

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Björn Eggert (SPD)

vom 24. März 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2015) und **Antwort**

#### Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen in Berlin

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

Frage 1: Wie viele der den Bezirken zusätzlich zur Verfügung gestellten Stellen zur Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung sind inzwischen besetzt worden (Aufschlüsselung nach Bezirken)?

Antwort zu Frage 1: Den Bezirken wurden insgesamt 34 Stellen im Bereich des Zweckentfremdungsverbotes zur Verfügung gestellt. Davon sind 17 Stellen in Form von Beschäftigungspositionen und 17 Stellen mit Personalüberhang zu besetzen.

Mit Stand vom 31.12.2014 waren in allen Bezirken insgesamt 24,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Umsetzung des Zweckentfremdungsrechts im Einsatz.

Hiervon waren vier jeweils in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, drei in Neukölln, zwei jeweils in Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf, 1,5 in Friedrichshain-Kreuzberg und jeweils eine Person in Pankow, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg beschäftigt. Neu angestelltes Personal war mit Stand vom 31.12.2014 in Neukölln mit zwei, in Treptow-Köpenick und Reinickendorf jeweils mit einem/einer und in Friedrichshain-Kreuzberg mit 0,5 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen zu verzeichnen.

Personal aus dem Personalüberhang war mit Stand vom 31.12.2014 in Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte jeweils mit zwei, in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Neukölln jeweils mit einer Person zu verzeichnen. Von den 24,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind insgesamt 11 in den Bereich der Zweckentfremdung aus anderen Arbeitsbereichen umgesetzt worden; davon jeweils eine Person in Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf sowie jeweils zwei in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Tempelhof-Schöneberg.

Frage 2: Warum sind gegebenenfalls in einzelnen Bezirken Stellen bislang unbesetzt?

Antwort zu Frage 2: Nach Erkenntnissen des Senats wurden in fast allen Bezirken die Stellenbesetzungen im Bereich der Zweckentfremdung vergleichsweise spät umgesetzt. Ein Grund für die Verzögerung war die lange Zeit geführte Diskussion um eine mögliche zentralisierte Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotes durch den Bezirk Mitte. Erst nach der vorläufigen Absage des Bezirks Mitte am 11.06.2014 hatten viele Bezirke begonnen, entsprechende Stellenbesetzungsverfahren mit einer zunächst befristeten Beschäftigungsdauer einzuleiten. Des Weiteren hat die am 07.08.2014 nachträglich geschaffene Entfristungsmöglichkeit der Beschäftigungspositionen zu Verzögerungen in den Stellenbesetzungsverfahren geführt. Nach Angaben einiger Bezirke seien bereits zur Veröffentlichung vorbereitete Ausschreibungen mit einer befristeten Beschäftigungsdauer zurückgezogen worden und neue Stellenbesetzungsverfahren mit einer unbefristeten Beschäftigungsdauer eingeleitet worden. Dies habe zu internen Verzögerungen bei der Stellenbesetzung geführt. Auch soll den Bezirken für die zweite Einstellungsbranche aus dem Personalüberhang in einigen Fällen kein ausreichend qualifiziertes Personal aus dem Kreis der ehemaligen City-BKK-Beschäftigten für die Stellenbesetzung im Bereich des Zweckentfremdungsverbotes zur Verfügung gestanden haben. In einem Fall war zudem eine Wiederholung des Stellenbesetzungsverfahrens notwendig geworden. So gab ein Bezirk gegenüber dem Senat an, dass ein Stellenbesetzungsverfahren durchgeführt worden sei, nach dessen Abschluss die favorisierten Bewerberinnen und Bewerber jedoch kurz vor Vertragsabschluss abgesagt hätten.

Frage 3: Besteht die Möglichkeit für Bezirke Stellen für diesen Zweck auf andere Bezirke zu übertragen, sofern sie in einem Bezirk nicht benötigt werden?

Antwort zu Frage 3: Ja, diese Möglichkeit besteht.

Frage 4: In welchen Bezirken gibt es wie viele Ferienwohnungen?

Antwort zu Frage 4: Sofern damit die bei den Bezirken angezeigten Ferienwohnungen gemeint sein sollten, so wurden mit Stand vom 31.12.2014 insgesamt 6.147 Ferienwohnungen bei den örtlichen Bezirksämtern angezeigt. Die Verteilung der angezeigten Ferienwohnungen stellte sich in den einzelnen Bezirken zum 31.12.2014 wie folgt dar:

Mitte	1.741 Ferienwohnungen
Friedrichshain-Kreuzberg:	987 Ferienwohnungen
Charlottenburg-Wilmersdorf	962 Ferienwohnungen
Pankow	782 Ferienwohnungen
Tempelhof-Schöneberg	671 Ferienwohnungen
Neukölln	304 Ferienwohnungen
Steglitz-Zehlendorf	183 Ferienwohnungen
Treptow-Köpenick:	134 Ferienwohnungen
Reinickendorf	120 Ferienwohnungen
Spandau	105 Ferienwohnungen
Marzahn-Hellersdorf:	93 Ferienwohnungen
Lichtenberg	65 Ferienwohnungen

Frage 5: Welche davon wurden vor und welche nach dem Stichtag angezeigt?

Antwort zu Frage 5: Mit Stand vom 31.12.2014 wurden in allen Bezirken insgesamt 85 Ferienwohnungen nach dem Stichtag am 31.07.2014 bei den Bezirksämtern angezeigt. Zu 61 dieser angezeigten Ferienwohnungen wurde durch eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand der gesetzlich vorgesehene zweijährige Bestandsschutz gewährt.

Frage 6: Wie viele illegale Ferienwohnungen wurden in welchem Bezirk zwischenzeitlich gemeldet?

Antwort zu Frage 6: Dem Senat liegen keine genauen Erkenntnisse darüber vor, wie viele illegale Ferienwohnungen bei den einzelnen Bezirken gemeldet wurden. Im Rahmen vierteljährlicher Abfragen melden die Bezirke dem Senat lediglich in Summe, alle bei den Bezirksämtern von Bürgerinnen und Bürgern eingegangenen Hinweise zu möglichen Zweckentfremdungen. Diese Meldungen umfassen neben der Ferienwohnungsnutzung auch den Leerstand, den Abriss, die bauliche Veränderung oder die sonstige gewerbliche Nutzung von Wohnraum. Mit Stand vom 31.12.2014 sind insgesamt ca. 699 solcher Hinweise zur möglichen zweckfremden Nutzung von Wohnraum bei den örtlichen Bezirksämtern eingegangen. Die Verteilung dieser eingegangenen Hinweise aus der Bevölkerung stellte sich in den einzelnen Bezirken zum 31.12.2014 wie folgt dar:

Mitte	203 Hinweise
Friedrichshain-Kreuzberg:	122 Hinweise
Pankow	ca. 100 Hinweise
Tempelhof-Schöneberg	94 Hinweise
Charlottenburg-Wilmersdorf	92 Hinweise
Neukölln	41 Hinweise
Treptow-Köpenick:	17 Hinweise
Lichtenberg	10 Hinweise
Steglitz-Zehlendorf	12 Hinweise

Spandau	4 Hinweise
Marzahn-Hellersdorf:	2 Hinweise
Reinickendorf	2 Hinweise

Frage 7: Welche Maßnahmen wurden daraufhin ergriffen?

Antwort zu Frage 7: Die eingegangenen Hinweise aus der Bevölkerung werden in den örtlichen Bezirksämtern im Rahmen eines Amtsverfahrens geprüft. Wenn sich im Zuge eines solchen Amtsverfahrens herausstellt, dass tatsächlich eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum in Form einer Ferienwohnungsnutzung gemäß des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vorliegt, werden die Verfügungsberechtigten des betroffenen Wohnraumes vom Bezirksamt angehört und anschließend ggf. unter Androhung von Zwangsgeldern aufgefordert, den Wohnraum gemäß § 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wieder zu Wohnzwecken dauerhaft zuzuführen. Außerdem können die Bezirke Bußgelder gegen die Verfügungsberechtigten bzw. gegen die Vermieterinnen und Vermieter dieser Ferienwohnungen verhängen.

Frage 8: Wie viele Ferienwohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbot gesichert werden, sind dadurch Ferienwohnungen wieder in Mietwohnungen umgewandelt worden, wenn ja, wo und wie viele?

Antwort zu Frage 8: Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz schützt Wohnraum im gesamten Stadtgebiet u.a vor der Umwandlung in Ferienwohnungen. Zum 31.12.2014 wurden in allen Bezirken insgesamt 6.147 Ferienwohnungen angezeigt. Diese Ferienwohnungen können gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bis zum 30.04.2016 weiterhin als solche betrieben werden. Nach Ablauf dieser Übergangsfrist steht der Betrieb dieser Ferienwohnungen unter dem Vorbehalt einer Genehmigung. Der Senat geht davon aus, dass die Bezirke für die überwiegende Anzahl der bislang angezeigten Ferienwohnungen keine Genehmigungen für einen Weiterbetrieb über den 30.04.2016 hinaus erteilen werden und diese nach Ablauf der Übergangsfrist wieder dauerhaften Wohnzwecken zugeführt werden. Darüber hinaus dauerten mit Stand vom 31.12.2014 ca. 362 Amtsverfahren gegen zweckfremde Wohnraumnutzungen in Form von Ferienwohnungsnutzung, Leerstand, Abriss sowie der baulichen Veränderung oder der sonstigen gewerblichen Nutzung von Wohnraum noch an.

Berlin, den 07. April 2015

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Apr. 2015)