

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stephan Lenz (CDU)**

vom 28. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. September 2020)

zum Thema:

Umgang mit Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung im Land Berlin

und **Antwort** vom 19. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Okt. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stephan Lenz (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25101

vom 28. September 2020

über Umgang mit Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung
im Land Berlin

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die zuständigen Bezirke um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

1. Wie viele Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung sind zwischen dem 1. Januar 2019 und heute in den Bezirksämtern eingegangen (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 1:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelieferten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Der Bezirk Mitte verfügt über keine entsprechende Statistik. Insgesamt sind ca. 5000 Bürgerhinweise zu zweckfremden Nutzungen eingegangen.
Friedrichshain-Kreuzberg	579
Pankow	Die Anzahl der Meldungen wird statistisch nicht erhoben. Eingeleitet wurden 94 Amtsverfahren in der Zeit vom 01.01.2019 bis 06.10.2020.

Charlottenburg-Wilmersdorf	148								
Steglitz-Zehlendorf	Ausweislich der Statistik des Umsetzungssachstandes Zweckentfremdung in den Bezirken mit Stand vom 30.06.2020 wurden insgesamt 707 Bürgerhinweise zu einer mutmaßlichen Zweckentfremdung für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf verzeichnet. Eine Differenzierung nach der Art der zweckfremden Nutzung findet dabei jedoch nicht statt.								
Tempelhof-Schöneberg	334								
Neukölln	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gewerbeart 60 (Ferienwohnung)</th> <th>Gewerbeart 68 (Ferienwohnung in Hauptwohnung)</th> <th>Gewerbeart 69 (Ferienwohnung in Nebenwohnung)</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>161</td> <td>21</td> <td>3</td> <td>185</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es handelt sich bei den genannten Zahlen ausschließlich um Verfahren, die aufgrund von Bürgerhinweisen eingeleitet wurden.</p>	Gewerbeart 60 (Ferienwohnung)	Gewerbeart 68 (Ferienwohnung in Hauptwohnung)	Gewerbeart 69 (Ferienwohnung in Nebenwohnung)	Gesamt	161	21	3	185
Gewerbeart 60 (Ferienwohnung)	Gewerbeart 68 (Ferienwohnung in Hauptwohnung)	Gewerbeart 69 (Ferienwohnung in Nebenwohnung)	Gesamt						
161	21	3	185						
Treptow-Köpenick	Es erfolgt im Bezirk Treptow-Köpenick keine gesonderte Erfassung von Meldungen zweckfremder Nutzungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen, die nicht über das Online Portal der Senatsverwaltung eingehen. Eine statistische Auswertung ist deshalb nicht möglich.								
Marzahn-Hellersdorf	Im Wohnungsamt des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sind seit dem 01.01.2019 drei Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung eingegangen.								
Lichtenberg	18								
Reinickendorf	27								

2. Wie viele Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung sind zwischen dem 1. Januar 2019 und heute über das Onlineformular der zuständigen Senatsverwaltung (https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/formular/adresswahl.shtml) eingegangen (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 2:

Das Meldeformularsystem für die Meldung potentieller Zweckentfremdungen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen so aufgebaut, dass die in dem Meldeportal eingehenden Anzeigen ohne Zwischenspeicherung und ohne Sichtung im Bereich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen direkt zu den zuständigen Bezirken (über die Angabe der Postleitzahl) geleitet werden. Es ist deshalb weder möglich aufzuschlüsseln, welche Anzeigen zu den unterschiedlichen Zweckentfremdungstatbeständen (Ferienwohnungsnutzung, Leerstand, Abriss etc.) eingehen, noch wie viele Anzeigen sich auf die unterschiedlichen Verstöße in den einzelnen Bezirken beziehen.

Vom Bezirk Mitte erfolgte folgende Auskunft:

Der Bezirk Mitte eröffnet zu jedem sachdienlichen Hinweis ein entsprechendes Verfahren. Eine Erfassung nach online Mitteilung oder anderen Hinweisen wird statistisch nicht erhoben.

3. Wie lange ist die durchschnittliche Bearbeitungsdauer von Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 3:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelieferten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Es handelt sich jeweils um Einzelfälle, Durchschnittswerte können nicht benannt werden. Es hängt von der Personalsituation und dem einzelnen Verwaltungsverfahren ab.
Friedrichshain-Kreuzberg	Eine durchschnittliche Bearbeitungsdauer kann nicht angegeben werden, diese kann variieren zwischen wenigen Wochen bei z.B. Fällen mit falschen Bürgerhinweisen die sich schnell aufklären bis zu Widerspruchs- und Klageverfahren durch alle Instanzen, welche sich über Jahre erstrecken können.
Pankow	Keine statistische Erhebung.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Ist abhängig vom Einzelfall, eine gesonderte Statistik wird nicht geführt.
Steglitz-Zehlendorf	Da es sich immer um Einzelfälle handelt, ist die Bearbeitungsdauer unterschiedlich lang. Weitere Faktoren stellen Personalausstattung und Prioritätensetzung bei der Bearbeitung dar. Eine statistische Erhebung hierzu ist nicht existent und erscheint auch nicht zweckdienlich.
Tempelhof-Schöneberg	Eine Bearbeitungsdauer bemisst sich nach einem Beginn und einem Ende. Für die Ermittlung einer durchschnittlichen Bearbeitungsdauer ist es daher erforderlich, einen Beginn und ein Ende zu definieren. Der Fragestellung kann als Beginn die Meldung entnommen werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, welcher Zeit- oder Bearbeitungspunkt das Ende darstellen soll (z.B. Aufnahme der Bearbeitung nach Eingang der Meldung, Rückführungsaufforderung, tatsächliche Rückführung). Ungeachtet dessen lässt sich eine Bearbeitungsdauer nicht ermitteln, da die Verfahren sehr einzelfallabhängig sind. In manchen Verfahren reagieren die Verfügungsberechtigten zügig und beenden die Zweckentfremdung nach der ersten Kontaktaufnahme, in anderen Verfahren wird gegen die Maßnahmen der Behörde durch mehrere verwaltungsgerichtliche Instanzen vorgegangen. Zudem differiert auch der Ermittlungsaufwand erheblich.
Neukölln	Die durchschnittliche Dauer von Eingang bis zur ersten Bearbeitung beträgt zehn Minuten. Die Dauer von erster Bearbeitung bis Abschluss wird nicht erfasst und ist aufgrund der Einzelfallbetrachtung auch nicht pauschal bestimmbar.

Treptow-Köpenick	Dazu kann keine Aussage getroffen werden. Der zeitliche Aufwand ist von den notwendigen, gesetzlich geregelten Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Verfahrensbeteiligten abhängig. Eine statistische Auswertung zu Bearbeitungszeiten gibt es nicht.
Marzahn-Hellersdorf	Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer solcher Meldungen beträgt im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 2 – 3 Monate.
Lichtenberg	2,5 Monate
Reinickendorf	Bearbeitungszeit ca. 6 Monate im Durchschnitt

4. Wie viele Rückführungsaufforderungen wurden im Nachgang zu den Meldungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung ausgestellt (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 4:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelisteten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk																	
Mitte	Im Bezirk Mitte sind 98 Rückführungsaufforderungen wegen des nicht genehmigten Betriebs von Ferienwohnungen erlassen worden.																
Friedrichshain-Kreuzberg	Seit dem 01.01.2019 wurden 28 Rückführungsaufforderungen im Nachgang zu den Meldungen ausgestellt.																
Pankow	9																
Charlottenburg-Wilmersdorf	6																
Steglitz-Zehlendorf	Ausweislich der Statistik des Umsetzungssachstandes Zweckentfremdung in den Bezirken mit Stand vom 30.06.2020 wurden für insgesamt 32 als Ferienwohnung genutzte Wohneinheiten im Bezirk Rückführungsaufforderungen ausgesprochen.																
Tempelhof-Schöneberg	22																
Neukölln	<p>Grundsätzlich wird die Wiederaufführung zum Wohnungsmarkt immer verlangt. Im Bereich der Ferienwohnungen ergibt sich folgendes Bild:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>All-Time</th> <th>01.01.19 bis 05.10.20</th> <th>All-Time</th> <th>01.01.19 bis 05.10.20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wiederaufführung mit Androhung von Verwaltungszwang</td> <td>9 bis 0</td> <td>Wiederaufführung ohne Verwaltungszwang</td> <td>9 bis 0</td> </tr> <tr> <td>:</td> <td>:</td> <td>:</td> <td>:</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>0</td> <td>17</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Regelmäßig werden nach dem ersten Anschreiben von den Bürgern Anträge auf Genehmigung eingereicht oder die Anzeige stellt sich als falscher Bürgerhinweis heraus.</p>	All-Time	01.01.19 bis 05.10.20	All-Time	01.01.19 bis 05.10.20	Wiederaufführung mit Androhung von Verwaltungszwang	9 bis 0	Wiederaufführung ohne Verwaltungszwang	9 bis 0	:	:	:	:	6	0	17	2
All-Time	01.01.19 bis 05.10.20	All-Time	01.01.19 bis 05.10.20														
Wiederaufführung mit Androhung von Verwaltungszwang	9 bis 0	Wiederaufführung ohne Verwaltungszwang	9 bis 0														
:	:	:	:														
6	0	17	2														
Treptow-Köpenick	Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden vier Rückführungsaufforderungen gegen Ferienwohnungsbetreiber erlassen.																
Marzahn-Hellersdorf	Im Nachgang zu den Meldungen zur Zweckentfremdung von																

	Wohnraum als Ferienwohnung wurden bisher keine Rückführungsaufforderungen erlassen.
Lichtenberg	3
Reinickendorf	3 Vorgänge (Fälle).

5. In wie vielen Fällen erfolgte eine nachträgliche Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums als Ferienwohnung (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 5:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelieferten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Im Bezirk Mitte wird eine entsprechende Statistik zu nachträglicher Genehmigung nicht geführt.
Friedrichshain-Kreuzberg	Eine Genehmigung zur Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung erfolgt ausschließlich in den nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ZwVbG vom Gesetz vorgesehenen Fällen. Dabei handelt es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen, die als Berliner Haupt- oder Nebenwohnungen tatsächlich bewohnt werden und lediglich während der Abwesenheiten der Bewohner zeitweise als Ferienwohnung vermietet werden. Inwieweit vor einer solchen Genehmigung eine Meldung eingegangen ist, ist aus dem System nicht ermittelbar. Rein gewerblich genutzte Ferienwohnungen werden in Wohnräumen nicht genehmigt.
Pankow	Keine statistische Erhebung.
Charlottenburg-Wilmersdorf	9
Steglitz-Zehlendorf	Insgesamt wurden bisher für 99 Wohneinheiten Anträge auf Zweckentfremdung zur Ferienwohnungsnutzung gestellt. Davon wurden lediglich Genehmigungen für 25 Wohneinheiten erteilt. Für 44 Wohneinheiten wurden Ablehnungen ausgesprochen und für 30 Wohneinheiten eine Rücknahme des Antrags nach ausführlicher Beratung erwirkt.
Tempelhof-Schöneberg	0
Neukölln	Die Anzahl genehmigter Ferienwohnungen nach Anzeige durch Bürger ist statistisch weder erfasst, noch ermittelbar. Insgesamt wurden jedoch 48 Amtsverfahren eingestellt, weil ein Folgeverfahren (Genehmigungsverfahren) eingeleitet wurde.
Treptow-Köpenick	Keine Fälle.

Marzahn-Hellersdorf	Bisher wurde keine nachträgliche Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung nach Eingang einer Meldung zur Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung erteilt.
Lichtenberg	0
Reinickendorf	0

6. In wie vielen Fällen wurden Rechtsmittel gegen die Rückführungsaufforderungen eingelegt (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 6:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelisteten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Im Bezirk Mitte findet keine statistische Erhebung statt, in wie vielen Fällen Rechtsmittel gegen die Rückführungsaufforderungen eingelegt wurde.
Friedrichshain-Kreuzberg	In 11 Fällen wurden Rechtsmittel gegen die Rückführungsaufforderungen eingelegt.
Pankow	7
Charlottenburg-Wilmersdorf	6
Steglitz-Zehlendorf	Bezüglich Ferienwohnungen wurden insgesamt 36 Widersprüche gegen die entsprechenden Grundverwaltungsakte und Gebührenbescheide hier eingelegt.
Tempelhof-Schöneberg	13
Neukölln	3
Treptow-Köpenick	In einem Fall wurde Rechtsmittel gegen die Rückführungsanordnung eingelegt.
Marzahn-Hellersdorf	In keinem Fall.
Lichtenberg	0
Reinickendorf	0

7. Gibt es einen Bestandsschutz für Ferienwohnungen, die schon vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes als solche genutzt wurden und falls ja, auf welcher rechtlichen Grundlage/Einschätzung beruht dieser Bestandsschutz?

Antwort zu 7:

Nach dem gegenwärtigen Zweckentfremdungsverbot-Gesetz gibt es keinen Bestandsschutz für Ferienwohnung im Sinne der Fragestellung.

Vom Bezirk Pankow erfolgte folgende Auskunft:

Ja, Ruhendstellung im Verwaltungsgerichtsverfahren nach erfolgtem Vorlagenbeschluss zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes an das BVerfG.

Vom Bezirk Mitte erfolgte folgende Auskunft:

Ja, gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG lag bis zum 30.04.2016 Bestandschutz für als Ferienwohnungen genutzten Wohnraum vor. Zudem wurden im Bezirk Mitte zahlreiche Fälle für ruhend erklärt bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

8. Ist es zutreffend, dass es bis zu einer Grundsatzentscheidung durch das Bundesverfassungsgericht zur Bestandsschutzproblematik von bereits vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes benutzten Ferienwohnungen eine Duldung solcher gibt und falls ja, wird diese Praxis in allen Bezirken gleich angewandt, wann rechnet der Senat mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes und wie viele Wohnungen werden auf dieser Grundlage aktuell geduldet (bitte aufgelistet für die einzelnen Bezirke)?

Antwort zu 8:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelieferten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Im Bezirk Mitte ist es angewandte Praxis, dass es bis zum Vorliegen einer Grundsatzentscheidung durch das Bundesverfassungsgericht eine Duldung von bereits vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes benutzten Ferienwohnungen gibt. Es wird mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes nicht vor dem Frühjahr 2021 gerechnet. Im Bezirk Mitte sind schätzungsweise mehr als 1000 Wohnen betroffen.
Friedrichshain-Kreuzberg	Anhängige Gerichtsverfahren werden vom Verwaltungsgericht ausgesetzt. 2016 wurde für einige Fälle ein Moratorium geschlossen. Dieses galt nur bis zur erstinstanzlichen Entscheidung und wurde danach nicht erneuert. Offizielle Duldungen von sogenannten „Altfällen“ gibt es im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nicht.
Pankow	Ruhendstellung entsprechender Vorgänge und damit Duldung erfolgt jeweils nur im Rahmen prozessualer Erklärung im Verwaltungsgerichtsverfahren.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Nach Auffassung des OVG Berlin-Brandenburg (vgl. Beschlüsse OVG 5 B 14.16 u. a. vom 06. April 2017) wird das ZwVbG in Teilen verfassungswidrig angesehen und ist dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen. Sämtliche dort anhängige Verfahren wurden für ruhend erklärt und der vorsitzende Richter teilte mit, dass alle dementsprechenden Verfahren der Bezirke ebenfalls für ruhend erklärt werden. Ähnliche Verfahren werden von Seiten des Verwaltungsgerichts ebenfalls für ruhend erklärt werden. Gemäß den Grundsätzen des Verwaltungshandelns ist die

	Behörde an die Gesetzmäßigkeit der Verwaltung gebunden, es sind jedoch auch die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Insofern wurden alle 352 Fälle, die den Bestandschutz betrafen, für ruhend erklärt und somit die weitere Nutzung als Ferienwohnung geduldet. Es erschien nicht verhältnismäßig, die Vorgänge solange fortzuführen, bis sie vom Verwaltungsgericht für ruhend erklärt werden. Dies hätte zur Folge gehabt, dass ggf. die anfallenden Anwalts- und Gerichtskosten vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin zu tragen wären.
Steglitz-Zehlendorf	Die Amts- oder Antragsverfahren zu einer zweckfremden Nutzung als Ferienwohnung werden bis einschließlich des etwaigen Widerspruchs vom Wohnungsamt abschließend bearbeitet. Bei Einreichung einer Klage werden die Verfahren in der Regel nicht weiter betrieben, da das Verwaltungsgericht lediglich die Verfahren aussetzt, bis eine Entscheidung des BVerfG zu dem Vorlagebeschluss des VG Berlin zum ZwVbG vorliegt. Eine weitere Nutzung der betroffenen Wohneinheiten als Ferienwohnung durch die Verfügungsberechtigten trotz entsprechender Verwaltungsverfahren findet auf eigenes Risiko der Betroffenen statt. Eine Duldung durch das Wohnungsamt stellt dieses jedoch nicht dar.
Tempelhof-Schöneberg	Verfahren, die vom Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des OVG betroffen sind, wurden im Einvernehmen ausgesetzt. Anzahl: 78.
Neukölln	Für den Bezirk Neukölln: Nein.
Treptow-Köpenick	Im Bezirk Treptow-Köpenick werden insgesamt 18 Ferienwohnungen auf Grund der Bestandsschutzproblematik geduldet.
Marzahn-Hellersdorf	Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden aufgrund dieser Praxis aktuell elf Ferienwohnungen geduldet.
Lichtenberg	5
Reinickendorf	Es sind derzeit 18 Verfahren ausgesetzt

Dem Senat ist kein konkreter Termin bekannt, wann das Bundesverfassungsgericht sein Urteil im Sinne der Fragestellung verkünden wird.

9. Wie viele Wohnungen konnten faktisch im Nachgang zu Meldungen bezüglich einer Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung entsprechend des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes zwischen dem 1. Januar 2019 und heute wieder dem Wohnungsmarkt zum dauerhaften Wohnen zugeführt werden?

Antwort zu 9:

Die von den zuständigen Bezirken aufgelieferten Angaben zur Frage bittet der Senat, der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bezirk	
Mitte	Im Bezirk Mitte wurden seit Inkrafttreten des ZwVbG insgesamt 869 Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.
Friedrichshain-Kreuzberg	103
Pankow	Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes bis Stichtag 30.06.2020 578 Wohnungen.
Steglitz-Zehlendorf	Ausweislich der Statistik des Umsetzungssachstandes Zweckentfremdung in den Bezirken mit Stand vom 30.06.2020 wurden insgesamt 93 Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt wiederzugeführt.
Tempelhof-Schöneberg	117
Neukölln	s. Frage 4: zwei.
Treptow-Köpenick	Seit dem 01.01.2019 konnten im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt 17 gemeldete Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.
Marzahn-Hellersdorf	Seit dem 01.01.2019 wurden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf keine Wohnungen aufgrund solcher Meldungen wieder dauerhaft dem Wohnungsmarkt zugeführt.
Lichtenberg	37
Reinickendorf	6 Wohnungen

Berlin, den 19. Oktober 2020

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen