

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 3. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juli 2025)

zum Thema:

**Modernisierungen, Leerstand und Genehmigungspraxis bei Wohnhäusern der  
„PREIG AG“**

und **Antwort** vom 22. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 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. 19/23207

vom 3. Juli 2025

über Modernisierungen, Leerstand und Genehmigungspraxis bei Wohnhäusern der „PREIG AG“

---

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 Antworten auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die jeweiligen Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Lottumstraße 1, 10119 Berlin (Bezirk Pankow, kein Milieuschutz):

- a) Seit wann steht das Haus leer?
- b) Liegt eine Baugenehmigung oder Modernisierungsankündigung vor?
- c) Welche konkreten baulichen Maßnahmen sind genehmigt oder angezeigt worden?
- d) Wurde Leerstand nach dem Zweckentfremdungsverbot angezeigt oder sanktioniert?

Antwort zu 1:

a) Das Bezirksamt Pankow (Wohnungsamt) hat Kenntnis davon, dass sechs von acht Wohnungen leer stehen. Der Leerstand ist in Teilen seit Oktober 2024 bekannt. Nach den vorliegenden Informationen wurden im Januar 2024 Sanierungsarbeiten begonnen, aber nicht beendet. Die Bauarbeiten ruhen seit ca. August 2024. Aktuell werden Amtsverfahren geführt.

- b) Anträge auf Baugenehmigungen liegen derzeit nicht vor.
- c) Am 11.07.2023 wurde für die Lottumstraße 1 ein erhaltungsrechtlicher Antrag auf Ersteinbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (Gas) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Demontage der bestehenden gasbetriebenen Thermen und Rückbau der Gasleitungen, Erneuerung der Hauselektrik inklusive der Elektrostegleitung, Anbringung einer Photovoltaikanlage (PV) auf dem Dach und Modernisierung und Instandsetzung einer leerstehenden Wohnung gestellt. Dieser wurde am 21.12.2023 genehmigt. Am 11.04.2024 wurde ein erhaltungsrechtlicher Antrag zur Modernisierung von vier Wohneinheiten gestellt, der am 07.05.2024 genehmigt worden ist.
- d) Dem Bezirksamt Pankow liegt keine Anzeige durch die Hausverwaltung oder die Eigentümerin hinsichtlich eines Leerstandes vor. Es werden im Rahmen eines Amtsverfahrens Ermittlungen durchgeführt. Eine bußgeldrechtliche Sanktionierung erfolgt in der Regel erst nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens.

Frage 2:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Bochumer Straße 19, 10555 Berlin (Bezirk Mitte, kein Milieuschutz):

- a) Welche Baumaßnahmen wurden genehmigt, insbesondere in Bezug auf Heizung, Stränge, Elektrik und Leerwohnungen?
- b) Ist der Einbau einer zentralen Erdgasheizung genehmigt worden?
- c) Stehen aktuell Wohnungen leer und zu welchen Konditionen werden diese vermarktet?
- d) Wurde Leerstand nach dem Zweckentfremdungsverbot angezeigt oder sanktioniert?
- e) Wie bewertet das Bezirksamt die Umlagefähigkeit der Maßnahmen im Hinblick auf mögliche Instandhaltung?

Antwort zu 2:

- a) Auf der Homepage der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamts Mitte ist eine Liste der erteilten Baugenehmigungen veröffentlicht. Dieser Liste ist zu entnehmen, dass im Juli 2024 für das Haus Bochumer Straße 19 der „Anbau von zwei Balkonsträngen“ genehmigt wurde. Bezüglich der anderen Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass nach § 61 der Bauordnung für Berlin (Verfahrensfreie Bauvorhaben) u.a. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung keiner Baugenehmigung bedürfen.
- b) Der Heizungseinbau ist vorliegend nicht genehmigungsbedürftig.
- c) Leerstand ist dem Bereich Zweckentfremdung nicht bekannt. Entsprechende Amtsermittlungen werden aufgenommen.

d) Siehe die Antwort zu 2c.

e) Der Bau- und Wohnungsaufsicht liegen keine Erkenntnisse vor.

Frage 3:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Geibelstraße 1/Wilmsstraße 13, 10961 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutzgebiet):

- a) Wann wurde die Modernisierungsankündigung eingereicht, und was ist ihr Inhalt?
- b) Wurde ein Anhörungsverfahren nach § 173 Abs. 2 BauGB durchgeführt? Wenn nein, warum nicht?
- c) Welche Genehmigungen wurden erteilt?
- d) Welche Schutzmaßnahmen wurden für die Mieter\*innen ergriffen?
- e) Müssen die Mieter\*innen einer Zentralisierung der Stromzähler im Keller zustimmen (wäre diese zeitgemäß)?

Antwort zu 3:

a) Dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg liegt keine Modernisierungsankündigung vor.

b) Es wurden keine Verfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

c) 2024 wurde der Einbau einer zentralen Warmwasser- und Heizungsversorgungsanlage (Fernwärme) und eine Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen im Rahmen eines erhaltungsrechtlichen Antrags genehmigt. Mit Baugenehmigung vom 02.05.2024 wurde eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnzwecken im Erdgeschoss links genehmigt. Ebenso wurde 2024 im Zuge eines Bauantragsverfahrens dem Anbau eines Aufzugs erhaltungsrechtlich zugestimmt verbunden mit der Auflage, vor Baubeginn ein Kostenangebot einzureichen. Darüber hinaus wurde 2024 der Schaffung von vier neuen Wohneinheiten im Dachgeschoss und dem Anbau eines Aufzugs, der auf allen Etagen hält, erhaltungsrechtlich zugestimmt und mit Baugenehmigung vom 08.07.2024 genehmigt. 2025 wurde die beantragte Erneuerung der Gegensprechanlage im Zusammenhang mit einem erhaltungsrechtlichen Antrag genehmigt.

d) Das soziale Erhaltungsrecht nach Baugesetzbuch und das Bauordnungsrecht sind kein Mittel zum unmittelbaren Schutz von Mieterinnen und Mietern. Hierfür ist das Mietrecht nach Bürgerlichem Gesetzbuch vorgesehen. Über die erhaltungsrechtliche Prüfung wird jedoch der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen sichergestellt.

e) Siehe die Antwort zu 3d.

Frage 4:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Hasenheide 52/53, 10967 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutzgebiet):

- a) Wurde das angekündigte Bauvorhaben (seit Nov. 2023) genehmigt? Wenn ja, wann, und was ist geplant?
- b) Warum wurde bislang kein Anhörungsverfahren durchgeführt?
- c) Liegt eine detaillierte Bewertung der Maßnahmen hinsichtlich Modernisierungsumlage vor?

Antwort zu 4:

- a) Am 16.01.2023 wurde eine Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses inklusive Errichtung einer Aufzugsanlage für Vorder- und Hinterhaus, die Errichtung einer Balkonanlage (erstes bis viertes Obergeschoss), sowie die Neuerrichtung des Dachgeschosses im Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus erteilt. Der Baubeginn wurde bislang nicht angezeigt. Die erste Verlängerung der Baugenehmigung wurde am 04.06.2025 genehmigt. Außerdem wurde 2025 im Rahmen eines erhaltungsrechtlichen Antrags der Ersteinbau einer Gaszentralheizung mit Brennwertkessel und eine Strangsanierung in allen Wohneinheiten genehmigt.
- b) 2025 wurde im Rahmen der Beantragung einer Gaszentralheizung eine Anhörung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt.
- c) Bei Maßnahmen, auf die im sozialen Erhaltungsrecht kein gebundener Genehmigungsanspruch besteht, wird geprüft, welche umlagefähigen Kosten mit der Realisierung der Maßnahme verbunden sind und inwieweit dadurch eine potentielle Verdrängung der Mieterinnen und Mieter drohen würde.

Frage 5:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Schliemannstraße 6, 10437 Berlin (Bezirk Pankow, Milieuschutzgebiet):

- a) Welche Genehmigungen liegen für dieses Haus vor?
- b) Wie bewertet das Bezirksamt die Vermietungspreise in Bezug auf Mietpreisbremse bzw. Zweckentfremdung?
- c) Wurde ein Anhörungsverfahren nach § 173 Abs. 2 BauGB durchgeführt? Mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 5:

- a) Es liegt eine Baugenehmigung vom 02.05.2025 für den Dachgeschossrückbau und Dachgeschossneuaufbau im Vorderhaus, Quergebäude, zwei Seitenflügel, sowie die Errichtung von zwei Außenaufzügen am Vorderhaus und Quergebäude und die Errichtung von

Balkonen am Seitenflügel und Quergebäude, sowie den Einbau französischer Fenster im Vorderhaus vor. Der Baubeginn wurde bisher nicht angezeigt.

Am 23.11.2023 wurde ein erhaltungsrechtlicher Antrag auf Modernisierung einer Wohneinheit gestellt und am 21.12.2023 genehmigt, sowie am 14.05.2025 ein erhaltungsrechtlicher Antrag auf Erneuerung der Gegensprechanlage gestellt, der am 02.06.2025 genehmigt wurde. Im Rahmen des Antrags auf Modernisierung der Wohneinheit aus 2023 wurde eine Besichtigung des Objekts durchgeführt und die Mieterinnen und Mieter nach § 173 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) angehört. Im Ergebnis wurden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zum Dachgeschossausbau (Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen) wurde der Fachbereich Stadterneuerung am 04.11.2024 beteiligt. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen wurde eine umfassende Mieterversammlung durchgeführt. Hier wurde im Ergebnis insbesondere der Einbau von bodentiefen Fenstern kritisch betrachtet, da diese mit der Verlegung von Heizkörpern einhergehen sollten. Des Weiteren gab es Befürchtungen in Bezug auf lange Bauzeiten und die damit verbundenen Belastungen und Unsicherheiten. Eine positive Stellungnahme des Fachbereichs Stadterneuerung vom 10.04.2025 liegt vor.

- b) Das Wohnungsamt hat keine Kenntnisse über die Vermietungspreise. Im Übrigen sind Miethöhen zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant. Eine Ermittlung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) erfolgt nur nach Vorliegen von konkreten Anzeigen und im Rahmen der personellen Kapazitäten.
- c) Siehe Antwort zu 5a.

Frage 6:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Strelitzer Straße 17, 10115 Berlin (Bezirk Mitte, kein Milieuschutz):

- a) Welche Baumaßnahmen wurden genehmigt, insbesondere bezüglich Aufzugs und Balkonen?
- b) Welche der leerstehenden Wohnungen wurden als möblierte Wohnungen angeboten?

Antwort zu 6:

- a) Gemäß der im Internet veröffentlichten Liste der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte von Berlin wurde im Januar 2025 für das Haus Strelitzer Straße 17 der „Neubau von drei Balkonsträngen und einer Aufzugsanlage an ein Bestandsgebäude“ genehmigt.
- b) Weder Leerstand noch möblierte Wohnungen sind der Zweckentfremdung bekannt. Der Bereich wird aber potenzielle Zweckentfremdungen prüfen.

Frage 7:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Innstraße 44 und 45, 12045 Berlin (Bezirk Neukölln, Milieuschutzgebiet):

- a) Welche Genehmigungen wurden für die zwei Bauanträge erteilt (u. a. Aufzug, Dachausbau, PV-Anlage)?
- b) Wurde ein Anhörungsverfahren nach § 173 Abs. 2 BauGB durchgeführt? Mit welchem Ergebnis?

- c) Wie bewertet das Bezirksamt die geplanten Maßnahmen hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte?
- d) Müssen die Mieter\*innen einer Zentralisierung der Stromzähler im Keller zustimmen?

Antwort zu 7:

- a) Am 25.03.2025 wurde die Baugenehmigung für den Aufzugsanbau (Innstraße 45), den Dachgeschossausbau sowie den Anbau einer PV-Anlage mit Einspeisung (auf Wunsch auch Mieterstrom) erteilt. Am 10.06.2025 wurde die erhaltungsrechtliche Genehmigung für die Strangsanierung (Wasser- und Elektroleitungen) mit Zählerzentralisierung und Instandsetzung der Gegensprechanlage genehmigt.
- b) Die Anhörung im Baugenehmigungsverfahren für Aufzug und Dach erfolgte bis zum 13.03.2025. Die Anhörung zur Strangsanierung und Elektrik erfolgte bis zum 10.06.2025. Bei den Anhörungen gab es Rückmeldungen und Fragen von Seiten der Mieterinnen und Mieter zum sozialen Erhaltungsrecht, Bauausführung und Mietrecht, die u.a. bei einem Termin mit Vertreterinnen und Vertretern der Mietgemeinschaft besprochen wurden. Dies führte aber nicht zu einer Änderung der Genehmigungsfähigkeit.
- c) Die Maßnahmen wurden im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Verdrängungseffekte geprüft. Von den Maßnahmen gehen keine zu erwartenden Verdrängungseffekte aus, so dass eine Genehmigung erteilt wurde (siehe Antwort zu 7a).
- d) Es handelt sich um eine zivilrechtliche Frage, die durch den Bezirk nicht beantwortet werden kann. Die Mieterinnen und Mieter können sich dazu an die vom Bezirk beauftragte und für die Mieterschaft kostenlos tätige Mieterberatung wenden, die in den Schreiben zur Anhörung benannt wurde.

Frage 8:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der PREIG AG in der Blissestraße 26/28, 10713 Berlin (Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, Milieuschutzgebiet):

- a) Wurden Genehmigungen Bauanträge erteilt (u. a. Aufzug, Dachausbau, PV-Anlage, Austausch der Gasetagenheizungen)?
- b) Wurde ein Anhörungsverfahren nach § 173 Abs. 2 BauGB durchgeführt? Mit welchem Ergebnis?
- c) Wie bewertet das Bezirksamt die geplanten Maßnahmen hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte?
- d) Gibt es dort Wohnungsleerstand, wenn ja seit wann?

Antwort zu 8:

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der PREIG AG.

- a) Es wurde der Austausch der Ölheizung gegen eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung erhaltungsrechtlich beantragt und genehmigt. In diesem Zuge wurde ebenfalls der Austausch der Gegensprechanlage (ohne Video) beantragt und genehmigt.

Daneben wurde der Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau von zwei Aufzügen beantragt. Das Antragsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Für den geplanten Aufzugsanbau mit Anbindung an die Bestandswohnungen ist keine erhaltungsrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt worden, da die Umlage auf die Bestandsmieten in der Gesamtschau (im Zusammenspiel mit der energetischen Modernisierung) sehr hoch gewesen wäre und zu einer Verdrängungsgefahr geführt hätte. Daher wurden die Planungen geändert und die Aufzüge werden nun ausschließlich die neu zu errichtenden Dachgeschosswohnungen anbinden. Die Errichtung einer PV-Anlage ist im Rahmen des Dachgeschossausbaus gemäß Solargesetz Berlin verpflichtend.

- b) Im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Antragsverfahren zum Austausch der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung sind Mieteranhörungen gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurden keine neuen Sachverhalte vorgebracht, die einer Genehmigung entgegengestanden hätten.
- c) Die Modernisierung der Heizungsanlage führt zwar zu umlagebedingten Mietanhebungen. Aufgrund des nachweislichen Erneuerungsbedarfs der vorhandenen Heizungsanlage, der Nachrüstverpflichtungen gemäß Gebäudeenergiegesetz und den erwartbaren Einsparungen im Endverbrauch begrenzen sich die Mehrkosten jedoch auf ein mögliches „Mindestmaß“. Durch die Versagung der Genehmigung des Aufzugsanbaus an die Bestandswohnungen konnte die modernisierungsbedingte Mietsteigerung bei den Bestandsmieten aber deutlich um knapp die Hälfte abgefedert werden.
- d) Im zweiten Quartal 2025 sind vier Anzeigen hinsichtlich potentiell leerem Leerstand im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eingegangen. Die Verfahren befinden sich noch in der Ermittlung.

Frage 9:

Wie viele Wohnungen in den genannten Objekten stehen derzeit leer (Bitte um Gesamtdarstellung, tabellarisch aufgeschlüsselt nach Objekt + Anzahl WE gesamt)?

Antwort zu 9:

Objekt	Anzahl Wohnungen	Hinweis
Lottumstraße 1	N.N.	Aktuell befindet sich der Vorgang in Prüfung, eine konkrete Zahl kann nicht benannt werden.
Schliemannstraße 6	0	Es ist kein Leerstand bekannt.
Innstraße 44, 45	0	Es ist kein Leerstand bekannt.
Strelitzer Str. 17	0	Es ist kein Leerstand bekannt.
Bochumer Straße 19	0	Es ist kein Leerstand bekannt.

Blissestraße 26	3	
Blissestraße 28	1	
Geibelstraße 1	1	Wohnung war bereits reserviert und nur zwecks baulicher Maßnahmen noch leerstehend. Der Zweckentfremdung wurde kein Leerstand gemeldet.
Wilmsstraße 13	0	Der Zweckentfremdung wurde kein Leerstand gemeldet.
Hasenheide 52/53	1	Der Zweckentfremdung wurde kein Leerstand gemeldet.

Frage 10:

Welche Meldungen gemäß Zweckentfremdungsverbot liegen dem Senat oder den Bezirken jeweils vor (Bitte um Gesamtdarstellung, tabellarisch aufschlüsselt nach Objekt + Anzahl WE gesamt)?

Antwort zu 10:

Die Darstellung der Zahlen in gewünschter Form ist nicht möglich. Es stehen nur die kummulierten Zahlen insgesamt seit 2014 zur Verfügung. Diese resultieren aus Bürgerhinweisen auf mögliche oder gegebene zweckfremde Nutzung wie folgt (Stand 31.03.2025):

Mitte:	9.378
Friedrichshain-Kreuzberg:	5.293
Pankow:	4.459
Charlottenburg-Wilmersdorf:	398
Spandau:	697
Steglitz-Zehlendorf:	1.313
Tempelhof-Schöneberg:	1.620
Neukölln:	2.229
Treptow-Köpenick:	393
Marzahn-Hellersdorf:	286
Lichtenberg:	646
Reinickendorf:	345
Gesamt:	27.057

Frage 11:

Wie bewertet der Senat die Verfahrensweise der PREIG AG im Hinblick auf bauliche Eingriffe in Milieuschutzgebieten, energetische Sanierungen mit fossilen Energieträgern, Leerstand und möbliertes Wohnen, die Trennung von Instandhaltung und umlagefähiger Modernisierung?

Antwort zu 11:

Dem Senat liegen über die dargestellten Sachverhalte hinaus keine Erkenntnisse zum Vorgehen der PREIG AG vor. Soweit dargestellt, wurden Maßnahmen ordnungsgemäß beantragt, von den Bezirken geprüft und anschließend genehmigt oder abgelehnt. Sofern Anhaltspunkte für Verstöße vorliegen, gehen die Bezirke dem nach und verfolgen diese nach den gesetzlichen Eingriffsmöglichkeiten.

Frage 12:

Welche Maßnahmen zieht der Senat in Betracht, um den Schutz von Mieter\*innen bei Vorhaben dieser Art zu verbessern?

Antwort zu 12:

Die Anpassung des Mietrechts nach Bürgerlichem Gesetzbuch ist Sache des Bundesgesetzgebers. Der Senat prüft jedoch derzeit, inwiefern durch Landesgesetz die Wohnraumsicherung weiter verbessert werden kann.

Berlin, den 22.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen