

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

66. Sitzung
16. März 2026

Beginn: 09.35 Uhr
Schluss: 12.35 Uhr
Vorsitz: Hendrikje Klein (LINKE)

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.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir kommen nun zu

Punkt 3 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Die Wohnungs- und Bauaufsicht in den Bezirken:
welche personelle und sachliche Ausstattung und
welche gesetzliche Regelungen brauchen sie, um das
Vollzugsdefizit abzubauen?**

(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

[0279](#)

StadtWohn

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüße ich Frau Messer und Frau Pannek aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die uns für Fragen zur Verfügung stehen. Herzlich willkommen! – Darüber hinaus begrüße ich ganz herzlich die Bezirksstadträtin Frau Majewski Sparacino vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, zuständig für Stadtentwicklung und Facility-Management, und Bezirksstadtrat Herrn Bechtler vom Bezirksamt Pankow, zuständig für Stadtentwicklung und Bürgerdienste. Herzlich willkommen! Vielen Dank, dass Sie der Einladung unseres Ausschusses gefolgt sind und uns hier heute zur Verfügung stehen! An Sie der Hinweis, dass diese Sitzung live auf der Website des Abgeordnetenhauses gestreamt wird und dass eine Aufzeichnung auf der Website aufzurufen sein wird. Ich darf feststellen, dass Sie mit diesem Vorgehen einverstanden sind.

Die Begründung des Besprechungspunkts durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen macht Herr Otto. – Bitte schön!

Andreas Otto (GRÜNE): Schönen guten Morgen allerseits! Herzlich willkommen auch an die beiden Bezirksstadträte! Wir möchten das Thema besprechen, weil uns aufgefallen ist, dass es in vielen Fällen für die bezirklichen Behörden schwierig ist, etwas zu tun. Früher hieß die Bauaufsicht mal Baupolizei. Bei Polizei denkt man immer, da ruft man an, und dann kommt einer, wenn ein Problem besteht. Bei der Bauaufsicht ist es leider nicht mehr so. Es gibt Personalmangel, Fachkräftemangel. Es gibt möglicherweise auch zu viele fehlende Kompetenzen in bestimmten Fragen. All das wollen wir hier erörtern vor dem Hintergrund, dass wir – auch in meinem Wahlkreis gibt es solche Fälle – viele Häuser haben, wo Missstände sind, wo die Heizung abgestellt wird oder wo es gebrannt hat und danach die Leute nicht wieder in die Wohnung können. Solche Fälle treten auf, und wir setzen da auf die Kompetenz und auf den Willen in den Bezirksämtern, dagegen etwas zu unternehmen. Stichworte sind: Was können Sie tun, um Eigentümer dazu zu bringen, die Wohnungen und Gebäude ordentlich instand zu halten, dass man da wohnen kann? Was können Sie im schlimmsten Fall tun – Stichwort Treuhänderschaft –, wenn es gar nicht läuft oder wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer nicht aufzufinden sind? Auch so etwas hatten wir schon, beispielsweise eine Erbgemeinschaft, die über die ganze Welt verstreut ist und keiner kümmert sich, oder eine Kapitalgesellschaft, die auf den Seychellen sitzt und keiner geht ans Telefon. Über solche Fälle reden wir. Das ist der Hintergrund. Und vor diesem Hintergrund wollen wir uns heute gerne mit dem Thema Bau- und Wohnungsaufsicht beschäftigen. Wir hoffen, dass wir da von den Bezirksstadträten Anregungen erhalten und dass wir vom Senat eine Einschätzung bekommen, welche rechtlichen Regelungen möglicherweise ergänzungs- oder überarbeitungsbedürftig sind. Welche Unterstützung – Stichwort Fachkräftemangel – kann der Senat für die Bezirke leisten? All das soll hier Gegenstand sein. – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Otto! – Der Senat möchte nach den Gästen Stellung nehmen. – Dann kommen wir nun zu Ihren Stellungnahmen. Der Einladung konnten Sie entnehmen, dass für diese Stellungnahmen jeweils fünf Minuten vorgesehen sind. Danach können die Mitglieder des Ausschusses ihre Fragen stellen. – Frau Majewski, wollen Sie beginnen? – Bitte schön!

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino (BA Tempelhof-Schöneberg, Abteilung für Stadtentwicklung und Facility-Management): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Das mache ich gern. Ich würde jetzt etwas anders als Herr Otto das Pferd von hinten aufzäumen und sagen: Es steht hier wirklich im Namen „Bau- und Wohnungsaufsicht“. Aufsicht heißt, dass das Personal, das da ist, entsprechend Erfahrung haben sollte. Wenn wir uns aber anschauen, wer zu uns kommt, also nicht, welche Kolleginnen und Kollegen bei uns sind, die schon jahrzehntelang ihren guten Dienst bei uns tun, sondern diejenigen, die wir für die Arbeit im Bezirk gewinnen können, dann sind es Sachbearbeiter – die sind bei uns bewertet mit einer E 11 oder Baukontrolleure mit einer E 10 –, die keinerlei Ausbildung haben. Das sind zwar vielleicht Architekten, vielleicht auch Ingenieure, aber keine Personen, die selber im Brandschutz dermaßen ausgebildet sind, dass sie dort eine Fachperson wären. Das wäre noch mal eine zusätzliche Ausbildung. Worauf will ich hinaus? – Die Einarbeitung der Kolleginnen und Kollegen dauert Jahre, nicht Monate, und wir fühlen uns an der Stelle manchmal als Durchlauferhitzer. Das ist das Wort, das an der Stelle häufig genannt wird. Das Gute ist aber, so wie ich das mitbekomme, dass der Senat oder auch die Koalition dran ist, das zu verändern, dass wir also zu einer Gleichrangigkeit unserer Stellen kommen, die wir gegenüber dem Land haben, dass zumindest diese Konkurrenz zukünftig wegfallen wird. Die große Schwierigkeit – ich habe Ingenieure, Architekten genannt –: Es gibt keine eigentliche richtige Ausbildung für die Bauaufsicht. Das heißt, das Personal, das zu uns kommt, hat sehr wenig Kenntnis vom formellen Bauordnungsrecht und ist auch nicht, wie manche Kollegen das sagen würden, verwaltungssozialisiert. Sich diese Aspekte anzueignen, bedarf Zeit. Es ist also wirklich, was das Personal angeht, eine angespannte Situation. Das heißt, es kommt bei uns, was das Personal angeht, zu verzögerten oder auch ausbleibenden Schwangerschafts- und Krankheitsvertretungen. Das geht sogar so weit, dass manchmal ein Posten dann zwei bis zweieinhalb Jahre nicht richtig bedient werden kann. Wenn man sich aber anguckt, was für Personal überhaupt noch da ist, dann ist beispielsweise die Wohnungsaufsicht bei uns mit zwei Mitarbeiterinnen besetzt. Wir sind der drittgrößte Bezirk. Ich glaube, in Pankow ist es sogar noch ein wenig dramatischer. Und wir haben vier Baukontrolleure für die gesamte Bau- und Wohnungsaufsicht. Hier sollte man vielleicht noch mal gucken: Wie war das vielleicht früher einmal auch personell ausgestattet? Wie sieht das heutzutage aus?

Dann macht natürlich einen guten Arbeitgeber auch noch das Arbeitsumfeld aus. Wir hatten Personalabgänge allein durch die Parkraumbewirtschaftung. Wie sieht es da aus? – Es wird erwartet, dass ein Bezirk schnell vor Ort ist. Wir stellen aber keine Dienst-Kfz oder irgendwas. Wir haben einen langen Bezirk, der geht wirklich vom Tauentzien bis an die Grenze von Brandenburg. Da können Sie eine Stunde mit den Öffis unterwegs sein, vielleicht sogar noch ein bisschen länger, bis sie dann an Ort und Stelle sind. Das ist schwierig, wenn es schnell gehen soll. Da kann man einen Besuch oder vielleicht maximal zwei am Tag haben. So ist es notwendig, da vielleicht auch Ausnahmetatbestände zu schaffen, dass die Kolleginnen und Kollegen, die bereit sind, ihr Privat-Kfz zu nutzen, das auch tun können.

Sie sprechen außerdem in der Beschreibung des Tagesordnungspunkts die Sachebene an. Es war eine große Erleichterung, dass wir den Baukontrolleuren Tablets beschafft haben. Es ist ein kleines Tool, aber es erleichtert natürlich einfach die Arbeit vor Ort und macht es auch nicht erforderlich, dass man jedes Mal die Akten aufwendig aus dem Rathaus holt. Gleichzeitig ist die Schwierigkeit, dass das EBG, also das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren, nicht so läuft, dass es jederzeit gut genutzt werden kann. Es funktioniert häufig nicht, und es gibt auch nicht so gute Schnittstellen. Wir haben häufig zum Beispiel ganz neu eine Abfrage von der Wohnungsbauleitstelle: Wo bauen wir denn wofür? Wo verwenden wir den Bau-Turbo? – Das sind solche Dinge, wo man sagt: Kann man nicht dahin kommen, dass so etwas mit einer einfachen Abfrage über das EBG auch einsehbar wäre für diejenigen, die damit arbeiten? Das wäre eine Erleichterung, weil man nicht alle Prozesse parallel fahren muss an der Stelle.

Der letzte Punkt ist die gesetzliche Regelung – wir kommen ja später noch in die Diskussion, da können wir die Punkte gemeinsam natürlich noch genauer erörtern –: Ist das Wohnungsaufsichtsgesetz, das als solches noch nach wie vor die AV aus 2005 ist – – Sie ist 2011 ausgelaufen, wird aber weiterverwendet. Da wäre ein Update eine gute Möglichkeit, um den Kolleginnen und Kollegen das auch wirklich einfacher zu machen.

Zu guter Letzt die Erwartungshaltung: Wir haben gesagt, wir haben eigentlich gar nicht mehr das Personal, das es früher einmal war. Es sind häufig Personen mit einem zivilrechtlichen Anspruch, die aber dann direkt aufs Amt zukommen und wo man, glaube ich, auch noch mal gucken muss, wie wir es besser schaffen, zu kommunizieren und die Bürgerinnen und Bürger an der Stelle zu befähigen. Häufig merkt man dann, dass gefühlt schon irgendwie der Eigentümer als der Böse dasteht, letzten Endes aber vielleicht noch gar nicht über einen Missstand richtig informiert wurde. Von daher schreiten wir immer ein, wenn wir etwas hören. Aber dass wir proaktiv an allen Stellen tätig werden können oder wirklich dort, wo es eigentlich um zivilrechtliche Ansprüche geht, alles übernehmen können für jeden Einzelnen, ist mitnichten der Fall. – Weil die Zeit ausgeschöpft ist, lasse ich es hierbei bewenden. Danke für die Aufmerksamkeit! Ich freue mich auf die Diskussion.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Majewski Sparacino! – Herr Bechtler, bitte schön!

Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler (BA Pankow, Abteilung für Schule, Sport und Facility-Management): Vielen Dank für die Einladung! Vielleicht vorab: Sie kennen meine Haltung grundsätzlich. Für mich ist es kein Gegensatz zwischen Bezirken und Land, sondern man kann die Probleme immer nur gemeinsam lösen. Ja, ich kenne auch die Situation des Haushalts. Trotzdem ist es wichtig, den Finger in die Wunde zu legen. Ich möchte anhand von Beispielen zeigen, wie die Situation in der Wohnungsaufsicht ist. Sie alle kennen den IBB-Wohnungsmarktbericht und auch das Problem, dass zunehmend möbliertes Kurzzeitwohnen tonangebend ist. Sie haben Bestandsmieten von vielleicht 7 Euro, und Sie haben im Bereich des möblierten Wohnens Mieten von 40 Euro den Quadratmeter. Das ist eine Renditemöglichkeit, die Sie in kaum einem anderen Wirtschaftsbereich haben.

Ich möchte Ihnen mal mein Learning in den letzten drei Jahren an bestimmten Häusern darstellen. Das sind Muster, die wir leider immer wieder finden. Ich habe mittlerweile etwa 30 Häuser, die ich als Stadtrat betreue. Es werden wöchentlich mehr. Ich mache mittlerweile jede Woche eine Hausversammlung. Ich hatte letzten Freitag vier Padovicz-Häuser. Das sind wirklich katastrophale Zustände. Die Mieterinnen und Mieter werden drangsaliert.

Aber ich komme vielleicht gleich zur Sache. Das erste Beispiel war für mich ein Learning ziemlich am Anfang meiner Zuständigkeit. Ich hatte den Eigentümer an meinen Tisch eingeladen, und die Bau- und Wohnungsaufsicht kam mit mehreren Ordnern. Es betraf ein Haus, wo seit vier Jahren eine Baustelleneinrichtung besteht. Die Mieter und Vermieter werden systematisch mit chaotischen Baumaßnahmen drangsaliert. Es wird auch auf anderem Wege versucht, das Haus zu entmieten, was nicht gelungen ist, weil die eine gute rechtliche Vertretung hatten und die Rechtsanwältin sämtliche Mieterinnen und Mieter vertreten hat. Das hat es tatsächlich verhindert. Aber Sie merken, dass das ein Katz-und-Maus-Spiel ist. Die Bauaufsicht macht Anordnungen. Die werden dann erfüllt oder teilweise erfüllt. Mängel und das berühmte Muster leben immer wieder auf, und es kommt eigentlich nicht grundsätzlich zu einer Verbesserung der Situation.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das nächste Haus ist ein bisschen anders gelagert. Das finden wir mittlerweile insbesondere in Prenzlauer Berg massenhaft vor. Es wird versucht, systematisch das Haus zu entmieten, was übrigens immer häufiger auch gelingt. Da wird zum Teil mit Mängeln gearbeitet. Ganz beliebt ist, die Heizung im Winter ausfallen zu lassen. In dem Haus hatten wir auch einen starken Rattenbefall. Die Ratten kamen auch in die Wohnungen. Typisch ist, dass die Mängel immer wieder aufleben. Wenn Sie einen Winter durchgemacht haben, wo Sie vielleicht ein Drittel der Zeit kein Warmwasser und keine Heizung hatten, dann können Sie sich etwa vorstellen, wie zermürend das wirkt. Ich muss an der Stelle auch darauf hinweisen: Wir haben zunehmend das Problem mit dem Thema Legionellen. Da herrschen auch wirklich große Gesundheitsgefahren. Wir haben da sogar die Mietverträge eingefordert. Der hat auf betrügerische Art und Weise -- Das sind Kurzzeitmietverträge in vielen Wohnungen. Der hat die Mieterinnen und Mieter gezwungen, einen Dauermietvertrag zu unterschreiben. Den haben die uns vorgelegt. Die Mieterinnen und Mieter haben diese Verträge nicht bekommen. Ich habe jetzt Strafanzeige wegen Urkundenfälschung gestellt. Auch so etwas mache ich.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Jetzt das weitere Beispiel Berliner Straße 84, das jetzt auch durch die Presse gegangen ist. Es gab einen Spiegel-TV-Bericht. Da hat der Eigentümer, der übrigens bundesweit agiert und in Berlin auch mehrere Häuser hat, einfach Gas und Strom nicht bezahlt, und im November wurde das dann abgestellt. Was ist da mein Learning? In einer Situation, wenn bei Minusgraden keine Heizung funktioniert, im Treppenhaus und im Hof kein Licht ist, herrscht Sturzgefahr. Sie müssen auch immer davon ausgehen, dass dort auch ältere oder kranke Menschen leben können. Da können Personen zu Schaden kommen. In dem Moment habe ich gesagt, es muss sofort etwas passieren. Wir haben eine Rechnung von 15 000 Euro als Bezirk als Ersatzvornahme übernommen. Es wird lustig, das Geld wiederzubekommen. Strom und Gas wurden wieder angestellt, sodass die Mieterinnen und Mieter an Weihnachten wieder ein

warmes Haus hatten. Auch hier müsste die Heizungsanlage dringend repariert werden. Sie fällt immer wieder aus. Es ist nicht kontinuierlich ein Zustand, wo man sagen kann, hier herrschen gesunde Wohnverhältnisse.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich kann Ihnen sagen, dass die Zahl der Problemhäuser steigt, und es hat wirklich erhebliche Auswirkungen. Wir haben in der Wohnungsaufsicht zwei Stellen. Eine Person hat uns verlassen. Die andere Person ist zusammengebrochen. Die hat einfach mal 100 Vorgänger auf dem Tisch liegen, die sie bearbeiten muss. Das hält kein Mensch aus. Wir haben uns mittlerweile eine zusätzliche Stelle aus dem Leib geschnitten, die wir jetzt auch besetzen müssen. Das schlägt aber auf die Bauaufsicht durch. Frau Majewski Sparacino hat auch gesagt, was das dann heißt. Die Kolleginnen und Kollegen in der Bauaufsicht haben eine sehr umfassende Tätigkeit. Wenn die dann die Arbeit der Wohnungsaufsicht übernehmen müssen, dann müssen die rausfahren. Da können die ihre Arbeit nicht mehr machen. Das hat wirklich weitreichende Folgen. Wir bräuchten mindestens fünf Stellen, um dem halbwegs Herr zu werden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Was wir aus der Berliner Straße 84 gelernt haben, ist, dass wir zügig zu einem Treuhänder kommen müssen. Da hat uns das Land Berlin unterstützt. Die GESOBAU würde als Treuhänder bereitstehen, aber wir wissen nicht so richtig, wie wir rechtssicher zu einer Treuhänderschaft kommen. Wir haben jetzt einen Fachjuristen beauftragt, um uns darzustellen, wie wir zielsicher zu einer Treuhänderschaft kommen. Das ist das scharfe Schwert, mit dem wir tatsächlich agieren könnten. Wir müssen, glaube ich, auch selber an der einen oder anderen Stelle zielgerichteter zu Anordnungen kommen. Es gibt auch auf jeden Fall Dinge, die wir selber machen müssen. Ich muss Ihnen ganz ehrlich sagen, es ist schon ziemlich ungewöhnlich, dass ich alleine als Bezirksstadtrat Hausversammlungen machen muss. In den Hausversammlungen informiere ich die Bürgerinnen und Bürger, wie sie am besten ihre Interessen vertreten können. Das ist ja erst mal Mietrecht, also privatrechtlich. Wir versuchen gemeinsame eine Strategie zu entwickeln, wie wir dann mit dem öffentlichen Recht gut aufsetzen können, also mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz. An der Stelle müssen wir uns, glaube ich, noch mal intensiver austauschen, auch mit Ihnen, wo wir noch mal nachjustieren können, um auch diesen Problemeigentümern zu zeigen, dass man in diesem Land nicht tun und lassen kann, was man will. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Bechtler! – Die Präsentation wurde bereits an die Abgeordneten des Ausschusses verschickt. Nun kommen wir zum Senat. – Herr Gaebler, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Liebe Kollegin und lieber Kollege aus den Bezirksamtern! Wir sind in intensivem Austausch. Herr Bechtler hat es schon gesagt. Mit Frau Majowski haben wir ein Pilotprojekt zu Treuhänderschaften, das uns aufgezeigt hat, wie komplex das Thema ist, um es mal freundlich auszudrücken, auch wenn ich der Meinung bin, dass wir da an der einen oder anderen Stelle auch weiter sein könnten. Aber es ist eben die Schwierigkeit, dass wir offensichtlich an der einen oder anderen Stelle auch noch rechtliche Herausforderungen haben, die wir mit dem Wohnraumsicherungsgesetz, das jetzt im RdB war, nachjustieren wollen, damit da schneller, effizienter und

rechtssicher agiert werden kann. Das ist von den Bezirken positiv begleitet worden. Insofern haben wir da schon bestimmte Maßnahmen jetzt auf den Weg gebracht, die das Parlament absehbar erreichen werden, also nach Ostern.

Die personelle Situation ist, etwas zugespitzt, sowohl in den Bezirken als auch auf der Landesebene in dem Bereich nicht besonders gut. Das liegt einfach daran, dass dieser Bereich in den vergangenen Jahren keine Lobby hatte, weder in den BVVen, die die Stellen für den Globalhaushalt in den Bezirken verteilen, noch auf Landesebene. Es betrifft, glaube ich, alle beteiligten Parteien und Fraktionen, dass die immer andere Prioritäten gesetzt haben. Insofern ist es gut, wenn jetzt ein stärkeres Bewusstsein dafür da ist, dass in diesem Bereich eben auch ein erhebliches Potenzial an Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger besteht. Dass sich das jetzt noch mal durch die Wohnungsknappheit, also die Situation am Wohnungsmarkt, verstärkt hat, ist nachvollziehbar. Insofern muss man die Abläufe in den Bezirksämtern noch mal nachsteuern. Auch das Bewusstsein dafür, dass man es sich vielleicht auch nicht zu schwer machen muss – Es soll Bezirke geben, die für ein Haus 42 Einzelbescheide erteilen. – Die sind hier nicht anwesend. Kein Problem! – Da fragt man sich: Muss das wirklich so sein? Kann man das nicht anders regeln? Wir werden uns noch mal intensiv über das Handling, die Abläufe und Ähnliches austauschen. Wir werden über das Wohnraumsicherungsgesetz, glaube ich, auch bessere Voraussetzungen schaffen, teilweise aber auch die Bezirke etwas unter Zeitdruck setzen. Ich gebe gerne zu, dass da zügiger Sachen bearbeitet werden. Dass wir auch klären müssen, wie das mit der personellen Ausstattung ist, ist ganz klar.

Zu dem Thema Ersatzvornahmen und den Kosten dafür gibt es von der Finanzverwaltung generell die Zusage, dass das über die Basiskorrektur ausgeglichen wird. Ich weiß, dass das bei den Finanzverantwortlichen in den Bezirken kein beliebtes Verfahren ist. Aber es ist nun einmal das gängige Verfahren. Insofern ist das grundsätzlich abgesichert. Es gibt sogar eine Aussage einer schriftlichen Zusage der Finanzverwaltung, wenn ich mich richtig erinnere. Insofern ist das schon einigermaßen belastbar. Aber es bleibt natürlich dabei. Die Frage ist auch, inwieweit man Sachverständige einbeziehen kann, was natürlich auch wieder Geld kostet. Es ist klar, dass man nicht alles mit eigenen Mitteln machen muss.

Die Frage der Einstufung der Stellen in den Bezirken haben wir auch an anderen Stellen. Das geht ja bis hin zu den Leitern der Bau- und Wohnungsaufsichtsämter und Ähnliches. In der Stadträterunde waren wir uns einig, dass wir eine höhere Einstufung haben wollen. Das sehen aber die Serviceeinheiten für Personal in Bezirken auch nicht alle so. Insofern haben wir tatsächlich noch eine Aufgabe vor uns, das entsprechend einzusteuern, auch zusammen mit der Finanzverwaltung, um da schneller schlagkräftig unterwegs zu sein. Ich glaube, wir, Senat und Bezirke, lassen uns da nicht auseinandertreiben. Aber es muss halt jeder seine Aufgaben wahrnehmen. Das kriegen wir, glaube ich, ganz gut hin. Wenn es dazu von parlamentarischer Seite Unterstützung gibt, dass entsprechend Mittel und Stellen zur Verfügung gestellt werden, dann hilft das natürlich auch. In der angespannten Haushaltslage, die wir jetzt haben, muss man natürlich auch erst mal gucken, was es an internen Umschichtungsmöglichkeiten gibt. Das wird aber an dieser Stelle auch nicht helfen, um das insgesamt abzudecken. Das muss man so ehrlich sagen.

Viele Projekte hatte ich schon angesprochen und das eine Beispiel genannt, wo wir auch bei Themen vor Ort, wie in der Berliner Straße, sagen, da wollen wir mit unseren landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung stehen. Ich glaube, wir müssen tatsächlich an

mehreren Stellen mal einfach diese Ersatzvornahme machen, dass man einer landeseigene Gesellschaft sagt: Ihr kriegt den Auftrag, ihr macht das! –, und wenn der Eigentümer sich dann dagegen wehrt, dann tut er das eben. Aber zu der verständlichen Bedachtsamkeit in den Ämtern, die sagt: Kann ich das denn jetzt machen, gehe ich damit ein rechtliches Risiko ein? – sage ich: Wir müssen jetzt mal rechtliche Risiken eingehen, um einfach Klarheit zu bekommen, was wir machen dürfen und was nicht. Wir sind jetzt seit zwei Jahren dabei zu versuchen, theoretisch zu klären, was rechtlich möglich ist und was nicht. Ich finde, es ist jetzt mal an der Zeit zu sagen, wir machen das jetzt mal und gehen das Risiko ein.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Gaebler! – Es liegen mir sieben Wortmeldungen vor. Frau Schmidberger beginnt.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank! – Ich kann beim Senator ganz gut anschließen. Ich höre auch schon seit 15 Jahren, wir sollten jetzt endlich mal etwas tun. Ich bin auch dabei. Deswegen haben Sie natürlich recht, Herr Gaebler: Dass das gescheitert ist, glaube ich, liegt – Da können wir uns alle ein bisschen selber an die Nase fassen. Allerdings ist es schon auch ein bisschen der Punkt, den man jetzt gerade wieder gesehen hat: Es gibt zwar verschiedene Kompetenzen, die Bezirke und Land haben, aber ich glaube trotzdem, dass man Kräfte ein bisschen mehr bündeln muss, um das zusammen hinzubekommen, weil es eben auch landesgesetzliche Maßnahmen gibt, die die Bezirke brauchen. Gleichzeitig müssen die Bezirke natürlich auch gucken, dass die Personalausstattung dem auch gerecht wird. Aber genau wir sind uns einig, dass wir da besser werden müssen. Ich würde mich freuen, wenn es gelingen würde, dass zwei, drei Bezirke das mal nutzen. Dazu komme ich gleich noch einmal.

Wenn man mit offenen Augen durch die Stadt geht, man muss gar nicht Bezirksstadtrat oder Bezirksstadträtin sein, dann sieht man, dass wir nicht nur immer mehr sogenannte Problemimmobilien in der Stadt haben, sondern es sind vor allem immer mehr Problemvermieter. Deswegen finde ich es richtig, dass die Bezirke versuchen, gegen die vorzugehen. Ich selber habe auch mitbekommen, wie kleinteilig und schwierig das ist. Deswegen war meine Frage an die Bezirksstadträtin und den Bezirksstadtrat beziehungsweise auch an das Land Berlin, ob es nicht auch bei bestimmten bekannten Eigentümern, wo man weiß, die treten drei-, vier- oder fünfmal in den Bezirken auf, sinnvoll wäre, statt dass sich jeder Bezirk vielleicht einzeln an denen abarbeitet – Keine Sorge, das ist keine neue Aufgabe für Sie, Herr Gaebler. Aber trotzdem wäre es doch wichtig, dass man sich gemeinsam koordiniert und ein gemeinsames Agieren, eine gemeinsame Strategie gegen solche Problemvermieter entwickelt. Oder nicht?

Sie haben gerade beide schon ganz gut das Katz-und-Maus-Spiel, das es gibt, beschrieben. Ich finde, wir sind an dem Punkt bei dem Thema, wo man sich ein bisschen fragen muss, ob wir hier nicht auch von Staatsversagen reden. Ich will das nicht übertreiben, aber wenn ich selber erlebe – Wir hatten dieses Jahr einen extrem krassen Winter. Das gebe ich zu. Aber im Januar und Februar musste ich selber in Häuser gehen, weil in verschiedenen Bezirken – Damit meine ich gar nicht, dass das CDU-Bezirke, SPD-Bezirke oder grüne Bezirke waren, sondern es hat alle gleichermaßen betroffen. Wenn ich dann selber als Wohnungspolitikerin in die Häuser gehen muss, um Mieterinnen und Mieter zu informieren, was für Rechte sie haben, was für Hilfsmöglichkeiten es gibt, weil nun mal der Mensch in der Bauaufsicht, der Außendienstler krank ist, und der zweite im Urlaub ist, wenn man da selber tätig werden muss und man selber auch anfängt, sich mit dem Eigentümer rumzustreiten und rumzuschimpfen,

dann frage ich mich ein bisschen, ob wir nicht an einem Punkt angekommen sind, wo wir uns alle – ich hoffe ich, dass das heute das Ergebnis ist – mal tief in die Augen schauen und sagen müssen, dass wir hier gemeinsam besser werden müssen. Denn wenn die Leute das Gefühl haben, obwohl sie der Bau- und der Wohnungsaufsicht drei-, vier- oder fünfmal geschrieben haben, dass keine Rückmeldung und keine Verbesserung kommt – – Ich habe Menschen, die wochenlang ohne Heizung und Warmwasser dastanden. Es ist klar, dass es so nicht weitergehen kann. Da müssen wir gemeinsam tätig werden. Das habe ich aber auch so verstanden, und deswegen wäre es schön, wenn das heute der Auftakt wird.

Zum Thema Treuhänder und Ersatzvornahme würde ich gerne mal wissen: Woran ist es eigentlich bisher gescheitert? Früher war es die STADT UND LAND, die einen Treuhänder bereitgestellt hat. Jetzt macht das auch die GESOBAU, wie wir gehört haben. An dem kann es ja nicht scheitern. Mein Eindruck ist, zum Beispiel wenn ich mit dem Bezirksamt Mitte über bestimmte Problemvermieter und Problemhäuser diskutiere, es liegt manchmal auch am nicht ganz so progressiv-mutigen Rechtsamt. Manchmal liegt es aber auch an der Finanzsituation. Deswegen frage ich mich, an welcher Stelle sich dann dagegen entschieden wird. Warum wird es nicht gemacht? Es ist auch die Frage: Hat das vielleicht auch ein bisschen damit zu tun, dass, sobald ein Eigentümer tätig wird, man eigentlich auch gar nicht die Möglichkeit hat, da mehr einzugreifen. So wurde mir das jedenfalls geschildert. Es gibt Anhörungsverfahren, man redet mit den Eigentümern, und wenn der nun mal sagt: Ich habe die Ersatzteile bestellt für die Heizung, die kommen in drei Tagen –, ist meine Erfahrung, dass dann jeder Bezirk auch sagt: Sorry, da können wir nichts mehr machen, wir müssen warten, bis diese drei Tage um sind. – Nur mal so als praktisches Beispiel. Genauso war es am Hafenplatz. Der Eigentümer zahlt einfach die Wasserrechnung monatelang nicht. Jetzt wird das Haus übrigens zwangsversteigert, weil der Eigentümer pleite ist. Die Mieter haben die Wasserrechnung bezahlt. Der Bezirk setzt sich dann mit den Wasserbetrieben auseinander und versucht, das irgendwie hinzubekommen. Jetzt, wo es gelungen ist und die Wasserversorgung Gott sei Dank wieder stattfindet, sagt mir der Bezirk, jetzt kann er nicht mehr weiteragieren, jetzt geht das Treuhändermodell wieder nicht, weil der Mangel erst mal abgestellt ist.

Gibt es vielleicht Ideen oder Wünsche bezüglich des Wohnraumsicherungsgesetzes beziehungsweise auch des Wohnungsaufsichtsgesetzes, wo Sie sagen würden, da braucht es eine Verbesserung? Ich würde auch den Senat gern mal fragen: Müssten wir nicht auch noch in das Wohnraumsicherungsgesetz oder in die Veränderung vom Wohnungsaufsichtsgesetz auch noch das Thema Überbelegung mehr als Ordnungswidrigkeit reinbringen? Das ist mir aufgefallen, weil es auch immer mehr Häuser gibt, wo das der Fall ist. Genauso ist die Frage: Was passiert eigentlich, wenn ohne Grund und Ankündigung in einem Gebäude Strom, Wasser und Heizung abgestellt werden? Wäre es nicht auch noch mal wichtig, dass man das als Ordnungswidrigkeitstatbestand erweitert?

Letzte Frage an die Bezirke: Die Bedarfe des Personals haben Sie gerade richtigerweise benannt. Vielleicht möchten Sie noch mal ganz kurz etwas zum Thema Bewerbungssituation sagen, weil wir ja wissen, dass der demografische Wandel grüßen lässt. Dann wird richtigerweise gesagt, ohne Geld, sprich Bezahlung der Mitarbeitenden, läuft eh nix. Frau Stadträtin, Sie haben auch die Gleichwertigkeit des Personals bei der Bezahlung angesprochen. Da wollte ich wissen, wie weit der Senat damit ist. Kommt das noch vor dem 20. September oder nicht? Können die Bezirke eigentlich eigenständig darüber entscheiden, wenn sie diese Mitarbeitenden selber besser bezahlen wollen, oder hängt man da jetzt am Senat, an der Lan-

desebene? Falls ja, kann ich nur sagen, sollten wir das dringend auch noch mal besprechen, weil ich glaube, hier gibt es eine ganz große Unterstützung für dieses Anliegen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Laatsch!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Wir haben von Herrn Bechtler wunderbare Beispiele gehört, wo wirklich Tat vorgesehen sein müsste, wo wir wirklich eingreifen müssten, wofür wir all dieses Recht geschaffen haben. Aber wir sehen, die allgemeine politische Debatte beschäftigt sich eigentlich mit etwas ganz anderem. Seit Jahrzehnten, würde ich fast sagen, beschäftigen wir uns damit, wie wir das Bauen verändern können. Wie können wir die Mieter behindern? Wie können wir die Mieter diskriminieren? Wie können wir Vermieter diskriminieren und so weiter? Wir schaffen im Prinzip nur Behinderungstatbestände, und da, wo es wirklich darauf ankäme, wo wir wirklich eingreifen müssten, haben wir dann keine Lobby, wie der Senator sagt. Es ist unser eigentliches Problem, dass wir hier ganz viel politischen Schaum verursachen, der eigentlich nur dazu da ist, den Wohnungsmarkt zu behindern. Das Ergebnis sehen: Wir haben Wohnungsmangel. Und auf der anderen Seite gibt es diese Fälle, die wirklich wichtig sind, die Herr Bechtler benannt hat, die gar nicht mehr bearbeitet werden können, weil die Verwaltung dem gar nicht mehr nachkommen kann unter dieser unglaublichen Decke an Gesetzen und Verordnungen. Außerdem haben Sie auch noch viele andere Fälle zur Bearbeitung und zur Prüfung. Das ist, glaube ich, ein wesentlicher Punkt.

An der Stelle komme ich zum Personal: Haben wir nicht ein erhebliches Bildungsproblem in dieser Stadt, dass wir das Personal nicht decken können? Vielleicht haben wir genug Menschen, aber nicht genug geeignete Menschen, um damit entsprechende Ämter auszustatten, denn die müssen ein ziemlich umfassendes Wissen haben, wie wir von Frau Majewski gehört haben. Wenn wir schon keine eigene Bildung durchführen, vielleicht könnten wir welche von außerhalb holen. Ist nicht vielleicht auch die Wohnraumknappheit hier ein ganz erheblicher Hinderungsgrund, die Behörden mit entsprechendem Personal auszustatten? Ich denke, dieses Personal ist in Deutschland ziemlich gezählt und in Berlin ganz besonders. Warum? – Weil Berlin das Wohnen, das Bauen und das Leben in dieser Stadt ganz besonders kompliziert macht. Wir legen ja immer noch oben einen drauf. Ich plädiere sehr dafür, dass wir hier auf der politischen Ebene aufhören, das Baurecht zu missbrauchen, um das Bauen und das Verwalten von Gebäuden zu behindern, nur um andere politische Ziele zu verwirklichen, die sich zum Beispiel gegen das Eigentum richten und andererseits damit die Behörden so vollstopfen, dass sie die wirklich wichtigen Fälle, wie Herr Bechtler sie genannt hat – ohne Frage, sind wir alle sofort dafür; da sollten wir hart durchgreifen, gar kein Thema –, endlich zur Erledigung bringen. – Das ist mein Beitrag dazu. Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Dr. Efler, bitte schön!

Dr. Michael Efler (LINKE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Den Beitrag von Herrn Laatsch sollte man vielleicht mal den betroffenen Mieterinnen und Mietern zur Kenntnis geben. Das wäre, glaube ich, wirklich relevant. Ansonsten will ich darauf jetzt nicht weiter eingehen.

Ich habe eine Bitte, ob wir zu diesem Punkt ein Wortprotokoll machen können. Das ist doch eine sehr spannende und wichtige Anhörung.

Wir stellen natürlich auch im Kontakt mit Mieterinnen und Mietern immer wieder gravierende Mängel in unseren Beratungen fest, bei Mieterinnen- und Mieterversammlung, bei Haustürgesprächen. Es ist auch schon viel angesprochen worden. Wenn ich auch sehe, dass in Kreuzberg zum Beispiel in diesem Jahr in der Gneisenaustraße die Heizung in zwei Häusern ausgefallen ist und der Vermieter einfach 14 Tage nicht erreichbar war und sich die Leute dann selber gekümmert haben, dass sie mehr oder weniger nicht gesundheitlich zu Schaden kommen – sehr viele Kinder wohnen in dem Haus –, dann kann ich auch nur sagen, dass wir hier dramatische Zustände haben. Da muss ich mal sagen, dass in diesem Fall tatsächlich dann auch die Wohnungsaufsicht informiert worden ist. Tatsächlich hat sich da die Situation auch verbessert. Das gilt auch in anderen Fällen, die mir bekannt sind. Da will ich auch mal ganz herzlichen Dank an die Wohnungsaufsichten in allen Bezirken aussprechen, unabhängig von den politischen Farben, und auch an ihre Mitarbeitenden, dass sie da wirklich eine sehr wichtige Arbeit machen, und das unter Rahmenbedingungen, die Sie vorgestellt haben, die äußerst kompliziert und schwierig sind. Aber sie helfen damit natürlich den Menschen ganz konkret. Bei uns hatte das Thema schon immer eine große Lobby. Sie als Senator haben vorhin gesagt, es gäbe hier gar keine große Lobby und es wäre irgendwie für alle Parteien so. Das kann ich wirklich überhaupt nicht so stehen lassen.

Was das Personal angeht, habe ich eine Frage an Sie. Ich habe Ihre Ausführungen nicht ganz verstanden. Es kommt jetzt ein Wohnungsaufsichtsgesetz. Steuern Sie jetzt bei der personellen Ausstattung noch mal nach? Was genau tun Sie jetzt, um die Zustände, die Sie gerade gehört haben, wirklich zu verbessern?

Ich will dann auch noch mal zum Thema Ersatzvornahme, Treuhänderschaft nachfragen. Da einfach mal die Frage an die Stadträtin und den Stadtrat: Was genau wünschen Sie sich an Verbesserungen von Rahmenbedingungen, um Ersatzvornahmen und Treuhänderschaft besser ausüben zu können? Wie ist es eigentlich mit der Erstattung der Mittel, die Sie dort ausgeben müssen? Nach unserem Kenntnisstand ist das äußerst begrenzt und möglicherweise auch ein Hinderungsgrund, um da tätig zu werden. Vielleicht können Sie uns aufklären, wie dort die Mittelflüsse sind.

Ein ganz anderes Thema: Vielleicht müssen wir auch mal über schärfere Geschütze nachdenken, auch das Strafrecht in Stellung bringen. Wir haben den Paragraphen 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes „Durchführung einer baulichen Veränderungen in missbräuchlicher Weise“. Da auch noch mal die Frage an die Stadträte, inwieweit das schon mal geprüft worden ist. Ich glaube, Anwendungsfälle gab es bisher noch nicht, aber nach dem, was Sie beschrieben haben – Herr Bechtler nickt schon –, könnte es durchaus sein, dass der eine oder andere Fall in dieser Stadt genau unter diesen Paragraphen fällt. Müssten wir hier nicht auch mal – ähnliche wie bei anderen Themen, Mietwucher zum Beispiel – das Strafrecht in Anschlag bringen müssen? Da auch an den Senat die Frage: Ist aus Ihrer Sicht nicht vielleicht auch ein strafrechtliches Vorgehen in bestimmten Fällen hier nach dem Wirtschaftsstrafgesetz angezeigt? – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Schulz, bitte schön!

Mathias Schulz (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Erst einmal auch von unserer Seite aus vielen Dank für die Erläuterungen und die Erfahrungsberichte der Bezirke, die ja am Ende stellvertretend für alle anderen sind, die ähnliche Erfahrung machen durften, auch wenn die Belastung sicherlich in den Bezirken auch unterschiedlich intensiv sein dürfte und sich gerade

auch in innenstädtischeren Lagen die Probleme wahrscheinlich mehr ballen dürften als in anderen Lagen. Aber insgesamt kann man schon feststellen, Frau Schmidberger hat das richtig gesagt, dass es in allen zwölf Bezirken sicherlich Fälle gibt, die bearbeitet werden müssen. Dass wir hier nicht nur über Heizung reden, sondern eben auch – Die sichtbarsten Dinge, die wir haben, sind natürlich die, wo ganze Gebäude am Ende leer stehen in der Stadt und dem Verfall preisgegeben sind. Das bezieht sich auf mehrere Bezirke. Sie hatten das Ganze ein bisschen dargestellt, auch vom Bezirk Pankow. 2022 hat der Senat mit den vier Bezirken ein Musterverfahren zu vier bestimmten Projekten in der Stadt vereinbart, unter anderem auch im Wedding in der Kameruner Straße, aber auch in der Odenwaldstraße in Tempelhof-Schöneberg. Da wollte ich noch mal konkret nachfragen, wie der Sachstand ist. Ein Bezirk ist ja vertreten mit Frau Majewski Sparacino. Können Sie noch mal kurz darstellen, wie der Stand ist und wo es da hängt? Die Verfahren sollten ja eigentlich dazu dienen herauszufinden, wie genau auch die von Ihnen erwähnte, jetzt schon länger ausgelaufene Ausführungsvorschrift zum Wohnungsaufsicht verbessert werden kann, um sie erneut auch mit einer Überarbeitung am Ende wieder in Kraft zu setzen, damit Sie in den Bezirken mit aktuellen Regularien arbeiten können, die Sie natürlich brauchen. Sie brauchen erprobte Verfahren, die Sie bei mehreren Fällen umsetzen können, denn die vier Verfahren, die ausgewählt worden sind, sind ja auch nur stellvertretend für mehr Fälle, die in Berlin da sind.

Es ist jetzt rund vier Jahre her, seitdem die Verfahren vereinbart wurden, und wir sind noch bei keiner Treuhänderschaft angekommen. Das finde ich natürlich sehr bedauerlich. Da will ich einen Punkt aufgreifen, den Frau Schmidberger genannt hat: Wir haben hier sehr sichtbar in der Stadt Gebäude, die mit dem Versprechen leer stehen und verfallen, dass es ein Wohnungsaufsichtsgesetz gibt. Die Ämter können dagegen vorgehen, und es passiert sichtbar nichts. Deswegen ist es ein Punkt, zumindest in den Kiezen, wo das der Fall ist, dass es einen Vertrauensverlust in die staatliche Handlungsfähigkeit gibt, weil wir Ämter haben, die entweder das rechtliche Werkzeug dazu nicht an die Hand bekommen haben oder noch nicht wissen, wie sie es anwenden sollen, um gegen solche Eigentümer zielgerichtet vorgehen zu können. Deswegen wäre auch meine Bitte, noch mal zu sagen, woran es genau hakt. Hakt es an der personellen Ressource? Hakt es an der Verfügbarkeit von Personal, an gesetzlichen Grundlagen, an Ausführungsvorgaben oder an Support vom Senat? Das ist schon wichtig, weil wir natürlich im Zusammenspiel von einer zweistufigen Verwaltung – Die gesetzlichen Grundlagen schaffen wir hier von Landeseite. Das Personal stellen die Bezirke ein und setzen die Gesetze um, die wir auf Landesebene verabschiedet haben. Da ist es schon wichtig zu wissen, woran genau gearbeitet werden muss, um diese Gesetze für Sie anwendbar und gängig zu machen, aber auch am Ende im Interesse der Bevölkerung. Das ist auch ein Grund, warum die Anhörung heute stattfindet.

Wir merken schon, dass die Gesetze in der jetzigen Form zumindest Anwendungsschwierigkeiten machen. Ich will gerne wissen, wo es aus Ihrer Sicht hakt, zum Beispiel bei den Musterverfahren. Herr Bechtler hat neue Fälle mitgebracht. Ich bitte Sie beide darum, noch mal darzustellen, was aus Ihrer Sicht der meiste Nachbesserungsbedarf ist, um die Gesetze effektiv umsetzen zu können. Gibt es so etwas wie eine Mindestausstattung? Herr Bechtler hat vorhin schon die Personalstellen erwähnt, die man eigentlich bräuchte? Gibt es aus Ihrer Sicht eine Mindestausstattung an Personal, die Sie pro Fall in den Bezirksämtern bräuchten? Das ist sicherlich auch relevant. Sind aus Ihrer Sicht die Sanktionsinstrumente, die wir heute haben, ausreichend? Braucht es noch weitere, oder braucht es bei denen, die wir heute haben, eine Verschärfung oder eine bessere Anwendbarkeit? Da sind wir mit dem Wohnraumsicherungs-

gesetz jetzt auf dem Weg, um zumindest zu versuchen, noch ein paar Sachen zu beheben. Möglicherweise haben Sie aber noch eine andere Expertise. Ich habe jetzt aber zumindest nicht vernommen, dass bei der RdB-Stellungnahme noch ganz viele neue Vorschläge kamen. Vielleicht haben Sie heute noch welche mitgebracht, wo Sie sagen, darüber könnten wir als Koalition in den parlamentarischen Beratungen noch mal nachdenken.

Ich glaube, diese Gleichrangigkeit von Ersatzvorname und Zwangsgeld war damals eine Stellungnahme aus dem Bezirk. Gibt es da etwas, das man das ändern muss? Was ist aus Ihrer Sicht ein Problem, das es behindert? Oder ist das eine Frage, die gar nicht relevant ist? – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Dr. Nas, bitte!

Dr. Ersin Nas (CDU): Danke, Frau Vorsitzende! – Ich danke auch im Namen der CDU-Fraktion den Anzuhörenden, dass sie heute da sind und mit uns ihre Erfahrung teilen! Es ist in der Tat in Berlin so, dass man sehr häufig erlebt, dass die Eigentümer ihren Instandsetzungspflichten nicht nachkommen und wir marode Objekte haben. Dafür gibt es die Wohnungsaufsicht. Ich warne nur davor, dass wir einfach von Problemvermietern reden und das generalisieren, pauschalisieren. Wir müssen deutlich herausarbeiten, wo wir Probleme haben und wo die Bauaufsicht eingreifen muss. Ich glaube, die Anhörung hat heute auch gezeigt, dass wir uns auf die Kernaufgaben konzentrieren müssen und dass wir auch gucken müssen – Klar, Personal kann man machen, auch immer mehr Personal, aber ich glaube, die Frage ist auch, wie wir Verfahren beschleunigen können. Frau Majewski Sparacino und auch Herr Bechtler haben gesagt, dass man auch mit einer Verfahrensbeschleunigung schneller die Sachen beheben kann.

Herr Bechtler hat gesagt, dass ein Treuhänder auch ein scharfes Schwert ist. Herr Bechtler, daher meine Frage an Sie: Sie haben gesagt, dass Sie an verschiedenen Mieterversammlungen teilnehmen – das ist sehr lobenswert –, dass Sie bei diesen ganzen Mieterversammlungen auch über möbliertes Wohnen reden, dass Sie über Verträge reden, dass Sie eine Urkundenfälschung prüfen. Aber ist es denn nicht so, dass dadurch auch wichtige Ressourcen gebunden werden für Aufgaben, die nicht per se Aufgaben der Wohnungsaufsicht sind? Oder habe ich Sie da falsch verstanden? Wir haben in Berlin natürlich Mieterberatungen. Wir haben eine Mietpreisprüfstelle, die auch dafür da ist, Mietpreisüberhöhung et cetera zu prüfen. Wir haben erfolgreiche Anwälte, die kostenlose Beratung anbieten. Auch deren Aufgabe ist es, Mietverträge zu prüfen. Und wir wissen, bei bestimmten Situationen kriegt man ganz schnell zivilrechtlichen Rechtsschutz. Wenn ich mit einem Eilantrag komme und sage, die Heizung ist ausgefallen, kann ich am selben Tag eine einstweilige Verfügung bekommen. Ich kenne kein Amtsgericht, das da länger wartet. Diese Maßnahmen habe ich. Aber ich finde, es ist nicht die Aufgabe der Wohnungsaufsicht, zivilrechtliche Verträge zu prüfen und dann gegebenenfalls eine Strafanzeige zu erstatten. Daher haben wir andere Instrumente, die wir auch einbinden müssen.

Aber meine Frage wäre, wie können wir diese Verfahren beschleunigen, wo wir sagen: Okay, wir konzentrieren uns wirklich auf die Bauaufsicht, wir haben unsere Leute, auch wenn die nicht Experten sind in Baustatik. Wenn ein Mitarbeiter rausgeht und die Heizung funktioniert nicht – das ist häufig hier genannt worden –, dann ist es ein Fall für die Bauaufsicht. Dann kann ich natürlich schneller eingreifen, den Vermieter dazu zwingen, das wieder in Ordnung

zu bringen. Ich weiß, auch die Gerichte sind sehr flexibel, wenn man sagt –– Man muss nicht genau die Ursache benennen. Nach der Rechtsprechung reicht es, wenn ich Symptome benenne. Wenn ich sage, die Heizung funktioniert nicht, kann ich schon Maßnahmen ergreifen.

Frau Majewski hatte auch gesagt, die Ausstattung –– Wenn ich mit einem iPad hingehe und nicht zehn Ordner mitschleppe, kann ich den Sachverhalt natürlich schneller erfassen und umsetzen.

Mir ist wichtig in dieser Umsetzung –– Das ist jetzt eine Frage an Frau Majewski. Angenommen ich habe ein Objekt, wo ich Baumängel festgestellt habe: Wie gehe ich jetzt vor? Wie lange ist meine Fristsetzung, und wann nehme ich die Ersatzvornahme vor? Ich stelle deswegen die Frage, weil wir als Koalition, wie der Kollege auch vorhin gesagt hat, im Rahmen des Wohnraumsicherungsgesetzes auch einige Lücken festgestellt haben und diese Lücken schließen werden, um da auch schnell Abhilfe zu schaffen. Daher wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen mitteilen könnten. – Ich danke Ihnen!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Billig, bitte!

Daniela Billig (GRÜNE): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Das passt auch ganz gut. Herr Nas sagte gerade, dass man immer mehr Personal einstellen könnte. Ich glaube, das ist nicht das Problem. Sie haben doch gehört, dass Herr Bechtler gerade sagte, er hat zwei Personen, wovon nur noch eine da war, die dann irgendwie auch weggebrochen ist. Es geht hier nicht um immer mehr Personal. Es geht hier überhaupt mal um eine Grundausstattung, die funktioniert. Sie haben auch darauf Bezug genommen, dass die Aufgaben an anderer Stelle nicht mehr lösbar, nicht mehr zu machen sind. Ja, das ist das Problem.

Wir sehen hier, dass es wirklich unmenschliche Zustände gibt – das haben Sie sehr schön dargestellt –, dass es nicht nur an die Substanz geht, sondern dass es hochgradig gesundheitsschädlich ist. Im Zweifelsfall waren wir alle – zumindest diejenigen, die ihren Job, ihren Wahlkreis auch ernst nehmen –, schon in solchen Häusern und haben Dinge gesehen, die irgendwie im 21. Jahrhundert in Berlin eigentlich nicht vorstellbar sind. Da finde ich es in Wahrheit eigentlich sehr bewundernswert, dass sich die Stadträtinnen und Stadträte und die Bezirksämter auf den Weg machen und koste es, was es wolle, ganz konkret den Menschen dort helfen. Dass Sie da irgendwie kritisch sind, finde ich gerade im Winter und gerade nach dem, was hier in den letzten Wochen und Monaten passiert ist, eher sehr traurig. Wenn Sie sagen, die einstweilige Verfügung gibt es am gleichen Tag –– Ja, manche Mieterinnen und Mieter, die sich da auskennen, nehmen das auch in Anspruch, aber das nützt dann nichts. Dann haben die ein Blatt Papier, dann funktioniert die Heizung immer noch nicht, und es ist immer noch -15 Grad draußen. Das hilft dann einfach nicht. Ich bin sehr dankbar, wenn es dann Stadträtinnen und Stadträte gibt, die da konkret einschreiten und tun, was sie können.

Deswegen meine Fragen an beide Seiten, sowohl an das Bezirksamt als auch an den Senat: Was sind konkret die Probleme bei Ersatzvornahmen? Wie funktioniert das konkret? Wo gibt es Hürden? Wo gibt es kritische Punkte? Wie können wir die gemeinsam aus dem Weg räumen? Was kann da von Senatsseite kommen, was muss da kommen? Ich kann mir gut vorstellen, dass es natürlich nicht am Bereich Stadtentwicklung liegt, dass die Hürden teilweise nicht abgebaut werden, sondern wir hatten schon darauf Bezug genommen, wie das beispielsweise

ist mit mehr Personal und dass das an anderen Stellen hängen kann. Ich habe mich aber auch zur Basiskorrektur gefragt: Wo kann die Basiskorrektur aus Bezirksamtsicht eine Hürde sein? Ja, wir wissen, es kommt dann im Zweifelsfalle. Aber kommt auch wirklich alles? Wenn beispielsweise jetzt hier eine Wasserrechnung bezahlt werden muss, sind das auch die Dinge, die im Notfall dann über Basiskorrektur ausgeglichen werden können, wenn das Geld eben nicht vom Eigentümer kommt? Ich kann mir gut vorstellen, dass genau da die großen Probleme liegen. Eigentlich müsste es der Eigentümer nachher erstatten. Was passiert, wenn es einfach nicht klappt? In einigen Fällen, das haben wir gehört, ist der Eigentümer pleite, und das Haus wird zwangsversteigert. Die Bezirke können es sich dann einfach nicht leisten. Ich weiß es zufällig von Pankow, aber bei den anderen wird es im Zweifelsfall auch nicht viel besser sein. Auf 15 000 Euro zu verzichten, können sich die Bezirke einfach nicht leisten, weil es ansonsten an anderer Stelle dann bitter fehlt. Wie kann die Senatsverwaltung, vielleicht auch in der Korrespondenz mit den anderen Senatorinnen und Senatoren, sei es Finanzen, noch mal versuchen, die Situation zu lindern, die rechtlichen Risiken abzusichern und im Zweifelsfall auch da, wo es sogar strafrechtlich relevant wird – Herr Nas war der Meinung, da müsste der Bereich Stadtentwicklung nicht einschreiten. Ich finde es total toll und bewundernswert, wenn Sie da einschreiten, weil ansonsten sind die Leute ganz schnell ganz alleine auf weiter Flur und irgendeinem ignoranten, seltsamen Eigentümer hilflos ausgeliefert. Da geht es gar nicht darum, hier irgendwelche Eigentümerinnen und Eigentümer schlecht zu machen. Es gibt hier einfach Fälle, wo die Besitzerinnen und Besitzer eines Gebäudes so krass die Leute in der Kälte und im Dreck sitzen lassen, dass es uns die Sprache verschlagen müsste und wir eigentlich nur dankbar sein müssten, wenn es jemanden im Bezirksamt gibt, der da einschreitet und eine Unterstützung bieten kann. Darum geht es mir. Wie können Sie in den Details da noch unterstützen, sei es juristisch, wo es strafrechtlich relevant ist, sei es finanziell? Wie können wir auch die anderen Senatsverwaltungen davon überzeugen, dass es genau an der Stelle ums Ganze geht? – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Aydin, bitte!

Sevim Aydin (SPD): Vielen Dank auch von mir für die Ausführungen! Es wurden jetzt viele Fragen gestellt. Im Grunde haben die Bezirke die Problemlage schon ein bisschen dargestellt, einmal geeignetes Personal, das fehlt, und auch eine gute Bezahlung. Was mich noch mal interessiert, Herr Bechtler, Sie haben auch von einer guten Zusammenarbeit zwischen den Bezirken und dem Land berichtet. Was wären Ihre konkreten Vorschläge, um die Arbeit der Wohnungsaufsicht oder die Arbeit der Bezirke zu verbessern? Das würde mich noch mal interessieren.

Auf der anderen Seite wollte ich dem Senat die Frage zum Wohnraumsicherungsgesetz stellen: Die Bezirke hatten die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen. Gab es in diesem Zusammenhang irgendwelche Verbesserungsvorschläge? Vielleicht können Sie dazu auch noch mal ein paar Ausführungen machen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich wollte nur zu Herrn Dr. Nas sagen: Das kann ich einfach so nicht stehen lassen, weil Sie es sich da wirklich ein bisschen leicht machen. Ich verstehe, dass Sie selber Jurist sind und immer gerne mit Zivilrecht argumentieren. Ich kann Ihnen in der Stadt mehrere Beispiele nennen, wo Mieterinnen und Mieter zivilrechtlich Recht

bekommen haben, aber dennoch der Bezirk bei bestimmten Sachen nicht mitgemacht hat oder die Mieterinnen und Mieter dann eben nicht geschützt hat, und zwar weil Zivilrecht und öffentliches Recht nicht miteinander verhakt sind und das eine zum Beispiel im Bereich Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdung passiert, und das andere, was das Thema Mietwucher oder auch Eigenbedarfskündigungen betrifft, ist dann zivilrechtlich zu klären. Das eine hilft aber dem anderen nicht, tätig zu werden.

Übrigens immer diese Mieterberatung oder Mietpreisprüfstelle zu nennen – Entschuldigung! Es ist eine Erstberatung. Sie wissen gar nicht, wie viele Mieterinnen und Mieter ich habe, die danach zu mir kommen und sagen: Kannst du mich bitte finanziell unterstützen! Kannst du mich bitte bei dem Verfahren unterstützen! Kannst du mich bitte unterstützen, einen Anwalt, eine Anwältin zu finden! Wenn man übrigens mit den Anwältinnen und Anwälten spricht, dann sind die langsam auch am Limit. Die sagen auch, sie können nicht mehr. Dann kommen wir zum nächsten Punkt: Auch die Gerichte sind langsam an dem Punkt, wo sie sagen, sie kommen nicht hinterher, weil es so viele Auseinandersetzungen gibt. Deswegen, Herr Dr. Nas, ersetzen Juristerei und Zivilrecht nicht gute Politik, das Setzen eines politischen Rahmens und das Verbessern von Maßnahmen. Das sehen wir doch hier ganz klar. Deswegen finde ich es echt auch ein bisschen krass, dass Sie sich drüber aufregen und sagen, dass Herr Bechtler doch bitte seine Zeit besser investieren soll, als Leute zu möbliertem Wohnen zu beraten. Das ist ein bisschen grenzüberschreitend und zeigt auch, dass Sie nicht in der Lage sind, die Komplexität dieses Problems in unserer Stadt zu erfassen. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Wir kommen nun nochmal zu Frau Majewski und Herr Bechtler. – Frau Majewski, Sie können gerne beginnen.

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino (BA Tempelhof-Schöneberg): Vielen Dank! – Die Zusammenarbeit der Bezirke war ein Stichwort. Gerade was die Treuhänderschaft angeht, gibt es einen guten Austausch untereinander. Da guckt man genau an: Welches ist eigentlich das rechtliche Mittel? Welches ist erfolgsversprechend? Welchen Ansatz wählt man? Da gibt es wirklich einen guten, regulären Austausch, gerade zwischen den Bezirken, die mit den Pilotprojekten betraut sind. Auch mit dem Senat gibt es eine enge Zusammenarbeit. Beispielsweise ist der Vertragsentwurf, den wir für den Treuhänder anwenden wollen, gemeinsam aufgesetzt worden. Wir haben ein bisschen bei den Hamburgern, die das schon zum Einsatz gebracht haben, an der einen oder anderen Stelle abgeschrieben, um da schnell einen guten Vertrag zu erstellen, der dann auch rechtssicher ist. Das geht Hand in Hand. Gleichzeitig war es bei uns im Einzelfall schwierig, weil derjenige, der als Treuhänder avisiert war, letzten Endes den Vertrag dann erst mal nicht unterzeichnen wollte. Da sind wir ein wenig auf der Stelle getreten. Das sind Unwägbarkeiten, die es auf unserer Seite gibt.

Aber was eben generell gilt: Wir haben viel darüber gesprochen, was man machen kann, wie man eigentlich zu einer Ersatzvornahme kommt. Natürlich würden wir im Normalfall als erstes ein Zwangsgeld anordnen, dann vielleicht auch wirklich eine Instandsetzungsmaßnahme anordnen, und dann kommt es zur Ersatzvornahme. Das ist aber manchmal ein weiter Weg, da hinzukommen. Man wird schnell ausgebootet, wenn klargestellt werden kann, dass die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer der Aufforderung nachkommt. Dann sind wir erst mal raus, egal wie weit man im Verfahren jeweils ist. Gleichzeitig gilt es aber für uns natürlich, alles so rechtssicher abzuklopfen, dass zu jedem Zeitpunkt eine Verhältnismäßig-

keit gewahrt bleibt. Und wenn uns am Ende ein Gericht sagt: Das war unrechtmäßig, wir haben da irgendetwas übersprungen oder nicht ganz genau berücksichtigt –, dann bleibt im Zweifelsfalle natürlich ein Bezirk eventuell doch auf irgendwelchen Kosten sitzen. Da kann es – wir sprechen übers Bauen, und da geht es meist nicht um einzelne Wohnungen, sondern um ganze Gebäude – doch um erhebliche Summen gehen. Insofern ist wirklich die Begrifflichkeit der Verhältnismäßigkeit eine ganz wichtige, die dort gegeben ist. Zielgerichtet muss es auch sein.

Thema Rechtsberatung: Was ist an der Stelle möglich? – Es ist sehr ehrenwert, wenn die Kollegen das wirklich tun, und wir treten in Bürgersprechstunden und bei Vorortterminen auch immer wieder in den Austausch mit Bürgerinnen und Bürgern. Wir können aber als Bezirk nicht eigenständig eine Rechtsberatung an der Stelle machen, vor allen Dingen aber auch nicht die Kolleginnen und Kollegen in der Bau- und Wohnungsaufsicht, die gar nicht den juristischen Background haben, das zivilrechtlich durchzuführen und zu beraten, und im Zweifelsfall, wenn da jemand einen schlechten Tipp geben würde, dann – da wäre man auch in der Haftung –, ist das ein heißes Eisen, das da auch keiner anfassen kann.

Unsere Erfahrung ist auf jeden Fall – Was kann der Bürger machen über das Zivilrecht, das Privatrecht? –, dass eine einstweilige Verfügung eine deutlich höhere Schlagkraft entwickelt, als wenn ein Bezirksamt dort ein Schreiben hinrichtet und ein kleines Zwangsgeld angedroht oder sagt, wir würden dann doch bei Gelegenheit etwas anordnen. Insofern geht es darum, noch mal zu überlegen: Wie schaffen wir das eigentlich besser zum Bürger, zur Bürgerin zu kommunizieren, dass sie an der Stelle richtig befähigt werden? Das ist schon ein Punkt. Da bin ich bei Ihnen, dass das so schwierig und verständlich ist. Ich hatte das im Bekanntenkreis. Die sind fit. Da ist der Mann Ingenieur und die Frau auch super ausgebildet. Die sind dann natürlich zum Gericht gegangen und haben eine einstweilige Verfügung beantragt, und dann hat das auch funktioniert. Aber das kann an der Stelle eine Bau- und Wohnungsaufsicht nicht wettmachen, zumal wenn sie es nicht weiß. Wenn es um andere Tatbestände geht, kann man immer sagen, der beste Baukontrolleur ist an vielen Stellen der Nachbar, wenn es um andere Dinge geht, aber in diesem konkreten Fall, wenn wir über Treuhänderschaft und Co. sprechen, ist, wenn es um Heizung oder andere Sachen geht, das Privatrecht gefragt. Ich glaube, das muss eine bessere Debatte sein, wie man da zur Befähigung kommt. Das ist ein gemeinsamer Appell, den wir starten müssen, sowohl als Politik als auch als Verwaltung gemeinsam.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Majewski! – Herr Bechtler, bitte schön!

Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler (BA Pankow): Ich will etwas betonen, das in so einer Diskussion vielleicht auch schief ankommt: Die überwiegende Zahl der Vermieterinnen und Vermieter sind anständige Menschen. Die wollen mit ihren Mieterinnen und Mietern zusammenleben. Wir müssen das am Anfang immer wieder sagen, weil ganz schnell der Eindruck entsteht, Vermieter sind grundweg böse. Das hat nichts mit der Realität zu tun. Wir haben es hier mit einer Gruppe zu tun, die ganz bewusst das Gesetz bricht. Das wissen die auch. Die sind gut aufgestellt. Die nehmen sich Juristen. Ich sage es mal so, beim Ladendiebstahl haben wir auch nicht neben jedem Regal einen Polizisten stehen. Das ist nicht notwendig, weil alle wissen, wenn ich einen Ladendiebstahl begehe, gibt es eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass ich erwischt werde. Wir haben in dem Bereich die Situation, dass sie im Prinzip auch mit einem Lkw vor einen Supermarkt vordringen und in aller Ruhe die Regale ausräumen können.

Das ist die derzeitige Situation, überspitzt, die wir haben. Wir wissen, Sie haben bestimmt auch diese Reportagen von ARD und ZDF dazu gesehen, es wird in Seminaren dazu ausgebildet, und, wie gesagt, es ist eine bestimmte Gruppe.

Jetzt will ich Ihnen auch noch mal eines sagen: Ich hatte ein längeres Gespräch mit einem Journalisten, der zu einem Eigentümer recherchiert. Er hat mir dann gesagt: Haben Sie eigentlich mal geguckt, welche Unternehmensverflechtungen es gibt? Sie landen ganz schnell in Luxemburg und Zypern und sonst wo auf der Welt. Das heißt, in diesen Bereich fließt Kapital von außen, um dieses Geschäft von einzelnen Personen zu betreiben. Das finde ich interessant. Ich kann das nicht nachprüfen, aber ich bin gespannt. Davon werden wir bestimmt noch mehr hören.

Ein grundsätzliches Problem ist, da ist ein Missverständnis aufgetaucht, niemand von uns im Bezirksamt berät irgendjemanden in mietrechtlichen Fragen. Das dürfen wir gar nicht. Wir haben keine einzige Person, die Mietrechtsanwältin oder Mietrechtsanwalt ist. Das ist übrigens in der Stadt Frankfurt anders. Das haben wir in der gemeinsamen Videokonferenz gelernt. Die haben das tatsächlich in die Verwaltung integriert, und das fand ich spannend. Um es vielleicht verständlich zu machen: Wir hatten in der Stadträterunde mit Herrn Gaebler abgesprochen, dass wir eine gemeinsame Videokonferenz zu §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetz machen, und in dem Zusammenhang haben wir erfahren, wie die Stadt Frankfurt aufgestellt ist. Die ist da viel besser aufgestellt, an bestimmten Punkten zumindest. Die machen zum Beispiel dann auch selber diese Hausversammlungen. Die Hausversammlungen und die Beratungen mache ich alleine, vielleicht noch mit jemandem aus meinem Stab, das ist wirklich absurd, und ich bin nicht Jurist.

Jetzt haben wir folgendes Problem beim Mietrecht: Wir haben ganz wesentliche Probleme beim Mietrecht. Das muss man einfach mal sagen. Das schützt in dem Fall die Mieterinnen und Mieter nicht. Bei jemandem, der versteht, seine Rechte wahrzunehmen, funktioniert es ganz gut, aber wir haben viele Menschen, die älter sind, die vielleicht auch nicht das Selbstbewusstsein haben. Dann muss man Folgendes sagen: Was ich bei meinen Versammlungen immer wieder erlebe, ist, es geht jemand gegen seinen Eigentümer vor Gericht, und das hat dann aber Konsequenzen. Das heißt, einer bekommt zum Beispiel den Gewerberaum gekündigt, den er im gleichen Haus hat, oder es passieren andere Dinge im Haus. Sie werden drangsaliert. Ein Vermieter hat den Mietern systematisch in der Schönhauser 69 Verleumdungsklagen, Räumungsklagen – – Das macht etwas mit Ihnen, wenn Sie alle paar Wochen vor Gericht auftauchen und sich vor absurden Vorwürfen rechtfertigen müssen.

Das Mietrecht führt zu einer Vereinzelung. Sie müssen alleine tätig werden. Das heißt, Sie müssen sich aus der Deckung wagen bei so einem Vermieter, und das ist genau das Problem. Ich versuche jetzt, die Leute zu organisieren, und sage: Wenn Sie solidarisch sind, und wenn viele die privatrechtlichen Möglichkeiten nutzen – – Ich frage auch immer ab, ob sie Mitglied in einem Mieterverein sind. Ich hatte am Freitag jemanden von der Mietergemeinschaft da, die sich besonders gut mit Padovicz-Häusern auskennt. Sie war aber ehrenamtlich da, muss man dazu sagen. Jetzt haben wir ein Problem in dem Bereich. Da war auch die Mieterberatung dabei. Die hat bei uns einen Vertrag, über Städtebaufördermittel in sozialen Erhaltungsgebieten tätig zu sein. Der Auftrag passt irgendwie nicht so richtig. Wir haben eine Erstberatung, das macht übrigens auch diese Mieterberatung, aber das ist ein anderes Angebot. Die

kann mich eigentlich nicht bei dieser Hausversammlung unterstützen. Wir haben auch eine Mietpreisprüfstelle, alles super. Das ist ein hilfreicher Baustein, aber auch das hilft mir, ehrlich gesagt, nicht. Ich bräuchte eigentlich eine richtig gute Mieterberatung, die mich bei solchen Hausversammlungen unterstützt oder diese sogar direkt durchführen kann, also diese Hausversammlungen organisiert. Da haben wir eigentlich keinen Vertrag, der das leisten könnte. Wenn ich mir etwas wünschen könnte, und da müssen vielleicht auch noch mal in den Austausch gehen, dann wäre das eine total gute Unterstützung.

Dann muss man vielleicht auch noch eines sehen: Eine Verwaltung ist schon ein bisschen säulenmäßig aufgestellt. Was ich mittlerweile mache, so wie man es in der Jugendhilfe macht, sind Fallkonferenzen. Das heißt, ich ziehe alle Fachbereiche hinzu: Stadterneuerung, Zweckentfremdung. Ich habe übrigens die Gruppe Zweckentfremdung in das Stadtentwicklungsamt übertragen, genau aus dem Grund, weil es überhaupt keinen Sinn macht, auch datenschutzrechtlich nicht, dass die nicht alle an einem Tisch sitzen, nicht alle in einem Amt sind, um einen Themenbereich zu bearbeiten. Ich verspreche mir dadurch Synergieeffekte. Jetzt muss man etwas ganz grundsätzlich verstehen: Wenn ich zu meinem Amt sage, ich möchte hier eine Ersatzvornahme haben, dann schlagen die die Hände über den Kopf zusammen. Die sagen: Das legt uns lahm. Die Bauaufsicht macht Baugenehmigungen und Bauüberwachung. Das ist eigentlich ein Nebengeschäft. Die haben gar keine Ressourcen für so etwas, und das bindet wahnsinnig viele Ressourcen. Das ist ein sehr aufwendiges Verwaltungsverfahren. Herr Gaebler hat mir da auch noch mal den Hinweis gegeben. Wir müssen – vielleicht ist es auch zu aufwendig, würde ich nicht ausschließen – uns diese Schritte vielleicht auch noch mal genauer angucken. Das sind alles diese Hausaufgaben, die man machen sollte. Man könnte vielleicht auch das eine oder andere Verfahren zielgerichteter – –

Vielleicht noch eine Sache zu § 6: § 5 ist die Gruppe Zweckentfremdung, und – das ist in Frankfurt auch der Fall – die haben uns deutlich gemacht – – Also Folgendes: Ich hatte gefragt: Sagen Sie mal, § 6 ist, wenn ich Sanierungsmaßnahmen im Haus so durchführe, um im Prinzip das Haus zu entmieten. Das sind aber so hohe Hürden, das können Sie fast gar nicht vor Gericht durchsetzen. Da müsste man dringend die Tatbestandsmerkmale so verändern, dass man tatsächlich umsetzen kann. Die Stadt Frankfurt hat aber gesagt: Wir sind mit dem § 5 so erfolgreich, dass, wenn wir an der Stelle sagen, wir ermitteln auch in Richtung § 6, die bestimmten Vermieter – das will ich mal wieder betonen – vorsichtig werden, weil das die Opportunitätskosten erhöht. Wir haben eine Menge Aufgaben, die alle auf dieser Bundesebene angesiedelt sind, wo wir tätig werden müssen, aber wir haben auch eine ganze Menge Hausaufgaben zu tun.

Wir haben im Moment noch das Problem, dass wir nicht wissen, wie wir richtig erfolgreich zu einem Treuhänder auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes kommen. Dass wir das im Wohnungsaufsichtsgesetz haben, ist schon mal sehr gut, denn meines Wissens haben das die anderen Bundesländer nicht. Ich hoffe, dass wir in den nächsten Wochen und Monaten die Erfahrung machen, dass wir gezielt dazu kommen. Wir haben einen Treuhänder schon in den Startlöchern stehen, der uns unterstützen will. Uns fehlt im Moment noch die Brücke, um dorthin zu kommen. Das ist unser momentanes Problem, und ich kann Ihnen wahrscheinlich erst in ein paar Monaten oder Wochen sagen, wie uns das gelingen wird. Ich hoffe, es gelingt uns. Und ja, Herr Gaebler hat recht, es ist auch nicht so tragisch, wenn wir da mal nicht erfolgreich sind. Dann haben wir ein Gerichtsurteil und eine Orientierung, wie wir da weitermachen können. Wir werden aber auf jeden Fall am Ball bleiben. Kurzum: Wir brauchen auf

jeden Fall mehr Personal, das ist klar, denn das wird mit zwei oder drei Leuten bei einem Bezirk mit 430 000 Einwohnern nicht funktionieren. – Ich muss, glaube ich, aufhören. Ich merke, Sie werden schon unruhig.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Alles gut, Herr Bechtler! – Herr Senator, bitte schön!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Es ist jetzt schon vieles gesagt worden. Ich will aber auf ein paar Punkte doch noch mal eingehen. Sie haben es gemerkt, wir sind im engen Austausch mit den Bezirken, und ich glaube, dass Senatsverwaltungen und gerade die für Stadtplanung zuständigen Stadträte wirklich in einem guten Austausch mit gemeinsamen Zielen sind und es wenig persönliche oder politische Befindlichkeiten gibt, sondern dass wir an der Sache orientiert sind. Das will ich noch mal vorwegschicken, weil ich an einer Stelle tatsächlich mal sagen muss, wo es irgendwie nicht so gut läuft, und das betrifft eben genau diese Pilotprojekte.

Frau Bezirksstadträtin Majewski Sparacino hat es gerade gesagt. Es ist mühsam. Ich verstehe alle Bedenken, die es da gibt, aber es hört dann irgendwann auf, wenn wir jetzt sogar im Gesetz etwas ändern, und dann kommt schon, während das Gesetz noch unterwegs ist zum Parlament, nach dem Motto von dem zuständigen Bearbeiter: Ich habe da aber nach wie vor Zweifel. – Das funktioniert so nicht. Da muss ich jetzt wirklich einmal sagen: Bitte, einfach mal machen, und wenn dann rechtlich etwas nicht funktioniert, wie Herr Bechtler gerade sagte, dann haben wir Klarheit. Das war das Ziel dieser Pilotprojekte. Da war nicht das Ziel, dass man jedes rechtliche Risiko vorher ausgeräumt. Dass wir mit dem Treuhändervertrag und Ähnlichem Zeit verloren haben, haben Sie völlig richtig gesagt. Dann merken wir auch: Was brauchen wir an Instrumenten, und was haben wir an Klärungsbedarf? Aber jetzt wieder zu sagen: Mir fehlt da irgendwie noch die rechtliche Untersetzung –, das kann ich wirklich nicht akzeptieren. Da müssen wir uns gemeinsam zusammensetzen und sagen: Das muss jetzt mal auf den Weg gebracht werden. Wir reden jetzt vier Jahre über die Odenwaldstraße und bekommen es nicht auf den Punkt. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort können das auch nicht mehr nachvollziehen, und ich kann es, ehrlich gesagt, auch nicht mehr nachvollziehen. Deshalb natürlich Verhältnismäßigkeit, aber wir werden es theoretisch nicht bis zum Schluss ausdiskutiert bekommen. Deswegen jetzt wirklich einfach mal machen und nicht wieder sagen: Es könnte vielleicht ein Gericht noch Zweifel daran haben. – Dann hat es die, aber dann kennen wir sie auch, und dann liegt es nicht an einem Bearbeiter im Bezirksamt, sondern am Gericht, dass es Zweifel gibt. Das hat dann eine andere Qualität, und das bitte ich jetzt wirklich mal mitzunehmen, weil ich da die Geduld verliere. Es tut mir leid, dass ich das hier einmal so deutlich sagen muss, aber vier Jahre sind eine sehr lange Zeit, und da müssen wir jetzt mal irgendetwas auf den Punkt bringen. Da geht es um vertragliche Regelungen. Da geht es um Themen, die wir inzwischen geklärt haben: Ist das jetzt eine Stellvertreterfunktion des Treuhänders oder nicht? Man kann da noch tausend Dinge finden, aber es wäre gut, wenn wir das jetzt einfach mal umsetzen.

Zur Bewertung von SenFin zu den Bezirken haben wir vorhin schon etwas gesagt.

Ich will mal etwas zum Haushalt sagen, weil hier immer der Eindruck entsteht – Sie haben den Haushalt als Abgeordnete beschlossen. Dann ist Ihnen vielleicht aufgefallen, dass es Einsparungen bei den Hauptverwaltungen gegeben hat, aber nicht bei den Bezirken, jedenfalls

keine zusätzlichen. Insofern ist diese Vorstellung, der Senat hat jetzt ganz viel Geld – – Mit der Budgetierung würde das dann heißen, wenn wir als Stadtentwicklungsverwaltung Gelder für die Bezirke zur Verfügung stellen sollen, werden die an anderen Stellen abgezogen. Die bekommen wir auch nicht zusätzlich. Insofern muss man das immer im Blick haben. Unsere Stellensituation ist auch nicht so toll. Wir konnten gar keine DKA bei der letzten Haushaltsverhandlung machen, sondern wir machen Folgendes: Ich gucke mir an, welche Stellen länger nicht besetzt sind und haben eigentlich auch keine Perspektive, aktuell besetzt zu werden, und dann nehme ich die für die Dinge, die jetzt neu aufgekommen sind, die prioritär sind. Ich meine zu wissen, dass es in den Bezirken auch eine ganze Menge unbesetzte Stellen schon seit Längerem gibt. Das geht natürlich immer zulasten eines anderen Bereichs, aber dass die eine Stelle haben, die sie eh nicht besetzt bekommen, wir können aber andere Stellen nicht besetzen, weil wir die Stellen nicht haben, macht auch keinen Sinn. Das will ich jetzt einfach mal so in den Raum stellen als Mangelverwaltung, die es ist, aber dann auch entsprechend als Prioritätensetzung.

Den Fachkräftemangel gibt es generell. Daran arbeiten wir gemeinsam mit IHK und anderen. Da sind die Wirtschaftsverwaltung und die Arbeitsverwaltung unterwegs. Das lässt sich jetzt aber nicht durch einen Fingerschnipp oder einen politischen Beschluss klären. Das hat auch weniger etwas mit Ausbildung zu tun, sondern das hat etwas mit geburtenstarken Jahrgängen, die in Rente gehen, zu tun und mit der Frage: Wie viele kommen da nach, und auf welche Fächer konzentrieren die sich an der Stelle? Deswegen muss man da für bestimmte Bereiche, gerade für die technischen Bereiche, mehr werben. Das läuft aber.

Ich glaube, dass wir mit den Maßnahmen, die wir hier besprochen haben, nicht das Verwalten von Gebäuden verhindern, sondern wir wollen, dass das Verwalten von Gebäuden ordentlich durchgeführt wird. Wie Herr Bechtler schon gesagt hat: Die große Zahl der Vermieterinnen und Vermieter macht das auch ordentlich. Wir brauchen aber Instrumente, mit denen wir die schwarzen Schafe dann auch wirklich erwischen und mit denen zügig in Prozesse kommen, wo wir dann sagen: Dann muss es jemand anders machen. Deswegen ist es mit Ersatzvorhaben tatsächlich richtig und wichtig an der Stelle.

Wenn wir jetzt per Gesetz neue Aufgaben für die Bezirke vorsehen, gibt es nach dem LOG ein Konnexitätsprinzip, wozu es auch gerade einen Gesetzesentwurf gibt. Ob das jetzt eine zusätzliche Aufgabe ist, über die wir sprechen, oder eine vorhandene Aufgabe, darüber kann man natürlich trefflich streiten. Herr Efler, weil Sie gesagt haben, Sie waren schon immer dafür, dass man sich mehr darum kümmert, das habe ich gar nicht bestritten. Aber Sie können mir gerne zur Verfügung stellen, was in den letzten fünf Jahren in BVVen an Anträgen gegeben hat, mehr Personal in die Bau- und Wohnungsaufsichtsämter zu schicken. Ich bin ziemlich sicher, dass wir da zu einer Fehlanzeige kommen, und zwar parteiübergreifend. Machen Sie das gerne. Ich bin sehr gespannt.

Unterstützung bei Gerichtsverfahren machen wir schon. Insofern sind es diese Rechtsrisiken, die von den Bezirken auch immer aufgeführt werden. Gerade wir als Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstützen bei Musterverfahren, und wenn es da Mehrbedarfe gibt, dann würden wir mit der Finanzverwaltung sicherlich eine Lösung dafür finden. Insofern ist diese vorauseilende Einschätzung, das wird für uns alles zu teuer, manchmal auch eine Schutzbehauptung. Bei allem Verständnis für die engen finanziellen Spielräume der Bezirke gibt es Lösungen und auch Angebote dafür. Im Übrigen ist auch Vorkasse möglich. Das sehen wir im

Gesetzesentwurf jetzt vor. Dass man die Mieterberatung – das wundert mich jetzt etwas – in den Bezirken dafür nicht einsetzen kann, hängt vielleicht auch an der Ausschreibung, die gemacht worden ist, denn eigentlich müsste man die Aufgaben erweitern. Das Personal gibt es in allen Bezirken, und dann wäre mein Vorschlag, entweder es laufend noch zu ändern oder bei der nächsten Ausschreibung zumindest das entsprechende Spektrum abzudecken. – Das waren jetzt, glaube ich, im Schnelldurchgang die Punkte, die ich mir aufgeschrieben habe.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Es ist auch noch ein Wortprotokoll gewünscht worden. – Herr Dr. Nas!

Dr. Ersin Nas (CDU): Danke, Frau Vorsitzende! – Herr Bechtler hat schon darauf geantwortet. Mir wurde von der Kollegin Schmidberger vorgeworfen, ich würde das Große und Ganze nicht sehen, und ich würde die Situation nicht kennen. Ich war häufig bei Mieterversammlungen und habe selber Besichtigungen gemacht. Seit zig Jahren mache ich Mietersprechstunden und kenne die Situation ganz gut. Mir ging es nur darum, und ich habe das auch betont – Ich würde mich freuen, wenn Frau Schmidberger mir besser zuhören würde, aber das kennen wir. Ich habe gesagt, ich finde es sehr lobenswert, dass Herr Bechtler zu Mieterversammlungen geht. Aber heute sprechen wir über die Wohnungsaufsicht, das heißt, es geht darum: Ist es die Aufgabe der Wohnungsaufsicht, Mieterberatung und Ähnliches zu machen? Ich danke Ihnen, Herr Bechtler, dass Sie das klargestellt haben. Natürlich unterstützen wir Sie in jeglicher Hinsicht, wenn Sie sagen, wir müssen es beschleunigen. Aber wir müssen die Beratungsangebote erhöhen, da stimme ich Ihnen auch zu. Aber das ist wieder ein anderes Thema und nicht ein Thema der Wohnungsaufsicht. Aber das hat sich jetzt auch durch Ihren Beitrag geklärt. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Frau Majewski, bitte schön!

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino (BA Tempelhof-Schöneberg): Mir war aufgefallen, dass wir noch bei zwei Fragen die Antwort säumig geblieben sind. Es ging einmal um das Thema Stellenbewertung. Da hängen wir tatsächlich manchmal fest an den BAKs. Es ist so, dass wir da auch nicht weiterkommen.

Dann war noch die Frage, wie praktisch die Abläufe beim Thema Zwangsgeld, Ersatzvorhaben und so weiter sind. Das ist alles gesetzlich festgelegt. Ich meine, da sind die Fristen jeweils zwei Wochen oder so etwas, aber das wäre dann dort nachzulesen. Ich bin nämlich auch keine Rechtsanwältin.

Zum konkreten Fall in der Odenwaldstraße beziehungsweise Stubenrauchstraße: Was uns wirklich helfen würde, wäre, wenn der Treuhändlervertrag endlich unterschrieben würde. Ich habe letzte Woche extra deswegen bei mir den Geschäftsführer der Muttergesellschaft eingeladen, weil wir da nicht weitergekommen sind. Deswegen weise ich entschieden zurück, dass wir da irgendetwas verschleppen oder nicht tun würden. Gleichwohl gilt für die Vergangenheit, wenn Sie eine Fachbereichsleitung der Bau- und Wohnungsaufsicht drei Jahre unbesetzt haben und das von einem Baujuristen noch irgendwie kommissarisch mitgeleitet wird, dann kann das vielleicht an der einen oder anderen Stelle nicht mit Nachdruck bearbeitet werden. Für die jüngere Zeit gilt das aber überhaupt nicht. Deswegen will ich wirklich ganz entschieden zurückweisen an der Stelle, wir würden da etwas nicht tun. Ich habe aber vorhin gesagt, es gibt die Schwierigkeit, wenn die Eigentümerin tätig wird, weil wir dann immer wieder raus

sind, und das ist der Fall, den wir immer wieder gehabt und auch aktuell wieder vor der Brust haben. Wir sind da ziemlich hinterher und haben zum Beispiel von den jeweiligen beauftragten Büros bestätigen lassen, dass sie tatsächlich beauftragt sind, also dass wir nicht irgendwie treudoof geglaubt haben, dass die Eigentümerin da wen beauftragt hat, sondern wir haben uns das wirklich ganz genau bestätigen lassen an der Stelle. Derzeit ist es so, dass wir bis Ende Mai ein Gutachten erwarten. Es geht scheinbar weiter. Aber wenn nach diesem Gutachten die Eigentümerin auch noch konkrete Bauarbeiten beauftragen würde, kommen wir auch nicht dazu, einen Treuhänder einzusetzen. Das macht es ein bisschen schwierig. Wir fahren so schnell es geht, aber doch ein Stück weit auf Sicht an der Stelle. – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Frau Majewski! – Herr Bechtler wollte auch noch etwas sagen, und dann schließen wir den Punkt ab.

Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler (BA Pankow): Ich will etwas zu der Stellensituation sagen. Wir haben in den Bezirken die Situation, dass Stellen, die nicht besetzt sind – das betrifft zum Beispiel des Facility-Management mit 20 unbesetzten Stellen, oder das SGA mit nicht besetzte Stellen –, zwei Jahre später nicht mehr finanziert sind. Wir nennen das mittlerweile die Liste des Grauens, wo wir überall in wichtigen Bereichen, wo wir die Arbeitsfähigkeit der Verwaltung herstellen müssten, gerade alles zusammenstreichen. Das ist echt ein Problem. Sie müssen sich das so vorstellen: Ein Unternehmen würde, wenn am Markt entsprechende Fachkräfte nicht da sind, auf jeden Fall am Einkommen etwas drehen. Wenn der Markt es erfordert, muss man das machen. Das können wir nicht machen. Da haben wir das Problem, dass man nicht sagen kann, das ist auf Landes- und auf Bezirksebene angesiedelt, sondern das ist auf beiden Ebenen. Das ist ein wirklich zäher Prozess, auch mit der eigenen Bewertungsstelle eine entsprechende Höhergruppierung einer BAK hinzubekommen. Das wäre jetzt ein tagesfüllendes Programm. Ich möchte an der Stelle nicht weitermachen, aber das ist ein Problem, das wir haben und das erhebliche Auswirkungen hat.

Ich habe auf eine Frage noch nicht geantwortet, die ich aber wichtig finde: Bekannte Eigentümer im Land Berlin. – Das wissen wir nicht. Ich weiß, Padovicz hat wohl 300 Häuser in Berlin, wo es so ähnlich ist. Er soll 50 Häuser in Pankow haben. Ich kenne die nicht. Die bekomme ich auch nicht heraus. Es wäre natürlich schon ganz hilfreich, wenn wir wüssten, wie da entsprechend vorgegangen wird.

Ich muss auch noch mal eines sagen: Spanien ist gerade sehr erfolgreich bei den Ferienwohnungen. Wie machen die das? – Über die Finanzämter. Wir können das nicht machen. Ich kann nicht zum Finanzamt gehen und sagen: Ich habe deutliche Hinweise, dass hier komische Dinge laufen. Da mache ich mich strafbar, weil ich jemanden beim Finanzamt anschwärze. Das habe ich mir erklären lassen von meinen Kolleginnen und Kollegen. Ich fände es auch sehr spannend, wenn die Staatsanwaltschaft den Strafanzeigen nachgehen würde, die sie erhalten. Ich weiß von Richterinnen und Richtern, die mittlerweile paketweise Mietwucherfälle an die Staatsanwaltschaft weiterreichen. Die werden am laufenden Band eingestellt. Das ist die Erfahrung, die Richterinnen und Richter im Land Berlin haben. Es gibt ein paar Stellen, die wir uns noch mal genauer angucken müssten. Das wäre dann erfolgreicher. Solange diese Vermieterinnen und Vermieter wissen, dass ihnen nichts passiert, werden sie so agieren, wie sie es jetzt tun.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Bitte schön, Herr Schulz!

Mathias Schulz (SPD): Ich hatte mich eigentlich gemeldet, um Frau Majewski Sparacino eine Nachfrage zu stellen. – Ich würde aber erst mal Herrn Bechtler an der Stelle recht geben, dass es wichtig wäre, Fälle zu priorisieren und zu bearbeiten, um eine Vorbildwirkung – in Anführungsstrichen – zu erreichen gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern, die zwar in der Minderheit sind, aber die sich nicht an Recht und Gesetz am Ende halten in der Stadt. Das ist natürlich total wichtig. Das sollten aber alle Stellen der öffentlichen Verwaltung für sich annehmen. Dass strafrechtlich relevante Fälle bearbeitet werden müssen, ist klar. Eigentlich bräuchte es dafür so etwas wie eine Schwerpunktbereichsabteilung in der Staatsanwaltschaft, die genau diese Mietwuchersachen – – Das finden wir zumindest als Fraktion richtig.

Ich hatte mich aber gemeldet, um zu dem Fall von Frau Majewski in Tempelhof-Schöneberg oder auch anderen Fällen zu fragen. Das höre ich öfter von den Ämtern. Die sagen dann, dass die Eigentümer dann irgendetwas machen. Die reparieren die Dachrinne, damit die Feuchtigkeit nicht weiter in die Außenwand eindringt. Das ist aber nicht geeignet, das Haus innerhalb einer überschaubaren Zeit in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Da frage ich mich dann schon, wie das genügen kann, um anzuerkennen, dass hier die wohnungsaufsichtsrechtlichen Verpflichtungen der Eigentümer erfüllt werden, wenn der Eigentümer irgendetwas macht, aber gar nicht nachweisen kann, in welcher Frist das Haus wieder bewohnbar und vermietbar ist. Da frage ich mich: Braucht es etwas im Gesetz, oder ist das eine Rechtsanwendungspraxis durch die Ämter, die das Ermessen soweit zulassen, dass man sagt, das genügt uns als Handlungsnachweis oder eben nicht, weil zum Beispiel nicht dargelegt ist, dass natürlich angemessen am Schaden, der zu beheben ist im Gebäude – – Da wird es mal mehr oder weniger Zeit brauchen für eine angemessene Fristsetzung. Aber irgendeine Fristsetzung muss doch angemessen sein um nachzuweisen, wann ein Gebäude wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen ist und ein Wohnhaus innerhalb von – – Den Teil, den ich besser kenne, der im Wedding liegt – – Das Haus ist seit sieben Jahren leer. Seit neun Jahren gibt es die gesetzliche Regelung von Treuhändern im Gesetz, und wir haben bis heute keinen Treuhänder eingesetzt, weil der Eigentümer immer irgendetwas Kleineres getan hat, und dann das Amt sagt: Wir konnten da nichts tun, weil der Eigentümer da irgendetwas gemacht hat. – Das ist aber nicht dazu geeignet, das Haus wieder bewohnbar zu machen, weil es objektiv nicht reicht. Deswegen ist die Frage: Lassen Sie sich nachweisen, was beauftragt ist, damit am Ende das, was beauftragt wurde – – Lassen Sie sich zum Beispiel belegen: Ja, wir beauftragen Unternehmen, die das Haus innerhalb von ein bis zwei Jahren in Gänze – denn es wird eine Weile dauern, das zu tun – wieder bewohnbar macht –, und wenn sie das nicht nachweisen können, dann reicht es eben nicht als Nachweis, dass wir nicht weiter behördlich tätig werden können.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Frau Majewski, wollen Sie darauf noch mal antworten? – Bitte schön!

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino (BA Tempelhof-Schöneberg): Das kann ich gerne. Danke sehr! – Bei uns in der Odenwaldstraße ist es so, dass im Moment das Gutachten erst mal den Zustand des Hauses beschreiben muss, denn das, was es irgendwann mal gegeben hatte, war nicht so, dass es hinlänglich war und so weiter. Es war genau dieser Punkt, das zu zementieren. Es muss – ich meine, die Frist ist der 26. Mai, wenn ich es richtig im Kopf

habe – festgestellt werden. Es ist deswegen auch ein bisschen aufwendiger, weil es dann

jenseits der Gebäudehülle natürlich auch um Treppenhäuser, tragende Balken und dergleichen geht. Das wird gerade festgestellt, und dann können wir gucken, dass die Eigentümerin weitermacht, um es wieder in diesen Zustand zu versetzen, oder ob wir dann mit einem Treuhänder eingreifen können, wenn das eben nicht erfolgt. Aber im Moment ist es so, dass wir den Zustand genau kennen müssen, damit man überhaupt weiß, wovon man spricht.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. – Vielen Dank an unsere Gäste für Ihr Kommen und die Beantwortung der Fragen!

Ein Wortprotokoll werden wir machen. Wir vertagen den Tagesordnungspunkt, bis das Wortprotokoll vorliegt.

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Aktueller Stand städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof
Köpenick**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD)

[0407](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Wir kommen zu

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Kosten sparen beim Bauen, Baumaterial um- und
weaternutzen**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Kosteneinsparung durch Wiederverwendung sowie
Recycling von Baustoffen – Möglichkeiten und
Grenzen**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Berlins Zukunft der Begrenzung und Aufarbeitung
von Bauabfällen und Bauschutt**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion
der SPD)

[0297](#)
StadtWohn

[0404](#)
StadtWohn

[0406](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Zu dem Tagesordnungspunkt begrüße ich zunächst Frau Erat und Herrn Dr. Gelen aus der Senatsverwaltung, die uns für Fragen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus haben wir uns als Ausschuss einen Gast eingeladen, den ich ebenfalls ganz herzlich begrüße, Herrn Dominik Campanella – herzlich willkommen! –, Geschäftsführer und Mitgründer der Concular GmbH, Plattform für zirkuläres Bauen. Vielen Dank, dass Sie der Einladung unseres Ausschusses gefolgt sind und uns hier heute zur Verfügung stehen!

Sie sind darauf hingewiesen worden, dass diese Sitzung live auf der Website des Abgeordnetenhauses gestreamt wird und dass eine Aufzeichnung auf der Website aufzurufen sein wird. – Ich darf feststellen, dass Sie mit dem Vorgehen einverstanden sind. Vielen Dank!

Ich gehe davon aus, dass die Anfertigung eines Wortprotokolls gewünscht ist. – Dann verfahren wir so.

Zur Begründung zu Punkt 5 a Herr Otto.

Andreas Otto (GRÜNE): Ich will es kurzhalten: Wir haben anfangs der Sitzung darüber gesprochen, dass das heute hier ein erster Aufschlag ist und dass wir das dann noch mal aufrufen wollen. Aber Herr Campanella ist heute da, und ich glaube, es ist eine gute Arbeitsweise, dass wir das heute andiskutieren und dann vielleicht sogar dem Senat noch ein paar Hausaufgaben mitgeben können und das dann zu einem späteren Termin fortsetzen.

Worum geht es? – Wir haben ein Abfallwirtschaftskonzept in Berlin, in dem steht, was wir uns vornehmen, in welchen Anteilen Abfälle vermieden werden sollen, in welchen Anteilen Materialien weiterverwendet werden sollen, in welchen Anteilen auch Bauprodukte weiterverwendet werden sollen. Es geht um den Rückbau einmal von öffentlichen Gebäuden, aber auch von anderen. Denken Sie an unsere Schulbauoffensive, was da passiert. Denken Sie auch daran, dass wir mal darüber diskutiert haben, ob wir in der Bauordnung die Verpflichtung zu einem Rückbaukonzept aufnehmen. Das ist dann nicht geschehen. All das ist der Themenkreis, und ich würde mich freuen, wenn wir uns heute auf die Bauprodukte konzentrieren, wo es relativ einfach geht, die auszubauen, bei Abbruch oder Umbruch von Gebäuden, und die wiederzuverwenden, und uns vielleicht insbesondere der Frage zu widmen, was der Senat an eigenen Projekten dabei vorzuweisen hat. – Das ist das eine.

Die zweite Frage ist die der rechtlichen Rahmenbedingungen. Mir begegnet bei einem Bauprojekt immer das Thema: Versuchen Sie mal, jemandem eine gebrauchte Badewanne einzubauen! Das wird schon daran scheitern, dass dann der Architekt oder Handwerker sagt: Das kann ich nicht machen, da gibt es ein Haftungsproblem –, und so weiter und so fort. Das ist ein Themenkreis, der eine große Rolle spielt. Das denkt man im ersten Moment gar nicht. Ich würde mich freuen, wenn wir uns darüber austauschen. – Danke schön!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Otto! – Zu Punkt 5 b die Begründung der AfD-Fraktion. – Herr Laatsch, bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Guten Tag, Herr Campanella! Schön, dass Sie hier erschienen sind! Was uns hier interessiert, ist, inwiefern man abgerissene Baustoffe wiederverwenden kann, im Dschungel der Zertifizierung für Neubaustoffe, im Dschungel der Normen, die wir mittlerweile in Gesetze gegossen haben, und was wir insbesondere

aus dem Bereich des Hochbaus außer dem Mauerwerk, das wir irgendwo in Straßen einbauen oder ähnliches, wiederverwenden können. Dazu hätten wir gerne mal mehr gehört. Ich fürchte aber, weil die Zahl der Teilnehmer – Herr Campanella, schön, dass Sie da sind! – schon darauf hinweist, dass es noch nicht allzu viel Fantasie in diesem Bereich gibt. Aber ich bin gespannt.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Zu Punkt 5 c begründet Herr Kollatz.

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke schön! – Der Teil, den wir heute besprechen wollten, lässt sich jetzt – das haben wir vorhin schon gesagt – mangels der Anzuhörenden nicht so schrecklich gut diskutieren. Ich will das aber kurz umreißen, damit der Fortsetzungsroman ein bisschen klarer wird. Bundesweit ist es so, dass die Bau- und Abbruchabfälle ungefähr 50 Prozent des gesamten Abfallaufkommens ausmachen. Das ist die wichtigste Komponente überhaupt, und sie wird auch in der Zukunft in großer Menge anfallen. Wenn man das für Berlin mal grob schätzt, dann werden – es gibt unterschiedliche Publikationen dazu – Abfälle in der Größenordnung von 3 Millionen Tonnen jedes Jahr behandelt, und gut die Hälfte davon ist in diesem Sektor. Dieser Sektor wird bisher im Wesentlichen fast komplett außerhalb von Berlin entsorgt. Wir wissen, glaube ich, alle, dass diese Ströme verringert, aber auch neu organisiert werden sollen, auch im Zusammenhang mit dem Thema Energiewende.

Planerisch kann auch viel getan werden, und das greift einen Seitenstrom von dem auf, was Herr Otto schon angesprochen hat. Da tun wir uns in Berlin insgesamt relativ schwer. Es wird oft vorgetragen, dass andere Planungsmethoden – eine Planungsmethode heißt BIM, hat aber mit unserer BIM nichts zu tun, sondern ist eine Planungstechnik – dazu führen, dass man das für das, was man neu baut, in Zukunft deutlich anders handhaben kann. Natürlich ist es auch so, dass, wenn es gelingt, die Baumaterialien zu ändern, zum Beispiel ein Stück weit in Richtung Holz oder andere Baumaterialien, das dann auch die Abfallströme in der Zukunft wesentlich verändern oder auch verringern wird. Insofern ist es so: Wir wollen dieses Thema auch von diesen großflächigen Seiten noch mal zusätzlich beleuchten. Das werden wir schwerpunktmäßig dann in Zukunft tun, in einer der nächsten Sitzungen. Es ist aber toll, dass Sie heute da sind und gerade dieses Thema von einer Perspektive beleuchten können. Wir versprechen uns davon, dass das dann auch ein Teil von einer Gesamtlösung sein kann, und wollen gerne sehen, wie weit wir damit kommen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Dr. Kollatz! – Nun kommen wir zu unserem Gast, Herrn Campanella. Sie haben fünf Minuten, wie Sie der Einladung entnehmen konnten. – Viel Spaß dabei!

Dominik Campanella (Concular GmbH; Geschäftsführer): Vielen Dank erst mal für die Einladung! – Es werden vielleicht ein bisschen mehr als fünf Minuten sein. Ich versuche, schnell zu machen. Ich wurde geladen, um ein bisschen darüber zu reden, wie wir eigentlich durch die Wiederverwendung von Baumaterialien natürlich CO₂ einsparen können, aber auch Kosten.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Vielleicht ganz kurz ein bisschen zu dem Unternehmen Concular: Wir beschäftigen uns seit sechs Jahren nur mit dem Thema Wiederverwendung von Baumaterial. Wir sitzen in Berlin-Neukölln auf dem ehemaligen Kindl-Areal in einem Gebäude, das zu 70 Prozent aus wiedergewonnenen Materialien gebaut wurde. Wir sind 70 Personen. Wir haben 900 Projekte durchgeführt, viele mit den öffentlichen Bestandshaltern, ungefähr die Hälfte der Projekte, und die andere Hälfte mit großen privatwirtschaftlichen Bestandshaltern.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Warum? – Ganz einfach: Bauen wird teurer. In den letzten Jahren haben sich die Kosten um knapp 45 Prozent erhöht – ich glaube, das muss ich hier nicht sagen –, aber Bauen hat eigentlich den größten Anteil an der Klimakrise: 60 Prozent Abfall, manche sagen 50 Prozent, aber ich glaube, die Größenordnung passt, 40 Prozent CO₂-Emission, und dort ist die Hälfte die graue Energie, also die Herstellung der Baumaterialien. Wir kümmern uns die ganze Zeit um die Wärme, das ist super, aber der große Teil des CO₂ fällt eigentlich bei der Herstellung der Baumaterialien an, und genau den müssen wir uns anschauen. Den schauen wir uns an und können sagen: Nach knapp 900 Projekten und knapp 15 Millionen Materialien, die wir in sechs Jahren eingebracht haben, sehen wir, dass, wenn Materialien bei einem Rückbau wieder eingebracht werden – die Materialien also nicht entsorgt werden, und ich zahle nicht für die Entsorgung –, dann können bis zu 30 Prozent Rückbaukosten eingespart werden. Wir sehen, wenn Materialien im gleichen Bauvorhaben oder im gleichen Portfolio des Bestandshalters wieder genutzt werden, eine Verringerung der Materialkosten von bis zu 50 Prozent, wenn ich es extern kaufe, von bis zu 20 Prozent, bei einer CO₂-Einsparung von 95 Prozent.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das schaffen wir auch durch eine Infrastruktur. Wir haben Lagerflächen in ganz Deutschland, hier in Berlin in Reinickendorf den sogenannten Urban Mining Hub. Dort werden Materialien zwischengelagert und aufbereitet. Den betreiben wir privatwirtschaftlich. Wir sind auf dem Betriebsgelände der ALBA, zahlen dort jeden Monat Miete, und das ist wirtschaftlich.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier sieht man auch, was es für Materialien sind.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Auch die Gewährleistung wurde gerade angesprochen. Wir haben mittlerweile mit der VHV-Versicherung, dem größten Versicherungsunternehmen im Bauwesen, eine Versicherung nur für wiedergewonnene Materialien entwickelt. Das heißt, Materialien, die wiedereingebracht werden können, werden von der Versicherung gleichwertig wie neue Materialien versichert. Das macht das auf jeden Fall viel aus.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich habe mal etwas mitgebracht. Was sind denn Materialien, die sehr gut wiederverwendet werden? – Denn natürlich kann nicht alles gut wiederverwendet werden, aber es gibt vieles. Wir sehen natürlich viel im Innenausbau, sei es eine Brandschutztür, sei es eine Doppelbodenplatte, seien es Systemtrennwände, Leuchten. Wir sehen aber auch viel in der Fassade, wie zum Beispiel eine Wellblechfassade, die sehr einfach wieder zu nutzen ist, zum Teil die Türen. Die Gebäudetechnik, wenn sie gewartet ist, kann wiedereingebracht werden. Holz ist auch als Baumaterial sehr gut wiederverwendbar. Und natürlich das klassische Beispiel Ziegelsteine: Wir alleine verkaufen knapp 2 Millionen pro Jahr, und alle sind wiedergewonnen. Das ist wirtschaftlich sehr gut.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Kurz zu den Türen, Brandschutztüren: Dabei arbeiten wir ganz viel mit Abbruchunternehmen zusammen. Die schicken uns die Prüfplaketten von den Brandschutztüren.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Wenn die gut sind, dann werden die auf unsere eigenen Kosten rückgebaut. Wir haben eigene Paletten, ein eigenes System.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier sieht man wieder, wie die im Urban Mining Hub sind.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Die Ersparnisse nur von diesem Einbauprodukt sind immens. Pro Rückbau einer Brandschutztür spart man 350 Euro, weil wir die Kosten dann übernehmen, und wir geben noch mal 150 Euro pro Tür. Das sind bei einem Gebäude, und da gibt es sehr viele Brandschutztüren, bis zu 15 000 Euro nur von diesem einen Material. Ich kann auch ganz offen sein: Wir verkaufen die natürlich nach Rezertifizierung um einen viel größeren Wert weiter, das schafft also auch Wirtschaftsleistung.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Das haben wir mittlerweile standardisiert. Es gibt eine eigene DIN SPEC, wie man Materialien vor Rückbauarbeiten systematisch aufnimmt, um zu prüfen, wie diese Materialien wieder eingebracht werden können. Das ist ein zweistufiges Verfahren, es ist sehr kostengünstig, kann vor einem Rückbau zum Beispiel mit dem Schadstoffgutachten durchgeführt werden und soll Ende des Jahres über den Circular Economy Act in der EU verpflichtend eingeführt werden.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ein gutes Beispiel in Berlin ist auch der Flughafen Tegel, der sich dafür entschieden hat, Prozesse und Infrastrukturen mit uns aufzubauen, wie Materialien, die aus den Rückbauvorhaben dort kommen, wieder in die eigenen Projekte eingebracht werden. Das ist ein sehr gutes Beispiel, wo ein landeseigenes Unternehmen gehandelt hat.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ein vielleicht nicht so gutes Beispiel wäre die Komische Oper, wo die Fassadenplatten leider nicht wieder eingebracht worden sind, obwohl die eigentlich hätten eingebracht werden können. Ich kann später bei den Fragen etwas dazu sagen, warum und mit welcher vergaberechtlichen Fragestellung da argumentiert wurde.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Als letztes Beispiel: Es gibt viele Bundesländer, die, würde ich sagen, auch in Bezug auf die Verwaltung schon ein bisschen voran sind. Das ist der Landesbetrieb in NRW. Die haben ein Gebäude, das nicht abgerissen wird, das ist die ehemalige Vodafone-Zentrale. Da sollte der komplette Innenausbau rausgehen. Wir sind da rein, haben diesen Pre-Deconstruction Audit nach der Norm durchgeführt, haben ganz viele Materialien gefunden und dann wieder eingebracht und verkauft.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Hier sieht man, wie die Systemtrennwände in Düsseldorf rückgebaut und dann in Münster wieder eingebracht wurden,

[Es wird eine Folie gezeigt.]

oder auch die Brandschutztüren.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Ich glaube, das Spannende ist: Was kommt am Ende heraus? – Knapp 70 Prozent der Materialien wurden eingebacht, 160 000 Euro wurden durch den Verkauf der Materialien verdient, und 600 000 Euro Rückbaukosten wurden gespart. Das sind Steuergelder, die hier eingespart wurden, wenn man das konsequent von Anfang an durchführt.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Damit komme ich zu meinem letzten Punkt: Was braucht es? – Es wurde schon das Rückbaukonzept angesprochen. Das wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt entwickelt. Es kann verpflichtend gemacht werden oder nach dieser DIN SPEC 91484.

[Es wird eine Folie gezeigt.]

Es braucht wirklich Leitlinien für die landeseigenen Immobilien. Wir sehen, dass die Rechtsabteilung versucht, alle Risiken immer auszuschließen. Es gibt bei allem ein Risiko. Die Berliner Kreislaufwirtschaftsstrategie, die jetzt gerade erarbeitet wird, muss natürlich umgesetzt

werden, nicht nur von der Senatsverwaltung für Umwelt, sondern auch die Senatsverwaltung für Bauen sollte involviert werden. – Damit als mein kurzer Einblick dazu, was heute schon möglich ist.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank! – Nun der Senat. – Bitte schön, Herr Senator!

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Meine Damen und Herren Abgeordnete! Wiederverwendung, Weiterverwendung und Kreislaufwirtschaft bilden natürlich das Fundament einer nachhaltigen Ressourcenstrategie, um Abfall zu vermeiden und Ressourcen effizienter zu nutzen. Die Bundesregierung befasst sich damit im Rahmen der Nationalen Kreislaufwirtschaftsstrategie, die EU mit dem Entwurf des Circular Economy Act, und auch die Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt entwickelt derzeit eine Berliner Kreislaufwirtschaftsstrategie. Wir haben auch schon ein Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und ähnliches. Insofern fangen wir also nicht bei null an. Wir sind an der Stelle nicht federführend, aber natürlich durch die Thematik des Bauens insbesondere und auch die Themen der Stadtentwicklung eingebunden.

Wir haben das in konkreten Projekten eingebracht. Eins wurde schon erwähnt, nämlich das Schumacher Quartier. Da sollen nicht nur nachwachsende Rohstoffe wie Holz, sondern auch emissionsarme Recyclingmaterialien zum Einsatz kommen. Das sind dann auch Bausteine des nachhaltigen Ansatzes des Schumacher Quartiers, zu dem auch erneuerbare Energien, Regenwassernutzung nach dem Prinzip der Schwammstadt und umweltbewusste Mobilität gehören.

Auch die geplante IBA will sich dem Thema Weiter- und Umnutzung in größerem Maßstab widmen. Dabei ist ein wesentliches Betrachtungsfeld die innovative Transformation des Gebäudebestands und der öffentlichen Räume, wozu eine Umbaustrategie gehört. Dafür sind auch Reallabore geplant, um den Wiedereinsatz von Baumaterialien und ganzen Bauteilen zu erproben, Standards auf den Prüfstand zu stellen und zielführend weiterzuentwickeln. Auch die Bauministerkonferenz, wo wir aktuell den Vorsitz haben, befasst sich in ihren Arbeitsgremien aktuell mit rechtlichen und technischen Verfahren – die wurden hier auch schon angesprochen – im Zusammenhang mit der Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen. Wichtig ist dabei tatsächlich zum einen die sichere Verwendung, auch aus Standsicherheits- und Brandschutzaspekten, und die gesundheitliche Unbedenklichkeit.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist aber auch die Abgrenzung zum Abfallrecht, weil im Moment noch sehr viel als Abfall eingestuft wird und geguckt werden muss: Wie kriegt man das so hin, dass man möglichst viel Material verwenden kann? – Die Themen werden dafür in einer extra eingerichteten Arbeitsgruppe zwischen Bauministerinnen- und Bauministerkonferenz und Umweltministerinnen- und Umweltministerkonferenz behandelt. Die nächste Sitzung ist morgen, am 17. März.

Beim Thema Bauakademie haben wir mit dem Bund besprochen, dass wir dort zum Wiederaufbau auch gerne Recyclingziegel verwenden wollen. Und wenn ich jetzt noch mal ein privates Projekt nennen darf, ein Projekt am Segelfliegerdamm, das BAUWERT-Projekt: Die haben sich auch vorgenommen, 70 Prozent der Abrissmasse zu recyceln, also wiederverwendbar zu machen. Wir haben zum einen natürlich, dass Bauschutt eher an anderen Stellen wieder-

verwendet werden kann, zum Beispiel als Zuschlagsstoff für Beton im Hochbau oder im Straßen- und Verkehrsbau, aber das sind Bauteile, die konkret wiederverwendet werden können. Das ist natürlich wesentlich besser, weil man das dann meistens vor Ort wiederverwenden kann.

Das ist genau die Herausforderung, die hier auch schon genannt wurde, wie wir das absichern. Das eine ist haftungsrechtlich, das andere ist aber auch, dass darüber überhaupt nachgedacht wird, wie man das an der Stelle machen kann. Insofern ist der Hinweis, dass auch für die landeseigenen Gesellschaften über einen Leitfaden agiert werden könnte, sicherlich richtig. Ich bin aber jetzt nicht ganz sicher – SenMVKU ist heute hier nicht vertreten –, ich glaube, bisher ist so ein Leitfaden noch nicht in der Erarbeitung. Das würde ich tatsächlich noch mal mitnehmen und auch mit den Kolleginnen und Kollegen dort erörtern.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Es liegen vier Wortmeldungen vor. Ich würde darum bitten, die Zeit für Fragen an unseren Anzuhörenden zu nutzen, und den politischen Austausch dann bei der Auswertung des Wortprotokolls zu machen, aufgrund der Zeit. – Herr Dr. Efler!

Dr. Michael Efler (LINKE): Vielen Dank! – Dann will ich nur ganz kurz am Anfang sagen, dass ich sehr dankbar dafür bin, dass wir hier über das Thema sprechen können, und dass ich Ihnen, Herr Campanella, auch sehr dankbar bin, dass Sie sowohl die Frage der Kosteneinsparungen durch Recycling und Wiederverwendung in den Mittelpunkt gestellt haben, aber auch die Klimarelevanz in den Mittelpunkt gestellt haben, dass das Bauen und das Herstellen von Bauprodukten ein ganz enormer Treiber von CO₂-Emissionen ist und dass wir auch aus diesem Grund da weiterkommen müssen.

Mit dem Umweltausschuss haben wir uns in Utrecht mal ein kommunales Baustofflager angesehen, das möglicherweise ein bisschen eine ähnliche Funktion übernimmt wie dieser Urban Mining Hub in Berlin. Mich würde interessieren, inwieweit der Bedarf – wir haben vorhin von Herrn Kollatz beeindruckende Zahlen zu den Bauabfällen gehört – durch so einen Urban Mining Hub schon gedeckt ist, oder ob man nicht mehrere davon gebrauchen könnte. Vielleicht können Sie ein bisschen einordnen, ob wir noch weitere Urban Mining Hubs oder ähnliche Sachen gebrauchen könnten.

Dann an den Senat die Frage: Wie ist es mit Leitlinien oder Vorgaben für landeseigene Unternehmen, in diesem Fall für die landeseigenen Wohnungsunternehmen? Das war auch eine der Forderungen von Herrn Campanella. Inwieweit sind entsprechende Abstimmungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen vielleicht schon existent oder in Planung? – Das finde ich sehr spannend.

Dann haben Sie interessanterweise in dem Zusammenhang das Thema IBA hier etwas stärker angesprochen. Ich würde einfach mal vorschlagen, dass wir auch in der Zukunft das Thema hier mal etwas stärker behandeln, denn bisher kommen beim Parlament, jedenfalls bei uns als Opposition, relativ wenige Informationen an. Es wäre ganz interessant, wenn auch die IBA, wenn es sie denn geben soll, tatsächlich als sinnvolles Event genutzt werden könnte und nicht für sinnlose Stadtentwicklungsprojekte, die man irgendwie ins Schaufenster stellen will. Ich

will das gar nicht unterstellen. Das, was Sie eben hier gesagt haben, klang gut, aber wir haben bisher relativ wenige Informationen dazu. Ich würde mir wünschen, wenn wir das in Zukunft ändern könnten. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Otto, bitte schön!

Andreas Otto (GRÜNE): Danke schön! – Vielen Dank für Ihren Vortrag, Herr Campanella! Ich habe Fragen dazu: Sie haben dieses Versicherungsmodul erwähnt. Kann man das so verstehen, dass Sie damit quasi erschlagen, dass man die Neuwertigkeit eines Bauprodukts untersucht, zertifiziert? So stelle ich mir das jetzt vor. Könnten Sie über die Anwendung etwas sagen? Wie viele Fälle, wie viele solcher Versicherungen gab es denn schon? Hat das Land Berlin oder hat eine Wohnungsbaugesellschaft oder die Senatsverwaltung – – Wie machen die denn das? Machen die das auch mit so einer Versicherung, oder wie funktioniert das eigentlich?

Die Komische Oper hat mich jetzt neugierig gemacht. Können Sie noch mal sagen, was mit der Fassade geworden ist? – Das will ich dabei belassen.

An Herrn Gaebler würde ich gerne die Frage richten: Wir haben dieses Abfallwirtschaftskonzept. Dazu gab es im März 2025 den letzten Bericht im Parlament. Da wird zum Thema selektiver Rückbau auf das Leistungsblatt 35 der VwVBU verwiesen. Da haben wir möglicherweise wieder das Problem, dass die VwVBU, also diese Verwaltungsvorschrift, die andere Senatsverwaltung macht, und manchmal können wir hier nicht erkennen, wie gut, trotzdem Sie mit einer Stimme reden, die Verzahnung ist. Mir wäre es lieber, Sie würden das alles machen, das mit den Bauabfällen, aber das machen die anderen. Wie wirkt das zusammen? Ist das eine gute Zusammenarbeit?

In diesem Bericht steht jedenfalls drin: Das Leistungsblatt 35 ist etabliert. Inwiefern eine Anwendung stattfindet, ist nicht abschließend zu beantworten. – Es gibt also ein Leistungsblatt, das gilt in der Berliner Verwaltung. Da steht drin, was man alles macht, wenn man Gebäude abbricht, umbaut, wenn Bauabfälle anfallen. Aber die wissen nicht, ob das jemand eigentlich beachtet. Das ist ein unglücklicher Zustand, sage ich mal ganz vorsichtig ausgedrückt.

Dann würde ich gerne wissen, inwieweit, wenn Sie in Ihrer Hochbauabteilung Bauprojekte angehen – ich weiß nicht, ob Sie auch die Komische Oper machen sollen, wahrscheinlich –, Sie das tatsächlich angehen. Gibt es eine Anweisung: Leute, guckt doch bitte mal, möglichst viel von dem einen Bauprojekt, an dem ihr gerade dran seid, zu erhalten – machen Sie so was? –, und fährt doch mal in diesen Urban Mining Hub von Herrn Campanella und guckt, was wir eigentlich aus anderen Beständen verwenden können, ohne dass wir es neu kaufen müssen? Gibt es so eine Anweisung? Ist das Praxis bei Ihnen? – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Martin!

Johannes Martin (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Vielen Dank auch an Herrn Campanella für die kurze Einführung! Ich habe die Frage, wie Sie die rechtlichen Flexibilitäten, die die Bauordnung Berlin durch das Schneller-Bauen-Gesetz jetzt ermöglicht, beurteilen. Wir haben mit § 67 jetzt die Möglichkeit, neue Bauformen zu etablieren und dann auch

Abweichungen, die gegebenenfalls notwendig sind, umzusetzen, gerade mit dem Schwerpunkt auf die Weiternutzung bestehender Gebäude beziehungsweise, wie gesagt, auch zur Erprobung von Bauen. Ich bitte um eine kurze Bewertung dazu.

Dann habe ich auch die Frage: Beim Thema Bauproduktrecht habe ich verstanden, dass es ein Problem im Zeitpunkt des Rückbaus und einer schon vorhandenen Zweckbestimmung des recycelten Materials gibt. Vielleicht können Sie dazu noch mal eine kurze Darstellung machen, wie man dieser Herausforderung gegebenenfalls begegnen kann.

Ich würde in der Tat auch noch mal kurz ein paar Positivbeispiele hervorheben. Sie haben auf der Website ein paar Positivbeispiele, unter anderem aus Berlin den Zillecampus. Was ist da gut gelaufen? Was ist aber bei den Projekten, die bisher nicht umgesetzt sind, vielleicht nicht so gut gelaufen, Ahorngarten als Beispiel genannt?

Ich würde auch noch eine Frage zum Thema Zeiträume stellen, denn das eine sind natürlich die gegebenenfalls eingesparten Kosten, sowohl beim Rückbau als auch beim Verwenden recycelter Materialien. Ein kritischer Punkt ist immer die Frage des Zeitraums durch den entsprechenden höheren Planungsaufwand beim Thema Rückbau.

Die letzte Frage: Ich habe jetzt Ihren Folien entnommen, und das sieht man auch, gerade wenn man das Thema Baupreis mal dagegensetzt, dass es eigentlich auch einen großen ökonomischen Anreiz darstellt, dieses zirkuläre Bauen voranzutreiben. Benötigen wir eigentlich überhaupt verpflichtende Vorgaben, oder ist es nicht schon alleine durch die entsprechende ökonomische Abwägung gegeben, sich auf diesen Weg zu begeben?

An den Senat die Frage: Auch die IBA 2027 hat das Thema zirkuläres Bauen als Schwerpunkt formuliert. Inwiefern gibt es schon einen entsprechenden Austausch darüber, wie man darauf aufsetzen kann und was man daraus gegebenenfalls übertragen und lernen kann? – Vielen Dank!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Laatsch!

Harald Laatsch (AfD): Danke schön! – Meine Fragen gehen an Sie, Herr Campanella. Ich habe in Ihrer Präsentation gesehen, dass das, was Sie zum Beispiel beim Vodafone-Haus gebaut haben, alles sehr junge Bauteile sind, die weit weg von ihrer üblichen Laufzeit sind. Ist das so mehrheitlich gängig, oder wird oft erst kürzlich verarbeitetes Material wieder ausgebaut, oder wie ist das zu sehen? – Ich möchte das alles mal ein bisschen praktischer erfassen.

Dann sprechen Sie von 2 Millionen Ziegeln. Schöne Entwicklung! Die Frage ist nur: Wie baue ich einen Ziegel aus? Reiße ich den ab, oder nehme ich händisch mit einem Meißel jeden einzelnen Ziegel raus? Wie verkaufe ich den weiter, ungereinigt oder gereinigt? Wird der wirklich wieder völlig renoviert, oder wird der einfach so weiter verkauft, und der Käufer macht dann damit, was ihm obliegt? – Denn bei Mindestlöhnen von 14 Euro pro Stunde oder so kann ich mir die händische Behandlung schlecht vorstellen. Haben Sie dafür Maschinen, oder wie geht das?

Zu der Wiederverwendung von Fenstern: Heute ist ein Fenster von vor zehn Jahren schon alt, weil es nicht mehr der aktuellen Wärmedämmung entspricht. Wir sehen das oft in Brandenburg, wo dann Einfamilienhäuser saniert werden. Da baut man das Haus um das Fenster herum, das man gebraucht auf dem Markt gekauft hat. Da ist das nachvollziehbar, aber ich kann mir jetzt schlecht bei größeren Projekten, wenn das Land Berlin etwas plant, vorstellen, dass sie dann gebrauchte Fenster haben und sagen: Okay, dann machen wir das Fenstermaß halt anders, weil die Fenster gerade auf Lager liegen. – Vielleicht können Sie zu diesen ganz praktischen Dingen noch etwas sagen. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Herr Kollatz, bitte schön!

Dr. Matthias Kollatz (SPD): Danke! – Herr Campanella, als Sie über Nordrhein-Westfalen gesprochen haben, klang das ein bisschen in der Richtung: Andere sind weiter. – Machen die aus Ihrer Sicht eher andere Sachen, oder machen sie von denselben Sachen mehr? – Das würde mich interessieren.

Wir haben in Berlin eine Initiative der BIM, der Berliner Immobilienmanagement GmbH. Die versucht, freiwillig dort einiges zu tun, indem sie Matchings herbeiführt. Die inseriert dann praktisch: Wir haben aus einem Bauvorhaben so und so viele Kacheln. Hat jemand Interesse daran? – Wie bewerten Sie so etwas? Wie passt das?

Dann interessiert mich auch das, was Herr Efler schon gefragt hat: Sie haben einen gewissen Fokus – das ist auch nachvollziehbar, weil Sie ein kommerzielles Unternehmen sind – auf die hochwertigen Elemente, die man wirtschaftlich noch mal sinnvoll einsetzen kann. Wie viel Prozent von diesem Teilmarkt des Hochwertigen, würden Sie sagen, sind in Berlin schon abgedeckt? Wie viel ist erschließbar? 100 Prozent schafft man meistens dann doch nicht. Wo sehen Sie ein Expansionspotenzial insgesamt in Berlin, was natürlich nicht nur Ihre Company machen muss? Wie viel haben wir noch vor uns? – Das würde mich interessieren. – Danke!

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen herzlichen Dank! – Dann kommen wir auch schon zur Beantwortung. – Herr Campanella, Sie haben das Wort, bitte schön!

Dominik Campanella (Concular GmbH): Erst mal vielen Dank für die ganzen Fragen! – Vielleicht zur ersten Frage: Braucht es eigentlich mehr von diesen Lagerflächen, also Urban Mining Hubs? – Ja! Wir sind auf dem Betriebsgelände von ALBA in Reinickendorf. Das sind, glaube ich, 1 500 Quadratmeter. Das ist okay, aber das ist natürlich für die Baumassen, die jeden Tag rein- und rausgehen, in Berlin nicht viel. Da geht natürlich jeden Tag etwas in unser Lager rein und aus dem Lager etwas raus. Viel geht auch von der Baustelle direkt zur nächsten Baustelle, das muss man auch beachten. Aber wenn wir zum Beispiel nach NRW schauen: Da haben wir direkt schon drei Urban Mining Hubs, also Lagerflächen, und das ist dort nur der Anfang. Wir sehen, dass von den Bundesländern sehr viel Motivation vorhanden ist, das stark aufzubauen. Die Infrastruktur ist also super wichtig. Bei diesen Mining Hubs in Nordrhein-Westfalen geht es nicht nur um die Bauprodukte, sondern auch um die Baumaterialien. Wie kann ich zum Beispiel Recycling durchführen? – In München gibt es auch gerade ein großes Projekt, wo es um mehrere Tausend Quadratmeter geht. Das hier in Berlin ist ganz nett, aber natürlich eher nicht die Skalierung, die es benötigt.

Man muss auch ganz ehrlich sein: In den anderen Bundesländern gibt es auch eine Anschubfinanzierung, das heißt, dass zum Beispiel Lagerflächen am Anfang kostenfrei zur Verfügung gestellt werden, oder es wird bei der Suche von solchen Lagerflächen unterstützt, was hier nicht der Fall war. Aber dafür hatten wir den ersten Urban Mining Hub hier in Berlin.

Die Versicherung wurde angesprochen. Was bedeutet das eigentlich? – Vielleicht ganz wichtig: Es handelt sich hier um die Gewährleistung. Eine Gewährleistung und eine Rezertifizierung sind zwei verschiedene Dinge. Ich sollte einen Stahlträger lieber nicht wieder tragend einbringen, wenn er nicht auf die Tragfähigkeit geprüft ist. Da hilft keine Versicherung, vor allem, wenn es um Personenschaden geht. Bei der Versicherung geht es wirklich darum, wie bei einer ganz normalen Produkthaftpflichtversicherung, wenn es danach zu Mängeln kommt. Ich sage mal so: Ich nehme einen Ziegel, und ich sage, der ist frostfest. Ich baue den ein, und der wurde auf Frostfestigkeit getestet, und es stellt sich heraus, dass er doch nicht frostfest ist, und die komplette Fassade ist zerbröseln. Dann wird eine Versicherung natürlich diesen Schaden beheben.

Die ganze Rezertifizierung führen wir durch. Bei Brandschutztüren kann man das machen, auch bei tragenden Elementen. Das Interessante ist, es muss nicht immer eine Rezertifizierung durchgeführt werden, nur bei Materialien, die eine sicherheitsrelevante Funktion haben, da reden wir von Stahlträgern und Brandschutztüren. Aber eine Leuchte und die Teppichfliese muss ich nicht rezertifizieren. Wenn ich eine Teppichfliese nach fünf Jahren aus dem Gebäude herausbaue, was leider üblich ist, dann wird die diese Eigenschaften auch noch haben, die sie vor fünf Jahren hatte.

Zu der Frage: Wie alt sind denn die Materialien? Wie oft wird denn eigentlich rückgebaut? – Ein Gebäude wird in Deutschland im Durchschnitt alle 39 Jahre abgerissen. Was wir aber sehen, ist, dass im Innenausbau im Durchschnitt alle fünf bis sieben Jahre alles herausgenommen und dann wieder eingebracht wird. Das heißt, wir haben im Innenausbau natürlich super viele relativ neuwertige Materialien, was auch sehr gut ist, weil man die sehr einfach wieder in den Markt bringen kann, die aber auch sehr viel in der CO₂-Bilanz eines Gebäudes ausmachen. Denn ich reiße das Gebäude nach, sagen wir mal, 40 Jahren ab, in der Zeit habe ich aber achtmal meinen Innenausbau geändert. Das macht dann schon fast die Hälfte des CO₂ über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes aus. Es ist also super wichtig, diese Materialien wiederzuverwenden. Das ist auch einfach, denn das meiste muss ich gar nicht prüfen, und mit der Versicherung kann ich genau die gleiche Gewährleistung geben.

Da passiert in Berlin noch zu wenig. Wir haben hier einen großen Büromarkt, wo dieser Innenausbau stattfindet. Da gibt es überhaupt keine Richtlinien. Sie sehen ja jeden Tag, wie viele Container auf der Straße liegen. Da wird massenhaft Material weggeschmissen, das einfach wieder eingebracht werden könnte. Da braucht es Vorgaben. Oft wird das dann nicht gemacht, weil es noch nicht gemacht wurde – das ist eigentlich der größte Punkt; es wurde einfach noch nicht gemacht –, oder man startet im Projekt zu spät. Der beste Zeitpunkt, damit anzufangen, ist natürlich so früh wie möglich. Wenn ich zwei Wochen vor Abriss merke: Vielleicht könnte ich etwas wiederverwenden –, dann ist es meistens zu spät. Solche Bauprojekte starten teilweise zwei Jahre, bevor überhaupt der Umbau stattfindet. Da muss das dann letztendlich schon eingebracht werden.

In diesem Pre-Deconstruction Audit ist die Empfehlung, das mit dem Schadstoffgutachten zu machen. Ein Schadstoffgutachten muss ich bei jeder Baumaßnahme machen. Die Personen, die das Schadstoffgutachten machen, gehen sowieso durch das Gebäude, die können auch direkt aufnehmen, was für hochwertige Materialien in dem Gebäude sind. Man kann das also kombinieren und damit Kosten reduzieren.

Auch das Leistungsblatt 35 wurde schon angesprochen. Es sind super Sachen drin. Es steht auch drin, dass vor jedem Rückbau von öffentlichen Bauvorhaben geprüft werden muss, inwiefern Materialien wieder eingebracht werden können. Wir sehen in der Praxis, dass das nicht oder sehr pro forma durchgeführt wird. Es ist sehr schwierig. Die Bezirksämter wissen teilweise gar nicht, dass das existiert. Wir sind direkt auf die Bezirksämter zugegangen. Es wird oft einfach nicht gemacht, und es interessiert leider nicht so viele. Da müsste der Vollzug viel stärker geprüft werden.

Es wurden auch Material und Abfall angesprochen: Kann ich das Material eigentlich wieder nutzen, oder wird es direkt Abfall? – Viele rechtliche Punkte sind eigentlich schon geklärt. Es gibt viele Gutachten, auch die Senatsverwaltung für Umwelt hat vor Kurzem ein Gutachten bei der Kanzlei Franssen Nusser veröffentlicht, inwiefern landeseigene Immobilienunternehmen die Materialien wiederverwenden können. Das funktioniert. Das ist der einfachste Weg. Es ist der Weg, wo man auch am meisten Geld sparen kann. Da gibt es rechtlich keine großen Hürden. Abfall wird es erst, wenn ich einen Entledigungswillen habe. Aber wenn ich jetzt in das Gebäude gehe und aufnehme, was in dem Gebäude drin ist, und ich sage, ich will diese Materialien wiederverwenden, dann gibt es keinen Entledigungswillen, sondern einen zweiten Verwendungszweck, und damit wird ein Produkt nicht zu Abfall, sondern es bleibt Produkt. Das ist nicht das, was ich sage. Es gibt ganz viele öffentliche Gutachten, auch schon von vor drei, vier Jahren von renommierten Anwaltskanzleien, die genau das sagen. Es ist kein Problem mehr, es war auch nie ein Problem. Es könnte natürlich durch eine Novelle des Abfallrechts noch mal klarer gemacht werden, aber es gibt kein Gericht, das bisher irgendwie dagegen entschieden hätte. Vielmehr gehen alle Urteile in die Richtung, dass ein Produkt die Produkteigenschaft behält, wenn eine Wiederverwendung oder ein Recycling angestrebt ist.

Bauverzögerungen gibt es auch nicht. Wir hatten bisher kein einziges Projekt in den 900, bei dem es zu einer Bauverzögerung kam. Vielmehr sehen wir, dass Projekte mit der Wiederverwendung von Materialien viel schneller durchgeführt werden können. Warum? – Nehmen wir mal die Glaswände: Die Produktionszeit von so einer Glaswand ist aktuell 14 Wochen. Das heißt, in so einem Büroumbau ist das super lange. Wir können diese Glaswände innerhalb von vier Wochen einbauen. Projekte können also viel schneller durchgeführt werden. Das ist in den verschiedenen Krisen, die existieren, wie Corona, aber auch während des Ukraine-Kriegs – – Da geht es um Rohstoffe, die benötigt werden, um diese Materialien herzustellen. Die kommen nicht aus Deutschland, die kommen aus anderen Ländern. Wenn ich Materialien wiederverwende, dann ist das auch etwas für unsere Resilienz, weil wir letztendlich die Materialien im gleichen Kreislauf haben. Wir müssen nicht weit gehen. Wir holen unsere Rohstoffe quasi aus der Stadt, aus dem Urban Mining. Das ist das, was funktioniert.

Noch zu dem Punkt, warum das bei der Komischen Oper nicht geklappt hat. Ganz kurz zum Kontext: Die Komische Oper – Sie kennen sie alle – hatte eine sehr schöne Sandsteinfassade. Diese Sandsteinfassade konnten wir in ein anderes Bauprojekt im Süden von Berlin vermitteln. Diese Sandsteinfassade wäre von uns rückgebaut worden, auf unsere eigenen Kosten,

und in dieses andere Projekt eingebracht worden. Das heißt, der Senat, der SenStadt, hätte damit diese Rückbaukosten und auch die Entsorgungskosten eingespart. Es wäre also günstiger gewesen. Das Projekt ist schon relativ teuer. Wir haben das alles über drei Monate abgesprochen, in Runden mit teilweise 15 Personen, und am Ende haben wir eine Absage bekommen, dass sie es nicht machen. Wir haben zwei Jahre lang nicht herausfinden können, warum. Wir mussten dann über Umweltinformationsanfragen sehr mühsam erst mal herausfinden, warum es am Ende nicht geklappt hat. Ich habe mittlerweile dank des UIG diese Information, und dort steht drin, dass es vergaberechtliche Bedenken gab. Warum? – Wenn sie den Rückbau durch uns durchgeführt hätten, hätten sie uns quasi das Material kostenfrei gegeben, obwohl das einen gewissen Wert hat. Deswegen hatten sie Bedenken und lieber kostenpflichtig ein Entsorgungsunternehmen beauftragt, das Geld dafür verlangt, um diese Fassade zu entsorgen, anstatt dass wir kostenfrei diese Fassade rückgebaut haben. Ich verstehe diese Begründung juristisch nicht. Das funktioniert in allen anderen Bundesländern in Deutschland, aber in Berlin nicht. Was die dann in ihre Ausschreibung geschrieben haben, ist, dass dieses Abrissunternehmen doch mal bei Concular anrufen soll. Das haben die auch gemacht. Die haben es zweimal klingeln lassen, es war niemand da, wir haben zehnmal zurückgerufen, wir haben dieses Rückbauunternehmen nicht mehr erreichen können. Das Rückbauunternehmen hat – das weiß ich auch – diese Materialien letztendlich zum Recycling gegeben, und zwar zum Recycling für den Straßenbau. Das heißt, nicht die hochwertige Oberfläche von der Autobahn wurde damit gebaut, sondern die Ausgleichsflächen wurden damit gebaut. Ein hochwertiges Material, wo das Land Zehntausende Euro hätte sparen können, und natürlich ein tolles Projekt im Süden von Berlin hätte realisiert werden können, wurde lieber kostenpflichtig für den Bau von Autobahnen genutzt, also sehr minderwertig, was, glaube ich, rechtlich nicht so gut ist. Man hat sich über zwei Jahre geweigert, uns überhaupt Bescheid zu sagen, dass das passiert ist.

Dieser Wiederverwendungszweck ins Recycling ist im Übrigen auch erst dann erstellt worden, als wir diese Anfrage gestartet haben, also alles ein bisschen komisch. Es gibt aber, wie gesagt, auch gute Beispiele, wie Flughafen Tegel, wo jetzt diese Infrastrukturen aufgebaut werden. Das zeigt auch so ein bisschen, was in anderen Bundesländern vielleicht besser läuft als in Berlin. Klar, man muss auch ehrlich sein, in anderen Bundesländern ist auch vielleicht ein bisschen mehr Budget da. Aber es gibt hier doch eine sehr fragmentierte Verwaltung mit teilweise Juristinnen und Juristen, die doch sehr interessante Begründungen aufbringen, warum Dinge nicht funktionieren. Also es wird nach Gründen gesucht, warum es nicht funktioniert, anstatt nach Gründen, warum es funktioniert. Die BIM ist ein gutes Beispiel. Die macht das gut, aber ich glaube, es braucht mehr diesen Infrastrukturaufbau, wie es zum Beispiel am Flughafen Tegel passiert.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank! – Herr Senator, an Sie gingen auch noch ein paar Fragen.

Senator Christian Gaebler (SenStadt): Da die Zeit schon sehr fortgeschritten ist und wir das jetzt noch mal aufgreifen wollen, will ich es kurz machen. – Vielleicht vorweg: Zum Thema Komische Oper kann ich jetzt nichts sagen. Das hat mich nie erreicht. Aus dem Gehörten würde ich sagen: Wir müssen schauen, dass wir solche Themen bei Ausschreibungen von vornherein mitdenken, und dann kann es ja Alternativangebote geben, und dann kann man das auch bewerten, und dann gibt es weder juristische noch finanzielle Probleme. Das ist an der Stelle offensichtlich nicht passiert, aber Details weiß ich da nicht.

Ein Hinweis noch: Modulares Bauen ist eine zunehmende Praxis, was auch zur Folge hat, dass man an vielen Stellen Sachen dann besser wiederverwenden kann, wenn man dann mal wieder was zurückbaut. Beim Schulbau und auch bei Bauprojekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen haben wir das sehr massiv. Das spart dann am Ende auch Bauabfälle und erleichtert einen geordneten Rückbau und die Wiederverwendung. Wir haben auch ein paar vorbildliche Projekte bei landeseigenen Gesellschaften. Die HOWOGE hat Fassadensanierungen unter Weiternutzung der vorhandenen Dämmmaterialien oder Kombination von Hausfassadensanierungen mit PV-Anlagen an Fassaden gemacht.

Die Leitfäden für landeseigene Wohnungsunternehmen wollen wir im Zusammenhang mit der Berliner Kreislaufstrategie prüfen und werden das dann mit den Kollegen von SenMVKU besprechen.

Dass einem Bezirksamt eine Verwaltungsvorschrift nicht bekannt ist, will ich jetzt nicht ausschließen, ist aber dann eigentlich die Schuld des Bezirksamtes, weil eine Verwaltungsvorschrift wird ja eingeführt und sollte dann den Kolleginnen und Kollegen dort vor Ort auch bekannt sein. Natürlich ist dann die Anwendung der Verwaltungsvorschrift für umweltfreundliche Beschaffung immer noch in das Ermessen der Anwender vor Ort gestellt, weil es ja eine Verwaltungsvorschrift ist. Eigentlich müssen Sie aber schon, wenn sie davon abweichen, das in irgendeiner Form im Zweifel begründen.

Für Bauprodukte gibt es keine gesetzlichen Grundlagen in dem Sinne, sondern Nachweisverfahren, und da muss man sehen, wie man das für Wiederverwendung gegebenenfalls auch vereinfacht oder in den Griff bekommt. Bei anderen Dingen, wo es um Standsicherheit und Brandschutz geht, gibt es etablierte Verfahren, die dann auch genutzt werden müssen.

Zur IBA mache ich jetzt einfach mal einen Verweis auf die Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wo sehr umfangreiches Material zur IBA drinsteht und auch zu den Zielen an der Stelle. Ansonsten sind wir dabei, eine Senatsvorlage zu erarbeiten, und wenn die beschlossen worden ist, wovon ich mal ausgehe, dass das bis Ostern der Fall ist, dann stellen wir die selbstverständlich auch zur Verfügung. Ich habe jetzt gerade selbst noch mal geschaut, es ist jetzt nicht so, dass im Internet nichts zur IBA steht, sondern da sind durchaus auch tieferegehende Informationen vorhanden, die wir dann noch ergänzen werden. – Das war es von mir. Alles Weitere dann gerne in der Folgesitzung.

Vorsitzende Hendrikje Klein: Vielen Dank, Herr Senator! – Vielen Dank auch an Sie, Herr Campanella, dass Sie bei uns waren und uns alle Fragen ausführlich beantwortet haben! – Ich gehe davon aus, dass wir den Tagesordnungspunkt 5 vertagen, bis das Wortprotokoll vorliegt und ausgewertet werden kann. Gibt es Anmerkungen dazu? – Nein, dann verfahren wir so, und wir schließen Tagesordnungspunkt 5.

Punkt 6 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Büromarkt, Büroleerstand und neue Büroprojekte
in der Pipeline: Baut Berlin Büros in den Leerstand
rein?**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0387](#)
StadtWohn

vertagt

Punkt 7 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.