

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 10. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Januar 2025)

zum Thema:

Durchsetzung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) in Bezug auf Ferienwohnungen

und **Antwort** vom 28. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Januar 2025)

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. 19/21276

vom 10. Januar 2025

über Durchsetzung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) in Bezug auf Ferienwohnungen

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

Frage 1:

Wie viele Registriernummern zum Anbieten und Bewerben von Wohnraum im Rahmen einer Ferienwohnungsnutzung wurden berlinweit (Stand 31.12.2024) seit Inkrafttreten des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) von den Bezirksämtern vergeben (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Registriernummern Ferienwohnungen nach Genehmigung kumuliert

	M	F-K	P	C-W	S	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
Per 31.12.2018	154	214	182	56	3	24	80	74	31	2	20	5	845
per 31.12.2019	209	386	290	101	5	38	130	152	54	3	32	13	1.413
per 31.12.2020	262	459	341	116	9	44	148	194	63	3	33	16	1.688
per 31.12.2021	327	531	409	136	10	50	181	236	74	4	40	21	2.019
per 31.12.2022	456	716	562	177	13	62	238	326	100	5	51	31	2.737
per 31.12.2023	642	920	735	254	21	90	318	474	140	11	56	39	3.700
per 30.09.2024*	799	1.061	1048	322	27	105	369	171	156	157	58	46	4.319

M: Mitte, F-K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C-W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S: Spandau, S-Z: Steglitz-Zehlendorf, T-S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T-K: Treptow-Köpenick, M-H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf

*Auswertung zum 31.12.2024 liegt noch nicht vor.

Frage 2:

Wie hoch schätzt der Senat berlinweit die Dunkelziffer von Ferienwohnungen, die ohne Registriernummer auf Online-Plattformen angeboten werden, und auf welche Kenntnisse stützt sich diese Schätzung?

Antwort zu 2:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

Frage 3:

Wie viele Hinweise von Bürgern auf eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung sind berlinweit (Stand 31.12.2024) seit Einführung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) bei den Bezirksämtern eingegangen (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Bürgerhinweise auf mögliche/gegebene zweckfremde Nutzung (schriftlich/mündlich) kumuliert

	M	F-K	P	C-W	S	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
per 31.12.2016	1.600	n.e	n.e	n.e	54	120	292	2.010	n.e	56	0	n.e	4.132
per 31.12.2017	3.998	3.710	945	479	269	285	422	1.245	18	89	130	88	11.678
per 31.12.2018	5.023	4.914	1.636	826	388	454	639	1.593	39	120	251	117	16.000
per 31.12.2019	5.723	5.842	3.194	1.152	477	627	867	730	n.e	142	307	105	19.166
per 31.12.2020	6.685	6.403	3.475	n.e	517	755	1.017	982	n.e	180	333	123	20.470
per 31.12.2021	6.912	6.531	n.e	n.e	526	784	1.098	1.096	n.e	183	354	142	17.626
per 31.12.2022	8.515	7.714	n.e	n.e	613	1.040	1.312	1.829	n.e	n.e	426	244	21.693
per 31.12.2023	8.943	8.262	n.e	n.e	651	1.142	1.438	n.e	n.e	240	434	285	21.395
per 30.09.2024*	9.246	8.404	n.e	n.e	676	1.246	1.560	2.177	n.e	280	462	314	24.365

M: Mitte, F-K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C-W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S: Spandau, S-Z: Steglitz-Zehlendorf, T-S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T-K: Treptow-Köpenick, M-H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf, n.e.: nicht ermittelt

*Auswertung zum 31.12.2024 liegt noch nicht vor.

Frage 4:

Wie viele Verfahren zur Ermittlung und Beseitigung unzulässiger Zweckentfremdung von Wohnraum im Rahmen einer Ferienwohnungsnutzung wurden berlinweit (Stand 31.12.2024) seit Einführung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) von den Bezirksämtern eingeleitet (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Eingeleitete Amtsverfahren wegen zweckfremder Nutzung „Ferienwohnungen“ kumuliert

	M	F-K	P	C-W	S	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
per 30.09.2024*	2242	3212	1218	1871	391	133	1920	1274	327	327	104	164	13.183

M: Mitte, F-K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C-W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S: Spandau, S-Z: Steglitz-Zehlendorf, T-S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T-K: Treptow-Köpenick, M-H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf

*Auswertung zum 31.12.2024 liegt noch nicht vor.

Frage 5:

Wie viele Ordnungswidrigkeitsverfahren im Zusammenhang mit Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot wegen einer Ferienwohnungsnutzung wurden berlinweit (Stand 31.12.2024) seit Einführung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) von den Bezirksämtern eingeleitet (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Es wird statistisch keine Differenzierung der Ordnungswidrigkeitenverfahren nach Art der Zweckentfremdung vorgenommen.

Frage 6:

In wie vielen der im Zusammenhang mit Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot wegen einer Ferienwohnungsnutzung eingeleiteten Ordnungswidrigkeitsverfahren wurden Geldbußen (in welcher Höhe) von den Bezirksämtern festgesetzt (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Frage 7:

Wie viele der im Zusammenhang mit Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot wegen einer Ferienwohnungsnutzung von den Bezirksämtern festgesetzten Geldbußen wurden (in welcher Höhe) auch tatsächlich eingetrieben (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 6 und 7:

Es wird statistisch keine Differenzierung der festgesetzten und beigetriebenen Bußgeldern nach Art der Zweckentfremdung vorgenommen.

Frage 8:

Wie viele Ferienwohnungen konnten berlinweit (Stand 31.12.2024) seit Einführung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden (Angaben bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 8:

Wiederzugeführte Ferienwohnungen kumuliert

	M	F-K	P	C-W	S	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
per 31.12.2016	197	581	348	195	36	17	306	100	47	13	18	82	1.940
per 31.12.2017	450	747	393	378	42	26	442	134	58	13	23	96	2.802
per 31.12.2018	714	1.295	464	498	131	80	895	202	92	19	30	131	4.551
per 31.12.2019	797	1.413	511	532	155	111	987	216	106	20	35	134	5.017
per 31.12.2020	929	1.519	591	657	162	116	1.074	228	118	20	43	138	5.595
per 31.12.2021	1.093	1.652	646	695	205	121	1.132	251	157	22	51	148	6.173
per 31.12.2022	1.165	1.791	790	750	211	138	1.182	306	205	21	57	159	6.775
per 31.12.2023	1.211	1.835	874	807	215	150	1.208	438	226	30	64	168	7.226
per 30.09.2024*	1.373	1.967	916	876	217	161	1.270	450	237	30	68	186	7.751

M: Mitte, F-K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C-W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S: Spandau, S-Z: Steglitz-Zehlendorf, T-S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T-K: Treptow-Köpenick, M-H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf

*Auswertung zum 31.12.2024 liegt noch nicht vor.

Frage 9:

Wie viele Personalstellen stehen den Bezirksämtern (Stand 31.12.2024) zur Durchsetzung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) zur Verfügung und wie viele dieser Personalstellen sind auch tatsächlich besetzt (Angaben bitte nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 9:

	M	F-K	P	C-W	S	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
Eingesetztes Personal per 30.09.2024*	11	7	6	13	4	3	8	5	2	3	2	5	69

M: Mitte, F-K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C-W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S: Spandau, S-Z: Steglitz-Zehlendorf, T-S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T-K: Treptow-Köpenick, M-H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf

*Auswertung zum 31.12.2024 liegt noch nicht vor.

Frage 10:

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung des ZwVbG vom 27. September 2021 wurde den zuständigen Bezirksämtern die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, zu verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob bei Angeboten oder Werbung für Ferienwohnungen und sonstige Unterkünfte eine Registriernummer oder die Geschäftsdaten des Anbieters und die genaue Lage der Unterkünfte angegeben sind oder in Genehmigungen enthaltene zeitliche Beschränkungen der Zweckentfremdung eingehalten werden. (<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBEV0P5a>)

- Welche Bezirksämter nutzen Instrumente der automatisierten Datenauswertung (sog. Scraping) zur Ermittlung unzulässiger zweckfremder Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und wie bewerten sie deren Nutzen?
- Welche Bezirksämter nutzen keine Instrumente der automatisierten Datenauswertung (sog. Scraping) zur Ermittlung unzulässiger zweckfremder Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und wie begründen sie den Verzicht auf diese gesetzlich vorgesehenen Ermittlungsinstrumente?
- Aus welchen Gründen genau verfolgt der Senat die Bereitstellung eines automatisierten Verfahrens zur Datenauswertung (sog. Scraping) nach einem Testlauf nicht weiter?

Antworten zu 10 - 10c:

Die Lösung einer proaktiven Ermittlung durch ein automatisiertes Verfahren nach § 5a Absatz 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (sog. Scraping) wird nach einem Testlauf in Berlin nicht weiterverfolgt, weil auch nach einem „erfolgreichen Scraping“ keine erfolgreiche Verfolgung von unzulässiger zweckfremder Nutzung von Wohnraum gewährleistet ist. Dies liegt daran, dass die Onlineplattformen nicht bei der Ermittlung der Kontaktdaten der Anbietenden der Ferienwohnungen mitwirken.

Aus diesem Grund nutzt derzeit keiner der Bezirke Instrumente der automatisierten Datenauswertung.

Wegen der oben genannten Gründe wird derzeit intensiv an der rechtlichen und technischen Umsetzung einer europarechtlichen Lösung gearbeitet, die zukünftig den Datenaustausch zwischen Onlineplattformanbietern und Behörden auf europarechtlicher Ebene erheblich vereinfachen wird und damit auch die Kontrolle von Ferienwohnungen. Es wird künftig einen

direkten Datenaustausch zwischen Onlineplattformen und Behörden geben. Dies ist für die Onlineplattformen von Ferienwohnungen verpflichtend und wird zu einer erheblichen Transparenz in diesem Segment beitragen.

Berlin, den 28.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen