

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 17. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. November 2025)

zum Thema:

Leerstand und Zweckentfremdung in der Graefestr. 77 – Leerstand und Ferienwohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg – was tut der Bezirk?

und **Antwort** vom 3. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Dezember 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. 19/24390

vom 17. November 2025

über Leerstand und Zweckentfremdung in der Graefestr. 77 – Leerstand und Ferienwohnungen
in Friedrichshain-Kreuzberg – was tut der Bezirk?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 Friedrichshain-Kreuzberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen befinden sich in den einzelnen Gebäudeteilen der Graefestr. 77 10967 Berlin?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nach Kenntnis des Wohnungsamtes gibt es im Gartenhaus 7 Wohneinheiten (WE), Vorderhaus 10 WE, Seitenflügel 8 WE.“

Frage 2:

Wie viele Gewerbeeinheiten befinden sich in den einzelnen Gebäudeteilen der Graefestr. 77?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige. Das Stadtentwicklungsamt führt kein Register für Gewerbeeinheiten.“

Frage 3:

Seit wann stehen wie viel Wohnungen in der Graefestr. 77 leer und für wie viele Wohnungen wurden aus welchen Gründen und bis wann Leerstandsgenehmigungen erteilt?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden keine Leerstandsgenehmigungen erteilt. Die Dauer des Leerstands wird aktuell ermittelt.“

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden wann und mit welchen Ergebnissen eingeleitet, die sicherstellen, dass die Wohnungen wieder Wohnzwecken zugeführt werden?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„In den Jahren 2023 und 2024 gab es bereits zweckentfremdungsrechtliche Verfahren wegen des Verdachts auf Leerstand. Nach Vorlage von Mietverträgen wurden die Verfahren eingestellt. Zu den aktuellen Verfahren laufen derzeit Ermittlungsverfahren. Die Einleitung konkreter Maßnahmen wird nach Durchführung der Ermittlungen geprüft.“

Frage 5:

Falls es keine Leerstandsgenehmigungen für die benannten Wohnungen gibt: was wird der Bezirk nun unternehmen, um diesem Missstand nicht nur schnell nachzugehen, sondern auch diesen zu beenden?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt nutzt die im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz benannten Mittel. Im Verwaltungsverfahren wurde die Eigentümerin zunächst zum Vorwurf des Leerstands angehört. Die Erteilung einer Wiederzuführungsaufforderung wird derzeit geprüft, ebenso wie die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens.“

Frage 6:

Wie viele leerstehende Wohnungen konnte das „Zweckentfremdungsamt“ im Bezirk Berlin Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2024 sowie im laufenden Jahre ermitteln? Bitte nach Kreuzberg und Friedrichshain sowie Jahr auflisten.

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 302

2025: 204

Eine gesonderte Auflistung nach Stadtteilen ist statistisch nicht zu ermitteln, da dies nicht erfasst wird.“

Frage 7:

In wie vielen Fällen wurden Ausgleichszahlungen verlangt und eingezogen? Und falls ja, in welcher Höhe insgesamt in 2024 und dem laufenden Jahr?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ausgleichszahlungen bei Leerstand wurden nicht festgesetzt.

In wie vielen Fällen insgesamt Ausgleichszahlungen nach dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz verlangt wurden und in welcher Höhe, ist statistisch nicht ermittelbar.“

Gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 1 Zweckentfremdungsverbots-Verordnung werden Ausgleichszahlungen nicht für die Fälle nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes (Leerstand) verlangt.

Frage 8:

Aus welchen Gründen stehen die ermittelten Wohnungen leer?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Leerstand bestand bzw. besteht aus unterschiedlichen Gründen, beispielsweise wegen Sanierungsabsichten, Verkaufsabsichten oder Erbschaftstreitigkeiten. Eine Ermittlung des Leerstandsgrundes ist nicht immer möglich.“

Frage 9:

Wie viele leerstehende Wohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbotsge setz im Jahr 2024 sowie im laufenden Jahre wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden? Bitte nach Friedrichshain und Kreuzberg sowie Jahr (2024 und laufendes Jahr) auflisten.

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 215 wiederzugeführte WE insgesamt, davon 132 Ferienwohnungen.

Bis 30.6.2025: 286 wiederzugeführte WE insgesamt, davon 134 Ferienwohnungen.

Eine explizite statistische Erfassung der wiederzugeführten ehemals leerstehenden Wohnungen erfolgt nicht. Eine gesonderte Auflistung nach Stadtteilen ist statistisch nicht zu ermitteln, da dies nicht erfasst wird.“

Frage 10:

Wie viele Ferienwohnungen konnte das Zweckentfremdungsamt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2024 sowie im laufenden Jahre ermitteln? Bitte nach Friedrichshain und Kreuzberg sowie Jahr auflisten.

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 81

Bis 30.6.2025: 26

Die vorgenannten Zahlen beinhalten nur Amtsermittlungsverfahren zu möglicher illegaler Ferienwohnungsnutzung und keine Wohnungen, für die ein Antrag auf Genehmigung einer zeitweisen Ferienwohnungsvermietung gestellt und genehmigt wurde. Eine gesonderte Auflistung nach Stadtteilen ist statistisch nicht zu ermitteln, da dies nicht erfasst wird.“

Frage 11:

In wie vielen Fällen handelte es sich um illegale Ferienwohnungen und wie wurden diese sanktioniert? Bitte die Sanktionen einzeln nach Jahr auflisten.

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das ist statistisch nicht ermittelbar.“

Frage 12:

Wie viele der illegalen Ferienwohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbotsgebot im Jahr 2024 sowie im laufenden Jahre wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden? Bitte nach Friedrichshain und Kreuzberg differenziert auflisten.

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 132

Bis 30.6.2025: 134

Eine gesonderte Auflistung nach Stadtteilen ist statistisch nicht zu ermitteln, da dies nicht erfasst wird.“

Frage 13:

Falls eine Bezirksverwaltung bei der Beantwortung involviert war, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 13:

Der Bezirk hatte sieben Arbeitstage, also bis zum 28. November 2025, Zeit zur Übermittlung der beantworteten Fragen.

Berlin, den 03.12.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen