

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Hendrikje Klein (LINKE)

vom 01. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2022)

zum Thema:

Ausnahmeregelungen für Wohnungsleerstand

und **Antwort** vom 19. Dez. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (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 / 14158

vom 01.12.2022

über

Ausnahmeregelungen für Wohnungsleerstand

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Seit wann ist der Wohnungsleerstand im Mehrfamilienhaus Alfred-Kowalke-Straße 42 in Berlin-Lichtenberg dem Senat bzw. dem Bezirk bekannt?

Antwort zu 1:

Im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/ Untere Denkmalschutzbehörde(FB BWA/ UD) gab es 2015 erstmals ein Stellungnahmeersuchen des Wohnungsamtes zum Antrag auf Leerstandsgenehmigung. Begründet wurde dieser damit, dass eine umfangreiche Grundsanierung und Modernisierung aller Wohnungen erfolgen sollte.

Im Jahr 2021 gab es nochmal 2 Stellungnahmeersuchen des Wohnungsamtes. Hintergrund war die Prüfung der Wohnnutzungsmöglichkeiten aller Wohneinheiten.

Ergebnis war, dass die Wohnungen mit einem vertretbaren Aufwand instandsetzungsfähig seien. Vor allem die Bäder waren stark sanierungsbedürftig.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen stehen dort leer, und um was für Wohnungen bezgl. der Anzahl der Wohnräume handelt es sich?

Antwort zu 2:

In der Alfred-Kowalke-Str. stehen insgesamt 5 Wohnungen leer, jeweils 3-Zimmer-Wohnungen.

Frage 3:

Welche zweckentfremdungsrechtlichen bzw. wohnungsaufsichtsrechtlichen Gründe für den Leerstand liegen vor?

Antwort zu 3:

Leerstand ist nach Wohnungsaufsichtsgesetz kein Grund tätig zu werden. Ob die Wohnungen bei Wiederinbetriebnahme den Anforderungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes entsprechen, wurde bisher nicht geprüft, da es keine potenziellen Mieter/innen gibt.

Eine Unbewohnbarkeitserklärung ist seitens der Wohnungsaufsicht nicht erfolgt. Somit liegen keine wohnungsaufsichtsrechtlichen Gründe für den Leerstand vor.

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden vom Eigentümer, dem Land und dem Bezirk eingeleitet, um den Leerstand in diesem Haus zu beenden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk hat den Leerstand genehmigt, damit die Wohnungen instand gesetzt werden können. Nach Instandsetzung müssen die Wohnungen wieder dem Wohnzweck zugeführt werden. Der Eigentümer hat bis 2021 die Heizung und Bäder instandgesetzt. Die Elektrik ist noch nicht komplett abgeschlossen.

Frage 5:

Warum zeigen diese Maßnahmen keinen Erfolg und welche weiteren Maßnahmen wären noch möglich?

Antwort zu 5:

Der Eigentümer ist über 80 Jahre alt, macht alles alleine und langsam. Zwischenzeitlich ist er oft im Krankenhaus gewesen. Auch hat sich die Instandsetzung aufgrund „Corona“ verzögert, weil der Eigentümer zwei Jahre keinen Handwerker finden konnte und die Nachfrage nach Handwerkern mittlerweile so groß ist, dass Wartezeiten entstehen.

Aufgrund nicht eingehaltener Fristen wurde vom Bezirk mittlerweile Zwangsmaßnahmen (Zwangsgelder) festgesetzt. Zurzeit wird die Einsetzung eines Treuhänders geprüft. Hierzu müssen jedoch noch viele rechtliche Fragen geklärt werden.

Frage 6:

Welchen Konsequenzen erwarten Eigentümerinnen und Eigentümer, die wirtschaftlich nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen zur Beseitigung von Leerstand nachzukommen?

Antwort zu 6:

Zunächst muss die gesetzlich geforderte Beseitigung eines Leerstandes mittels Zwangsmaßnahmen durchgesetzt werden. Hierzu bedarf es einer Androhung und Festsetzung der Zwangsmittel sowie ggf. die zwangsweise Umsetzung dieser, ggf. bis hin zu einer möglichen Ersatzzwangshaft. Sollten die Maßnahmen dennoch nicht greifen, ist die Einsetzung eines Treuhänders möglich.

Frage 7:

Welche Ausnahmeregelungen ermöglichen eine Duldung von Wohnungsleerstand über drei Monate hinaus?

Antwort zu 7:

Nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht.

Ausnahmeregelungen zur Duldung von Wohnungsleerstand über drei Monate hinaus finden sich in § 2 Absatz 2 Nummer 3 und Nummer 4 ZwVbG. Danach liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte bzw. wenn Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht.

Nach § 3 Absatz 7 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) ersetzt ein bau- oder wohnungsaufsichtsrechtliches Benutzungsverbot eine Genehmigung für Leerstand im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG.

Frage 8:

Wie viele Objekte mit wie vielen Wohnungen im Bezirk Lichtenberg stehen auf Grund derartiger Ausnahmeregelungen länger als drei Monate leer? (Bitte aufschlüsseln nach Zweckentfremdung und Wohnungsaufsicht und nach den fünf Prognoseräumen.)

Antwort zu 8:

2017- 10 Objekte mit insgesamt 26 Wohnungen

2018- 23 Objekte mit insgesamt 31 Wohnungen

2019- 19 Objekte mit insgesamt 27 Wohnungen

2020- 13 Objekte mit insgesamt 24 Wohnungen

2021- 32 Objekte mit insgesamt 59 Wohnungen

Hier ist zu beachten, dass jede Hausnummer als ein Objekt zählt.

Frage 9:

In welcher Form gestaltet sich die Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Zweckentfremdung und Wohnungsaufsicht im Bezirk Lichtenberg?

Antwort zu 9:

Im Rahmen von Stellungnahmeersuchen (siehe Antwort Frage 1) wird der FB BWA/UD von der Zweckentfremdung zu baulichen Zuständen des Gebäudes befragt. Diese Anfragen beantwortet i.d.R. aber die Bauaufsicht und nicht die Wohnungsaufsicht.

Frage 10:

Wie viele Objekte mit wie vielen Wohnungen in den weiteren elf Berliner Bezirken (bitte aufschlüsseln nach den jeweiligen Bezirken und Zweckentfremdung und Wohnungsaufsicht) stehen auf Grund derartiger Ausnahmeregelungen länger als drei Monate leer?

Antwort zu 10:

Folgende Bezirke haben dazu Antworten übermittelt:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf:

Als Ausnahmeregelung wird die Leerstandsgenehmigung verstanden. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Fall gesondert zu beurteilen ist. Generell kann jedoch mitgeteilt werden, dass im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit dem Inkrafttreten des ZwVbG für 1.599 Wohnungen Anträge auf Genehmigung des Leerstandes gestellt wurden. Hiervon wurden bereits 99 abgelehnt, 1.029 genehmigt und 344 wurden eingestellt bzw. zurückgenommen. Der Rest befindet sich in der Prüfung. Ferner wurden bereits 337 Wohnungen, die sich im längerfristigen ungenehmigten Leerstand befanden, zurück in den Wohnungsmarkt geführt.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

Zurzeit stehen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 429 Wohnungen über 3 Monate leer.

Die offenen Vorgänge und somit Leerstände betreffen keine gesamten Häuser.

Es handelt sich um einzelne Wohnungen oder Hausaufgänge, die sich wie folgt aufschlüsseln:

Offene Anzeigen genehmigungsfreier Leerstand über 3 Monate, z.B. wegen Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten bzw. Vermietungsschwierigkeiten trotz mietspiegeladäquater Mietansätze: 409 Wohnungen

Offene Leerstandanzeigen, z.B. Verlängerungen über 12 Monate hinaus wegen sehr umfangreicher Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten: 20 Wohnungen

Bezirksamt Mitte:

In Mitte stehen 113 Objekte mit aktuell 676 Wohnungen länger als drei Monate leer.

Bezirksamt Neukölln:

Aktuell stehen in Neukölln aufgrund zweckentfremdungsrechtlicher Ausnahmeregelungen 161 Wohnungen verteilt auf 60 Objekte länger als drei Monate leer.

Bezirksamt Pankow:

Eine statistische Erhebung liegt nicht vor.

Bezirksamt Reinickendorf:

Insgesamt stehen derzeit im Bezirk Reinickendorf 226 Wohnungen aufgrund von Ausnahmeregelungen nach § 2 Abs. 2 ZwVbG leer. Fast alle diese Leerstände beruhen auf Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen von städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Bezirksamt Spandau:

Die Ausnahmeregelungen für leerstehende Wohnungen im Bezirk Spandau nach § 3 Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) sind allesamt nur wegen Modernisierungsmaßnahmen an den betreffenden Objekten erteilt worden.

Für Spandau sind dabei ca. 150 Genehmigungen für entsprechenden Leerstand erteilt worden und noch im laufenden Verfahren.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

Es stehen derzeit 16 Wohnungen in drei Objekten leer, für die eine Genehmigung erteilt wurde. Die Genehmigungen wurden aufgrund von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erteilt, die wegen der erforderlichen baulichen Maßnahmen im bewohnten Zustand nicht möglich sind. Der Baufortschritt wird regelmäßig kontrolliert. Dies führte in einem Fall dazu, dass die Genehmigung widerrufen wurde, da die Durchführung einer angekündigten Baumaßnahme nicht erfolgte.

Bezirksamt Treptow-Köpenick:

Im Bezirk Treptow-Köpenick sind aktuell 122 zweckentfremdungsrechtliche Verwaltungsverfahren (Amts- und Antragsverfahren) auf Grund von Leerstand von Wohnraum länger als drei Monate anhängig. Die Verfahren werden wohnungsbezogen geführt. Diese 122 Wohnungen befinden sich insgesamt in 34 Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig und werden im Einzelfall geprüft. Derzeit finden beim größten Teil der leer stehenden Wohnungen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt, so dass zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungen zum Leerstand befristet erteilt worden sind.

Frage 11:

Wie gestaltet sich die gesamtstädtische Steuerung des Senats zur Umsetzung der beiden Gesetze (Zweckentfremdungsverbotsgesetz und Wohnungsaufsichtsgesetz) gegenüber den Bezirken? Welche Ausführungsvorschriften oder ähnlich mit welchem Inhalt gibt es?

Antwort zu 11:

Im Zweckentfremdungsrecht gibt es neben dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung ferner die Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Die Ausführungsvorschriften erklären bzw. führen die im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung enthaltenen Regelungen weiter aus und geben damit den für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots zuständigen Bezirken detaillierte Hinweise und Orientierungen für die Vollzugspraxis. Die Verwaltungsvorschriften sichern somit ein für ganz Berlin einheitliches Verwaltungshandeln bei der Umsetzung und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots.

Frage 12:

Werden angesichts des akuten Wohnungsmangels in Berlin etwaige Ausnahmeregelungen vom Senat infrage gestellt? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, mit welchen Konsequenzen?

Antwort zu 12:

Genehmigungen zum Leerstand von Wohnraum erfolgen nach hinreichender Prüfung des jeweiligen Sachverhalts und nach pflichtgemäßem Ermessen der Bezirke.

Berlin, den 19.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen