

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 27. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2022)

zum Thema:

Abrisse in Berlin und Schaffung von Ersatzwohnraum

und **Antwort** vom 16. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10788
vom 27. Januar 2022
über Abrisse in Berlin und Schaffung von Ersatzwohnraum

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die 12 Bezirke um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Anträge zur Erteilung einer Abrissgenehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und bezogen auf wie viele Wohneinheiten wurden seit 2018 jährlich gestellt? (Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

a) Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden? (Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

b) Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt?

c) Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen?

Antwort zu 1.

a) Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anträge auf Ab- rissgenehmigun- gen in 2018	davon positiv beschiede- n	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschiede- n
Charlottenbu- rg- Wilmerdorf	99	34	32 (+13 eingestellt/ zurückgenomm- en)	20
Friedrichshain - Kreuzberg	0	0	0	0
Lichtenberg	3	2	1	0
Marzahn- Hellersdorf	7	7		
Mitte	159	2	142	15
Neukölln	13	6	1	6
Pankow	12	12	0	0
Reinickendorf	28	25 (bei 26 Wohnunge- n)	0	0
Spandau	11	8	1	1
Steglitz- Zehlendorf				
Tempelhof- Schöneberg	22	8	4	0 (anderweit- ig erledigt 12)
Treptow- Köpenick	15	9	1 (+5 Einstellungen)	0

	Anträge auf Ab- rissgenehmigung en in 2019	davon positiv beschied en	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschiede n
Charlottenbur g-Wilmersdorf	62	40	0 (+1 eingestellt/ zurückgenomm en)	21
Friedrichshain - Kreuzberg	26	26	0	0
Lichtenberg	6	6	0	0
Marzahn- Hellersdorf	25	25		
Mitte	126	34	36	56
Neukölln	34	25	6	3
Pankow	22	13	1	4
Reinickendorf	29	25	0	0
Spandau	29	27	0	1
Steglitz- Zehlendorf				
Tempelhof- Schöneberg	30	23	3	0 (anderweit ig erledigt 4)
Treptow- Köpenick	44	36	0 (+8 Einstellungen)	0

	Anträge auf Ab- rissgenehmigung en in 2020	davon positiv beschied en	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschiede n
Charlottenbur g-Wilmersdorf	101	66	1 (+7 eingestellt/ zurückgenomm en)	27
Friedrichshain - Kreuzberg	1	0	0	1
Lichtenberg	16	15	1	0
Marzahn- Hellersdorf	51	51		
Mitte	47	18	3	22
Neukölln	30	16	4	10
Pankow	19	13	0	2
Reinickendorf	47	39	0	3
Spandau	22	17	2	2
Steglitz- Zehlendorf				
Tempelhof- Schöneberg	24	14	9	0 (anderweit ig erledigt 4)
Treptow- Köpenick	48	44	2(+2 Ein- stellungen)	0

	Anträge auf Abrissgenehmigung en in 2021	davon positiv beschiede n	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschiede n
Charlottenbur g-Wilmersdorf	61	22	0	39
Friedrichshain- Kreuzberg	65	65	0	0
Lichtenberg	13	6	0	7
Marzahn- Hellersdorf	76	71		5
Mitte	40	35	0	5
Neukölln	39	9	2	28
Pankow	18	15	0	0
Reinickendorf	63	35	1 (Rücknahm e)	27
Spandau	37	13	5	15
Steglitz- Zehlendorf				
Tempelhof- Schöneberg	44	22	4	15 (anderweiti g erledigt 3)
Treptow- Köpenick	60	59	0(+1 Ein- stellung)	0

b+c) Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt? 2018	Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen 2018
Charlottenburg-Wilmersdorf	bis 2018 = 1044	bis 2018 = 24
Friedrichshain-Kreuzberg	345	k.A.
Lichtenberg	47	3
Marzahn-Hellersdorf	0	7
Mitte	0	0
Neukölln	0	3
Pankow	29	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	0	26
Spandau	0	Nicht ermittelbar
Steglitz-Zehlendorf		
Tempelhof-Schöneberg	8	8
Treptow-Köpenick	6	9

	Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt? 2019	Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen? 2019
Charlottenburg-Wilmersdorf	147	0
Friedrichshain-Kreuzberg	586	k.A.
Lichtenberg	12	0
Marzahn-Hellersdorf	0	25
Mitte	0	0
Neukölln	1	6
Pankow	194	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	0	25
Spandau	0	Nicht ermittelbar
Steglitz-Zehlendorf		
Tempelhof-Schöneberg	12	12
Treptow-Köpenick	8	30

	Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt? 2020	Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen? 2020
Charlottenburg-Wilmersdorf	444	0
Friedrichshain-Kreuzberg	453	k.A.
Lichtenberg	20	1
Marzahn-Hellersdorf	0	51
Mitte	0	0
Neukölln	1	1
Pankow	286	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	0	39
Spandau	0	Nicht ermittelbar
Steglitz-Zehlendorf		
Tempelhof-Schöneberg	2	2
Treptow-Köpenick	2	18

	Wie viele Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken rückgeführt? 2021	Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen? 2021
Charlottenburg-Wilmersdorf	325	0
Friedrichshain-Kreuzberg	333	k.A.
Lichtenberg	11	0
Marzahn-Hellersdorf	0	71
Mitte	0	0
Neukölln	0	0
Pankow	Auswertung liegt noch nicht vor	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	0	35
Spandau	3	Nicht ermittelbar
Steglitz-Zehlendorf		
Tempelhof-Schöneberg	0	0
Treptow-Köpenick	1	0

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat In Bezug auf Fragen 1 und 2 auf die quartalsweise von der Sensatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von den Bezirken erbetenen Informationen zum Umsetzungsstand des ZwVbG verwiesen und führt weiter aus:

„Weitergehende Statistiken werden hier nicht geführt und sind für die Bearbeitung von Anträgen auf Zweckentfremdung auch nicht erforderlich. Die Frage nach der Anzahl von Wohnungen als Ersatzwohnraum kann ebenso nicht beantwortet werden. Die Anzahl entspricht mindestens der Anzahl der beseitigten Wohnungen, da ansonsten hier auch keine Genehmigung erteilt werden würde. Statistiken über die (Mehr-)Anzahl werden hier nicht geführt. Eine händische Auszählung und/oder eine elektronische Nachforschung kommt aus personellen Gründen leider nicht in Betracht.“

Frage 2:

In wie vielen Fällen und für wie viele Wohneinheiten wurden Anträge auf Erteilung eines Negativattests gestellt?

(Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

a) Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden?

(Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 2.

a) Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anzahl Anträge auf Negativatteste in 2018	Anzahl Wohneinheiten	davon positiv beschieden	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschieden
Charlottenburg-Wilmersdorf	35	Ca. 69	19	36 (+4 eingestellt /zurückgenommen)	0
Friedrichshain - Kreuzberg	14	14	2	12	0
Lichtenberg	0	0	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	31	31	31		
Mitte	72	72	0	38	1
Neukölln	9	9	5	4	0
Pankow	8	8	4	2	2
Reinickendorf	6	6	3	0	0
Spandau	0	0	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf					
Tempelhof-Schöneberg	25	25	14	2	0 (+9 anderweitig erledigt)
Treptow-Köpenick	2	2	0	1 (+1 Einstellung)	0

	Anzahl Anträge auf Negativatteste in 2019	Anzahl Wohneinheiten	davon positiv beschieden	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschieden
Charlottenburg-Wilmersdorf	30	Ca. 45	7	24 (+14 eingestellt /zurückgenommen)	0
Friedrichshain-Kreuzberg	5	5	0	2	2 (+1 Rücknahme)
Lichtenberg	0	0	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	7	7	7		
Mitte	102	102	4	61	1
Neukölln	23	19	16	7	0
Pankow	36	36	31	3	3
Reinickendorf	10	10	2	0	0
Spandau	1	1	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf					
Tempelhof-Schöneberg	52	52	21	22	0 (+9 anderweitig erledigt)
Treptow-Köpenick	2	2	2	0	0

	Anzahl Anträge auf Negativatteste in 2020	Anzahl Wohneinheiten	davon positiv beschieden	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschieden
Charlottenburg-Wilmersdorf	43	Ca. 76	16	34 (+4 eingestellt /zurückgenommen)	22
Friedrichshain - Kreuzberg	5	5	0	2	2 (+1 Rücknahme)
Lichtenberg	1	1	1	0	0
Marzahn-Hellersdorf	24	24	24		
Mitte	57	57	8	30	9
Neukölln	4	2	1	3	0
Pankow	48	48	45	0	0
Reinickendorf	9	9	4	3	2
Spandau	1	1	1	0	0
Steglitz-Zehlendorf					
Tempelhof-Schöneberg	18	18	14	3	0 (+1 anderweitig erledigt)
Treptow-Köpenick	1	1	1	0	0

	Anzahl Anträge auf Negativatteste in 2021	Anzahl Wohneinheiten	davon positiv beschieden	davon negativ beschieden	davon noch nicht beschieden
Charlottenburg-Wilmersdorf	43	57	38	16 (+2 eingestellt /zurückgenommen)	1
Friedrichshain - Kreuzberg	3	3	1	2	0
Lichtenberg	1	1	1	0	0
Marzahn-Hellersdorf	30	30	30		
Mitte	41	41	22	1	2
Neukölln	2	4	0	2	0
Pankow	37	37	32	1	0
Reinickendorf	11	11	2	5	2
Spandau	1	1	0	0	1
Steglitz-Zehlendorf					
Tempelhof-Schöneberg	15	15	4	5	3 (anderw. erledigt 3)
Treptow-Köpenick	10	10	9	1	0

Frage 3:

Wie viele Widerspruchsverfahren und bezogen auf wie viele Wohneinheiten laufen aktuell aufgrund von abgelehnten Abrissanträgen? (Bitte nach Bezirken auflisten.)

a) Zu wie vielen Widerspruchsverfahren sind Klagen anhängig?

b) In wie vielen Fällen ist die nach § 4 Abs. 4 ZwVbVO vorgeschriebene Mietobergrenze von 7,92 €/m² für Ersatzwohnraum Gegenstand des Widerspruchsverfahrens? (Bitte nach Bezirken auflisten.)

Antwort zu 3.

a) Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anzahl Widerspruchsverfahren	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl an Klagen
Charlottenburg-Wilmersdorf	64	64	0
Friedrichshain - Kreuzberg	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0		
Mitte	0	0	5
Neukölln	4	4	3
Pankow	125 insgesamt davon 5 Abriss	127 davon 7 Abriss	70
Reinickendorf	0	0	0
Spandau	2	2	0
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige	Fehl-anzeige	Fehl-anzeige
Tempelhof-Schöneberg	5	5	0
Treptow-Köpenick	0	0	0

b) Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anzahl der Widerspruchsverfahren, in denen die nach § 4 Abs. 4 ZwVbVO vorgeschriebene Mietobergrenze von 7,92 €/m ² für Ersatzwohnraum Gegenstand des Widerspruchsverfahrens ist?
Charlottenburg-Wilmersdorf	Geschätzt 10
Friedrichshain - Kreuzberg	1
Lichtenberg	0
Marzahn-Hellersdorf	1
Mitte	0
Neukölln	2
Pankow	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	0
Spandau	2
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige
Tempelhof-Schöneberg	5
Treptow-Köpenick	2 (Rücknahmen)

Frage 4:

Gegen wie viele abgelehnte Negativatteste sind a) Widerspruchsverfahren und b) Klagen anhängig? (Bitte nach Bezirken auflisten.)

Antwort zu 4.

Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anzahl abgelehnte Negativatteste	davon anhängige Widerspruchsverfahren	davon anhängige Klagen
Charlottenburg-Wilmersdorf	Alle=187	110	Ca. 10
Friedrichshain - Kreuzberg	151	82	16
Lichtenberg	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0		
Mitte	867	373	180
Neukölln	16	1	1
Pankow	228	52	Keine statistische Erhebung
Reinickendorf	8	1	1
Spandau	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Tempelhof-Schöneberg	32	2	0
Treptow-Köpenick	19	7	5 Aussetzung OVG Beschluss 06.04.17

Frage 5:

Laut Zweckentfremdungsverbotsgesetz „können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind“ (§ 3 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3, ZwVbG).

In wie vielen Fällen wurden seit 2018 Ausgleichszahlungen geleistet, um einen durch Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlust zu kompensieren? (Bitte die Anzahl der Fälle und Höhe der Ausgleichszahlungen nach Jahren und Bezirken auflisten.)

Unterliegen die Einnahmen aus Ausgleichszahlungen einer Zweckbindung? Wenn ja, welchen Zwecken wurden die Einnahmen zugeführt? (Bitte nach Jahren und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 5.

Die Bezirke lieferten folgende Zahlen:

	Anzahl Fälle der Ausgleichszahlungen in 2018	Höhe der Ausgleichszahlungen	Falls Zweckbindung, bitte angeben; sonst bitte Fehlanzeige
Charlottenburg-Wilmersdorf	Ca. 20	66.813,- €	Fehlanzeige
Friedrichshain - Kreuzberg	5	22.793,72 €	Keine Zweckbindung im Bezirk
Lichtenberg	1	mtl. 360,- €/ Gesamt: 25.920,- €	
Marzahn-Hellersdorf	0		Fehlanzeige
Mitte	4	642.840,- €	Fehlanzeige
Neukölln	0	0	/
Pankow	Keine stat. Erhebung	Keine stat. Erhebung	
Reinickendorf	1	4.020,- €/ Jahr 1	unbekannt
Spandau	0	0	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf			
Tempelhof-Schöneberg	0	0	Siehe Punkt 20 AV - ZwVbG
Treptow-Köpenick	1	01.03.18-31.12.18 233,- € monatlich	Fehlanzeige

	Anzahl Fälle der Ausgleichszahlungen in 2019	Höhe der Ausgleichszahlungen	Falls Zweckbindung, bitte angeben; sonst bitte Fehlanzeige
Charlottenburg-Wilmersdorf	24	77.408,- €	Fehlanzeige
Friedrichshain - Kreuzberg	3	458.592,60 €	Keine Zweckbindung im Bezirk
Lichtenberg	0	0	
Marzahn-Hellersdorf	0		Fehlanzeige
Mitte	3	1.169.256,- €	Fehlanzeige
Neukölln	0	0	/
Pankow	Keine stat. Erhebung	Keine stat. Erhebung	
Reinickendorf	2	10.104,- € /Jahr 1	unbekannt
Spandau	0	0	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf			
Tempelhof-Schöneberg	0	0	Siehe Punkt 20 AV - ZwVbG
Treptow-Köpenick	1	54,- € monatlich	Fehlanzeige

	Anzahl Fälle der Ausgleichszahlungen in 2020	Höhe der Ausgleichszahlungen	Falls Zweckbindung, bitte angeben; sonst bitte Fehlanzeige
Charlottenburg-Wilmersdorf	Ca. 27	207.309,- €	Fehlanzeige
Friedrichshain - Kreuzberg	4	182.900,- €	Keine Zweckbindung im Bezirk

¹ weiterhin laufende Ausgleichszahlung

Lichtenberg	0	0	
Marzahn-Hellersdorf	0		Fehlanzeige
Mitte	1	437,- €	Monatliche Ausgleichsabgabe
Neukölln	0	0	/
Pankow	Keine stat. Erhebung	Keine stat. Erhebung	
Reinickendorf	1	2.688,- €/Jahr 2	unbekannt
Spandau	0	0	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf			
Tempelhof-Schöneberg	0	0	Siehe Punkt 20 AV - ZwVbG
Treptow-Köpenick	2	1408,80 € monatlich	Fehlanzeige

	Anzahl Fälle der Ausgleichszahlungen in 2021	Höhe der Ausgleichszahlungen	Falls Zweckbindung, bitte angeben; sonst bitte Fehlanzeige
Charlottenburg-Wilmersdorf	Ca. 25	80.340,- €	Fehlanzeige
Friedrichshain - Kreuzberg	4	56.480,- €	Keine Zweckbindung im Bezirk
Lichtenberg	0	0	
Marzahn-Hellersdorf	0		Fehlanzeige
Mitte	1	252.480,- €	
Neukölln	0	0	/
Pankow	Keine stat. Erhebung	Keine stat. Erhebung	
Reinickendorf	0		

² weiterhin laufende Ausgleichszahlung

Spandau	0	0	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf			
Tempelhof-Schöneberg	0	0	Siehe Punkt 20 AV - ZwVbG
Treptow-Köpenick	1	311,- € monatlich	Fehlanzeige

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilt gesondert zu dieser Frage mit:

„Zur Frage 5 sind hier 2 Vorgänge existent, die eine Ausgleichszahlung für die Genehmigung einer Zweckentfremdung zur Folge hatten. Diese wurden bzw. werden jedoch nur erhoben, bis der entsprechende Ersatzwohnraum fertiggestellt wurde bzw. noch wird.“

Frage 6:

Welche Grundstücke sind dem Senat bekannt, die im Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als „beschränktes Arbeitsgebiet“ ausgewiesen sind und auf denen eine Wohnbebauung errichtet wurde? (Bitte nach Bezirk und Adressen auflisten.)

Antwort zu 6.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es einige festgesetzte beschränkte Arbeitsgebiete in denen bereits bei Festsetzung ein erheblicher Wohnanteil vorhanden war. Zu diesen beschränkten Arbeitsgebieten zählen beispielsweise der Block Brandenburgische Straße / Berliner Straße / Mannheimer Straße sowie Teile des Blocks Berliner Straße / Blissestraße / Wilhelmsaue / Mannheimer Straße.

In anderen beschränkten Arbeitsgebieten sind in sehr untergeordnetem Umfang ebenfalls Wohnbebauungen vorhanden. Eine Adressenscharfe Auflistung ist aus personellen Kapazitätsgrenzen jedoch nicht möglich.“

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

„Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Zeit ist eine Antwort nicht möglich. Eine entsprechende Statistik wird dazu weder in der Bau- und Wohnungsaufsicht, noch im Fachbereich Stadtplanung geführt. Daher muss hier zur Beantwortung eine grundstücksbezogene Recherche durchgeführt werden. Diese erfordert aufgrund des Zeitraums bis in die 60er Jahre zurück vor allem die Durchsicht der analogen Grundstücksakten im Archiv. Aufgrund des Umfangs dieser Recherchearbeit und zusätzlich aufgrund des derzeit ferien- und krankheitsbedingt stark reduzierten Personalbestands kann diese Aufgabe nicht in der angegebenen Frist umgesetzt werden.“

Bezirksamt Mitte:

„Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Mitte hat als interne Arbeitsgrundlage eine Liste der Grundstücke, die als „beschränktes Arbeitsgebiet“ ausgewiesen sind und auf denen eine Wohnbebauung errichtet wurde, erstellt.

Es handelt sich um 91 Standorte im Bezirk Mitte. Die Adressen sind an Hand der Aktenlage ermittelt worden, erheben jedoch keinen Anspruch auf abschließende Vollständigkeit.

Es wird von einer Weitergabe bzw. Veröffentlichung der Liste abgesehen. Diese Liste kann zur vertraulichen Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte vorgelegt werden.

Die Weitergabe bzw. Veröffentlichung könnte die Immobilienspekulation im Land Berlin negativ beeinflussen und Konsequenzen für zahlreiche Wohngebiete haben (Stichwort: nicht-schützenswerter Wohnraum). Aus diesem Grund verzichtet das Bezirksamt auf die Veröffentlichung der genauen Adressen und bietet stattdessen dem Abgeordneten eine vertrauliche Einsichtnahme im zuständigen Fachbereich an.“

Bezirksamt Neukölln:

„Das Bezirksamt Neukölln sieht sich derzeit nicht in der Lage, den notwendigen Aufwand zu betreiben, um die Frage 6 in der vorgegebenen Frist und der gebotenen Gründlichkeit zu beantworten. Das Bezirksamt bitte den Fragesteller dafür um Verständnis.“

Bezirksamt Reinickendorf:

„Gemäß der Bauordnung von 1958 sind im beschränkten Arbeitsgebiet Wohnungen unzulässig. Lediglich können Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebseigentümer genehmigt werden. Dies wurde im Bezirk Reinickendorf auch konsequent eingehalten. Dennoch kann es in Ausnahmefällen zur Errichtung von Wohnungen im beschränkten Arbeitsgebiet kommen. Dies bezieht sich aber nur auf Grundstücke, die schon im Bestand eine ausschließliche Wohnnutzung haben. Hier wurden z.B. Dachgeschossausbauten in bestehenden Wohngebäuden genehmigt. Sollte im beschränkten Arbeitsgebiet umfangreicher Wohnungsbau erfolgen, so war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig, um die Gebietskategorie von beschränktem Arbeitsgebiet in Wohngebiet umzuwandeln.“

Bezirksamt Spandau:

„Die angefragten Daten werden statistisch nicht erfasst. Für die Erhebung der Daten bestehen auch keine personellen Ressourcen.

Erfasst sind diejenigen Flächen, die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen sind, aber mittlerweile als funktionslos eingestuft wurden. Auf zwei dieser Flächen befindet sich eine Wohnbebauung. Auf einer der Flächen (Staakener Straße 13-21) befand sich eine Bestandsbebauung mit Wohngebäuden, auf der anderen Fläche (Darbystraße 2-60) wurde die Wohnbebauung nach Feststellung der Funktionslosigkeit genehmigt.“

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

„In den beschränkten Arbeitsgebieten gemäß Baunutzungsplan genehmigt der Bezirk grundsätzlich keine Wohnbebauung. Sind Wohnbauten in diesen Gebieten vorhanden, wurden sie vor Inkrafttreten des Baunutzungsplans, meist weit davor, genehmigt und genießen Bestandsschutz.“

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

„Im Bereich der nach Baunutzungsplan ausgewiesenen "beschränkten Arbeitsgebiete" bzw. heutiger Gewerbegebiete kommt es vor, dass alte Bausubstanz (Gründerzeit, 1920er Jahre) vorhanden ist, in denen sich Wohnungen befinden. Diese Wohngebäude sind also schon weit vor den ersten planungsrechtlichen Festlegungen aus dem Jahr 1960 vorhanden gewesen. Nach Ausweisung der Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsplan (also nach 1960) wurden keine Genehmigungen für Wohngebäude erteilt.“

Frage 7:

Welche planungs- und zweckentfremdungsrechtlichen Sicherungsmöglichkeiten gibt es für eine Wohnbebauung in „beschränkten Arbeitsgebieten“?

Antwort zu 7.

Grundsätzlich ist eine Nutzung zu Wohnzwecken in einem beschränkten Arbeitsgebiet bauplanungsrechtlich unzulässig. In einem beschränkten Arbeitsgebiet nach § 7 Nr. 10 B0 58 sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig, analog zu einem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern, müsste ein Bebauungsplan mit diesem Ziel aufgestellt werden. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe müssten im Planverfahren gelöst werden. Des Weiteren müssten unter Umständen FNP und Stadtentwicklungsplan Wirtschaft geändert werden.

Die einem beschränkten Arbeitsgebiet bereits bestehenden Wohngebäude genießen, trotz planungsrechtlicher Unzulässigkeit, Bestandsschutz.

Frage 8:

Mit Hilfe welcher Dokumente und Berechnungsgrundlagen überprüfen die Bezirke Renditeberechnungen von Eigentümer:innen, sofern diese die Erteilung eines Negativattests und eine Abrissgenehmigung beantragen?

Inwiefern unterziehen die Bezirke die Kostenkalkulationen von Eigentümer:innen einer baufachlichen Kontrolle?

Inwiefern werden hierbei die Bau- und Wohnungsaufsicht der Bezirke beteiligt?

Antwort zu 8.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Das Wohnungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf fordert beim Abbruch eines Mehrfamilienhauses oder einer überwiegenden Anzahl von Wohnungen eines Hauses, von Gutachtern erstellte oder geprüfte detaillierte Beschreibungen des Zustands und des Wiederherstellungsaufwands jeder EINZELNEN Wohnung an. Dies wird vorgeprüft und sodann die Bauabteilung beteiligt um u. a. zu beurteilen, ob der gegenwärtige Zustand durch Unterlassungen des Eigentümers entstanden sind. Sowie um eine Einschätzung der Kosten zur Herstellung eines durchschnittlichen Wohnstandards gebeten.“

Beim Abbruch von Ein- oder Zweifamilienhäusern liegt das Gewicht meistens auf der Schaffung von mehr Raum (mehr m² Wohnfläche).

Ansonsten wird die Nr. 23.2.1, sowie die Anlage der AV zum ZwVbG herangezogen, welche die umfangreichen Prüfschritte regelt.“

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

„Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist bisher keine Renditeberechnung erfolgt.“

Bezirksamt Neukölln:

„Im Rahmen der Beantragung von Negativattesten und Abrissgenehmigungen findet keine Überprüfung von Renditeberechnungen statt, da diese in beiden Fällen für die Bescheiderteilung nicht relevant sind.“

Bezirksamt Pankow:

„Soweit sich Eigentümer auf die Unzumutbarkeit zur Wiederherstellung der Wohnräume berufen, ist eine Renditeberechnung einzureichen. Umfang der Erklärungen ergibt sich aus Ziff. 23.2.1 ff. der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV ZwVbG). Soweit erforderlich, werden die notwendigen Stellungnahmen anderer Fachbereiche eingeholt.“

Bezirksamt Reinickendorf:

„Die Anträge auf Erteilung eines Negativattestes bzw. die Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum betreffen im Bezirk Reinickendorf überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Nach Nr. 23.2.1 der Zweiten Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (2. Änderung AV-ZwVbG) müssen Verfügungsberechtigte eine Renditeberechnung vorlegen, wenn sie sich bezüglich der Wiederherstellung von Wohnraum auf die Unzumutbarkeit berufen.

Bei dieser Renditeberechnung handelt es sich um die Gegenüberstellung der Aufwendungen zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards mit den anrechenbaren Nettomieteträgen,

einschließlich sämtlicher Einnahmen aus der Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks.

Eine umfangreiche Prüfung des Instandsetzungsbedarfs anhand dieser Renditeberechnung soll nur erfolgen, wenn entweder ein gesamtes Mehrfamilienhaus oder zumindest eine große Anzahl von Wohnungen leer steht und entsprechende Einwände vorgetragen werden.

Hier wird bei solch einer Form der Renditeberechnung zur Ermittlung der prognostizierten Mieteinnahmen der zu dem Zeitpunkt gültige Berliner Mietspiegel herangezogen. Jedoch gilt dieser nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Reinickendorf zur Prüfung von Anträgen auf Erteilung eines Negativattestes auf Ein- und Zweifamilienhäuser anwendbare Kriterien erarbeitet, die in derartigen Verfahren herangezogen werden.

So haben die Verfügungsberechtigten ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen, das explizit darlegt, welche Kosten für welche erforderlichen Arbeiten zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des betreffenden Wohnraumes anfallen und ob hierdurch ein unvertretbarer Aufwand entsteht.

Die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit ist unzumutbar, wenn die dafür aufzuwendenden Mittel die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Prüfung der Zumutbarkeit nur die Aufwendungen zugrunde zu legen sind, die erforderlich sind, um die Bewohnbarkeit im Sinne eines einfachen Wohnstandards wiederherzustellen. Der Maßstab für die Erforderlichkeit der Maßnahmen ist allerdings nicht der heutige, sondern der Standard, der zur Errichtungszeit galt. Somit werden keine wohnwerterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Zudem ist der Wert derjenigen Investitionen abzuziehen, die nicht erforderlich wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebene, zur Erhaltung der Bewohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären.

Des Weiteren ist in dem Gutachten darzulegen, inwieweit die bestehenden Mängel, welche die Bewohnbarkeit der Räume beeinträchtigen, auf in der Vergangenheit unterlassenen Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen beruhen. Hierbei hat sich der aktuelle Verfügungsberechtigte die Versäumnisse seines Vorgängers anrechnen zu lassen.

Das entsprechende Gutachten sollte daher alle vorhandenen Mängel auführen, die nach Auffassung des Antragstellers die Unbewohnbarkeit begründen unter Angabe, wann diese entstanden sind und warum diese bisher nicht beseitigt wurden. Hierbei sollte auch angegeben werden, ob und wann in der Vergangenheit Instandhaltungsmaßnahmen in dem Gebäude stattgefunden haben.

Nur bei Vorliegen eines solchen Gutachtens, das die vorgenannten Kriterien berücksichtigt, kann ein Antrag auf Erteilung eines Negativattestes geprüft werden. Antwort zu Frage 8a und 8b):

Der Fachbereich Wohnen geht zunächst davon aus, dass ein durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes Gutachten, das die vorgenannten Kriterien allesamt berücksichtigt, glaubwürdig ist. Sofern sich in der Kostenkalkulation jedoch nicht nachvollziehbare Beträge befinden, so wird das Gutachten bei Bedarf der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamtes Reinickendorf mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.“

Bezirksamt Spandau:

„In einem Verfahren wurde eine Renditeberechnung vorgelegt. Hier konnte eine Entscheidung auch ohne fachliche Hilfe durch die Bau- und Wohnungsaufsicht getroffen werden. In anderen Verfahren würde aber durchaus eine Beteiligung der Bau- und Wohnungsaufsicht in Erwägung gezogen werden.“

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

„Eine derartige Überprüfung war im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf bisher nicht erforderlich, weil die Antragstellenden in allen Fällen die Errichtung von Ersatzwohnraum in einem Ausmaß anboten, das die Genehmigung des jeweils geplanten Abrisses ermöglichte.“

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

„Die materielle Beweislast für den Umstand, dass eine Wiederherstellung zu Wohnzwecken unzumutbar ist, liegt beim Verfügungsberechtigten. Das gilt sowohl bei Anträgen zur Erteilung von Negativattesten, als auch bei Anträgen auf Abrissgenehmigung.“

Wenn sich die Verfügungsberechtigten auf die Unzumutbarkeit der Wiederherstellung zu Wohnzwecken berufen, müssen sie eine Renditeberechnung vorlegen. Bei dieser Renditeberechnung handelt es sich um die Gegenüberstellung der Aufwendungen zur Herstellung eines einfachen Wohnstandards mit den anrechenbaren Nettomieteträgen, einschließlich sämtlicher Einnahmen aus der Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks.

Ein „einfacher Wohnstandard“ bedeutet einen baulichen Standard, der den Mindestanforderungen der einschlägigen Rechtsvorschriften genügt (s. z. B. WoAufG Bln, BauO Bln).

Die Renditeberechnung muss den Regelungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung EU II. BV) in der geltenden Fassung basieren.

Eine negative Renditeberechnung liegt vor, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Rendite ausgeglichen werden können.

Von den prognostizierten Mieteinnahmen sind die während der nächsten 10 Jahre vom Verfügungsberechtigten laufend aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Mietausfallwagnis im Sinne der II. BV und Einnahmen aus Gewerbeflächen abzuziehen.

Für die erforderliche Prognoseentscheidung ist auf den Mittelwert des jeweils geltenden Mietspiegels abzustellen und von einer jährlichen Steigerung von 2,8 vom Hundert auszugehen.

Die besonderen wirtschaftlichen Umstände sind von den Verfügungsberechtigten auf eigene Kosten durch ein Gutachten einer anerkannten Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

Die baulichen Gegebenheiten sind beispielsweise über ein Gebäudegutachten einer bausachverständig anerkannten Gutachterin oder eines bausachverständig anerkannten Gutachters vorzulegen.

Dieses weist gutachterlich neben den wohnungsbezogenen Instandsetzungskosten, die gebäude-bezogenen anrechenbaren Instandsetzungskosten gutachterlich entsprechend der DIN 276 nach. Die DIN 276 ist eine DIN-Norm, die im Bauwesen zur Ermittlung der Projektkosten dient. Alle maßgeblichen Kriterien der aufgezeigten Bau-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden wohnungsbezogen überprüft. Anhand eines detaillierten wohnungsbezogenen Zustandsbericht, werden die einzelnen Wohnungsmängel überprüft. Hierzu erfolgen in begründeten Einzelfällen persönliche Inaugenscheinnahmen durch Orts- und Wohnungsbesichtigungen. Daraus sind alle unbedingt erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung eines bewohnbaren Zustands abzuleiten und solche Sanierungsmaßnahmen herauszunehmen, die auf unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind.

Vorgegebene Berechnungsgrundlagen zur Überprüfung eingereichter Nachweise sind nicht vorhanden. Es erfolgt eine individuelle Einzelfallprüfung.

Zu 8a:

Eine baufachliche Kontrolle der Renditeberechnungen erfolgt im
Verwaltungsverfahren lediglich in begründeten Einzelfällen.

Zu 8b:

Eine Beteiligung der Bau- und Wohnungsaufsicht war in den bisherigen Fällen zur
Überprüfung der Renditeberechnungen nicht erforderlich.“

Bezirksamt Treptow-Köpenick:

„Die Grundlage für die Überprüfung einer Renditeberechnung bildet im Bezirk
Treptow-Köpenick die Beispielrechnung in der Anlage zu den
Ausführungsvorschriften zum Zweckentfremdungsverbot „Renditeberechnung im
zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren zu Nummer 23 der AV“

zu a) die Renditeberechnungen werden keiner baufachlichen Kontrolle
unterzogen

zu b) es erfolgt keine Beteiligung der Bau-und Wohnungsaufsicht“

Frage 9:

In welchen Fällen können Bezirke eine Instandhaltungsanordnung nach § 3 Wohnungsaufsichtsgesetz
aussprechen, um die Wiederherstellung eines Gebäudes zu Wohnzwecken zu erreichen?

In wie vielen Fällen haben welche Bezirke eine solche Instandhaltungsanordnung in den Jahren seit
2018 ausgesprochen?

Antwort zu 9.

Die Voraussetzungen, unter denen die Bezirke Instandhaltungsanordnungen
aussprechen können, sind in § 3 Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG) geregelt. Fälle,
um die Wiederherstellung eines Gebäudes zu erreichen, sind darin nicht geregelt
und konnten deshalb nicht abgefragt werden. Vielmehr sind sämtliche, nicht
unerhebliche Mängel detailliert zu beschreiben, um die Beseitigung der Mängel in
jeder Wohnung bzw. jedem Wohnraum anzuordnen.

Berlin, den 16.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen