

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne
und Genehmigungen
IX. Wahlperiode



Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
Fröbelstraße 17, 10405 Berlin
Telefon 90295 - 5002 / 5003
Fax 90295 - 6515
E-Mail bvv.buero@ba-pankow.de
Internet <http://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/>
Berlin, den 19.12.2024

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen ein.

am Mittwoch, 08.01.2025

um 19:30 Uhr

im Haus 7, BVV-Saal, Bezirksamt Pankow von Berlin, 10405 Berlin, Fröbelstraße 17

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung
- 2 Protokollkontrolle
(Protokolle vom 26.06.2024, 11.09.2024, 06.11.2024, 20.11.2024, 04.12.2024)
- 3 Personalsituation in der Bau- und Wohnungsaufsicht
- 4 Bericht aus dem Bezirksamt
- 5 Drucksachen
 - 5.1 Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße II - Drucksache: IX-0981
 - 5.2 Transparenz bei städtebaulichen Verträgen - Drucksache: IX-1081
 - 5.3 Möbliertes Kurzzeitwohnen regulieren / Zweckentfremdung von Wohnraum effektiv bekämpfen II
Drucksache: IX-1047
- 6 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

- 7 Sonstiges

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sascha Groß
Ausschussvorsitz



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0981

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

03.07.2024 BVV

BVV/024/IX

Betreff: Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße II**Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht, dass Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße zwischen Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße und Ringbahn gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen und eine entsprechende Entwicklungssatzung zu beschließen.

Berlin, den 25.06.2024

Einreicher: Fraktion der SPD

SPD-Fraktion Pankow, Mike Szidat, Birgit Mickley, Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
x _____ vertagt

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig
 _____ mehrheitlich
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Gegenstimmen
 _____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
 _____ mitberatend in den Ausschuss für
 _____ sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Die Festlegung einer einheitlichen Entwicklungsmaßnahme dient der konsequenten und zügigen Erreichung der Entwicklungsziele am ehemaligen Güterbahnhof Greifswalder Straße. Diese Ziele, u. a. die Errichtung einer weiterführenden Schule und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Belange des Klima- und Artenschutzes, werden seit Jahren von der BVV-Pankow gefordert, zuletzt mit dem BVV-Beschluss IX-0519 „Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße“ vom 14.12.2022.

Das Allgemeinwohl erfordert nunmehr eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, um zeitnah den erhöhten Bedarf an Schulplätzen und Wohnungen abdecken zu können. Die seit Jahren erfolglos geführten Verhandlungen mit dem Eigentümer einer Teilfläche ohne jede Annäherung haben verdeutlicht, dass die angestrebten Ziele mittels einer Einigung und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht zu erreichen sind. Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der Beschluss einer Entwicklungssatzung sind nunmehr erforderlich, um die im öffentlichen Interesse liegende Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Mit den Mobilisierungsinstrumenten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann der über Jahre und zuletzt im Bebauungsplanverfahren gescheiterten Verständigung über ein städtebauliches Konzept ein geeigneteres Verfahren folgen. Mit der Steuerungswirkung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird es möglich, den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße entsprechend den Zielen des Bezirks Pankow zeitnah bebauen und nutzen zu können.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0981

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

03.07.2024 BVV

BVV/024/IX

vertagt

04.09.2024 BVV

BVV/Forts024/IX

Betreff: Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße II**Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht, dass Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße zwischen Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße und Ringbahn gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen und eine entsprechende Entwicklungssatzung zu beschließen.

Berlin, den 16.07.2024

Einreicher: Fraktion der SPD

SPD-Fraktion Pankow, Mike Szidat, Birgit Mickley, Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

beschlossen

beschlossen mit Änderung

abgelehnt

zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

	einstimmig
x	mehrheitlich
26	Ja-Stimmen
10	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen

federführend

Begründung:

Die Festlegung einer einheitlichen Entwicklungsmaßnahme dient der konsequenten und zügigen Erreichung der Entwicklungsziele am ehemaligen Güterbahnhof Greifswalder Straße. Diese Ziele, u. a. die Errichtung einer weiterführenden Schule und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Belange des Klima- und Artenschutzes, werden seit Jahren von der BVV-Pankow gefordert, zuletzt mit dem BVV-Beschluss IX-0519 „Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße“ vom 14.12.2022.

Das Allgemeinwohl erfordert nunmehr eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, um zeitnah den erhöhten Bedarf an Schulplätzen und Wohnungen abdecken zu können. Die seit Jahren erfolglos geführten Verhandlungen mit dem Eigentümer einer Teilfläche ohne jede Annäherung haben verdeutlicht, dass die angestrebten Ziele mittels einer Einigung und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht zu erreichen sind. Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der Beschluss einer Entwicklungssatzung sind nunmehr erforderlich, um die im öffentlichen Interesse liegende Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Mit den Mobilisierungsinstrumenten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann der über Jahre und zuletzt im Bebauungsplanverfahren gescheiterten Verständigung über ein städtebauliches Konzept ein geeigneteres Verfahren folgen. Mit der Steuerungswirkung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird es möglich, den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße entsprechend den Zielen des Bezirks Pankow zeitnah bebauen und nutzen zu können.

neuer Textvorschlag IX-0981

Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße II

Das Bezirksamt wird ersucht, gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für das Areal zwischen Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße und Ringbahn gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches zu prüfen, sofern die Realisierung des vom Bezirksamt geplanten Schulbaus auf den landeseigenen Flächen an der Lilli-Henoch-Straße nicht möglich sein sollte.

SPD-Fraktion Pankow, Mike Szidat, Birgit Mickley, Roland Schröder

Begründung:

Die Festlegung einer einheitlichen Entwicklungsmaßnahme dient der konsequenten und zügigen Erreichung der Entwicklungsziele am ehemaligen Güterbahnhof Greifswalder Straße. Diese Ziele, u. a. die Errichtung einer weiterführenden Schule und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Belange des Klima- und Artenschutzes, werden seit Jahren von der BVV-Pankow gefordert, zuletzt mit dem BVV-Beschluss IX-0519 „Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße“ vom [14.12.2022](#).

Das Allgemeinwohl erfordert nunmehr eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, um zeitnah den erhöhten Bedarf an Schulplätzen und Wohnungen abdecken zu können. Die seit Jahren erfolglos geführten Verhandlungen mit dem Eigentümer einer Teilfläche ohne jede Annäherung haben verdeutlicht, dass die angestrebten Ziele mittels einer Einigung und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht zu erreichen sind. Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und der Beschluss einer Entwicklungssatzung sind nunmehr erforderlich, um die im öffentlichen Interesse liegende Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Mit den Mobilisierungsinstrumenten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann der über Jahre und zuletzt im Bebauungsplanverfahren gescheiterten Verständigung über ein städtebauliches Konzept ein geeigneteres Verfahren folgen. Mit der Steuerungswirkung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird es möglich, den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße entsprechend den Zielen des Bezirks Pankow zeitnah bebauen und nutzen zu können.



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-1081

Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Ursprung:

Antrag, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

11.12.2024 BVV

BVV/027/IX

Betreff: Transparenz bei städtebaulichen Verträgen**Die BVV möge beschließen:**

Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich beim Senat für eine transparente Stadtentwicklung für eine zukünftige Veröffentlichung der Verträge im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung oder sonstigen Bauvorhaben einzusetzen.

Hierzu zählen

- städtebauliche Verträge (nicht abschließende Liste in §11 BauGB),
- Durchführungsverträge (§12 BauGB)
- und sonstige Verträge mit Vorhabenträgern oder Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (z.B. §34 BauGB), die die soziale, grüne oder verkehrliche Infrastruktur, Schutzgüter (biologische Vielfalt, Erholung oder Naturhaushalt inklusive Klima (§7 BNatSchG)) oder die allgemeine Daseinsvorsorge betreffen.

Das Bezirksamt wird weiterhin ersucht zu prüfen, ob bis zu einer Schaffung von verbindlicher Transparenz in ganz Berlin im Einvernehmen mit den Vertragspartnern des Bezirksamts – so Vorhabenträger, Grundstückseigentümer oder Senat – eine Veröffentlichung für Bauvorhaben in Pankow bereits selbst vorgenommen werden kann.

Berlin, den 03.12.2024

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

gez. BV Almuth Tharan, BV Christoph Göring, BV Axel Lüssow

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen

_____ beschlossen mit Änderung

_____ abgelehnt

_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig

_____ mehrheitlich

_____ Ja-Stimmen

_____ Gegenstimmen

_____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für

_____ mitberatend in den Ausschuss für

_____ sowie in den Ausschuss für

siehe 2. Ausfertigung

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

- beschlossen
- beschlossen mit Änderung
- abgelehnt
- zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

- einstimmig
- mehrheitlich
- Ja-Stimmen
- Gegenstimmen
- Enthaltungen

- überwiesen in den Ausschuss für
- mitberatend in den Ausschuss für
- sowie in den Ausschuss für

federführend

Begründung:

Städtebauliche Verträge sind ein wichtiges Instrument der Stadtplanung. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung nach §12 BauGB vertraglich geregelt. Weitere Arten städtebaulicher Verträge sind in §11 des Baugesetzbuchs (BauGB) in einer nicht abschließenden Liste aufgeführt – die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt. Die Inhalte erstrecken sich von der Baureifmachung eines Vorhabens über die Kostentlastung der öffentlichen Hand bei sozialer, grüner oder verkehrlicher Infrastruktur, die ergänzende Konfliktbewältigung bei Bebauungsplänen bis zu generelleren Zielen der sozialen, verkehrlichen oder grünen Infrastruktur (vgl. „Städtebauliche Verträge – ein Handbuch“ [1]).

In Berlin werden so z.B. Vereinbarungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geschlossen (vgl. „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ [2]), die Durchführung bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen festgelegt (vgl. „Berliner Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan“ [3]), ergänzende Vereinbarungen zum Klimaschutz angestrebt (vgl. „Berliner Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung“ [3]), oder zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen wie z.B. durch Baumpflanzungen, über Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung („Schwammstadt“) bis zu über die gesetzliche Kompensation hinaus gehenden Artenschutz (vgl. „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ [3]). Die Gestaltungsmöglichkeiten über städtebauliche Verträge sind u.U. erheblich flexibler oder können deutlich über das hinausgehen, was durch Festsetzung in einem Bebauungsplan verlangt werden kann. Zudem können städtebauliche Verträge auch begleitend zu Bauvorhaben geschlossen werden, die überhaupt keinen Bebauungsplan erfordern.

Eine formelle Bekanntmachung z.B. durch Veröffentlichung im Amtsblatt oder über die Internetpräsenz der öffentlichen Hand (z.B. Bezirksamt, Senat, Transparenz- bzw. Open-Data-Portal) ist aktuell nicht zwingend erforderlich. Oft sind somit wesentliche Vereinbarungen und auch Verpflichtungen der Öffentlichkeit nicht zugänglich, was auch ein Transparenzproblem darstellt. Andere Metropolen wie z.B. Hamburg [5,6] sind hierbei wesentlich fortschrittlicher als Berlin – mit gutem Grund: Verträge der öffentlichen Hand, die die Daseinsvorsorge betreffen, oder bei denen ein anderes öffentliches Interesse besteht, sollten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden um die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und um eine breitere Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen. Je größer die politische oder finanzielle Tragweite der Inhalte dieser Verträge, und je mehr die Daseinsvorsorge betroffen ist, desto dringlicher ist die Notwendigkeit für mehr Transparenz.

[1] <https://difu.de/projekte/staedtebauliche-vertraege>

[2] <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/>

[3]

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/>

[5] <https://suche.transparenz.hamburg.de/?q=St%C3%A4dtebaulicher+Vertrag>

[6] <https://suche.transparenz.hamburg.de/?q=Durchf%C3%BChrungsvertrag>



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

2. Ausfertigung
IX-1081

Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Ursprung:

Antrag, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:

11.12.2024 BVV

BVV/027/IX

Betreff: Transparenz bei städtebaulichen Verträgen

Die BVV möge beschließen:

Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich beim Senat für eine transparente Stadtentwicklung für eine zukünftige Veröffentlichung der Verträge im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung oder sonstigen Bauvorhaben einzusetzen.

Hierzu zählen

- städtebauliche Verträge (nicht abschließende Liste in §11 BauGB),
- Durchführungsverträge (§12 BauGB)
- und sonstige Verträge mit Vorhabenträgern oder Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (z.B. §34 BauGB), die die soziale, grüne oder verkehrliche Infrastruktur, Schutzgüter (biologische Vielfalt, Erholung oder Naturhaushalt inklusive Klima (§7 BNatSchG)) oder die allgemeine Daseinsvorsorge betreffen.

Das Bezirksamt wird weiterhin ersucht zu prüfen, ob bis zu einer Schaffung von verbindlicher Transparenz in ganz Berlin im Einvernehmen mit den Vertragspartnern des Bezirksamts - so Vorhabenträger, Grundstückseigentümer oder Senat - eine Veröffentlichung für Bauvorhaben in Pankow bereits selbst vorgenommen werden kann.

Berlin, den 12.12.2024

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Linksfraktion

Fraktion Bü90/Grüne: BV Almuth Tharan, BV Christoph Göring, BV Axel Lüssow

Linke: BV Fred Bordfeld, BV Maria Bigos, BV Maximilian Schirmer

Abstimmungsergebnis:

beschlossen
 beschlossen mit Änderung
 abgelehnt
 zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig
<input type="checkbox"/>	mehrheitlich
45	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen

federführend

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
_____	mehrheitlich
45	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x _____ überwiesen in den Ausschuss für
 _____ mitberatend in den Ausschuss für
 _____ sowie in den Ausschuss für

_____ federführend

Begründung:

Städtebauliche Verträge sind ein wichtiges Instrument der Stadtplanung. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung nach §12 BauGB vertraglich geregelt. Weitere Arten städtebaulicher Verträge sind in §11 des Baugesetzbuchs (BauGB) in einer nicht abschließenden Liste aufgeführt - die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt. Die Inhalte erstrecken sich von der Baureifmachung eines Vorhabens über die Kostenentlastung der öffentlichen Hand bei sozialer, grüner oder verkehrlicher Infrastruktur, die ergänzende Konfliktbewältigung bei Bebauungsplänen bis zu generelleren Zielen der sozialen, verkehrlichen oder grünen Infrastruktur (vgl. „Städtebauliche Verträge - ein Handbuch“ [1]).

In Berlin werden so z.B. Vereinbarungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geschlossen (vgl. „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ [2]), die Durchführung bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen festgelegt (vgl. „Berliner Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan“ [3]), ergänzende Vereinbarungen zum Klimaschutz angestrebt (vgl. „Berliner Leitfaden Klimaschutz und Bebauungsplanung“ [3]), oder zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen wie z.B. durch Baumpflanzungen, über Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung („Schwammstadt“) bis zu über die gesetzliche Kompensation hinaus gehenden Artenschutz (vgl. „Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung“ [3]). Die Gestaltungsmöglichkeiten über städtebauliche Verträge sind u.U. erheblich flexibler oder können deutlich über das hinausgehen, was durch Festsetzung in einem Bebauungsplan verlangt werden kann. Zudem können städtebauliche Verträge auch begleitend zu Bauvorhaben geschlossen werden, die überhaupt keinen Bebauungsplan erfordern.

Eine formelle Bekanntmachung z.B. durch Veröffentlichung im Amtsblatt oder über die Internetpräsenz der öffentlichen Hand (z.B. Bezirksamt, Senat, Transparenz- bzw. Open-Data-Portal) ist aktuell nicht zwingend erforderlich. Oft sind somit wesentliche Vereinbarungen und auch Verpflichtungen der Öffentlichkeit nicht zugänglich, was auch ein Transparenzproblem darstellt. Andere Metropolen wie z.B. Hamburg [5,6] sind hierbei wesentlich fortschrittlicher als Berlin - mit gutem Grund: Verträge der öffentlichen Hand, die die Daseinsvorsorge betreffen, oder bei denen ein anderes öffentliches Interesse besteht, sollten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden um die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern und um eine breitere Kontrolle des staatlichen Handelns zu ermöglichen. Je größer die politische oder finanzielle Tragweite der Inhalte dieser Verträge, und je mehr die Daseinsvorsorge betroffen ist, desto dringlicher ist die Notwendigkeit für mehr Transparenz.

[1] <https://difu.de/projekte/staedtebauliche-vertraege>

[2] <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/>

[3] <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/>

[5] <https://suche.transparenz.hamburg.de/?q=Stf%C3%A4dtebaulicher+Vertrag>

[6] <https://suche.transparenz.hamburg.de/?q=Durchf%C3%BChrungsvertrag>



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-1047

Antrag

Linksfraktion

Ursprung:

Antrag, Linksfraktion

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

13.11.2024 BVV

27.11.2024 BVV

BVV/026/IX

BVV/Forts026/IX

vertagt

**Betreff: Möbliertes Kurzzeitwohnen regulieren / Zweckentfremdung von Wohnraum
effektiv bekämpfen II**

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt Pankow wird ersucht, mit erhöhtem Nachdruck folgende Maßnahmen zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum in Pankow zu ergreifen und dabei auch rückwirkend gegen illegale Nutzungen vorzugehen.

1. Die möblierte und/oder temporäre Vermietung von Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten ist durch das Bezirksamt als unzulässige Nutzungsänderung zu behandeln, für die grundsätzlich keine Genehmigung erteilt wird. Mit dem Ziel der Schaffung einer gemeinsamen landesweiten Regelung erfolgt diesbezüglich ein Austausch mit dem Berliner Senat und anderen Bezirken.
2. Das Bezirksamt prüft, für welche Formen der möblierten und/oder temporären Vermietung eine Untersagung nach Zweckentfremdungsrecht erfolgen kann. Das Bezirksamt setzt sich beim Berliner Senat für eine Anpassung des Zweckentfremdungsrechts ein, um bisher nicht erfassbare Formen der möblierten und/oder temporären Vermietung als mögliche Zweckentfremdung fassen zu können.
3. Das Bezirksamt erarbeitet Regelungen, welche bei neu zu schaffendem Baurecht Projekte ausschließen, deren Ziel die temporäre und/oder möblierte Vermietung von Wohnraum ist. Es setzt sich beim Berliner Senat dafür ein, dass dies auch bei Planungen des Landes gilt und der Senat einen Leitfaden mit entsprechenden Handlungsempfehlungen erarbeitet.
4. Das Bezirksamt setzt sich beim Berliner Senat und im Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung dafür ein, möblierte und/oder temporäre Vermietung von Wohnungen unverzüglich und systematisch zu erfassen und zu regulieren. Es fordert dazu auch die schnellstmögliche Erstellung eines Mieten- und Wohnungskatasters sowie den Ausschluss solcher zweckentfremdenden Modelle aus der Vermietungspraxis der am Bündnis beteiligten Akteure.

5. Das Bezirksamt schafft in Abstimmung mit den bezirklichen Mieterberatungen ein mehrsprachiges Informationsangebot, um Mieter*innen über den möglichen Missbrauch von temporärer und/oder möblierter Vermietung und ihre diesbezüglichen Rechte zu informieren. Objekte und Anbieter*innen, bei denen die Vermietungsformen vorrangig vorkommen sollen identifiziert und Mieter*innen gezielt informiert werden.

Berlin, den 05.11.2024

Einreicher: Linksfraktion,
BV Frederik Bordfeld, BV Maria Bigos, BV Maximilian Schirmer

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

beschlossen
 beschlossen mit Änderung
 abgelehnt
 zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input type="checkbox"/>	einstimmig
<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich
25	Ja-Stimmen
15	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den Ausschuss für

federführend
Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen
Bürgerdienste und Geschäftsordnung

Begründung:

Immer mehr Wohnungen in Berlin werden in sogenannten Wohn-Zeit-Modellen vermietet, um bestimmte Mieterschutzvorschriften, vor allem über die zulässige Miethöhe, zu umgehen. Dazu gehören Angebote wie möbliertes Wohnen, sogenannte Boardinghouses, Co-Living oder serviced Apartments, die in der Regel temporär vermietet werden.

Wurden im Jahr 2012 noch 9.600 von 74.300 Wohnungen auf diese Art inseriert, waren es 2023 bereits 30.000 von 55.600 Wohnungen. Der Anteil von Wohn-Zeit-Modellen an den jährlich inserierten Wohnungen hat sich von 13 Prozent auf 54 Prozent mehr als vervierfacht. In einigen zentral gelegenen Bezirken werden bereits etwa zwei Drittel aller Wohnungen zur möblierten und/oder temporären Vermietung angeboten (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/ci-tat/VT/19/SchrAnfr/S19-19140.pdf>).

Die IBB geht in einer vorsichtigen, auf grob unvollständigen Daten basierenden Schätzung davon aus, dass dem Mietwohnungsmarkt dadurch mindestens 8.000 Wohnungen in Berlin dauerhaft entzogen werden (<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf>).

Die durchschnittlichen Mieten bei möbliert und/oder temporär vermieteten Wohnungen liegen mit 24.44 Euro pro Quadratmeter bei 212 Prozent des durchschnittlichen Mietniveaus regulär vermieteter Wohnungen (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-19140.pdf>).

Grund genug für die IBB, dieses Geschäftsmodell zum Schwerpunktthema des aktuellen Immobilienmarktberichtes zu machen, wo die Autor*innen zu folgendem Fazit kommen: „Klar ist aber auch, dass die Entwicklungen des Segments nicht mehr im Einklang mit den bestehenden mietrechtlichen Regelungen stehen“

(<https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf>).

Die Vermietung von möbliertem Wohnraum unterliegt zwar der Mietpreisbremse. Weil aber der Möblierungszuschlag gesetzlich nicht geregelt ist und nicht separat ausgewiesen werden muss, wird Möblierung regelmäßig zur Umgehung der Regelung genutzt. Hinzu kommt, dass Vermieten „zum vorübergehenden Gebrauch“ nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB von wesentlichen mietrechtlichen Regelungen ausgenommen ist. Die unklare Gesetzesformulierung erlaubt bisher eine weite Auslegung des Begriffs und damit die Umgehung von Mieterschutzvorschriften. Beiden Problemen wird durch die in der Bundesratsdrucksache 218/23 genannten Gesetzesänderungen abgeholfen.

Auch auf Ebene des Landes und der Bezirke existieren eine Reihe von Maßnahmen, die ergriffen werden müssen, um möbliertes Wohnen auf Zeit als Instrument zur systematischen Umgehung des Mieterschutzes wirksam einzudämmen.

Anwesenheitsliste

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen am:
08.01.2025**

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

Bezirksverordnete	Unterschrift	Vertreter
-------------------	--------------	-----------

Bordfeld, Frederik - Linke -

Groß, Sascha - CDU -

Hauer, Daniel - CDU -

Dr. Jütting, Oliver - Bü 90/Grüne -

Kempe, Wolfram - Linke -

Koufen, Katharina - Bü 90/Grüne -

Krüger, Daniel - AfD -

Lüssow, Axel - Bü 90/Grüne -

Mickley, Birgit - SPD -

N.N., AfD - AfD -

Schröder, Roland - SPD -

Seewald, Jan Arne - CDU -

Simon, Oliver - FDP -

Szidať, Mike - SPD -

Tharan, Almuth - Bü 90/Grüne -

Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
------------------	--------------	-----------

Albrecht, Lisa - auf Antrag Linke -

Sommer, Michaela - auf Antrag CDU

stellv. Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
--------------------------	--------------	-----------

Gaede, Tino - auf Antrag CDU -

Metzkow, Kaspar - auf Antrag Linke -

BA-Mitglied	Unterschrift	Vertreter
-------------	--------------	-----------

Bechtler, Cornelius - Bü 90/Grüne - BzStR
