

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 12. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2023)

zum Thema:

**Zweckentfremdung von Wohnraum durch die landeseigenen  
Wohnungsunternehmen (LWU)?**

und **Antwort** vom 26. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. April 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 15274

vom 12. April 2023

über Zweckentfremdung von Wohnraum durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land (SUL), WBM und berlinovo um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Gesellschaften in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung von Wohnraum sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In welcher Höhe wurden Bußgelder verhängt?
- b. In welcher Höhe wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Gerichtsverfahren sind aktuell anhängig?

Antwort zu 1:

Bei der Gewobag wurden seit 2019 63 Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung von Wohnraum, vornehmlich in Tempelhof-Schöneberg, eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurden keine

Buß- oder Zwangsgelder verhängt. Aktuell ist ein 1 Verfahren aus 2017 anhängig (Musterverfahren zur Klärung grundlegender Frage der Gesetzesauslegung).

Gegen die anderen LWU wurden seit 2019 keine Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung von Wohnraum eingeleitet.

Frage 2:

Wie viele Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurden durch landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berlinovo seit 2019 eingereicht? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

- a. Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt, noch nicht beschieden? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
- b. Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 2:

Von den LWU wurden seit 2019 keine Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 5 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) eingereicht.

Frage 3:

Wie viele zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Abriss von Wohnraum sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In wie vielen Fällen wurden Bußgelder erhoben?
- b. In wie vielen Fällen wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Amtsverfahren wurden eingestellt?
- d. Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig?

Antwort zu 3:

Gegen die LWU wurden seit 2019 keine zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Abriss von Wohnraum eingeleitet.

Frage 4:

Wie viele Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum gemäß Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurden durch landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berlinovo seit 2019 eingereicht? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

- a. Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt, noch nicht beschieden? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
- b. Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 4:

Die Gewobag hat seit 2019 berlinweit 1.747 Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum gemäß ZwVbG gestellt. Davon wurden 870 Anträge genehmigt, 877 sind offen. Die

angegebenen Zahlen beziehen sich dabei ausschließlich auf Anträge zum Leerstand und auf Anträge zum Leerstand für Umsetzwohnungen.

Die WBM hat seit 2019 insgesamt 26 Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum gemäß ZwVbG, vornehmlich in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Mitte gestellt. Alle Anträge wurden genehmigt.

Die SUL hat seit 2019 insgesamt 18 Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum gemäß ZwVbG, vornehmlich in den Bezirken Treptow-Köpenick und Reinickendorf gestellt. Alle Anträge wurden genehmigt.

Eine belastbare Aussage, wie viele Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnungen gem. ZwVbG seit 2019 eingereicht wurden, ist bei den anderen LWU nicht möglich, da diese Daten hier systemisch nicht ausgewertet werden können. Die LWU kommen diesbezüglich den gesetzlichen Verpflichtungen nach. Sofern eine Verpflichtung zur Antragstellung nach ZwVbG besteht, wird diese auskunftsgemäß eingehalten.

Frage 5:

Wie viele zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Leerstand von Wohnraum sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In wie vielen Fällen wurden Bußgelder erhoben?
- b. In wie vielen Fällen wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Amtsverfahren wurden eingestellt?
- d. Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig?

Antwort zu 5:

Gegen die Gewobag wurden seit 2019 60 zweckentfremdungsrechtliche Amtsverfahren wegen Leerstand von Wohnraum, vornehmlich in Tempelhof-Schöneberg, eingeleitet. Es wurden keine Bußgelder erhoben. Es gab eine Zwangsgeldfestsetzung, jedoch keinen Vollzug aufgrund von Erledigung (terminliche Überschneidung). 25 Amtsverfahren wurden eingestellt. Es sind keine Gerichtsverfahren anhängig.

Gegen die anderen LWU wurden seit 2019 keine zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Leerstand von Wohnraum eingeleitet.

Frage 6:

Wie viele Anträge auf Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung/Fremdenbeherbergung gemäß Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurden durch landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berlinovo seit 2019 eingereicht? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

- a. Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt, noch nicht beschieden? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
- b. Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 6:

Seit 2019 hat degewo 4 Anträge auf Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung/Fremdenbeherbergung gemäß ZwVbG in Tempelhof-Schöneberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf gestellt. Dabei handelte es sich um Gästewohnungen, die ausschließlich durch Mietende von degewo angemietet werden konnten, um beispielsweise ihren Angehörigen eine kurzzeitige Unterbringung zu ermöglichen. Dieser Service wurde in der Zwischenzeit eingestellt. Alle Anträge wurden genehmigt. Ein Nachweis von Ersatzwohnungen war aufgrund der Nutzung nicht nötig.

Die anderen LWU haben seit 2019 keine Anträge auf Genehmigung zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung/Fremdenbeherbergung gemäß ZwVbG eingereicht.

Frage 7:

Wie viele zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung/Fremdenbeherbergung sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In wie vielen Fällen wurden Bußgelder erhoben?
- b. In wie vielen Fällen wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Amtsverfahren wurden eingestellt?
- d. Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig?

Antwort zu 7:

Gegen die LWU wurden seit 2019 keine zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung/Fremdenbeherbergung eingeleitet.

Frage 8:

Wie viele Anträge auf Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurden durch landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berlinovo seit 2019 eingereicht? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

- a. Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt, noch nicht beschieden? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
- b. Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 8:

Seit 2019 hat degewo sechs Anträge auf Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß ZwVbG, vornehmlich in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick, gestellt. Von den benannten sechs Anträgen wurden vier Anträge genehmigt, ein Antrag abgelehnt und ein Antrag ist noch nicht beschieden. In einem Fall wurde bereits Ersatzwohnraum benannt und in einem weiteren Fall erfolgt der Nachweis nach Fertigstellung des Ersatzwohnraums.

Alle anderen LWU haben entweder keine Anträge auf Genehmigung zur Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke gemäß ZwVbG eingereicht oder derartige Angaben wurden bei den jeweiligen Unternehmen nicht statistisch erfasst.

Frage 9:

Wie viele zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In wie vielen Fällen wurden Bußgelder erhoben?
- b. In wie vielen Fällen wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Amtsverfahren wurden eingestellt?
- d. Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig??

Antwort zu 9:

Gegen die Gewobag wurden seit 2019 drei zweckentfremdungsrechtliche Amtsverfahren wegen Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke, vornehmlich in Tempelhof-Schöneberg, eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurden keine Buß- oder Zwangsgelder verhängt. Es wurden keine Amtsverfahren eingestellt und es sind auch keine Verfahren anhängig.

Gegen die anderen LWU wurden seit 2019 keine zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke eingeleitet.

Frage 10:

Wie viele Anträge auf Genehmigung zur baulichen Veränderung des Wohnraums, so dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist gemäß Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurden durch landeseigene Wohnungsunternehmen und die Berlinovo seit 2019 eingereicht? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 10:

Die Gewobag hat im Jahr 2021 im Bezirk Reinickendorf einen Antrag auf Genehmigung zur baulichen Veränderung des Wohnraums, so dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, gemäß ZwVbG gestellt.

Ansonsten wurden seit 2019 durch die LWU keine Anträge auf Genehmigung zur baulichen Veränderung des Wohnraums, so dass sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet sind, gemäß ZwVbG gestellt oder derartige Angaben wurden bei den jeweiligen Unternehmen nicht statistisch erfasst.

Frage 11:

Wie viele zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen baulicher Veränderung des Wohnraums, so dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, sind seit 2019 gegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eingeleitet worden (bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten)?

- a. In wie vielen Fällen wurden Bußgelder erhoben?

- b. In wie vielen Fällen wurden Zwangsgelder festgesetzt?
- c. Wie viele Amtsverfahren wurden eingestellt?
- d. Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig?

Antwort zu 11:

Gegen die LWU wurden seit 2019 keine zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren wegen baulicher Veränderung des Wohnraums, so dass sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet sind, eingeleitet.

Frage 12:

Wie viele Anträge auf Ausstellung eines Negativattestes gemäß § 5 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) wurden durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen inkl. Berlinovo seit 2019 gestellt?

- a. Wie viele davon wurden genehmigt, abgelehnt, noch nicht beschieden? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
- b. Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen? (Bitte nach Bezirken, Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 12:

Seit 2019 wurden durch die LWU keine Anträge auf Ausstellung eines Negativattestes gemäß § 5 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) gestellt oder derartige Angaben wurden bei den jeweiligen Unternehmen nicht statistisch erfasst.

Berlin, den 26.04.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen