

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 18. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. November 2024)

zum Thema:

Bilanz Zweckentfremdungsverbot

und **Antwort** vom 4. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Dezember 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. 19/20915
vom 19. November 2024
über Bilanz Zweckentfremdungsverbot

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat 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 Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen konnten seit Einführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) mit Stand 31.10.2024 wieder dem Markt zugeführt werden und welche Art der Zweckentfremdung (z.B. Leerstand, Nutzung als Ferienwohnung, gewerbliche Nutzung usw.) lag jeweils vor (bitte nach Bezirken, Jahren und differenziert nach Art der Zweckentfremdung auflisten)?

Antwort zu 1:

Es findet grundsätzlich ausschließlich eine Auswertung nach wiederzugeführten Wohnungen insgesamt und nach Ferienwohnungen statt. Kleinteiligere Auswertungen sind nicht vorgesehen.

Zugeführte Wohnungen nach Jahren und Bezirken kumuliert

Jahr	M	F-K	P	C-W	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
per 31.12.2016	448	1.065	402	468	200	652	208	154	279	37	342	4.255

per 31.12.2017	858	1.586	494	921	266	1.193	459	276	295	650	478	7.476
per 31.12.2018	1.047	1.921	523	1.044	390	1.446	542	373	309	712	517	8.824
per 31.12.2019	1.269	2.532	717	1.191	424	2.109	711	433	328	743	574	11.031
per 31.12.2020	1.707	3.050	1.052	1.635	675	2.605	836	619	422	777	608	13.986
per 31.12.2021	2.275	3.519	1.281	1.999	921	3.546	1.017	1.010	464	816	710	17.558
per 31.12.2022	2.753	4.121	1.667	2.593	1.084	4.377	1.381	1.353	481	866	878	21.554
per 31.12.2023	3.006	4.705	2.055	3.122	1.266	5.266	1.904	1.581	508	929	994	25.336
per 30.09.2024	3124	4.920	2.220	3.685	1.377	5.878	2.075	1.767	513	950	1.079	27.588

Zugeführte Ferienwohnungen nach Jahren und Bezirken kumuliert

Jahr	M	F-K	P	C-W	S-Z	T-S	N	T-K	M-H	L	R	Summe
per 31.12.2016	197	581	348	195	17	306	100	47	13	18	82	1904
per 31.12.2017	450	747	393	378	26	442	134	58	13	23	96	2760
per 31.12.2018	714	1.295	464	498	80	895	202	92	19	30	131	4.420
per 31.12.2019	797	1.413	511	532	111	987	216	106	20	35	134	4.862
per 31.12.2020	929	1.519	591	657	116	1.074	228	118	20	43	138	5.433
per 31.12.2021	1.093	1.652	646	695	121	1.132	251	157	22	51	148	5.968
per 31.12.2022	1.165	1.791	790	750	138	1.182	306	205	21	57	159	6.564
per 31.12.2023	1.211	1.835	874	807	150	1.208	438	226	30	64	173	7.016
per 30.09.2024	1236	1.967	916	876	161	1.270	450	237	30	68	184	7.395

(M: Mitte, F K: Friedrichshain-Kreuzberg, P: Pankow, C W: Charlottenburg-Wilmersdorf, S Z: Steglitz-Zehlendorf, T S: Tempelhof-Schöneberg, N: Neukölln, T K: Treptow-Köpenick, M H: Marzahn-Hellersdorf, L: Lichtenberg, R: Reinickendorf)

Der Bezirk Spandau antwortet:

<u>2014</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	87	87
Abrisse	1	1
Sonst. Zweckentfr.	46	45
Gewerbe	15	15
Ferienwohnungen	15	14
Schlafstellen*	0	0
Asyl Wohnungsl.**	1	1

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2015</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	57	57
Abrisse	1	1
Sonst. Zweckentfr.	76	66
Gewerbe	4	4
Ferienwohnungen	42	42
Schlafstellen*	1	1
Asyl / Wohnungsl.**	7	7

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2016</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	25	25
Abrisse	0	0
Sonst. Zweckentfr.	103	102
Gewerbe	29	29
Ferienwohnungen	69	69
Schlafstellen*	1	1
Asyl / Wohnungsl.**	12	12

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2017</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	72	72
Abrisse	1	1
Sonst. Zweckentfr.	48	48
Gewerbe	16	16
Ferienwohnungen	11	11
Schlafstellen*	1	1
Asyl / Wohnungsl.**	16	16

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2018</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	114	114
Abrisse	23	23
Sonst. Zweckentfr.	63	63
Gewerbe	9	9
Ferienwohnungen	49	49
Schlafstellen*	1	1
Asyl / Wohnungsl.**	2	2

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2019</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	101	97
Abrisse	43	43
Sonst. Zweckentfr.	80	80
Gewerbe	27	27
Ferienwohnungen	55	55
Schlafstellen*	6	6
Asyl / Wohnungsl.**	5	5

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2020</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	203	201
Abrisse	34	34
Sonst. Zweckentfr.	69	69
Gewerbe	33	33
Ferienwohnungen	52	52
Schlafstellen*	5	5
Asyl / Wohnungsl.**	2	2

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2021</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	218	208

Abrisse	62	57
Sonst. Zweckentfr.	92	80
Gewerbe	37	17
Ferienwohnungen	36	36
Schlafstellen*	12	12
Asyl / Wohnungsl.**	8	8

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2022</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	224	169
Abrisse	55	52
Sonst. Zweckentfr.	65	61
Gewerbe	32	30
Ferienwohnungen	20	20
Schlafstellen*	7	7
Asyl / Wohnungsl.**	3	3

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>2023</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	150	82
Abrisse	35	32
Sonst. Zweckentfr.	45	40
Gewerbe	22	22
Ferienwohnungen	49	49
Schlafstellen*	2	2
Asyl / Wohnungsl.**	2	2

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

<u>Bis 31.10.2024</u>	WE	zurückgeführt
Leerstände	157	41
Abrisse	20	19

Sonst. Zweckentfr.	53	35
Gewerbe	12	9
Ferienwohnungen	53	36
Schlafstellen*	2	1
Asyl / Wohnungsl.**	0	0

* Montageunterkünfte o. ä.

**Unterkunft f. Asylbewerber und Wohnungslose

Frage 2:

Für wie viele Wohneinheiten wurden Negativatteste positiv beschieden und welche Art der Zweckentfremdung lag jeweils vor (bitte nach Bezirken, Jahren und differenziert nach Art der Zweckentfremdung auflisten unter Angabe der Anzahl der betroffenen Wohneinheiten)?

Antwort zu 2:

Eine differenzierte Auswertung nach Art der Zweckentfremdung ist grundsätzlich nicht möglich. Es wird daher auch darauf hingewiesen, dass gewerbliche Objekte, die nicht unter die Zweckentfremdung fallen, ebenfalls in diesen Zahlen enthalten sind.

Positiv beschiedene Negativatteste nach Jahren und Bezirken kumuliert:

Jahr	M	F-K	P	C-W	S-Z	T-S	N	T-K	M	L	R ¹	Summe
per 31.12.2016	9	2	40	4	31	32	41	15	22	11	39	246
per 31.12.2017	11	2	44	34	33	47	59	20	33	17	47	347
per 31.12.2018	12	4	49	60	35	61	64	20	61	17		383
per 31.12.2019	12	4	79	65	36	83	79	22	68	17		465
per 31.12.2020	22	4	121	86	40	97	81	23	80	18		572
per 31.12.2021	29	5	152	126	42	101	81	32	106	19		693
per 31.12.2022	47	6	187	142	46	106	82	35	126	19		796
per 31.12.2023	74	7	211	158	51	140	83	37	138	20		919
per 30.09.2024	79	7	236	164	51	143	83	38	141	20	74	1036

¹ Die Daten sind widersprüchlich, der Bezirk konnte für die Jahre 2018-30.09.2024 insgesamt 27 zusätzliche Negativatteste bestätigen, daher wird nur diese Endzahl berücksichtigt und die Felder davor leergelassen.

Der Bezirk Spandau antwortet:

2014: 3 WE (1 Arztpraxis, 1 nicht näher definiertes Gewerbe, 1 keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2015: 2 WE (beide keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2016: 1 WE (keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2017: 14 WE (alle davon keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2018: -- WE

2019: -- WE

2020: 1 WE (keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2021: -- WE

2022: 2 WE (1 nicht näher definiertes Gewerbe, 1 keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

2023: 2 WE (beide keine Zweckentfremdung v. Wohnraum)

Frage 3:

Wie viele Personalstellen stehen den Bezirken jeweils zur Verfügung und wie viele sind davon besetzt? Inwiefern reicht diese personelle Ausstattung aus Sicht der Bezirke aus (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortet:

10 Stellen, alle besetzt (1 Elternzeit)

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg antwortet:

Mit Stand 30.09.2024 standen 9 VZÄ zur Verfügung, davon waren 8,98 VZÄ besetzt. Eine bessere personelle Ausstattung würde die Möglichkeiten, zweckfremde Nutzung zu verfolgen und zu bekämpfen, verbessern.

Der Bezirk Neukölln antwortet:

Es stehen 5 Stellen zur Verfügung. Von diesen sind 4,8 besetzt.

Die personelle Ausstattung im Bereich Zweckentfremdung reicht nicht aus, um den zugewiesenen Aufgaben vollumfänglich nachkommen zu können.

Der Bezirk Mitte antwortet:

Von elf Planstellen der Organisationseinheit Zweckentfremdung sind derzeit acht besetzt. Da gegenwärtig nicht alle verfügbaren Stellen besetzt sind, lässt sich die Frage nicht beantworten. Hierzu kann erst eine Einschätzung erfolgen, wenn alle Stellen tatsächlich besetzt sind und man entsprechend nachvollziehen kann, ob das zur Verfügung stehende Personal ausreicht.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortet:

Es stehen vier Personalstellen zur Verfügung. Drei davon sind besetzt. Da davon auszugehen ist, dass es hier zu einem Anstieg von Meldungen und Beschwerden kommen wird, ist seitens des Fachamtes avisiert worden, dass die Anzahl der Beschäftigten in diesem Bereich nicht ausreichen wird.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf antwortet:

Insgesamt handelt es sich im FB Wohnen – Zweckentfremdung, inkl. Leitung – um 12 Stellen. Hiervon ist eine Stelle (Mitarbeit Zweckentfremdung) aktuell frei und unbefristet besetzbar. Diese wurde öffentlich ausgeschrieben und kann nach der Auswahl eines geeigneten Bewerbers voraussichtlich zeitnah besetzt werden. Von den 12 zur Verfügung stehenden Stellen sind zusätzlich zwei Positionen (Mitarbeit und Sachbearbeitung Zweckentfremdung) aktuell aufgrund von Abwesenheiten der Stelleninhaber befristet frei. Auch hier konnten geeignete Interessenten im Auswahlverfahren gewonnen werden. Diese Stellen werden ebenso zeitnah

befristet besetzt. Für eine ausreichende personelle Ausstattung wären mindestens zwei weitere Stellen in der Sachbearbeitung notwendig.

Der Bezirk Reinickendorf antwortet:

Es stehen für die Zweckentfremdung 6 Stellen zur Verfügung. Alle Stellen sind besetzt. Um Bearbeitungszeiten zu verkürzen, umfangreichere Recherchen vornehmen zu können und die Arbeitsbelastung für die Mitarbeitenden zu reduzieren, ist eine Personalaufstockung unabdingbar.

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortet:

Zwei Stellen stehen zur Verfügung und sind besetzt. Die personelle Ausstattung ist derzeit ausreichend.

Der Bezirk Pankow antwortet:

Es sind 8 Stellen vorhanden, davon eine Gruppenleitung und 7 Sachbearbeitende. Besetzt sind eine Gruppenleitung und 6 Sachbearbeitende. Wie weit die personelle Ausstattung ausreichend ist, wird derzeit evaluiert und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht final beantwortet werden.

Der Bezirk Spandau antwortet:

Es stehen für den Bereich Zweckentfremdung 3 Stellen Sachbearbeitung, 1 Stelle Mitarbeit sowie 1 Stelle Gruppenleitung zur Verfügung, also insgesamt 5 Stellen. Alle Stellen sind zurzeit besetzt. Für eine zielführende Ermittlungstätigkeit, um auch nicht angezeigte Zweckentfremdungen aufdecken zu können, wäre eine Personalaufstockung von ein oder zwei zusätzlichen Sachbearbeitungsstellen förderlich.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortet:

Es stehen drei Stellen zur Verfügung, die auch besetzt sind. Diese sind für das komplette Aufgabenspektrum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz nicht ausreichend.

Der Bezirk Lichtenberg antwortet:

Es sind zwei Stellen im Bereich der Zweckentfremdung vorhanden, die auch beide besetzt sind. Diese Zahl wird derzeit für auskömmlich gehalten.

Frage 4:

Welchen Anpassungsbedarf an das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und an die -verordnung sieht der Senat und inwiefern möchte der Senat hier wann tätig werden?

Antwort zu 4:

Die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung wurde aktuell bezüglich der Hinweise des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg zur Mietobergrenze angepasst. Die entsprechenden Ausführungsvorschriften werden zeitnah erlassen.

Im Rahmen der EU-Verordnung 2024/1028 ist der Senat bereits bezüglich der nötigen Vorbereitungen tätig, um den Datenaustausch der Plattformen mit der Verwaltung ab dem 20.05.2026 zu gewährleisten.

Berlin, den 04.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen