

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 9. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Oktober 2025)

zum Thema:

Berlin braucht ein Wohnungskataster – wie steht es um die Umsetzung der EU-Verordnung 2024/1028?

und **Antwort** vom 23. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Oktober 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. 19/24092

vom 9. Oktober 2025

über Berlin braucht ein Wohnungskataster – wie steht es um die Umsetzung der EU-Verordnung 2024/1028?

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

Vorbemerkung:

Mit der EU-Verordnung 2024/1028 sind Regelungen zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften vom Europaparlament beschlossen und im Amtsblatt veröffentlicht worden. Sie gilt ab dem 20. Mai 2026 und ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat. Mit ihr soll auch die Erhebung und der Austausch von Daten im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften geregelt werden.

Frage 1:

Inwiefern hat der Senat bereits ein wohnungsscharfes Register errichtet und eingerichtet, das den Anforderungen der Verordnung EU 2024/1028 entspricht zur Aufnahme, Verwaltung und Verarbeitung der entsprechenden Daten?

Frage 2:

Falls nein: Bis wann wird das Register eingerichtet sein, um dem ab 21.5.2026 drohenden Vertragsverletzungsverfahren zu begegnen?

Frage 3:

Hält der Senat dafür ein Landesgesetz für erforderlich?

Frage 4:

Falls ja: Wann wird der entsprechende Entwurf eingebracht?

Antwort zu 1 - 4:

Für die Umsetzung der EU-Verordnung 2024/1028 ist kein wohnungsscharfes Register im Sinne eines Wohnungskatasters notwendig. Die Registrierungspflicht für Ferienwohnungen in Berlin

besteht seit dem 1. Mai 2014 durch das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG). Eine Pflicht zur Anzeige einer Registriernummer in Angeboten wurde mit einer Gesetzesänderung ab 1. August 2018 eingeführt. Das vorhandene Fachverfahren und Registrierungsverfahren wird nunmehr an die Anforderungen der EU-Verordnung angepasst. Die Anpassung wird bis zum 20.05.2026 erfolgen. Ein Landesgesetz für die Anpassung des Fachverfahrens ist nicht notwendig. Erforderlich ist dagegen die Anpassung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG).

Frage 5:

Wie geht der Senat mit dem Umstand um, dass der Bund kein Immobilienregister bzw. Wohnungskataster erstellen wird auf absehbare Zeit?

Antwort zu 5:

Der aktuelle Stand der Entwicklung eines Mieten- und Wohnungskataster in Berlin kann der Hauptausschussvorlage 1381D <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/Haupt/vorgang/h19-1381.D-v.pdf> entnommen werden.

Eine aktuelle Abfrage beim BMI wird derzeit vorbereitet.

Frage 6:

Inwiefern wäre der Senat bereit, dem Bund anzubieten, dies in Abstimmung mit Bund und Ländern in Angriff zu nehmen, um endlich mehr Transparenz zu Eigentumsverhältnissen zu schaffen und Steuerhinterziehung bzw. Geldwäsche besser ahnden zu können?

Antwort zu 6:

Zum Thema Mietenkataster wurden durch den Senat Ende 2020 sowie in 2021 bereits Voruntersuchungen - sowohl unter fachlichen als auch unter juristischen Gesichtspunkten - angestellt. Sinnvolle Zwecke eines möglichen Miet- und Wohnungskatasters wurden aus fachlicher Sicht mit Hilfe eines unabhängigen externen Dienstleisters ausführlich untersucht. Es wurden u.a. folgende Zwecke untersucht:

- Statistische Daten und staatliche Aufklärung,
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- Verfolgen von Ordnungswidrigkeiten (OWiG), u.a. Erfassung von Leerstand,
- Gewerberechtliche Gefahrenabwehr,
- Bodenrechtliche Belange,
- Eigentumskonzentration,
- Geldwäscheprävention und -verfolgung,
- Grund und Grunderwerbssteuer,
- öffentliches Informationsinteresse.

Die aufgezeigten Zwecke wurden 2021 einer umfangreichen externen juristischen Prüfung unterzogen. Weitgehend unproblematisch wäre anhand der rechtlichen Einschätzungen nur ein Register mit rein statistischen Daten (ohne Personenbezug, insbesondere von Mieterinnen und

Mieter und auch Eigentümerinnen bzw. Eigentümer als natürliche Person) im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sowie ggf. der staatlichen Aufklärung. Für die anderen untersuchten Zwecke ist die Gesetzgebungskompetenz versperrt, da der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht bzw. Spezialgesetze verabschiedet hat.

Berlin, den 23.10.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen