

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 9. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Dezember 2024)

zum Thema:

Vollzugsdefizite beim Zweckentfremdungsverbotsgesetz durch den Senat verursacht?

und **Antwort** vom 20. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21089

vom 9. Dezember 2024

über Vollzugsdefizite beim Zweckentfremdungsverbotsgesetz durch den Senat verursacht?

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

Frage 1:

Mit welcher Begründung hat der Senat Maßnahmen zur Beseitigung des Vollzugsdefizits von zweckentfremdetem Wohnraum nicht, bzw. nur unzureichend ergriffen, wie durch den Bericht des Landesrechnungshofes erkenntlich wird?

Antwort zu 1:

Der Rechnungshof von Berlin hat aus seiner Sicht zwei Vollzugsdefizite im Zweckentfremdungsbereich feststellen können, die sich nicht in Gänze mit der Ansicht des Senats decken. Die ausführliche Begründung kann der Stellungnahme im Jahresbericht 2024 des Landesrechnungshofs entnommen werden.

Frage 2:

Warum hat der Senat den Bezirken bis dato kein einheitliches Verfahren zur automatisierten proaktiven Ermittlung von unzulässig zweckentfremdetem Wohnraum als Ferienwohnung bereitgestellt, obwohl das im Sinne des § 5a Abs. 5 ZwbVG geboten und gewünscht wäre, da es keine Zustimmung der betroffenen Anbieter braucht?

Frage 3:

Inwiefern war diese eine politische Entscheidung, die wann getroffen wurde?

Antwort zu 2 und 3:

Es wird zunächst auf die schriftliche Anfrage 19-20614 Bezug genommen und dort auf Antwort zu Frage 3:

„Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat die Lösung einer proaktiven Ermittlung durch ein automatisiertes Verfahren (sog. Scraping) nach einem Testlauf nicht weiterverfolgt. Vor dem Hintergrund neuer effektiverer Regelungen zur Kontrolle von Ferienwohnungsangeboten ist die Bereitstellung eines automatisierten Verfahrens zur Ermittlung unzulässig zweckentfremdeten Wohnraums im Rahmen des sog. Scrapings aktuell auch nicht zu priorisieren.“

Weiter wird ausgeführt:

Die Regelung des § 5a Absatz 5 ZwVbG berechtigt grundsätzlich die zuständigen Bezirksämter auf Onlineplattformen veröffentlichte und allgemein zugängliche Daten unter datenschutzrechtlichen Bedingungen automatisiert auszuwerten (sogenanntes „Scraping“). Die automatisierten Verfahren sollen dabei nur stichprobenartig und nicht etwa flächendeckend eingesetzt werden (siehe § 5a Absatz 5 ZwVbG, entsprechend auch in den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum).

Da sich aus der Gesetzesbegründung zu § 5a Absatz 5 ZwVbG vom 12.05.2021 (Drucksache 18/3728, S.20) ergibt, dass die Datenauswertung nur der erste Schritt einer Kontrolle ist und der zweite dann die entsprechenden Aufforderungen an die Plattformbetreiber („Erst wenn die Auswertung erfolgt ist, kann in einem weiteren Schritt der Betreiber der Online-Plattform zur Auskunftserteilung im Einzelfall aufgefordert werden. Damit ist das „Scraping“ für ein wirksames Vorgehen gegen illegale und zumeist über die Online-Portale vermittelte Nutzungen von Wohnraum als Ferienwohnungen erforderlich. Die Regelung berechtigt grundsätzlich die zuständigen Bezirksämter. Daneben ist aber auch eine Datenermittlung und -weitergabe durch die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung vorgesehen. Die automatisierten Verfahren sollen nur stichprobenartig und nicht etwa flächendeckend eingesetzt werden können.“ [Drucksache 18/3728, S.20]), konnte das „Scraping“ tatsächlich nicht realisiert werden, da sich die entsprechenden Anbieter im Ausland befinden und eine Zustellung rechtssicher praktisch nicht vorgenommen werden kann. Eine Anforderung seitens der Bezirke an den Senat bezüglich eines zentralen Scraping-Verfahrens nach § 5a Absatz 5 ZwVbG ist wohl auch daher nicht erfolgt.

Stattdessen wurde eine europarechtliche Lösung angestrebt und der Prozess über die letzten Jahre auch aktiv begleitet. Im Februar 2024 nahm das Europäische Parlament die „Verordnung über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ (Verordnung EU 2024/1028) mit großer Mehrheit an, der Rat der EU stimmte ihr im März 2024 einstimmig zu. Derzeit wird intensiv an der rechtlichen und technischen Umsetzung dieser neuen EU-Verordnung gearbeitet, die zukünftig ab Ende Mai 2026 den Datenaustausch zwischen Onlineplattformanbietern und Behörden auf europarechtlicher Ebene erheblich vereinfachen wird und damit auch die Kontrolle von

Ferienwohnungen. Hierbei ist auch nicht die Zustimmung der betroffenen Anbieter notwendig, wie fälschlicherweise vom Rechnungshof von Berlin angenommen. Die zu der technischen Umsetzung der genannten EU-Verordnung parallele Entwicklung eines davon unabhängigen Scraping-Verfahrens ist hinsichtlich der durch die EU-Verordnung zu erwartenden rechtssicheren Datenmengen und Pflichten der Plattformbetreiber gerade im Hinblick auf die Haushaltslage des Landes Berlin auch eine Schwächung der Ressourcen für die rechtlich notwendige Umsetzung der EU-Verordnung.

Frage 4:

Inwiefern plant er diese Fehlentscheidung nun zu korrigieren?

Antwort zu 4:

Es liegt keine Fehlentscheidung vor, denn die Bezirke sind auch ohne Scraping-Verfahren in den letzten Jahren erheblich gegen rechtswidrige Kurzzeitvermietungen/Ferienwohnungen vorgegangen.

In der Geltungszeit des ZwVbG Stand 30.09.2024 wurden insgesamt 7.751 Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, die im Jahresbericht des Landesrechnungshofes geprüft wurden, haben daran einen Anteil von 1.373 (Mitte) und 1.967 (Friedrichshain-Kreuzberg) Wohnungen.

Frage 5:

Mit welcher Begründung wurde von Seiten des Senats das zentrale digitale Hinweisformular für Hinweise aus der Zivilgesellschaft abgeschafft und wird jetzt erst nach Rüge durch den Landesrechnungshof wieder eingesetzt?

Antwort zu 5:

Das digitale Hinweisformular „Eine zweckentfremdete Wohnung melden“ wurde nie abgeschafft und wird auch künftig für die Bürgerinnen und Bürger zentralisiert bereitgestellt.

Aus rechtlichen und technischen Gegebenheiten wird das Hinweisformular beim Service Portal Berlin als „Basisdienst Digitaler Antrag (BDA)“ neu aufgesetzt. Dieses Vorhaben wurde schon vor der Rüge des Landesrechnungshofes verfolgt.

Frage 6:

Warum plant der Senat nach wie vor nicht, ein Miet- und Wohnungskataster einzuführen, das auch zur Verfolgung von Zweckentfremdungen von Wohnraum dienen kann, z.B. nach dem Vorbild der Schweiz oder Dänemark?

Antwort zu 6:

In bereits durchgeführten thematischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gesetzgebungskompetenz für Berlin beim Thema Miet- und Wohnungskataster weitgehend versperrt ist. Das Bundesministerium des Innern und für Heimat (BMI) prüft aktuell unter mehreren Gesichtspunkten (Geldwäsche, Registermodernisierung, Auswertungen zum Zensus 2031) die Einführung eines zentralen Gebäude- und Wohnungsregisters. Der Senat fragt in regelmäßigen Abständen dort nach dem aktuellen Sachstand. Aus der letzten Antwort des BMI kann entnommen werden, dass die zuständige Abteilung im BMI derzeit an einer umfassenden Lösung

(„zentrales Register für verschiedene Zwecke“) unter Einbeziehung der Länder arbeitet, sich derzeit aber weiterhin in der Konzeptionsphase zur Gesetzgebung befindet.

Eine eigene Berliner Registerlösung würde weiterhin aufgrund des sehr hohen Umsetzungsaufwandes kein schnelleres Ergebnis bringen, sondern eher die Gefahr erheblicher Anpassungsnotwendigkeiten (alleine eine unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsnummerierung könnte ein erhebliches Problem darstellen) und damit hohe Kosten verursachen. Weiterhin verbleiben dem Land Berlin als Landesgesetzgeber nur wenige aktive rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Führen paralleler Register dürfte den Informationspflichtigen (Eigentümer, Verwalter) kaum vermittelbar sein. Zudem würde die parallele Pflege solcher Register zu einem doppelten monetären Aufwand von erheblicher Höhe führen. Für den Aufbau inklusive der Erstbefüllung eines Miet- und Wohnungskatasters - nach Klärung der rechtlichen Fragestellungen und Verabschiedungen des Gesetzes - ist je nach fachlicher und technischer Ausgestaltung mit einem Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren zu rechnen.

Weiterhin verfügen die Berliner Bezirke aktuell über ein leistungsfähiges Fachverfahren zur Aufgabenerfüllung im Bereich der Zweckentfremdung.

Berlin, den 20.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen