

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Bernd Schlömer (FDP)**

vom 18. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Januar 2019)

zum Thema:

Arbeiten, Leben und Wohnen in Friedrichshain-Kreuzberg – Sachstand der Anwendung des Zweckentfremdungsgesetzes

und **Antwort** vom 01. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Bernd Schlömer (FDP)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17564
vom 18. Januar 2019

über Arbeiten, Leben und Wohnen in Friedrichshain-Kreuzberg – Sachstand der
Anwendung des Zweckentfremdungsgesetzes

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann, da die Umsetzung und Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots in Berlin den Bezirken obliegt. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat der Senat von Berlin den zuständigen Bezirk um Stellungnahme gebeten. Die insoweit übermittelten Angaben auf die Fragen dieser Schriftlichen Anfrage bilden die Grundlage für die folgenden Antworten.

Frage 1:

Wie hoch ist die Anzahl von (Wohn-)Objekten bzw. (Wohn-)Einheiten, die im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg unter den Anwendungsbereich des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZvVbG) fallen (bitte differenzierte Darstellung nach Anzahl der Gewerbe- und/oder Wohneinheiten)?

Antwort zu 1:

Die Anzahl aller Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg betrug lt. Statistischem Jahrbuch Berlin 2018 insgesamt 152.006 in 9.661 Gebäuden. Zur Beantwortung der Fragestellung sind 10.719 Sozialwohnungen abzuziehen. Damit verbleiben 141.287 Wohnungen, die dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) unterliegen.

Von den insgesamt vorhandenen 9.661 Wohngebäuden sind 969 Wohngebäude, in denen sich Sozialwohnungen befinden, abzuziehen, so dass am Ende im Bezirk 8.692 Wohngebäude unter den Anwendungsbereich des ZwVbG fallen.

Einheiten sind dann rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet, wenn von der zuständigen Stelle die Genehmigung zum dauernden Wohnen erteilt wurde bzw. die

materiell-rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, sie also als Wohnung genutzt wurden.

Einheiten, die zu anderen Zwecken (Gewerbe) errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (01.05.2014) auch entsprechend genutzt werden, fallen nicht unter das Zweckentfremdungsverbot. Es gibt keine statistischen Erhebungen zur Anzahl der Gewerbeeinheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots.

Frage 2:

Wie viele Beschäftigte sind mit der Umsetzung des ZvVbG im BA Friedrichshain-Kreuzberg befasst (in VZÄ)?

Antwort zu 2:

Mit der Umsetzung des ZvVbG sind zurzeit fünf Mitarbeiter/innen beschäftigt.

Frage 3:

Wie viele Verfahren hat die für die Umsetzung des ZvVbG eingesetzte AG Zweckentfremdung des Wohnungsamtes BA Friedrichshain-Kreuzberg seit Inkrafttreten des ZvVbG bearbeitet?

- a) Wie hoch ist dabei der Anteil „erfolgreich“ durchgeführter Verfahren (in absoluten Zahlen; „erfolgreich“ im Verständnis von: dem privaten Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohnraum)
- b) Wie häufig wurde Ordnungsstrafe oder Zwangsgeld angedroht und vollstreckt, um Wohnraum den ursprünglichen Zwecken zuzuführen? Wie viele Widersprüche hat es seitdem gegeben (in absoluten Zahlen)?
- c) Wie viele Verfahren bei Gericht sind seitdem im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg anhängig (in absoluten Zahlen)?
- d) Wie hoch sind die Einnahmen aus Ordnungsstrafe oder Zwangsgeldern seit dieser Zeit? Wie hoch ist das durchschnittliche angedrohte Ordnungsstrafe oder Zwangsgeld?

Antwort zu 3:

Es wurden seit der Einführung des ZvVbG 2.762 Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung, 2.152 Amtsverfahren wegen Leerstand, 658 Antragsverfahren wegen Zweckentfremdung und 1.155 Antragsverfahren wegen Leerstand eröffnet. 216 Anträge auf Negativatteste wurden bearbeitet.

Antwort zu 3 a:

1.900 Wohnungen wurden dem Wohnungsmarkt wiederzugeführt.

Antwort zu 3 b:

In 324 Fällen von Zweckentfremdung wurden Zwangsmaßnahmen eingeleitet, bei Leerstand in 196 Fällen.

622 Ordnungswidrigkeitenverfahren wurden eingeleitet.

602 Widersprüche wurden erhoben, 174 Einsprüche, 106 Klagen.

Antwort zu 3 c:

106 Klagefälle vor dem Verwaltungsgericht, 16 Eilverfahren.

Antwort zu 3 d:

Festgesetzt wurden Bußgelder in Höhe von 2.633.769 Euro, davon wurden 323.540 Euro bereits beigetrieben. Zwangsgeld wurde in Höhe von 25.000 Euro eingenommen.

Frage 4:

Auf welche Veranlassung hin wird die im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eingesetzte AG Zweckentfremdung tätig?

Antwort zu 4:

Grundsätzlich reagiert die AG Zweckentfremdung aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung.

Frage 5:

Wie verteilen sich in absoluten Zahlen die unter Frage 3 benannten Verfahren nach Anlass des Tätigwerdens (bitte ausweisen nach den Kategorien „durch Bürgerhinweis analog“, „durch Bürgerhinweis der berlinweiten elektronischen Meldeplattform“, „durch „Eigenanzeige von Betroffenen“ „durch Amtsseite“ „sonstiges“)?

Antwort zu 5:

Dazu kann keine Aussage getroffen werden, Informationen dazu werden nicht erfasst.

Frage 6:

Wie prüft die AG Zweckentfremdung die sachliche Richtigkeit derjenigen Vorgänge, die durch Bürgerhinweise (insbesondere aus der elektronischen Meldeplattform) veranlasst worden sind?

- a) Existieren für diese amtsseitige Prüfung Arbeitshilfen oder andere etwaige Ausführungsbestimmungen? Wie sehen diese aus?
- b) Welche Datenbanken oder Quellen nutzt die AG Zweckentfremdung, um ihrer Sorgfaltsverantwortung bei dieser amtsseitigen Vor-Prüfung gerecht zu werden?

Antwort zu 6:

Die Richtigkeit wird im Rahmen von Amtsermittlungsverfahren geprüft; die Beteiligten werden angehört und ggf. Ortsbesichtigungen durchgeführt.

Antwort zu 6 a:

Es existieren Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Diese sind für jedermann freizugänglich im Amtsblatt von Berlin einsehbar.

Antwort zu 6 b:

Es steht keine Datenbank zur Verfügung. Da es sich im Zweckentfremdungsrecht grundsätzlich um Einzelfallprüfungen handelt, kann hierzu keine pauschale Aussage getroffen werden.

Frage 7:

Wie bewertet der Senat den Erfolg der bisherigen Aktivitäten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg?

Antwort zu 7:

Der Senat von Berlin bewertet die bisherigen Aktivitäten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum als sehr positiv.

Berlin, den 01.02.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen