

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 24. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mai 2018)

zum Thema:

**Geduldeter Gebäudeleerstand in Berlin?**

und **Antwort** vom 11. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15115  
vom 24. Mai 2018  
über Geduldeter Gebäudeleerstand in Berlin?

---

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

Frage 1:

Wie viele Wohngebäude mit wie vielen Wohneinheiten stehen aktuell in Berlin leer? (Aufgegliedert nach landeseigenen, privaten, genossenschaftlichen und sonstigen Eigentümern)

Antwort zu 1:

Daten zum gesamtstädtischen Wohnungsleerstand wurden letztmalig im Rahmen der Wohnungszählung zum Zensus 2011 mit Stichtag 09.05.2011 erhoben. Zu diesem Stichtag standen in Berlin rd. 66.000 Wohnungen leer. Seitdem liegen dem Senat keine belastbaren gesamtstädtischen Leerstandsdaten und -informationen vor, sondern nur Teilinformationen auf Grundlage der Informationen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Danach standen zum Stichtag 31.12.2016 (aktuellere Zahlen liegen nicht vor) bei den Mitgliedsunternehmen des BBU rd. 10.700 Wohnungen unabhängig von der Dauer und den Gründen des Leerstandes leer. Darunter rd. 1.600 Wohnungen bei den Genossenschaften (0,8 % des Bestandes), rd. 9.100 Wohnungen bei den Wohnungsbaugesellschaften (1,6 % des Bestandes), darunter rd. 5.900 Wohnungen bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften (2,0 % des Bestandes).

Anhand der vorliegenden Teilinformationen zum Wohnungsleerstand und deren Entwicklung seit 2011, lässt sich bezogen auf den Gesamtleerstand in Berlin lediglich feststellen, dass sich die Leerstandsquote für den Gesamtleerstand in Berlin mittlerweile deutlich unter einer, für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt notwendigen, Fluktuationsreserve von 3 % bewegt.

Frage 2:

Ist dem Senat bewusst, dass es sich bei einem dauerhaften Leerstand um eine Zweckentfremdung handelt, und wie wird diese verfolgt, insbesondere bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Frage 3:

Seit wann ist der Senatsverwaltung ein Wohngebäudeleerstand bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bekannt, und wieso wurde diese bisher geduldet?

Antwort zu 2 und 3:

Der Leerstand von Wohnungen ist bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit Jahren rückläufig und liegt unter der üblichen Fluktuationsreserve von ca. 3 % des Wohnungsbestandes. Der Wohnungsleerstand betrug nach deren Angaben zum Stichtag Ende 2017 über alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 1,9 %, wobei davon 1,0 % auf sanierungsbedingten Leerstand zurückzuführen ist. Länger anhaltender Leerstand wird durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei den bezirklichen Ämtern entsprechend beantragt und muss genehmigt werden. Von einer Duldung nicht genehmigten Leerstandes bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist nicht auszugehen.

Frage 4:

Wie und wann kommt hierbei das Zweckentfremdungsverbotsgesetz zur Anwendung?

Antwort zu 4:

Eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG). Im Land Berlin darf Wohnraum nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Nach Ablauf der drei Monate bedarf der Leerstand somit grundsätzlich einer Genehmigung durch das zuständige Bezirksamt.

Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll das zuständige Bezirksamt nach § 4 Abs. 1 ZwVbG anordnen, dass der Wohnraum, im Regelfall innerhalb einer Frist von einem Monat, wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Rückführungsgebot). Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt nach § 4 Abs. 2 ZwVbG anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wieder herstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Kommen die Verfügungsberechtigten einem Rückführungsgebot oder einem Wiederherstellungsgebot nicht nach, kann das zuständige Bezirksamt nach § 4b Abs. 1 ZwVbG zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken bzw. nach § 4a Abs. 1 ZwVbG zur Wiederherstellung für Wohnzwecke eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der vom zuständigen Bezirksamt gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.

Abweichend davon liegt nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ZwVbG keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte und die Verfügungsberechtigten beziehungsweise Nutzungsberechtigten den Leerstand nicht zu vertreten haben, folglich wenn ernsthafte Vermietungsbemühungen erfolglos sind. Ferner liegt nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 ZwVbG keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht. Innerhalb dieses Zeitraums bedarf es keiner Genehmigung oder gesonderten Modernisierungsanzeige. Durch die zeitliche Begrenzung sollen die Verfügungsberechtigten angehalten werden, die Maßnahmen schnell durchzuführen. Auch der nachgewiesene, durch eine Klage auf Duldung von Modernisierungsbeziehungsweise Sanierungsmaßnahmen bedingte Leerstand ist kein genehmigungsbedürftiger Tatbestand.

Berlin, den 08.06.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen