

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Wohnraum zurückholen: Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen konsequent unterbinden

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus einen Gesetzentwurf zur Änderung des Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) vorzulegen, der die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung grundsätzlich untersagt und Ausnahmeregelungen auf das rechtlich zwingend erforderliche Minimum reduziert. Mieter*innen, die ihre Wohnung selbst bewohnen, sollen sie in begründeten Fällen weiterhin auch temporär vermieten dürfen.

Die Novellierung soll konkret folgende Punkte umfassen:

1. Klare Definition der Zweckentfremdung

Die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist grundsätzlich untersagt, wenn der Wohnraum für touristische Zwecke vermietet oder überlassen wird, er länger als drei Monate leer steht und wenn er baulich verändert oder beseitigt wird, sodass er seiner Wohnnutzung dauerhaft entzogen ist.

2. Verbot der Ferienwohnungsnutzung

Die Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienunterkunft wird künftig umfassend untersagt. Die Vermietung von Nebenwohnungen zu touristischen Zwecken wird vollständig verboten. Die bisherige 90-Tage-Regelung für Nebenwohnungen wird daher ersatzlos gestrichen.

Die Möglichkeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen in sog. Milieuschutzgebieten zu untersagen, sollten die Bezirke flächendeckend nutzen. Dazu sollen die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen berlinweit vereinheitlichten Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für

bauliche Anlagen in Gebieten mit Erhaltungsverordnung dahingehend ergänzt werden. Zur besseren Durchsetzbarkeit sollen zukünftig – wo möglich – Untersagungen auf Grundlage beider Regelungsregime erfolgen.

3. Einschränkung von Ausnahmegenehmigungen

Ausnahmen werden auf das rechtlich zwingend erforderliche Minimum reduziert. Die Verwaltungspraxis wird restriktiv gestaltet. Die Gebührentatbestände werden an den wahren Verwaltungsaufwand angepasst. Eine Ausnahme kann nur dann erteilt werden, wenn es sich um die tatsächlich genutzte Hauptwohnung der antragstellenden Person handelt, die temporäre Vermietung nur während nachgewiesenen Abwesenheiten aus dringenden Gründen (z. B. beruflich bedingte Auslandsaufenthalte, Pflege, Krankheit) erfolgt, der Lebensmittelpunkt weiterhin in der betreffenden Wohnung bleibt und die wirtschaftliche Existenz der Mieter*in nachweislich von der temporären Nutzung der eigenen Hauptwohnung als Ferienwohnung abhängt.

4. Rückführung zweckentfremdeter Wohnungen

Aufgrund der Gesetzesänderung nicht mehr genehmigungsfähige Zweckentfremdungen sind binnen kurzer Frist zu beenden. Auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg sind auch „Alt-Ferienwohnungen“ in regulären Wohnraum zurückzuführen.

5. Verfahrensrechtliche Maßnahmen/Bußgelder

Plattformen wie AirBnB und Co. müssen auf Anordnung der Behörden vollständig und automatisiert Auskunft über Anbieter*innen und Buchungen erteilen.

Bezirke werden verpflichtet, Zweckentfremdung konsequent zu ahnden – durch Kontrollen vor Ort, mehr Zugangsbefugnisse, den Einsatz künstlicher Intelligenz und hohe Bußgelder. Da die Gerichte die Bußgelder der Bezirke oft herabsetzen, wird ein allgemeinverbindlicher Bußgeldkatalog mit regelhaften Mindestbußgeldern von 50.000 Euro erlassen. Der Senat soll mit den Bezirken eine Lösung finden, um eine effektive Rechtsdurchsetzung auch während gerichtlicher Eilverfahren zu ermöglichen.

Dem Abgeordnetenhaus ist erstmals zum 31. Dezember 2025 zu berichten.

Begründung

Berlin erlebt seit Jahren eine massive Wohnungsnot. Dennoch werden schätzungsweise über 10.000 bis 30.000 Wohnungen dem Mietmarkt entzogen, um sie als Ferienwohnungen zu vermieten und damit hohe Renditen zu erzielen – besonders in angespannten Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow oder Mitte. Diese Praxis konterkariert jede soziale Stadtentwicklung und verschärft die Verdrängung.

Das geltende Zweckentfremdungsverbot greift zu kurz: Die 90-Tage-Regelung, unzureichende Kontrollen, scheinprivater Gebrauch und fehlende Kooperation der Online-Plattformen führen dazu, dass tausende Ferienwohnungen illegal betrieben werden. Der Landesrechnungshof hat die strukturellen Mängel deutlich kritisiert.

Das jüngste Urteil des OVG vom 28. September 2023 schafft endlich Klarheit: Auch Altbestände (Ferienwohnungen, die vor Erlass des Gesetzes betrieben wurden) sind rechtswidrig und rückführbar.

Vor diesem Hintergrund ist ein grundsätzliches Verbot gewerblicher Ferienwohnungen, mit engen Grenzen bei Ausnahmen, ein notwendiger Schritt zur Sicherung bestehenden Wohnraums. Ein solches Verbot würde den Regelungs- und Kontrollaufwand der Bezirke massiv reduzieren, den Missbrauch durch Scheinanmeldungen oder fingierte Wohnsitzmeldungen eindämmen, klare rechtliche Verhältnisse schaffen, die leichter durchsetzbar sind, und tausende Wohnungen dem Mietmarkt zurückführen.^[1]_{SEP}

Der Schutz des Wohnraums muss oberste Priorität haben. Städte sind zum Wohnen da – nicht als Renditeobjekt für AirBnB & Co. Ein Verbot gewerblicher Ferienwohnungen ist ein effektiver und gerechter Schritt zur Eindämmung der Wohnungsnot, zur Stabilisierung der Nachbarschaften und zur Wiederherstellung sozialer Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt. Die Erfahrungen der Bezirke zeigen: punktuelle Rückführungen reichen nicht aus – es braucht einen klaren gesetzlichen Rahmen, der Wohnraum vor Zweckentfremdung schützt.

Berlin, den 1. Juli 2025

Jarasch Graf Schmidberger Schwarze
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen