

**Antrag 39/II/2019****KDV Mitte****Der Landesparteitag möge beschließen:****Gegen Leerstand und Spekulation****1 Fünf-Punkte-Plan gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin**2  
3

4 Die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordneten-

5 hauses von Berlin, des Berliner Senats und der Bezirksäm-

6 ter werden aufgefordert, sich für eine Reform des Zweck-

7 entfremdungsrechts sowie für eine effektivere Umset-

8 zung der einschlägigen Vorschriften einzusetzen. Dabei

9 sollen die folgenden fünf Reformziele handlungsleitend

10 sein:

11

12 1. Es wird im Gesetz klargestellt, dass auch die nur spora-

13 dische Eigennutzung einer Wohnung nicht als Wohnnut-

14 zung, sondern als Zweckentfremdung gilt und nur in Aus-

15 nahmefällen (z.B. aus beruflichen Gründen) genehmigt

16 werden kann.

17

18 2. Bei der Aufstellung des neuen Landeshaushalts

19 2020/2021 werden den Bezirken **ausreichend Mittel** zur

20 Verfügung gestellt, um mehr Stellen für die Bekämpfung

21 von Wohnraumzweckentfremdung zu schaffen und um

22 selbst kostenintensive Verfahren, die z.B. eine Zwangs-

23 verwaltung eines hartnäckig leerstehenden Gebäudes

24 betreffen, durchführen zu können.

25

26 3. In den meisten Bezirksämtern werden die **Kompe-**

27 **tenzen für baupolizeiliche und die ordnungsrechtliche**

28 **Prüfung** von Zweckentfremdungsfällen entweder zusam-

29 mengelegt oder zumindest koordiniert. Nach außen muss

30 eine **einheitliche Anlaufstelle** eingerichtet werden, an die

31 die Bürgerinnen und Bürger Hinweise auf Zweckentfrem-

32 dung von Wohnraum melden können.

33

34 4. Der bereits jetzt im Gesetz verankerte **Anspruch** der

35 öffentlichen Hand gegenüber Plattformen wie Airbnb &

36 **Co auf Herausgabe von Informationen** über Kurzzeitver-

37 mietungsgeschäfte mit Wohnraum wird gestärkt. Dafür

38 muss insbesondere gesetzlich klargestellt werden, dass

39 die Bezirksämter die genannten Informationen auch von

40 den in Deutschland tätigen Tochtergesellschaften der

41 Plattformen unbürokratisch herausverlangen und diesen

42 Auskunftsanspruch mit Verwaltungszwang durchsetzen

43 können.

44

45 5. Das Zweckentfremdungsrecht wird so angepasst, dass

46 die pauschale Genehmigungsfreistellung für soziale Trä-

47 ger nach § 3 Abs. 1 Zweckentfremdungsverbotsverord-

48 nung gestrichen und wieder im Einzelfall geprüft wird, ob

**Empfehlung der Antragskommission****Annahme in der Fassung der AK (Konsens)****Fünf-Punkte-Plan gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in Berlin**

Die sozialdemokratischen Mitglieder des Abgeordneten-

hauses von Berlin, des Berliner Senats und der Bezirksäm-

ter werden aufgefordert, sich für eine Reform des Zweck-

entfremdungsrechts sowie für eine effektivere Umset-

zung der einschlägigen Vorschriften einzusetzen. Dabei

sollen die folgenden fünf Reformziele handlungsleitend

sein:

1. Es wird im Gesetz klargestellt, dass auch die nur spora-

dische Eigennutzung einer Wohnung nicht als Wohnnut-

zung, sondern als Zweckentfremdung gilt und nur in Aus-

nahmefällen (z.B. aus beruflichen Gründen) genehmigt

werden kann.

2. Bei der Aufstellung des neuen Landeshaushalts

2020/2021 werden den Bezirken ausreichend Mittel zur

Verfügung gestellt, um mehr Stellen für die Bekämpfung

von Wohnraumzweckentfremdung zu schaffen und um

selbst kostenintensive Verfahren, die z.B. eine Zwangs-

verwaltung eines hartnäckig leerstehenden Gebäudes

betreffen, durchführen zu können.

3. In den meisten Bezirksämtern werden die **Kompe-**

tenzen für baupolizeiliche und die ordnungsrechtliche

Prüfung von Zweckentfremdungsfällen entweder zusam-

mengelegt oder zumindest koordiniert. Nach außen muss

eine einheitliche Anlaufstelle eingerichtet werden, an die

die Bürgerinnen und Bürger Hinweise auf Zweckentfrem-

dung von Wohnraum melden können.

4. Der bereits jetzt im Gesetz verankerte Anspruch der öf-

fentlichen Hand gegenüber Plattformen wie Airbnb & Co

auf Herausgabe von Informationen über Kurzzeitvermie-

tungsgeschäfte mit Wohnraum wird gestärkt. Dafür muss

insbesondere gesetzlich klargestellt werden, dass die Be-

zirksämter die genannten Informationen auch von den

in Deutschland tätigen Tochtergesellschaften der Platt-

formen unbürokratisch herausverlangen und diesen Aus-

kunftsanspruch mit Verwaltungszwang durchsetzen kön-

nen. **Gegen Verstöße gegen die Offenlegungspflichten**

**können Bußgelder erhoben werden.**

5. Das Zweckentfremdungsrecht wird so angepasst, dass

die pauschale Genehmigungsfreistellung für soziale Trä-

ger nach § 3 Abs. 1 Zweckentfremdungsverbotsverord-

49 Wohnraum für einen förderwürdigen sozialen Zweck ver-  
 50 wendet wird. Hiermit soll die Behörde Missbrauch besser  
 51 kontrollieren und bei Umnutzungen, die nicht dem sozia-  
 52 len Zweck entsprechen, einschreiten können.

53

#### 54 **Begründung**

55 Wohnungen bleiben leer, in der Hoffnung auf immer lu-  
 56 krativere Neuvermietungen oder einen profitablen Wei-  
 57 terverkauf. Intakter Wohnraum wird abgerissen, um Platz  
 58 für Luxuswohnungen zu schaffen. Plattformen wie Air-  
 59 nb & Co haben den – für sich genommen sympathischen  
 60 – Gedanken des HomeSharing pervertiert und ganze Stra-  
 61 ßenzüge in illegale Hotelbetriebe verwandelt. Kurzum:  
 62 Berlin hat ein Problem mit der Zweckentfremdung von  
 63 Wohnraum, was die Wohnungsknappheit und die Mieten-  
 64 entwicklung zusätzlich befeuert.

65

66 Um dieses Problem anzugehen, wurde schon im Jahr 2014  
 67 ein Berliner Landesgesetz eingeführt, auf dessen Grundla-  
 68 ge der Senat es grundsätzlich verboten hat, Wohnraum als  
 69 Ferienwohnung sowie für geschäftliche Zwecke zu nut-  
 70 zen oder ihn durch Umbau oder Abriss unbewohnbar zu  
 71 machen. Trotz zwischenzeitlicher Reformen hat die Ver-  
 72 waltungspraxis jedoch Schwächen und Lücken des gelten-  
 73 den Rechts zutage gefördert, die die rot-rot-grüne Koaliti-  
 74 on schleunigst beseitigen sollte. Wir schlagen hierfür ei-  
 75 nen Fünf-Punkte-Plan vor, mit dessen Umsetzung unmit-  
 76 telbar nach der parlamentarischen Sommerpause begon-  
 77 nen werden kann.

78

#### 79 **1. Zweit- und Drittwohnungen dürfen nicht den Großteil** 80 **des Jahres leerstehen**

81 In Berlin gibt es eine wachsende Zahl von Zweit- und  
 82 Drittwohnungen, die nur für den gesetzlich maximal zu-  
 83 lässigen Zeitraum von 90 Tagen an Feriengäste vermie-  
 84 tet und ansonsten von den Eigentümer\*innen nur spora-  
 85 disch besucht werden, um dann den Großteil des Jahres  
 86 als stille Geldanlagen leerzustehen. Dass sich die Stadt  
 87 diesen Zustand angesichts der grassierenden Wohnungs-  
 88 not nicht leisten kann, hat sogar der Bundesverband deut-  
 89 scher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW er-  
 90 kannt und den Wunsch nach einer Regulierung von Zwei-  
 91 und Drittwohnungen an die erste Stelle seiner kürzlich  
 92 veröffentlichten Vorschläge für mehr bezahlbares Woh-  
 93 nen gesetzt. Dem sollte Berlin nicht nachstehen und die  
 94 Einrichtung von Zweit- und Drittwohnung, die nicht über-  
 95 wiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, künftig nur  
 96 noch in engen Ausnahmefällen (z.B. bei beruflich notwen-  
 97 digen Nutzung) erlauben.

98

#### 99 **2. Bezirke finanziell besser ausstatten**

100 Eine wesentliche Schwäche des geltenden Verbots der  
 101 Zweckentfremdung von Wohnraum liegt in der mangeln-

nung gestrichen und wieder im Einzelfall geprüft wird, ob  
 Wohnraum für einen förderwürdigen sozialen Zweck ver-  
 wendet wird. Hiermit soll die Behörde Missbrauch besser  
 kontrollieren und bei Umnutzungen, die nicht dem sozia-  
 len Zweck entsprechen, einschreiten können.

102 den Umsetzung: Die zuständigen Bezirke haben schlicht-  
103 weg zu wenig Personal, um die Einhaltung des Verbots  
104 auch zu kontrollieren und Verstöße zu ahnden. Hier muss  
105 bei der Aufstellung des neuen Landeshaushalts 2020/2021  
106 t nachgebessert werden, so dass in den Bezirksamtern  
107 nicht nur neue Stellen geschaffen werden können, son-  
108 dern auch ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, um  
109 selbst schwierige Verfahren, die z.B. eine Zwangsverwal-  
110 tung eines hartnäckig leerstehenden Gebäudes betreffen,  
111 durchführen zu können.

112

### 113 **3. Zuständigkeiten bündeln, Kontakt zu den Bürgerinnen** 114 **und Bürgern herstellen**

115 Illegaler Leerstand, Abriss oder Gewerbenutzung von  
116 Wohnraum stehen häufig nicht nur in Konflikt mit  
117 dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz, sondern versto-  
118 ßen auch gegen Baurecht. In den meisten Bezirksamtern  
119 sind die Kompetenzen für beide Rechtsgebiete jedoch in  
120 unterschiedlichen Händen, was ein koordiniertes Vorge-  
121 hen erschwert. Hier muss Abhilfe geschaffen und zumin-  
122 dest in der Darstellung nach außen eine einheitliche An-  
123 laufstelle eingerichtet werden, an die die Bürgerinnen und  
124 Bürger Hinweise auf Zweckentfremdung von Wohnraum  
125 melden können.

126

### 127 **4. Informationsgrundlage der öffentlichen Hand stärken**

128 Wenn es um die illegale Vermarktung von Wohnraum  
129 über Plattformen wie Airbnb & Co. geht, wird die Arbeit  
130 der Bezirksamter dadurch erschwert, dass die Anbieter  
131 die Informationen über die bei ihnen geschalteten Ange-  
132 bote für sich behalten und es dem Amt so schwer fällt,  
133 schwarze Schafe zu ermitteln. Hier gilt es den bereits im  
134 Gesetz verankerten Auskunftsanspruch der öffentlichen  
135 Hand zu stärken, indem klargestellt wird, dass die Bezirks-  
136 ämter die Informationen auch von den in Deutschland tä-  
137 tigen Tochtergesellschaften der Plattformen unbürokra-  
138 tisch herausverlangen und diesen Auskunftsanspruch mit  
139 Verwaltungszwang durchsetzen können.

140

### 141 **5. Rechtssicherheit für Non-Profit-Organisationen und so-** 142 **ziale Infrastruktur schaffen**

143 Mitunter trifft das geltende Zweckentfremdungsrecht  
144 auch die Falschen: Soll Wohnraum für wichtige soziale  
145 Infrastruktur, wie zum Beispiel die Einrichtung einer Ob-  
146 dachlosenunterkunft genutzt werden, kann dafür schon  
147 jetzt eine Genehmigung erteilt werden, jedoch fallen mit-  
148 unter hohe Ausgleichszahlungen an. Hier muss im Gesetz  
149 klargestellt werden, dass förderwürdige Träger der Wohl-  
150 fahrtspflege, die uneigennützig und ohne Gewinnerzie-  
151 lungsabsicht handeln, von solchen Ausgleichszahlungen  
152 befreit werden können.