

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 5. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Juni 2024)

zum Thema:

Hotelneubauten stoppen!

und **Antwort** vom 19. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 19 356
vom 5. Juni 2024
über Hotelneubauten stoppen!

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt sind.

Frage 1:

Wie viele Beherbergungsbetriebe gibt es in Berlin? (Bitte nach Betriebsart: Hotel/Hostel//Pension/Ferienwohnung, etc. und Bezirken aufschlüsseln.)

Frage 2:

Wie hoch sind jeweils die Kapazität und die Auslastung der bestehenden Beherbergungsbetriebe? (Bitte nach Betriebsart über das Jahr hinweg und Bezirken sowie Reisezweck (geschäftlich/privat) aufschlüsseln.)

Antwort zu 1 und 2:

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stellt nachfolgende Schlüsselung zur Verfügung; eine weitergehende Erfassung existiert nicht. Das aktuellste Jahr ist 2023 zum Stichtag 31. Juli. Hostels und Ferienwohnungen werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern fallen unter „Weitere Betriebe“. Reisezwecke werden ebenfalls nicht ausgewiesen.

Berlin bzw. Bezirk	Betriebsart	Geöff- nete Betriebe ¹	Betten- angebot ²	Durchschnitt- liche Auslastung der Betten ²
		Anzahl		Prozent
Berlin	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	546	119 961	55,4
	Hotels	220	72 951	55,2
	Hotel garnis	248	44 545	55,9
	Gasthöfe	9	328	53,0
	Pensionen	69	2 137	50,8
	Weitere Beherbergungsbetriebe	194	25 185	57,9
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	740	145 146	55,8
01 Mitte	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	158	51 568	57,4
	Hotels	88	36 020	58,0
	Hotel garnis	62	15 348	55,9
	Pensionen	8	200	61,3
	Weitere Beherbergungsbetriebe	50	11 696	59,4
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	208	63 264	57,8
02 Friedrichshain- Kreuzberg	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	52	14 728	60,2
	Hotels	24	8 372	59,8
	Hotel garnis	25	6 214	60,5
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	30	3 823	62,7
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	82	18 551	60,7
03 Pankow	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	37	4 085	57,6
	Hotels	8	1 478	57,3
	Hotel garnis	19	2 236	58,5
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	17	2 040	59,5
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	54	6 125	58,2
04 Charlottenburg- Wilmersdorf	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	133	23 669	52,4
	Hotels	42	11 286	50,4
	Hotel garnis	68	11 437	54,4

Berlin bzw. Bezirk	Betriebsart	Geöff- nete Betriebe ¹	Betten- angebot ²	Durchschnitt- liche Auslastung der Betten ²
		Anzahl		Prozent
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	23	946	51,6
	Weitere Beherbergungsbetriebe	15	1 326	51,9
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	148	24 995	52,4
05 Spandau	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	20	2 400	50,2
	Hotels	7	1 667	50,7
	Hotel garnis	7	613	49,4
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	11	436	57,5
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	31	2 836	51,4
06 Steglitz- Zehlendorf	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	17	1 415	45,0
	Hotels	5	830	48,4
	Hotel garnis	8	444	39,2
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	4	141	43,6
	Weitere Beherbergungsbetriebe	13	1 075	37,0
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	30	2 490	41,6
07 Tempelhof- Schöneberg	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	40	7 015	60,8
	Hotels	11	3 108	64,0
	Hotel garnis	23	3 775	58,5
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	6	132	50,6
	Weitere Beherbergungsbetriebe	14	980	51,5
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	54	7 995	59,7
08 Neukölln	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	18	4 005	43,9
	Hotels	6	2 939	39,5
	Hotel garnis	9	993	56,9
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	5	482	60,4
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	23	4 487	45,8

Berlin bzw. Bezirk	Betriebsart	Geöff- nete Betriebe ¹	Betten- angebot ²	Durchschnitt- liche Auslastung der Betten ²
		Anzahl		Prozent
09 Treptow- Köpenick	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	25	3 811	43,6
	Hotels	16	2 627	39,2
	Hotel garnis	.	.	.
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	20	1 206	39,6
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	45	5 017	42,7
10 Marzahn- Hellersdorf	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	12	738	43,4
	Hotels	.	54	41,3
	Hotel garnis	8	630	45,2
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	3	546	73,1
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	15	1 284	56,0
11 Lichtenberg	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	22	5 350	52,1
	Hotels	9	4 303	52,1
	Hotel garnis	6	869	54,4
	Gasthöfe	.	.	.
	Pensionen	.	.	.
	Weitere Beherbergungsbetriebe	6	826	68,2
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	28	6 176	54,1
12 Reinickendorf	Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen	12	1 177	50,1
	Hotels	.	267	49,1
	Hotel garnis	.	841	51,2
	Gasthöfe	-	-	-
	Pensionen	4	69	40,2
	Weitere Beherbergungsbetriebe	10	749	56,2
	Beherbergungsbetriebe insgesamt	22	1 926	52,4

¹ Am 31. Juli

² Ohne Campingplätze

.

Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

-

nichts vorhanden

Frage 3:

Wie viele neue Beherbergungsbetriebe sind in Planung, für die Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen vorliegen? (Bitte jeweils einzeln und nach Land bzw. Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 3:

	Bauvoranfrage	Bauantrag	Baugenehmigungen
Charlottenburg-Wilmersdorf			
Friedrichshain-Kreuzberg			
Lichtenberg	1	2	4
Marzahn-Hellersdorf			
Mitte			
Neukölln	1	-	7
Pankow			
Reinickendorf			
Spandau	3	3	8
Steglitz-Zehlendorf			
Treptow-Köpenick	7	9	3
Tempelhof-Schöneberg	10		9

Der Bezirk Reinickendorf meldet hierzu Folgendes:

„Es wird im Bezirk keine Statistik dazu geführt. Die im Folgenden angebrachten Zahlen basieren auf Grundlage einer Abfrage für den Zeitraum 2014-2024 und können entsprechend abweichen.

Beherbergungsbetriebe in Bearbeitung: 14

Beherbergungsbetriebe in Genehmigt: 38

Beherbergungsbetriebe in Nutzungsaufnahme: 22“

Der Bezirk Neukölln macht zu seinen Zahlen folgende Anmerkung: „Die Zahlen sind dem elektronischen Bau- u. Genehmigungsverfahren -eBG- entnommen. Da auf die Anfrage passende Suchfilter fehlen, kann keine Gewähr auf Vollständigkeit gegeben werden.“

Aus den übrigen Bezirken liegen keine Angaben vor. Die Bezirke weisen darauf hin, „dass mit dem verwendeten bauaufsichtlichen Fachverfahren eBG es nicht möglich ist, die erbetenen Angaben „auf Knopfdruck“ auszuwerten und eine Auswertung aller Einzelvorgänge vom Aufwand her nicht leistbar ist.“

Frage 4:

Wie viele Anträge zur Genehmigung von Beherbergungsbetrieben in Bestandsgebäuden liegen derzeit vor? (Bitte nach Bezirken und geplanter Bettenkapazität aufschlüsseln.)

Antwort zu 4:

	Genehmigung	Anzahl der Betten
Charlottenburg-Wilmersdorf		
Friedrichshain-Kreuzberg		
Lichtenberg	3	256
Marzahn-Hellersdorf		
Mitte		
Neukölln	4	101
Pankow		
Reinickendorf		
Spandau	1	23
Steglitz-Zehlendorf		
Treptow-Köpenick	6	30
Tempelhof-Schöneberg	2	484

Der Bezirk Neukölln macht zu seinen Zahlen folgende Anmerkung: „Die Zahlen sind dem elektronischen Bau- u. Genehmigungsverfahren -eBG- entnommen. Da auf die Anfrage passende Suchfilter fehlen, kann keine Gewähr auf Vollständigkeit gegeben werden.“

Aus den übrigen Bezirken liegen keine Angaben vor. Die Bezirke weisen darauf hin, „dass mit dem verwendeten bauaufsichtlichen Fachverfahren eBG es nicht möglich ist, die erbetenen Angaben „auf Knopfdruck“ auszuwerten und eine Auswertung aller Einzelvorgänge vom Aufwand her nicht leistbar ist.“

Frage 5:

Wie hat sich der Bestand in den vergangenen zehn Jahren verändert; wie viele Beherbergungsbetriebe sind neu hinzugekommen oder wurden beseitigt? (Bitte aufschlüsseln, welche, wann und wo.)

Frage 6:

Wie viele Beherbergungsbetriebe haben in den letzten 10 Jahren Wohnraum verdrängt, z.B. durch Umnutzung oder Abriss von Wohnhäusern? Wie viele Wohnungen gingen in Berlin auf diese Weise verloren?

Antwort zu 5 und 6:

Dem Senat liegen hierzu keine Angaben vor.

Die Bezirke weisen darauf hin, dass hierzu keine statistischen Erhebungen erfolgen bzw. die erfragten Sachverhalte keiner bauaufsichtlichen Verfahrenspflicht unterliegen und entsprechend keine Daten hierzu gesammelt werden. Der Umfang der erfragten Sachverhalte ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand ermittel- bzw. leistbar, da hierfür alle in Betracht kommenden Vorgänge einzeln gesichtet und hinsichtlich der Fragestellungen ausgewertet werden müssten.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg weist auf folgenden Tatbestand hin: „Hierzu liegen dem Bezirksamt keine statistischen Daten vor. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass seit dem 12.12.2013 das Zweckentfremdungsverbotsgesetz gilt. Folglich dürfte es nicht zur Umnutzung bzw. zum Abriss von Wohnraum gekommen sein, jedenfalls nicht ohne Kompensation.“

Frage 7:

Welche Gegebenheiten, die sich aus dem Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, bau-, städtebau- und gewerberechtlichen Aspekten ergeben, sind für die Genehmigung, bzw. deren Verweigerung, eines Beherbergungsbetriebs ausschlaggebend?

Antwort zu 7:

Ausschlaggebend sind die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen (BauGB, BauNVO), außerhalb von Bebauungsplänen Art und Maß der Nutzung (§ 34 BauGB), in Gebieten mit Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) deren Festsetzungen und im Übrigen bei Umwandlung bestehenden Wohnraums das Zweckentfremdungsrecht. Für die Genehmigung ist die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht ausschlaggebend.

Frage 8:

Welche Senatsverwaltung ist für die im Tourismuskonzept 2018+ vorgesehene Prüfung eines Hotelentwicklungsplans federführend?

- a. Wer ist oder war an der Entwicklung der hierbei zugrunde gelegten Prüfungsmaßstäbe beteiligt? Wie ist die Auswahl begründet?
- b. Wie ist der aktuelle Stand des Prüfverfahrens?
- c. Wann wird es abgeschlossen? Wie steht der Senat zu einer gezielten Steuerung der Hotelentwicklung in Berlin durch eine strategische Liegenschaftspolitik wie z.B. einen Hotelentwicklungsplan?

Antwort zu 8 a-c:

Im Tourismuskonzept 2018+ (Maßnahme VII.1.) war vorgesehen, „die Möglichkeiten zu prüfen, durch ein Hotelentwicklungskonzept im Rahmen des geltenden Rechts Möglichkeiten eines Ansiedlungsmanagements und der Steuerung des Beherbergungsmarktes zu nutzen, um eine bessere räumliche Entzerrung sowie eine Verbesserung der Preisstruktur zu erreichen.“ Die Federführung für diese Maßnahme liegt bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Eine 2019-2022 durchgeführte Potenzial- und Bedarfsanalyse zum Berliner Beherbergungsmarkt hatte das Ziel, eine Datengrundlage (sowohl zum Status Quo als auch zu den Bedarfen bis 2030) zu erhalten. Innerhalb des begleitenden Projektbeirats waren auch Bezirke (jeweils aus der Innenstadt und den Außenbezirken) vertreten. Eine Bewertung der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben wurde parallel durchgeführt.

Der Senat erachtet einen Hotelentwicklungskonzept für die Steuerung der Hotelentwicklung in Berlin als nicht zielführend.

Frage 9:

Welche planungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es auf Landes- und Bezirksebene, um ...

- a. ... die Verteilung von Beherbergungsbetrieben berlinweit zu steuern bzw. eine Ansammlung in wenigen zentralen Bezirken zu vermeiden?
- b. ... eine Umwandlung oder Abriss von Wohnraum zu Gunsten von Beherbergungsbetrieben zu vermeiden?
- c. ... Bauland für die Bebauung mit Wohnraum bereit zu stellen anstelle weiterer Hotelbauten zu genehmigen?

Antwort zu 9 a:

Das Baugesetzbuch (BauGB) hält kein übergreifendes Instrument vor, das stadt- oder bezirkswweit ein aktives Ansiedlungsmanagement für Beherbergungsbetriebe ermöglichen würde, um das Ziel einer stadtverträglichen Steuerung mit Entlastung touristisch stark frequentierter Innenstadtbezirke zu erreichen. Lediglich durch Bebauungspläne – in der Regel in der Zuständigkeit der bezirklichen Stadtplanungsämter – wäre die Steuerung der Ansiedlung bzw. des Verbotes von Beherbergungsbetrieben im Einzelfall möglich. Bauplanungsrechtliche Lösungen wären sehr aufwändig für jeden Einzelfall zu entwickeln. Entsprechende Ressourcen stehen in den Bezirken nicht zur Verfügung.

Antwort zu 9 b:

Abhängig von der allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Hotels (Beherbergungsbetriebe) in der jeweiligen Baugebietskategorie könnte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Ausschluss von Hotels geprüft werden. Dieser ist aber entsprechend städtebaulich zu begründen. Eine Sicherung von Wohnraum ist darüber hinaus durch den Erlass von Erhaltungsverordnungen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) möglich. Diese zielen auf den Erhalt des – bezahlbaren - Wohnraums ab.

Antwort zu 9 c:

Die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Hotelbauten richtet sich nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sind dort Beherbergungsbetriebe zulässig (entweder durch Bebauungsplan oder aufgrund § 34 BauGB), kann ein Ausschluss dieser zugunsten von Wohnraum nur durch die Änderung des Planungsrechts erreicht werden. Voraussetzung für die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist allerdings immer die städtebauliche Erforderlichkeit.

Frage 10:

Wie steht der Senat zu einem berlinweiten generellen Genehmigungsstopp für neue Beherbergungsbetriebe?

Antwort zu 10:

Der Senat lehnt einen generellen Genehmigungsstopp für neue Beherbergungsbetriebe ab, da ein Genehmigungsanspruch für Hotelbauten besteht, sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Frage 11:

Wie kann eine volkswirtschaftlich sinnvolle und im Sinne der Stadtverträglichkeit festzulegende Höchstzahl von Hotels ermittelt und festgelegt werden

Antwort zu 11:

Laut der Bedarfs- und Potenzialanalyse, die im Auftrag des Senats erstellt wurde und dem Abgeordnetenhaus im November 2023 vorgelegt wurde, gibt es derzeit einen zusätzlichen Bedarf an 9.300 Hotelzimmern, so dass es nach aktuellem Stand keine Überlegungen bezüglich einer Obergrenze gibt.

Frage 12:

Welche Erfahrungen gibt es in anderen deutschen Städten mit der gezielten Steuerung der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben / Hotelentwicklungsplänen, bzw. welche Instrumente werden in anderen deutschen Städten zur Steuerung genutzt?

Antwort zu 12:

Die Stadt Heidelberg hat 2019 ein Beherbergungskonzept erarbeitet. Dieses wurde vom Gemeinderat beschlossen. Das Konzept stellt neben der Ausweisung von Eignungsstandorten ein Prüfraster bereit, das eine frühzeitige und fundierte Prüfung bei geplanter Neuansiedlung eines Beherbergungsbetriebs vorsieht.

Berlin, den 19.06.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen