



**Apartment
Allianz Berlin**

Kurzstudie

Fakten statt Fiktionen

Wie viele Ferienwohnungen gibt es in Berlin wirklich?

Online-Pressekonferenz
Berlin, 24. Februar 2026

Romana Wolfram, Vorsitzende, Apartment Allianz Berlin e. V.
Stephan la Barré, stellvertretender Vorsitzender, Apartment Allianz Berlin e. V.

Über die Apartment Allianz Berlin

Die AAB vertritt seit 2013 die Interessen von Anbieter*innen möblierter Apartments in Berlin – sowohl für die kurzfristige als auch mittelfristige Vermietung

Mit 60 Gründungsmitgliedern, steht die Apartment Allianz heute für ca. 1.200 Einheiten

Der Verein setzt sich für den Erhalt und die Anerkennung dieser Wohnform ein

Die von der AAB vertretenen Unternehmen bewirtschaften sowohl gewerbliche Flächen als auch Wohnraum.

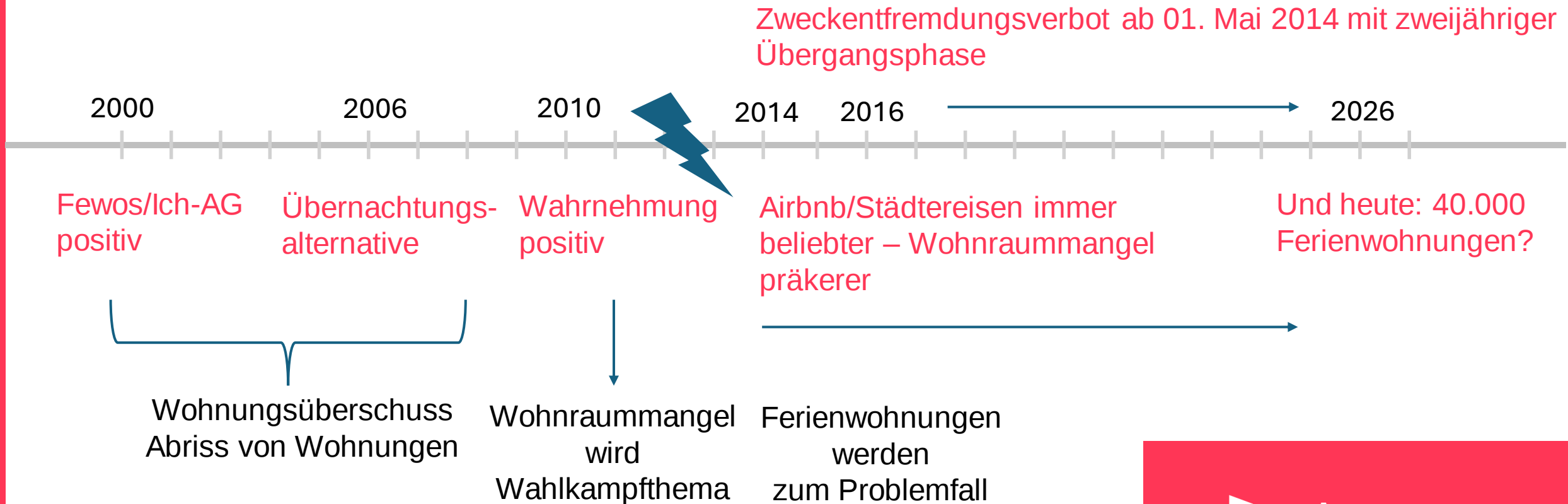
Die AAB wirbt für Qualität, Transparenz und verantwortungsbewusste Vermietung – unter anderem mit einem eigenen Branchen-Kodex

Fast alle Betreiber der AAB starteten ihr Geschäft **weit vor dem Inkrafttreten** der einschränkenden Gesetzgebung in 2013



**Apartment
Allianz Berlin**

Fewos bereichern seit jeher den Berlin-Tourismus



Apartment
Allianz Berlin

Berliner Gesetzgebung schränkt die Vermietung von Ferienwohnungen gravierend ein

- In Abgrenzung zu anderen beliebten Unterkunftsformen ist eine Ferienwohnung (Fewo) eine **abgeschlossene Einheit**, die **weniger als 90 Tage am Stück** vermietet wird
- Restriktives Genehmigungsverfahren: Die Nutzung oder Umwandlung ganzer Wohnungen als Ferienwohnungen ist grundsätzlich verboten
- Kein Bestandsschutz nach Ablauf von zwei Jahren für Ferienwohnungen, die vor dem 01. Mai 2014 vermietet wurden
- Airbnb & Co. müssen Registrierungsnummern anzeigen und Daten an Bezirke melden
- Das Gesetz sieht hohe Bußgelder bei Verstößen vor – bis 500.000 €
- Regelmäßige Kontrollen in den Berliner Stadtbezirken

Berlin hat das strengste Zweckentfremdungsgesetz in Deutschland!



**Apartment
Allianz Berlin**

Bestandsschutz vs Illegalität – ein Dilemma

Ferienwohnungen sind die einzige Sparte ohne unbefristeten Bestandsschutz (im Gegensatz zu z. B. Büros, Rechtsanwaltskanzleien oder Yogastudios in Wohnraum) → **eine gravierende Ungleichbehandlung**

Üblich in Deutschland: Sobald es ein Zweckentfremdungsverbot gibt, bekommen alle historisch gewachsenen Betriebe, **auch Ferienwohnungen**, Bestandsschutz
Berlin: nur zwei Jahre Bestandsschutz dann Rückführung zu Wohnraum (= Enteignung)

Bisher gibt es keine rechtliche Anerkennung, Fewos in Wohnraum sind aber auch **nicht zwangsläufig illegal**, da sie durch **laufende Verfahren Rechtsschutz genießen**

Die Diskussion um Ferienwohnungen in Deutschland wird oft auf das Narrativ zugespitzt: „Illegale Ferienwohnungen“ versus „Wohnraumschutz“, dabei ist das Thema weitaus komplexer, als üblicherweise dargestellt



**Apartment
Allianz Berlin**

Warum werden Fewos zum Problemfall?

- Fakt ist: Berlin hat zu wenige bezahlbare Mietwohnungen, die Mietpreise steigen
- Das Fewo-Segment ist fragmentiert, aber trotzdem ein klar abgrenzbarer Marktbereich, der vermeintlich gut regulierbar ist – keine Lobby
- Das Wohnraumthema ist emotional sehr stark aufgeladen und Fewos werden häufig als Gegenspieler herangezogen
- Symbolpolitik statt Problemlösung: Ferienwohnungen werden als schnelle Lösung für den Wohnraummangel präsentiert
- Zudem wird die Anzahl an Ferienwohnungen bei weitem über- und die wirtschaftliche Bedeutung bei weitem unterschätzt



**Apartment
Allianz Berlin**

40.000 illegale Ferienwohnungen in Berlin?

Trotz strenger Regulierung kursiert eine gewaltige Zahl im Netz und durch die Medien:

Mieterverein:
"Es gibt 40.000 illegale
Ferienwohnungen"

Zeitung 1:
"Es gibt 40.000 illegale
Ferienwohnungen"

Zeitung 2:
"Es gibt 40.000
illegale
Ferienwohnungen"

Wie ist es möglich, dass Vermieter von 40.000 Einheiten dieses Gesetz geschickt umgehen, um **"illegal"** zu vermieten?



**Apartment
Allianz Berlin**

Gar nicht! Die Zahlen sind schlichtweg falsch

Zugrunde liegt ein **Fehler des Landesrechnungshofes** aus dem Jahr 2024. Dieser zählt unterschiedliche Unterkunftsarten doppelt und steigert damit die Zahl der sogenannten Ferienwohnungen um 12.000 und verwechselt Unterkunftsarten.



Zimmer in einer Wohnung
(Klassisches Homesharing)



Vermietung der Hauptwohnung
während der Abwesenheit



Ferienwohnungen in
Gewerbeeinheiten

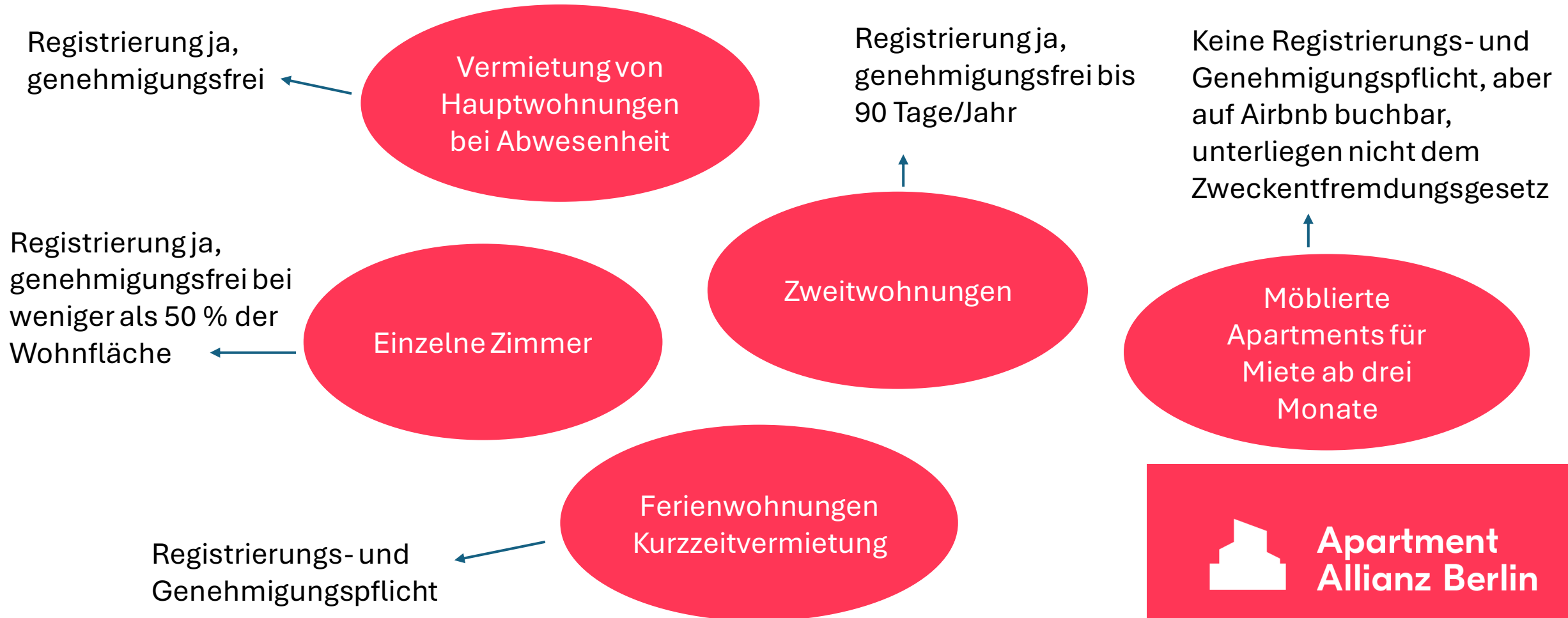
In diese
Unterkünfte
können keine
Dauermieter
einziehen,
werden aber
statistisch oft mit
Ferienwohnungen
in einen Topf
geworfen



**Apartment
Allianz Berlin**

Wenn also von Tausenden Unterkünften...

auf Airbnb die Rede ist, dann ist das ein bunter Strauß an Unterkunftsarten und Auflagen:



aktuelle Zahlen...

Aus Inside Airbnb, 23. September 2025

14.272 Datensätze bei Airbnb

- 5.325 langfristig vermietet > 90 Tage (drei Monate) unterliegen nicht dem Zweckentfremdungsverbot
- 2.653 Homesharing-Zimmer (sind genehmigungsfrei)
- 108 Hotelzimmer (anderes Segment)
- 97 Geteilte Zimmer (genehmigungsfrei)

= **6.089 Ferienwohnungen**

in Wohnungen und in Gewerberäumen (Gewerbe = keine Genehmigung notwendig)

Dann ist ein großer Teil damit immer noch **nicht automatisch illegal**.

Es laufen immer noch Verfahren dazu. Bis heute gibt es keine Rechtssicherheit.

Lediglich **31 Inserate** sind ohne Lizenzangaben und sind damit auffällig. **Das sind nur 0,5 % aller Ferienwohnungen.**

In den vergangenen Jahren

**Berlin genehmigt 600 Ferienwohnungen -
Tausende existieren illegal**

Mi 22.01.2025, 13:03 Uhr



**Apartment
Allianz Berlin**

Wie viele Ferienwohnungen in Wohnraum gibt es nun tatsächlich in Berlin?



Analysetool
Inside AIRBNB

6.089

ganze Wohnungen

Daten vom September 2025

31 Objekte haben keine Lizenzangaben



Analyse-Plattform
AirDNA

5.043

ganze Wohnungen

Daten vom Dezember 2025



Marktstudie
DFV

6.356

Privatunterkünfte

Februar 2024, Daten aus 2022

Alle drei Datenlieferanten kommen zu einem ähnlichen Ergebnis: **5.000 bis 6.000 Ferienwohnungen** in Berlin



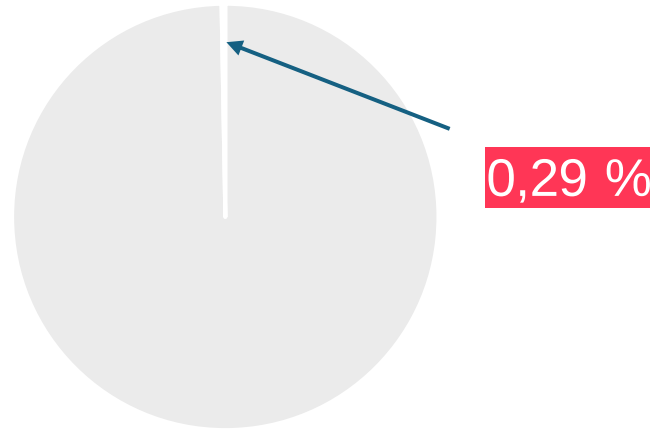
**Apartment
Allianz Berlin**

Fazit Nr. 1:

- **Es gibt 6.000 Ferienwohnungen in Berlin.**
- **Nur 0,5 % haben keine Lizenzangaben.**
- **Der Status vieler Fewos ist rechtlich noch nicht abschließend geklärt.**
- **Von einer generellen Illegalität zu sprechen, wird der Situation also nicht gerecht.**



Anteil am Gesamtwohnungsmarkt unter 0,3 %



■ Wohnungen ■ Ferienwohnungen

Anzahl Wohnungen in Berlin: 2.059.000

Quelle: Amt für Statistik Berlin/Brandenburg

Anzahl Ferienwohnungen in Berlin: 6.008

Quelle: Inside AIRBNB

Anteil beträgt 0,29 %



**Apartment
Allianz Berlin**

Einfluss auf Wohnungsmarkt und Mietpreis

- Wissenschaftliche Analysen, 2024 von Prof. Dr.-Ing. Vanessa Borkmann (Fraunhofer IAO), bestätigen, dass Ferienwohnungen in dieser Größenordnung keinen signifikanten Einfluss auf den Mietmarkt und steigende Mietpreise haben
- Empirica 2018: keine erzielbaren Effekte am Wohnungsmarkt durch Ferienwohnungsbestand



**Apartment
Allianz Berlin**

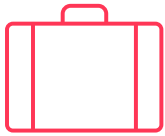
Fazit Nr. 2:

Ferienwohnungen machen weniger als ein halbes Prozent des Berliner Wohnungsmarktes aus und habe keinen signifikanten Einfluss auf das Wohnungsangebot und Mieten

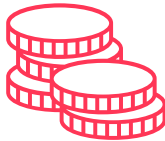


**Apartment
Allianz Berlin**

Ferienwohnungen in Berlin sind bedeutender Wirtschaftsfaktor



Ausgaben der Urlauber: durchschnittlich **118,90 Euro pro Kopf/Tag** für Unterkunftsmiete, Verpflegung, Einkäufe, Gastronomie sowie Freizeit- und Kulturangebote



Daraus resultierender Bruttoumsatz: **660 Mio Euro/Jahr**



141 Mio Euro/Jahr vom Bruttoumsatz auf die Miete entfallen – rund **80 % der Ausgaben bleiben in Berlin**

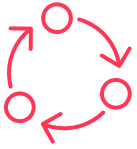
Quelle:

Der Ferienhausmarkt in Deutschland, Deutscher Ferienhausverband in Zusammenarbeit mit Statista Q 2024, Zahlenbasis 2022



**Apartment
Allianz Berlin**

Berlin profitiert von hohen Steuereinnahmen



Aus den Gäste-Umsätzen resultieren Einkommen aus direkter und indirekter Wertschöpfung in Höhe von **438 Mio Euro**



Dem Fiskus fließen jährlich **Steuereinnahmen** (MwSt. & Lohnsteuer) in Höhe von **123 Mio Euro** zu

Quelle:

Der Ferienhausmarkt in Deutschland, Deutscher Ferienhausverband in Zusammenarbeit mit Statista Q 2024, Zahlenbasis 2022



Hinzu kommt City Tax:
Erhöhung von 5,0 auf 7,5 Prozent in 01/2025



**Apartment
Allianz Berlin**

Für Familien sind Fewos die günstige Alternative



Zwei Hotelzimmer für eine Nacht
Durchschnittspreis: 282 Euro

Quelle:
VisitBerlin 2024



Eine Ferienwohnung mit zwei
Schlafzimmern für eine Nacht
Durchschnittspreis: 176 Euro

Quelle: Pricelabs Revenue Management System

Gäste sparen 30 % pro Nacht in einer Fewo im Vergleich zum Hotel.

Weitere Gästegruppen: berufsbedingte Reisen, kleinere
Gruppen, weltweite Besucher

Eine Hauptstadt ohne Ferienwohnungen ist undenkbar



**Apartment
Allianz Berlin**

Fewos machen Berlin bunter

Ferienwohnungen sind mit den touristischen Strukturen in Berlin gewachsen und aus Berlin nicht mehr wegzudenken

Die wirtschaftliche Bedeutung des Ferienhausmarktes ist groß

Städtereisen sind ohne Ferienwohnungen nicht wegzudenken

Fewos sind eine kostengünstige und komfortable Alternative für Familien, für Projektmitarbeiter, für Künstler und Besucher aus der ganzen Welt



Apartment
Allianz Berlin

Fazit Nr. 3:

Die wirtschaftlichen Effekte von Berliner Ferienwohnungen sind beträchtlich, werden aber weitestgehend unterschätzt.

Insbesondere Familien, kleine Gruppen aber auch Gäste mit berufsbedingtem Aufenthalt in Berlin tragen zur Wertschöpfung bei.



**Apartment
Allianz Berlin**

Executive Summary



Apartment
Allianz Berlin

Der öffentliche Diskurs über Ferienwohnungen ist von pauschalen Zuschreibungen geprägt. Eine klare Abgrenzung zu anderen Unterkunftsformen findet nicht statt.

6.000 Ferienwohnungen gibt es in Berlin. Aufgrund der geringen Zahl verschärfen sie weder den Wohnraummangel noch haben sie Einfluss auf steigende Mietpreise.

Der rechtliche Status vieler Ferienwohnungen ist aktuell noch nicht final geklärt. Von genereller Illegalität zu sprechen, ist falsch.

Ferienwohnungen sind bedeutender Wirtschaftsfaktor für Berlin

Berlin braucht seine
6.000 Ferienwohnungen



**Apartment
Allianz Berlin**

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Ihr Kontakt:

Apartment Allianz Berlin e. V.
Romana Wolfram, Vorsitzende
Tel.: +49 30 40 36 827 03
info@apartmentallianz.net

Pressekontakt:

c/o RÜCKERCONSULT
Daniel Sohler
Tel.: +49 30 28 44 987 49
soler@rueckerconsult.de

Quellenverzeichnis

[Get the Data | Inside Airbnb](#)

[AirDNA | Short-Term Rental Data Analytics | Vrbo & Airbnb Data](#)

[Amt für Statistik Berlin Brandenburg](#)

[Studie: Der Ferienhausmarkt in Deutschland - Deutscher Ferienhausverband e.V.](#)

[Airbnb-Vermietungen haben keinen signifikanten Einfluss auf den deutschen Wohnungsmarkt - Fraunhofer IAO](#)

[Reiseanalyse – So verreist Deutschland.](#)



**Apartment
Allianz Berlin**