

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)**

vom 15. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Mai 2023)

zum Thema:

**Leerstand von Wohnraum im Schöneberger Norden**

und **Antwort** vom 02. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juni 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15578  
vom 15. Mai 2023  
über Leerstand von Wohnraum im Schöneberger Norden

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk gebeten, Antworten zu geben, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurden. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie hoch ist die Anzahl der Wohnhäuser, die aktuell im Schöneberger Norden (im Sinne der Bezirksregionen Schöneberg Nordwest, Schöneberg Nordost und Schöneberg Südwest - nördlich des Bayerischen Platzes), leer stehen? Bitte standortscharf aufschlüsseln nach Objekt, Jahr der Errichtung, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten pro Gebäude.

Antwort zu 1:

Die für Zweckentfremdung zuständige Behörde wird durch eigene Recherche, Antragstellungen und Bürgerhinweise auf Leerstände aufmerksam. Es kann daher nur angegeben werden, welche Leerstände von Wohnraum dem Bezirk bekannt sind.

Der Zweckentfremdungsstelle sind aktuell 297 leerstehende Wohneinheiten im Schöneberger Norden bekannt. Diese verteilen sich auf insgesamt 39 Wohnhäuser. Die Gebäude in der Ansbacher Straße 33/35 mit 35 Wohneinheiten, das Gebäude Landshuter Straße 1/Bamberger

Straße 49 mit 26 Wohneinheiten, Bülowstraße 90 mit 17 Wohneinheiten, das Gebäude Potsdamer Straße 163/165 mit insgesamt 50 Wohneinheiten, Gebäude Martin-Luther-Straße 17 mit 27 Wohneinheiten und das Gebäude Ahornstraße 1-2 mit 75 Wohneinheiten stehen hierbei komplett leer. Leerstehende Gewerbeeinheiten in den Gebäuden fallen nicht unter das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und werden zahlenmäßig nicht erfasst.

Frage 2:

Wie hoch ist die durchschnittliche Dauer für den Leerstand und wie lange stehen die einzelnen Gebäude aktuell bereits in Teilen oder in Gänze leer?

Antwort zu 2:

Zu allen genannten leerstehenden Gebäuden sind bereits seit (teilweise) mehreren Jahren Verfahren bei der Zweckentfremdungsstelle anhängig. Die durchschnittliche Leerstandsdauer der Wohneinheiten in den Gebäuden beträgt:

Ansbacher Straße 33/35: 6 Jahre

Landshuter Straße 1/Bamberger Straße 49: mehrere Jahre, konkrete gesicherte Angaben liegen nicht vor und werden vom Eigentümer nicht benannt

Bülowstraße 90: 6 Jahre

Potsdamer Straße 163/165: 1,5 Jahre

Martin-Luther-Straße 17: 2 Jahre

Ahornstraße 1-2: 2 Jahre

Frage 3:

Welche Gründe werden jeweils für den Leerstand aufgeführt?

Antwort zu 3:

Die Eigentümer des Gebäudes Ansbacher Straße 33/35 beabsichtigen derzeit nach mehrmaligen Planungsänderungen den Umbau bzw. die Sanierung des Gebäudes Nr. 33 und den Abriss des Gebäudeteils Nr. 35. Ein Abrissantrag hierzu liegt inzwischen vor und befindet sich in der Bearbeitung.

Das Gebäude Landshuter Straße 1/Bamberger Straße 49 soll nach Eigentümerangaben umgebaut bzw. saniert werden. Leerstandsanträge liegen vor und befinden sich in der Bearbeitung.

Die Planungen für das Gebäude Bülowstraße 90 finden im engem Austausch mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Eigentümer statt. Der Eigentümer plant im gesamten Gebäude Umbauarbeiten mit Nutzungsänderungen (Inklusionswohngemeinschaften und Generationswohnungen). Entsprechende Zweckentfremdungsanträge befinden sich in der Bearbeitung.

Für das Objekt Potsdamer Straße 163/165 liegen konkrete Pläne vor. Der Bauvorbescheid hierzu wurde bereits durch das Stadtentwicklungsamt erlassen. Der Gebäudeteil Nr. 163 soll

kernsaniert und alle Wohneinheiten wieder Wohnzwecken nutzbar gemacht werden. Der Gebäudeteil Nr. 165 soll abgerissen und der verloren gegangene Wohnraum durch einen Ersatzwohnraum in einem Neubau auf dem angrenzenden freien Baugrundstück Goebenstraße 27 ausgeglichen werden. Die Bauplanungen und Genehmigungsverfahren beim Stadtentwicklungsamt hierzu dauern an. Sobald eine Baugenehmigung für den Ersatzwohnraum erteilt wurde, kann eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung abschließend geprüft werden.

Das Gebäude Martin-Luther-Straße 17 wird aktuell umfassend saniert und befindet sich inzwischen in den Endzügen der Baumaßnahmen. Die Leerstände aufgrund der andauernden Sanierungsarbeiten sind genehmigt. Die Baumaßnahmen sollen nach aktuellen Angaben des Eigentümers in absehbarer Zeit abgeschlossen sein. Die Wohnungen werden nach Aussage der Hausverwaltung bereits zur Vermietung angeboten.

Konkrete Pläne für das Gebäude Ahornstraße 1-2 liegen noch nicht vor. Die beantragten Genehmigungen zum Leerstand bzw. zur zweckfremden Nutzung wurden im Mai 2023 abgelehnt. Die Eigentümer wurden zur beabsichtigten Rückführung des Wohnraumes angehört. Die anschließende Anordnung der Rückführung der Wohnungen in den Wohnungsmarkt ist beabsichtigt.

Frage 4

In welchen Fällen liegen Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor? Wurden entsprechende Verfahren von den zuständigen Ämtern eingeleitet bzw. Anzeige erstattet? Mit welchem Ergebnis? Bitte objektscharf aufschlüsseln?

Frage 4:

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Leerstand zu vermeiden bzw. diesen zu beenden?

Antwort zu 4:

Eine Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) liegt erst nach einem Leerstand von mehr als drei Monaten vor. Zu allen oben genannten Wohneinheiten wurden Verfahren eingeleitet, die sich in der Gesamtheit seit vielen Jahren, teils durch gerichtliche Verfahren durch mehrere Instanzen, verzögern.

Die Zweckentfremdungsstelle leitet in solchen Fällen, in denen keine zweckentfremdungsrechtlich anzuerkennenden Hinderungsgründe für eine Rückführung vorliegen, alle rechtlich möglichen Schritte ein. Zunächst wird dem Eigentümer rechtliches Gehör (in der Form einer Anhörung) gewährt, die diesem Gelegenheit gibt, sich zu der beabsichtigten Rückführungsanordnung zu äußern. Anschließend wird die Rückführung angeordnet, sofern keine beachtlichen Hinderungsgründe für die Rückführung vorliegen. Die Anordnung wird ggf. mit den Mitteln des Verwaltungszwanges (Zwangsgeld) durchgesetzt.

Das Zweckentfremdungsverbot greift in die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ein, verdrängt dieses aber nicht gänzlich. Sofern ein Eigentümer sein Gebäude sanieren oder modernisieren möchte, kann dies nicht mit den Mitteln des Zweckentfremdungsverbots unterbunden werden. In diesen Fällen ist die Behörde verpflichtet, eine Genehmigung zu erteilen. Die Behörde beaufsichtigt in diesen Fällen jedoch den Baufortschritt und beobachtet genau, ob mutwillige Verschleppungen vorliegen.

Das Bezirksamt verfolgt den Leerstand mit den Mitteln des ZwVbG. In den Fällen, in denen sich zudem auch eine Eingriffsmöglichkeit nach baurechtlichen Vorschriften oder nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz ergibt, arbeiten die Zweckentfremdungsstelle und die Bauaufsicht in enger Abstimmung vertrauensvoll zusammen.

Nach Bekanntwerden von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz werden alle entsprechenden rechtlichen Schritte umgehend eingeleitet. Um den Willen des Eigentümers entsprechend zu beeinflussen, werden Mittel des Verwaltungszwangs nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz angewendet.

Die Zweckentfremdungsstelle des Wohnungsamtes ist sehr erfolgreich tätig. Es konnten bereits 4.377 Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden, von denen 1.182 zuvor als Ferienwohnungen genutzt wurden. Die Differenz von 3.195 entfällt weit überwiegend auf Wohnungen, die zuvor leer standen.

Frage 5:

Auf dem Grundstück Potsdamer Str. 163, 10783 Berlin (Schöneberg Nord) steht ein Wohngebäude seit mehreren Jahren leer. Das Wohnhaus ist zwischenzeitlich stark beschädigt und verfällt zusehends. Ist dem Senat bekannt, seit wann und aus welchem Grund das Wohnhaus leer steht? Sind dem Senat die Eigentumsverhältnisse bekannt?

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, wie der aktuelle Planungsstand für das Grundstück Potsdamer Str. 163, 10783 Berlin ist? Welche Maßnahmen werden angesichts des Leerstands ergriffen? Liegt hier ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor?

Frage 7:

Auf dem Grundstück Potsdamer Str. 165, 10783 Berlin (Schöneberg Nord) steht ebenfalls ein Wohngebäude seit mehreren Jahren leer. Auch dieses Wohnhaus ist zwischenzeitlich stark beschädigt und verfällt zusehends. Ist dem Senat bekannt, seit wann und aus welchem Grund das Wohnhaus leer steht? Sind dem Senat die Eigentumsverhältnisse bekannt?

Frage 8:

Ist dem Senat bekannt, wie der aktuelle Planungsstand für das Grundstück Potsdamer Str. 165, 10783 Berlin ist? Welche Maßnahmen werden angesichts des Leerstands ergriffen? Liegt hier ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor?

Antworten zu Frage 5-8:

Für die Objekte sind bereits seit mehreren Jahren Verfahren bei der Zweckentfremdungsstelle anhängig. Mit dem Eigentümer laufen sehr konstruktive Gespräche. Diese dauern an, wobei beim Bezirksamt der Eindruck besteht, dass der Eigentümer bestrebt ist, das Projekt zügig umzusetzen und den Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Die Zweckentfremdungsstelle steht im Kontakt mit dem Stadtentwicklungsamt und bewertet die Verfahrensfortschritte im Baugenehmigungsverfahren. Es ist beabsichtigt, für das Gebäude Nr. 163 eine Wohnrückführungsanordnung zu erlassen, die den Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen wieder zum Wohnen herzustellen und in den Wohnungsmarkt zurückzuführen. Mit der Rückführungsanordnung wird auch ein Zwangsgeld angedroht, das festgesetzt und vollstreckt werden kann, wenn die Wiederherstellung und Rückführung in den Wohnungsmarkt nicht zügig erfolgen.

Für das Gebäude Nr. 165 liegen zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungsanträge (Abrissanträge) vor, die sich derzeit noch in Prüfung befinden. Diese sehen die Schaffung von Ersatzwohnraum vor. Auf die Ausführungen zu den Fragen 1-4 wird verwiesen.

Berlin, den 2.6.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen