

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

vom 27. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Oktober 2025)

zum Thema:

Zweckentfremdungsverbot in Berlin

und **Antwort** vom 13. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24230
vom 27. Oktober 2025
über Zweckentfremdungsverbot in Berlin

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 Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie wurde das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Berlin seit Inkrafttreten am 1. Mai 2014 geregelt und wie erfolgten Umsetzung und Anwendung in den Bezirken?

Antwort zu 1:

Das Zweckentfremdungsrecht ist in Berlin im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung sowie in den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt. Die Umsetzung und Anwendung des Zweckentfremdungsverbots erfolgen durch die zuständigen Bezirksamter nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der bezirklichen Selbstverwaltung. Den Bezirken wird zudem durch den Senat ein Fachverfahren zur Verfügung gestellt und über ein zentrales Online-Hinweisformular können Zweckentfremdungen an die Bezirke gemeldet werden.

Frage 2:

Unter welcher Prämissen erfolgte das Verbot und welchen nachweisbaren Einfluss hatte es berlinweit, bzw. wie viele Wohnungen wurden vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnungen geschützt? (Bitte um tabellarische Auflistung entsprechend der genannten Kriterien und der Bezirke seit Inkrafttreten 2014)

Antwort zu 2:

Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum wurde im Mai 2014 in Berlin eingeführt, da die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet war.

Seither wurden insgesamt 31.706 Wohnungen wieder zugeführt, darunter 8.330 Ferienwohnungen (Stand 30.06.2025). Eine weitere Differenzierung nach Art der Zweckentfremdung wird statistisch nicht vorgenommen.

Frage 3:

Aus welchen Gründen erfolgte 2018 eine Novellierung des Zweckentfremdungsverbotes und welche Änderungen hatte diese zur Folge?

Antwort zu 3:

Mit der Gesetzesnovelle im Frühjahr 2018 erfolgte eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Seitdem können Treuhänder/innen eingesetzt werden, falls die Verfügungsberechtigten sich weigern, zweckentfremdeten Wohnraum (z.B. durch Leerstand) für Wohnzwecke wiederherzustellen oder zu nutzen. Zudem ist fortan der Leerstand von Wohnraum nur noch drei Monate genehmigungsfrei erlaubt anstatt sechs Monate und die möglichen Bußgelder bei Verstößen wurden deutlich erhöht.

Jede/r, die/der mehr als 50 Prozent seiner eigenen Berliner Haupt- oder Nebenwohnung vermietet, muss dies seitdem bei den zuständigen Bezirksämtern anzeigen und genehmigen lassen. In diesem Zusammenhang wurde eine verbindliche Registriernummerpflicht eingeführt. Die zugeteilte Registriernummer ist beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer gut sichtbar anzugeben. Außerdem wurden die Vermietungs- und Vermittlungsplattformen verpflichtet, auf Anfrage der zuständigen Bezirksämter Auskunft hinsichtlich der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnenden des befangenen Wohnraums zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

Frage 4:

Weshalb ist die Eintragung einer Mietobergrenze ins Grundbuch für Ersatzwohnraum bei Abriss erforderlich, selbst dann, wenn eine Eigennutzung angestrebt wird?

Antwort zu 4:

Diese Absicherung ist notwendig, weil die Eigennutzung jederzeit enden kann und dann der Wohnraum verkauft werden könnte und Erwerberinnen und Erwerber ohne diese grundbuchrechtliche Absicherung sich auf Nichtkenntnis der Regelungen aus dem ursprünglichen Abrissbescheid berufen könnten. Die Anfangsmiete wäre dann rechtlich „verloren“.

Frage 5:

Wie hoch ist aktuell die starre Mietobergrenze (Nettokaltzinsmiete) pro Quadratmeter und weshalb wird diese flächendeckend in Berlin, also ohne Abstufungen und/oder Anpassungen, trotz erheblicher regionaler und lokaler Unterschiede angewendet?

Frage 6:

Welche absehbaren Finanzierungsprobleme resultieren aus dieser Handhabung für Ersatzwohnraum bei Abriss, insbesondere in Bezug auf die Gewährung von Baukrediten?

Antworten zu 5 und 6:

Es existiert keine starre Mietobergrenze im Zweckentfremdungsverbot mehr. Diese wurde aufgrund des OVG-Urteils vom 23.5.2023 mit der letzten Novellierung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung abgeschafft.

Frage 7:

Wie bewertet der Senat das Urteil (Mietobergrenze für Ersatzwohnraum bei Abriss) des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg und welche Konsequenzen hat es auf das Zweckentfremdungsrecht in Bezug auf die rechtssichere Anwendung in den Bezirken?

Antwort zu 7:

Das Zweckentfremdungsverbot wurde entsprechend der Hinweise des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg rechtssicher angepasst.

Frage 8:

Wie steuert der Senat dabei das berlinweite Vorgehen, speziell mit Blick auf die Abrissverfahren, und in welcher Form findet eine Unterstützung der Bezirke statt?

Antwort zu 8:

Der Senat erlässt die zur Ausführung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erforderlichen Ausführungsvorschriften. Im Dezember 2024 traten neue Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Kraft. Die Ausführungsvorschriften erklären bzw. führen die im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung enthaltenen Regelungen weiter aus und geben damit den für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots zuständigen Bezirken eine Hilfe und Arbeitserleichterung zum möglichst einheitlichen Vollzug des Zweckentfremdungsverbots. Der Senat unterstützt die Bezirke darüber hinaus stets bei rechtlichen Fragen oder Problemstellungen.

Frage 9:

Wie stellt sich die aktuelle Situation aus Sicht der Bezirke dar? (Bitte um Stellungnahmen aller Bezirke)

Antwort zu 9:

Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, und Charlottenburg-Wilmersdorf weisen darauf hin, dass sich durch die Novellierung im Zweckentfremdungsrecht, auch auf Grund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg, in den vergangenen Jahren der

Arbeitsaufwand, auch auf Grund der schwierigen Rechtslage, erhöht hat. Somit braucht es detaillierte Einzelfallprüfungen, um einem Konsens bezüglich der Anfangsmiete für den Ersatzwohnraum erzielen zu können.

Solche werden, neben der Prüfung anderer rechtlicher Voraussetzungen, die das Bundesverwaltungsgericht in den 70er und 80er Jahren zu der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage aufgestellt hat, auch beim Bezirksamt Mitte durchgeführt. Kommt es zu einem Konsens, werde die vereinbarte angemessene Miethöhe als Auflage mit in den Bescheid aufgenommen und im Grundbuch per persönliche beschränkte Dienstbarkeit abgesichert. Kommt es zu keiner Einigung auf eine Miethöhe, sind nicht alle Voraussetzungen für die Schaffung angemessenen Ersatzwohnraums erfüllt, sodass der Antrag entsprechend den Vorgaben des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg abgelehnt werde.

Der Bezirk Lichtenberg teilt mit, dass bei der Bearbeitung von Abrissanträgen entscheidend sei, ob der Ersatzwohnraum selbst genutzt oder vermietet werden solle. Herausfordernd sei das Verfahren bei Vermietung des Ersatzwohnraums, da hier eine angemessene Mietobergrenze als Anfangsmiete ermittelt werden müsse.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf führt an, dass die grundbuchliche Eintragung der Anfangsmiete als bedingt persönliche Dienstbarkeit ein Streitpunkt sei, egal ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus handele.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erwähnt ferner, dass sich der Arbeitsaufwand durch die Novellierung im Zweckentfremdungsrecht in den vergangenen Jahren deutlich erhöht hat und sich die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zudem durch weitere Vermietungspraktiken wie befristete Mietverträge zum vorübergehenden Gebrauch verschärft habe. Die personelle Ausstattung für die Verfolgung von Zweckentfremdung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sei unzureichend.

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurde laut Angabe des Bezirks versucht, für den kommenden Haushalt die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung personell zu verstärken, was jedoch aufgrund der Haushaltslage des Bezirks nicht umgesetzt werden könnte.

Der Bezirk Reinickendorf begrüßt die neuen Regelungen zu dem § 3 Absatz 4 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO). Er mache von der Möglichkeit Gebrauch und habe einen öffentlich-rechtlichen Vertrag erarbeitet, der Anwendung findet und für die meisten Bauleute eine deutliche Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen darstelle und Regelungen zu Anfangsmiete etc. außerhalb des Grundbuchs ermögliche. Andererseits lägen im Bezirk verstärkt Anfragen und Anträge zu Abrissverfahren von Einfamilienhäusern im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vor. Im Regelfall solle ein altes, oftmals baufälliges Gebäude abgerissen werden und ein neues Einfamilienhaus entstehen, das den heutigen Bedürfnissen und den baulichen Vorgaben entspreche und von den Bauleuten selbst bewohnt werden solle. Der Bezirk meint, durch die Vorgaben werde die Umsetzung der Bauvorhaben

verkompliziert und es käme teilweise zu einem starken Anstieg der Kreditkosten. Dies läge vor allem an den Vorgaben einer Anfangsmiete in der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung, da diese unter der für eine Refinanzierung der Baukosten erforderlichen Miethöhe lägen. Dies versucht der Bezirk Reinickendorf durch die Einführung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages soweit wie möglich zu beheben.

Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg sieht die Regelung einer Mietbegrenzung durch Anfangsmieten nach § 3 Absatz 4 ZwVbVO für den Ersatzwohnraum insgesamt kritisch, insbesondere hinsichtlich der Einfamilienhäuser. Es werden bei der Errichtung von Ersatzwohnraum bei größeren Projekten insbesondere im Hinblick auf die Kostensteigerungen aufgrund der Baustoffpreisentwicklung und der Finanzierungskosten in den letzten Jahren Umsetzungsschwierigkeiten gesehen. Da zugleich eine Tragfähigkeit der Finanzierung verlangt werde, würden die tatsächlichen Anfangsmieten in der Regel deutlich höher liegen müssen, als durch die Ausführungsvorschriften vorgegeben. Insgesamt sieht der Bezirk das Zweckentfremdungsverbot aber als wirksam und erfolgreich. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg seien seit dem Inkrafttreten des Verbots beinahe 7.000 Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt worden. Das Zweckentfremdungsverbot sei nicht in der Lage, das Problem des Wohnungsmangels zu lösen, aber es leiste einen wirksamen Beitrag.

Der Bezirk Spandau teilt mit, unter Einbeziehung der Amtsleitung und des Rechtsamtes eine individuelle Lösung erarbeitet zu haben. Für zukünftige Vermietungen des neu geschaffenen Wohnraums, die unter Umständen erst in Jahren oder Jahrzehnten beginnen, sei jedoch noch eine abschließende Klärung erforderlich.

Der Bezirk Neukölln teilt mit, dass es durch die Ausführungsvorschriften einen klaren Leitfaden, der den Umgang mit Ersatzwohnraum und die Höhe der Miete hinreichend regele, gäbe.

Dem Bezirk Treptow-Köpenick ist der Bezug zur Fragestellung nicht eindeutig erkennbar. Er interpretiert die Frage dahingehend, ob die Bezirke in der Lage sind, ihre gesetzlichen Aufgaben sachgerecht zu erfüllen. Aufgrund der stabilen Personalsituation und der Erfahrung der Beschäftigten sei es dem Bezirk Treptow-Köpenick möglich, diese Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

Frage 10:

Gibt es derzeit aus Sicht des Senates Handlungsbedarfe bzgl. einer weiteren Novellierung und welche Verbesserungen müssen mit Blick auf die Mietobergrenze für Ersatzwohnraum bei Abriss umgesetzt werden, um neuen Wohnraum unbürokratisch und schnell in Berlin zu schaffen?

Antwort zu 10:

Der Senat prüft derzeit eine erneute Änderung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung. Eine Mietobergrenze bei Ersatzwohnraum wird nicht Gegenstand sein.

Berlin, den 13.10.2025

In Vertretung

Machulik

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen