

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 25. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2024)

zum Thema:

**Leerstand**

und **Antwort** vom 25. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. 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. 19/18800  
vom 25. März 2024  
über Leerstand

---

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 ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Welche Schritte unternimmt der Senat gegen den Leerstand im „Box 7“-Areal am Siegfried-Hirschmann-Park in Friedrichshain?

Antwort zu 1:

Der Senat von Berlin kann selber keine Schritte unternehmen, da das Zweckentfremdungsrecht von den Bezirken selbständig ausgeführt wird und keine Fachaufsicht gegeben ist.

Frage 2:

Welche Maßnahmen hat der Bezirk gegen den Leerstand im „Box 7“-Areal ergriffen?

Antwort zu 2:

Aktuell sind der Abteilung Zweckentfremdung des Wohnungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg keine Leerstände im „Box 7“ -Areal bekannt.

Frage 3:

Sind Verfahren wegen rechtswidrigem Leerstand im „Box 7“-Areal eingeleitet worden?

Antwort zu 3:

Ja. Es wurden insgesamt neun Amtsverfahren wegen Leerstand in dem Areal eingeleitet. Diese sind mittlerweile alle abgeschlossen.

Frage 4:

Wenn ja, welche Strafzahlungen wurden wegen Zweckentfremdung durch Leerstand verlangt (aufgeschlüsselt nach Höhe, Anzahl und Zeitpunkt)?

Antwort zu 4:

Es wurden in keinem Fall Strafzahlungen wegen der Zweckentfremdung durch Leerstand in dem Areal verlangt.

Frage 5:

Sind Senat und Bezirk ähnliches Vorgehen der Patrizia Immobilien, AG Bauwert Investment Group oder weiteren potentiellen Eigentümern im „Box 7“Areal in anderen Immobilien bekannt?

Antwort zu 5:

Senat und Bezirk haben dazu keine Kenntnisse.

Frage 6:

Haben die Patrizia Immobilien, AG Bauwert Investment Group oder andere Eigentümer laufende Modernisierungs- oder Bauvorhaben?

Antwort zu 6:

Für das angefragte Objekt sind keine weiteren Vorhaben bekannt.

Frage 7:

Wie viele Verfahren wurden seit 2020 wegen Leerstand in Berlin eingeleitet (bitte nach Jahren aufgliedern)?

Antwort zu 7:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es wurden folgende Leerstandsverfahren (Amtsverfahren) eingeleitet:

2020: 168 Verfahren

2021: 289 Verfahren

2022: 714 Verfahren

2023: 1.027 Verfahren

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Eingeleitete Amtsverfahren Leerstand	308	584	285	267	38*

\*vom 01.01.2024-31.03.2024

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Amtsverfahren Leerstand nach Bürger:innen- hinweisen	2020	2021	2022	2023	bis 03/ 2024	gesamt
	0	2	1	2	1	6

Bezirk Mitte:

2020: 81 Amtsermittlungen & 132 Antragsverfahren  
2021: 128 Amtsermittlungen & 260 Antragsverfahren  
2022: 161 Amtsermittlungen & 209 Antragsverfahren  
2023: 148 Amtsermittlungen & 144 Antragsverfahren  
2024: 76 Amtsermittlungen & 60 Antragsverfahren

Bezirk Neukölln:

2020: 346 Verfahren  
2021: 524 Verfahren  
2022: 255 Verfahren  
2023: 311 Verfahren  
2024: 59 Verfahren

Bezirk Pankow:

2020: 104 Verfahren  
2021: 140 Verfahren  
2022: 162 Verfahren  
2023: 138 Verfahren  
2024: 41 Verfahren

Bezirk Reinickendorf:

2020: 74 Verfahren  
2021: 51 Verfahren  
2022: 86 Verfahren  
2023: 101 Verfahren  
2024: 10 Verfahren

Bezirk Spandau:

2020:	2021:	2022:	2023:	Bis 31.03.2024:
53	41	61	45	12

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Wohnraumleerstand über 3 Monaten stellt einen Verstoß gegen § 2 Abs. 1 Nr. 4 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz dar. Berechtigter Wohnungsleerstand kann durch ein Antrags- oder Anzeigeverfahren legitimiert werden.

Aufgrund der Fragestellung wird davon ausgegangen, dass hier die Zahlen zu eingeleiteten Verfahren von Amts wegen (ohne Anzeige- oder Antragsverfahren) erbeten werden.

Diese stellen sich wie folgt dar:

2020: 145 Verfahren

2021: 125 Verfahren

2022: 76 Verfahren

2023: 45 Verfahren

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

2020: 299 Verfahren

2021: 1.025 Verfahren

2022: 671 Verfahren

2023: 862 Verfahren

2024: 212 Verfahren

Insgesamt 3.069 Verfahren

Bezirk Treptow-Köpenick:

Jahr	Anzahl Verfahren
2020	159
2021	252
2022	265
2023	275
2024 (01.01.-31.03.)	17

Frage 8:

Bei wie vielen davon wurden Strafgeelder verhängt (aufgeschlüsselt nach Zeitpunkt und Höhe)?

Antwort zu 8:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Über verhängte Bußgelder bei Leerstandsverfahren existiert keine gesonderte Statistik.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Eingeleitete Amtsverfahren Leerstand	308	584	285	267	38*
Anzahl Zwangsgeldfestsetzungen	0	10	0	8	0

\*vom 01.01.2024-31.03.2024

Es erfolgt keine gesonderte statistische Erfassung der verhängten Bußgelder mit der Aufschlüsselung nach zweckfremder Nutzung oder Leerstand. Deshalb lassen sich Bußgelder wegen Leerstand statistisch nicht ermitteln.

2021 wurden in 10 und 2023 in 8 Verfahren Zwangsgelder wegen Leerstand festgesetzt. Die Höhe wird statistisch nicht erfasst.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

In keinem Verfahren

Bezirk Mitte:

Im Jahr 2023 wurden in 13 Verfahren Bußgelder verhängt. Die Gesamtsumme beläuft sich auf 75.120,50 Euro.

Bezirk Neukölln:

Hierzu liegt keine Statistik vor. Die Daten können nicht ermittelt werden.

Bezirk Pankow:

Keine Angabe möglich, dies wird statistisch nicht erfasst.

Bezirk Reinickendorf:

Im Zweckentfremdungsrecht werden keine Strafzahlungen verhängt. Sofern mit der Frage Zwangsgelder gemeint sind, wird diese wie folgt beantwortet:

In den seit 2020 eingeleiteten Verfahren wurden insgesamt 26 Zwangsgelder i.H.v. insgesamt 405.000,00 € festgesetzt, die sich wie folgt aufschlüsseln:

2020 : Keine

2021: 2 Wohnungen - 5 Zwangsgeldfestsetzungen (55.000,00 € insgesamt)

2022: 4 Wohnungen - 4 Zwangsgeldfestsetzungen (20.000,00 € insgesamt)

2023: 7 Wohnungen - 16 Zwangsgeldfestsetzungen (320.000,00 € insgesamt)

2023: 1 Wohnung - 1 Zwangsgeldfestsetzung (10.000,00 € insgesamt)

Bezirk Spandau:

Den Begriff „Strafgelder“ gibt es bei den Rechtsgrundlagen Zweckentfremdung von Wohnraum nicht. Zur Rückführung von Leerstand sieht das Gesetz sog. „Zwangsgelder“ vor. Sie werden erhoben, um die Beendigung des Leerstandes herbeizuführen und sind im Falle des Erfolges sofort beendet.

2020:		2021:	2022:	2023:	Bis 31.03.2024:
3 26.06.2023: 5.000,-€ 27.06.2023: 5.000,-€ 27.06.2023: 5.000,-€		0	3 05.05.2023: 5.000,-€ 05.05.2023: 5.000,-€ 14.11.2023: 5.000,-€	0	0

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Der Begriff des „Strafgeldes“ ist dem Zweckentfremdungsrecht nicht bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um Ordnungswidrigkeitenverfahren handelt, bei denen Bußgelder verhängt werden können.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz handelt ordnungswidrig, wer Wohnraum über 3 Monaten leer stehen lässt. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 7 Abs. 4 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz).

Die Anzahl verhängter Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen Leerstands stellt sich wie folgt dar:

2020: 0

2021: 0

2022: 0

2023: 1

Es wird darauf hingewiesen, dass in Amtsverfahren auch Zwangsmittel (§ 9 ff. Verwaltungsvollstreckungs-Gesetz) angewandt werden können, um den Verfügungsberechtigten zu einer Handlung zu bewegen. Diese werden im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin vorrangig genutzt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Um diese Zahlen zu ermitteln, müssten alle Vorgänge einzeln durchgesehen werden. Angesichts der Anzahl der Verfahren würde dies einen erheblichen Aufwand darstellen, der die Mitarbeiter der Zweckentfremdungsbehörde mehrere Tage beschäftigen und somit von der eigentlichen Tätigkeit abhalten würde. Es wird daher um Verständnis gebeten, dass diese Frage nicht beantwortet werden kann.

Zudem ist die Begrifflichkeit "Strafzahlungen" nicht eindeutig. Eine Zahlung, die den Charakter einer Strafe hat, ist nur das im Ordnungswidrigkeitsverfahren verhängte Bußgeld. Im Verwaltungsverfahren werden im Rahmen des Verwaltungszwangs Zwangsgelder festgesetzt. Zwangsgelder nach dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VwVG) stellen keine Strafe dar, sondern dienen einzig dem Zweck, auf die betroffenen Personen Druck auszuüben und sie dazu zu bringen, der Anordnung Folge zu leisten.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Bei Leerstand von Wohnraum werden in der Regel Zwangsgelder in Höhe von 5.000€ pro Wohnung angedroht und festgesetzt. In Treptow-Köpenick kam diese Maßnahme insgesamt bei 16 Wohnungen zur Anwendung.

2020: 1x

2021: 7x

2022: 3x

2023: 5x

Frage 9:

Bei wie vielen dieser Fälle ist der Leerstand trotz Strafzahlungen binnen 3 Monaten nicht beendet worden?

Antwort zu 9:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Siehe Frage 8.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Dies wird statistisch nicht erfasst.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

In keinem Fall – siehe Beantwortung der Frage 8.

Bezirk Mitte:

Die Bußgeldbescheide sind noch nicht bestandskräftig. Es wurde fristgerecht Einspruch eingelegt und die Vorgänge befinden sich beim zuständigen Amtsgericht.

Bezirk Neukölln:

Hierzu liegt keine Statistik vor. Die Daten können nicht ermittelt werden.

Bezirk Pankow:

Keine Angabe möglich, dies wird statistisch nicht erfasst.



Bezirk Reinickendorf:

Für sechs Wohnungen musste mindestens noch ein zweites höheres Zwangsgeld festgesetzt werden, da nach der ersten Zwangsgeldfestsetzung keine Beendigung des Leerstands festgestellt werden konnte.

Bezirk Spandau:

In zwei Fällen.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

In keinem Fall. Bußgelder wegen Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz können gemäß § 7 Abs. 6 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz auch nachträglich verhängt werden. Bei dem Fall in 2023 ist dies erfolgt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Auf die Antwort zu Frage 8 wird verwiesen.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Darüber gibt es in Treptow-Köpenick keine Statistik.

Frage 10:

Wenn ein Leerstand gemeldet wird, welche einzelnen Schritte werden innerhalb der Verwaltung (Senat wie Bezirke) unternommen?

Antwort zu 10:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Dies hängt jeweils vom Einzelfall ab. Bei Meldung eines Leerstandes wird zunächst ein Amtsverfahren eröffnet, um dem Anfangsverdacht nachzugehen. Bei Bedarf wird ein Wohnzuführungsgebot gem. § 4 Abs. 1 S. 1 ZwVbG ausgesprochen und ggf. Zwangsgeld(er) verhängt. Ebenfalls besteht z. B. die Möglichkeit ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einzuleiten.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Es wird ein Amtsverfahren wegen Leerstand eingeleitet. Es erfolgen Recherchen zu aktuellen Bauvorhaben, Internetrecherchen zu Verkaufsanzeigen und bei Hinweisgebern ggf. Nachfragen. Eigentümer\*innen des betroffenen Wohnraums werden angehört.

Bestätigt sich der Leerstand und es sind Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten geplant oder erfolgen bereits, werden Eigentümer\*innen aufgefordert, einen Leerstandantrag zu stellen oder eine Leerstandanzeige zu machen.

Liegen keine genehmigungsfähigen Tatbestände vor, werden Eigentümer\*innen unter Androhung eines Zwangsgelds aufgefordert, den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Kommen sie der Aufforderung nicht nach, wird das Zwangsgeld festgesetzt. Dies kann so lange wiederholt werden, bis der Aufforderung nachgekommen wird.

Außerdem können Bußgeldverfahren eingeleitet und Bußgelder wegen Leerstand verhängt werden.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Mit Eingang von Bürgerhinweisen zu leerstehendem Wohnraum wird über Rechercheverfahren der Eigentümer ermittelt sowie die Lage des angezeigten Wohnraums. Konnte ein Eigentümer ermittelt werden, erfolgt ein Anschreiben mit der Aufforderung Gründe für den Leerstand zu benennen und ggf. Unterlagen einzureichen. In vielen Fällen, insbesondere, wenn der Eigentümer nicht zu ermitteln ist, sind Ortsbesichtigungen zur Prüfung des Sachverhaltes notwendig. Bei Feststellung eines genehmigungspflichtigen Leerstandes werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung geprüft bzw. die Voraussetzung zur Wiederzuführungsanordnung zu Wohnzwecken und/oder zur Einleitung von Ordnungswidrigkeitenverfahren.

Bezirk Mitte:

Sollte das Bezirksamt örtlich und sachlich zuständig sein, wird der Verfügungsberechtigte angehört und um Mitteilung gebeten, wie viele leerstehende Wohnungen seit wann rechtlich und tatsächlich leer stehen. Sollte sich der Vorwurf der Zweckentfremdung bestätigen, können Zwangsgelder angedroht und im späteren Verfahren auch festgesetzt werden. In der Regel werden jedoch dann entsprechende Anträge auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum gestellt, sodass die Amtsermittlungen im Rahmen des Antragsverfahrens geführt und abgeschlossen werden.

Bezirk Neukölln:

Zunächst werden die Eigentumsverhältnisse geklärt. Hierzu ist ggf. auch eine Einsichtnahme in die Grundbuchakte beim Amtsgericht erforderlich. Die ermittelten Verfügungsberechtigten werden zu dem vermuteten Leerstand angeschrieben und es wird ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Falls keine ordnungsgemäße Vermietung oder ein legaler Leerstand nachgewiesen wird und es sich bei den Räumlichkeiten um Wohnraum i.S.d. ZwVbG handelt (ggf. durch Vor-Ort-Termin und/oder Einsichtnahme in die Bauakte zu klären), wird die Wiederzuführung der Wohneinheit zu Wohnzwecken, ggf. unter Festsetzung eines Zwangsgeldes, verlangt.

Bezirk Pankow:

1. Einleitung eines Amtsverfahrens,
2. Ermittlungen zum Sachverhalt (Objektdaten- u. Eigentümerrecherche, ggf. Vor-Ort-Kontrolle),
3. Anschreiben Eigentümer mit der Aufforderung zur Stellungnahme,
4. Ggf. Rückführungs-/Wiederherstellungsaufforderung mit Fristsetzung und Zwangsgeldandrohung,
5. Ggf. Zwangsgeldfestsetzung.

Bezirk Reinickendorf:

Bei eingehenden Leerstandmeldungen werden zunächst Recherchen unternommen. Hierzu zählen:

- Prüfung, ob im Fachbereich Wohnen zur betroffenen Wohnung bereits ein Verfahren anhängig ist bzw. das ZwVbG anwendbar ist
- Recherche im Melderegister, ob unter der betreffenden Anschrift Personen angemeldet oder verzogen sind
- Teilweise Sichtung des Grundstücks mithilfe von Online-Kartendiensten, wie z. B. Google StreetView
- Bei geringer Indizienlage werden Besichtigungen vor Ort vom zuständigen Sachbearbeiter vorgenommen (sofern die Kapazitäten dies zulassen)
- Ermittlung des Verfügungsberechtigten mithilfe einer Abfrage im elektronischen Grundbuch

Sofern sich der Anfangsverdacht bestätigt, wird der oder die Verfügungsberechtigte angeschrieben und zum Verdacht auf Leerstand des Wohnraums um Stellungnahme gebeten.

Wenn sich der Verdacht auf Leerstand bestätigt, sind je nach Rückmeldung des Verfügungsberechtigten und nach Sachverhalt des Einzelfalls folgende weitere Verfahrensgänge möglich:

1. Feststellung, dass es sich um den Ausnahmetatbestand nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 ZwVbG handelt (12-monatiger genehmigungsfreier Leerstand aufgrund nachgewiesener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
2. Antragstellung auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum seitens des Verfügungsberechtigten aufgrund nachgewiesener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die länger als 12 Monate andauern.
3. Weiterführung des Amtsermittlungsverfahrens zum Leerstand des betreffenden Wohnraums durch Rückführungsaufforderung mit Zwangsgeldandrohung.

Sofern die Rückführung zu Wohnzwecken weiterhin nicht erfolgen sollte, wird das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt. Bei weiter andauerndem Leerstand folgen die Androhung weiterer Zwangsgelder und ggf. deren Festsetzung und Beitreibung.

Bezirk Spandau:

- Recherche (vor Ort, Datenbanken, Bauarchiv)
- falls Verdacht begründet - Anschreiben des Verfügungsberechtigten (Stellungnahme), ggf. Anhörung und Rückführungsaufforderung, ggf. Zwangsgeldfestsetzung(en)
- nach nachgewiesener Wiederzuführung - Einstellung
- oder ggf. Folgeverfahren (Leerstands-Antrag/ Anzeige genehmigungsfreier Leerstand)

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Zweckentfremdung wird dem Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hauptsächlich über das Online-Portal auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeldet.

Diese Meldung geht beim Bezirk ein. Sie wird hier erfasst und dahingehend geprüft, ob der Sachverhalt bereits bekannt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird geprüft, ob ausreichende Anhaltspunkte für die Einleitung eines Zweckentfremdungsverfahrens von Amts wegen vorliegen. Hierzu wird zunächst eine Prüfung vor Ort vorgenommen, um die mutmaßliche Zweckentfremdung festzustellen. Ist dies der Fall, wird der Verfügungsberechtigte des entsprechenden Wohnraums ermittelt und schriftlich über das eingeleitete Verfahren sowie seine Pflichten aus dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Abhängig von dieser Stellungnahme wird der Leerstand als Amts-, Anzeige- oder Antragsverfahren weiter bearbeitet und/oder das Amtsverfahren eingestellt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Bei einem Hinweis auf eine Zweckentfremdung wird zunächst der Sachverhalt ermittelt, ggf. auch durch eine Orts- oder Wohnungsbegehung. Sofern sich im Rahmen der Ermittlungen ergibt, dass aus der Sicht der Zweckentfremdungsbehörde eine unerlaubte Zweckentfremdung vorliegt, werden die Verfügungsberechtigten nach § 4 Abs. 1 ZwVbG aufgefordert, die Wohnung wieder in den Wohnungsmarkt zurückzuführen. Sollte der Wohnraum nicht bewohnbar sein, wird nach § 4 Abs. 2 ZwVbG zusätzlich auch die Wiederherstellung zum Wohnen angeordnet. Für die Rückführung wird nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ZwVbG in der Regel eine Frist von einem Monat gesetzt. Mit der Anordnung wird die Androhung eines Zwangsgeldes verbunden. Das Zwangsgeld wird für den Fall angedroht, dass der Anordnung nicht fristgemäß nachgekommen wird. Sofern die Verfügungsberechtigten der Anordnung nicht innerhalb der Frist nachkommen und keine Hinderungsgründe vorliegen, wird das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt. Mit der Zwangsgeldfestsetzung wird eine neue Frist gesetzt und für den Fall, dass der Anordnung auch innerhalb dieser Frist nicht nachgekommen wird, ein weiteres - höheres - Zwangsgeld angedroht. In der Folge kann abhängig vom konkreten Sachverhalt entweder das festgesetzte Zwangsgeld vollstreckt (d.h., durch die Vollstreckungsstellen der Finanzämter eingezogen) oder das höhere weitere Zwangsgeld festgesetzt werden.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Es gibt keine automatisierten Verfahren, da immer im Einzelfall geprüft wird. In der Regel erfolgt zu Beginn der Verfahren die Ermittlung des Verfahrensbeteiligten (Eigentümer, Mieter, Nutzer) sowie die Ermittlung des Leerstandsgrundes. Das weitere Verwaltungshandeln wird vom Ergebnis bestimmt (z.B. Anhörung, Stellungnahme, weitere Ermittlungen notwendig, da Verfahrensbeteiligter im Ausland u.a.)

Frage 11:

Wie lange dauert im Durchschnitt die Verfolgung von rechtswidrigem Leerstand?

Antwort zu 11:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Eine Durchschnittsdauer ist nicht bekannt. Eine Pauschalisierung ist zudem nicht möglich, da diese stets vom Einzelfall abhängt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Dies wird nicht erfasst

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Die Abfolge der einzelnen Arbeitsschritte unterscheidet sich auf Grund der Einzelfallbewertungen in den jeweiligen Verfahren sehr stark voneinander, insofern kann eine zeitliche Angabe, auch im Durchschnitt, nicht erfolgen.

Bezirk Mitte:

Hierzu kann pauschal kein Zeitrahmen genannt werden. Alleine das Ermitteln der betroffenen Personen kann sich über viele Wochen hinziehen, wenn diese beispielsweise im Ausland leben und keine aktuelle Adresse bekannt ist. Viele weitere Faktoren spielen bei der Verfolgung von Leerstand eine Rolle. Gerichtliche Verfahren können sich über mehrere Jahre ziehen.

Bezirk Neukölln:

Hierzu liegen keine Daten vor.

Bezirk Pankow:

Keine Angabe möglich, dies wird statistisch nicht erfasst.

Bezirk Reinickendorf:

Eine pauschale Antwort zur Bearbeitungszeit bei der Verfolgung von rechtswidrigem Leerstand ist nicht möglich, da diese stets von den Umständen des Einzelfalls und den individuellen weiteren erforderlichen Schritten im Verfahren abhängig sind (siehe Antwort zu Frage 10). Zudem wird im zuständigen Fachbereich keine Statistik über die Dauer einzelner Verfahren geführt.

Bezirk Spandau:

Zwischen 6 Monaten und bis zu zwei Jahre.

Jeder Fall ist anders, daher kann die Dauer variieren.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Dazu werden in Steglitz-Zehlendorf keine Daten erhoben. Insbesondere Verfahren wegen Leerstand können erfahrungsgemäß aber langwierig sein.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Die Verfahrensdauer ist abhängig vom Verhalten der Betroffenen. Sie ist sehr unterschiedlich und wird auch nicht statistisch erfasst. In manchen Verfahren wird die Zweckentfremdung schon nach der ersten Kontaktaufnahme durch die Zweckentfremdungsbehörde von den Betroffenen beendet, in anderen müssen eine Anordnung sowie mehrere Zwangsgeldfestsetzungen erfolgen. In nicht wenigen Verfahren wird zudem auch das Verwaltungsgericht sowie das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg beteiligt. Eine durchschnittliche Verfahrensdauer kann daher nicht seriös genannt werden.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Darüber gibt es keine Statistik. (Nicht jeder Leerstand von Wohnraum ist von von Anfang an rechtswidrig. Abhängig vom Leerstandsgrund, kann das Verfahren oft schon nach vier Wochen beendet werden. Es kann sich aber auch mehrere Jahre hinziehen.)

Frage 12:

Steht den Bezirken für die Verfolgung von Leerstand ausreichend Personal?

Antwort zu 12:

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Aufgrund der stetigen Erhöhung der Verfahren steht nicht ausreichend Personal zur Verfügung.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Nein.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Die 3 Mitarbeitenden in der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung (2 Sachbearbeiter:innen, 1 Gruppenleitung) arbeiten allzuständig und sind für die Gesamtheit der Arbeitsprozesse in dem Sachgebiet zuständig. Eine konkrete Zuordnung zum Leerstand ist damit nicht möglich. Aufgrund der Größe der Arbeitsgruppe treten jedoch einzelne Schwierigkeiten bei Abwesenheitsvertretungen auf.

Bezirk Mitte:

Da gegenwärtig nicht alle verfügbaren Stellen besetzt sind, lässt sich diese Frage nicht beantworten. Hierzu kann erst eine Einschätzung erfolgen, wenn alle Stellen tatsächlich besetzt sind und man entsprechend einschätzen kann, ob das zur Verfügung stehende Personal ausreicht. Eine höhere Eingruppierung und damit Vergütung würde die schnelle Besetzung der Stellen erheblich vereinfachen.

Bezirk Neukölln:

Nein.

Bezirk Pankow:

Die Personalbemessung erfolgt nicht einzig nach der Teilaufgabe „Leerstand“. Derzeit stehen dem Wohnungsamt Pankow insgesamt 8 Stellen zur Verfügung, von diesen sind 6 Stellen besetzt. Die offenen Stellen befinden sich im Stellenbesetzungsverfahren.

Bezirk Reinickendorf:

Innerhalb der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung des Fachbereichs Wohnen gilt eine Allzuständigkeit der Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter. Sämtliche Verfahrensarten werden nach Straßenzugehörigkeit auf die zuständigen Dienstkräfte verteilt und von diesen bearbeitet.

Für die ausschließliche Bearbeitung von Leerstandverfahren steht kein gesondertes Personal zur Verfügung. Prinzipiell ist jedoch anzumerken, dass für die Vielzahl der Verfahren und deren einzelfallabhängigen Bearbeitung das vorhandene Personal nicht ausreichend ist.

Bezirk Spandau:

Nein.

In Spandau sind die Zahlen zu den Leerständen lediglich die Spitze des Eisberges. Diese bekannten Leerstandsfälle, die „von Amtes wegen“ eingeleitet wurden (also keine Anträge beinhalten) sind so gut wie immer alleine durch Bürgerhinweise eröffnet worden. Personal zur eigenhändigen Ermittlung zu Leerständen im Bezirk steht hier nicht zur Verfügung. Ermittelt im Außendienst wird ausschließlich nach Bürgerhinweisen.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Der Zweckentfremdung Steglitz-Zehlendorf steht nach hiesiger Einschätzung nicht ausreichend Personal zur Verfügung, um den Anforderungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vollumfänglich zu entsprechen. Eine weitere Stelle ist beantragt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Die Zweckentfremdungsbehörde verfügt derzeit über ausreichend Personal, um die bekanntwerdenden Verdachtsfälle zu bearbeiten.

Bezirk Treptow-Köpenick:

In Treptow-Köpenick steht ausreichend Personal zur Verfügung.

Frage 13:

Wie unterstützt der Senat die Bezirke bei der Verfolgung von Leerstand?

Antwort zu 13:

Der Senat stellt den Bezirken das für die Bearbeitung nötige Fachverfahren zur Verfügung sowie das Hinweisformular, mithilfe dessen eine vermutete zweckentfremdete Wohnung gemeldet werden kann.

Frage 14:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 14:

Den Bezirken wurde zur Beantwortung der Fragen eine Frist bis zum 18.04.2024, 12.00 Uhr, gegeben.

Berlin, den 25.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen