment die Umsetzung der DAC-7-Richtlinie in Vorbereitung. Wer sie nicht kennt: Das ist eine Richtlinie, die den Steuerdatenaustausch in Europa harmonisiert, was wir sehr begrüßen. Und wir klären die Berlinerinnen und Berliner bereits jetzt darüber auf, dass wir zukünftig diese Vorgaben zum Teilen der Steuerdaten erfüllen.

Das heißt, wir teilen bereits Daten, wir nehmen aber auch das Thema Datenschutz und die personenbezogenen Daten unserer Nutzerinnen sehr ernst. Ich glaube, da gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen, und da gibt es eben auch Verfahren, die anhängig sind. Es gibt bis heute kein rechtskräftiges Urteil in Berlin, das uns dazu verpflichtet, Daten zu teilen, und wir

glauben, dass es einfachere und datenschutzkonformere Wege gibt, wie Kommunen die Daten von Gastgeberinnen erhalten können. Unser Ansinnen ist jetzt, über das Thema Registrierungssystem diesen Punkt ein Stück weit zu lösen, und wir hoffen, dass es anerkannt wird, dass dies eben nicht nur ein Ankündigen von: Da kommt was Kleines! –, sondern ein großer Schritt in Richtung Transparenz ist.

Ich gehe mal weiter zu den kritischen Fragen. Es gab noch die Frage danach, was wir über unsere Nutzer wissen. Ich habe keine dezidierte Zahl der Inserate in Berlin heute mitgebracht, ich kann aber gerne prüfen, ob wir das nachreichen können. Wir wissen aber auch, dass die Anzahl von Inseraten alleine unserer Erfahrung nach nicht besonders aussagekräftig ist, denn es ist eine dynamische Onlineplattform, das heißt, viele haben ihr Angebot auf der Plattform, vermieten aber gar nicht unbedingt regelmäßig oder überhaupt. Das zeigt eine Zahl, die ich habe, nämlich dass mehr als 80 Prozent der derzeitigen Angebote, die künftig ohne die Anzeige der Registriernummer oder auch der Kontaktdaten keine neuen Kurzzeitbuchungen mehr annehmen werden können, schon im letzten halben Jahr keine Gäste mehr beherbergt haben. Zudem wissen wir, dass der typische Gastgeber in Deutschland um die 2 600 Euro Zusatzeinkommen im Jahr generiert – also nicht im Monat, sondern im Jahr – und 40 Prozent aller Berliner Gastgeberinnen nur ein Zimmer in der Wohnung und eben nicht die ganze Wohnung vermieten. – Das noch mal als Referenz.

Ich gehe vielleicht noch auf den Punkt von Ihnen, Herr Stettner, zum Thema Genehmigungserfordernis ein. Es ist in der Tat so, dass man in Berlin auch für den Hauptwohnsitz, wenn man die ganze Wohnung vermieten will, zum Beispiel in den Sommerferien, eine Genehmigung braucht. Also das schließt das durchaus mit ein. Das Verhältnis 40 Prozent Privatzimmervermietung gegenüber der ganzen Wohnung habe ich eben genannt.

Es wurden verschiedene Studien zitiert. Ich glaube, da gibt es unterschiedliche Studien. Es gibt auch eine Studie vom Institut der Deutschen Wirtschaft im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums oder des Forschungsinstituts Empirica, die eher in die Richtung Ergebnisse geteilt haben, dass Kurzzeitvermietung auf Airbnb keinen signifikanten Einfluss auf den Berliner Wohnungsmarkt hat. Ich glaube, wir sind uns aber alle hier im Saal einig – und deswegen bin ich auch heute hergekommen –, dass die Spekulation und die Zweckentfremdung, wenn sie wirklich zu Wohnraumtzug führt, unterbunden werden sollen. Dass das das Ziel des Landes Berlin ist, haben wir verstanden, und dieses Ziel teilen wir auch – deswegen der Schritt, die verbindliche Registrierung im nächsten Jahr umzusetzen. Das bedeutet ja dann, dass jemand, der kein Anrecht auf eine Genehmigung hat, eben auch nicht mehr vermieten kann, also nicht nur, dass man das im Nachhinein vollziehen muss, sondern dass man das Hochladen des Inserats gar nicht mehr ermöglicht.

Beispiele aus anderen Bundesländern und anderen Ländern: Ein bisschen was habe ich schon genannt. Nordrhein-Westfalen ist das jüngste Beispiel. Da hat man im Juli angekündigt, dass die Registrierungspflicht kommt und ist schnell auf die Buchungsplattformen zugegangen. Wir sehen es dort aber auch als freiwilligen Schritt, dass wir jetzt vorangehen und die Registrierungspflicht so umfassend mit einer technischen Lösung umsetzen. Das Ganze hat eine Übergangsfrist bis Ende des Jahres, weil man auch den Gastgeberinnen die Zeit geben will. Auch in Berlin denken wir, dass es einige Zeit brauchen wird, bis diejenigen, die jetzt fest-

stellen, sie brauchen definitiv eine Genehmigung, diese beantragen, und dass man ihnen eine gewisse Zeit einräumt, die Unterlagen zusammenzubekommen und die Genehmigung zu bekommen. – So viel vielleicht erst mal von meiner Seite.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Dann, Herr Dr. Tietzsch, haben Sie das Wort.

Dr. Rainer Tietzsch (Berliner Mieterverein e. V.): Danke sehr! – Es wird mir wahrscheinlich nicht gelingen, alle Fragen zu beantworten. Vielleicht nur eine Bemerkung zum Thema Registrierungspflicht, und damit soll es dann gut sein: Das ist zu Recht vom Berliner Landesgesetzgeber anders entschieden worden. Zweckentfremdungserlaubnisse in dieser Art sollen eben zunächst einer Prüfung unterliegen, und dann kann das betrieben werden. Insofern, finde ich, muss man an dieser Stelle auch nichts ändern.

Zum Thema Abriss wurde ja Bezug genommen auf die Verordnung, dass der Ersatzwohnraum zu einem Mietpreis von maximal 7,92 Euro zur Verfügung gestellt werden muss, und der Eigentümer, der diesen Ersatzwohnraum schaffen will, sich entsprechend verpflichten muss. Wir wissen alle, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts zu diesem Punkt ist nicht rechtskräftig, das Land Berlin hat das zu Recht angegriffen. Ich finde, auch an dieser Stelle greift das Verwaltungsgericht zu kurz. Es geht bei dieser Zahl, die hier als Parameter eingesetzt wird, darum: Welcher Ersatzwohnraum gilt als angemessen, damit bereits vorhandener Wohnraum abgerissen werden kann? – Das ist nicht eine Mietpreisbindung in dem Sinne, wie Sie das formuliert haben, sondern es ist ein Bemessungskriterium für die Feststellung „angemessener Ersatzwohnraum“. Das ist etwas anderes, und deswegen, meine ich, ist die Kompetenz da ganz klar auf der Landesseite. Die Bemessung ist dann ja in der Verordnung dargelegt worden durch die Ableitung aus dem Durchschnittseinkommen der Arbeitnehmerhaushalte in Berlin und einer entsprechenden Mietbelastungsquote. Das halte ich insgesamt auch für vertretbar.

Es gäbe aber auch ganz andere Ansätze, die man ergänzend oder alternativ bei der Frage: Was muss bei dem Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden? – in Ansatz bringen könnte. Man könnte zum Beispiel sagen: Die Durchschnittsmiete der bisherigen Bewohner darf nicht allzu weit überschritten werden. Das wäre ein anderer Ansatzpunkt. Oder: Die örtübliche Vergleichsmiete darf nicht allzu weit überschritten werden, zum Beispiel nur im Rahmen der Wiedervermietungsbeschränkung, die wir ja im BGB bereits haben. Oder man könnte zum Beispiel auch auferlegen, dass der Ersatzbau zu 50 Prozent WBS-Inhabern zur Verfügung stehen muss. Dann hätte man die Klammer zu einer angemessenen Wohnraumversorgung für die Bevölkerung, die darauf angewiesen ist.

Insofern muss ich auch die Frage, welche konkreten Änderungen wir vorschlagen, im Moment zurückstellen. Wir reichen das gerne ein. Wir sind jetzt ja in einer Evaluierung: Was ist bis jetzt geschehen? – Wir arbeiten an diesem Thema weiterhin und reichen es gerne ein. Es wird in dieser Legislatur nicht mehr zu einem Gesetz kommen. Deswegen ist es sinnvoller, das dann in der nächsten zu präsentieren.

Vergleich mit anderen europäischen Ländern: Ich glaube nicht, dass uns das wesentliche Erkenntnisse bringen wird. Die Wohnungsmarkt-, Wohnungswirtschaftsverhältnisse sind schon innerhalb Deutschlands von einem Bundesland zum anderen deutlich unterschiedlich, und das auf europäischem Niveau vergleichen zu wollen, bringt nicht mehr als ein Stimmungsbild. Das kann zu weiteren Erkenntnissen nicht führen.

Ganz wichtig finde ich, dass zum Beispiel der Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit, der bisher nur als solch unbestimmter Rechtsbegriff im Gesetz steht, untersetzt wird mit einer Definition, denn wenn im Gesetz nur steht, eine Maßnahme darf nicht zu unzumutbarer Belastung für den Eigentümer führen, dann kann das Verwaltungsgericht natürlich nichts anderes machen, als zu versuchen, sich aus irgendwelchen anderen Quellen Parameter für eine solche Beurteilung herbeizuholen. Dadurch kam es dann zum Beispiel zu der Beurteilung, es sei der Zehnjahreszeitraum anzusetzen, in dem sich bestimmte Maßnahmen refinanzieren müssen. Es steht aber nirgendwo, worauf man sich verlassen könnte, sondern der Gesetzgeber könnte an dieser Stelle auch andere Parameter setzen. Es geht um Wohnraum, es geht um Immobilien, die Jahrzehnte halten sollen. Da ist an sich ein Betrachtungszeitraum von zehn Jahren eher ungewöhnlich.

Ich glaube, ich muss zum Schluss kommen. Ich sehe schon sorgenvolles Nicken. Ich glaube, ich habe nicht alle Fragen erwischt, aber ich belasse es dabei. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Ich wollte Sie nicht aus dem Konzept bringen. Sind Sie durch, Herr Dr. Tietzsch?

Dr. Rainer Tietzsch (Berliner Mieterverein e. V.): Ja, ich belasse es dabei.

Vorsitzender Andreas Otto: Okay. – Dann gehen wir jetzt weiter zu Staatssekretär Gaebler, und der wird das alles aus Sicht des Senats kommentieren, ergänzen und sagen, was er gelernt hat heute. – Bitte schön!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Ein paar allgemeine Vorbemerkungen, und dann wird Herr Münkemüller das noch mal etwas untersetzen. Es gab ja auch ein paar sehr spezifische fachliche Fragen. Vielleicht generell zum Thema Ferienwohnungsvermietung: Mein Eindruck ist schon, dass es ohne die intensiven gesetzlichen Aktivitäten des Landes Berlin die Bewegung nicht gegeben hätte, dass man sich tatsächlich mehr darum kümmert, Housesharing zu machen und nicht kommerzielle Ferienwohnungsangebote bei Airbnb voranzubringen. Ich finde, das muss man schon sagen. Insofern hat sich Airbnb natürlich darauf eingestellt und ist da jetzt auch etwas verändert unterwegs, aber dieser Prozess war nicht so ganz selbstgewählt. Deshalb ist es auch wichtig, dass wir uns weiter an den gesetzlichen Rahmenbedingungen orientieren.

Ich verstehe grundsätzlich, wenn jemand sagt: Ich nehme Datenschutz ernst. –, aber gegen das Land Berlin zu klagen, weil es Daten fordert von Leuten, die Vermietungsangebote machen, also nicht von Airbnb, und dann zu sagen: Dann klage ich jetzt gegen das Land Berlin und sage nicht, wenn die Leute sich in ihren Datenschutzrechten beeinträchtigt fühlen, dann sollen die doch gegen mich klagen, dass ich das nicht weitergeben darf. –, das ist schon der kleine, aber feine Unterschied, den ich hier sehe und der dann eben nicht zur Transparenz von Airbnb beiträgt. Insofern, glaube ich, müssen Sie noch mal darüber nachdenken, ob Sie wirklich da-

ran festhalten, dass Sie quasi die Interessen Dritter gegenüber dem Land Berlin vertreten an einer Stelle, wo es nicht unbedingt Ihrem Image nutzt – um es mal so vorsichtig auszudrücken.

Grundsätzlich ausgenommen von der Meldepflicht sind ja soziale Träger. Das wurde hier vorhin gefragt, das wollte ich noch mal bestätigen.

Die durchschnittliche Dauer der Genehmigungsverfahren können wir jetzt hier so nicht sagen, aber sagen wir mal so: Wenn alle Unterlagen vollständig eingereicht sind – das ist ja meistens die Krux an der Sache –, dann geht die Bearbeitung schon in einem überschaubaren Zeitraum. Meistens ist aber das Problem, dass es ein mehrmaliges Hin und Her gibt und das die Sache dann erheblich verzögert. Für das, was dort einzureichen ist, gibt es eigentlich auch Hilfestellung. Auch da könnte sich Airbnb ja miteinbringen und da Hilfestellung leisten, damit diejenigen, die sich bei Ihnen eintragen, auch wissen, was sie für die Genehmigung einzureichen haben. Einheitliche Vorgaben sind etwas schwierig, weil in den Bezirken die Sachlage natürlich unterschiedlich ist, aber wir haben das als Thema auch in den Bezirksstadträterunden und in den regelmäßigen Abstimmungen, sodass wir schon schauen, dass wir, wenn klar wird, da gibt es sehr unterschiedliche Handhabungen, dann auch versuchen, da zu gemeinsamen Lösungen zu kommen.

Zu der Frage, warum man in Hamburg Sachen anders macht als in Berlin: Na ja, zum einen ist es tatsächlich auch vor Ort zu klären, wie die Situation ist, ich erlaube mir aber, einfach mal zwei Zahlen zum Thema Tourismus in den Raum zu werfen. Übernachtungszahlen – ich nenne jetzt mal die von 2019, weil das aktuell die belastbarsten sind –: Hamburg 15 Millionen, Berlin 34 Millionen. Ich glaube, das zeigt schon, dass es da möglicherweise einen unterschiedlichen Handlungsbedarf gibt, weil sich das natürlich auch indirekt auf die anderen Angebote durchschlägt. Insofern, glaube ich, ist es schon berechtigt, dass man damit etwas unterschiedlich umgeht und sich dann daran orientiert: Wie viele Übernachtungen gibt es? Was hat das für Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, und wie gehen wir weiter damit um? –, ganz abgesehen davon, dass natürlich der Handlungsdruck hier in Berlin noch größer ist als in Hamburg. Andere nehmen immer gern den Vergleich, dass Hamburg schon früher angefangen hat, mehr Wohnungsbau zu machen, was teilweise stimmt, teilweise nicht stimmt. Auf jeden Fall sind wir gemeinsam auf dem Weg, dass wir uns auch durchaus abstimmen, aber sehr wohl sehen, was es an Unterschieden und Vergleichbarkeiten gibt, und dann auch entsprechend verfahren.

Dass dieses zweistufige Verfahren hier in Berlin praktiziert wird, wurde ja gerade schon gesagt. Das hat der Gesetzgeber so vorgesehen, und ich sehe auch keinen Anlass, das zu kritisieren. Erstens ist es nicht meine Rolle, ich sehe aber auch keinen Anlass dazu. Insofern müssten Sie das, bitte, intern klären. – Zu den Detailfragen sagt Herr Münkemüller in der gebotenen Kürze noch mal was, ansonsten könnte man hier auch noch längere Vorträge dazu halten.

Uwe Münkemüller (SenSBW): Es gibt eine Menge Details, es gibt aber auch eine ganze Menge grundsätzlicher Angelegenheiten. Vielleicht nur eins zu den alten und den neuen Gesetzen: Den Gedanken des Zweckentfremdungsverbots gibt es seit den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts.

[fehlende Protokollierung für zirka eine Minute aufgrund einer technischen Störung]

Herr Staatssekretär Gaebler hat auch gesagt, dass wir jedes Mal, wenn sich die Gesetze beziehungsweise die Lage insgesamt in der Stadt verändert hat oder uns durch die Rechtsprechung unserer Verwaltungsgerichte neue Tendenzen aufgegeben wurden, die Novellierungen vorgenommen und immer wieder probiert haben, das bestmögliche Zweckentfremdungsverbot anzubieten. Es gibt die Möglichkeit beim Zweckentfremdungsverbot, aber auch bei der Wohnungsaufsicht, einen Treuhänder einzusetzen, sodass wir gesagt haben, dass es, wenn es sich um ein Sanierungsobjekt handelt, also ein Sanierungstreuhänder ein Haus neu bauen beziehungsweise sanieren müsste, dann mehr nach dem ordnungsrechtlichen beziehungsweise dem bauordnungsrechtlichen Gesetz gehen sollte. Das ist eine Handreichung in den Ausführungsvorschriften. Jeder Bezirk kann sich sowohl das eine als auch das andere Gesetz aussuchen, nach dem es geht.

Wir haben – und das haben wir immer betont – seit Jahren den Bezirken gesagt: Wenn ihr Schwierigkeiten mit dem Treuhänder habt – und das ist ein sehr kompliziertes System –, dann kommt möglichst früh auf uns zu! Dann machen wir mit euch zusammen die ersten Einsetzungsüberlegungen. – Wir haben uns an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gewandt, die zugesagt hat, dass sie für die ganzen Bezirke den Treuhänder bearbeitet. Das ist die STADT UND LAND. Die hat sich bereit erklärt, eine treuhänderische Abteilung aufzubauen, sage ich mal, aber nur dann, wenn die Bezirke kommen, und die Bezirke kamen über Jahre nicht. Ich habe das im Rat der Bürgermeister mehrfach gesagt und angeboten, und mittlerweile haben wir drei erste Anfragen aus den Bezirken und stehen in Gesprächen. Zum Teil sind meine Mitarbeiter schon dahin gegangen und haben schon gesprochen, und wir werden auch mit der Wohnungsaufsicht und der Bauaufsicht bei uns im Hause zusammen in die Bezirke gehen und die einzelnen Schritte absprechen. Danach werden wir – anders geht es nicht – einen Leitfaden entwickeln, der, soweit es möglich ist, die ganzen Schritte pauschaliert und insoweit dann vielleicht ein bisschen praktikabler umsetzt. Aber bis dahin brauchen wir erst mal die Erfahrung. Wir haben das Gesetz im Elfenbeinturm gemacht, und die Bezirke müssen es umsetzen, und diese Diskrepanz lösen wir gerade auf, indem wir die Hilfestellung bieten. Dann, denke ich, wird es auch bei den Problemimmobilien schnell zu einer Lösung kommen. Vielleicht noch eine Zahl: Es war vor Jahren so, dass die Problemimmobilien ganz hoch schwappten, und da gab es ein Gutachten, das sagte, es gibt insgesamt 30 Stück in Berlin. Das heißt also, so viele sind es nicht. Die anderen werden qua Definition des Gutachtens gar nicht als Problemimmobilie angesehen.

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Noch einen Punkt habe ich vergessen, das Thema Abriss. Wir sehen ja schon, dass wir Abriss begrenzen wollen. Wir werden ihn nicht ganz ausschließen können wegen des Eigentumsvorbehalts, aber wir haben im Gesetz das aufgenommen, was wir dort machen können, indem diese Zumutbarkeit aus unserer Sicht schon sehr weit gefasst ist. Wir nehmen das aber gern auf und schauen noch mal, ob man da aufgrund aktueller Erfahrungen und Rechtsprechungen noch weitergehen kann. – Den Punkt hatte ich vergessen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Damit sind wir durch mit dem Tagesordnungspunkt und würden ihn vertagen und, sobald das Wortprotokoll vorliegt, hier wieder aufrufen. Ich möchte mich ganz herzlich bedanken bei Ihnen, Frau Reusch und Herr Dr. Tietzsch, dass Sie uns hier so ausführlich Rede und Antwort gestanden haben. Ich bin mir sicher, dass wir alle was für die weiteren Beratungen daraus lernen konnten. – Herzlichen Dank und Ihnen noch einen schönen Tag!

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Sozialer Wohnungsbau in Berlin – Entwicklung
im Bestand und im Neubau**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0021](#)
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 13.06.2022

Vertagt.

Punkt 7 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Genossenschaften als Partner*innen für eine
soziale und nachhaltige Wohnungspolitik**
(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

[0033](#)
StadtWohn

Hierzu: Auswertung der Anhörung vom 12.09.2022

Vertagt.

Punkt 8 der Tagesordnung

Antrag der AfD-Fraktion
Drucksache 19/0360
**Landeseigene Wohnungen an die Mieter
privatisieren, Chance niedriger Zinsen nutzen,
Wohneigentumsanteil in Berlin erhöhen**

[0050](#)
StadtWohn

Vertagt.

Punkt 9 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0516

**Zusammenstellung der vom Senat vorgelegten
Rechtsverordnungen**

**lfd. Nr. 1 VO-Nr. 19/098 – Zweite Verordnung
zur Änderung der Zweckentfremdungsverbot-
Verordnung**

(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen,
der Fraktion der CDU, der Fraktion Die Linke und
der Fraktion der FDP)

[0058](#)

StadtWohn

Vertagt.

Punkt 10 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.