

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 10. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 2025)

zum Thema:

**Abriss und Schutz von Wohnraum/Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden
in 2024**

und **Antwort** vom 27. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2025)

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. 19/21922

vom 10. März 2025

über Abriss und Schutz von Wohnraum/Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in 2024

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher alle Bezirke von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

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 im Jahr 2024 in Berlin gestellt und mit welchen Begründungen (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Baujahr, Begründungen und Bezirk)?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Abrissanträge nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz können nur für Wohngebäude gestellt werden. Es wurden im Jahr 2024 insg. 11 Abrissanträge gestellt. Begründungen werden in der Regel nicht mitgeliefert.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bauordnung Berlin sieht keine Anträge auf Abriss vor. Gemäß § 61 Abs. 3 BauO Bln ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen – sofern diese nicht verfahrensfrei - mindestens einen Monat vor Abbruch der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine Begründung ist nicht erforderlich. Der Anzeige für eine beabsichtigte Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum ist die Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626) in der jeweils geltenden Fassung vorzulegen.

Allerdings können Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sein, etwa im Geltungsbereich von Veränderungssperren (§ 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungsverordnungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sowie nach denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG Bln) oder nach dem o.g. Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Im Jahr 2024 sind 5 Abbruchanzeigen im Fachbereich Bauaufsicht eingegangen (1 Anzeige für Wohngebäude, 4 Anzeigen für Nichtwohngebäude).

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Erhaltungsgebiete

Bei der Gruppe Erhaltungsgebiete wurde der Teilabriss eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit beantragt.

Stadtentwicklungsamt, Unterer Denkmalschutz

Bei dem Fachbereich Unterer Denkmalschutz wurden keine Abrissanträge gestellt.

Zweckentfremdung

In der AG Zweckentfremdung wurden im Jahr 2024 Abrissanträge für 13 Wohnungen gestellt. Eine statistische Erfassung der Begründung und des Baujahres erfolgt nicht.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Abbruch von Wohngebäuden ist nach BauO Bln seit 01/2024 genehmigungsfrei. Somit wurden keine entsprechenden Anträge gestellt.

Der Abbruch von Nichtwohngebäuden ist nach BauO Bln seit 02/2006 genehmigungsfrei. Somit wurden keine entsprechenden Anträge gestellt.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß § 61 Abs. 3 BauO Bln ist die Beseitigung von Gebäuden, baulichen Anlagen in der Regel verfahrensfrei. Daher gibt es keinen Antrag, keine Genehmigung. Die geplante Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Im Jahr 2024 sind in der Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf 17 Anzeigen für einen geplanten Abbruch von Wohngebäuden eingegangen, davon 16 Einfamilienhäuser, ein Zweifamilienhaus. Zu den Gründen für den Abriss gibt es keine Angaben, auch zum Baujahr muss der/die Antragsteller/in keine Angaben machen.

Im Amt für Bürgerdienste – Fachbereich Wohnen – wurden für die Errichtung von neuem Wohnraum auf den jeweiligen Grundstücken 18 Abrissanträge für Wohngebäude gestellt. Daten zu den einzelnen Baujahren sind statistisch nicht erfasst.

Hinweis: Das Amt für Statistik erhebt Daten zum Baujahr, zur Nutzung, der Größe der abzureißenden Anlagen und zu den Gründen für den Abriss.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine bauaufsichtliche Genehmigung zur Beseitigung von Gebäuden wird nicht erteilt, es handelt sich auch nicht um Antragsverfahren.

Gemäß der im Jahr 2024 gültigen Bauordnung für Berlin BauO Bln ist die Beseitigung von „freistehenden Gebäuden ohne Wohnraum der Gebäudeklassen 1 und 3“ (§ 61 (3)) verfahrensfrei, die Beseitigung ist einen Monat zuvor anzuzeigen. Weiter ist in § 61 geregelt, dass mit der beabsichtigten Anzeige der Beseitigung von Gebäuden die Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vorzulegen ist und die Bauaufsichtsbehörde wiederum die beabsichtigte Beseitigung der für das Verbot der Zweckentfremdung zuständigen Stelle mitzuteilen hat.

In der Fachsoftware eBG sind für das Jahr 2024 insgesamt 18 Abbruchanzeigen hinterlegt.

Antwort Zweckentfremdung:

Im Jahr 2024 wurden für sieben Wohngebäude in Mitte Abrissanträge gestellt. Nichtwohngebäude sowie die Baujahre der Wohngebäude sind zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant und werden statistisch nicht erfasst. Es handelt sich um die Wohngebäude Habersaathstr. 40a, 42, 44, 46 & 48, Vorderhaus Jagowstr. 35 sowie Remise Koloniestr. 10.

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden im Bereich Zweckentfremdung des Bezirks Neukölln Anträge auf Abriss von 28 Wohngebäuden gestellt. Nichtwohngebäude unterliegen nicht den Vorschriften des Zweckentfremdungsrechts. Von den hier eingegangenen Anträgen betrafen 25 den Abriss von Einfamilienhäusern und drei den Abriss von jeweils zwei Wohneinheiten. In allen Fällen wurde der Abrissantrag mit der Schaffung von Ersatzwohnraum begründet. Angaben zum Baujahr der Objekte werden statistisch nicht erfasst.

Hinweis zu den Fragen 1 bis 4:

Mit 6. Änderungsgesetz zur Bauordnung, in Kraft vom 30.12.2023 - 21.12.2024, ist die Genehmigungspflicht für den Abbruch von Gebäuden mit Wohnraum wieder abgeschafft worden. Der Rückbau von Gebäuden ohne Wohnraum war und ist weiterhin genehmigungsfrei, d.h. ein Genehmigungsverfahren ist nicht erforderlich. Entsprechend sind in 2024 keine Anträge im GB IV auf Abriss für Wohngebäude und Nichtwohngebäude eingegangen bzw. bearbeitet worden.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauaufsichtsbehörde Pankow wurden 56 Anzeigen zur Beseitigung von Anlagen gem. § 61 BauO Bln in 2024 übersandt. Die Beseitigung einer Anlage bedarf keiner Begründung.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 sind 47 Abrissanträge von Wohngebäuden nach dem ZwVbG eingegangen (Eingangsdatum zwischen 01.01.2024 – 31.12.2024). Begründungen sowie das jeweilige Baujahr werden statistisch nicht erfasst. In der Regel handelt es sich um alte Bausubstanz, längerer Leerstand oder Neubauabsicht.

Der Abteilung Stadtentwicklung wurden im Jahr 2024 34 Beseitigungen von baulichen Anlagen angezeigt. Es gibt keine Begründungspflicht.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden in Spandau insgesamt 21 Anträge auf den Abriss von Wohngebäuden gestellt. Das Baujahr der betroffenen Gebäude wird nicht abgefragt. Die Begründungen für die Abrissanträge umfassten den Abriss von teilweise sanierungsbedürftigen und schadstoffbelasteten Gebäuden, die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum sowie die Errichtung von größerem Wohnraum, entweder durch eine Erweiterung der Wohnfläche oder durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten. Der Abriss von Nichtwohngebäuden unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach dem Zweckentfremdungsrecht, weshalb hierzu keine entsprechenden Anträge erfasst wurden.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bau- und Wohnungsaufsicht

Wohngebäude 15 / sonstige Abbrucharträge: 14 im Jahr 2024 / Begründungen sind dem Antragsformular nicht zu entnehmen

Wohnungsamt

35 Abrissanträge / Begründungen und Baujahr werden statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden bei der Bau- und Wohnungsaufsicht Tempelhof-Schöneberg fünf Anträge auf Abriss von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden gestellt, obwohl zu diesem Zeitpunkt kein Genehmigungserfordernis gemäß § 63b BauO Bln bestand. § 63b BauO Bln wurde mit Wirkung vom 30.12.2023 durch Gesetz vom 20.12.2023 (GVBl. S. 472) aufgehoben.

Einer Begründung bedurfte ein Antrag auf Abriss nicht. In der Regel steht jedoch der Abriss im Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„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.

Vorhaben	Vorgangsergebnis	Status	Ortsteil
Beseitigung eines Einfamilienhauses	VE:Genehmigung	Eing.:02.01.2024 Start:02.01.2024 Absch.:08.10.2024 Dat.Ab.:12.01.2024	Rahnsdorf
Beseitigung eines Wohnhauses, einschließlich des Kellers (1WE)	VE:Zurücknahme	Eing.:19.01.2024 Start:19.01.2024 Absch.:21.02.2024 Dat.Ab.:21.02.2024	Adlershof
Beseitigung eines Wohngebäudes mit Wohnraum (2WE)	VE:offen	Eing.:26.01.2024 Start:31.01.2024	Friedrichshagen
Abbruch eines Wohngebäudes (1WE)	VE:Genehmigung	Eing.:15.02.2024 Start:20.02.2024 Dat.Ab.:20.03.2024	Schmöckwitz
Beseitigung eines Einfamilienhauses	VE:keines - nicht nötig	Eing.:19.06.2024 Start:19.06.2024 Dat.Ab.:03.07.2024	Bohnsdorf
Beseitigung eines Wohngebäudes	VE:Zurückweisung	Eing.:27.12.2024 Start:06.01.2025 Dat.Ab.:07.01.2025	Johannisthal“

Frage 2:

Wie viele Abrisse wurden seit Beginn des Jahres 2024 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:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde ein Antrag, der im Jahr 2024 gestellt wurde, im Jahr 2024 genehmigt. Es handelt sich hierbei um ein Einfamilienhaus.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht

Die Bauordnung Berlin sieht keine Anträge auf Abriss und somit auch kein Genehmigungsverfahren vor. Zu erforderlichen Genehmigungsverfahren siehe Antwort zu Frage 1.

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Erhaltungsgebiete

Bei der Gruppe Erhaltungsgebiete wurde der Abriss einer Wohneinheit genehmigt (vgl. Frage 1).

Zweckentfremdung

In der AG Zweckentfremdung wurde der Abriss einer Wohnung genehmigt. Eine statistische Erfassung des Baujahres erfolgt nicht.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine, siehe Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Fachbereich Wohnen hat 10 Abrissanträge genehmigt. Es handelt sich dabei um 10 Wohneinheiten.

Im Jahr 2024 sind in der Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf 12 Anzeigen für einen geplanten Abbruch von Nichtwohngebäuden eingegangen, davon eine Kleingartenanlage, 2 Baracken, ein Heizhaus, ein Betriebsgebäude auf dem Kraftwerksgelände von Vattenfall (11.000 m² Nutzfläche), ein Supermarkt, eine Werkstatt, diverse Schuppen und untergeordnete Gebäude.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für sechs Wohngebäude wurden im Jahr 2024 Abrissgenehmigungen erteilt. Hierbei handelt es sich je Gebäude um 15 bis 20 Wohnungen. Die Baujahre sind unbekannt und werden statistisch nicht erfasst. Es handelt sich um die Wohngebäude Habersaathstr. 40a, 42, 44, 46 & 46, sowie Wolliner Str. 58.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden 12 Abrisse genehmigt. In allen Fällen handelte es sich um Einfamilienhäuser. Im Jahr 2025 wurde bisher kein Abriss genehmigt. Angaben zum Baujahr der Objekte werden statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die der Bauaufsichtsbehörde Pankow vorliegenden Vorgänge - Anzeigen Beseitigung von Anlagen - bedürfen keiner Genehmigung. Zu diesen Vorgängen werden keine statistischen Angaben erhoben.

Das elektronische Bauverwaltungsprogramm eBG lässt eine solche statistische Auswertung nicht zu.

Eine händische Auswertung ist nicht leistbar.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Zeitraum vom 01. Januar 2024 bis zum 17. März 2025 wurden insgesamt 46 Abrissgenehmigungen für Wohnraum gemäß dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) erteilt. 25 Genehmigungen betrafen Anträge, die im Jahr 2024 gestellt wurden, die restlichen 21 Genehmigungen ergingen zu Anträgen aus 2023. Weitere Daten hierzu werden statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seit Beginn des Jahres 2024 wurden im Bezirk Spandau insgesamt 15 Abrisse zweckentfremdungsrechtlich genehmigt. Dabei handelte es sich um den Abriss von 15 Einfamilienhäusern bzw. Wohnhäusern mit jeweils einer Wohneinheit, sodass insgesamt 15 Wohneinheiten betroffen sind. Das Baujahr der Gebäude wird im Rahmen der Genehmigung nicht erfasst. Der Abriss von Nichtwohngebäuden unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach dem Zweckentfremdungsrecht, weshalb hierzu keine entsprechenden Genehmigungen erteilt wurden.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Beseitigung von Wohngebäuden ist gemäß § 61 Bauordnung Berlin der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen (keine Genehmigung durch die Bau- und Wohnungsaufsicht erforderlich).

Wohnungsamt

In 2024 23 Abrisse – Aufschlüsselung wird nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Abriss baulicher Anlagen bedarf seit 2024 aufgrund der Streichung des § 63b BauO Bln keiner bauaufsichtlichen Genehmigung. Die Beseitigung baulicher Anlagen ist entweder verfahrensfrei (§ 61 Abs. 3 Satz 1 BauO Bln) oder lediglich anzuzeigen (§ 61 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln). Hiervon zu trennen ist die eventuell erforderliche zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung bei Wohnraum durch das Wohnungsamt/Zweckentfremdungsstelle.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 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 Altbau, Neubau 50er, 60er, 70er und 80er sowie noch jünger (bitte jeweils aufschlüsseln nach diesen Baualtersklassen sowie Bezirk)?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht

Für die vorhandene Abbruchanzeige: 1 Wohngebäude mit Baujahr vor 1919 bzw. zwischen 1949 und 1978; 2 Nichtwohngebäude vor 1919, sowie zwischen 1949 und 1978; 1 Nichtwohngebäude zwischen 1919 und 1949; 1 Nichtwohngebäude mit unbekanntem Baujahr.

Stadtentwicklungsamt, Erhaltungsgebiete

Die bei der Gruppe Erhaltungsgebiete zum Abriss beantragte Wohneinheit hatte ein Baujahr vor 1919.

Zweckentfremdung

Diese Daten werden in der AG Zweckentfremdung statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu sind keine Angaben möglich, da keine Erhebung zu Baujahr / Bauweise erfolgt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort auf Frage 1.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass der Zeitpunkt der Errichtung von zu beseitigenden Gebäuden im Verfahren nicht in einer Form erfasst wird, die sich statistisch verwerten oder abfragen ließe.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Daten werden statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 2.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine statistische Erfassung der Altersstruktur von Wohngebäuden erfolgt nicht, ist auch aufgrund fehlender Registrierung nicht möglich und erfordert einen unverhältnismäßig hohen Aufwand.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu den Fragen 1 und 2.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 1.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nicht bekannt.“

Frage 4:

Wie sah die Treibhausgas-Bilanz bei den angezeigten bzw. genehmigten Abrissen aus?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt

Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Informationen vor.

Zweckentfremdung

Die Treibhausgas-Bilanz wird in der AG Zweckentfremdung statistisch nicht erfasst.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Hierzu sind keine Angaben möglich, da keine Erhebung zum Co2-Ausstoß im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgt.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen keine Daten vor.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 2.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Angaben vor.“

Frage 5:

Welchen Anteil hatte der Bausektor an der jährlichen THG-Bilanz von Berlin 2024 und wie sieht die Strategie Berlins aus, diesen bis 2030, bis 2040 bzw. bis 2045 in welchen Sektoren wie zu senken?

Antwort zu 5:

Der genaue Anteil des Bausektors an der jährlichen Treibhausgas-Bilanz Berlins für das Jahr 2024 ist nicht verfügbar.

Berlin verfolgt Klimaziele, die im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) festgelegt sind. Zu einem der Ziele zählt z.B. die Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 70% gegenüber 1990.

Zu den Strategien zur Emissionsminderung in verschiedenen Sektoren zählen z.B. im Gebäudesektor die Energieeffizienzsteigerung, die Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Investitionsbank Berlin bietet Finanzierungen und Zuschüsse für private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Verfolgung der klimapolitischen Ziele an.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der Regel werden die alten Mieteinnahmen nicht mit angegeben. Bei den 11 Abrissanträgen aus dem Jahr 2024 wurde eine Wohnung mit 4,70 EUR nettokalt und 4 Wohnungen mit 9 EUR nettokalt vermietet. Der Rest hat die vorangegangene Miethöhe nicht angegeben.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Erhaltungsgebiete

Die bei der Gruppe Erhaltungsgebiete zum Abriss beantragte Wohneinheit stand leer.

Zweckentfremdung

Dies wird in der AG Zweckentfremdung statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bei den Abrissobjekten, die Gegenstand von Verfahren im Fachbereich Wohnen waren, handelte es sich nicht um Mietwohnungen, sondern grundsätzlich um Einfamilienhäuser (Eigennutzung) bzw. um Gartenlauben, die u. a. durch Anbauten oder Umbauten durch die Grundstückseigentümer/innen zum Wohnen (Eigennutzung) hergerichtet wurden.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Miethöhe für die Bestandsgebäude ist nicht bekannt und wird auch statistisch nicht erfasst.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Voraussetzung der Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung ist, dass der Wohnraum nicht (mehr) vermietet ist.

Informationen zu etwaigen früheren Miethöhen der Abrissobjekte liegen hier nicht vor, zumal es sich bei der überwiegenden Zahl der Fälle um selbstbewohnte Einfamilienhäuser handelt.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 2.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierüber führt der Fachbereich Wohnen keine Statistik. Allerdings handelt es sich in über 90 % aller hier bearbeiteten Abrissverfahren um Einfamilienhäuser. Diese wurden in aller Regel vor der Beseitigung nicht vermietet, sondern vom jeweiligen (Vor)Eigentümer selbst bewohnt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Miethöhe wird nicht abgefragt. Außerdem wurden fast alle betroffenen Wohngebäude durch die Eigentümer bewohnt und waren nicht vermietet.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Angaben vor.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Miethöhen werden statistisch nicht erfasst.“

Frage 7:

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 fertiggestellt?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Ersatzwohnraum ist mindestens mit der gleichen Größe und mit der gleichen Wohnungsanzahl zu erbringen. Bislang wurde für das bewilligte Objekt aus dem Jahr 2024 der Neubau nicht errichtet und der Abriss wurde noch nicht ausgeführt. Die weiteren Verfahren aus dem Jahr 2024 befinden sich noch in der Prüfung bzw. wurden abgelehnt. Für das bewilligte Objekt wurde eine Mietobergrenze von 9,17 EUR/m² festgelegt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Erhaltungsgebiete

Für die bei der Gruppe Erhaltungsgebiete zum Abriss beantragte Wohneinheit wurde als Ersatzwohnraum eine bisher gewerblich genutzte Einheit Wohnzwecken zugeführt, die eine ähnliche Größe und Zimmeranzahl aufwies.

Der Ersatzwohnraum muss sowohl hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen als auch ihrer Größe dem abgerissenen Wohnraum entsprechen. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Eine statistische Erfassung dieser Daten erfolgt nicht. Die Festsetzung der Miethöhe erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben des ZwVbG.

Der Ersatzwohnraum wurde noch nicht fertiggestellt.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In allen Abrissanträgen, die vom Fachbereich Wohnen bearbeitet wurden, wurde jeweils Ersatzwohnraum angeboten. Miethöhen wurden nicht vereinbart, da es sich bei dem Ersatzwohnraum um Einfamilienhäuser handelte, die von den Grundstückseigentümer/innen zur Selbstnutzung errichtet wurden.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für einen Häuserkomplex bestehend aus fünf Wohngebäude wurden durchschnittliche Miethöhen von 13 € verlangt (106 Ersatzwohnungen). Für ein weiteres Gebäude wurde eine Miethöhe in Höhe von 19,95 € verlangt (12 Ersatzwohnungen).

Bisher wurden noch keine Wohnungen fertiggestellt. Nach erfolgtem Abriss haben die Eigentümer 36 Monate für die Fertigstellung und Wiederaufführung zu Wohnzwecken Zeit.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In jedem Abrissfall muss der Ersatzwohnraum mindestens in der Größe und Anzahl der Wohnungen des abgerissenen Wohnraums geschaffen werden. Die Miethöhen wurden und

werden nach der jeweils geltenden ZwVbVO festgelegt, im Jahr 2024 somit 9,17 €/m² nettokalt. Bei den 2024 genehmigten Abrissen wurde noch kein Ersatzwohnraum fertiggestellt.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die Erteilung einer Abrissgenehmigung muss der angebotene Ersatzwohnraum mindestens der abzureißenden Fläche entsprechen, wobei der überwiegende Teil des angebotenen Ersatzwohnraums in der Regel die abzureißende Fläche übersteigt. Genaue Zahlen können nicht genannt werden, weil dies statistisch nicht erfasst. Miethöhen für Ersatzwohnraum waren bislang an die gesetzliche Regelung der Mietobergrenze gekoppelt.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„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 der Praxis werden z.T. EFH abgerissen und das Grundstück mit mehr Wohnraum/ Mehrfamilienhäusern bebaut. In >80 % der Fälle werden alte Einfamilienhäuser gegen neue ersetzt. Auch die Neubauten werden i.d.R. 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 Anfangsmiete vereinbart (diese liegt aktuell bei durchschnittlich 10,95 €/ m²).

Von den 47 Abrissanträgen, die 2024 beim FB Wohnen eingingen, sind 28 bereits beschieden worden (25 Genehmigungen, 2 Ablehnungen, 1 Einstellung wg. Antragsrücknahme).

19 Anträge befinden sich derzeit noch in Bearbeitung. Bei den 25 genehmigten Abrissanträgen läuft in allen Fällen noch die Bauphase für den Ersatzwohnraum, dieser wurde demnach noch nicht fertiggestellt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seit Beginn des Jahres 2024 wurden im Bezirk Spandau insgesamt 15 Abrissgenehmigungen erteilt. Dabei wurde festgelegt, dass als Ersatzwohnraum insgesamt 9 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus und 11 Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich entstehen durch die genehmigten Abrisse 57 weitere Wohnungen, die nicht als Ersatzwohnraum erforderlich sind. Vorgaben zu den Miethöhen oder zur Vergleichbarkeit der Mietpreise wurden nicht gemacht. Der Ersatzwohnraum ist bislang noch nicht fertiggestellt.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wird nicht erfasst, grundsätzlich muss der Ersatzwohnraum dem abgerissenen Wohnraum flächenmäßig entsprechen (§ 3 Absatz 4 Nr. 2 ZwVbVO); Von den in 2024 vorgenommenen Abrissgenehmigungen ist bis heute keine Ersatzwohnraum fertiggestellt.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Angaben vor.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich gibt es auch hierzu keine statistische Erhebung, jedoch ist in den Abrissgenehmigungen 2024 geregelt, dass der durch den Abriss eintretende Wohnraumverlust durch die Schaffung von Ersatzwohnraum hinsichtlich Wohnungszahl und Wohnfläche auszugleichen ist.

Die in 2024 erteilten Abrissgenehmigungen enthielten die Auflage, dass im Falle einer Vermietung vom Ersatzwohnraum keine höhere Nettokaltmiete als 9,17 EUR pro m² monatlich gefordert werden darf.

Von den in 2024 erteilten Abrissgenehmigungen wurden dem Fachbereich Wohnen bisher keine fertiggestellten Wohnungen angezeigt.“

Frage 8:

Wie viele Mieter*innen wurden durch nicht zu Verfügung stehenden Ersatzwohnraum wohnungslos bzw. wurden aus Berlin vertrieben?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dies wird von der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung nicht geprüft und kann daher nicht beantwortet werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Erhaltungsgebiete

Die bei der Gruppe Erhaltungsgebiete zum Abriss beantragte Wohneinheit stand leer.

Zweckentfremdung

Dies kann durch die AG Zweckentfremdung nicht beantwortet werden. Grundsätzlich darf eine Abrissgenehmigung nur bei tatsächlich und rechtlich leerstehendem Wohnraum genutzt werden.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Hierzu erght aus dem Fachbereich Wohnen eine Fehlmeldung.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen keine Daten vor.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, weil dem Wohnungsamt Pankow dazu keine Informationen vorliegen.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In allen Fällen muss der Wohnraumverlust zumindest ausgeglichen werden, sodass insgesamt nicht weniger Wohnraum vorhanden sein kann als zuvor.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dazu liegen dem GB5 keine Informationen vor. Siehe Antwort zu Frage 6.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Abrissgenehmigungen werden nicht wirksam, wenn Wohnraum noch vermietet ist.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Angaben vor.“

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht

siehe Antwort zu Frage 1.

Es gibt keine Genehmigungsverfahren für Abrisse. Diese sind entweder Verfahrensfrei oder bedürfen einer Anzeige (siehe § 61 Abs. 3 BauO Bln).

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Erhaltungsgebiete

Es wurde ein Antrag in dem Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz gestellt. Dabei ging es um den Rückbau eines Seitenflügels mit einer Wohneinheit, ohne die die Errichtung zweier Neubauvorhaben auf demselben Grundstück und dem Nachbargrundstück mit über 30 Wohneinheiten nicht möglich gewesen wäre. Aus diesem Grund wurde dem Abriss unter Nachweis eines Ersatzwohnraums im Einzelfall zugestimmt.

Zweckentfremdung

Eine statistische Erfassung, ob Wohnraum im Erhaltungsgebiet liegt oder nicht, erfolgt in der AG Zweckentfremdung nicht.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf hatte in keinem Verwaltungsvorgang, der zum Abbruch eines Gebäudes führte, Probleme beim Vollzug.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort auf die Fragen 1 – 3, für die Beseitigung von Gebäuden werden keine Genehmigungsverfahren durchgeführt. Im Bezirk Mitte sind keine Probleme im beschriebenen Verwaltungsverfahren bekannt.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In der weit überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich bei den Abrissobjekten um alte Einfamilienhäuser, die lediglich durch neuere, 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 Arbeits- und Kostenaufwand. Nach derzeitiger Einschätzung und den ersten Erfahrungen wird sich der Aufwand für diese Verfahren nach der Änderung der ZwVbVO für alle Beteiligten weiter erhöhen.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauaufsichtsbehörde Pankow ist diesbezüglich kein Vorgang bekannt.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„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, teilweise sogar Mehrfamilienhäuser ersetzt werden sollen. In der Regel haben bisher die Eigentümer in den Häusern gewohnt und die neuen Eigentümer werden auch in dem Ersatzwohnraum wohnen, sodass dieser Wohnraum niemals dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stand. Dennoch 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 oft das neu errichtete Einfamilienhaus selbst bewohnen werden, bedeuten diese Verfahren einen erheblichen Zeit-, Kosten- und Arbeitsaufwand.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Vollzug des § 63b BauGB hat während der Dauer seiner Geltung dem Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg keine nennenswerten Probleme bereitet. Seine Abschaffung beruhte aber auch mehr auf der Erwägung, dass es sich insoweit um eine unnötige Doppelregelung handelte.“

Frage 10:

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 Milieu-schutzgebiet)?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurden Stand 13.03.2025 im BA Charlottenburg-Wilmersdorf keine Anträge auf Abriss vorhandenen Wohnraums in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung gestellt oder genehmigt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht
siehe Antwort zu Frage 1.

Es gibt keine Genehmigungsverfahren für Abrisse. Diese sind entweder verfahrensfrei oder bedürfen einer Anzeige (siehe § 61 Abs. 3 BauO Bln).

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Erhaltungsgebiete

Es wurde ein Antrag in dem Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz gestellt. Dabei ging es um den Rückbau eines Seitenflügels mit einer Wohneinheit, ohne die die Errichtung zweier Neubauvorhaben auf demselben Grundstück und dem Nachbargrundstück mit über 30 Wohneinheiten nicht möglich gewesen wäre. Aus diesem Grund wurde dem Abriss unter Nachweis eines Ersatzwohnraums im Einzelfall zugestimmt.

Zweckentfremdung

Eine statistische Erfassung, ob Wohnraum im Erhaltungsgebiet liegt oder nicht, erfolgt in der AG Zweckentfremdung nicht.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde in den sozialen Erhaltungsgebieten in Mitte ein erhaltungsrechtlicher Antrag auf den Abriss von Wohngebäuden gestellt. Der Antrag wurde versagt. Das Verfahren ist vor dem Verwaltungsgericht Berlin anhängig.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dies kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In den Erhaltungsgebieten wurden seit 2024 keine Anträge zum Abbruch von Wohngebäuden gestellt. Beantragt und genehmigt wurde 2024/2025 der Abbruch einer über mehrere Jahre ungenutzten nicht mehr standsicheren (u.a. fehlendes Dach, Putz, Zwischenwände, sowie Türen und Fenster, Risse im Gebäude, stark korrodierte Stahlteile) zweigeschossigen Gebäuderuine (Remise). Die Begründung für die Genehmigung ergab sich aus dem Zustand des Gebäudes.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Fachbereich Wohnen erfolgt keine Überprüfung, ob das betreffende Grundstück, für das ein Abrissantrag gestellt wurde, den Bestimmungen des Milieuschutzes und somit den gesonderten Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegt.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bereich Zweckentfremdung von Wohnraume keine.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es liegt aktuell ein Abrissantrag vor, der in einem Erhaltungsgebiet liegt. Dieser wird abgelehnt werden.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keiner.“

Frage 11:

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 11:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine Statistik im Sinne der Fragestellung liegt nicht vor.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht

Hierzu liegen dem Fachbereich der Bau- und Wohnungsaufsicht keine Informationen vor, es besteht keine Zuständigkeit in dem Fachbereich der Bau- und Wohnungsaufsicht.

Zweckentfremdung

In Bezug auf die gestellten Abrissanträge hat kein Wohnraum ein Negativattest nach § 5 ZwVbVO erhalten.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Fachbereich Wohnen wurden 16 Negativatteste für die Beseitigung von Gebäuden erteilt, die kein schützenswerter Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes waren. Jeder Wohnraum, der beseitigt werden soll, unabhängig vom Instandsetzungsaufwand, bedarf einer Abrissgenehmigung.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Negativatteste wurden keine erteilt.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Jeweils 0 Wohngebäude.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die genaue Anzahl kann nicht genannt werden, weil dies statistisch nicht erfasst wird.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden insgesamt neun Anträge auf die Ausstellung eines Negativattests eingereicht. Bis zum 17. März 2025 wurden sechs dieser Anträge genehmigt, während ein Antrag zurückgezogen wurde und zwei weitere Anträge sich noch in Bearbeitung befinden.

Die überwiegende Zahl der Negativatteste wurde erteilt, da kein Wohnraum i.S.d. ZwVbG vorlag (Gewerberaum im beschränkten Arbeitsgebiet bzw. Kirchenwohnungen oder verfallener Zustand bereits vor Inkrafttreten des ZwVbG) bzw. für genehmigungsfreie teilgewerbliche Nutzung. In einem Verfahren wurde durch ein Gutachten für ein Einfamilienhaus festgestellt, dass sich der Instandsetzungsbedarf nicht über einen Zeitraum von 10 Jahren amortisiert.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wurde für kein Wohngebäude ein Negativtest ausgestellt.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Angaben vor.“

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Der Abriss von Wohnraum nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) darf nur nach vorheriger Genehmigung erfolgen, vgl. § 1 i.V.m. § 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 und § 3 Satz 1 Variante 2 ZwVbG. Danach „kann“ auf Antrag die Genehmigung erteilt werden, „wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.“

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Angebot von Ersatzwohnraum, sofern nicht die Erhaltung ganz bestimmten Wohnraums aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, unter sechs abschließenden Voraussetzungen beachtlich:

- Der Ersatzwohnraum muss im Gebiet der Gemeinde geschaffen werden, in deren Gebiet der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht.
- Er muss im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen werden oder geschaffen worden sein.
- Es muss Personenidentität bei dem Verfügungsberechtigten des zweckentfremdeten Wohnraums und des Ersatzwohnraums bestehen.
- Größe und baulicher Standard müssen mindestens dem zweckentfremdeten Raum entsprechen.
- Es muss die einer Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raumes gezogene obere Grenze eingehalten werden.
- Der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehen wie zuvor der zweckentfremdete Wohnraum.

Diese höchstrichterliche Rechtsprechung geht davon aus, dass das Zweckentfremdungsverbot nicht dem Schutz des konkreten Wohnraumbestands um seiner selbst willen, sondern die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes bzw. der Wohnraumversorgung schützen soll. Der Schutzzweck rechtfertigt es nicht, dem Eigentümer zu verwehren, veralteten Wohnraum durch neuen zu ersetzen, der den aufgrund des Abbruchs bewirkten Wohnraumverlust – unmittelbar oder mittelbar – wieder ausgleicht.

Das Zweckentfremdungsrecht dient insoweit nicht dem Schutz vor Abriss von Wohnraum.

Neben diesen sechs Punkten hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 23.05.2023 (Az.: 5 B 29.19) entschieden, dass das Land Berlin auch die Angemessenheit von (Anfangs-)Mieten für durchschnittlich verdienende Haushalte fordern darf, da der früher angenommene Sockereffekt (preiswerte Wohnung wird frei, wenn in eine hochpreisige Wohnung umgezogen wird) nicht mehr gegeben ist. Diese Angemessenheit ist durch, bei Antragsstellung zwingend vorzulegende, Konzepte der Vermietenden sicherzustellen.

Frage 13:

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 13:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das Jahr 2024 wurden insg. 6 Abrissanträge für Einfamilienhäuser gestellt, wovon einer genehmigt wurde. Die Genehmigung wurde jedoch nicht genutzt (s. Frage 7).“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht

Dem Fachbereich der Bau- und Wohnungsaufsicht liegen keine Anzeigen auf Abriss für Einfamilienhäuser vor.

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Erhaltungsgebiete

Der Gruppe Erhaltungsgebiete liegen keine Anträge auf Abriss von Einfamilienhäusern vor.

Stadtentwicklungsamt, Unterer Denkmalschutz

Bei dem Fachbereich Unterer Denkmalschutz wurden keine Abrissanträge für Einfamilienhäuser gestellt.

Zweckentfremdung

Es wurden keine Abrissanträge für Einfamilienhäuser gestellt.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Fachbereich Wohnen wurden 18 Abrissanträge für Einfamilienhäuser gestellt für die Errichtung von neuem Wohnraum auf den jeweiligen Grundstücken. Davon wurden bisher 10 Anträge genehmigt. Es wurden für alle beantragten Abrissvorhaben Ersatzwohnraum in Form von Einfamilienhäusern auf den gleichen Grundstücken zur Selbstnutzung angeboten. Der anerkannte Ersatzwohnraum aus den jeweiligen Abrissgenehmigungen befindet sich in der Fertigstellung.

Anträge und Genehmigungen auf Abriss liegen der Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf nicht vor (siehe Antwort auf Frage 1).

Hinweis: Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abriss ist unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt. Sie unterliegt den Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO). Zuständig ist das bezirkliche Wohnungsamt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bisher wurden für zwei Einfamilienhäuser Abrissanträge gestellt. Ein Verfahren ist offen und eins wurde genehmigt. Für den Abriss muss auch entsprechend Ersatz geschaffen werden. Die Abrissanträge sind beide aus 2024, die Baujahre der Einfamilienhäuser sind unbekannt. Es handelt sich um die Sambesistr. 14 und 15.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden 25 Anträge auf Abriss von Einfamilienhäusern gestellt. Von diesen wurden bisher acht Anträge genehmigt. Für jedes dieser Abrissobjekte muss Ersatzwohnraum geschaffen werden.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die genaue Anzahl an Abrissanträgen für Einfamilienhäuser kann nicht genannt werden, weil sie statistisch nicht erfasst wird. Der überwiegende Teil an Abrissanträgen im Bezirk Pankow betrifft jedoch Einfamilienhäuser. In der Regel gilt die Schaffung von Ersatzwohnraum als Bedingung für eine Abrissgenehmigung.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Von den im Jahr 2024 eingegangenen 47 Abrissanträgen betrafen 44 Anträge Einfamilienhäuser (die übrigen Anträge bezogen sich auf zwei Zweifamilienhäuser sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Wohnung). Von den 25 bereits genehmigten Anträgen wurden 24 Genehmigungen für Einfamilienhäuser und eine Genehmigung für ein Zweifamilienhaus erteilt. Der Fachbereich Wohnen erteilt Abrissgenehmigungen ausschließlich unter Anerkennung von angemessenem Ersatzwohnraum. Dies gewährleistet, dass in sämtlichen Fällen auch entsprechender Ersatzwohnraum bereitgestellt wurde.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2024 wurden insgesamt 21 Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum gestellt. Alle betrafen Einfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit nur einer Wohnung. Von diesen Anträgen wurden bislang 13 genehmigt. In allen 13 Fällen ist die Schaffung von Ersatzwohnraum verpflichtend. Eine detaillierte Aufschlüsselung nach Baujahr liegt nicht vor.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bau- und Wohnungsaufsicht

Zehn Anträge auf Abbruch von Einfamilienhäusern wurden in 2024 bei der Bau- und Wohnungsaufsicht angezeigt.

Wohnungsamt

Ist technisch nicht ermittelbar. Einfamilienhäuser unterliegen dem ZwVbG, ansonsten wird auf die Antwort zu Frage 1 und 7 verwiesen.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ich verweise auf meine Antwort zu 1. Da es in 2024 bereits keiner bauaufsichtlichen Genehmigung mehr bedurfte, wurde in diesen Fällen auch keine Genehmigung erteilt.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

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

Frage 14:

Welche Anreize setzt die IBB-Förderbank, um die THG-Bilanz beim Bauen zu senken?

Antwort zu 14:

Die Investitionsbank Berlin fördert über verschiedene Programme die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bausektor, insbesondere durch die Unterstützung von energieeffizienten und nachhaltigen Bauvorhaben. Die IBB setzt dabei mehrere Anreize, um die THG-Bilanz beim Bauen zu senken, beispielsweise durch Förderprogramme mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen für besonders energieeffizientes Bauen und Sanieren oder die Integration von Solaranlagen oder Wärmepumpen. Neben Förderprogrammen und Zuschüsse zur finanziellen Unterstützung werden von der IBB auch Beratungen und Planungshilfen angeboten.

Berlin, den 27.03.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen