

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 15. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. April 2024)

zum Thema:

Miethöhe für Ersatzwohnraum bei Abriss nach Zweckentfremdungsverbot

und **Antwort** vom 2. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Mai 2024)

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. 19/18849

vom 15. April 2024

über Miethöhe für Ersatzwohnraum bei Abriss nach Zweckentfremdungsverbot

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 an entsprechender Stelle wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Folgen hat aus Sicht des Senats und aus Sicht der einzelnen Bezirke das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (Az. OVG 5 B 29.19) für die Festlegung von Miethöhen für angemessenen Ersatzwohnraum nach Abriss (§3 Abs. 4 ZwVbVO)? (Antworten bitte getrennt nach Senat und einzelnen Bezirken auflisten.)

Antwort zu 1:

Das o.g. OVG-Urteil und die dort enthaltenen Hinweise bewirken eine Abkehr von einer starren Mietobergrenze im Zweckentfremdungsrecht.

Diese Bezirke schließen sich dieser Aussage an: Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf.

Bezirk Reinickendorf:

Hierzu ist festzustellen, dass das OVG Berlin-Brandenburg nicht inhaltlich zur Mietobergrenze entschieden und damit auch keinerlei Rechtswidrigkeit festgestellt hat, sondern im Rahmen dieses Urteils lediglich Hinweise zu seiner grundsätzlichen Rechtsauffassung diesbezüglich äußerte.

Zudem wurde gegen die Entscheidung des OVG Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. Das Urteil ist damit noch nicht rechtskräftig. Es ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass der Senat die Hinweise des OVG zum Anlass nehmen wird, um die Festlegung einer Mietobergrenze nochmals grundlegend zu überdenken und ggf. die ZwVbVO an dieser Stelle anzupassen. In diesem Fall (ohne feste Mietobergrenze) werden sich die Bearbeitungszeiten von Abrissverfahren nochmals eklatant verlängern, da eine Anfangsmiete erst aufwendig in Absprache mit den Antragsstellenden vereinbart und von diesen akzeptiert werden müsste.

Bezirk Spandau:

Zu Frage 1, 1a und 1b: In Spandau waren in fast allen anfallenden Fällen, in denen Ersatzwohnraum geschaffen wurde, Einfamilienhäuser betroffen. Hier wurde entweder Eigennutzung des Ersatzwohnraumes angegeben, oder aber es galten aufgrund des Errichtens eines Einfamilienhauses nicht die Vorschriften nach §§ 556 d i. V. 556 f BGB zu Mietobergrenzen (ab Juni / Juli 2022).

Aus diesen Gründen wurde in den Genehmigungsbescheiden zum Abriss und Ersatzwohnraum bei diesen überwiegenden Fällen auf die sonst angewendete Auflage zu Mietobergrenzen verzichtet.

In den Fällen, in denen die Mietobergrenze eine Rolle spielte, wurden diese in den Bewilligungsbescheiden zur Beseitigung des bisherigen Wohnraumes als Auflage angegeben und die entsprechende Rechtsvorschrift nach § 3 Abs. 4 ZwVbVO genannt. Diese Vorgabe ist durch Übertragung auf die jeweiligen Grundbuchblätter bei einem möglichen Wechsel der Verfügungsberechtigten sicherzustellen. Vertragliche Sicherungen sind dabei nicht möglich, da die Mitarbeiter*innen der Zweckentfremdung öffentlich-rechtliche Verträge vermutlich von der Besoldung / Vergütung her gar nicht abschließen dürfen und dieses somit allenfalls durch das Rechtsamt vorzunehmen wäre.

Bezirk Lichtenberg:

Wenn die Regelung von 9,17 € /m² nicht mehr angewandt werden darf, dann müssen alle nicht bestandskräftige Genehmigungen ab dem Zeitpunkt der Bestandskraft des Urteils angepasst werden.

Frage 1a:

Inwiefern hat das Urteil Auswirkungen auf bereits getroffene vertragliche Vereinbarungen zu Miethöhen für angemessenen Ersatzwohnraum?

Antwort zu 1a:

Vor dem Urteil wurden im Regelfall keine vertraglichen Vereinbarungen geschlossen. Von daher kann diese Frage nicht beantwortet werden.

Diese Bezirke schließen sich dieser Aussage an: Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg.

Bezirk Mitte:

Es ist festzuhalten, dass das OVG Berlin-Brandenburg seine Ausführungen nur in einem obiter dictum getroffen hat, der § 3 Abs. 4 ZwVbVO letztlich noch gar nicht obergerichtlich verworfen ist, weil diese Norm in dem Rechtsstreit letztlich gar nicht streitentscheidend war. Daher hatte das Urteil bisher keine Auswirkungen auf bereits genehmigte Abrissverfahren. Das OVG Berlin-Brandenburg stellt in seinem Urteil (Az. OVG 5 B 29.19) vom 23.05.2023 auch klar, dass in § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 i.V.m. Abs. 2 ZwVbG eine ausreichende Anspruchsgrundlage für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung zu sehen ist. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der Bezirk Mitte den Ersatzwohnraum grundsätzlich nicht vertraglich vereinbart, sondern in einem entsprechenden Genehmigungsbescheid festsetzt.

Bezirk Reinickendorf:

Da bis 03/2024 keine vertraglichen Vereinbarungen zu Miethöhen getroffen wurden, ergeben sich hier auch keinerlei Auswirkungen.

Bezirk Spandau:

Siehe Antwort zu 1.

Bezirk Pankow:

Vertragliche Vereinbarungen hierzu wurden keine geschlossen.

Bezirk Lichtenberg:

Die Frage ist eher an den Eigentümer von Wohnraum relevant. Das Bezirksamt Lichtenberg kann nicht einschätzen, welche Auswirkung das Urteil auf die privat-rechtlichen Angelegenheiten hat. Es wird davon ausgegangen, dass eine Änderung der Vereinbarungen vorgenommen wird

Frage zu 1b:

Inwiefern wenden die einzelnen Bezirke die Vorgaben zur maximalen Miethöhe von 9,17 Euro/m² für angemessenen Ersatzwohnraum nach Abriss derzeit an? Wie wird die maximale Miethöhe vertraglich oder dinglich gesichert?

Antwort zu 1b:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Die Regelung des § 3 Abs. 4 ZwVbVO wird nicht mehr angewendet, da das Verlangen dieser Mietobergrenze im Verwaltungsstreitverfahren keinen Bestand haben würde. Die stattdessen

festgesetzte Mietobergrenze wird wie bisher auch schon als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Bezirk Mitte:

Bisher gab es lediglich ein Abrissverfahren. Hier konnte man sich auf die Miethöhe von 9,17 Euro/m² einigen, welche Bestandteil der Abrissgenehmigung ist. Die Absicherung ist durch eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch vor Abrissbeginn nachzuweisen.

Bezirk Reinickendorf:

Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) und damit auch der § 3 Abs. 4 ZwVbVO ist weiterhin gültig und wird im Rahmen einer Vermeidung von Rechtsbeugung bis zu einer etwaigen Änderung der ZwVbVO vom Bezirksamt Reinickendorf auch weiter entsprechend angewendet. Bis 03/2023 fand die dingliche Absicherung in Form der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch statt. Seit 03/2024 wird die aktuell gültige Mietobergrenze von 9,17 Euro/ m² vertraglich abgesichert. Im Falle eines Verstoßes ist eine Vertragsstrafe vorgesehen.

Bezirk Spandau:

Siehe Antwort zu 1.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Bisher gibt es im Bezirk Treptow-Köpenick keine vertraglichen Regelungen zur Mietobergrenzen bei Ersatzwohnraum. Es findet nach wie vor die Regelung nach § 3 Abs. 4 ZwVbVO Anwendung.

Bezirk Neukölln:

In Antragsverfahren auf Erteilung einer Abrissgenehmigung wird die Mietobergrenze von 9,17 Euro/m² derzeit noch angewendet. Die dingliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird weiterhin unter den Vorbehalt der Rechtskraft des OVG-Urteils gestellt.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Die Vorgaben sind im Bescheid mit aufgezählt und sollen dinglich gesichert werden.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Aktuell gibt es keine Fälle, die die tatsächliche Anwendung der maximalen Miethöhe erfordern. Sollte dies noch vor geplanter Änderung des § 3 Abs. 4 ZwVbVO nötig sein, würden Mietobergrenzen nach den aktuell geltenden Rechtsbestimmungen (aktuell 9,17€/m²) verlangt werden. Die maximale Miethöhe würde dinglich durch eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (bpD) ins Grundbuch erfolgen.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Die bisherigen Genehmigungen zur Beseitigung von Wohnraum wurden ausschließlich im öffentlichen Interesse erteilt. Eine Regelung zur Miethöhe des Ersatzwohnraums im Falle einer Vermietung statt einer Selbstnutzung war daher nicht Gegenstand der Genehmigung.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Die Vorgaben zur maximalen Miethöhe von 9,17 Euro/m² für angemessenen Ersatzwohnraum werden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf derzeit nicht angewendet. Die maximale Miethöhe wird nicht vertraglich und auch nicht dinglich gesichert.

Bezirk Pankow:

Die Vorgabe wird nicht angewendet.

Bezirk Lichtenberg:

In den Genehmigungen zum Abriss wird die max. Miethöhe von 9,17 € /m² für die abgerissene Wohnfläche, soweit der Wohnraum für die Vermietung vorgesehen ist, als Nebenbestimmung verlangt. Die Eigentümer müssen nach der Errichtung des Neubaus für die Vermietung die entsprechenden Mietverträge mit dem Dritten der Behörde als Nachweis vorlegen.

Frage 1c:

Wenn die Bezirke § 3 Abs. 4 ZwVbVO nicht mehr anwenden, welche alternativen Vorgaben werden durch die Bezirksämter für die Miethöhe des Ersatzwohnraums gemacht? Inwiefern werden angemessene Bedingungen durch Mieten sichergestellt, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt aufgebracht werden können, wie sie unter §3 Abs. 2 ZwVbG festgelegt sind?

Antwort zu 1c:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Es wird eine angemessene Mietobergrenze entsprechend der vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vorgegebenen Kriterien ermittelt.

Bezirk Mitte:

Das OVG Berlin-Brandenburg stellt in seinem Urteil (Az. OVG 5 B 29.19) vom 23.05.2023 klar, dass eine ausreichende Anspruchsgrundlage in § 3 Abs. 1 Satz 1 Variante 2 i.V.m. Abs. 2 ZwVbG für die Erteilung einer zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung zu sehen ist und verweist unter anderem auf den aktuellen Mietspiegel als Rahmen für eine Vereinbarung einer entsprechenden Mietobergrenze. In der mündlichen Verhandlung hat das OVG Berlin-Brandenburg auch alternativ mögliche Belegungsrechte ins Spiel gebracht und den Bezirken hier einen weiten Ermessensspielraum eingeräumt, um den Ersatzwohnraum als angemessenen werten zu können.

Bezirk Reinickendorf:

Da das BA Reinickendorf den § 3 Abs. 4 ZwVbVO bis zu seiner Streichung weiter anwendet, erübrigen sich alternative Vorgaben für die Miethöhe des Ersatzwohnraums. Es werden jedoch

bereits jetzt vertragliche Vereinbarungen für den Fall getroffen, dass eine Mietpreisobergrenze in Höhe von 9,17 Euro/ m² in § 3 Absatz 4 ZwVbVO nicht mehr normiert bzw. von einem Gericht rechtskräftig für unwirksam erklärt worden ist. Hierbei wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit den Antragsstellenden eine konkrete Anfangsmiete vereinbart, welche sowohl den Orientierungswert, der zur Bestimmung der Angemessenheit der Miethöhe herangezogen wird, als auch die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf.

Der Orientierungswert für die festzusetzende Anfangsmiete, die von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden kann, wird unter Zugrundelegung einer Mietbelastungsgrenze von 30 % (bezogen auf die Bruttowarmmiete) aus dem durchschnittlichen Haushaltseinkommen eines Arbeitnehmerhaushaltes sowie des anhand einer durchschnittlichen Wohnungsgröße berechneter Quadratmeter-Mietpreises gebildet.

Die hierfür benötigten Daten werden auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Festsetzung zuletzt veröffentlichten Mikrozensus erhoben. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) ergibt sich aus dem Berliner Mietspiegel, soweit er für den neu geschaffenen Ersatzwohnraum anwendbar ist oder freiwillig durch die Antragsteller herangezogen wird oder aus einem Gutachten.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Wenn die rechtliche Regelung nach § 3 Abs. 4 ZwVbVO keine Anwendung mehr findet, wird die Mietobergrenze nach Wohnlage und Ausstattung unter Hinzuziehung des Mietspiegels im Einzelfall bestimmt.

Bezirk Neukölln:

Alternative Vorgaben gibt es derzeit nicht (siehe Antwort zu 1.b.).

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Entfällt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

§ 3 Abs. 4 ZwVbVO wird weiterhin angewendet (siehe Antwort zu 1.b.).

Bezirk Spandau:

Siehe zunächst Antwort zu Frage 1.b. .

Die angemessenen Bedingungen durch Mieten von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmer werden nicht angewendet, da die notwendigen Ermittlungen, was den „durchschnittlichen Verdienst eines Arbeitnehmerhaushaltes“ betrifft, zunächst zu Fragen und Kritiken seitens der Antragsstellenden führen dürfte, die mangels Erfahrungen und Einweisungen kaum mit angemessenen Antworten auszufüllen sein würden. Aus diesem Grunde wurde bislang die Mietobergrenze in der ZwVbVO mit einem festen Betrag angegeben von zurzeit noch 9,17 € /m².

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:
Siehe Antwort zu Frage 1.b. .

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf werden keine alternativen Vorgaben für die Miethöhe des Ersatzwohnraums gemacht. Zur Schaffung angemessenen Ersatzwohnraums ist vielmehr eine umfassende Betrachtung des Bauvorhabens einschließlich des Finanzierungsmodells und der Nutzungsabsicht erforderlich.

Bezirk Pankow:

Für Verwaltungshandeln wird eine Rechtsgrundlage benötigt. Eine Alternative existiert nicht.

Bezirk Lichtenberg:

Es wird jetzt mehr auf den Mietenspiegel Bezug genommen und zusätzlich noch die Ausstattung, Größe und Lage überprüft.

Frage 1d:

Wie bewertet der Senat das Vorgehen des Bezirks Reinickendorf, der laut diesem Bericht (https://www.berliner-woche.de/bezirk-reinickendorf/c-bauen/reinickendorf-will-wohnungsbau-vorantreiben_a411476) eigenständig Regelungen zu Anfangsmieten für Ersatzwohnraum mit den Bauherren aushandelt?

Antwort zu 1d:

Im Rahmen von Verfahrensökonomie und der Herstellung von Rechtsfrieden aufgrund der durch die gerichtlichen Hinweise eingetretenen Rechtsunsicherheit nutzt der Bezirk hier offensichtlich die Möglichkeit, Vergleichsverträge nach § 55 VwVfG zu schließen. Die hiermit verbundene Lockerung des Gesetzesmäßigkeitsprinzips der Verwaltung wird insbesondere deshalb als unproblematisch gesehen, da die senatsseitig geplanten Änderungen der Regelungen hier berücksichtigt werden und keine eigenen geschaffen wurden.

Frage 2:

Welche Gerichtsverfahren sind nach Erkenntnissen des Senats zu Miethöhen für Ersatzwohnraum nach Abriss derzeit anhängig?

Antwort zu 2:

Das in Frage 1 genannte Verfahren mit den entsprechenden Hinweisen zu § 3 Absatz 4 ZwVbVO und eines, das das Bezirksamt Lichtenberg im Zuge dieser Anfrage gemeldet hat (ohne weitere Hinweise dazu).

Frage 2a:

Inwiefern greifen Bezirke aus Sicht des Senats durch die Anwendung eigenständiger Regelungen zu Anfangsmieten für Ersatzwohnraum ausstehenden Urteilen vor?

Antwort zu 2a:

Hier werden keine Bedenken gesehen.

Frage 3:

Laut medialer Berichterstattung überarbeitet der Senat derzeit die zweckentfremdungsrechtlichen Vorgaben zur Miethöhe für angemessenen Ersatzwohnraum nach Abriss. Wann ist mit einer Veröffentlichung der neuen Vorgaben zu rechnen?

Antwort zu 3:

Als Reaktion auf die Hinweise des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg zur Genehmigungsfähigkeit von Anträgen zum Abriss von Wohngebäuden (OVG 5 B 29.19) ist sowohl eine Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung als auch gleichzeitig der zugehörigen Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum geplant, damit den Bezirksämtern konkrete Handlungsvorgaben für die Umsetzung an die Hand gegeben werden. Die Änderungen befinden sich in der Endabstimmung und anschließend werden die entsprechenden Vorlagen für die Gremienbeteiligung erarbeitet, um eine schnellstmögliche Veröffentlichung zu realisieren. Ein konkretes Datum kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden.

Frage 3a:

Welche grundsätzlichen Erwägungen stellt der Senat bei der Überarbeitung?

Antwort zu 3a:

Aufgrund der weiterhin bestehenden Mangellage an bezahlbarem Wohnraum sind die Hinweise des Gerichtes entsprechend in der Umsetzung. Dieses hatte den Bezirken bei der Beurteilung, was genau angemessener Ersatzwohnraum sein soll, ein erhebliches „Mehr“ an Ermessen eingeräumt. Im Urteil selber wird als Anknüpfungspunkt etwa eine Anfangsmiete laut Mietspiegel genannt. In Umsetzung der gerichtlichen Hinweise verzichtet die Novellierung somit auf die betragsmäßig genaue Benennung von Mietobergrenzen. Sie greift stattdessen die Ausführungen des Oberverwaltungsgerichts zum Genehmigungsverfahren, insbesondere zu den Darlegungserfordernissen der Antragsstellenden sowie zur Beschaffenheit des nachzuweisenden Ersatzwohnraums auf. Die Regelung geht von der strikten Bewertung aus, dass zweckfremde Nutzung, insbesondere die dauerhafte Beseitigung von Wohnraum, grundsätzlich als sozial unerwünscht angesehen wird. Deshalb wird im Einklang mit den richterlichen Hinweisen eine ausdrückliche Regelung der Darlegungslast implementiert, die den Antragstellenden wegen des Ausnahmecharakters der Genehmigung in besonderer Weise eine Mitwirkung am Verfahren auferlegt. Die jeweiligen Antragssteller werden also künftig stärker in die Pflicht genommen, da diese mit einem Konzept für angemessenen Ersatzwohnraum an die Bezirksämter heranzutreten haben.

Frage 3b:

Inwiefern wird in der Novelle die Leistbarkeit des Ersatzwohnraums für einen durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalt berücksichtigt?

Antwort zu 3b:

Bei der Überarbeitung findet auch die Leistbarkeit des Ersatzwohnraums für einen durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalt Berücksichtigung.

Frage 3d:

Inwiefern werden zur Novellierung der Vorgaben auch Verbände eingebunden bzw. angehört?

Antwort zu 3d:

Verbände wurden nicht eingebunden.

Frage 4:

Wie viele Anträge zur Erteilung einer Abrissgenehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und bezogen auf wie viele Wohneinheiten wurden seit 2019 gestellt? (Bitte einzeln nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 4:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

2019: 29

2020: 24

2021: 44

2022: 28

2023: 35

2024: 6

Bezirk Mitte:

2019: 125

2020: 64

2021: 41

2022: 10

2023: 18

2024: 0

Bezirk Reinickendorf:

2019: 31 davon 27 Einfamilienhäuser, 2 Objekte mit 2 Wohnungen sowie 1 Objekt mit 3 Wohnungen

2020: 46 davon 41 Einfamilienhäuser, 3 Objekte mit 2 Wohnungen, 1 Objekt mit mindestens 2 Wohnungen sowie 1 Objekt mit 4 Wohnungen

2021: 66 davon 64 Einfamilienhäuser 1 Objekt mit 3 Wohnungen sowie 1 Objekt mit 4 Wohnungen

2022: 67 davon 57 Einfamilienhäuser 7 Objekte mit 2 Wohnungen, 1 Objekt mit 3 Wohnungen, 1 Objekt mit 7 Wohnungen sowie 1 Teilabriss

2023: 53 davon 43 Einfamilienhäuser, 2 Objekte mit 2 Wohnungen sowie 1

Objekt mit 3 Wohnungen, 1 Objekt mit 4 Wohnungen, 4 Objekte mit jeweils 9 Wohnungen, 1 Objekt mit 10 Wohnungen sowie 1 Teilabriss
2024: 7 davon 7 Einfamilienhäuser

Bezirk Treptow-Köpenick:

2019: 44
2020: 48
2021: 60
2022: 55
2023: 28
2024: 8

Bezirk Neukölln:

insgesamt 169 Wohneinheiten

2019: 36
2020: 33
2021: 39
2022: 32
2023: 23
2024: 6

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Eine Aufschlüsselung nach Wohneinheiten ist über das anzuwendende System nicht möglich bzw. wird nicht gesondert statistisch erfasst.

Es wurden folgende Anträge gestellt:

2019: 99
2020: 84
2021: 108
2022: 43
2023: 20

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

2019: 1 ganzes Haus, 21 Wohneinheiten (WE)
2021: 3 ganzes Haus, 63 WE, 1 WE, ganzes Haus, 59 WE
2022: 2 8 WE, 3 WE
2023: 2 ganzes Haus, 12 WE, 1 WE

Bezirk Spandau:

2019: 29
2020: 21
2021: 30
2022: 38

2023: 24

2024: 5

In Spandau betrafen etwa 90 Prozent der Abrissanträge Einfamilienhäuser.

Bei sämtlichen Abrissanträgen war im Falle der Genehmigung Ersatzwohnraum zu schaffen.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

2019: Es wurden Anträge auf Beseitigung für insgesamt 43 Wohneinheiten gestellt –
die Anzahl der jeweilig gestellten Anträge wird nicht separat erfasst

2020: Es wurden Anträge auf Beseitigung für insgesamt 394 Wohneinheiten gestellt –
die Anzahl der jeweilig gestellten Anträge wird nicht separat erfasst

2021: Es wurden Anträge auf Beseitigung für insgesamt 373 Wohneinheiten gestellt –
die Anzahl der jeweilig gestellten Anträge wird nicht separat erfasst

2022: Es wurden Anträge auf Beseitigung für insgesamt 282 Wohneinheiten gestellt –
die Anzahl der jeweilig gestellten Anträge wird nicht separat erfasst

2023: Es wurden Anträge auf Beseitigung für insgesamt 250 Wohneinheiten gestellt –
die Anzahl der jeweilig gestellten Anträge wird nicht separat erfasst

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Jahr	Anträge zur Erteilung einer Abrissgenehmigung	Wohneinheiten
2019	24	24
2020	56	56
2021	56	56
2022	35	35
2023	19	19
2024	0	0

Bezirk Pankow:

	2019	2020	2021	2022	2023	bis 25.4.2024
Anträge	20	19	18	30	23	3
Wohneinheiten	22	21	18	33	32	3

Bezirk Lichtenberg:

Jahr	Anzahl der gestellten Anträge
2019	5
2020	16

2021	12
2022	9
2023	13

Frage 5:

Für wie viele Wohneinheiten wurden seit 2019 Abrissgenehmigungen nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz erteilt? (Bitte getrennt nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 5:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

2019: 24

2020: 14

2021: 30

2022: 19

2023: 6

2024: 2

Bezirk Mitte:

2019: 63

2020: 40

2021: 52

2022: 101

2023: 9

2024: 1

Bezirk Reinickendorf:

2019: 21

2020: 33

2021: 54

2022: 72

2023: 34

2024: 10

Bezirk Treptow-Köpenick:

Jahr	Genehmigungen	a.) von diesen Genehmigungen geschaffener und
------	---------------	--

		wiedezugeführter Ersatzwohnraum
2019	36	35 (ein Verlängerungsantrag)
2020	44	41 (drei Verlängerungsanträge)
2021	59	37 (Wiederzuführungsfrist Ende 2024)
2022	47	3 (Wiederzuführungsfrist Ende 2025)
2023	26	0 (Wiederzuführungsfrist Ende 2026)
2024	8	0 (Wiederzuführungsfrist Ende 2027)

Bezirk Neukölln:

Genehmigte Abrissanträge für Wohneinheiten (insgesamt 114 Wohneinheiten):

2019: 21

2020: 14

2021: 18

2022: 32

2023: 29

2024: 3

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Eine Aufschlüsselung nach Wohneinheiten ist über das anzuwendende System nicht möglich bzw. wird nicht gesondert statistisch erfasst.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

2019: 2 Genehmigungen 5 WE, 21 WE

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

Bezirk Spandau:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

2019: Es wurden 28 Genehmigungen zur Beseitigung von 39 Wohneinheiten erteilt.

2020: Es wurden 39 Genehmigungen zur Beseitigung von 43 Wohneinheiten erteilt.

2021: Es wurden 38 Genehmigungen zur Beseitigung von 48 Wohneinheiten erteilt.

2022: Es wurden 44 Genehmigungen zur Beseitigung von 57 Wohneinheiten erteilt.

2023: Es wurden 36 Genehmigungen zur Beseitigung von 38 Wohneinheiten erteilt.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Jahr	Abrissgenehmigungen	Wohneinheiten
2019	6	6
2020	19	19
2021	46	46
2022	37	37
2023	22	22
2024	4	4

Bezirk Pankow:

2019: 6 Wohneinheiten

2020: 9

2021: 4

2022: 24

2023: 18

bis 25.04.2024: 0

Bezirk Lichtenberg:

Jahr	Anzahl der positiv beschiedenen Anträge
2019	5
2020	7
2021	17
2022	12
2023	3

Frage 5a:

Wie viele Ersatzwohnungen wurden nachgewiesen und geschaffen? (Bitte getrennt nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 5a:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Jedem der Genehmigungsfälle liegt ein dem Wohnraumverlust ausgleichender Ersatzwohnraum, gemessen an der Wohnfläche, zu Grunde. Da eine Erfassung dahingehend nicht stattfindet, kann nicht ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand ermittelt werden, ob der Ersatzwohnraum in mehreren Wohneinheiten geschaffen wird/wurde.

Bezirk Mitte:

Hierzu kann aufgrund der kurzen Antwortzeit keine Auskunft erteilt werden. Jede Akte müsste hierzu einzeln gesichtet werden und die abgeschlossenen Vorgänge sind zum größten Teil ausgelagert.

Bezirk Reinickendorf:

2019: 16 abgeschlossene Verfahren mit 19 Ersatzwohnungen
2020: 29 abgeschlossene Verfahren mit 38 Ersatzwohnungen
2021: 17 abgeschlossene Verfahren mit 19 Ersatzwohnungen
2022: 14 abgeschlossene Verfahren mit 20 Ersatzwohnungen
2023: 0 *)
2024: 0 *)

*Zu Frage 5a wurden alle bisher abgeschlossenen Verfahren berücksichtigt, zu denen der Ersatzwohnraum nachweislich geschaffen wurde. So erklären sich insbesondere ab dem Jahr 2021 die großen Differenzen, da sich zu diesen Verfahren die Ersatzwohnungen größtenteils noch im Bau befinden und daher noch nicht geschaffen worden sind.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Es muss vom Antragsteller nur so viel Ersatzwohnraum nachgewiesen werden, wie beseitigt wird. In der Regel wird weitaus mehr Wohnraum geschaffen als beseitigt wird. Im Bezirk wurden überwiegend Genehmigungen zum Abriss von kleinen Einfamilienhäusern erteilt. Gebaut wurden und werden vielfach größere Wohneinheiten (Einfamilien-, Doppel- oder auch Mehrfamilienhäuser).

Bezirk Neukölln:

Bisher wurde in allen genehmigten und bereits abgeschlossenen Abrissverfahren der angemessene Ersatzwohnraum geschaffen und nachgewiesen. Eine Auflistung nach Jahren kann mangels statistischer Erfassung dieser Daten nicht erfolgen.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es ist nicht möglich mit dem anzuwendenden System, den Ersatzwohnraum nach Jahren der Fertigstellung zu schlüsseln bzw. es wird keine separate Statistik geführt.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Dies lässt sich statistisch nicht erfassen.

Bezirk Spandau:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

Bis auf 1 Ersatzwohnraum im Jahr 2023 wurden alle geforderten Ersatzwohnräume errichtet – Die fällige Ausgleichszahlung für den nicht errichteten Ersatzwohnraum wurde geleistet.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Die Daten werden statistisch nicht erfasst.

Bezirk Pankow:

Dies wird statistisch nicht erfasst.

Bezirk Lichtenberg:

Es wurde bei jeder erteilten Genehmigung Ersatzwohnraum verlangt. Statistisch wird nicht erfasst, wieviel davon bereits errichtet wurde.

Frage 6:

Für wie viele Wohneinheiten wurden seit 2019 Abrissgenehmigungen nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz negativ beschieden? (Bitte getrennt nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 6:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

2019: 2

2020: 9

2021: 4

2022: 1

2023: 14

2024: 1

Bezirk Mitte:

2019: 38

2020: 21

2021: 0

2022: 0

2023: 0

2024: 0

Bezirk Reinickendorf:

Keine.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Jahr	Ablehnungen
2019	0
2020	0
2021	0
2022	2
2023	1
2024	0

Bezirk Neukölln:

Abgelehnte Abrissanträge für Wohneinheiten (insgesamt 31 Wohneinheiten):

2019: 5

2020: 8

2021: 13

2022: 2

2023: 3

2024: 0

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Eine Aufschlüsselung nach Wohneinheiten ist über das anzuwendende System nicht möglich bzw. wird nicht statistisch gesondert erfasst.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

2023: 1 1 WE

Bezirk Spandau:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

2019: 1

2020: 0

2021: 3

2022: 2

2023: 0

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Keine.

Bezirk Pankow:

bis 25.04.2024: 0 Wohneinheiten

Bezirk Lichtenberg:

Jahr	Anzahl der negativ beschiedenen Anträge
2019	0
2020	0
2021	1
2022	0

2023	0
------	---

Frage 7:

Für wie viele Wohneinheiten wurden Negativattests in den einzelnen Jahren seit 2019 erteilt? (Bitte getrennt nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

Antwort zu 7:

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

2019: 21

2020: 14

2021: 4

2022: 6

2023: 33

2024: 3

Bezirk Mitte:

2019: 0

2020: 14

2021: 7

2022: 19

2023: 27

2024: 2

Bezirk Reinickendorf:

2019: 2

2020: 4

2021: 3

2022: 5

2023: 7

2024: 0

Bezirk Treptow-Köpenick:

Jahr	Negativatteste
2019	0
2020	0
2021	3
2022	0
2023	1
2024	0

Bezirk Neukölln:

Im Zusammenhang mit den Abrissverfahren im Zeitraum 2019 bis 2024 (Stand 25.04.2024) wurde für keine Wohneinheit ein Negativattest erteilt.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Das anzuwendende System unterscheidet nicht nach Wohneinheiten und warum ein Negativattest erteilt wurde, so dass keine Auskunft erteilt werden kann.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Keines der Wohngebäude, für das ein Abrissantrag gestellt wurde, hat ein Negativattest erhalten.

Bezirk Spandau:

Negativatteste werden nicht durch den Fachbereich BWA (Bau- und Wohnungsaufsicht) erteilt. 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 Fachbereich BWA demnach nicht vor.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

2019: 0

2020: 3

2021: 2

2022: 5

2023: 4

2024: 0

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

Jahr	Negativattest	Wohneinheiten
2019	7	7
2020	12	12
2021	25	25
2022	21	21
2023	12	12
2024	3	3

Bezirk Pankow:

2019: 1 Wohneinheiten

2020: 0

2021: 0

2022: 6

2023: 12

bis 25.04.2024: 5

Bezirk Lichtenberg:

Jahr	Anzahl der erteilten Negativattesten
2019	0
2020	1
2021	1
2022	0
2023	1

Berlin, den 02.05.2024

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen