

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 9. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

zum Thema:

**Einrichtung eines Miet- und Wohnungskatasters für Berlin – Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herstellen und wohnungspolitische Missstände effektiver bekämpfen**

und **Antwort** vom 23. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18200

vom 9. Februar 2024

über Einrichtung eines Miet- und Wohnungskatasters für Berlin – Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herstellen und wohnungspolitische Missstände effektiver bekämpfen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2024/25 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen darauf verwiesen, dass die Untersuchung/Entscheidung für die Einrichtung eines Miet- und Wohnungskatasters für Berlin von dem Meinungsbildungsprozess des Bundesministeriums des Innern und für Heimat (BMI) und Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zu einem bundesweiten Gebäude- und Wohnungsregisters abhängt. Sowohl der Senat wie auch der Bund haben angegeben, dass frühestens 2028 oder sogar bis 2031 erst durch den Bund ein solches eingerichtet werden soll. Angesichts bestehender Vollzugsdefizite und fehlender Datengrundlagen beim Wohnraumschutz, sollte ein Kataster als Hilfsmittel zumindest für den Wohnungsbestand nicht weitere Jahre hinausgezögert werden.

Frage 1:

Inwiefern hat der Senat seit 2022 untersucht, ob ein Miet- und Wohnungskataster für Berlin im Rahmen der Landeskompentenz für das Wohnungswesen schon jetzt möglich und machbar ist?

Antwort zu 1:

Zum Thema Mietkataster wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Ende 2020 sowie in 2021 Voruntersuchungen – sowohl unter fachlichen als auch unter juristischen Gesichtspunkten – durchgeführt. Sinnvolle Zwecke eines möglichen Miet- und Wohnungskatasters wurden aus fachlicher Sicht mit Hilfe einer unabhängigen externen

Dienstleisterin, der F+B GmbH, ausführlich untersucht. Es wurden u.a. folgende Zwecke von F+B untersucht:

- Statistische Daten und staatliche Aufklärung,
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- Verfolgen von Ordnungswidrigkeiten (OWIG), u.a. Erfassung von Leerstand,
- Gewerberechtliche Gefahrenabwehr,
- bodenrechtliche Belange,
- Eigentumskonzentration,
- Geldwäscheprävention und -verfolgung,
- Grund und Grunderwerbssteuer,
- öffentliches Informationsinteresse.

Die aufgezeigten Zwecke wurden 2021 einer umfangreichen externen juristischen Prüfung unterzogen. Weitgehend unproblematisch wäre anhand der rechtlichen Einschätzungen nur ein Register mit rein statistischen Daten (ohne Personenbezug, insbesondere von Mieterinnen und Mieter und auch Eigentümerinnen bzw. Eigentümer als natürliche Personen) im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sowie ggf. der staatlichen Aufklärung. Für die anderen beschriebenen Zwecke ist die Gesetzgebungskompetenz für das Land versperrt, da der Bund von der Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat bzw. Spezialgesetze verabschiedet worden sind (z.B. Mietspiegelreformgesetz). Ferner ist der Eingriff nach rechtlicher Einschätzung teilweise zu weitreichend (z.B. bei der Nutzung für OWIG, gewerberechtliche Gefahrenabwehr).

Die Nutzung eines Mietkatasters für statistische Zwecke zur Schaffung von Markttransparenz wird grundsätzlich als sinnvoller Zweck gesehen. Diese Zweckerreichung kann aber mit dem durch den Bund geplanten Gebäude- und Wohnungsregister für den ausschließlich registergestützten Zensus 2031 erbracht werden, sofern die Nachnutzung durch die Länder als Verwaltungsregister gegeben ist. Die Lauffähigkeit eines solchen Gebäude- und Wohnungsregisters müsste demnach bereits in 2028 gegeben sein. Eine eigene Berliner Registerlösung würde aufgrund des sehr hohen Umsetzungsaufwandes kein schnelleres Ergebnis bringen, sondern die Gefahr erheblicher Anpassungsnotwendigkeiten (alleine eine unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsnummerierung könnte ein erhebliches Problem darstellen) und damit hohe Kosten mit sich bringen. Das Führen paralleler Register dürfte den Informationspflichtigen (Eigentümerinnen und Eigentümern, Verwalterinnen und Verwaltern) kaum vermittelbar sein. Zudem würde die parallele Pflege solcher Register zu einem doppelten monetären Aufwand von erheblicher Höhe führen.

Frage 2:

Inwiefern wurden seit 2022 die Bezirke bzw. Stadtplanungs- und Wohnungsämter bei der Bewertung der Frage, wie dringend und notwendig ein solches Miet- und Wohnungskataster ist, einbezogen? (Bitte aufschlüsseln nach kontaktierten Bezirken und Zusammenfassung der Ergebnisse.)

Antwort zu 2:

Im Rahmen der Voruntersuchung von F+B (siehe zu 1.) wurden u.a. die folgenden Berliner Verwaltungen einbezogen (Bezeichnungen der Verwaltungen gemäß Befragungsstand Ende 2020)

- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen,
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Wohnungsamt,
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, Referat Klimaschutz,
- Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Abteilung Soziales,
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Referat Grundsatzangelegenheiten der Wirtschaftspolitik

Frage 3:

Inwiefern wurde seit 2022 die Berliner Datenschutzbeauftragte kontaktiert und in den Prozess einbezogen? (Bitte detaillierte Auflistung der Gespräche zu dem Thema „Miet- und Wohnungskataster“ mit Datum und Zusammenfassung der Ergebnisse)

Antwort zu 3:

Ein Kontakt bei der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit besteht seit Ende 2020. Es wurde verabredet, dass – sobald die notwendigen Entscheidungen herbeigeführt sind und die konkrete Ausgestaltung eines Miet- und Wohnungskatasters absehbar ist – die Abstimmung fortgesetzt wird.

Frage 4:

Wie viele Gespräche mit welchem Ergebnis hat die Senatsverwaltung mit den zuständigen Ministerien auf Bundesebene zu dem Thema geführt? (Bitte aufschlüsseln nach Datum, beteiligten Akteur\*innen, detaillierte Fragestellung und Ergebnis.)

Antwort zu 4:

Seit 2020 besteht ein Kontakt auf Arbeitsebene zum Thema mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, dem Statistischen Bundesamt und dem Bundesministerium des Innern und für Heimat. Aufgrund von Datenschutzgründen werden hier keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

Frage 5:

Wie lange würde es nach Einschätzung des Senats von der Gesetzeserarbeitung bzw. ggf. Verordnung durch den Senat, falls der Bund sich irgendwann überhaupt für ein Register entscheidet, bis zur Anwendung eines solchen Katasters dauern?

Antwort zu 5:

Für den Aufbau inkl. der Erstbefüllung eines Miet- und Wohnungskatasters – nach Klärung der rechtlichen Fragestellungen und Verabschiedungen eines Landesgesetzes – ist je nach fachlicher und technischer Ausgestaltung mit einem Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren zu rechnen.

Frage 6:

Inwiefern ist garantiert, dass das geplante Gebäude- und Wohnungsregisters des Bundes durch die Länder als Verwaltungsregister „nachgenutzt“ werden kann?

Antwort zu 6:

Hierzu sind die Ergebnisse der rechtlichen Prüfung des Bundes (u.a. Teil der Registermodernisierung Bund) abzuwarten. Diese liegen dem Land Berlin Anfang 2024 immer noch nicht vor.

Frage 7:

Im beschlossenen Landeshaushalt sind Kostenansätze von 680.000€ im Jahr 2024 und 520.000€ im Jahr 2025 für den Aufbau eines Wohnungs- und Mietkatasters im Einzelplan 12 veranschlagt: Welche konkreten Maßnahmen sind in den Ansätzen enthalten und wann sollen diese zur Umsetzung kommen?

Antwort zu 7:

Für den Aufbau eines Miet- und Wohnungskatasters wird in 2024/2025 ein voraussichtlicher Kostenansatz berücksichtigt. Der Kostenansatz orientiert sich an Erfahrungswerten bei anderen aufwendigen IT-gestützten Projekten (z.B. Sozialwohnungskataster, Wohngeldverfahren, etc.).

Im Kostenansatz sind u.a. folgende Positionen enthalten:

- Klärung von thematischen Fragen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens,
- Thematische Begleitung bei der Erstellung eines Fachkonzeptes einschließlich Schnittstellenkonzeptes sowie Lasten- bzw. Pflichtenheftes zur IT-Umsetzung zur Vorbereitung der IT-Vergabe,
- Vorbereitung der Datenerhebung/Ermittlung von Eigentümerinnen und Eigentümern/Verwalterinnen und Verwaltern von Wohnungen und Gebäuden,
- Erhebung von Daten insbesondere bei kommunalen Datenlieferanten und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern/Verwalterinnen und Verwaltern von Wohnungen und Gebäuden.

Weitere konkrete Planungen können erst sinnvoll nach Vorliegen einer rechtlichen Einschätzung des Bundes erfolgen

Frage 8:

Wie viele und welche Personalstellen sind bei der Senatsverwaltung für die Umsetzung der Haushaltsmittel zuständig bzw. wie viele Personalstellen sind für Untersuchungen zur Umsetzung eines Wohnungs- und Mietkatasters derzeit beschäftigt?

Antwort zu 8:

Die konzeptionelle Bearbeitung der Aufgabe erfolgt derzeit mit den vorhandenen Beschäftigten.

Frage 9:

Welche offenen rechtlichen wie praktischen Fragen bestehen aus Sicht des Senats noch hinsichtlich der konkreten Erarbeitung und einer gesetzlichen Grundlage dafür und inwiefern plant der Senat mit den eingestellten Mitteln

entsprechende rechtliche Gutachten und externe Studien zu beauftragen, die für die Erarbeitung eines Katasters derzeit notwendig wären?

Antwort zu 9:

Wie in der Antwort zur Frage 1 ausgeführt, sind die Gesetzgebungsmöglichkeiten vom Land Berlin eingeschränkt. Es ist die rechtliche Prüfung beim Bund abzuwarten (siehe Antwort zu Frage 6.).

Fragen 10-12:

Welche Datensätze, die heute schon bestehen, sollen zukünftig in ein Mieten- und Wohnungskataster einfließen?

Welche Datensätze, die heute schon bestehen und in ein solches Kataster einfließen sollen, können heute schon die Bezirke nutzen?

Welche weiteren Informationen bzw. Datensätze sollten durch ein Kataster erfasst werden?

Antwort zu 10-12:

Es wurden hierzu verschiedene Nutzungszwecke/Datenquellen untersucht und bewertet, siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 13:

Welche Kosten sind nach Schätzung des Senats für die IT-gestützte Umsetzung zu erwarten - bitte um Schätzung/grobe Kalkulation?

Antwort zu 13:

Für den Aufbau eines Miet- und Wohnungskatasters wurde im Haushalt 2024/2025 ein voraussichtlicher Kostenansatz berücksichtigt. Der Kostenansatz orientiert sich an Erfahrungswerten bei anderen aufwendigen IT-gestützten Projekten (z.B. Sozialwohnungskataster, Wohngeldverfahren, etc.). Eine seriöse Kostenabschätzung zum Aufbau eines IT-Systems erfordert das Vorliegen einer rechtlichen Einschätzung des Bundes, da davon die Ausgestaltung und der Umfang des benötigten IT-Systems abhängig sind.

Berlin, den 23.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen