

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 30. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juni 2025)

zum Thema:

Was tun Senat und Bezirke zur besseren Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Berlin – Ferienwohnungen und Leerstand?

und **Antwort** vom 17. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2025)

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. 19/22757

vom 30. Mai 2025

über Was tun Senat und Bezirke zur besseren Durchsetzung des

Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Berlin – Ferienwohnungen und Leerstand?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung mit eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Stellen zur Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) sind aktuell in den Bezirken sowie im Senat insgesamt eingerichtet (bitte nach Bezirk und Zuständigkeit sowie genauer Tätigkeit aufschlüsseln)?

Frage 2:

Wie viele dieser Stellen sind derzeit besetzt, wie viele unbesetzt (bitte ebenfalls nach Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 1 und 2:

Für die Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) sind ausschließlich die Bezirke zuständig. Eine Aufschlüsselung nach expliziten Tätigkeiten wird statistisch nicht erfasst.

Personalstellen in den Bezirken

M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
11	7	6	13	4	3,5	16	5	2	3	2	5	77,5

Stand per 31.03.2025

Legende:

M = Mitte; FK = Friedrichshain-Kreuzberg; P = Pankow; CW = Charlottenburg-Wilmersdorf; S = Spandau; SZ = Steglitz-Zehlendorf; TS = Tempelhof-Schöneberg; N = Neukölln; TK = Treptow-Köpenick; MH = Marzahn-Hellersdorf; L = Lichtenberg; R = Reinickendorf

Frage 3:

Wie viele Meldungen aus der Bevölkerung für wie viel Wohnungen wegen vermutetem Leerstand, Ferienwohnungen oder anderen Zweckentfremdungen haben die Bezirke in den Jahren 2022, 2023 und 2024 - sowie falls möglich, im 1.Quartal 2025 - erhalten?

Antwort zu 3:

Bürgerhinweise schriftlich/mündlich kumuliert

	M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
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 31.12.2024	9.378	n.e.	3.767	376	685	1.280	1.592	2.229	n.e	285	538	330	20.460
per 31.03.2025	9.378	n.e.	4.459	398	697	1.313	1.620	2.229	393	286	646	345	21.764

Legende:

M = Mitte; FK = Friedrichshain-Kreuzberg; P = Pankow; CW = Charlottenburg-Wilmersdorf; S = Spandau; SZ = Steglitz-Zehlendorf; TS = Tempelhof-Schöneberg; N = Neukölln; TK = Treptow-Köpenick; MH = Marzahn-Hellersdorf; L = Lichtenberg; R = Reinickendorf; n.e = keine Angabe

Eine detaillierte Differenzierung nach Art der vermuteten Zweckentfremdung sowie die Anzahl der gemeldeten Wohnungen werden statistisch nicht erfasst.

Frage 4:

Wie viele Verfahren wegen Zweckentfremdung wurden in den Jahren 2022, 2023 und 2024 - sowie falls möglich, im 1.Quartal 2025 - in den Bezirken eingeleitet (bitte jeweils nach Jahr und Bezirk aufschlüsseln sowie jeweils nach Amtsermittlungen; Abrissanträge und Negativattesteanträge; Leerstandsanträge; Zweckentfremdungsanträge; Ordnungswidrigkeitenverfahren; Registriernummeranträge; Anzeige genehmigungsfreier Zweckentfremdung)?

Antwort zu 4:

Eingeleitete Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung kumuliert

	M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
per 31.12.2022	4.253	7.712	2.401	7.002	1.491	1.202	8.409	4.898	1.729	646	580	1.011	41.334
per 31.12.2023	4.660	8.260	2.701	8.310	1.572	1.297	10.156	5.411	2.195	681	838	1.181	47.262
per 31.12.2024	5.311	8.753	3.001	9.730	1.689	1.316	11.835	5.917	2.511	2.463	958	1.275	54.759

per 31.03.2025	5.451	8.808	3.064	10.288	1.708	1.330	12.279	6.094	2.541	2.470	972	1.296	56.301
-------------------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	-----	-------	--------

Legende:

M = Mitte; FK = Friedrichshain-Kreuzberg; P = Pankow; CW = Charlottenburg-Wilmersdorf; S = Spandau;
 SZ = Steglitz-Zehlendorf; TS = Tempelhof-Schöneberg; N = Neukölln; TK = Treptow-Köpenick;
 MH = Marzahn-Hellersdorf; L = Lichtenberg; R = Reinickendorf

Eine weitere Aufschlüsselung wird statistisch nicht erfasst.

Frage 5:

Wie viele Bußgelder wurden in den genannten Jahren jeweils verhängt und in welcher Gesamthöhe eingetrieben (bitte ebenfalls nach Jahr und Bezirk sowie Grund für Bußgelder samt Höchstsummen aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Summe verhängter Bußgelder in EURO kumuliert

	M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
per 31.12. 2022	913.756	3.595.568	413.775	264.103	238.250	538.250	611.178	661.222	25.560	0	54.500	273.677	7.589.841
per 31.12. 2023	1.115.477	4.190.593	470.375	286.303	447.300	605.500	757.069	1.040.579	27.060	0	54.500	468.077	9.462.834
per 31.12. 2024	1.528.114	4.732.371	540.975	372.954	462.300	607.300	834.420	1.059.535	27.060	31.000	54.500	509.627	10.760.156
per 31.03. 2025	1.588.614	4.783.071	607.800	411.204	466.300	607.300	845.920	1.066.840	27.060	31.000	54.500	511.980	11.001.589

Summe beigetriebener Bußgelder in EURO kumuliert

	M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
per 31.12. 2022	32.356	1.179.022	211.425	22.000	41.088	64.754	148.126	442.837	20.123	0	6.790	114.414	2.282.936
per 31.12. 2023	53.251	1.402.067	303.839	251.836	45.609	64.754	161.001	872.452	20.123	0	6.910	122.161	3.304.003
per 31.12. 2024	167.295	1.622.175	398.082	294.951	56.199	88.511	173.920	970.882	21.701	3.500	7.030	130.751	3.934.996
per 31.03. 2025	167.295	1.652.238	407.602	314.951	56.744	300.000	176.027	986.996	21.701	3.500	7.060	136.633	4.230.746

Legende:

M = Mitte; FK = Friedrichshain-Kreuzberg; P = Pankow; CW = Charlottenburg-Wilmersdorf; S = Spandau;
 SZ = Steglitz-Zehlendorf; TS = Tempelhof-Schöneberg; N = Neukölln; TK = Treptow-Köpenick;
 MH = Marzahn-Hellersdorf; L = Lichtenberg; R = Reinickendorf

Der Grund für die Bußgelderteilung sowie die Höchstsummen werden statisch nicht erfasst.

Frage 6:

Wie viele Wohnzuführungsaufforderungen wurden gestellt und wie viele wurden umgesetzt (Bitte nach Jahr und Bezirk aufschlüsseln)? Falls dies nicht erfolgte, aus welchen Gründen?

Antwort zu 6:

Ergangene Rückführungsaufforderung und Zwangsgeldandrohung kumuliert

	M	FK	P	CW	S	SZ	TS	N	TK	MH	L	R	Summe
per 31.12. 2022	297	914	144	499	109	164	582	220	56	0	70	128	3.183
per 31.12. 2023	315	1.010	163	575	118	185	834	233	64	0	83	138	3.718
per 31.12. 2024	333	1.044	200	694	134	198	1.002	296	68	70	100	144	4.283
per 31.03. 2025	335	1.059	202	715	135	199	1.060	309	73	70	114	144	4.415

Legende:

M = Mitte; FK = Friedrichshain-Kreuzberg; P = Pankow; CW = Charlottenburg-Wilmersdorf; S = Spandau; SZ = Steglitz-Zehlendorf; TS = Tempelhof-Schöneberg; N = Neukölln; TK = Treptow-Köpenick; MH = Marzahn-Hellersdorf; L = Lichtenberg; R = Reinickendorf

Eine weitere Aufschlüsselung wird statistisch nicht erfasst.

Frage 7:

Wie bewerten der Senat und die Bezirke die personelle und finanzielle Ausstattung der Zweckentfremdungskontrollen in den Bezirken vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels?

Antwort zu 7:

Der Senat ist sich der Herausforderungen im Bereich der personellen und finanziellen Ausstattung bewusst und ist stets bemüht Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation zu verbessern. Positiv kann konstatiert werden, dass zum Jahreswechsel ein erheblicher Personalzuwachs im Zweckentfremdungsbereich bei den Bezirken verzeichnet werden konnte. Im Hinblick auf den aktuellen Berliner Haushalt wird die finanzielle Ausstattung als zufriedenstellend bewertet.

Frage 8:

Aus welchen Gründen hat der Senat bisher keine Maßnahmen ergriffen, um die Durchsetzung des ZwVbG zu verbessern, insbesondere hinsichtlich digitaler Meldeplattformen, Datenabgleiche und Scraping-Tools (z. B. mit Ferienwohnungsportalen) sowie von Sanktionierungsmöglichkeiten?

Antwort zu 8:

Der Senat arbeitet stets an der Optimierung der Prozesse und lösungsorientiert an Problemlagen in Zusammenarbeit mit den Bezirken, um die Durchsetzung des Zweckentfremdungsrechts zu verbessern. Vor diesem Hintergrund existiert bereits eine digitale Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen von Wohnraum und es erfolgen Datenabgleiche. Zu den Hintergründen hinsichtlich des sogenannten Scrapings wird auf die Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21089 verwiesen.

Die bußgeldbewehrten Tatbestände des Zweckentfremdungsrechts sowie die Bußgeldhöhen sind in § 7 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) geregelt. Nach § 7 Absatz 4 ZwVbG

können Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden und Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 bis 11 und Absatz 3 Satz 2 mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro. Die Gerichte setzen von den Bezirken verhängte Bußgelder jedoch oft herab. Die Höhe möglicher Bußgelder im Zweckentfremdungsrecht wird aber als angemessen und eine weitere Erhöhung, auch aufgrund gerichtlicher Entscheidungen, nicht als zielführend angesehen.

Frage 9:

Wie beurteilt der Senat den Vorstoß des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und jüngst des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, selbstständig ein Scraping-Tool zur Ahndung nicht-registrierter Ferienwohnungen in Einsatz zu bringen?

Antwort zu 9:

Die Bezirke sind für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots zuständig und können selbst entscheiden, zusätzliche Instrumente einzusetzen.

Frage 10:

Wie beurteilt der Senat den Vorstoß des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, auf das Städteportal von Airbnb zurückzugreifen, um bspw. Angebote von Ferienwohnungen mit falschen Registriernummern schneller ahnden zu können und wäre er bereit, diesen Vorstoß zu unterstützen, um es stadtweit zur Anwendung zu bringen?

Antwort zu 10:

Die Bezirke sind für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots zuständig. Die Möglichkeit der Nutzung des Städteportals von Airbnb steht stadtweit allen Berliner Bezirken gleichermaßen zur Verfügung. Die Nutzung des Städteportals ermöglicht derzeit zwar einen Abgleich der Registriernummern, aber keinen Datenaustausch bei unseriösen Angeboten zur Einleitung eines Amtsverfahrens.

Frage 11:

Wie bewerten Bezirke und Senat die Forderung und Idee, eine landesweite App/Meldeseite/Onlinetool zur Meldung von Leerstand und Ferienwohnungen anzubieten bzgl. der leichteren Verfolgung von illegalen Ferienwohnungen und illegalem Leerstand sowie zur besseren Bewertung zur Größenordnung und räumlichen Verteilung dieser Missstände?

Antwort zu 11:

Für Berlin existiert bereits seit vielen Jahren eine Meldeseite mit dem Hinweisformular „Zweckentfremdung von Wohnraum melden“. Dies wird als ausreichend zur Meldung von unrechtmäßigem Leerstand bzw. illegalen Ferienwohnungen angesehen.

Frage 12:

Wie fördert der Senat die Möglichkeit, Ferienwohnungen in Milieuschutzgebieten zu verbieten, sind hier z.B. Änderungen in den stadtweiten Ausführungsvorschriften für die Milieuschutzgebiete angedacht?

Antwort zu 12:

Die Steuerung der Nutzung von Ferienwohnungen erfolgt grundsätzlich über das Zweckentfremdungsrecht. Es handelt sich um eine gewerbliche Nutzung, die unter erhaltensrechtlichen Gesichtspunkten schon jetzt unzulässig und daher nicht

genehmigungsfähig ist. Zum Thema Wohnen auf Zeit in Verbindung mit möblierter Vermietung wird auf die Antwort des Senats von Berlin auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22281 verwiesen.

Frage 13:

Inwiefern hat der Senat in den vergangenen zwei Jahren Maßnahmen zur besseren Erfassung und Kontrolle von (spekulativem) Leerstand (z.B. Stromzählermethode) evaluiert?

Antwort zu 13:

Tatsächlich wurde der Leerstand in Berlin früher (auch) über die Stromversorgung ermittelt. Es können für eine datentechnische Erfassung die hierfür kontinuierlich zu erhebenden Daten aber nicht mehr herangezogen werden, da aufgrund des neuen Energiewirtschaftsgesetzes die deutschen Energieversorger verpflichtet sind, die Bereiche Netz und Vertrieb zu trennen. So haben sich auch bei dem maßgeblichen Stromlieferanten in Berlin strukturelle Veränderungen ergeben, die eine kontinuierliche Fortsetzung der bisherigen Stromzähleranalysen zur Ermittlung des Berliner Leerstandes nicht mehr zuließen. Auch Gespräche über eine Neuauswertung der Stromzählerdaten auf der Grundlage einer neuen Auswertungsprogrammierung führten letztlich zu keinem anderen Ergebnis, da das Unternehmen eine durchgreifende Umstrukturierung durchlaufen hat. Eine problemlose Zuordnung, ob Wohnraum leer steht oder nicht, kann daher über die Stromzähler nicht mehr rechtssicher ermittelt werden.

Frage 14:

Welche Änderungen oder Weiterentwicklungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, der Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbVO) und der Ausführungsvorschriften plant der Senat in der aktuellen Legislaturperiode? Falls dazu nichts geplant ist, aus welchen Gründen?

Antwort zu 14:

Es ist eine Anpassung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes an die Verordnung (EU) 2024/1028 „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ vorgesehen. Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung und die entsprechenden Ausführungsvorschriften wurden im letzten Jahr novelliert.

Frage 15:

Warum passt der Senat trotz Kritik aus den Bezirken und der Fachwelt die Ausgleichszahlungen nach § 4 ZwVbVO nicht an?

Antwort zu 15:
Dies befindet sich derzeit in der internen Prüfung.

Berlin, den 17.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen