

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Christian Zander (CDU)**

vom 10. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Oktober 2025)

zum Thema:

Leerstand in Tempelhof-Schöneberg

und **Antwort** vom 31. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. November 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Zander (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24103
vom 10. Oktober 2025
über Leerstand in Tempelhof-Schöneberg

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 wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen stehen aktuell in Tempelhof-Schöneberg leer und ist bekannt, wie viele davon Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sind?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Frage kann so nicht beantwortet werden. Um feststellen zu können, wie viele Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg leer stehen, müsste jedes einzelne Gebäude systematisch kontrolliert werden. Die hierfür notwendigen personellen Kapazitäten stehen nicht zur Verfügung. Es kann daher nur die Anzahl der dem Bezirksamt bekannten Wohnungen angegeben werden. Es sind derzeit etwa 340 Wohnungen bekannt. Eine Unterscheidung nach Eigentumswohnungen und Mietwohnungen erfolgt nicht.“

Frage 2:

Wie viele Verfahren nach der Zweckentfremdungsverbotsverordnung wurden in 2024 und bislang in 2025 wegen unzulässigem Leerstand eingeleitet?

Antwort zu 2:

Die Statistik kann nur kumuliert wiedergegeben werden, auch in den Folgefragen. Von 2015 bis 30.09.2025 wurden vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg 7.635 Amtsermittlungsverfahren eingeleitet, davon in 2024 bis 30.09.2025 2.057 Verfahren. In 973 Fällen wurde im selben Zeitraum eine Rückführungsaufforderung mit Zwangsgeldandrohung ausgesprochen, davon in 2024 bis 30.09.2025 247 Fälle.

Frage 3:

Wie viele dieser Verfahren erfolgten von Amts wegen und wie viele aufgrund einer Verdachtsmeldung/eines Hinweises aus der Bevölkerung?

Antwort zu 3:

Dies wird statistisch nicht differenziert erfasst.

Frage 4:

In wie vielen Fällen und in welcher Höhe wurden in 2024 und in 2025 Bußgelder verhängt?

Antwort zu 4:

Von 2015 bis 30.09.2025 wurden vom Bezirk Tempelhof Schöneberg Bußgelder in Höhe von 852.670,00 Euro verhängt, davon in 2024 bis 30.09.2025 in Höhe von 95.591,00 Euro. Diese Bußgeldhöhe bezieht sich auf Verstöße gegen das gesamte Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Frage 5:

In wie vielen Fällen wurden Wohnungen danach wieder Wohnzwecken zugeführt?

Antwort zu 5:

Von 2015 bis 30.09.2025 wurden vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg insgesamt 6.913 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt, davon in 2024 bis 30.09.2025 1.647 Wohnungen. Diese Anzahl bezieht sich auf Verstöße gegen das gesamte Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Frage 6:

Wie viele Einfamilienhäuser in Lichtenrade sind dem Bezirksamt oder dem Land Berlin bekannt, die seit längerem unbewohnt sind, und in wie vielen dieser Fälle wurde ein Verfahren wegen Zweckentfremdung eingeleitet?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die eingesetzte IT-Fachanwendung lässt eine differenzierte Recherche nach Einfamilienhäusern nicht zu. Es können daher nur alle Wohnungen im Ortsteil Lichtenrade angegeben werden, für die Verfahren geführt werden bzw. wurden:

2024: 42
2025: 91“

Frage 7:

In wie vielen Fällen lagen bei leerstehenden Einfamilienhäusern unklare oder schwierige Eigentumsverhältnisse vor?

Antwort zu 7:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 8:

In wie vielen Fällen wurde in den Jahren 2024 und 2025 in Tempelhof-Schöneberg der Eigentümer aufgefordert, sein leerstehendes Gebäude wegen Einsturzgefahr oder ähnlichen Gründen zu sichern und wie wird gewährleistet, dass dieser Aufforderung nachgekommen wird (bitte Angabe nach Ortsteilen)?

Antwort zu 8:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegt ein Fall eines leerstehenden Gebäudes vor (Ortsteil Friedenau). Sowie drei Brandfälle, welche einen zeitlich begrenzten Leerstand nach sich ziehen (Ortsteil Schöneberg). Zur Sicherung werden u.a. die Möglichkeiten der Ordnungsaufgaben zur Gefahrenabwehr (Anordnung von Mängelbeseitigungen an baulichen Anlagen, Verfolgung rechtswidriger Errichtung, Änderung oder Nutzung von baulichen Anlagen), die Bauzustandsbesichtigungen und Überwachung der Bauausführung während der Bauzeit sowie die Möglichkeiten zur Beseitigung von Wohnungsmisständen wahrgenommen.“

Frage 9:

An wen kann die Meldung erfolgen, wenn Häuser jahrelang leerstehen und zu verfallen drohen?

Antwort zu 9:

Leerstandsmeldungen können beim jeweils zuständigen Bezirksamt, in dem der betreffende Wohnraum liegt, oder mittels des Hinweisformulars „Zweckentfremdung von Wohnraum melden“ beim Service Portal Berlin (<https://service.berlin.de/dienstleistung/352954/>) erfolgen.

Frage 10:

Welche rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten haben das Land Berlin oder die Bezirke, um Mietshäuser, aber auch Einfamilienhäuser vor dem Verfall zu bewahren und wieder Wohnzwecken zuzuführen?

Antwort zu 10:

Das Zweckentfremdungsverbot- und das Wohnungsaufsichtsgesetz werden von den Bezirken in eigener Zuständigkeit umgesetzt. Die in Frage stehenden finanziellen Mittel inklusive für Treuhändereinsätze sind grundsätzlich in den Bezirkshaushalten bereit zu stellen. Der Senat unterstützt betreff der Treuhänderprojekte durch die Finanzierung von drei Pilotprojekten, die als Vorlage für weitere Treuhändereinsetzungen dienen werden. Weiter werden die entsprechenden Bezirke bei der Vermittlung eines potentiellen Treuhänders unterstützt. Der Senat ist auch im Kontakt mit diesen für die Klärung von rechtlichen Fragen.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Sofern die rechtlichen Grundlagen vorliegen, kann, sofern der Verfügungsberechtigte (Eigentümer) den entsprechenden Anordnungen nicht nachkommt, gemäß § 9b des Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin die Wohnungsaufsichtsbehörde zur Instandsetzung oder Herstellung der Mindestanforderungen einen Treuhänder einsetzen.

Ebenfalls kann nach § 4 b ZwVbG ein Treuhänder eingesetzt werden, sofern die Verfügungsberechtigten nicht entsprechende Maßnahmen eigenständig durchführen.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Zweckentfremdungsrechtlich besteht die Möglichkeit, die Wiederherstellung und/ oder Wiederaufführung einer Wohnung zu Wohnzwecken zu fordern. Die Forderung wird mit einer Zwangsgeldandrohung und entsprechender Fristsetzung kombiniert. Im Fall der Nichtbefolgung kann das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt und ein erneutes Zwangsgeld angedroht werden, bis die Forderung der Wiederherstellung/ Wiederaufführung erfüllt ist.

Der Leerstand einer Wohnung über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten bedarf einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsrecht. Eine Genehmigung wird unter Bedingungen und Auflagen erteilt, um den Sanierungs-/ Baufortschritt zu kontrollieren. Bei einem Verstoß gegen die erteilten Bedingungen oder Auflagen kann die Genehmigung widerrufen werden. Zudem besteht die Möglichkeit einen Treuhänder einzusetzen, um leerstehenden Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Sofern Ordnungswidrigkeiten gemäß § 7 ZwVbG begangen werden, können Bußgelder festgesetzt werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Nach § 9a des Wohnungsaufsichtsgesetzes bzw. nach § 4a und § 4b des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Wohnraum unter Einsetzung eines Treuhänders wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen bzw. in eine Vermietung zu überführen. Diese Maßnahmen lassen sich allerdings faktisch nicht umsetzen, da hierfür keine Mittel im Bezirkshaushalt eingestellt sind. Darüber hinaus lassen sich entsprechende Fallkonstellationen aufgrund ihrer Komplexität und der Notwendigkeit von spezifischen Fachkenntnissen hinsichtlich der Betreuung von Wohnraum auch aus organisatorischen Gründen mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht bearbeiten. Hierfür wäre die Zusammenarbeit mit einem Treuhänder notwendig, der entsprechende Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Wohnungen besitzt, wie zum Beispiel eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.“

Der Bezirk Charlottenburg-Willmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 i.V.m. § 26 Nr. 4 BauGB steht dem Land Berlin ein Vorkaufsrecht an Grundstücken in sozialen Erhaltungsgebieten zu, wenn die auf dem Grundstück errichtete bauliche Anlage Mängel und § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB aufweist. Der Bezirk kann in solchen Fällen also Mehrfamilienhäuser zugunsten von Dritten vorkaufen, die sich

dazu verpflichten, die Missstände und Mängel in angemessener Frist zu heben oder aber den Käufer dazu verpflichten dies zu tun, um den Vorkauf abzuwenden.

Soweit vermietbarer Wohnraum ohne Genehmigung leer steht, wird eine Wiederzuführungsaufforderung mit Fristsetzung erteilt. Dieser Bescheid wird mit der Androhung auf Festsetzung eines Zwangsgelds in Höhe von anfänglich 5.000,00 EUR und später bis zu 50.000,00 EUR verbunden.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Den Bezirken steht als Sanktionsmittel im Wesentlichen nur die Verhängung von Zwangsgeldern zur Verfügung. Darüber hinaus sieht das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz als letzte Handlungsoption die Einsetzung eines Treuhänders vor.

Die Verhängung von Zwangsgeldern wird zwar regelmäßig angewendet, die Verfahren ziehen sich jedoch häufig über viele Jahre – teils sogar Jahrzehnte – hin. Grund hierfür ist, dass die Verfügungsberechtigten in der Regel sämtliche Rechtsmittel ausschöpfen können und vor der eigentlichen Festsetzung zunächst eine Androhung des Zwangsgeldes erfolgen muss, gegen die ebenfalls Rechtsmittel möglich sind.

Die Einsetzung eines Treuhänders erfolgt bislang nur in Ausnahmefällen. Dies liegt zum einen an der komplexen rechtlichen Handhabung, zum anderen an den hohen Kosten, die damit verbunden sind. Diese Kosten müssen zunächst von den Bezirken selbst getragen werden, was die Anwendung dieses Instruments zusätzlich erschwert.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf hat aufgrund der grundgesetzlichen Schranken des Artikel 14 nicht die Möglichkeit, ohne Weiteres in Privateigentum einzugreifen und Wohnobjekte vor dem Verfall zu bewahren. Es hat lediglich die Möglichkeit, bei Leerstand ordnungsrechtlich im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) und der dazu gehörenden Verordnungen gegen den Eigentümer vorzugehen und eine Rückführung zu Wohnzwecken bei Leerstand zu erwirken. Finanzielle Mittel aus dem Bezirkshaushalt sind für Maßnahmen außerhalb des Verwaltungsrechts nicht verfügbar.

Aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung kann über Maßnahmen der Bauordnung, wie z.B. der Gefahrenabwehr (Rückbau, Sicherung bei z.B. Einsturzgefahr) oder Instandhaltung, wenn Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, vor Verfall bewahrt werden. In einigen Fällen können zudem Regeln des Denkmalschutzes oder regionale Erhaltungssatzungen, sofern geltend, anzubringen sein.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Nach § 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot), wenn Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet wird. Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass

der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Hiervon macht die Zweckentfremdungsbehörde regelmäßig Gebrauch.

Rechtliche Möglichkeiten: Anordnung zur Herstellung baurechtmäßiger Zustände über Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG Bln) und Bauordnung Berlin (BauO Bln), Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin (WoAufG Bln, AV WoAufG Bln), Zweckentfremdungsverbot.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Die Vorschriften des Wohnungsaufsichtsgesetzes finden in der Regel Anwendung bei Mängeln in vermieteten Objekten. Wenn Mieter:innen Mängel anzeigen, kann die Wohnungsaufsichtsbehörde die Beseitigung der wohnungsaufsichtlichen Mängel anordnen und ggf. auch im Wege der Ersatzvornahme ausführen lassen. Der aktuelle Ansatz im Haushalt 2025 beträgt 30.000,00 €. Bei Maßnahmen, die geeignet sind, diesen Rahmen deutlich zu übersteigen, müssten u.U. vorher Finanzierungszusagen durch die hierfür zuständige Senatsverwaltung eingeholt werden.

Bei länger andauerndem Leerstand greift das ZwVbG.

Nach § 4 Abs. 2 ZwVbG kann die Wiederherstellung zu Wohnzwecken verlangt werden, wenn Wohnraum so verändert wurde, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist. Hierzu zählt auch das Unterlassen erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, das dazu führt, dass der Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist.

Weiter kann gemäß § 4 Abs. 1 ZwVbG die Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken verlangt werden. Wenn die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie die notwendige Wiederherstellung des Wohnraums zu Wohnzwecken innerhalb der ihnen gesetzten Fristen eingeleitet und durchgeführt haben, besteht nach § 4a ZwVbG die Möglichkeit, einen Treuhänder einzusetzen.

Finanzielle Möglichkeiten stehen dem Fachbereich Wohnen nicht zur Verfügung.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Nach § 4 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnzuführungsgebot), wenn Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet wird. Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll das zuständige Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot).“ Das Wohnungsamt/Zweckentfremdungsbehörde nutzt diese rechtlichen Möglichkeiten regelmäßig unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt ist nicht das Amt, welches rechtlich, im Rahmen der Aufgaben des Landes, Häuser vor dem Verfall retten kann, wenn der Eigentümer hier nicht seiner Verantwortung

nachkommt. Dies trifft auf Mehrgeschossbauten im Landesbesitz zu ebenso wie auf Einfamilienhäuser.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wohnraum wird in Berlin durch die Vorschriften des ZwVbG und der ZwVbVO geschützt. Im Rahmen des Wohnzuführungs- und Wiederherstellungsgebotes gemäß § 4 ZwVbG kann das Bezirksamt anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte länger als drei Monate leerstehenden Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen haben. Soweit Wohnraum so verändert worden ist, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann das Bezirksamt anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot).

Diese behördlichen Anordnungen können mit Zwangsmitteln, durchgesetzt werden, wobei hier der Fokus aufgrund der angespannten Haushaltsslage auf der Androhung/ Festsetzung von Zwangsgeldern liegt.

Zudem ist ein Verstoß gegen die zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften bußgeldbewehrt.“

Frage 11:

In wie vielen Fällen wurden sanierungsbedürftige Häuser in Berlin durch Maßnahmen des Landes oder der Bezirke wieder Wohnzwecken zugeführt (Angabe nach Bezirken)?

Antwort zu 11:

Die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Neukölln und Reinickendorf gaben an, dass dies im jeweiligen Bezirk nicht statistisch erfasst werde. Auch im Fachbereich Wohnen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick liegen hierzu keine statistischen Erhebungen vor. Ebenso wird im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg keine entsprechende Statistik zu ganzen Häusern geführt, da die Erfassung wohnungsbezogen erfolgt.

Die Bezirke Mitte und Marzahn-Hellersdorf meldeten zurück, dass bei Ihnen kein entsprechender Fall bekannt ist.

Der Bezirk Pankow teilte dazu Folgendes mit:

„Ein vom BA Pankow geführtes Musterverfahren für ein Objekt konnte aufgrund der unter 10. geschilderten spezifischen Herausforderungen nicht abgeschlossen werden. Die Treuhänderschaft für eine Rückführung zu Wohnzwecken wurde vorzeitig beendet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Willmersdorf teilte dazu Folgendes mit:

„Auf Grundlage des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten wurden im Bezirk Charlottenburg-Willmersdorf von Berlin bis dato keine sanierungsbedürftigen Häuser wieder Wohnzwecken zugeführt.

Zweckentfremdungsrechtlich macht es bei der Wiederzuführungsaufforderung keinen Unterschied, weshalb eine Wohnung leer steht (spekulativ für einen höheren Mietpreis oder weil

die Wohnung renovierungsbedürftig ist), sodass eine Aussage mangels maschineller Auswertung nicht getroffen werden kann.“

Der Bezirk Spandau teilte dazu Folgendes mit:

„In Spandau wurde bislang kein sanierungsbedürftiges Haus wieder Wohnzwecken zugeführt. Derzeit sind drei Häuser davon betroffen. Unter anderem aufgrund der oben genannten Ausschöpfung aller Rechtsmittel durch die Verfügungsberechtigten konnte bislang keine abschließende Rückführung erfolgen.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilte dazu Folgendes mit:

„Eine Beantwortung kann nur wohnungsbezogen erfolgen. Eine Auswertung nach Gebäuden ist leider nicht möglich. Aufgrund von Maßnahmen nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz wurden im Jahr 2024 314 und im Jahr 2025 140 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.“

Eine Antwort der übrigen Bezirke ist nicht erfolgt.

Berlin, den 31.10.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen