

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Jian Omar und Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 11. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2025)

zum Thema:

**Spekulativer Leerstand und illegale Ferienwohnungen – Zweckentfremdung in Berlin Mitte**

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

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Jian Omar und 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. 19/21948

vom 11. März 2025

über Spekulativer Leerstand und illegale Ferienwohnungen – Zweckentfremdung in Berlin Mitte

---

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 den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele leerstehende Wohnungen konnte das „Zweckentfremdungsamt“ im Bezirk Berlin Mitte im Jahr 2024 ermitteln? Bitte nach den Ortsteilen, Mitte, Wedding, südliches Moabit, Hansaviertel und Tiergarten auflisten.

Antwort zu 1:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zuge von Amtsermittlungen wurden im Jahr 2024 368 leerstehende Wohnungen gemeldet. Davon befinden sich 92 im Ortsteil Mitte. Im Wedding sind es 192 und im Tiergarten 84. Eine Übersicht für südliches Moabit und Hansaviertel kann nicht erfolgen, da hierüber keine Statistik geführt wird. Die Bereiche sind unter dem Ortsteil Tiergarten erfasst.

Im Zuge von Antragsverfahren wurden 441 Genehmigungen für leerstehende Wohnungen beantragt. Für den Ortsteil Mitte wurden 85, für Tiergarten 100 und für den Wedding 256 Anträge gestellt.“

Frage 2:

In wie vielen Fällen wurden Ausgleichszahlungen verlangt und eingezogen?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbVO werden für Leerstände keine Ausgleichsabgaben verlangt, da kein Wohnraumverlust eintritt.“

Frage 3:

Aus welchen Gründen stehen die ermittelten Wohnungen leer?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„In der Regel stehen die Wohnungen aufgrund von Sanierungen/Modernisierungen leer. Es gibt auch wenige Einzelfälle, bei denen andere Gründe eine Rolle spielen können. Beispielsweise wenn Erben nicht ermittelt werden können und die Nachfolge als Eigentümer ungeklärt ist.“

Frage 4:

Wie viele leerstehende Wohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz im Jahr 2024 im Bezirk Mitte wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden? Bitte nach den Ortsteilen Mitte, Wedding, südliches Moabit, Hansaviertel und Tiergarten auflisten.

Antwort zu 4:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Von den 368 Amtsermittlungen wurden 190 Wohnungen bereits wieder Wohnzwecken zugeführt. In Mitte sind es 34, im Tiergarten 34 und im Wedding 122 Wohnungen. Von den 441 gestellten Anträgen auf Genehmigung zum Leerstand von Wohnraum wurden 75 Wohnungen wieder Wohnzwecken zugeführt. In Mitte sind es 15, im Tiergarten 25 und im Wedding 35 Wohnungen.“

Frage 5:

Wie viele Ferienwohnungen konnte das Zweckentfremdungsamt im Bezirk Berlin Mitte im Jahr 2024 ermitteln? Bitte nach den Ortsteilen Mitte, Wedding, südliches Moabit, Hansaviertel und Tiergarten auflisten.

Antwort zu 5:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„181 Ferienwohnungen wurden uns 2024 im Zuge von Hinweisen mitgeteilt bzw. wurden eigenständig im Rahmen von Amtsermittlungen ermittelt. In Mitte sind es 77, im Tiergarten und Wedding jeweils 52 Wohnungen.“

Frage 6:

In wie vielen Fällen handelte es sich um illegale Ferienwohnungen und wie wurden diese sanktioniert?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Ob diese alle illegal sind, wird statistisch nicht erfasst, sondern nur das Ergebnis der gesetzeskonformen Nutzung am Ende der Amtsermittlungen. Um diese Frage zu beantworten, müssten alle 181 Vorgänge einzeln aufgerufen und überprüft werden. Sollte es sich jedoch um eine nicht genehmigte Ferienwohnung handeln, werden entsprechende Maßnahmen gegen den Betreiber eingeleitet. Der Betroffene wird aufgefordert, die Wohnung(en) wieder Wohnzwecken zuzuführen, andernfalls können Zwangsgelder verhängt werden, bis der gewünschte Zustand erreicht wurde. Darüber hinaus können auch Bußgelder für eine zweckfremde Nutzung verhängt werden.“

Frage 7:

Wie viele der illegalen Ferienwohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz im Jahr 2024 im Bezirk Mitte wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden? Bitte nach den Ortsteilen Mitte, Wedding, südliches Moabit, Hansaviertel und Tiergarten auflisten.

Antwort zu 7:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„139 der 181 Meldungen sind bereits abgeschlossen und die Wohnungen werden (wieder) gesetzeskonform genutzt. Darunter befanden sich sowohl Wohnungsrückführungen als auch fehlerhafte bzw. falsche Meldungen, in denen im Zuge der eingeleiteten Amtsermittlungen keine zweckfremde Nutzung festgestellt werden konnte. Von diesen 139 Wohnungen befinden sich 57 in Mitte, 35 im Tiergarten und 47 im Wedding.“

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Höhe der Ausgleichszahlungen bei einer genehmigten Zweckentfremdung? Sieht der Senat die Gefahr, dass diese zu niedrig ausfallen und Investoren sich aufgrund geringer Kosten praktisch „freikaufen“ können? Bitte begründen.

Antwort zu 8:

Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden (§ 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)). Eine Genehmigung ist daher in der Regel mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden (§ 4 Absatz 1 ZwVbVO). Es können einmalige oder laufende Ausgleichszahlungen festgesetzt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Kosten für die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum entsprechen. Dies ist der Maßstab. Der derzeitige Rahmen von bis zu 4.100 Euro pro qm wird daher als nicht „niedrig“ eingestuft und bei einer z.B. 100 Quadratmeter großen Wohnung wären dies Zusatzkosten von bis zu 410.000 Euro. Es wird jedoch nach der letzten Änderung Ende 2022 eine Prüfung geben, ob die Kosten für den Zweck noch ausreichend sind.

Frage 9:

Wie beurteilt der Senat die Angemessenheit der Bußgelder bei einer unrechtmäßigen Zweckentfremdung?

Antwort zu 9:

Die bußgeldbewehrten Tatbestände des Zweckentfremdungsrechts sowie die Bußgeldhöhen sind in § 7 ZwVbG geregelt. Nach § 7 Absatz 4 ZwVbG können Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden und Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nummer 5 bis 11 und Absatz 3 Satz 2 mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro.

Die Höhe wird als angemessen angesehen.

Berlin, den 28.03.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen