

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 5. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Januar 2026)

zum Thema:

**Abriss und Schutz von Wohnraum/ Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden  
in 2025**

und **Antwort** vom 22. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2026)

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. 19/24697

vom 05.01.2026

über Abriss und Schutz von Wohnraum/ Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in 2025

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die Fragestellerin ist sich bewusst, dass die Bearbeitung der folgenden Fragen für die betroffenen Bezirksverwaltungen mit erheblichem Arbeitsaufwand und einer überschaubaren Bearbeitungsfrist verbunden ist. Hinzu kommt, dass Senatskanzlei und Senatsverwaltungen den Bezirken mitunter noch knappere Antwortfristen setzen, in einigen Fällen nur wenige Tage. Leider lässt der Senat jede Bereitschaft vermissen, dieses Verfahren zugunsten der Bezirke und Fragesteller\*innen zu optimieren (vgl. Drucksache 18/11 917). Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Fragestellerin mit Verzögerungen gemäß § 50 GO Abghs einverstanden, wenn dies für eine vollständige und adäquate Beantwortung der Anfrage notwendig ist.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf bzw. Anzeigen von Abriss von Wohngebäuden wurden im Jahr 2025 in Berlin gestellt und mit welchen Begründungen (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Baujahr, Begründungen und Bezirk)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 24 Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum nach dem ZwVbG gestellt. Anzeigen sind im ZwVbG nicht vorgesehen.

-Das Baujahr der Gebäude: wird nicht erhoben bzw. nicht erfasst. In vielen Fällen sind aufgrund des Alters der Gebäude Bauunterlagen nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Häufigste Antragsbegründungen:

1. Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum als Ausgleich für den durch den Abriss entstehenden Wohnraumverlust
2. Errichtung von größeren und oder mehreren Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit mehr Wohneinheiten an selber Stelle. Da es sich bei vielen abzureißenden Wohnhäusern im Bezirk Spandau um Einfamilienhäuser handelt, ist eine Nutzung der kleinen alten Bestandgebäude für die heutigen Ansprüche einer Nutzung durch Familien nicht mehr zeitgemäß. Die als Ersatzwohnraum zu errichtenden Einfamilienhäuser sollen von den Antragstellern meist selbst bewohnt werden.
3. Bestandsgebäude haben aufgrund des Alters oder Veränderung der Umgebung eine problematische Bausubstanz (u.a. Asbest, Risse) und sind modernisierungsbedürftig.
4. bessere Teilung und Veräußerung des Grundstücks“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Der Abbruch von Wohngebäuden ist bauordnungsrechtlich nicht zwangsläufig genehmigungspflichtig. Die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum ist der Bauaufsicht anzuzeigen, darüber hinaus nach Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (bei BÜD) genehmigungspflichtig. Zunächst muss für die bauordnungsrechtliche Anzeigepflicht festgestellt werden, dass die Beantwortung nicht umfassend zuverlässig möglich ist. Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Für das Jahr 2025 wurden keine Anträge bzw. Anzeigen von Abriss von Wohngebäuden in Treptow-Köpenick gestellt.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In der Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) Neukölln sind im Jahr 2025 gemäß der elektronischen Fachanwendung eBG insgesamt 15 Anzeigen auf Abbruch von Wohngebäuden eingegangen. Anträge auf Abbruchgenehmigung liegen hier keine vor, da mit dem 6. Änderungsgesetz zur Bauordnung (in Kraft 30.12.2023) der Genehmigungsvorbehalt abgeschafft wurde. Begründungen für beabsichtigte Beseitigungen von Gebäuden müssen im Anzeigeverfahren hier nicht vorgelegt werden. Entsprechend kann dazu von hier keine Aussage getroffen werden.

Im Jahr 2025 wurden im Bereich Zweckentfremdung von Wohnraum des Bezirks Neukölln Anträge auf Abriss von 32 Wohngebäuden gestellt. Von den hier eingegangenen Anträgen betrafen 29 den Abriss von Einfamilienhäusern, zwei den Abriss von jeweils zwei Wohneinheiten und ein Antrag den Abriss von vier Wohneinheiten. In allen Fällen wurde der Abrissantrag mit der Schaffung von Ersatzwohnraum begründet. Angaben zum Baujahr der Objekte werden statistisch nicht erfasst.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Vorbemerkung:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf teilt zu den Fragestellungen 1-5 mit, dass alle statistisch relevanten Datenerhebungen durch das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg, Abteilung Bauen und Wohnen, gesammelt und ausgewertet werden. Eine eigenständige statistische Erhebung erfolgt nicht. Alle erhobenen Daten können unter: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/wirtschaft/wirtschaftsbereiche/bauen-und-wohnungen> abgerufen werden.

2025 wurden 23 Anträge auf Abriss von Wohngebäuden gestellt, um ein neues Einfamilienhaus bzw. Mehrfamilienhaus auf dem gleichen Grundstück zu errichten.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 21 Abrissanzeigen eingereicht. In 14 Fällen war von dem Abriss auch Wohnraum betroffen. Weitere Angaben werden statistisch nicht erfasst. Abrissanträge wurden im Jahr 2025 nicht gestellt, da es mit Aufhebung des § 63b BauO Bln seit dem 30.12.2023 keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedarf.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden 16 Anträge auf bzw. Anzeigen von Abriss von Wohngebäuden gestellt.

Die entsprechenden Schlüsselungen werden im Antragsformular auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum (BauWohn 603) nicht verlangt und werden daher seitens des Bezirksamtes nicht erhoben.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 7 Abbruchanzeigen für Wohngebäude eingereicht. Eine Begründung ist für eine Abbruchanzeige nach BauO Bln nicht erforderlich. Eine Aufschlüsselung zu den o.g. Faktoren kann nicht erfolgen, da die Daten dazu nur vom Amt für Statistik erfasst werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„2025 wurden 36 Abrissanträge nach dem ZwVbG gestellt (Wohngebäude). Eine Erfassung des Baujahrs erfolgt nicht. Eine Begründung ist beim Abrissantrag nach dem ZwVbG nicht vorgesehen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„2025 wurden nach dem Zweckentfremdungsrecht 22 Anträge gestellt. Eine statistische Auswertung nach Baualtersklassen der betroffenen Wohngebäude ist derzeit nicht möglich. In der fachlich einschlägigen Fachanwendung ZWOL werden Angaben zum Baualter von Gebäuden nicht systematisch und auswertbar erfasst. Die Anwendung dient primär der verfahrensbezogenen Bearbeitung einzelner Zweckentfremdungs- und Abrissfälle und ist nicht als statistisches Auswertungsinstrument konzipiert.

Nach dem Bauordnungsrecht ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine differenzierte, korrekte statistische Auswertung aller Anzeigen nach der Art des Vorhabens (hier Wohnungsgebäude) bzw. Baujahr und Begründung des Abrissantrages ist mit dem in Berlin verwendeten Bauverwaltungsprogramm leider nicht möglich, der händische Aufwand aus Gründen personeller Ressourcen nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 36 Anträge auf Abriss gestellt und 3 Amtsverfahren wegen Abriss ohne Genehmigung eingeleitet. Die Gründe für einen Abriss werden nicht statistisch erfasst. Oftmals spielen Neubauabsichten und/ oder hoher Sanierungsaufwand der Bestandsgebäude eine zentrale Rolle. Antwort Stadt: 24 Anzeigen zur Beseitigung von Anlagen, welche dem Wohnen dienen, wurden im Jahr 2025 im FB Bau- und Wohnungsaufsicht eingereicht. Die Anzeigen sind generell ohne Begründung.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt wurden bei der Zweckentfremdung für acht Häuser in Mitte Abrissanträge gestellt. In diesen acht Häusern befinden sich 159 Wohnungen. Die Baujahre sind nicht bekannt und als Begründung wird der geplante Neubau angegeben. Gemäß Angabe in der Fachsoftware eBG wurde im bauaufsichtlichen Verfahren im Jahr 2025 eine Abbruchanzeige eines Wohngebäudes gestellt.“

Frage 2:

Wie viele Abrisse wurden seit Beginn des Jahres 2025 genehmigt (bei Wohngebäuden bitte jeweils aufschlüsseln nach Anzahl Wohneinheiten, Jahr, Baujahr und Bezirk)?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Das ZwVbG gilt nur für Wohngebäude. Abrisse von anderen Gebäuden fallen in die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes.

Für 13 Wohngebäude wurde im Jahr 2025 Genehmigungen für den Abriss von Wohnraum beantragt

- Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten 13 (allesamt Einfamilienhäuser)
- im Jahr 2025: 13 Genehmigungen für den Abriss von Wohnraum
- Baujahr der Gebäude: wird nicht erhoben bzw. nicht erfasst. In vielen Fällen sind aufgrund des Alters der Gebäude Bauunterlagen nicht bzw. nicht mehr vorhanden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 20 Abrisse genehmigt. In 19 Fällen handelte es sich um Einfamilienhäuser und in einem Fall um ein Objekt mit zwei Wohneinheiten.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„2025 wurden 12 Abrissanträge genehmigt. Hierbei handelte es sich um Einfamilienhäuser und Gartenhäuser, mithin jeweils um eine Wohneinheit. Eine statistische Erhebung zum Jahr und Baujahr erfolgt nicht.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden 5 Anträge auf Abriss von Wohngebäuden genehmigt. Eine Schlüsselung nach Jahr, Baujahr erfolgt seitens des Bezirksamtes nicht, da diese Angaben im Antragsformular auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum (BauWohn 603) nicht verlangt werden.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der Abbruch von Wohngebäuden ist nach BauO Bln seit 01/2024 genehmigungsfrei. Somit wurden auch keine Genehmigungen erteilt. Es gibt für den Abbruch von Wohngebäuden nur ein Anzeigeverfahren, das nicht mit einem Bescheid endet.

Die Anzahl der Wohneinheiten sowie das Baujahr sind aus den Anzeigeverfahren nicht ersichtlich bzw. werden die Daten dazu nur vom Amt für Statistik erfasst.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Allgemeine Informationen vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf vorab:

Im Jahr 2025 wurden 37 Abrisse angezeigt. Davon waren 15 Abrisse von Nichtwohngebäuden. Die Abrisse lassen sich nicht in der kurzen Zeit detailliert aufschlüsseln. Hierfür wäre ein intensives Aktenstudium notwendig. Nach dem Inkrafttreten des Schneller-Bauen-Gesetzes werden Abrisse nur noch bei Wohnraum genehmigt, ansonsten erfolgt eine reine Anzeige.

2025 wurden 17 Abrissanträge nach dem ZwVbG genehmigt (Wohngebäude). Eine Erfassung des Baujahrs erfolgt nicht. Die Anzahl der Wohneinheiten ist statistisch nicht auswertbar. Grundsätzliche Voraussetzung für die Erteilung einer Abrissgenehmigung nach dem ZwVbG ist, dass mindestens ebenso viele Wohneinheiten als Ersatzwohnraum zu errichten sind, wie abgerissen werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Für 12 Wohneinheiten wurden 2025 Abrissgenehmigungen nach dem Zweckentfremdungsrecht erteilt. Zur statistischen Auswertung siehe Antwort zu Frage 1.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 18 Anträge auf Abriss genehmigt. Eine Aufschlüsselung nach Baujahr und Wohneinheiten ist nicht möglich, da hierzu keine Statistik geführt wird.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Für sechs Wohngebäude mit insgesamt 106 Wohnungen wurde der Abriss im Jahr 2025 zweckentfremdungsrechtlich gegen Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum genehmigt. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren werden Abrisse nicht genehmigt, sondern lediglich angezeigt.“

Frage 3:

Wie viele Abrisse wurden seit Beginn des Jahres 2025 beantragt aber nicht genehmigt (bei Wohngebäuden bitte jeweils aufschlüsseln nach Anzahl Wohneinheiten, Jahr, Baujahr und Bezirk)?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Das ZwVbG gilt nur für Wohngebäude. Abrisse von anderen Gebäuden fallen in die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes.

Anzahl der seit Beginn des Jahres 2025 beantragten aber nicht genehmigten Abrisse von Wohngebäuden 17

- Anzahl der Wohneinheiten 17
- Im Jahr 2025: 17 beantragt, aber aus verschiedenen Gründen noch nicht bzw. nicht genehmigte Anträge auf Abriss von Wohnraum
- Baujahr der Gebäude: wird nicht erhoben bzw. nicht erfasst. In vielen Fällen sind aufgrund des Alters der Gebäude Bauunterlagen nicht bzw. nicht mehr vorhanden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Von den 32 im Jahr 2025 gestellten Anträgen wurden 21 (noch) nicht genehmigt. In 20 Fällen handelt es sich um Einfamilienhäuser, in einem Fall um ein Objekt mit 4 Wohneinheiten.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2025 wurden 23 Anträge auf Abriss gestellt, mithin für 23 Wohneinheiten. Davon wurden 12 Anträge genehmigt und 11 Anträge sind noch nicht abschließend bearbeitet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden 9 Anträge nicht genehmigt. Eine Schlüsselung nach Jahr, Baujahr erfolgt seitens des Bezirksamtes nicht, da diese Angaben im Antragsformular auf Genehmigung zum Abriss von Wohnraum (BauWohn 603) nicht verlangt werden.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der Abbruch von Wohngebäuden ist nach BauO Bln seit 01/2024 genehmigungsfrei. Somit wurden auch keine Genehmigungen versagt. Es gibt für den Abbruch von Wohngebäuden nur ein Anzeigeverfahren, das nicht mit einem Bescheid endet.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2025 wurden 2 Abrissanträge nach dem ZwVbG abgelehnt. Eine Erfassung des Baujahrs erfolgt nicht. Die Anzahl der Wohneinheiten ist statistisch nicht auswertbar.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Für einen im Jahr 2025 gestellten Antrag erfolgte nach dem Zweckentfremdungsrecht eine Ablehnung. Zur statistischen Auswertung siehe Antwort zu Frage 1.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden keine Ablehnungsbescheide erteilt.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Für zwei Wohngebäude mit 53 Wohnungen befinden sich die zweckentfremdungsrechtlichen Anträge noch in Bearbeitung. Zur bauaufsichtlichen Seite vgl. Antworten auf Fragen 1 und 2.“

Frage 4:

Wie viele Wohngebäude davon waren Altbau, Neubau 50er, 60er, 70er und 80er sowie noch jünger (bitte jeweils aufschlüsseln nach diesen Baualtersklassen sowie Bezirk)? Falls dies nicht möglich ist, aus welchen Gründen wird dies nicht erfasst bzw. unter welchen Voraussetzungen könnte dies zukünftig wie erfasst werden?

Antwort zu 4:

Eine statistische Erhebung der Baualtersklassen erfolgt nicht, da eine solche Erhebung zweckentfremdungsrechtlich nicht relevant ist. Der Zweck des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) ist es, jeden Wohnraum vor Umwandlung, Leerstand, Abriss und Kurzzeitvermietung zu schützen, um die angespannten Wohnungsmärkte zu stabilisieren und ausreichend bezahlbaren Wohnraum für dauerhaftes Wohnen zu sichern, unabhängig vom Alter des Gebäudes.

Frage 5:

Wie viele Abrisse von Nichtwohngebäuden wurden in 2025 angezeigt bzw. beantragt und genehmigt (bitte nach Nutzungsart, Größe in Quadratmetern, Jahr, Baujahr und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Zweckentfremdungsrecht betrifft nur den Abriss von Wohnraum.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Jahr 2025 wurden keine Anträge bzw. Anzeigen von Abriss von Nichtwohngebäuden in Treptow-Köpenick gestellt.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In der BWA Neukölln sind im Jahr 2025 gemäß der elektronischen Fachanwendung eBG insgesamt 11 Anzeigen auf Abbruch von Nichtwohngebäuden eingegangen. Anträge auf Abbruchgenehmigung liegen hier keine vor, da mit 6. Änderungsgesetz zur Bauordnung (in Kraft 30.12.2023) der Genehmigungsvorbehalt abgeschafft wurde. Begründungen für beabsichtigte Beseitigungen von Gebäuden müssen im Anzeigeverfahren nicht vorgelegt werden. Entsprechend kann dazu von hier keine Aussage getroffen werden“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf keine gesonderte statistische Erhebung geführt. Alle erhobenen Daten werden durch das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlicht.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„In sieben Fällen betraf die Abrissanzeige ausschließlich bauliche Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen. Im Einzelnen:

1. Teilabbruch Gewerbe (Kino und Nebenanlagen),
2. Beseitigung von drei Lagerhallen und ein Bürogebäude,
3. Rückbau einer Kesselwagenentladeanlage,
4. Abbruch Außenaufzug mit Stahlplatten-Einhausung,
5. Abbruch von mehreren Gebäuden; Lagerhallen, Werkstatt, Bürogebäude, Container, Schuppen,
6. Abbruch eines Hortgebäudes,
7. Abbruch bestehender Altlasten (Hühner-/Schweinestall und Garagen)“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden Abrisse von 14 Nichtwohngebäuden angezeigt, die sich auch auf Teilabriss beziehen. Der Abriss von Nichtwohngebäuden ist verfahrensfrei, d.h. lediglich anzeigepflichtig und daher genehmigungsfrei.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 14 Abbrüche von Nichtwohngebäuden angezeigt. Der Abbruch von Nichtwohngebäuden ist seit 02/2006 genehmigungsfrei. Es wurden somit auch keine Abbrucharträge genehmigt. Eine Aufschlüsselung zu den o.g. Faktoren kann nicht erfolgen, da dazu keine Daten erfasst werden. Die Daten werden nur durch das Amt für Statistik erfasst.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Keine Antwort möglich, da keine Daten vorhanden. Diese sind für das reguläre Amtshandeln nicht notwendig.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Nach dem Bauordnungsrecht ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine differenzierte korrekte statistische Auswertung aller Anzeigen nach der Art des Vorhabens, hier Nichtwohnungsgebäude, ist mit dem in Berlin verwendeten Bauverwaltungsprogramm nicht möglich, der händische Aufwand aus Gründen personeller Ressourcen, nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Jahr 2025 kann weder die Anzahl der angezeigten noch der beantragten oder genehmigten Abrisse von Nichtwohngebäuden angegeben werden. Eine Aufschlüsselung nach Nutzungsart, Gebäudegröße, Baujahr und Bezirk ist mangels normativ vorgesehener Datenerhebung und statistischer Auswertung nicht möglich.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß Angabe in der Fachsoftware eBG wurden im bauaufsichtlichen Verfahren im Jahr 2025 18 Abbruchanzeigen von Nichtwohngebäudes gestellt. Darunter fallen auch Dachgeschossrohlinge, Balkone, Garagen.“

Frage 6:

Wie viele Mieter\*innen wurden durch nicht zu Verfügung stehenden Ersatzwohnraum wohnungs- bzw. obdachlos?

Frage 11:

Wie viele Mieter\*innen wurden durch nicht zu Verfügung stehenden Ersatzwohnraum wohnungslos bzw. wurden aus Berlin vertrieben? Falls keine genauen Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 6 und 11:

Hierzu wird keine gesonderte statistische Erhebung geführt. Voraussetzung der Erteilung der zweckentfremdungsrechtlichen Abrissgenehmigung ist allerdings ohnehin, dass der Wohnraum nicht (mehr) vermietet ist. Ob frühere Mieter und Mieterinnen möglicherweise wohnungslos oder aus Berlin vertrieben wurden, ist daher nicht Gegenstand der zweckentfremdungsrechtlichen Antragsprüfung. Personenbezogene Verlaufsdaten werden daher nicht noch zusätzlich erhoben und wären datenschutzrechtlich auch nicht erhebbar.

Frage 7:

Wie sah die Treibhausgas-Bilanz bei den angezeigten bzw. genehmigten Abrissen aus? Falls keine Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 7:

Hierzu wird keine gesonderte statistische Erhebung geführt. Daten dürfen nur insoweit erhoben werden, als hierfür eine gesetzliche Grundlage besteht. Es gibt für die Erhebung der Daten keine gesetzliche Grundlage im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.

Frage 8:

Welchen Anteil hatte der Bausektor an der jährlichen THG-Bilanz von Berlin 2025 und wie sieht die Strategie Berlins aus, diesen bis 2030, bis 2040 bzw. bis 2045 in welchen Sektoren wie zu senken? Falls keine genauen Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 8:

Die THG-Bilanz von Berlin für das Jahr 2025 liegt noch nicht vor, da die notwendigen Daten vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg noch nicht erhoben und ausgewertet werden konnten. Mit dem statistischen Bericht E IV 5 – j / 24, Energie- und CO<sub>2</sub>-Daten in Berlin 2024, stehen lediglich vorläufige Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für das Jahr 2024 zur Verfügung. Diese Daten sind jedoch noch nicht sektorspezifisch aufgeschlüsselt.

Nach § 4 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sind Sektorziele, Strategien und Maßnahmen des Landes Berlins zur Senkung der Treibhausgase in einem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm zu beschließen. Der Senat hat entsprechend die Sektorziele, Strategien und Maßnahmen für die jeweiligen Sektoren im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm, Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026, beschlossen.

Frage 9:

Welche Miethöhen wurden durchschnittlich in den "Abriss-Gebäuden" verlangt (bitte jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Baualter, Bezirk)? Falls keine genauen Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 9:

Dies wird statistisch nicht erfasst. Zudem wäre eine standardisierte Erhebung der jeweils zuletzt gezahlten Mieten je Wohnung nur über Einzeldaten von Vermietenden/ Mietenden möglich und wäre wegen unterschiedlicher Vertragskonstellationen (Bestandsmiete, Staffelmiete, Indexmiete, Leerstand, möbliert, Betriebskostenumlagen etc.) nicht belastbar vergleichbar.

Frage 10:

Wie viel Ersatzwohnraum wurde dafür zugesagt bzw. vereinbart und mit welchen Miethöhen jeweils bzw. waren es vergleichbare Miethöhen (ebenso jeweils aufschlüsseln nach Jahr, Bezirk, Miethöhen und Anzahl Wohneinheiten). Wie viele Wohnungen davon wurden bis heute fertiggestellt?

Antwort zu 10:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„15 Wohneinheiten wurden in 13 Genehmigungen nach dem ZwVbG im Jahr 2025 als Ersatzwohnraum angeboten und in den Genehmigungen vorgemerkt. Im Sinne der Mietpreisobergrenze für Ersatzwohnraum wurden teilweise je nach Ausstattung Anfangsmieten im Rahmen zwischen 11,00 EUR und 19,90 EUR pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Keine Vergleichbarkeit, da alle 13 abgerissenen Einfamilienhäuser vorher nicht vermietet waren.

Die Miethöhen wurden mit der Mietspiegelabfrage auf der Internetseite von SenStadt ermittelt. Nach aktuellen Verfahrensständen wurde noch keine Wohneinheit fertiggestellt. Die in den Genehmigungen gesetzten Fristen für eine zeitgemäße Fertigstellung sind noch nicht abgelaufen.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu gibt es im Fachbereich Wohnen keine statischen Erhebungen. Grundsätzlich gilt, dass bei Abrissanträgen der Wohnraumverlust durch Ersatzwohnraum auszugleichen ist und die Nettokaltmiete bei Vermietung des Ersatzwohnraums entsprechend der Ausführungsvorschriften zum ZwVbG im Bescheid einzelfallspezifisch geregelt wird.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In allen genehmigten Fällen wurde Ersatzwohnraum zugesagt. Im Jahr 2025 wurden Anfangsmieten zwischen 9,95 €/ m<sup>2</sup> und 14,50 €/ m<sup>2</sup> vereinbart. Der Ersatzwohnraum ist in diesen Fällen noch nicht fertiggestellt. Bisher wurde noch in keinem Fall der zugesagte Ersatzwohnraum im Bezirk Neukölln nicht geschaffen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der Abriss diene dem Zweck, ein neues Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, um dieses selbst zu nutzen.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auswertung bzw. Zuordnung zu einzelnen Mieteinheiten im Rahmen der Zweckentfremdung von Wohnraum wäre nur händisch und mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, da eine Auswertung aus dem IT-Fachverfahren nicht möglich ist.

Jeder nach dem Zweckentfremdungsrecht beantragte Wohnraumverlust durch Abriss wird einzelfallbezogen geprüft und unterliegt den gesetzlichen Anforderungen. In besonderen Ausnahmefällen kann der Wohnraumverlust durch Abriss durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ausgeglichen werden. Der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ist durch die Schaffung von Ersatzwohnraum hinsichtlich Wohnungszahl und Wohnfläche zumindest auszugleichen.

Ein angemessenes Ersatzwohnraumangebot setzt nach § 3 Abs. 2 ZwVbG ebenfalls voraus, dass für die Dauer der angespannten Wohnungsmarktlage auch für den Fall der Rechtsnachfolge sicherzustellen ist, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Es ist daher individuell zu betrachten, ob der Wohnraum zu angemessenen Bedingungen angeboten wird. Ein Ersatzwohnraum mit guter Ausstattung in einer sehr begehrten Wohnlage ist anders zu beurteilen, als ein Ersatzwohnraumangebot mit einfacher Ausstattung in einer einfachen Wohnlage. In der Regel ist daher auch der Mietspiegel heranzuziehen.

In keinem der seit 01.01.2025 eingeleiteten Verfahren für Abrissgenehmigungen unter Schaffung von Ersatzwohnraum ist aktuell die Fertigstellung bekannt. Das entspricht einem normalen Voranschreiten, da der geplante Neubau (Ersatzwohnraum) innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Baubeginn des Neubaus geschaffen worden sein muss.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Generell muss bei dem Abriss mindestens die gleiche Fläche und die gleiche Wohneinheitsanzahl angeboten werden. Die Miethöhen variieren, nicht zuletzt aufgrund der Änderung der ZwVbVO und der AV – ZwVb. Der Orientierungswert liegt derzeit bei 9,95 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der Abbruch von Wohnraum war nach BauO Bln im Zeitraum 04/2018 bis 12/2023 genehmigungspflichtig. Nur in dieser Zeit war das Verfahren nach BauO Bln mit dem Zweckentfremdungsrecht verknüpft im Zusammenhang mit der Schaffung von Ersatzwohnraum.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Erfassung der Anzahl des zugesagten Ersatzwohnraums sowie deren Miethöhen erfolgt nicht. Grundsätzlich sind mindestens ebenso viele Wohneinheiten als Ersatzwohnraum zu errichten, wie abgerissen werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Dies kann statistisch nicht ermittelt werden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Ersatzwohnraum muss, um als angemessen zu gelten, die Wohnfläche sowie die Wohnungsanzahl des Bestandsgebäudes mindestens ausgleichen. Demnach wurde mindestens genauso viel Wohnraum geschaffen, wie beseitigt wurde. In Reinickendorf betreffen die Abrissanträge ganz überwiegend Einfamilienhäuser. In der Regel wird für den Ersatzwohnraum eine Miethöhe von 9,95 €/qm vereinbart. Der Richtwert orientiert sich an den Ausführungsvorschriften der Ziffer 19.10.14. In besonderen Fällen kann der Orientierungswert erhöht werden, dies wird nach einer individuellen Prüfung entschieden. Der Ersatzwohnraum steht nach einem Abriss in der Regel innerhalb von 1-2,5 Jahren bezugsfertig zur Verfügung. In den Genehmigungsbescheiden wird eine Frist von längstens 2,5 Jahren zur Herstellung des Ersatzwohnraums, gerechnet ab dem Wohnraumverlust, gewährt.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Jeder Wohnraum wird in Anzahl und Fläche 1:1 ausgeglichen. Bei den Mieten wurden unterschiedliche Miethöhen vereinbart, welche zwischen 11 und 18 € je m<sup>2</sup> liegen. Dies unterscheidet sich von Gebäude zu Gebäude und Wohnlage. Es wird auf das rechtskräftige Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 23.05.2023 (OVG 5 B 29.19) verwiesen.“

Frage 12:

Welche Bezirke haben im Verwaltungsvollzug bei Genehmigungsverfahren für Abrisse Probleme berichtet? Falls keine genauen Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 12:

Lediglich der Bezirk Spandau berichtete von ausufernden, in hohem Maße kapazitätsbindenden Prüfungsanforderungen zu Genehmigungsverfahren, insbesondere zur Mietpreisobergrenze für Ersatzwohnraum.

Frage 13:

Wie viele von den Anträgen auf Abriss bzw. Anzeigen von Abriss wurden in Gebieten mit Erhaltungssatzungen (Milieuschutzgebieten) gestellt, wie viele davon genehmigt und mit welcher Begründung (bitte aufschlüsseln nach jeweiligem Milieuschutzgebiet)? Falls keine genauen Daten erhoben werden, warum werden diese Daten nicht erhoben?

Antwort zu 13:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Daten werden im Wohnungsamt nicht erhoben, da sie zweckentfremdungsrechtlich irrelevant sind. Im Jahr 2025 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Spandau im Zusammenhang mit dem Abriss von Wohneinheiten oder Wohngebäuden keine Anträge gestellt oder Anzeigen vermerkt. Der Rückbau von Nichtwohngebäuden oder Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden ist erhaltungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig und wird daher nicht vom FB Stadtplanung erfasst.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In den Neuköllner Milieuschutzgebieten gab es im Jahr 2025 insgesamt sechs Anzeigen auf Abbruch, davon fünf gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Supermarkt, Lagerhalle). Im Milieuschutzgebiet Silbersteinstraße/ Glasower Straße gab es im Jahr 2025 im Zuge eines Bauvorhabens die Anzeige zum Abbruch von zwei Wohneinheiten. Für das Grundstück wurde i.d.Z. der Bau von 63 Wohnungen genehmigt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gibt es keine Gebiete mit Erhaltungssatzungen. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden entsprechend keiner Anträge auf Abriss in Milieuschutzgebieten gestellt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Abrissanzeige betrifft ein Vorhaben im Gebiet einer Verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Tempelhof“. Das Vorhaben ist ohne Weiteres zulässig, da kein Wohnraum betroffen ist.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2025 gab es in sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf keine Anträge auf Abriss von Wohngebäuden.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Keine“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2025 gab es keinen Antrag auf Abriss in den sozialen Erhaltungsgebieten.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„In den Milieuschutzgebieten in Pankow gab es in 2025 keine entsprechenden Anträge.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt ist bislang ein Antrag auf Abbruch (im Milieuschutzgebiet) eingegangen, der infolge eines erbrachten Nachweises der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit genehmigt worden ist.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Für ein Objekt mit vier Wohnungen im Milieuschutzgebiet Reinickendorfer Straße wurden zweckentfremdungsrechtliche Anträge gestellt. Diese befinden sich noch in der Bearbeitung.“

Frage 14:

Wie viele der Wohngebäude haben ein Negativattest erhalten, weil der Wohnraum nicht mehr erhaltenswert und damit kein Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz mehr war? Und bei wie vielen wurde der Instandsetzungsbedarf für zu teuer befunden?

Antwort zu 14:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 keins. Seit dem Jahr 2014 wurde nur 1 Negativattest für nicht mehr schützenswerten Wohnraum erteilt, der wegen bereits seit Errichtung bestehender erheblicher Baumängel abgerissen werden musste.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Bei keinem Wohngebäude.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden für 13 Bestandsgebäude ein Negativattest ausgestellt. Aufgrund ihres baulichen Zustandes stellten sie keinen Wohnraum im Sinne des ZwVbG dar. Es liegen keine Fälle vor, bei denen der Instandsetzungsbedarf für zu teuer befunden wurde.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Ausstellung eines Negativattestes für Wohnräume kommt beispielweise in Betracht, wenn die Wohnräume nicht (mehr) bewohnbar sind und deren Zustand eine Wiederherstellung als unzumutbar aufwendig erscheinen lässt. Nach der Rechtsprechung des

Bundesverwaltungsgerichts müssen die Verfügungsberechtigten eine „Renditeberechnung“ vorlegen. Bei einer Renditeberechnung sind die Aufwendungen für die Wiederherstellung der Räumlichkeiten zum Wohnen („einfacher Wohnstandard“) den Mieteinnahmen für zehn Jahre gegenüberzustellen. Wenn sich die Aufwendungen mit den Mieteinnahmen aus zehn Jahren finanzieren lassen, ist die Wiederherstellung zumutbar. Entscheidend ist jedoch, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei den Aufwendungen zur Wiederherstellung keine Kosten berücksichtigt werden dürfen, die auf eine fehlende Instandhaltung und Instandsetzung der Räumlichkeiten zurückzuführen sind. Dabei sind die in der Vergangenheit durch frühere Eigentümer unterlassenen Instandhaltungen und Instandsetzungen dem aktuellen Eigentümer zuzurechnen, d.h., er kann sich nicht darauf berufen, dass die unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung durch die Voreigentümer erfolgten. Die Anforderungen für den Nachweis einer Unzumutbarkeit der Wiederherstellung des Wohnraumes sind somit in der höchstrichterlichen Rechtsprechung sehr hoch. Da der schlechte Zustand von Räumlichkeiten in der Regel auf eine fehlende Instandhaltung und Instandsetzung zurückzuführen ist, dürften Entscheidungen, wonach der Wohnraum nicht mehr schützenswert ist, eine absolute Ausnahme sein. Die Zweckentfremdungsstelle hat bisher in keinem Fall feststellen können, dass eine Wiederherstellung in diesem Sinne unzumutbar ist. Es wurden zwar in den letzten Jahren von Eigentümern Renditeberechnungen vorgelegt. Diese hielten aber einer näheren Betrachtung bisher nicht stand, da ein großer Teil der geltend gemachten Aufwendungen zumeist auf eine in der Vergangenheit unterbliebene Instandhaltung und Instandsetzung zurückzuführen waren.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gründe für die Erteilung eines Negativattestes wird vom zu nutzenden IT-Fachverfahren nicht erfasst.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Innerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete gab es keinen Fall, bei dem ein Wohngebäude aufgrund baulicher Mängel oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit mit einem Negativzeugnis bewertet wurde.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden insgesamt 13 Negativatteste erteilt. In drei Fällen wurde ein Negativattest aufgrund eines zu hohen Instandsetzungsaufwandes und einer nachgewiesenen Renditeberechnung erteilt.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurde für diese Objekte keine Negativatteste erteilt, da keine Anträge gestellt wurden bzw. es wurde darauf hingewiesen, dass vorherige Antrag auf Erteilung eines Negativattestes im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keine Aussicht auf Erfolg habe, so dass dieser Antrag zurückgezogen wurde.“

Frage 15:

Was plant der Senat, um den Schutz von Wohnraum vor Abriss zu verbessern?

Antwort zu 15:

Der Senat verweist auf die weiterhin gültige Antwort zur wortgleichen Frage 12 der Schriftlichen Anfrage 19/21922.

Frage 16:

Wie viele Anträge auf bzw. Anzeigen von Abriss wurden für Einfamilienhäuser gestellt und jeweils genehmigt? Inwiefern musste dann auch Ersatzwohnraum bereitgestellt werden (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Baujahr und Bezirk) und in wie vielen Fällen davon nicht?

Antwort zu 16:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt wurden im Jahr 2025 16 Anträge auf Genehmigung zum Abriss von Einfamilienhäusern nach dem ZwVbG gestellt. Anzeigen sind im ZwVbG nicht vorgesehen. Im Jahr 2025 wurden 13 Genehmigungen erteilt, in allen Fällen musste/ muss Ersatzwohnraum hergestellt werden.

- im Jahr 2025: 16 Anträge, 13 Genehmigungen
- Baujahr der Gebäude: wird nicht erhoben bzw. nicht erfasst. In vielen Fällen sind aufgrund des Alters der Gebäude Bauunterlagen nicht bzw. nicht mehr vorhanden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In der BWA Neukölln sind im Jahr 2025 gemäß der elektronischen Fachanwendung eBG insgesamt 12 Anzeigen auf Abbruch von Einfamilienhäusern eingegangen. Anträge auf Abbruchgenehmigung liegen keine vor, da mit dem 6. Änderungsgesetz zur Bauordnung (in Kraft 30.12.2023) der Genehmigungsvorbehalt abgeschafft wurde. Begründungen für beabsichtigte Beseitigungen von Gebäuden müssen im Anzeigeverfahren nicht vorgelegt werden. Entsprechend kann dazu von hier keine Aussage getroffen werden.

Im Jahr 2025 wurden 29 Anträge auf Abriss für Einfamilienhäuser gestellt; 19 Anträge auf Abriss eines Einfamilienhauses wurden genehmigt. In jedem Fall muss Ersatzwohnraum gestellt werden.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe hierzu die vorangegangenen Antworten.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 24 Abrissanträge nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz gestellt, wovon 12 genehmigt wurden. 9 dieser Genehmigungen wurden für den Abriss von Einfamilienhäusern erteilt. Allen erteilten Genehmigungen zu Grunde liegender Wohnraumverlust durch Abriss muss durch Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ausgeglichen werden.

Die Zahlen bilden nur die Wohnungen ab, die dem Bezirk im Rahmen der Zweckentfremdung von Wohnraum bekannt geworden sind.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Generell kann das zu nutzende IT-Fachverfahren nicht in der Auswertung darstellen, ob es sich um ein Ein- oder ein Mehrfamilienhaus handelt.

Anträge Abriss insgesamt: 16

Davon Einfamilienhäuser: 9

Insgesamt wurden bislang 5 Verfahren genehmigt, da die entsprechenden Voraussetzungen vorlagen. Hierzu zählt auch, dass entsprechender Ersatzwohnraum angeboten wird.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 3 Abbrüche für Einfamilienhäuser angezeigt. Nach Bauordnungsrecht muss kein Ersatzwohnraum bereitgestellt werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anzahl der Wohneinheiten ist statistisch nicht auswertbar. Daher kann keine Auskunft erteilt werden, wie viele Anträge auf Abriss nach dem ZwVbG Einfamilienhäuser betrafen.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Erteilung einer Abrissgenehmigung nach dem ZwVbG ist, dass ebenso viele Wohneinheiten als Ersatzwohnraum zu errichten sind, wie abgerissen werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Dies kann statistisch nicht ermittelt werden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahr 2025 wurden 18 Anträge auf Genehmigung von Abriss positiv beschieden. In 15 Fällen handelte es sich bei den Bestandsgebäuden um Einfamilienhäuser. In zwei Fällen wurde der Abriss von Zweifamilienhäusern genehmigt. Eine Genehmigung wurde für den Abriss eines Mehrfamilienhauses erteilt. In allen Fällen wurde im Genehmigungsbescheid die Verpflichtung zur Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum aufgeführt. Demnach müssen Wohnungsanzahl und Wohnfläche ausgeglichen werden.

Im Jahr 2024 wurden 33 Anträge auf Genehmigung von Abriss positiv beschieden. In 28 Fällen handelte es sich bei den Bestandsgebäuden um Einfamilienhäuser. In drei Fällen wurde der Abriss von Zweifamilienhäusern genehmigt. Ebenfalls wurden für zwei einzelne Wohneinheiten der Abriss genehmigt. Das Baujahr wird nicht statistisch erfasst. Auf Grundlage der genannten 24 Anzeigen zur Beseitigung von Anlagen, die dem Wohnen dienten, ist eine Differenzierung nach Einfamilienhäusern und eine Angabe zu Genehmigungen nicht möglich, da es sich bei Abrissanzeigen nicht um genehmigungspflichtige Anträge handelt und in den Anzeigen keine Angaben zur Gebäudekategorie enthalten sind. Die Frage nach bereitgestellten Ersatzwohnraum kann nicht beantwortet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Für zwei Häuser wurden Abrissanträge gestellt und auch genehmigt. Auch hier muss 1:1 ersetzt werden.“

Frage 17:

Welche Anreize setzt die IBB-Förderbank, um die THG-Bilanz beim Bauen zu senken?

Antwort zu 17:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) setzt verschiedene finanzielle Anreize und Förderinstrumente ein, die indirekt dazu beitragen, die THG-Bilanz beim Bauen (Neubau und Sanierung) zu senken.

Im Neubau setzt die IBB im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung verschiedene Zuschüsse für nachhaltiges Bauen, ressourcenschonendes Bauen und klimagerechtes Bauen ein, um eine positive Anreizwirkung zu erzielen.

Neben der Förderung von Neubauvorhaben bietet die IBB seit vielen Jahren das Förderprogramm „IBB Energetische Gebäudesanierung“ an. Hierbei werden hohe Effizienzstandards durch zinssubventionierte Darlehen gefördert. Ferner wird im Frühjahr dieses Jahrs ein neues Förderprogramm die Produktpalette ergänzen, welches die CO<sub>2</sub>-Reduktion in den Fokus stellt und fördert. Die Förderung wird ein zinsloses Darlehen beinhalten. Die Höhe bemisst sich nach der Kilogramm CO<sub>2</sub>-Einsparung je Wohnfläche und kann mit einem Zuschuss für Sozialbindungen kombiniert werden.

Förderungen wie SolarPLUS oder GründachPLUS unterstützen in Form von Zuschüssen den Einsatz erneuerbarer Energie und nachhaltige Gebäudebegrünung, was langfristig Emissionen senkt. Für Abrissmaßnahmen werden hingegen keine speziellen Fördermittel bereitgestellt, es erfolgt höchstens eine Mitfinanzierung der Kosten. In vielen Fällen wird der Wert des Abrisses vom Grundstückspreis abgezogen, wenn klar ist, dass das bestehende Gebäude abgerissen werden muss.

Die Treibhausgasbilanz wird nach Fertigstellung der Bauprojekte gemäß der PCAF-Methodik (Partnership for Carbon Accounting Financials) erstellt, nicht jedoch durch eine LCA-Methodik (Life Cycle Assessment).

Darüber hinaus prüft die IBB derzeit, Anreize zu schaffen, die die Analyse der Machbarkeit von Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen im Rahmen einer Treibhausgasbilanz fördern. Eine solche Förderung kann dazu beitragen, die Entscheidung für eine Sanierung statt für einen Abriss zu begünstigen und somit langfristig die Klimawirkung von Bauprojekten zu verringern. Damit könnte ein zusätzlicher Anreiz für umweltfreundliche und klimafreundliche Bauweisen gesetzt werden, indem eine fundierte Entscheidung zwischen Sanierung und Abriss erleichtert wird.

Frage 18:

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

Antwort zu 18:

Den Bezirken wurde zur Beantwortung der Fragen eine Frist bis zum 16.01.2026 gegeben.

Berlin, den 22.01.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen