

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 14. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2024)

zum Thema:

**Abriss und Schutz von Wohnraum/ Wohngebäuden und Nichtwohnggebäuden
seit 2014**

und **Antwort** vom 3. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. April 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18585

vom 14. März 2024

über Abriss und Schutz von Wohnraum/ Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden seit 2014

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung:

Die Fragestellerin ist sich bewusst, dass die Bearbeitung der folgenden Fragen für die betroffenen Bezirksverwaltungen mit erheblichem Arbeitsaufwand und einer überschaubaren Bearbeitungsfrist verbunden ist. Hinzu kommt, dass Senatskanzlei und Senatsverwaltungen den Bezirken mitunter noch knappere Antwortfristen setzen, in einigen Fällen nur wenige Tage. Leider lässt der Senat jede Bereitschaft vermissen, dieses Verfahren zugunsten der Bezirke und Fragesteller*innen zu optimieren (vgl. Drucksache 18/11 917). Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Fragestellerin mit Verzögerungen gemäß § 50 GO Abghs einverstanden, wenn dies für eine vollständige und adäquate Beantwortung der Anfrage notwendig ist.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Abriss von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wurden seit 2014 in Berlin gestellt und mit welchen Begründungen (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Baujahr, Begründungen und Bezirk)?

Antwort zu 1:

Zunächst wird vorausgeschickt, dass die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Mitte aufgrund des Umfanges keine Stellungnahme zu den Fragen 1-9 und 11 innerhalb der einzuhaltenden Fristen abgegeben haben und entweder eine erhebliche Verlängerung der Frist benötigt hätten oder sogar einen Dienstleister hätten bemühen müssen. Die Antworten der anderen Bezirke, die aufgrund des Umfanges nicht entsprechend zusammengefasst werden können, werden separat wiedergegeben.

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Anträge auf Genehmigung des Abrisses von Wohnraum (insgesamt 202):

2014: 0

2015: 3

2016: 9

2017: 5

2018: 18

2019: 36

2020: 33

2021: 39

2022: 32

2023: 23

2024: 4

Das jeweilige Baujahr und die jeweilige Begründung können nicht ausgewertet werden. Der Abriss von Wohnraum wird zweckentfremdungsrechtlich nur dann genehmigt, wenn angemessener Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA):

Seit 01.01.2014 sind 117 Anzeigen gem. § 61 Abs. 3 BauO Bln zur Beseitigung von Wohn- und Nichtwohngebäuden und 164 Anträge auf Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum eingegangen. Ausschließlich in der Zeit vom 20.04.2018 bis 29.12.2023 (4. u. 5. Änderungsgesetz zur Bauordnung) bestand eine baurechtliche Genehmigungspflicht für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum. Eine Aufschlüsselung nach Jahr, Baujahr ist insbesondere in der Kürze der für die Stellungnahme zur Verfügung gestellten Zeit nicht möglich, da hierfür die insgesamt 281 Vorgänge und auch die dazugehörigen Bestandsakten im Bauaktenarchiv (Baujahr) einzeln gesichtet werden müssen. Begründungen der Anträge bzw. Anzeigen zur Beseitigung von Gebäuden sind in den bauaufsichtlichen Verfahren nicht verpflichtend vorzulegen und können daher auch nach vollständiger Sichtung aller Unterlagen höchstens für Einzelfälle genannt werden.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Seit 2014 wurden bislang 157 Anträge auf Abriss von Wohnraum nach dem ZwVbG gestellt.

2014: 0

2015: 2

2016: 4

2017: 6

2018: 16

2019: 22

2020: 21

2021: 18

2022: 33

2023: 32

2024: 3

BWA:

Seit 2014 wurden im Bezirk Pankow bislang 207 Anträge auf Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum nach § 63b BauO Bln gestellt.

Bezirk Reinickendorf:

Beseitigungen von baulichen Anlagen sind gem. BauO Bln nur anzeigepflichtig, sofern sie nicht der Gebäudeklasse 1 und 3 entsprechen und Wohngebäude sind. Ein Antrag wird grundsätzlich nicht gestellt. Eine Aufschlüsselung nach Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden, Baujahr und Begründung ist ebenfalls mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, da diese Daten nicht registriert werden. Ferner kann nur mit vertretbarem Aufwand Auskunft ab 2016 gegeben werden, da erst seit dem, die Anzeigen im elektronischen Baugenehmigungsverfahren registriert wurden.

Darüber hinaus wurde folgende Anzahl an Abbrüchen nach Jahren angezeigt:

2017: 30 Anzeigen

2018: 23 Anzeigen

2019: 24 Anzeigen

2020: 24 Anzeigen

2021: 24 Anzeigen

2022: 15 Anzeigen

2023: 12 Anzeigen

Bezirk Spandau:

Als Vorbemerkung: Der Abriss von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden war bis zum Inkrafttreten des 4. Änderungsgesetzes zur BauO Bln am 22. März 2018 verfahrensfrei und musste i.d.R. auch nicht angezeigt werden. Seit diesem Datum ist ausschließlich der Abriss von Wohngebäuden genehmigungspflichtig. Eine Statistik zur Beseitigung von Nichtwohngebäuden liegt dem FB BWA demnach nicht vor.

Angaben zum Baujahr des abzureißenden Gebäudes werden im bauaufsichtlichen Verfahren ebenso wenig verlangt wie Angaben zu Baualtersklassen, Miethöhen, Wohnflächen, Ersatzwohnraum, Obdachlosigkeit u.ä.

Weitere statistische Angaben sind auf den Seiten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlicht und dort abrufbar.

Bezirk	Jahr	Anzahl Anträge	Baujahr	Begründung
Spandau	2018	17	Nicht bekannt	Neubau
	2019	30	Nicht bekannt	Neubau
	2020	23	Nicht bekannt	Neubau
	2021	33	Nicht bekannt	Neubau
	2022	35	Nicht bekannt	Neubau
	2023	24	Nicht bekannt	Neubau

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Seit 2018 gibt es einen neuen Vorgangstyp im elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) für den § 63b Bauordnung Berlin - Genehmigung für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum (Vorgangstyp 1142). Zuvor wurden Abrissanträge für Wohnraum nicht gesondert erfasst, sodass erst Daten ab 2018 ausgewertet werden können.

Jahr (AZ)	Anzahl	Abschluss
2018	16	12
2019	42	27
2020	41	24
2021	53	22
2022	50	12
2023	38	7
2024	3	1
Summe	243	105

Eine Trennung zwischen Abrissanträgen mit Wohnraum und ohne Wohnraum erfolgt erst, wie oben dargelegt, seit 2018.

Abrissanträge, die nicht Wohnraum betreffen, sind wie folgt eingegangen:

Jahr (AZ)	Anzahl	Abschluss
2014	31	28
2015	23	20
2016	31	27
2017	59	46
2018	54	44
2019	23	17
2020	21	11
2021	8	5
2022	13	6
2023	16	7
2024	5	0
Summe	284	211

Angaben zu Begründung, Baujahr, Wohneinheiten, Nutzungsart, Größe in Quadratmetern werden im Fachverfahren eBG nicht gesondert erfasst, da dies für die bauaufsichtliche Tätigkeit nicht von Belang ist und können daher nicht ausgewertet werden.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Ein Antragserfordernis für den Abriss von Gebäuden mit Wohnraum gab es lediglich unter Geltung des § 63b BauO Bln a.F. Diese Regelung wurde mit dem 4. Änderungsgesetz vom 09.04.2018 eingeführt, das am 20.04.2018 in Kraft trat. Die Vorschrift ist aufgrund des 6. Änderungsgesetzes vom 20.12.2023, das am 30.12.2023 in Kraft trat, wieder entfallen. Davor und seither bedarf es für den Abriss von Wohngebäuden keines Antrags und keiner Genehmigung. Für Nichtwohngebäude galt § 63b BauO Bln a.F. nicht, weshalb es hierfür keines Antrags und keiner Genehmigung bedurfte bzw. bedarf. Insgesamt sind für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg für den Zeitraum 2018 bis 2024 laut eBG 147 Verfahren nach § 63b BauO Bln registriert (Vorgangstyp Kennziffer 1142). Anträge nach § 63b BauO Bln bedürfen keiner Begründung.

Bezirk Lichtenberg:

Der Abbruch von Wohnraum war nach BauOBln im Zeitraum 04/2018 bis 12/2023 genehmigungspflichtig. Davor und danach gab bzw. gibt es keine Genehmigungspflicht nach BauOBln. Im genannten Zeitraum wurden 55 Anträge für den Abbruch von Wohnraum gestellt. Die Auflistung der einzelnen Gründe für den Abbruch übersteigt den Rechercheaufwand und kann nicht geleistet werden. Der Abbruch von Nichtwohngebäuden ist seit 02/2006 genehmigungsfrei. Es wurden somit auch keine Abbrucharträge gestellt.

Im Rahmen des Zweckentfremdungsrechts wurden Anträge auf Abriss für Wohngebäude wie folgt gestellt:

2014: 0

2015: 0

2016: 0

2017: 0

2018: 13

2019: 14

2020: 33

2021: 57

2022: 47

2023: 11

Es ist im Nachhinein nicht mehr nachvollziehbar, mit welcher Begründung die Anträge auf Abriss gestellt wurden und um welches Baujahr es sich dabei gehandelt hat.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Vorbemerkung: Das Erfordernis eines Antrages mit zu erteilender Baugenehmigung für den Abbruch baulicher Anlagen (§ 55 alt BauO Bln 1997) wurde bereits mit der Änderung der Bauordnung 2005 aufgegeben. Stattdessen wurde ein Anzeigeverfahren (§ 62 Absatz 3 alt BauO Bln 2005) eingeführt. Ausnahme: Mit dem 4. Gesetz zur Änderung der BauO Bln im Jahr 2018 galt bis zur Aufhebung dieses § im Rahmen der letzten Änderung der Bauordnung vom 29.12.2023 gemäß § 63b BauO Bln die Erfordernis eines Genehmigungsverfahrens für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum. Weiterhin war nach § 62 Absatz 3 (alte Regelung der BauO) und ist nach § 61 Absatz 3 Satz 1 (aktuelle) BauO Bln die Beseitigung von verfahrensfrei errichteten Gebäuden und von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 verfahrensfrei. Verfahrensfreie Bauvorhaben werden durch den Fachbereich Bauaufsicht nicht erfasst. Als letzte Möglichkeit gibt es (Teil-)Abbruchmaßnahmen die im Rahmen eines Bauantrages für Baumaßnahmen bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind und von daher ebenfalls nicht als eigene Anträge und / oder Anzeige geführt werden.

Aufgrund der o.g. Ausführungen kann die Frage nur hinsichtlich der Anzahl der eingegangenen und im eBG erfassten separaten Anzeigen auf Abbruch sowie Anträgen nach § 63b BauO Bln beantwortet werden. Zum Baujahr der Gebäude kann keine Aussage getroffen werden, da diese statistisch nicht erfasst werden.

Abbruchanzeigen nach §62 BauO Bln (2014 – 2017): 46

Abbruchanzeigen nach §61 BauO Bln (2017 – 2024): 88

= Insgesamt 134 Abbruchanzeigen

und

4 Genehmigungsanträge nach § 63b BauO Bln für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum (davon wurde 1 Antrag durch den Antragsteller zurückgezogen, 3 Anträge genehmigt)
= insgesamt 138 Anzeigen und Anträge

Eingang der Anzeigen / Anträge nach Jahren:

2014: 19
2015: 14
2016: 9
2017: 11
2018: 14
2019: 12
2020: 26
2021: 16
2022: 8
2023: 7
2024: 2

Anträge beim Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

2014: 0
2015: 1
2016: 0
2017: 0
2018/2019: 2 Anträge, wobei einer davon das Wohngebäude mit Antrag aus 2015 ist.
2020: 0
2021: 3
2022: 2
2023: 2

Es wurden teilweise Anträge für ganze Wohnhäuser und teilweise für einzelne Wohnungen gestellt. Das Baujahr des Wohnhauses/der Wohnung wird statistisch nicht erfasst. Eine Begründung des Abrisses wird ebenfalls nicht statistisch erfasst und ist ohnehin im Antragsverfahren nicht zwingend vorzubringen.

Abrissanträge für Nichtwohngebäude sind zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Entsprechende Anträge wurden zwar seit 2009 digital erfasst, jedoch sind die zugehörigen digitalen Bauvorlagen erst ab 2016 im Fachprogramm abgespeichert worden. Die Abfrage zu der Anzahl und zu der Unterscheidung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wäre an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg zu richten. Verwertbare Informationen zu dem Baujahr der jeweiligen abgerissenen baulichen Anlagen sowie eine Begründung, warum der Abriss erfolgt ist, werden vom Bezirksamt nicht statistisch erfasst.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Zunächst muss festgestellt werden, dass die Beantwortung nicht umfassend zuverlässig möglich ist. Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Aussagen zu Begründung und Baujahr sind in der Kürze der Frist nicht manuell aus den einzelnen Vorgängen extrahierbar.

Frage 2:

Wie viele Abrisse wurden seit 2014 genehmigt (bei Wohngebäuden bitte jeweils aufschlüsseln nach Anzahl Wohneinheiten, Jahr, Baujahr und Bezirk. Bei Nichtwohngebäuden bitte nach Nutzungsart, Größe in Quadratmetern, Jahr, Baujahr und Bezirk)?

Antwort zu 2:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Genehmigte Abrissanträge für Wohngebäude (insgesamt 118 / 202 Wohneinheiten):

2014: 0

2015: 0

2016: 3 (76 Wohneinheiten)

2017: 1 (6 Wohneinheiten)

2018: 3 (3 Wohneinheiten)

2019: 21 (21 Wohneinheiten)

2020: 13 (14 Wohneinheiten)

2021: 18 (18 Wohneinheiten)

2022: 27 (32 Wohneinheiten)

2023: 29 (29 Wohneinheiten)

2024: 3 (3 Wohneinheiten)

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften war in der Zeit vom 20.04.2018 bis 29.12.2023 die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum gem. § 63 a BauO Bln genehmigungspflichtig. In der übrigen Zeit und auch für alle Nichtwohngebäude war/ist der Abbruch nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften lediglich anzeigepflichtig oder gar verfahrensfrei. Von den 164 Anträgen auf Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum wurden hier insgesamt 106 genehmigt. Die übrigen wurden entweder versagt oder befinden sich weiterhin in Bearbeitung.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der genehmigten Abrissanträge nach Anzahl der Wohneinheiten, Jahr und Baujahr ist insbesondere in der Kürze der für die Stellungnahme zur Verfügung gestellten Zeit nicht möglich, da hierfür die 106 Vorgänge und auch die dazugehörigen Bestandsakten im Bauaktenarchiv (Baujahr) einzeln gesichtet werden müssen.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Von 157 Anträgen wurden 119 genehmigt.

Aufgeschlüsselt nach Jahren:

2014: 0

2015: 0

2016: 4

2017: 6

2018: 14

2019: 16

2020: 15

2021: 15

2022: 27

2023: 22

2024: 0

BWA:

Durch die Bauaufsichtsbehörde wurden seit 2014 insgesamt 134 Anträge auf Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum genehmigt.

Alle anderen als die beantworteten Fragen sind mit dem in Berlin verwendeten Bauverwaltungsprogramm eBG nicht in automatisierter Form auswertbar. Eine händische Auswertung der Papierakten ist aus personellen Ressourcengründen nicht leistbar.

Bezirk Reinickendorf:

Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum gem. § 63b BauO Bln wurden mit der Novelle 2017 eingeführt und mit der aktuellen Novelle Ende 2023 wieder abgeschafft. Folglich sind nur Zahlen zwischen 2018 und 2023 verfügbar. Eine Aufschlüsselung nach Anzahl Wohneinheiten und Baujahr ist ebenfalls mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, da diese Daten nicht registriert werden.

2018: 22

2019: 31

2020: 57

2021: 66

2022: 73

2023: 44

Bezirk Spandau:

Bezirk	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl Genehmigung
Spandau	2018	17	15
	2019	30	28
	2020	23	18
	2021	33	26
	2022	35	33
	2023	24	24

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Siehe Antwort zu 1.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Laut eBG wurde in 85 Verfahren die Genehmigungen nach § 63b BauO Bln a.F. erteilt. Dabei handelt es ausnahmslos um Gebäude mit Wohnraum, weil nur für diese Gebäude § 63b BauO Bln a.F. galt. Die weiter angefragten Daten können nicht innerhalb der gesetzten Frist ermittelt werden. Hierzu müsste jede betroffene Grundstücksakte händisch geprüft werden! Genehmigungen für den Abriss von Nichtwohngebäuden wurden nicht erteilt (siehe allgemein hierzu auch 1.).

Bezirk Lichtenberg:

Antwort zu 2, 3 und 4:

Im o.g. Zeitraum wurden 35 Anträge auf Abbruch von Wohnraum bauaufsichtlich genehmigt. Eine Aufschlüsselung nach weiteren Faktoren übersteigt den Rechercheaufwand und kann nicht geleistet werden. Der Abbruch von Nichtwohngebäuden ist seit 02/2006 genehmigungsfrei. Es wurden somit auch keine Abbrucharträge genehmigt.

Die zweckentfremdungsrechtliche Abrissanträge wurden wie folgt nach Jahren genehmigt:

2014: 0

2015: 0

2016: 0

2017: 0

2018: 3

2019: 5

2020: 7

2021: 17

2022: 12

2023: 3

Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht der Anzahl der Anträge. Weitere Angaben zum Baujahr, zur Anzahl der Wohngebäude nach Baualtersklassen und zu Miethöhen können statistisch nicht nachvollzogen werden.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Hinsichtlich der Detailfragen nach Nutzungsart, Größe etc. gibt es keine statistische Erfassung im Fachbereich Bauaufsicht Friedrichshain-Kreuzberg (vgl. auch Beantwortung der Frage 1).

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

2014-2018: keine

2019: 2 Genehmigungen: 5 Wohneinheiten (WE), 21 WE

2020: keine

2021: 3 Genehmigungen: 63 WE, 1 WE, 59WE

2022-2023: keine

Das Baujahr des Wohnhauses/der Wohnung wird statistisch nicht erfasst.

Abrissanträge für Nichtwohngebäude sind zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant und wurden durch die AG Zweckentfremdung demnach auch nicht genehmigt.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Über die Anzahl der Abbrüche wurde keine Statistik geführt.

Vor Inkrafttreten des Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind Vorhaben, die nach § 61 Abs. 3 Nr. 1-3 BauO Bln (bzw. vom 10.07.2011 - 31.12.2016 nach § 62 Abs. 3 Nr. 1-3 BauO Bln) nicht verfahrensfrei beseitigt werden durften, nur angezeigt und nicht genehmigt worden. Zudem wurde nicht zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschieden. Maßgeblich war die Einordnung in die Gebäudeklasse.

Ab dem 20.04.2018 wurde infolge der Gesetzesänderung für den Abbruch von Gebäuden mit Wohnraum analog zum Zweckentfremdungsverbots-Gesetz eine Abrissgenehmigung der Bauaufsicht nach § 63b BauO Bln erforderlich. Mit dem sechsten Gesetz zur Änderung der Bauordnung Berlin, in Kraft getreten am 30.12.2023 wurde dieses Verfahren wieder abgeschafft. Gebäude mit Wohnraum unterliegen aktuell einem Anzeigeverfahren. Gem. § 61 Abs.3 Satz 3 BauO Bln ist zudem eine Mitteilungspflicht der Bauaufsichtsbehörde an die für die Zweckentfremdung zuständige Stelle und mit der Anzeige die Vorlage der Genehmigung nach Zweckentfremdungsrecht bei der Bauaufsicht eingeführt worden.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Siehe Antwort zu 1 (Aussagen zu Baujahr, Nutzungsart, Quadratmetern sind in der Kürze der Frist nicht manuell aus den einzelnen Vorgängen extrahierbar).

Frage 3:

Wie viele Wohngebäude davon waren Alt- bau, Neubau 50er, 60er, 70er und 80er sowie noch jünger (bitte jeweils aufschlüsseln nach diesen Baualtersklassen sowie Bezirk)?

Antwort zu 3:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Diese Daten werden nicht erfasst.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Eine Beantwortung ist weder in der Kürze der Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand möglich, da hierfür alle betroffenen Vorgänge und auch die dazugehörigen Bestandsakten im Bauaktenarchiv (Baujahr) einzeln gesichtet werden müssen.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Wird statistisch nicht erfasst.

Antwort BWA:

Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Die Aufschlüsselung nach dem Alter von Wohngebäuden ist ebenfalls mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, da diese Daten nicht registriert werden.

Bezirk Spandau:

Siehe Vorbemerkung in der Antwort zu Frage 1.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Hierzu ergibt sich keine Zuständigkeit des Wohnungsamtes und der BWA Steglitz-Zehlendorf.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Die angefragten Daten können nicht innerhalb der gesetzten Frist ermittelt werden. Hierzu müsste jede betroffene Grundstücksakte händisch geprüft werden.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Dazu liegen im Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg keine Informationen vor.

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

Diese Daten werden im Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt statistisch nicht erfasst. Eine händische Ermittlung wäre mit einem derart großen Aufwand verbunden, dass es mehrere Wochen dauern würde, diese Zahlen zu ermitteln. Diese bearbeitungsintensive Recherche würde andere wichtige Aufgaben der Zweckentfremdung über längere Zeit vernachlässigen. Daher ist innerhalb der gegebenen Fristsetzung eine Beantwortung dieser Anfrage leider nicht möglich.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Diese Daten sind nicht erhoben worden. (siehe Antwort zu Frage 2)

Bezirk Treptow-Köpenick:

Nicht bekannt.

Frage 4:

Welche Miethöhen wurden durchschnittlich in den "Abriss-Gebäuden" verlangt (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Baualter, Bezirk)?

Antwort zu 4:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Diese Daten werden nicht erfasst.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Diese Daten werden nicht erfasst.

Bezirk Pankow:

Antwort Wohnungsamt:

Wird statistisch nicht erfasst.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Hierüber führt der Fachbereich Wohnen keine Statistik. Allerdings handelt es sich bei 80 % aller hier bearbeiteten Abrissverfahren um Einfamilienhäuser. Diese wurden in aller Regel vor der Beseitigung nicht vermietet, sondern vom jeweiligen (Vor)Eigentümer selbst bewohnt.

Bezirk Spandau:

Siehe Vorbemerkung in der Antwort zu Frage 1.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Dazu kann leider keine Aussage getroffen werden. Zwar sieht der Antrag auf Beseitigung von Wohnraum die Angabe der aktuellen Nettokaltmiete vor. Diese ist aber nicht Bestandteil der Antragsprüfung im Verfahren und wird daher nicht erfasst bzw. auf die Angabe bestanden. Bei den meisten Anträgen auf Beseitigung von Wohnraum im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser, die selbstgenutzt wurden und daher ohnehin keine Mietverhältnisse vorgelegen haben.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Dazu ist hier nichts bekannt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Dazu liegen im Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg keine Informationen vor.

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

Diese Daten werden im Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt statistisch nicht erfasst, siehe Antwort auf Frage 3.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es wird keine Statistik geführt. Auch ist es für den zweckentfremdungsrechtlichen Abrissantrag nicht erforderlich, die derzeitige Miethöhe anzugeben.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Nicht bekannt.

Frage 5:

Wie viel Ersatzwohnraum wurde dafür zugesagt bzw. vereinbart und mit welchen Miethöhen jeweils bzw. waren es vergleichbare Miethöhen (ebenso jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Bezirk, Miethöhen und Anzahl Wohneinheiten). Wie viele Wohnungen davon wurden bis heute fertig gestellt?

Antwort zu 5:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Der Abriss von Wohnraum wird zweckentfremdungsrechtlich nur dann genehmigt, wenn angemessener Ersatzwohnraum geschaffen wird. Es ist mindestens die Anzahl und Größe der abzureißenden Wohneinheiten auszugleichen. Seit 2018 richtet sich die Miethöhe nach der in der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO) festgelegten Mietobergrenze. Vor 2018 wurde in Abrissbescheiden die ortsübliche Kaltmiete als Grenze festgelegt. Bisher konnte noch keine Nichterrichtung von Ersatzwohnraum festgestellt werden.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Der Abriss eines Gebäudes mit Wohnraum war nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Zeitraum vom 20.04.2018 bis 29.12.2023 nur zulässig, wenn die Baugenehmigung zur Schaffung von Ersatzwohnraum bereits vorlag. Ein Abbruch war also ohne die Herstellung adäquaten Ersatzwohnraums nicht zulässig. In den bauaufsichtlichen Verfahren werden keine Angaben zu verlangten Miethöhen abgefragt. Aussagen zu Miethöhen sind daher nicht möglich. Eine Beantwortung ist weder in der Kürze der Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand möglich, da hierfür alle betroffenen Vorgänge einzeln gesichtet werden müssen.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Der Ersatzwohnraum muss in der Regel mindestens der abzureißenden Wohnfläche entsprechen. Ansonsten wird eine Abrissgenehmigung nicht erteilt. Bzgl. Miethöhe bei Ersatzwohnraum wird

auf § 3 Abs. 4 ZwVbVO verwiesen. Die Anzahl der bislang fertiggestellten Wohnungen wird statistisch nicht erfasst. Wird Ersatzwohnraum nicht fertig gestellt, wird die im Bescheid festgesetzte Ausgleichzahlung sofort fällig. Ein solcher Fall ist im Bezirk Pankow bislang jedoch noch nicht eingetreten.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Abrissgenehmigungen wurden bzw. werden vom Fachbereich Wohnen nur unter Anerkennung von angemessenem Ersatzwohnraum erteilt. Dieser muss in Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche den zu beseitigenden Wohnraum zumindest ausgleichen. In 80 % der Fälle wurden alte Einfamilienhäuser gegen neue ersetzt. Auch die Neubauten werden von den Bauherren wieder selbst bewohnt und nicht vermietet.

Für alle übrigen Mietwohnungen wurde nach § 3 Abs. 4 ZwVbVO i.V.m. § 3 Abs. 2 ZwVbG eine Mietobergrenze festgesetzt. Lediglich im Zeitraum von November 2021 bis Oktober 2022 wurde auf die Festsetzung einer Mietobergrenze sowie die grundbuchliche Absicherung in Form der Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit (bpD) verzichtet. Grund hierfür war die Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) zum 07.10.2021. Seit dieser Änderung war der in § 3 Abs. 4 der damals geltenden Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) enthaltende Verweis, nachdem für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 des ZwVbG keine höhere Nettokaltmiete verlangt werden darf als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich, fehlerhaft. Der ursprüngliche Regelungsgehalt des § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 findet sich seit 07.10.2021 in § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 ZwVbG. Erst mit Anpassung der ZwVbVO zum 21.09.2022 war dieser Verweis wieder korrekt, sodass die Verpflichtung zur Eintragung der bpD in das Grundbuch wieder als Nebenbestimmung in die Genehmigungsbescheide zum Abriss von Wohnraum aufgenommen wurde.

Bislang sind 130 Abrissverfahren abgeschlossen worden, 177 werden aktuell noch bearbeitet bzw. läuft in diesen Fällen die Bauphase für den Ersatzwohnraum. Es kann daher konstatiert werden, dass mindestens 130 Wohneinheiten als Ersatzwohnraum wieder neu geschaffen wurden.

Bezirk Spandau:

Siehe Vorbemerkung in der Antwort zu Frage 1.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Gemäß dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ist bei Anträgen auf Genehmigung zur Beseitigung von Wohnraum zwingend - zumindest in gleicher Anzahl und Fläche wie ein Ersatzwohnraumangebot als Genehmigungsvoraussetzung anzubieten. Eine flächenmäßige Abweichung nach unten bis zu 10 % ist gegen Leistung einer Ausgleichszahlung möglich. In den

überwiegenden Fällen wird flächenmäßig mehr neuer Wohnraum geschaffen, als abgerissen wird. Zu den Miethöhen von Ersatzwohnraum erfolgt keine datentechnische Erfassung. Eine Erfassung nach Wohnungszahl erfolgt zwar, kann durch das Wohnungsamt technisch jedoch nicht kumuliert abgerufen werden.

Im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin gestellte Anträge zur Beseitigung von Wohnraum betreffen zum weit überwiegenden Teil Ein- und Zweifamilienhäuser. Von 2014 bis 2023 wurden 674 Abrissanträge genehmigt. Die Zahl der mittlerweile fertiggestellten Ersatzobjekte kann technisch nicht korrekt ermittelt werden. Jedoch werden die jeweiligen Verwaltungsverfahren erst abgeschlossen, wenn die Fertigstellung sowie die Zuführung zu Wohnzwecken des Ersatzwohnraums durch die Antragstellenden nachgewiesen worden ist.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:
Dazu ist hier nichts bekannt.

Bezirk Lichtenberg:
Grundsätzlich wird im Bezirksamt Lichtenberg bei der Genehmigung des Abrisses von Wohnraum immer die Errichtung eines Ersatzwohnraums gefordert, in dem bei Vermietung die in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung festgelegte höchst zulässige Nettokaltmiete von 9,17 €/m² festgelegt wird. Es lässt sich statistisch nicht ermitteln, welche Wohnungen davon bereits fertig gestellt wurden.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:
Stadtentwicklungsamt:
Fehlanzeige

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:
Dies wird im Detail statistisch nicht erfasst. Der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ist durch die Schaffung von Ersatzwohnraum hinsichtlich Wohnungszahl und Wohnfläche zumindest auszugleichen. Es wurden Mietobergrenze nach den aktuell geltenden Rechtsbestimmungen (aktuell 9,17€/m²) verlangt.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:
Das Gesetz sieht vor, dass sowohl Wohnanzahl als auch Wohnfläche ersetzt werden sollen. Ersatzwohnraum wird unter Zugrundelegung von § 3 Abs. 4 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum mit einer Miethöhe von 7,92 EUR nettokalt pro m² monatlich seit dem 31.12.2019 belegt und seit dem 20.09.2022 mit 9,17 EUR. Der Musterprozess, der unter anderem die Miethöhe für den Ersatzwohnraum zum Gegenstand hat, ist derzeit vor dem Bundesverwaltungsgericht anhängig.

Bezirk Treptow-Köpenick:
Sind in der Kürze der Frist nicht manuell aus den einzelnen Vorgängen extrahierbar.

Frage 6:

Wie viele Mieter*innen wurden durch nicht zu Verfügung stehenden Ersatzwohnraum wohnungslos?

Antwort zu 6:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Diese Daten werden nicht erfasst. Zweckentfremdungsrechtlich darf nur Wohnraum abgerissen werden, der tatsächlich und rechtlich frei ist.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu werden in den bauaufsichtlichen Verfahren keine Informationen gesammelt.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Wird statistisch nicht erfasst.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Da in allen Fällen der Wohnraumverlust zumindest ausgeglichen wurde, kann es unterm Strich nicht weniger Wohnraum geben als zuvor.

Bezirk Spandau:

Siehe Vorbemerkung in der Antwort zu Frage 1.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Keine. Der Gesetzgeber gibt vor, dass im Rahmen des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes nur Wohnraum beseitigt werden darf, der rechtlich und tatsächlich frei ist. Bei einem bestehenden Mietverhältnis ist Wohnraum zumindest rechtlich nicht frei. Genehmigungen zur Beseitigung von Wohnraum werden grundsätzlich nur mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung erteilt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Dazu ist hier nichts bekannt.

Bezirk Lichtenberg:

Dem Bereich Zweckentfremdung ist die Angabe nicht bekannt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Dazu liegen im Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg keine Informationen vor.

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:
Dies wird im Detail statistisch nicht erfasst.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:
Ein zweckentfremdungsrechtlicher Abrissantrag kann unter anderem nur dann genehmigt werden, wenn Ersatzwohnraum angeboten wird.

Bezirk Treptow-Köpenick:
Diese Daten werden nicht erfasst.

Frage 7:
Welche Bezirke haben im Verwaltungsvollzug bei Genehmigungsverfahren für Abrisse Probleme berichtet?

Antwort zu 7:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

In der überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich bei den Abrissobjekten um alte Einfamilienhäuser, die lediglich durch neue, größere und modernere Einfamilien- und Doppelhäuser ersetzt werden sollen. Trotzdem unterliegen diese Verfahren sämtlichen Regeln des ZwVbG und der ZwVbVO. Die Verfahren sind sehr aufwändig und binden überdurchschnittlich Kapazitäten über längere Zeiträume zu Lasten anderer Aufgaben der Zweckentfremdung. Auch für die Bürgerinnen und Bürger, die oftmals das neu errichtete Einfamilienhaus selbst bewohnen werden, bedeuten diese Verfahren einen erheblichen Kosten- und Arbeitsaufwand.

Bau- und Wohnungsaufsicht:
Fehlanzeige

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Dem Bezirk Pankow sind keine Probleme im Verwaltungsvollzug bei Genehmigungsverfahren für Abrisse bekannt.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Fehlanzeige

Bezirk Spandau:

Nicht durch den Bezirk zu beantworten.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Hierzu ergibt sich keine Zuständigkeit des Wohnungsamtes und der BWA Steglitz-Zehlendorf.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Dazu ist hier nichts bekannt.

Bezirk Lichtenberg:

In Lichtenberg gab es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens keine Probleme.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Bezüglich bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren für Abrisse siehe 1.

Probleme in den Genehmigungsverfahren nach § 63b BauO Bln sind im Fachbereich Bauaufsicht, Friedrichshain-Kreuzberg nicht bekannt.

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

Das zweckentfremdungsrechtliche Genehmigungsverfahren bei Abriss von Wohnraum ist komplex und sehr zeitaufwendig. Entscheidungen über den Abrissantrag oder im Bescheid enthaltene Auflagen sind immer wieder Inhalt eingeleiteter Widersprüchen oder Klagen.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Aufgrund der vorhandenen Personalressourcen ist eine ordnungsgemäße Recherche, die fehlerhafte Antworten ausschließt, sowie eine politische Abzeichnung der Antwort nicht durchführbar.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Nicht bekannt.

Frage 8:

Wie viele von den Anträgen auf Abriss wurden in Gebieten mit Erhaltungssatzungen (Milieuschutzgebieten) gestellt, wie viele davon genehmigt und mit welcher Begründung (bitte aufschlüsseln nach jeweiligem Milieuschutzgebiet)?

Antwort zu 8:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Diese Daten werden nicht erfasst.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Im Milieuschutzgebiet "Flughafenstraße/ Donaustraße" wurde ein Antrag auf Abbruch beantragt und auch genehmigt. Begründung: Für den Abbruch eines Werkstattgebäudes mit einer Wohnung ist als Ersatz ein Wohngebäude mit 17 Wohnungen genehmigt worden.

Im Milieuschutzgebiet "Silbersteinstraße/ Glasower Straße" wurden vier Anträge auf Abbruch von Gebäuden mit Wohnraum gestellt, ein Antrag wurde genehmigt. Begründung: Zur Erreichung

der sozialen Erhaltungsziele der Milieuschutzverordnung ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Mit der Errichtung des Ersatzwohnraums wird zudem das Wohnbaupotenzial des betroffenen Grundstücks ausgeschöpft.

Im Milieuschutzgebiet "Schillerpromenade" wurden zwei Anträge auf Abbruch von Gebäuden mit Wohnraum gestellt, eine Genehmigung wurde bisher nicht erteilt.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Wird statistisch nicht erfasst.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Fehlanzeige

Bezirk Spandau:

Keine Ausführungen.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Hierzu ergibt sich keine Zuständigkeit des Wohnungsamtes und der BWA Steglitz-Zehlendorf.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

In folgenden Fällen wurde der Antrag nach § 63b BauO Bln a.F. im zeitlichen und räumlichen Geltungsbereich einer Milieuschutzverordnung gestellt:

1. Tempelhofer Damm 199: 1142-2019-834-BWA 27A; Milieuschutzgebiet Tempelhof; Abrissgenehmigung wurde erteilt; Genehmigung für Ersatzwohnraum wurde erteilt.
2. Markgrafenstraße 12: 1142-2022-2556-BWA 27; Milieuschutzgebiet Mariendorf; Abrissgenehmigung wurde erteilt; Genehmigung für Ersatzwohnraum wurde erteilt.
3. Kurfürstenstraße 148: 1142-2023-2589-BWA 15A; Milieuschutzgebiet Schöneberger Norden; Antrag ist in Bearbeitung.
4. Ansbacher Straße 35: 1142-2023-3154-BWA 13; Milieuschutzgebiet Wittenbergplatz; Antrag ist in Bearbeitung.

Bezirk Lichtenberg:

In Lichtenberg wurde keine Anträge in Milieuschutzgebieten gestellt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Stadtentwicklungsamt:

Seit 2014 sind, soweit dies zurückverfolgt werden kann, sieben Anträge auf Abriss als Bauanträge gestellt worden. In fünf Fällen wurde die Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

- Drei Vorhaben betrafen Einzelwohnungen, ohne deren Abriss der Neubau eines Wohngebäudes nicht möglich gewesen wäre. Daher wurde die Verweigerung der Zustimmung als unverhältnismäßig angesehen. Über vertragliche Lösungen sollte sichergestellt werden, dass Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl und zu gleichen Bedingungen bereitgestellt wird.
- Zwei Vorhaben betrafen zweckgebundenen Wohnraum, der nach seiner besonderen Bestimmung der Gebietsbevölkerung nicht zur Verfügung stand und dessen Abriss daher nicht den Erhaltungszielen zuwiderlief.

Die fünf Zustimmungen betrafen Grundstücke in folgenden Erhaltungsgebieten:

- 1x Boxhagener Platz
- 1x Graefestraße
- 3x Luisenstadt.

In zwei Fällen wurde keine Zustimmung erteilt. In diesen Fällen sollten jeweils vollständige Wohngebäude abgerissen werden.

Die zwei fehlenden Zustimmungen betrafen Grundstücke in folgenden Erhaltungsgebieten:

- 1x Boxhagener Platz
- 1x Hornstraße

Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:

Dies wird statistisch nicht erfasst, da zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant ist, ob ein Abriss im Erhaltungsgebiet beantragt wird.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Hierzu wird keine gesonderte Statistik erhoben, da es für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung nicht von Relevanz ist.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Es wurde genau ein Antrag gestellt. Dieser Antrag, im Ortsteil Alt-Treptow, wurde im September 2016 positiv beschieden. Es handelte sich um eine Einzelfallentscheidung. Es wurde ein Sozialplanverfahren für die Mieter aus dem Bestandsgebäude durchgeführt. Die Mieterberatung wurde mit der Überwachung der Einhaltung des Sozialplanverfahrens beauftragt.

Frage 9:

Wie viele der Wohngebäude haben ein Negativattest erhalten, weil der Wohnraum nicht mehr erhaltenswert und damit kein Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz mehr war?

Und bei wie vielen wurde der Instandsetzungsbedarf für zu teuer befunden?

Antwort zu 9:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Keine

Bau- und Wohnungsaufsicht:
Fehlanzeige, da Zuständigkeit im Bereich Zweckentfremdung.

Bezirk Pankow:
Wohnungsamt:
Wird statistisch nicht erfasst.

BWA:
Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:
Hierzu liegt keine Datenlage vor.

Bezirk Spandau:
Negativatteste werden nicht durch den FB BWA erteilt, s. auch Vorbemerkung der Antwort zu Frage 1.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:
Für zwei Wohngebäude wurde ein Negativattest erteilt, weil der Wohnraum nicht mehr erhaltenswert und damit kein Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz mehr war. Bei keinem dieser Sachverhalte wurde der Instandsetzungsbedarf für zu teuer befunden.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:
Dazu ist hier nichts bekannt.

Bezirk Lichtenberg:
Seit 2014 haben 19 Wohneinheiten ein Negativattest erhalten. In zwei Fällen lag kein Wohnraum nach dem ZwVbG vor. In acht Fällen waren die Instandsetzungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:
Amt für Bürgerdienste/Wohnungsamt:
Keines der Wohngebäude, für das ein Abrissantrag gestellt wurde, hat ein Negativattest erhalten.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:
Das Fachverfahren differenziert nicht, zu welchem Zweck und unter welchen Voraussetzungen ein Antrag auf Erteilung eines Negativattestes gestellt wurde. Eine Beantwortung der Frage kann daher nicht erfolgen.

Bezirk Treptow-Köpenick:
Im Bezirk Treptow-Köpenick sind seit 2014 insgesamt 6 Negativatteste auf Grund von negativen Renditeberechnungen erteilt worden.

Frage 10:

Was plant der Senat, um den Schutz von Wohnraum vor Abriss zu verbessern?

Antwort zu 10:

Im Rahmen der Hinweise des OVG Berlin aus dem Urteil vom 23.05.2023 (5 B 29.19) zur Mietobergrenze wird die Sicherstellung der Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum durch eine Anpassung an diese Hinweise sowohl der ZwVbVO als auch der AV-ZwVbG vorangetrieben. Die Antragsstellerinnen und Antragssteller werden mehr Begründungsaufwand für die Angemessenheit des Ersatzwohnraumes als bisher leisten müssen, wodurch mittelbar der Abriss unattraktiver werden könnte. Darüber hinaus sind keine Planungen vorhanden.

Frage 11:

Wie viele Anträge auf Abriss wurden für Einfamilienhäuser gestellt und jeweils genehmigt? Inwiefern musste dann auch Ersatzwohnraum bereitgestellt werden (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Baujahr und Bezirk) und in wie vielen Fällen davon nicht?

Antwort zu 11:

Bezirk Neukölln:

Zweckentfremdung:

Abrissanträge für Einfamilienhäuser (insgesamt 169):

2014 :0

2015: 0

2016: 2

2017: 2

2018: 9

2019: 29

2020: 31

2021: 39

2022: 31

2023: 22

2024: 4

Genehmigte Abrissanträge für Einfamilienhäuser (insgesamt 112):

2014: 0

2015: 0

2016: 0

2017 0

2018: 3

2019: 21

2020: 12

2021: 18

2022: 26

2023: 29

2024: 3

Auch hier ist eine Auswertung des jeweiligen Baujahrs nicht möglich. In allen Fällen musste bzw. muss angemessener Ersatzwohnraum geschaffen werden.

Bau- und Wohnungsaufsicht:

Eine Beantwortung ist weder in der Kürze der Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand möglich, da hierfür alle betroffenen Vorgänge einzeln gesichtet werden müssen. Grundsätzlich lässt sich jedoch sagen, dass sich die weitaus größte Anzahl der Abbrucharträge auf Einfamilienhäuser bezieht. Der Abriss eines Gebäudes mit Wohnraum war nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur zulässig, wenn die Baugenehmigung zur Schaffung von Ersatzwohnraum bereits vorlag. Der Abruch eines Einfamilienwohnhauses war also ohne die Herstellung adäquaten Ersatzwohnraums nicht genehmigungsfähig.

Bezirk Pankow:

Wohnungsamt:

Wird statistisch nicht erfasst.

BWA:

Siehe Antwort zu Frage 2, zweiter Absatz.

Bezirk Reinickendorf:

Siehe Antwort zu Frage 2. Eine Aufschlüsselung zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern liegt als Datenbank nicht vor.

Bezirk Spandau:

Bezirk	Jahr	Anzahl Anträge EFH	Ersatzwohnraum
Spandau	2018	13	ja
	2019	20	ja
	2020	17	ja
	2021	20	ja
	2022	25	ja
	2023	18	ja

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Siehe Antwort zu Frage 5. Eine Erfassung der Baujahre der Abrissobjekte erfolgt nicht. Hier ist lediglich ein Fall bekannt, bei dem kein Ersatzwohnraum für ein Einfamilienhaus geschaffen wurde – hierbei wurde eine für diesen Fall vorgeschriebene Ausgleichszahlung geleistet.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Viele Anträge (mindestens 79) betreffen den Abriss von Einfamilienhäusern. Auch für den Abriss von Einfamilienhäusern gelten die allgemeinen Regeln des Zweckentfremdungsverbots-

Gesetzes. Die weiter angefragten Daten können nicht innerhalb der gesetzten Frist ermittelt werden. Hierzu müsste jede betroffene Grundstücksakte händisch geprüft werden!

Bezirk Lichtenberg:

Es wurde insgesamt 32 Abrissanträge für Einfamilienhäuser gestellt und genehmigt:

2014: 0

2015: 0

2016: 0

2017: 0

2018: 1

2019: 4

2020: 7

2021: 9

2022: 7

2023: 4

In jedem Fall wurde die Errichtung eines Ersatzwohnraums verlangt. Das Baujahr lässt sich statistisch nicht ermitteln.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Keine.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Aufgrund der vorhandenen Personalressourcen ist eine ordnungsgemäße Recherche, die fehlerhafte Antworten ausschließt, sowie eine politische Abzeichnung der Antwort nicht durchführbar.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Siehe Antwort zu 1 (Aussagen zu Ersatzwohnraum sind in der Kürze der Frist nicht manuell aus den einzelnen Vorgängen extrahierbar).

Frage 12:

Falls eine Bezirksverwaltung bei der Beantwortung involviert war, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 12:

Den Bezirken wurde seitens des Senats eine Frist zur Beantwortung der Fragen bis zum 28.03.2024, 12.00 Uhr gegeben. Es wurde jedoch auch noch eine am 2. April 2024 eingehende Zulieferung berücksichtigt.

Berlin, den 03.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen