

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 3. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Juli 2024)

zum Thema:

Airbnb - Nutzung für Umsetzwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

und **Antwort** vom 16. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19631

vom 3. Juli 2024

über Airbnb - Nutzung für Umsetzwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher bereits vorliegende Stellungnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) der Antwort zugrunde gelegt. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und übermittelt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Am 1. Mai 2018 trat in Berlin das zweite Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Kraft. Es besagt, dass Ferienwohnungsanbieter künftig im Regelfall eine Genehmigung zur kurzzeitigen Vermietung ihrer ganzen Haupt- oder Zweitwohnung erhalten. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) regelt die Gebühren für eine Genehmigung der zeitweisen Ferienwohnungsvermietung der Berliner Hauptwohnung in Höhe von 100,00 € je Wohneinheit und für eine Berliner Nebenwohnung entstehen Gebühren in Höhe von 150,00 €.

Frage 1:

Wie viele Ferienwohnungen werden aktuell von der Vermietungs-Plattform Airbnb in Berlin mit Registriernummer angeboten und wer ist für die Erfassung zuständig?

Frage 2:

Wie hat sich die Angebotssituation aufgrund der Inserate hinsichtlich Art, Belegung, Dauer und Besteuerung seit 2019 bis dato entwickelt?

Frage 4:

Wie hoch sind die Einnahmen der Gebühren je nach Haupt- und Zweitwohnung im Zeitraum 2019 bis dato? Wie werden diese bezirklichen Einnahmen verwendet, bitte Höhe der Gebühreneinnahmen und Verwendungszweck von 2019 bis 2024 je nach Bezirk darstellen.

Antworten zu 1,2 und 4:

Die Angaben werden durch den Senat nicht statistisch erfasst.

Frage 3:

Für wie viele Berliner Wohnungen wurde von den Bezirken die Genehmigung zur Nutzung als Ferienwohnung erteilt? Bitte für den Zeitraum 2019 bis 2024 sowie mit und ohne Vergabe einer Registriernummer angeben?

Antwort zu 3:

Die Statistik wird kumuliert geführt. Es wurden seit 2014 bis Stand 31.03.2024 4.507 Ferienwohnungen genehmigt, davon 3.908 mit Registriernummer.

Frage 5:

Wie viele Verfahren wurden seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwVbG) 2014 und der Verschärfung der Novelle in 2018 erfolgreich geführt, d.h. der zweckentfremdete Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zurückgeführt?

Antwort zu 5:

Es wurden seit Inkrafttreten des ZwVbG insgesamt 27.667 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt (Stand 31.03.2024).

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, dass landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU), modernisierungsbetroffenen Mietern die Anmietung von Ferienwohnungen nahelegen, da nicht ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung steht?

In dem Zusammenhang: Ist bekannt, dass z.B. Stadt und Land sich bereit erklärt, eine Zuzahlung in Höhe von 100 € pro Tag für eine Airbnb Wohnung zu erstatten? Gibt es dazu gesetzliche Grundlagen, Handlungsempfehlungen oder Leitlinien für die LWUs?

Frage 7:

Wie erklärt der Senat einerseits das Ziel der Anwendung und Durchsetzung des ZwVbG, andererseits die Aufforderung landeseigener Wohnungsunternehmen an ihre Mieter zur Nutzung von Airbnb?

Frage 8:

Wird dadurch die angestrebte Rückführung von zweckentfremdeten Wohnungen in regulären Wohnraum behindert? Steht dies dem Ziel der Eindämmung der Wohnungsnot durch Umwandlung in Ferienwohnungen entgegen?

Antworten zu 6 - 8:

Grundsätzlich sind die LWU bemüht, Mieterinnen und Mieter im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des eigenen Bestandes umzusetzen. Sofern die Dauer und der Umfang der Maßnahme einen temporären Auszug bedingen, wird Ersatzwohnraum vornehmlich im eigenen Bestand aber auch in Kooperation unter den LWU zuverlässig angeboten. In seltenen Einzelfällen kann es vorkommen, dass Wohnungsangebote außerhalb der LWU für eine Zwischenumsetzung genutzt werden.

Sofern sich Mieterinnen und Mieter in Einzelfällen für eine private Unterbringung entscheiden, kann eine entsprechende finanzielle Kompensation erfolgen.

Das aufgeführte Beispiel der SuL spiegelt nicht die Verfahrensweise der Gesellschaft in Bezug auf geplante Modernisierungsvorhaben wieder und steht damit nicht in einem Sachzusammenhang.

Bei unerwarteten und versicherten Schadensereignissen ist zwischen der SuL und ihrer Gebäudehaftpflichtversicherung die Übernahme einer angemessenen Mietminderung sowie ersatzweise eine tägliche Unterbringungspauschale von 100 EUR vereinbart, sollte eine Wohnung aufgrund eines Schadens und der Schadensbeseitigung unbewohnbar sein. Sollte kein Ersatzwohnraum bereitgestellt werden können, haben Mieterinnen und Mieter dadurch die Möglichkeit, temporär in ein Hotel oder eine Ferienwohnung zu ziehen. Welche Unterkunft gewählt wird, obliegt den Mieterinnen und Mietern und wird seitens der STADT UND LAND nicht vorgegeben.

Frage 9:

Welche Maßnahmen wird der Senat ergreifen, um die fehlenden Ersatzwohnungen bzw. Umsetzwohnungen im Sanierungsfall zu kompensieren? Wird ein Wohnungspool aufgebaut, um Ersatzwohnraum zügig bedarfs- und ausstattungsgerecht anbieten zu können? Werden die Kontingente bei den einzelnen LWUs erhöht z.B. durch Ergänzung der Kooperationsvereinbarung?

Antwort zu 9:

Die Stellung von Ersatzwohnraum gehört zum operativen Geschäft der LWU, welches diese eigenverantwortlich führen. Die LWU kooperieren dabei sowohl untereinander als auch mit anderen Gesellschaften. Der Senat unterstützt die LWU im Rahmen seiner Stellung als Gesellschafter.

Ersatzwohnraum wird bei allen LWU je nach Art und Umfang einer Maßnahme meist in der Nähe der betroffenen Bestände und nur zeitweilig freigehalten. Nach Abschluss der Maßnahme wird dieser schnellstmöglich wieder der Vermietung zugeführt.

Frage 10:

Ist dem Senat bekannt, dass sanierungsbedingte Mieter neue zusätzliche Mietverträge für die jeweiligen Umsetzwohnungen abschließen sollen? Wie wird die Miete errechnet, gibt es einen einheitliche Mietenschlüssel/Kostenverteiler? Warum gibt es keine kostenfreien Überlassungen der Umsetzwohnungen? Warum werden in dem Zusammenhang die Umzugskosten nicht von den LWUs übernommen oder müssen individuell ausgehandelt werden? D.h. die Mieter müssen Umzugsverträge mit den Umzugsfirmen sowie die Versicherungskosten selber tragen.

Antwort zu 10:

Aus Transparenzgründen werden bei den LWU für die Dauer der Zwischenumsetzung entsprechende Mietverträge oder auch Nutzungsverträge/Zwischennutzungsvereinbarungen zum Ersatzwohnraum abgeschlossen. Dies erfolgt für die Mieterinnen und Mieter kostenneutral. Der bestehende Mietvertrag für die zu modernisierende Wohnung wird entweder ruhend gestellt oder es wird eine dementsprechende Mietabsenkung gewährt.

Sofern Mieterinnen und Mieter die eigenständige Organisation des Umzuges bevorzugen, erhalten Sie gegebenenfalls eine Umzugspauschale oder die Umzugsfirmen werden von den LWU direkt bezahlt. Eine doppelte Mietzahlung für Ersatzwohnraum und für die reguläre Mietwohnung entsteht in der Regel nicht.

Frage 11:

Welche Maßnahmen ergreift das Land Berlin, um die Belastung von Sanierungsbedingten durch befristeten Auszug während der Baumaßnahmen zu reduzieren? Insbesondere bezogen auf Familien, die wohnortnah Schulkinder versorgen sollen und ältere mobilitätseingeschränkte Mieter?

Antwort zu 11:

Siehe Antworten zu Fragen 6 bis 9.

Frage 12:

In Bezug auf energetische Sanierungen und Wohnungsmodernisierungen in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen: Wie wird die Modernisierungumlage in Höhe von 6 % gewährleistet und die Einhaltung der Werte für alle Modernisierungsankündigungen, die ab dem 01.11.2016 gelten, kontrolliert, vgl. Kooperationsvereinbarung Pkt. 4.3?

Antwort zu 12:

Laut der zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Kooperationsvereinbarung ist maximal eine Modernisierungumlage auf die Miete von 2 €/m² monatlich innerhalb von sechs Jahren zulässig. Die Einhaltung der Grenzen gehört zum eigenständigen operativen Geschäft der LWU. Diese

werden durch interne Kontrollen systemisch fortlaufend überwacht.

Berlin, den 16.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen