

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 11. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2019)

zum Thema:

**Zweckentfremdung als Ferienwohnung legal und illegal, in Hauptwohnungen  
und Zweitwohnungen**

und **Antwort** vom 26. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18192  
vom 11. März 2019  
über Zweckentfremdung als Ferienwohnung legal und illegal, in Hauptwohnungen und  
Zweitwohnungen

---

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

Frage 1:

Wie viele Registriernummern für die tage- und wochenweise Vermietung wurden nach Inkrafttreten des novellierten Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und der entsprechenden Verordnung bis heute vergeben, wie viele davon für Zweitwohnungen?

Antwort zu 1:

Zum Stichtag 31.12.2018 wurden insgesamt 2.418 Registriernummern vergeben. Für Berliner Nebenwohnungen wurden insgesamt 105 Genehmigungen erteilt und dementsprechend Registriernummern zugewiesen.

Frage 2:

Zum Vergleich: Wie viele Anträge auf Genehmigung einer tage- und wochenweisen Vermietung wurden nach Inkrafttreten des novellierten Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes und der entsprechenden Verordnung versagt?

Antwort zu 2:

Zum Stichtag 31.12.2018 wurden insgesamt 1.735 Anträge auf Genehmigung einer Ferienwohnungsnutzung (nach § 3 Absatz 1, § 3 Absatz 3 Nummer 2 und § 3 Absatz 3 Nummer 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz) abgelehnt. Eine differenzierte Erfassung nach Inkrafttreten des novellierten Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erfolgt nicht.

Frage 3:

Wie verhält sich dies zu der geschätzten Zahl von Ferienwohnungen in Berlin?

Antwort zu 3:

Der Senat von Berlin hat keine abschließende Liste über die Anzahl von Ferienwohnungen in Berlin.

Frage 4:

Wie viele Steuerkonten zur Zweitwohnungssteuer gibt es aktuell; lässt sich daraus schließen, dass es mindestens so viele Zweitwohnungen in Berlin gibt wie Steuerkonten, dies aber nicht die maximale Zahl an Zweitwohnungen ist, da von Fällen der Steuerhinterziehung bei der Zweitwohnungssteuer auszugehen ist?

Antwort zu 4:

Am 28.02.2019 gab es 14.069 Steuerkonten zur Zweitwohnungsteuer.

Daraus lässt sich nicht schließen, wie viele Zweitwohnungen es in Berlin gibt. Nur für die nach § 1 Berliner Zweitwohnungsteuergesetz (BlnZwStG) steuerpflichtigen Zweitwohnungen wird ein Steuerkonto eröffnet. Die nach § 2 Absatz 7 BlnZwStG unter die Ausnahmetatbestände fallenden nicht steuerpflichtigen Wohnungen und Räume werden nicht erfasst. Somit weicht die Anzahl der zur Besteuerung heranzuziehenden Fälle von der Anzahl der Zweitwohnungen im Melderegister ab.

Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungsteuer übermittelt das Landeseinwohneramt Berlin dem Technischen Finanzamt Berlin monatlich die Meldedaten aller Personen, die sich mit Nebenwohnsitz in Berlin angemeldet haben.

Frage 5:

In wie vielen Fällen kam es nach Genehmigung einer Zweckentfremdung zur Nutzung als Ferienwohnung zur Schaffung von Ersatzwohnraum mit einer Höchstgrenze von 7,92 €/m<sup>2</sup> Nettokalt-Miete (nach § 3 Abs. 1 Satz 1 „Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.“)?

Antwort 5:

Dies wird statistisch nicht erfasst.

Frage 6:

Wie können nach der ergangenen Rechtsprechung durch das Bayerische Verwaltungsgericht auch in Berlin und nicht nur in München Plattformbetreiber wie airbnb verpflichtet werden, bei Verstoß gegen das Zweckentfremdungsgesetz oder bei einem entsprechenden Verdacht die Daten der bei ihnen tätigen Vermieter dem zuständigen Bezirksamt zu übermitteln?

Antwort zu 6:

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts München zur Auskunftspflicht von Airbnb Irland ist eine sehr gute Grundlage für ein entsprechendes Vorgehen Berliner Behörden,

auch wenn die Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist. Diesbezüglich wird derzeit geprüft, inwieweit durch die Entscheidung auch für Berlin mögliche Konsequenzen und Möglichkeiten bestehen.

Frage 7:

Wie können nach der ergangenen Rechtsprechung Plattformbetreiber wie airbnb zur Bewerbung von Ferienwohnungen ausschließlich unter Angabe von Registriernummern und damit zu einer gesetzeskonformen Bewerbung von Ferienwohnungen verpflichtet werden?

Antwort zu 7:

In der angesprochenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München geht es um die Herausgabe der Daten von vermittelten Wohnungen von Airbnb an die Landeshauptstadt München und nicht um eine Verpflichtung der Plattformbetreiber zur gesetzeskonformen Bewerbung von Ferienwohnungen. Da in Berlin nicht alle Angebote bei Vermietungsplattformen, wie Airbnb, eine Registriernummer benötigen (beispielsweise Ferienwohnungen in Gewerberäumlichkeiten), sind Angebote ohne Angabe einer Registriernummer nicht zwangsläufig illegale Angebote. Dementsprechend wäre eine solche Verpflichtung nach derzeitiger Rechtslage schwer umsetzbar.

Frage 8:

Wie steht der Senat zu einem digitalen Transparenzregister, dem Übernachtungsgäste der Stadt entnehmen könnten, welche Übernachtungsangebote in der Stadt tatsächlich gesetzeskonform registriert und zweckentfremdungsrechtlich genehmigt sind?

Antwort zu 8:

Die Registrierpflicht gilt nur für Wohnräume, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Deshalb können die Behörden gar nicht umfassend wissen, welche Wohnungen legal als Ferienwohnungen vermietet werden, da beispielsweise neu gebaute Ferienwohnungen, die nicht zweckentfremdet wurden, nicht registrierpflichtig wären. Ein Transparenzregister wäre deshalb nicht vollständig. Zudem könnten sich datenschutzrechtliche Bedenken ergeben. Für eine Veröffentlichung der Anträge nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz besteht keine gesetzliche Grundlage. Auch bleibt ungeklärt, ob Personen, die eine Registriernummer beantragt haben, tatsächlich auch vermieten wollen und ob dies öffentlich gemacht werden soll. Vor diesem Hintergrund wird eine zwangsweise „Mitgliedschaft“ in einem Transparenzregister kritisch gesehen.

Ein Portal, welches einen Überblick über die touristischen Übernachtungen der Stadt bietet, könnte nur auf freiwilliger Basis erfolgen und sich dabei auf die Einwilligung der betroffenen Personen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Vorgaben stützen. Dabei würden nur Wohnungen in das Portal aufgenommen und dargestellt, wenn von dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin der Nachweis über die Legalität der Vermietung erbracht wurde. Im Ergebnis entstünde auf diesem Wege ein Register, welches ausschließlich „legale“ Übernachtungsangebote darstellen würde, jedoch nicht zwangsweise alle tatsächlich genehmigten bzw. vorhandenen Wohnungen ausweisen würde.

Frage 9:

Wann wird der Senat dem Abgeordnetenhaus eine Änderung des Übernachtungssteuergesetzes hinsichtlich § 2 Steuerschuldnerschaft vorschlagen, die den Plattformbetreibern (z.B. airbnb) die Steuerentrichtungspflicht auferlegt, sofern die Ferienwohnung professionell über einen Plattformbetreiber vermarktet wird, wodurch die Beherbergungsbetriebe zwar nicht von ihrer Steuerpflicht entlastet werden, aber das Portal verpflichtet ist, diese einzuziehen und an das Land Berlin weiterzuleiten?

Antwort zu 9:

Der Senat beabsichtigt nicht, das Übernachtungssteuergesetz hinsichtlich § 2 Steuerschuldnerschaft zu ändern, um den Plattformbetreibern (z.B. airbnb) im Falle der professionellen Vermarktung von Ferienwohnungen die Steuerentrichtungspflicht aufzuerlegen.

Die automatisierte Einziehung der Übernachtungssteuer durch die in der Regel im Ausland ansässigen Plattformbetreiber und die damit einhergehende fehlende Prüfbarkeit der eingehenden Steuerzahlungen würde ein strukturelles Vollzugsdefizit zur Folge haben, das zur Verfassungswidrigkeit des Übernachtungssteuergesetzes führen würde.

Frage 10:

Wie viele Wohnungen konnten seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bis heute dem dauerhaften Wohnen wieder zugeführt werden?

Antwort zu 10:

Zum Stichtag 31.12.2018 wurden insgesamt 9.341 zweckentfremdete Wohnungen wieder Wohnzwecken zugeführt.

Berlin, den 26.03.19

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen