

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

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

zum Thema:

Ferienwohnungen (FeWos) und Zweckentfremdung

und **Antwort** vom 21. 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. 19/24712
vom 5. Januar 2026
über Ferienwohnungen (FeWos) und Zweckentfremdung

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 Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Ferienwohnungen konnten die Bezirke in den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 ermitteln? Bitte nach Bezirken, Ortsteilen und Jahr sowie zwischen genehmigt und ungenehmigt auflisten.

Antwort zu 1:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es kann nur die Anzahl der Verfahren angegeben werden, die wegen eines Verdachts einer Zweckentfremdung eröffnet wurden. Inwieweit sich der Verdacht im Rahmen der Ermittlungen bestätigt hat, lässt sich in der IT-Fachanwendung nicht auswerten. Eine Auswertung nach Ortsteilen wäre nur händisch und aufgrund der Vielzahl der Verfahren mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.“

Anzahl der eröffneten Verfahren:

	2022	2023	2024	2025
Amtsverfahren	30	29	36	49

(Quelle: Statistik der SenStadt per 30.09.2025)“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Folgende Anzahl von Ferienwohnungen wurden bekannt:

2022 27 aus Amtsermittlungsverfahren

118 aus Antragsverfahren (hiervon 99 genehmigt und 19 ungenehmigt)

2023 45 aus Amtsermittlungsverfahren

175 aus Antragsverfahren (hiervon 151 genehmigt und 24 ungenehmigt)

2024 71 aus Amtsermittlungsverfahren

147 aus Antragsverfahren (hiervon 123 genehmigt und 24 ungenehmigt)

2025 138 aus Amtsermittlungsverfahren

162 aus Antragsverfahren (hiervon 126 genehmigt und 36 ungenehmigt)

Für eine Auflistung nach Ortsteilen müsste jeder Vorgang einzeln geprüft werden. Dies ist mit den personellen Kapazitäten nicht leistbar.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Eröffnete Amtsverfahren wegen dem Verdacht auf Ferienwohnungsnutzung

2022 50

2023 32

2024 18

2025 5

Es wurde keine Ferienwohnung genehmigt. Eine statistische Erfassung nach Ortsteilen erfolgt im Fachbereich Wohnen nicht.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zahlen setzen sich für den Bezirk Reinickendorf wie folgt zusammen:

Jahr	Ferienwohnungen ungenehmigt (ZE)	Ferienwohnungen genehmigt (ZA+RA)
2022	7	11
2023	0	8
2024	7	8
2025	9	5

Eine Unterscheidung in Ortsteile ist nicht möglich, da diese Informationen nicht statistisch erfasst werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es finden regelmäßig Ermittlungen zu Ferienwohnungen statt. Die Feststellung, dass es sich bei einer ermittelten Ferienwohnung um eine genehmigte Ferienwohnung handelt, wird nicht erfasst. Wenn ein Verstoß festgestellt wird, wird ein Amts-, ein Ordnungswidrigkeitenverfahren oder beides eingeleitet.

	2022	2023	2024	2025
Amtsverfahren wegen festgestellter ungenehmigter Ferienwohnungen (gesamt)	16	2	13	7
Steglitz	7	1	9	3
Lichterfelde	6	0	3	1
Lankwitz	0	0	0	1
Zehlendorf	2	0	0	2
Dahlem	1	1	0	0
Nikolassee	0	0	1	0
Wannsee	0	0	0	0
Ordnungswidrigkeitenverfahren wg. im Zusammenhang mit Ferienwohnungen (gesamt)	1	5	0	8“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden die Zahlen zu dem Komplex Ferienwohnungen wie folgt mitgeteilt:

Amtsverfahren Zweckentfremdung 2022: 55

Amtsverfahren Zweckentfremdung 2023: 48

Amtsverfahren Zweckentfremdung 2024: 49

Amtsverfahren Zweckentfremdung 2025 (Stand: 30.09.): 55“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Anzahl der Anträge	Genehmigt	abgelehnt/zurückgezogen /eingestellt
2022	17	11	6
2023	22	18	4
2024	26	19	7
2025	18	12	6“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Wohnungsamt, AG Zweckentfremdung:

- 2022: 116 eingeleitete Amtsermittlungsverfahren zu Ferienwohnungen
133 Verfahren zu Ferienwohnungen mit erteilter Registriernummer wegen Verstoßes gegen die Genehmigung
- 2023 126 eingeleitete Amtsermittlungsverfahren zu Ferienwohnungen
85 Verfahren zu Ferienwohnungen mit erteilter Registriernummer wegen Verstoßes gegen die Genehmigung
- 2024 114 eingeleitete Amtsermittlungsverfahren zu Ferienwohnungen
69 Verfahren zu Ferienwohnungen mit erteilter Registriernummer wegen Verstoßes gegen die Genehmigung
- 2025 54 eingeleitete Amtsermittlungsverfahren zu Ferienwohnungen
90 Verfahren zu Ferienwohnungen mit erteilter Registriernummer wegen Verstoßes gegen die Genehmigung

Die Ermittlung genehmigter Ferienwohnungen ohne erkennbaren Verstoß gegen die erteilte Genehmigung wird statistisch nicht erfasst. Eine gesonderte Auflistung nach Ortsteilen ist statistisch nicht zu ermitteln.

Eine Auswertung, wie viele der o.g. ermittelten Ferienwohnungen illegal sind, ist im zeitlichen Rahmen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

	2022	2023	2024	2025
„	0	0	0	0
genehmigte FeWos	0	0	0	0
ungenehmigte FeWos	0	0	1	0“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„2022

Ortsteil	Ermittelt	Genehmigt	Abgelehnt	Sonstige
Spandau	3	1	0	2
Haselhorst	0	0	0	0
Siemensstadt	5	1	2	2
Staaken	0	0	0	0
Gatow	0	0	0	0
Kladow	4	0	1	3
Hakenfelde	0	0	0	0
Falkenhagener Feld	2	0	0	2
Wilhelmstadt	2	0	1	1

2023

Ortsteil	Ermittelt	Genehmigt	Abgelehnt	Sonstige
Spandau	6	0	0	6
Haselhorst	0	0	0	0
Siemensstadt	2	0	0	2
Staaken	4	1	0	3
Gatow	2	1	0	1
Kladow	8	0	2	6
Hakenfelde	6	3	0	3
Falkenhagener Feld	2	2	0	0
Wilhelmstadt	3	1	0	2

2024

Ortsteil	Ermittelt	Genehmigt	Abgelehnt	Sonstige
Spandau	9	3	1	5
Haselhorst	0	0	0	0
Siemensstadt	3	1	0	2
Staaken	8	0	1	7
Gatow	2	0	0	2
Kladow	5	1	0	4
Hakenfelde	5	2	0	3
Falkenhagener Feld	1	0	0	1
Wilhelmstadt	2	1	0	1

2025

Ortsteil	Ermittelt	Genehmigt	Abgelehnt	Sonstige
Spandau	8	0	0	8
Haselhorst	0	0	0	0
Siemensstadt	0	0	0	0
Staaken	1	0	0	1
Gatow	1	0	0	1
Kladow	3	0	0	3
Hakenfelde	1	0	0	1
Falkenhagener Feld	1	1	0	0
Wilhelmstadt	6	2	0	4

Sonstige: Hierunter verbergen sich zum großen Teil Ferienwohnungen, für die kein Antrag gestellt wurde, die also weder „genehmigt“ noch „abgelehnt“ wurden. Teilweise gab es dazu Anträge, die aber zurückgezogen wurden. Bei den neueren Fällen ist die Bearbeitung auch teilweise noch nicht abgeschlossen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:
„Das kann durch den Bezirk statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Mitte 2022: 47

Tiergarten 2022: 11

Wedding 2022: 23

Mitte 2023: 37

Tiergarten 2023: 23

Wedding 2023: 21

Mitte 2024: 78

Tiergarten 2024: 52

Wedding 2024: 52

Mitte 2025: 68

Tiergarten 2025: 32

Wedding 2025: 34“

Frage 2:

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

Antwort zu 2:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

Der in der Frage genannte Begriff der „Sanktionen“ ist unklar formuliert.

Es wird davon ausgegangen, dass hier die Ahndung durch Bußgelder gemeint ist. Auf der Grundlage des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wurden im Jahr 2024 in sechs Verfahren Bußgelder in Höhe von insgesamt 100.626,50 EUR verhängt. Im Jahr 2025 wurden bisher keine Bußgelder verhängt. Weitere statistische Daten liegen nicht vor.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu kann lediglich ermittelt werden, wie viele Ordnungswidrigkeiten pro Jahr für Ferienwohnungen eröffnet wurden:

2022 44

2023 53

2024 12

2025 104“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Bei einer Vielzahl der Amtsverfahren aus Frage 1 ergab die Prüfung, dass es sich nicht um Wohnraum im Sinne des ZwVbG handelte. Bei bestätigter Prüfung auf eine nicht genehmigte Ferienwohnung erfolgten Rechtsfolgen im Rahmen des ZwVbG.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Eingeleitete Bußgeldverfahren	Zwangsgeldandrohungen
2022	5	0
2023	5	2
2024	13	0
2025	1	0“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Differenzierung der Zwangsgelder wegen festgestellter ungenehmigter Ferienwohnungen erfolgt nicht.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die obigen Zahlen betreffen ausschließlich illegale Ferienwohnungen, d.h. nicht die genehmigten „Homesharer“. Inwiefern eine Sanktionierung vorliegt, kann mit dem zu nutzenden IT-Fachverfahren nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zahl der illegalen Ferienwohnungen kann nicht ermittelt werden, da unter Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung auch andere Arten der Zweckentfremdung fallen. Werden Wohnungen als illegalen Ferienwohnung genutzt, wird die Wiederzuführung zu Wohnzwecken durchgesetzt, notfalls auch mit Zwangsmitteln und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Beantwortung Frage 1.

Eine statistische Auswertung der jeweiligen Sanktionsmaßnahmen bezogen auf einzelnen Wohnungen ist nicht möglich.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„	2022	2023	2024	2025
Anzahl illegaler FeWos	0	0	1	0
Sanktionen				Bußgeld“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Diese Fällen werden statistisch nicht erfasst. Bei illegalen Ferienwohnungen sei noch anzumerken, dass von einer Dunkelziffer auszugehen ist, sodass hier keine abschließende Beantwortung möglich ist.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:
„Das kann durch den Bezirk statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„2022: 34 Fälle
2023: 29 Fälle
2024: 75 Fälle
2025: 55 Fälle“

In den meisten Fällen konnten die Wohnungen ohne Sanktionen wieder zu Wohnzwecken zugeführt werden. Teilweise wurden Anträge auf Erteilung von Registriernummern gestellt. Zwangsgelder mussten keine verhängt werden, damit zumindest für die zukünftige Nutzung eine reguläre Wohnnutzung wiederhergestellt werden konnte. Ob explizit für diese betroffenen Wohnungen Bußgelder verhängt werden, kann nicht zweifelsfrei gesagt werden, da hierfür unterschiedliche Statistiken geführt werden und diese nicht miteinander verknüpft sind. Teilweise sind Verfahren auch noch nicht abgeschlossen.“

Frage 3:

Wie viele illegalen Ferienwohnungen konnten durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden? Bitte nach Bezirken, Ortsteilen und Jahr auflisten.

Antwort zu 3:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

	2022	2023	2024	2025
„	50	26	66	60

(Quelle: Statistik der SenStadt per 30.09.2025)

Eine Auswertung nach Ortsteilen wäre nur händisch und aufgrund der Vielzahl der Verfahren mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„2022 85
2023 128
2024 46
2025 25“

Für eine Auflistung nach Ortsteilen müsste jeder Vorgang einzeln geprüft werden. Dies ist mit den personellen Kapazitäten nicht leistbar.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„2022	20
2023	14
2024	9
2025	1

Eine statistische Erfassung nach Ortsteilen erfolgt im Fachbereich Wohnen nicht.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Wiederzuführungen
2022	11
2023	9
2024	18
2025	2“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Differenzierung nach Ortsteilen ist nicht möglich. Die Anzahl der illegalen Ferienwohnungen, die durch das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten, stellt sich wie folgt dar:

2022	17
2023	12
2024	11
bis 30.09.2025	26“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung nach Ortsteilen kann mit dem anzuwendenden IT-Fachverfahren nicht geleistet werden. Es sind wie folgt Wohnzuführungsgebote ausgesprochen worden für das Jahr

2022:	2
2023:	2
2024:	0
2025 (Stand 30.09.):	0“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Kann nicht ermittelt werden, siehe Frage 2.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„	2022	2023	2024	2025
“	0	0	0	0

Das Verfahren - Wiederzuführung zu Wohnzwecken - für die Ferienwohnung aus 2024 ist in Bearbeitung.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:
„Siehe Antwort zu 2.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:
„Das kann durch den Bezirk statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Mitte 2022: 29
Tiergarten 2022: 5
Wedding 2022: 18

Mitte 2023: 24
Tiergarten 2023: 18
Wedding 2023: 18

Mitte 2024: 57
Tiergarten 2024: 36
Wedding 2024: 42

Mitte 2025: 45
Tiergarten 2025: 19
Wedding 2025: 20“

Frage 4:
Wie viele Ferienwohnungen wurden seit dem Urteil des OVG zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Ferienwohnungen in Wohnraumgebieten (Aktenzeichen: OVG 5 B 5/22 u.a.) wieder in Mietwohnung umgewandelt. Bitte auflisten nach Bezirken, Ortsteilen und Jahr.

Antwort zu 4:
Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:
„Es wird bei der Erfassung der Rückführungen in den Wohnungsmarkt nicht zwischen Miet- oder Eigentumswohnungen unterschieden. Von 360 Verfahren konnten 170 Verfahren abgeschlossen werden. Darüberhinausgehende Daten werden nicht statistisch erfasst.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:
„Da der Bereich Zweckentfremdung in Neukölln Wohnungen, die sich auf Bestandsschutz berufen oder berufen haben, nicht gesondert behandelt oder erfasst hat, liegen hierzu keine Daten vor.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:
„5 Ferienwohnungen wurden dem Wohnungsmarkt in 2025 wiederzugeführt. Eine statistische Erfassung nach Ortsteilen erfolgt im Fachbereich Wohnen nicht.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zwei Wohnungen werden wieder zu Wohnzwecken genutzt. Die übrigen Angaben werden statistisch nicht erfasst.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu erfolgt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf keine statistische Erfassung.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung nach Ortsteilen kann mit dem anzuwendenden IT-Fachverfahren nicht geleistet werden – auch nicht nach Jahren. Eine händische Auszählung ergab, dass 25 Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt bislang zugeführt werden konnten.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„In Lichtenberg gab es nur zwei betroffene Wohnungen und beide wurden wieder Wohnzwecken zugeführt. Die Jahre können nicht mehr ermittelt werden.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Dies ist statistisch nicht ermittelbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die 11 bis zum Urteil des OVG ruhend gestellten Verfahren befinden sich derzeit in der Bearbeitung.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„In Spandau werden diese Moratoriumsfälle gerade abgearbeitet.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann durch den Bezirk statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„125 Wohnungen wurden wieder zu Wohnzwecken zugeführt. In welchen Jahren die einzelnen Wohnungen wiederzugeführt wurden, wird statistisch nicht erfasst. Ebenfalls gibt es keine statistische Erfassung, die nach Ortsteilen unterscheidet. Viele der ruhenden Fälle sind leider weiterhin gerichtsanhängig, da die Betreiber:innen den Rechtsweg ausschöpfen, um möglichst lange ihr Ferienwohnungsmodell fortsetzen zu können.“

Frage 5:

Wann rechnen die Bezirke mit der erfolgreichen Rückumwandlung aller illegalen Ferienwohnungen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Konkrete Angaben hierzu sind nicht möglich; jede zeitliche Einschätzung wäre Spekulation.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Dies kann nicht prognostiziert werden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird bei der Beantwortung dieser Frage davon ausgegangen, dass sie im Kontext zu Frage 4 steht. Dies kann nicht prognostiziert werden, es sind weiterhin Klageverfahren anhängig. Diese sind aus den verschiedensten Gründen noch nicht abgeschlossen.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine zeitliche Prognose kann aufgrund der unterschiedlichen Bearbeitungszeiten der jeweiligen Einzelfälle im Bezirk und unter Beachtung des Zeitaufwands bei gerichtlich anhängigen Verfahren nicht abgegeben werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Da davon auszugehen ist, dass immer wieder neue illegale Ferienwohnungen auftauchen, werden wohl nie alle illegalen Ferienwohnungen in eine Wohnnutzung zurückgeführt sein.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Diese Frage kann nicht beantwortet werden, insbesondere auch deshalb, weil jedes Verfahren einen individuellen Ablauf hat und ein Teil davon von Gerichtsverfahren abhängt.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu kann keine Aussage getroffen werden, da es immer wieder neue illegale Ferienwohnungen gibt.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Da täglich neue Ferienwohnung inseriert werden, ist nicht mit einem solchen Status zu rechnen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine zeitliche Festlegung ist hierzu nicht möglich, da verschiedene Faktoren den zeitlichen Rahmen beeinflussen können.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden fortlaufend neue Nutzungen von Wohnraum als Ferienwohnungen beantragt oder werden neue Fälle von Amtes wegen hierzu bekannt. Daher kann dazu keine Antwort gegeben werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu kann keine seriöse Schätzung abgegeben werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Prognosen werden nicht erstellt. Der Großteil ist rechtshängig. Hier muss der gerichtliche Instanzenzug abgewartet werden. Selbst von gerichtlichen Hinweisen, dass eine Klage keine Aussicht auf Erfolg habe, lassen sich die Betreiber kaum vom Beschreiten des Rechtsweges abhalten. Solange sind der Verwaltung die Hände gebunden. Bisher war das Urteil zum Vorgang OVG 5 B 5/22 das einzige. In Bezug auf die Ferienwohnungen im Bereich der Wilhelmstr. ist zumindest eine erstinstanzliche Entscheidung des VG Berlin im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes ergangen (VG 6 L 65/25), hier ist die Beschwerde der Antragstellerin noch beim OVG Berlin-Brandenburg anhängig.“

Frage 6

Was ist der personelle Aufwand, um die notwendigen Einzelprüfungen durchzuführen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Angaben hierzu sind nicht möglich, da der Bearbeitungsaufwand einzelfallabhängig ist.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Der Aufwand kann nicht geschätzt werden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu wird auf die Frage 11 verwiesen.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der Rechercheaufwand ist durch teilweise erforderliche Außenermittlungen sehr hoch.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit sind in Steglitz-Zehlendorf drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Arbeitsgruppe „Zweckentfremdung/Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen/Kataster“ mit der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz befasst. Der personelle Aufwand pro Einzelprüfung wird statistisch nicht erfasst und ist auch nicht generalisierbar, weil es sich bei „Einzelprüfungen“ um Einzelfallprüfung handelt und der Aufwand sich von Fall zu Fall sehr stark unterscheidet. Aus Sicht des Bezirks Steglitz-Zehlendorf ist eine personelle Verstärkung sicherlich hilfreich, um noch zielgerichteter das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz umzusetzen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Da jeder Fall individuell ist, wäre eine pauschale Aussage nicht aussagekräftig. Zudem kann diese Frage nicht mit dem anzuwendenden IT-Fachverfahren statistisch ausgewertet werden. Hierzu sei auf Frage 9 verwiesen: Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf existieren derzeit zur Kontrolle und Durchsetzung des ZwVbG Stellen für 9 Sachbearbeiter*Innen (Bearbeitung sämtlicher Themenkomplexe), 2 Mitarbeiter*Innen (Zuarbeit) und 1 Gruppenleitung (Klagen, fachliche Leitung).“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der personelle Aufwand für die notwendigen Einzelprüfungen kann derzeit nicht beziffert werden, weil dieser auch von der aktuellen Anzahl der illegalen Ferienwohnungen abhängt.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Dieser kann pauschal nicht beziffert werden und ist unterschiedlich je Fall zu betrachten.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Da nicht jeder Vorgang gleich ist, kommen auch hier verschiedene Faktoren zum Tragen, die den zeitlichen und personellen Rahmen beeinflussen können (z.B. Außentermin entbehrlich oder maßgebend).“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Da jede Einzelfallprüfung vom Aufwand völlig unterschiedlich ist, kann hierzu keine Aussage gemacht werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Für die bezirklichen Wohnungsämter wurde im Rahmen der eingerichteten Arbeitsgruppe „Bedarfsorientierte Ressourcenplanung Wohnungsämter“ ein gemeinsames Prognosemodell erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Modells, das bislang jedoch noch nicht durch die Senatsverwaltung für Finanzen abgenommen wurde, ergibt sich für das Wohnungsamt Pankow ein Personalbedarf von sieben Stellen für Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter. Diese Stellen sind derzeit gemäß Stellenplan für das Wohnungsamt ausgewiesen; ein darüberhinausgehender Bedarf an zusätzlichen Stellen besteht unter dieser Maßgabe nicht.“

Die neuen Regeln des AGH für die Zuweisung von Personalmitteln führen dazu, dass nur die Personalmittel zur Verfügung stehen und damit auch nur diese Stellen finanziert sind, für die zwei Jahre zuvor auch tatsächlich die Personalmittel ausgegeben worden sind. Es sei daher in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass u.a. durch Teilzeitarbeit oder Elternzeit, bei Tarifbeschäftigen durch Lohnfortzahlung im Krankheitsfall oder durch freie Stellen aufgrund des Weggangs eines Stelleninhabers, die ermittelten Stellenbedarfe nicht im vollen Umfang zur Verfügung stehen. Es ist leider nicht möglich, Stellenreste zu einer Stelle zusammenzufassen und diese unbefristet auszuschreiben, um dies wenigstens z.T. zu kompensieren. Hiermit findet praktisch ein systematischer Stellenabbau statt, wenn ein Bezirk diese fehlenden Personalmittel nicht durch andere Mittel ausgleichen kann. Dies ist in Pankow als Konsolidierungsbezirk der Fall.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Dies wird statistisch nicht erfasst und lässt sich auch nicht beurteilen. Die Zuständigkeit liegt jedoch bei allen Sachbearbeitern.“

Frage 7:

Sind die Bezirke ausreichend personell ausgestattet, um die Einzelprüfungen in einem adäquaten Zeitrahmen durchzuführen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zweckentfremdungsstelle ist grundsätzlich in der Lage, allen bekanntwerdenden Zweckentfremdungen adäquat zu begegnen. Dies hat sie durch ihre sehr erfolgreiche Tätigkeit in den vergangenen Jahren bewiesen. Allerdings können plötzlich auftretende erhöhte Verfahrensfälle nicht sofort, sondern nur über einen längeren Zeitraum abgearbeitet werden. Dies ist beispielsweise derzeit bei den Verfahren der Fall, die von der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hinsichtlich des Bestandsschutzes für Ferienwohnungen betroffen sind. Diese können nur nacheinander bearbeitet werden.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, es wird gegenwärtig ein Mehrbedarf von 2 bis 3 Stellen geschätzt.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund der stabilen Personalsituation und der Erfahrung der Beschäftigten ist es dem Bezirk Treptow-Köpenick möglich, diese Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen. Jedoch ist zu beachten, dass aufgrund des Zuwuchses in der Aufgabe Mietpreisüberhöhung, welche auch in der Zweckentfremdung angesiedelt ist, es zu einer höheren Arbeitsbelastung geführt hat, die nicht dauerhaft mit der aktuellen Personaldecke abzudecken ist. Hier stellt die Senatsverwaltung auch dem Bezirk Treptow-Köpenick alsbald temporär Unterstützung zur Verfügung.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Mit vorhandenen Personalkapazitäten kann Meldungen und Hinweisen nur mit Zeitverzug nachgegangen werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit sind in Steglitz-Zehlendorf drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Arbeitsgruppe „Zweckentfremdung/Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen/Kataster“ mit der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz befasst. Der personelle Aufwand pro Einzelprüfung wird statistisch nicht erfasst und ist auch nicht generalisierbar, weil es sich bei „Einzelprüfungen“ um Einzelfallprüfung handelt und der Aufwand sich von Fall zu Fall sehr stark unterscheidet. Aus Sicht des Bezirks Steglitz-Zehlendorf ist eine personelle Verstärkung sicherlich hilfreich, um noch zielgerichteter das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz umzusetzen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Illegalen Ferienwohnungen sind lediglich ein Teilgebiet, welches die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung zu bewältigen hat. Grundsätzlich ist die Arbeitsgruppe für die Aufgaben im Bereich Zweckentfremdung nicht ausreichend mit Personal ausgestattet. Zudem nehmen die

Anfragen, Aufgaben und Vorgaben der Senatsverwaltung sowie die Forderungen aus der Politik zu, sodass sich durchaus weitere Bedarfe an mehr Personal ergeben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass immer mehr Meldungen von Leerstand und zu illegalen Ferienwohnungen aus der Bevölkerung die Zweckentfremdung erreichen. Die Ermittlung dieser Fälle führt auch zu einem erhöhten Bedarf an Personal, vor allem weil die Meldungen aus der Bevölkerung oft unzureichende Hinweise und Details enthalten. Das führt zu einem erhöhten Rechercheaufwand. Gleichzeitig steigt auch der Druck seitens der kommunalen Politiker, diesen Meldungen so schnell wie möglich nachzugehen und Ergebnisse zu liefern. Zudem weisen wir darauf hin, dass Ortsbegehungen, die in einem solchen Verfahren unabdingbar sind, auch einen erhöhten Personalbedarf erfordern vor allem auch in Hinsicht auf die Sicherheit der Außendienstmitarbeitenden. Es gibt inzwischen Fälle, in denen unsere Mitarbeitenden nur mit Unterstützung der Polizei ermitteln können.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirksamt Lichtenberg stehen für den gesamten Zweckentfremzungsbereich zwei Mitarbeiter/innen zur Verfügung.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Nein.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Nein. Die Arbeitsgruppe Zweckentfremzung, FB Wohnen, des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist zurzeit personell unterbesetzt.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Für sämtliche Fälle der Zweckentfremzung stehen in Spandau mit 250.000 Einwohnern 1 Gruppenleiter, 3 Sachbearbeiter und 1 Mitarbeiter zur Verfügung.

Wie bereits erwähnt unterscheidet sich der Aufwand der jeweiligen Einzelprüfungen erheblich, sodass keine generellen Angaben über die Bearbeitungszeit gemacht werden können. Bei aufwendigen Fällen kommt es jedoch zu längeren Bearbeitungszeiträumen. Um alle, also auch aufwendige, Fälle zeitnah bearbeiten zu können, wäre eine personelle Aufstockung notwendig.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Darüber hinaus kann derzeit keine belastbare Aussage darüber getroffen werden, welcher zusätzliche personelle Bedarf – losgelöst von einem Prognosemodell – erforderlich wäre. Der tatsächliche Arbeitsaufwand hängt maßgeblich von der Anzahl der eingehenden Hinweise, der Komplexität der jeweiligen Sachverhalte sowie vom Verlauf der einzelnen Verfahren ab und ist in erheblichem Maße durch eine sogenannte „Dunkelziffer“ geprägt. Zutreffend dürfte jedoch die Annahme sein, dass eine verstärkte und nachhaltige Recherche sowie die konsequenteren Verfolgung auch dieser „Dunkelziffer“ einen erhöhten Einsatz personeller Ressourcen erfordern würden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Dies kann abschließend nicht beantwortet werden, da die Prüfungen nur einen Teilbereich in der Zweckentfremdung sind.“

Frage 8:

Welche konkreten Maßnahmen hat der Senat unternommen, um die Bezirke bei der Rückumwandlung zu unterstützen?

Antwort zu 8:

Der Senat stellt den Bezirken das für die Bearbeitung nötige Fachverfahren zur Verfügung sowie das Hinweisformular, mithilfe dessen eine vermutete zweckentfremdete Wohnung an die Bezirke gemeldet werden kann.

Frage 9:

Wie viele Stellen zur Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgegesetzes (ZwVbG) sind aktuell in den Bezirken sowie im Senat insgesamt eingerichtet (bitte nach Bezirk und Zuständigkeit sowie genauer Tätigkeit aufschlüsseln)?

Antwort zu 9:

Die Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes obliegt ausschließlich den Bezirken.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„In der Zweckentfremdungsstelle des Fachbereichs Wohnen sind derzeit 11 Mitarbeitende mit der Aufgabe der Zweckentfremdung von Wohnraum beschäftigt. Die Mitarbeitenden sind für jegliche zweckfremden Nutzungen von Wohnräumen zuständig (z.B. gewerbliche Nutzung, Leerstand, Ferienwohnungen).“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln sind 5 Stellen eingerichtet, zuständig für ZwVbG und § 5 WiStG.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„2 Stellen“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Mit Stand 14.01. sind es 6 Stellen, davon eine Mitarbeit (E9a) und 5 Sachbearbeiter. Alle Sachbearbeitungen werden in allen Bereichen der Zweckentfremdung eingesetzt.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit sind in Steglitz-Zehlendorf drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Arbeitsgruppe „Zweckentfremdung/Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen/Kataster“ mit der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz befasst. Der personelle Aufwand pro Einzelprüfung wird statistisch nicht erfasst und ist auch nicht generalisierbar, weil es sich bei

„Einzelprüfungen“ um Einzelfallprüfung handelt und der Aufwand sich von Fall zu Fall sehr stark unterscheidet. Aus Sicht des Bezirks Steglitz-Zehlendorf ist eine personelle Verstärkung sicherlich hilfreich, um noch zielgerichteter das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz umzusetzen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf existieren derzeit zur Kontrolle und Durchsetzung des ZwVbG Stellen für 9 Sachbearbeiter*Innen (Bearbeitung sämtlicher Themenkomplexe), 2 Mitarbeiter*Innen (Zuarbeit) und 1 Gruppenleitung (Klagen, fachliche Leitung).“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirksamt Lichtenberg sind für den Zweckentfremdbereich zwei Stellen eingerichtet.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„9 Stellen mit 8 VZÄ. Neben der Verfolgung von Zweckentfremdung wird auch die Verfolgung der Mietpreisüberhöhung wahrgenommen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Fachbereich Wohnen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sind 5 Stellen zur Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes eingerichtet (1 Teamleitung und 4 Sachbearbeitende).“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„1 Gruppenleiter, 3 Sachbearbeiter, 1 Mitarbeiter.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„1 Gruppenleitung, 7 Sachbearbeiter“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Mitte stehen elf Stellen zur Verfügung. Eine Stelle ist die Gruppenleitung und die zehn anderen Stellen sind für die Sach- und Widerspruchsbearbeitung.“

Frage 10:

Wie viele dieser Stellen sind derzeit besetzt, wie viele unbesetzt (bitte ebenfalls nach Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 10:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine offenen Stellen. Auf die Antwort zu Frage 9 wird verwiesen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln sind derzeit 4,81 Stellen besetzt. Die Zuständigkeit liegt aktuell im Amt für Bürgerdienste und hier im Fachbereich Wohnen.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:
„2 Stellen besetzt“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Aktuell sind alle vorhandenen Stellen (ggf. in Teilzeit) besetzt.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Alle drei Stellen in Steglitz-Zehlendorf sind besetzt.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„Derzeit ist eine Sachbearbeiterstelle unbesetzt.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:
„Beide Stellen sind im Bezirksamt Lichtenberg besetzt.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Alle Stellen sind besetzt. Ein Teil des Stellenumfangs steht aufgrund zeitlich begrenzter Abwesenheiten derzeit nicht für die aktive Bearbeitung zweckentfremdungsrechtlicher Fälle zur Verfügung (2,76 VZÄ).“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„Von den 4 Sachbearbeiter-Stellen ist eine Stelle besetzt und 3 Stellen unbesetzt.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:
„Alle oben angegebenen Stellen sind dauerhaft besetzt.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:
„1 Gruppenleitung besetzt, 6 Sachbearbeiter besetzt, 1 Sachbearbeiter unbesetzt“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„Besetzt sind aktuell acht Stellen, drei demzufolge unbesetzt.“

Frage 11:
Wie bewerten der Senat und die Bezirke die personelle und finanzielle Ausstattung der Zweckentfremdungskontrollen in den Bezirken vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels?

Antwort zu 11:
Seit dem Jahr 1995 gilt der Verfassungsgrundsatz, dass den Bezirken eine Globalsumme zum Erfüllen ihrer Aufgaben zugewiesen wird (Art. 85, Absatz 2 VvB). Die Bezirke stellen ihre Bezirkshaushaltspläne dabei eigenverantwortlich auf (Art. 72 VvB § 30 LHO).

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt Folgendes mit:
„Auf die Antwort zu Frage 7 wird verwiesen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:
„Als nicht ausreichend.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:
„Die personelle und finanzielle Ausstattung ist, ohne den Aufwuchs bei der Aufgabe Mietpreisüberhöhung zu betrachten und miteinzuschließen, angemessen. Der Fachbereich Wohnen hat aber auch eine sehr stabile Personalsituation in diesem Arbeitsgebiet und sehr erfahrene Kolleginnen, die die Aufgabe sehr effizient bewältigen können.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Aus Sicht der Sachbearbeitenden der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung ist ein Zuwachs an Personal, auch vor dem Hintergrund der Personalfluktuation und der stetig wachsenden Aufgaben notwendig. Eine Lösung des Problems des Wohnraummangels kann es durch die Instrumente der Zweckentfremdung aber nicht geben.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Aus Sicht des Bezirksamtes kann eine wirkungsvolle Zweckentfremdungskontrolle lediglich ein Baustein in einer Palette von Maßnahmen sein. Hierzu muss eine ausreichende bezirksspezifische Personalausstattung vorgehalten werden. Sollte der politische Wunsch bestehen, die Zweckentfremdungskontrolle auszuweiten, ist neben einer Verstärkung der bezirklichen Wohnungsämter eine Novellierung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes notwendig, um schlagkräftiger zu werden. Hierzu hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf bereits umfangreiche Vorschläge gemacht.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„s. Frage 7. Ferner wird angemerkt, dass allein Zweckentfremdungskontrollen den anhaltenden Wohnraummangel nicht gänzlich versiegen lassen kann.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:
„Das Bezirksamt Lichtenberg sieht Entwicklungsbedarf bei dieser Aufgabe.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Die personelle sowie finanzielle Ausstattung müsste deutlich höher sein, um effektiver und schneller gegen illegale Zweckentfremdung vorgehen zu können.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„Die personelle Ausstattung im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist unzureichend, zumal zusätzlich auch die Fälle des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes seit Ende 2023 einen enormen Anstieg verzeichnen. Das Aufgabengebiet kann mit den zur Verfügung stehenden Planstellen nicht vollumfänglich bewältigt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die Wahrnehmung der für die Bearbeitung der Vorgänge maßgebenden und für die Beweiskraft ausschlaggebenden Außentermine (z.B. auch für Bußgeldverfahren).“

Der Bezirk Spandau verweist auf die Antwort auf Frage 7.

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Wenn eine umfangreichere Verfolgung der Zweckentfremdung stattfinden soll, ist eine weitere Personalausstattung erforderlich. Unter den aktuellen Sparvorgaben wäre aber bereits förderlich, wenn zumindest vorhandene Stellen auch besetzt werden können. Aufgrund der aktuellen Vorgaben des AGH (siehe oben) sind Stellen, die zuletzt unbesetzt waren, künftig nicht mehr ausfinanziert, was faktisch einer Stellenstreichung gleichkommt.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Das Personal sollte auf jeden Fall erhöht werden, da die Vielzahl an Anträgen, Ermittlungen und Verfahren nicht mit nur 11 Stellen im Bezirk Mitte zeitnah und effektiv bearbeitet werden kann. Denn je länger ein Verfahren dauert, umso länger dauert die Zweckentfremdung an.“

Frage 12:

Wie viele Meldungen aus der Bevölkerung für wie viel Wohnungen wegen vermutetem Leerstand, Ferienwohnungen oder anderen Zweckentfremdungen haben die Bezirke in den Jahren 2024, und 2025 erhalten?

Antwort zu 12:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Anzahl eröffneter Verfahren aufgrund eines Bürgerhinweises:

	2024	2025
Amtsverfahren Leerstand	83	41
Amtsverfahren Ferienwohnung	20	10
andere Zweckentfremdung	32	38“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Leerstand

2024 83

2025 50

Ferienwohnung

2024 53

2025 41

Andere Zweckentfremdung

2024 33

2025 79“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Amtsverfahren	2024	2025
Ferienwohnung	18	5
Zweckentfremdung	233	106
Abriss	37	25
Leerstand	285	86“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Leerstand	Ferienwohnungen	Anderweitige Zweckentfremdungen
2024	21	0	9
2025	23	1	17“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Jahre 2024 erreichten das Bezirksamt 149 Meldungen wegen des Verdachts auf eine Zweckentfremdung aus der Bevölkerung. Im Jahr 2025 waren es 161 Meldungen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Aufschlüsselung der Bürgerhinweise nach Ferienwohnungen und sonstiger Zweckentfremdung kann mit dem anzuwendenden IT-Fachverfahren nicht geleistet werden.

2024:

Hinweise Leerstand: 342

Hinweise Zweckentfremdung: 96

2025:

Hinweise Leerstand: 138

Hinweise Zweckentfremdung: 91“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Anzahl der Meldungen
2024	69
2025	95“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„	vermuteter Leerstand	Ferienwohnungen	andere Zweckentfremdung
2024	2	0	22
2025	2	0	8“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:
„2024: 34 Hinweise
2025: 24 Hinweise“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:
„2024
Leerstand: 72
Ferienwohnungen: 41
sonstige Zweckentfremdung: 27

2025
Leerstand: 84
Ferienwohnungen: 30
sonstige Zweckentfremdung 43“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:
„2024: 303
2025: 343“

Frage 13:

Wie viele Verfahren wegen Zweckentfremdung wurden in den Jahren 2024 und 2025 - in den Bezirken eingeleitet (bitte jeweils nach Jahr und Bezirk aufschlüsseln sowie jeweils nach Amtsermittlungen; Abrissanträge und Negativattestanträge; Leerstandsanträge; Zweckentfremdungsanträge; Ordnungswidrigkeitenverfahren; Registriernummeranträge; Anzeige genehmigungsfreier Zweckentfremdung)?

Antwort zu 13:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

	2024	2025
„		
Amtsermittlungen	1679	835
Abrissanträge	21	20
Negativattestanträge	12	3
Leerstandsanträge	202	77
Zweckentfremdungsanträge	25	9
Ordnungswidrigkeitenverfahren	86	75
Registriernummeranträge	111	48
Anzeige genehmigungsfreier Zweckentfremdung	267	248

(Quelle: Statistik der SenStadt per 30.09.2025)“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Amtsermittlungen

2024 526

2025 614

Abrissanträge

2024 29

2025 32

Negativattestanträge

2024 2

2025 2

Leerstandsanträge

2024 57

2025 31

Zweckentfremdungsanträge

2024 17

2025 3

Ordnungswidrigkeitenverfahren

2024 36

2025 116

Registriernummeranträge

2024 140

2025 161

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung

2024 68

2025 97“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Amtsverfahren siehe Frage 12

	2024	2025
Antragsverfahren		
Abrissanträge	31	27
Leerstandsanträge	15	32
Zweckentfremdungsanträge	11	4
Registriernummernanträge	44	22
Anzeige genehmigungsfreie ZE	38	40
Anträge auf Negativattest	4	0“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

	2024	2025
„		
Amtsverfahren Zweckentfremdung	41	48
Amtsverfahren Leerstand	57	56
Amtsverfahren Abriss	7	3
Abrissanträge	46	36
Zweckentfremdungsanträge	11	8
Leerstandsanträge	35	15
Negativatteste	10	16
Registriernummeranträge	12	9
Anzeigen genehmigungsfreie Zweckentfremdung	26	38
Ordnungswidrigkeiten	16	7
Anzeigen genehmigungsfreier Leerstand	423	275
Gesamtzahl der Verfahren	684	511“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

	2024	2025
„		
Amtsermittlungen	57	219
Abrissanträge	35	36
Negativattestanträge	4	8
Leerstandsanträge	13	22
Zweckentfremdungsanträge	4	3
Ordnungswidrigkeitenverfahren	5	10
Registriernummeranträge	30	24
Anzeige genehmigungsfreier Zweckentfremdung	42	29“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„2024:

Amtsverfahren insgesamt: 1.420

Abrissanträge: 13

Antrag auf Erteilung eines Negativattestes: 87

Leerstandsanträge: 76

Zweckentfremdungsanträge: 25

Ordnungswidrigkeitenverfahren: 19

Registriernummernanträge: 96

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 342

2025 (Stand 30.09.2025):

Amtsverfahren insgesamt: 1.051

Abrissanträge: 11

Antrag auf Erteilung eines Negativattestes: 9

Leerstandsanträge: 53

Zweckentfremdungsanträge: 16

Ordnungswidrigkeitenverfahren: 14

Registriernummernanträge: 59

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 660“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Antragsarten	2024	2025
Amtsverfahren	69	89
Abrissanträge	1	7
Negativatteste	2	2
Leerstandsanträge	4	5
Zweckentfremdungsanträge	8	7
Ordnungswidrigkeitenverfahren	25	24
Registriernummeranträge	26	18
Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung	112	107“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„	2024	2025
Amtsermittlungen	20	3
Abrissanträge	18	23
Negativattestanträge	21	16
Leerstandsanträge	6	32
Zweckentfremdungsanträge	7	5
Ordnungswidrigkeitenverfahren	5	2
Registriernummeranträge	9	10
Anzeige genehmigungsfreier Zweckentfremdung	46	18“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Zweckentfremdung Verfahren	2024	2025
§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz	0	2
Arztpraxen	1	2
Bordellartiger Betrieb	1	1
Büro / Hausverwaltung	1	6
Ferienwohnung	16	7
Ferienwohnung / Zweitwohnung	4	4
Ferienwohnung / Hauptwohnung	13	7

Ferienwohnung / Nebenwohnung	2	3
Fremdbeherbergung	23	8
Galerie / Studio	0	0
Gewerberaum	1	0
Gewerbliche Zimmervermietung	6	4
Gästewohnung	0	0
Handwerksbetrieb	1	0
Lager	0	0
Physiotherapie / Psychotherapie	0	0
Schlafstelle	2	5
Sonstige Nutzung	1	1
Soziale Einrichtung	4	13
Teilgewerbe	2	1
Träger nach § 3 ZwVbG	2	13
Unterkunft für Asylsuchende / Flüchtlinge	0	14
Unterkunft für Wohnungslose	0	0
Gastronomie	0	0
Wohnnutzung	6	2
Abrissantrag	21	24
Amtsverfahren Abriss	5	4
Leerstandsantrag	160	80
Amtsverfahren Leerstand	38	21
Zweckentfremdungsantrag	10	15
Amtsverfahren Zweckentfremdung	48	37
Negativtest	1	2
Ordnungswidrigkeiten	15	6
Registriernummern-Antrag	13	9
Anzeige Ferienwohnung	0	0
Mietpreisprüfung	18	87
Anzeige genehmigungsfreier Leerstand	397	344
Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung	25	27
Anzeige genehmigungsfreie teilgewerbliche Mitnutzung	0	1“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„2024

Amtsverfahren Abriss: 13

Amstverfahren Leerstand: 129

Amtsverfahren Zweckentfremdung: 136

Abrissantrag: 37

Negativattest: 33

Leerstandsantrag: 117

Zweckentfremdungsantrag: 30

Ordnungswidrigkeiten: 65

Registriernummernantrag: 225

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 120

2025

Amtsverfahren Abriss: 5

Amtsverfahren Leerstand: 171

Amtsverfahren Zweckentfremdung: 158

Abrissantrag: 22

Negativattest: 30

Leerstandsantrag: 159

Zweckentfremdungsantrag: 7

Ordnungswidrigkeiten: 81

Registriernummernantrag: 295

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 114“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„2024:

Amtsermittlungen: 720

Abrissanträge: 115

Negativattestanträge: 73

Leerstandsanträge: 469

Zweckentfremdungsanträge: 10

Ordnungswidrigkeitenverfahren: 106

Registriernummeranträge: 235

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 144

2025:

Amtsermittlungen: 684

Abrissanträge: 159

Negativattestanträge: 38

Leerstandsanträge: 338

Ordnungswidrigkeitenverfahren: 78

Registriernummeranträge: 315

Anzeige genehmigungsfreie Zweckentfremdung: 118“

Frage 14:

Wie viele Bußgelder wurden in den genannten Jahren jeweils verhängt und in welcher Gesamthöhe eingetrieben (bitte ebenfalls nach Jahr und Bezirk sowie Grund für Bußgelder samt Durchschnitts-, Median- und Höchstsummen aufschlüsseln)?

Antwort zu 14:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Auf die Beantwortung zu Frage 2 wird verwiesen. Eine darüberhinausgehende statistische Erfassung erfolgt nicht.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„2024 51.941 € verhängt, 51.941 € beigetrieben

2025 485.712 € verhängt, 120.759 € bisher beigetrieben

Eine weitere Aufschlüsselung ist mit den personellen Kapazitäten nicht möglich.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„keine“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Verhängte Bußgelder	Eingetriebene Bußgelder
2024	41.550,00 EUR	8.590,00 EUR
2025	4.342,50 EUR	8.936,00 EUR

Die unterschiedlichen Beträge zwischen verhängten und beigetriebenen Bußgeldern resultieren zumeist aus Ratenzahlungsvereinbarungen aus früheren und aktuellen Bußgeldverfahren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Erfassung der Gründe für Bußgelder erfolgt nicht. Die Differenz aus verhängten und eingetriebenen Bußgeldsummen ergibt sich u.a. daraus, dass Bußgelder erst verzögert gezahlt oder eingetrieben werden.“

	2024	2025
Verhängte Bußgeldsumme	1.800 EUR	0 EUR
Eingetriebene Bußgeldsumme	23.757 EUR	1.323,50 EUR“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden im Jahr 2024 insgesamt 43.115,00 EUR von 86.650,00 EUR und im Jahr 2025 (Stand: 30.09.) insgesamt 20.000,00 EUR von 38.250,00 EUR eingenommen.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„In den Jahren 2024 und 2025 wurden keine Bußgelder verhängt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2024 wurden im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zwei Bußgeldbescheide erlassen, mit einer festgesetzten Bußgeldsumme von jeweils 10.000,00 Euro und von 21.000,00 Euro. Davon wurden 5.000,00 Euro eingezogen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 25.000,00 € verhängt, Bußgeld noch offen (Einspruch).

2025: Kein Bußgeld verhängt, Ordnungswidrigkeit kann erst nach Abschluss der Verfahren abschließend bearbeitet werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„2024

Bescheide: 31

Grund, Durchschnitt, Median und Höchstsummen können statistisch nicht ausgewertet werden.

2025

Bescheide: 54

Grund, Durchschnitt, Median und Höchstsummen können statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„2024:

Verhängt: 379.222,54 €

Eingetrieben: 89.787,00 €

2025:

Verhängt: 650.885,50 €

Eingetrieben: 56.643,30 €

Die Gründe für die Bußgelder sind ungenehmigte zweckfremde Nutzungen oder fehlende Mitwirkung.“

Frage 15:

Wie viele Wohnzuführungsaufforderungen wurden gestellt und wie viele wurden umgesetzt (Bitte nach Jahr und Bezirk aufschlüsseln)? Falls dies nicht erfolgte, aus welchen Gründen?

Antwort zu 15:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Ergangene Rückführungsaufforderungen:

	2024	2025
gesamt	168	220
davon		
Leerstand	137	110

Ferienwohnungen 6 20

Andere Zweckentfremdung 25 87

(Quelle: Statistik der SenStadt per 30.09.2025)

Es kann nur die Anzahl der erlassenen Wohnzuführungsaufforderungen angegeben werden. Eine darüberhinausgehende Auswertung lässt die IT-Fachanwendung nicht zu.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„2024 44 Aufforderungen, 23 umgesetzt

2025 38 Aufforderungen, 6 umgesetzt

Gründe für bisherige Nichtzuführung: noch laufende Fristen oder anhängige Gerichtsverfahren. Eine Einzelermittlung ist mit den personellen Kapazitäten nicht leistbar.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„2024 9

2025 7“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr Rückführungsaufforderungen mit Zwangsgeldandrohung

2024 6

2025 2

2024: Von den 6 Verfahren, in denen Rückführungsaufforderungen ergangen sind, ist bei 4 Verfahren eine Rückführung zu Wohnzwecken zu verzeichnen.

Die übrigen 2 Verwaltungsverfahren werden weiterhin verfolgt und Zwangsgelder festgesetzt oder weitere angedroht.

2025: Von den 2 Verfahren, in denen Rückführungsaufforderungen ergangen sind, sind beide noch offen, da gegen die Bescheide Widerspruch eingelegt worden ist, dessen Bearbeitung noch aussteht.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine statistische Erfassung, wie viele Wohnungen aufgrund einer Wohnzuführungsaufforderung wieder zu Wohnzwecken zurückgeführt wurden, erfolgt nicht. Im Regelfall werden derartige Verfahren aber erst beendet, wenn dieses Ziel erreicht wurde.“

	2024	Bis 30.09.2025
Wohnzuführungsaufforderungen	13	19“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„2024: 119

2025 (Stand 30.09.): 117

Nicht immer muss eine Wohnzuführung erfolgen. Ggf. ist der Hinweis nicht korrekt oder die Wohnung wird vor Erlass des Wohnzuführungsgebotes korrekt vermietet.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr Anzahl der Wohnungen, die wiederzugeführt wurde

2024 44

2025 14

Einige Fälle befinden sich aktuell noch in Bearbeitung.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In 2024 wurden im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zwei Bußgeldbescheide erlassen, mit einer festgesetzten Bußgeldsumme von jeweils 10.000,00 Euro und von 21.000,00 Euro. Davon wurden 5.000,00 Euro eingezogen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegt beim Fachbereich Wohnen keine Zuständigkeit für diesen Sachverhalt vor.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Wohnzuführungsaufforderungen wurden erlassen, von denen bisher 45 umgesetzt werden konnten. Die offenen Fälle befinden sich entweder im Widerspruchs- oder Klageverfahren, bzw. ist dort einfach noch nicht die Frist abgelaufen. Hälfte davon jeweils in den Jahren 2024 und 2025.“

Frage 16:

Ist die vom Senat angekündigte Prüfung der Anpassung (welche von Bezirken und Fachwelt gefordert ist) der Ausgleichszahlungen nach § 4 ZwVbVO bereits abgeschlossen? Falls ja, mit welchem Ergebnis sowie welchen konkreten Maßnahmen und Umsetzungszeitpunkten ist zu rechnen? Falls nein, aus welchen Gründen ist die Prüfung immer noch nicht abgeschlossen und bis wann ist mit ihrem Abschluss zu rechnen?

Antwort zu 16:

Die Prüfung der Anpassung der Obergrenze bei einmaligen Ausgleichszahlungen nach § 4 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) ist abgeschlossen.

Verliert Wohnraum durch Abriss oder durch zweckfremde genehmigte Nutzung auf Dauer seine Eignung zu Wohnzwecken und wird kein Ersatzwohnraum geschaffen, ist in der Regel eine einmalige Ausgleichszahlung nach Maßgabe des § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO zu erheben, um damit den entstandenen Wohnraumverlust auszugleichen. Bisher lag die Obergrenze für

einmalige Zahlungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO bei 4.100 Euro pro Quadratmeter. Diese wird nun auf 4.600 Euro angehoben. Der Senat hat die 4. ZwVbVO am 20.01.2026 zur Kenntnis genommen. Sie wird nun dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegt.

Frage 17:

Für wie viele Gewerbeeinheiten haben seit 2022 die Bezirke jeweils die Umnutzung in Ferienwohnungen genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Bezirk sowie Lage, Adresse oder Lebensweltlich Orientierte Räume)?

Antwort zu 17:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„2022: Hauptstraße 20, 4.OG; Rheinstraße 61, KG; Feurigstraße 56, EG; Stübbenstraße 10, KG und Zwischengeschoss; Hauptstraße 20, 1.OG

2023: Kurfürstenstraße 49, EG; Wiesbadener Str. 3, EG; Fregestraße 24, Souterrain

2024: Mariendorfer Damm 409, 1.OG; Ullsteinstraße 158, EG und 1.OG; Elßholzstraße 11, EG; Friedrich- Wilhelm-Str. 80, EG; Wexstraße 1, 2.- 5.OG; Monumentenstraße 4, EG; Meraner Str. 7, EG; Keithstraße 16, EG und UG; Kolonnenstraße 36, EG

2025: Buckower Chaussee 139, KG; Mariendorfer Damm 175, EG, und OG; Hohenstaufenstraße 64, EG

Summe im angefragten Zeitraum: 20 Gewerbeeinheiten.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2022 wurden laut dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) 15 Genehmigungen zur Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen wie folgt ausgestellt.

2022: 1 Genehmigung, Ortsteil Neukölln

2023: Fehlanzeige

2024: 8 Genehmigungen, alle im Ortsteil Neukölln

2025: 6 Genehmigungen, 5 x Ortsteil Neukölln, 1 x Ortsteil Britz“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„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. Die folgenden Beantwortungen beinhalten vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.“

Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden seit 2022 für die Nutzungsänderung von 17 Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen Baugenehmigungen (bzw. Genehmigungsaktion eingetreten) erteilt.

Straße	Ortsteil	Vorhaben
Brückenstraße	Niederschöneweide	Nutzungsänderung von Büroräumen zu einer Ferienwohnung (nachträgliche Genehmigung)
Puchanstraße	Köpenick	Umnutzung einer Gewerbeeinheit zu einer Ferienwohnung
Friedrichshagener Straße	Köpenick	Antrag auf planungsrechtliche Ausnahme zur Nutzungsänderung Gewerbe zu 7 Ferienwohnungen
Am Treptower Park	Plänterwald	Nutzungsänderung und bauliche Änderung von einer bestehenden Gewerbeeinheit im EG zu 5 Ferienwohnungen
Wernsdorfer Straße	Schmöckwitz	Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Gewerbe zu Ferienwohnungen, Ausbau des Dachgeschosses (1WE) ; Errichtung eines Tiny Houses , Art der Nutzung: Wohnen (1 WE)
Lienhardweg	Köpenick	Umnutzung von Gewerbe in Ferienwohnung
Bahnhofstraße	Köpenick	Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit (Praxis) zu einer Ferienwohnung
Puderstraße	Plänterwald	Umnutzung einer Erdgeschosseinheit zu einer Ferienwohnung
Johannisthaler Chaussee	Baumschulenweg	Umnutzung zur Ferienwohnung
Am Treptower Park	Plänterwald	Umnutzung von Büro zu Ferienwohnung mit baulichen Veränderungen
Am Treptower Park	Plänterwald	Umnutzung Gewerbeeinheit zu Ferienwohnung“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des ebg erfolgen und müsste

einzelnen ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine adressscharfe Antwort ist aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich. Es werden daher die Anträge mit dem Straßennamen aufgeführt.

Nr.	Adresse	Bezeichnung / Kategorie	Jahr Bescheid
1	Am Bahnhof Westend	Ferienwohnung	2023
2	Am Volkspark	Ferienwohnung	2024
3	Blissestraße	Ferienwohnung	2023
4	Brandenburgische St.	Service Apartments/Ferienwohnung	2025
5	Brauhofstraße	Ferienwohnung	2023
6	Bundesallee	Ferienwohnung	2024
7	Cauerstraße	Ferienwohnung	2025
8	Christstraße	Kurzzeitvermietung	2025
9	Damaschkestraße	Ferienwohnungen mit Einzelzimmervermietung	2023
10	Dovestraße	Ferienwohnung	2024
11	Durlacher Straße	Ferienwohnung	2023
12	Fritschestraße	Ferienwohnung	2024
13	Gasteiner Straße	Ferienwohnung	2022
14	Gierkezeile	Ferienwohnung	2025
15	Gieselerstraße	Ferienwohnung	2025
16	Helmholtzstraße	Ferienwohnung	2023
17	Helmholtzstraße	Pension	2024
18	Helmholtzstraße	Service Apartments/Ferienwohnung	2025
19	Kaiserin-Augusta-Allee	Ferienwohnung	2024
20	Kamminer Straße	Ferienwohnung	2023
21	Kantstraße	Ferienwohnung	2023
22	Kantstraße	Ferienwohnung	2025
23	Knobelsdorffstraße	Pension	2024
24	Konstanzer Straße	Ferienwohnung	2025
25	Krumme Straße	Ferienwohnung	2024
26	Leibnitzstraße	Ferienwohnung	2022
27	Leibnizstraße	Ferienwohnung	2022
28	Mainzer Straße	Ferienwohnung	2025

29	Pariser Straße	Ferienwohnung mit optionalen Serviceleistungen	2023
30	Pestalozzistraße	Ferienwohnung	2024
31	Pfalzburger Straße	Ferienwohnung	2023
32	Pfalzburger Straße	Ferienwohnung/Kurzzeitvermietung	2023
33	Rankestraße	Ferienappartments	2025
34	Schustehrusstraße	Ferienwohnung	2025
35	Sophie-Charlotten-Straße	Ferienwohnung	2023
36	Sybelstraße	Ferienwohnung	2025
37	Uhlandstraße	Ferienwohnung	2025
38	Wielandstraße	Ferienwohnung	2025
39	Wilmersdorfer Straße	Ferienwohnung	2025
40	Wintersteinstraße	Ferienwohnung	2025“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Hierzu kann keine Aussage getroffen werden, weil der Bereich Zweckentfremdung des Wohnungsamtes für diese Aufgabe nicht zuständig ist.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Ferienwohnungen“				
Straße	Umnutzung von:	Jahr	Genehmigung erteilt?	Versagungen/ Bemerkungen
Danneckerstr.	Gewerbe in Ferienwohnung	2022	ja	
Schreinerstr.	Gewerbe in Ferienwohnung	2022	ja	
Möckernstr.	Neubau Wohngebäude in Ferienwohnungen	2022	ja	
Mainzer Str.	Gewerbe in Ferienwohnung	2022	ja	
Corinthstr.	Gastronomie in Ferienwohnung	2022	ja	
Simplonstr.	Büro in Ferienwohnung	2023	ja	
Mehringdamm	Lager in Ferienwohnung	2023	ja	
Muskauer Straße	Büro in Ferienwohnung	2023	ja	

Jungstraße	Kindertagesstätte in ein Hostel	2023	ja	
Rigaer Straße	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Tempelhofer Ufer	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Matternstraße	Büro in Ferienwohnung	2023	ja	
Skalitzer Straße	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Manteuffelstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Eisenbahnstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Mainzer Straße	Gewerbe in Ferienwohnung	2023	ja	
Skalitzer Straße	Garage in Ferienwohnung	2023	nein	Antrag zurückgenommen
Skalitzer Straße	Remise in Ferienwohnungen	2023	ja	
Schreinerstraße	Ladeneinheit in Ferienwohnung	2023	ja	
Rigaer Straße	Büro in Ferienwohnung	2024	ja	
Blücherstraße	Einzelhandel in Ferienwohnung	2024	ja	
Lenbachstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2024	ja	
Mainzer Straße	Gewerbe in Ferienwohnung	2024	ja	
Wrangelstraße	Einzelhandel in Ferienwohnung	2024	ja	
Rotherstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2024	ja	
Freiligrathstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2024	ja	
Möckernstraße	Gewerbe in Ferienwohnung	2024	ja	
Libauer Straße	Büro in Ferienwohnung	2024	ja	
Jessnerstraße	Backstube in Ferienwohnung	2024	ja	

Yorckstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2024	ja	
Samariterstraße	Einzelhandel Ferienwohnung	in 2024	ja	
Katzbachstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2024	ja	
Friedrichstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2024	ja	
Hafenplatz	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	nein	Versagung: Planungsrechtl. Versagungsgründe sowie Lärmbelästigung
Tempelhofer Ufer	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Glatzer Straße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Gubener Straße	Bürgerbüro Ferienwohnung	in 2025	ja	
Hornstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Oppelner Straße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Fürbringerstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Mittenwalder Straße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Oppelner Str.	Kita in Ferienwohnung	2025	ja	
Finowstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Kreuzigerstraße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Petersburger Straße	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Hafenplatz	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	ja	
Wilhelmstr.	Einzelhandel Ferienwohnung	in 2025	ja	
Scharnweberstr.	Büro in Hotelnutzung	2025	ja	

Gneisenaustr.	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Hafenplatz	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Taborstr.	Gewerbe Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Zossener Str.	Gewerbe Appartments	in 2025	in Bearbeitung	
Brachvogelstr.	Büro in Ferienwohnung	2025	in Bearbeitung	
Schleiermacherstr.	Büro in Ferienwohnung	2025	in Bearbeitung	
Pettenkoferstr.	Büro in Ferienwohnung	2025	ja	
Knorrpromenade	Büro in Ferienwohnung	2025	in Bearbeitung	Antrag auf Vorbescheid
Forster Str.	Büro in Ferienwohnung	2025	in Bearbeitung	
Modersohnstr.	Schlosserei Ferienwohnung	in 2025	in Bearbeitung	
Scharnweberstr.	Laden Ferienwohnung	in 2026	in Bearbeitung	
Reichenberger Str,	Gewerbe Ferienwohnung	in 2026	in Bearbeitung	
Johanniter Str.	Büro/Lager Ferienwohnung	in 2026	in Bearbeitung	

Wohnungen				
Straße	Umnutzung von:	Jahr	Genehmigung erteilt?	Versagungen/ Bemerkungen
Paul-Lincke-Ufer	Gewerbe in Wohnen	2025	in Bearbeitung	
Freiligrathstr.	Gewerbe in Wohnen	2025	in Bearbeitung	
Hasenheide	Einzelhandel in Wohnen	2025	ja	
Landsberger Allee	Gewerbe in Wohnen	2025	ja	
Körtestr.	Gewerbe in Wohnen	2025	in Bearbeitung	
Dolziger Str.	Gewerbe in Wohnen	2025	in Bearbeitung	

Lindenstr.	Gewerbe in Wohnen	2025	in Bearbeitung
------------	-------------------	------	----------------

Es wird darauf hingewiesen, dass das digitale Verzeichnis der bauaufsichtlichen Verfahren (ebg) eine statistische Auswertung nur eingeschränkt zulässt. D.h. die Aussagen sind in der Regel fehlerhaft und unvollständig.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„2022

1140-2022-2111	Penkuner Weg	14	Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu einer Ferienwohnung	VE:Zurückweisung, Versagung	Kaulsdorf
1130-2022-2233	Tieflandstraße	49	Umbau und Nutzungsänderung eines Gewerbeobjektes in eine Ferienwohnung	VE:Genehmigungsfreistellung / Vorhaben ausgeführt	Kaulsdorf

2023

270-2023-2180	Pilgramer Straße	313, 313 A	Illegaler Nutzung Doppelhaus für Ferienwohnungen	ZS:erledigt / kein Eingreifen BWA	Mahlsdorf
350-2023-2351	Suhler Straße	33	Nutzungsänderung altersgerechte Ferienwohnung mit 12 Betten in eine Pflegewohngemeinschaft	VE:Auskunft / keine Umsetzung	Hellersdorf
350-2025-1031	Beethovenstraße	15 A	Genehmigung/Registrierung Ferienwohnung - Ihr Zeichen: Uh/ja	VE:Abgabe / Zurücknahme	Mahlsdorf

keine Vorgänge aktenkundig in 2024 und 2025 - Quelle: eBG, Stand 12.01.2026“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Jahr	Bezirk	Adresse	Anzahl Gewerbeeinheiten
2022			-
2023	Spandau	Stresowstraße 17	1
2024		Marktstraße 11	1
		Maulbeerallee 40	1
2025		Ritterfelddamm 110	1
Σ			4“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung ist nicht bzw. mit nur sehr erheblichem Personalaufwand möglich. Eine Auswertung anhand der bei eBG hinterlegten Daten ist nicht möglich.“

Frage 18:

Aus welchen bau- und/oder planungsrechtlichen Gründen wurden diese genehmigt bzw. mussten diese genehmigt werden (bitte um einzelne Stellungnahme der Bezirke)?

Antwort zu 18:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Genannte Vorhaben waren zu genehmigen, weil sie den Anforderungen des jeweils geltenden Bau-, Planungs- und Baubebenrechts entsprachen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen richtet sich nach der Lage des jeweiligen Grundstücks in einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. der Bauordnung für Berlin 1958 (BauO Bln 1958). In den meisten Baugebieten sind Ferienwohnungen dabei als nicht störender Gewerbebetrieb bzw. Beherbergungsbetrieb allgemein oder ausnahmsweise zulässig. In Neukölln sind überwiegend die Baugebietstypen „allgemeines Wohngebiet“ oder „gemischtes Gebiet“ der BauO Bln 1958 betroffen. In diesen Gebieten sind Ferienwohnungen allgemein zulässig, so dass in der Regel ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Soweit in der Kürze der für die Beantwortung der Fragen zur Verfügung stehenden Zeit aus den einzelnen Vorgängen recherchierbar, lagen die Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die Nutzungsänderung war nach § 34 BauGB zulässig.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat im Jahr 2024 Kriterien für die Beurteilung von Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten erstellt und diese auf seiner Internetseite veröffentlicht. Diese Kriterien werden bei der Beurteilung von Anträgen angewandt.

<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklung/bauaufsicht/ferienwohnungen-in-allgemeinen-wohngebieten.pdf?ts=1748594759>“

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Grundlage für die Genehmigungspraxis ist die Bauordnung vom Land Berlin. Im Genehmigungsverfahren werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Fachbereiche und Behörden beteiligt. Insofern positive Stellungnahmen vorliegen und bauordnungsrechtlich keine Gründe dagegensprechen, wird eine Baugenehmigung erteilt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit festgesetztem Bebauungsplan. Die Nutzungsänderung war genehmigungsfreigestellt. Das Eingreifen der Behörde war nicht opportun, da das Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes nicht widersprach.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Nach eingehender bauordnungsrechtlicher Prüfung und nach Beteiligung der für das Bauplanungsrecht zuständigen Stelle wurde festgestellt, dass den o.g. Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Gem. § 71 Abs. 1 BauO Bln ist die Baugenehmigung dann zu erteilen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Im Falle von Genehmigungen standen den beantragten Nutzungsänderungen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, nicht entgegen.“

Frage 19:

Inwiefern wurden andere gewerbliche Nutzungen (z.B. Kitas, Einzelhandel, kleinteiliges Gewerbe, soziale Träger, soziale Infrastruktur) verdrängt bzw. inwiefern können die Bezirke einige Beispiele dazu auflisten?

Antwort zu 19:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Ob eine Nutzungsänderung gleichbedeutend einer Verdrängung des Vornutzers ist, kann durch das Bezirksamt nicht beurteilt werden. Gründe, die zu einer Umnutzung führen, können vielschichtig sein. Mögliche Beispiele sind eine Zwischennutzung der Gewerbeeinheit, eine Reaktivierung einer -zuvor nicht aktiv genutzten- gewerblichen Einheit, ein Wechsel der Betreibenden oder auch die Notwendigkeit einer räumlichen Veränderung (Flächenbedarf, Standort) der vorherigen und neuen Betreibenden. Die Auflistung ist beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist zu beobachten, dass durch Ferienwohnungen insbesondere Nutzungen verdrängt werden, die nicht in der Lage sind, höhere Gewerbemieten zu tragen. Das betrifft oft soziale Einrichtungen, wie Kinderläden, aber auch traditionelle gewerbliche Nutzungen, wie Handwerksbetriebe oder Facheinzelhandel, die oftmals Teil der Gebietsversorgung sind. In vielen Fällen werden Ferienwohnungen aber auch für Räume beantragt, die längere Zeit leer gestanden haben.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„In mindestens einem Fall handelte es sich zuvor um eine Arztpraxis.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der Begriff „Verdrängung“ ist in diesem Kontext schwer zu fassen und zu konkretisieren. Es lässt sich nicht eindeutig feststellen, ob und in welchem Umfang gewerbliche Nutzungen durch das neue Vorhaben verdrängt wurden.“

Es kann nur erfasst werden, welche Nutzung vorher in der Einheit ansässig war, aber das bedeutet nicht zwingend, dass eine Verdrängung stattgefunden hat.

Vorherige Nutzungen:

- Gewerbeeinheiten
- Einzelhandelsgeschäfte / Ladenflächen
- Gastronomiebetriebe
- Gewerbliche Seminarräume
- Büros
- Pensionen
- Arzt Praxen“

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Einige Beispiele sind in der Tabelle aufgeführt (siehe Antwort zu 17; Spalte Umnutzung).“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine derartige Verdrängung fand im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf nicht statt.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Durch die o.g. genehmigten Nutzungsänderungen wurden keine anderen gewerblichen Nutzungen wie Kitas, Einzelhandel, kleinteiliges Gewerbe, soziale Träger, soziale Infrastruktur verdrängt.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu liegen keine Erkenntnisse vor.“

Frage 20:

Für wie viele Gewerbeeinheiten haben seit 2022 die Bezirke jeweils die Umnutzung in Ferienwohnungen untersagt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Bezirk sowie Lage, Adresse oder LOR)?

Antwort zu 20:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Keine. Unter Vorbehalt formaler Fehler bei der Einreichung konnten die Anträge auf Umnutzung nicht abgeschlossen werden.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2022 wurden laut dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) 5 Genehmigungen zur Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen wie folgt versagt.

2022: Fehlanzeige
2023: 3 Versagungen, alle im Ortsteil Neukölln
2024: 1 Versagung, Ortsteil Neukölln
2025: 1 Versagung, Ortsteil Neukölln“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:
„Keine.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:
„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„Die Auflistung umfasst die negativen planungsrechtlichen Stellungnahmen seitens des FB Stadtplanung.

Nr.	Adresse	Bezeichnung / Kategorie	Jahr
1	Konstanzer Straße	Ferienwohnung	2023
2	Savignyplatz	Ferienwohnung	2024
3	Zillestraße	Ferienwohnung	2024
4	Otto-Suhr-Allee	Ferienwohnung	2025
5	Horstweg	Ferienwohnung/Kurzzeitvermietung	2025
6	Leibnizstraße	Ferienwohnung	2025
7	Schlüterstraße	Ferienwohnung	2025“

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:
„Die Bauanträge, die versagt wurden, sind in der Tabelle benannt (siehe Antwort zu 17; Spalte Versagungen/Bemerkungen).“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:
„entfällt“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund verbindlicher Vorgespräche zwischen Bauherrschaft und Behörde mussten keine Anträge auf Nutzungsänderungen versagt werden.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung ist nicht bzw. mit nur sehr erheblichem Personalaufwand möglich. Eine Auswertung anhand der bei eBG hinterlegten Daten ist nicht möglich.“

Frage 21:

Aus welchen bau- und/oder planungsrechtlichen Gründen konnten diese untersagt werden (Bitte um einzelne Stellungnahme der Bezirke)?

Antwort zu 21:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige. Siehe Antwort auf Frage 20.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bezirk erteilt keine Genehmigungen, wenn die beantragte Nutzung als Ferienwohnung(en) im Einzelfall zu Störungen der Wohnruhe führen kann, z.B. wenn sich die Nutzung nicht nur auf das Vorderhaus beschränkt, sondern sich auch bis in den Wohnhof erstreckt oder wenn die Erschließung über das Haupttreppenhaus und nicht direkt von der Straße aus erfolgt. Bauordnungsrechtlich werden Anträge z.B. versagt, wenn für die Räume der Brandschutznachweis nicht erbracht werden kann oder die barrierefreie Erschließung nicht nachgewiesen ist.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„s. Beantwortung Frage 20.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verweist auf die Antwort auf die Frage 2.

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die wenigen Versagungen wurden auf Grund von negativen Stellungnahmen des Stadtplanungsamts erteilt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„entfällt“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„s. Antwort zu Frage 20“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Entfällt, s. Antwort zu Frage 20.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es handelt sich um Einzelfallentscheidungen. Im Falle der Versagung widersprachen die Vorhaben den im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.“

Frage 22:

Für wie viele Gewerbeeinheiten haben seit 2022 die Bezirke jeweils die Umnutzung in Wohnraum genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Bezirk sowie Lage, Adresse oder LOR)?

Antwort zu 22:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige. Diese Angaben können über das eBG- Verfahren statistisch nicht ermittelt werden.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Die Frage kann nicht beantwortet werden, da im eBG hierfür keine entsprechenden Suchparameter zur Verfügung stehen. Eine entsprechende statistische Auswertung kann daher nicht durchgeführt werden.

Aus der Erinnerung kann aber gesagt werden, dass diese Fälle sehr selten sind.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„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. Die folgenden Beantwortungen beinhalten vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden seit 2022 Baugenehmigungen (bzw. Genehmigungsfiktion eingetreten) für die Nutzungsänderung von 20 Gewerbeinheiten in Wohnraum erfasst.

Straße	Ortsteil	Vorhaben
Sterndamm	Johannisthal	Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen
Gosener Damm	Müggelheim	Umnutzung von Lagern in zwei Wohnungen im Souterrain
Gehsener Straße	Köpenick	Umnutzung des Dachgeschosses von Lager zu Wohnungen (2 WE)
Parchwitzer Straße	Bohnsdorf	Umbau und Nutzungsänderung einer Gewerbeinheit als Einfamilienhaus
Kiehholzstraße	Alt-Treptow	Nutzungsänderung von Gaststätte in Wohnen (1 WE)
Scharnweberstraße	Friedrichshagen	Umnutzung von Büro, Archiv in Wohnraum (1. OG)
Stromstraße	Bohnsdorf	Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Hauses 41 von Gewerbe zu Wohnen
Lohmühlenstraße	Alt-Treptow	Nutzungsänderung einer Ladenwohnung zu einer Wohnung im EG links (WE 1)
Scharnweberstraße	Friedrichshagen	Nutzungsänderung Gewerberäume zu Wohnzwecken, WE 1 (1 WE)
Ortolfstraße	Altglienicke	Nutzungsänderung von Büro in Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE (zusätzlich 1 WE)
Wernsdorfer Straße	Schmöckwitz	Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Gewerbe zu Ferienwohnungen, Ausbau des Dachgeschosses (1 WE) ; Errichtung eines Tiny Houses, Art der Nutzung: Wohnen (1 WE)
Steinbindeweg	Grünau	Umnutzung von Zahnarztpraxis zum Wohnhaus (1WE)
Rudower Straße	Niederschöneweide	Teilung einer Gewerbeinheit und teilweise Umnutzung des Büros zu Wohnen
Richterstraße	Bohnsdorf	Nutzungsänderung von Gewerbeinheit zur Wohnung im Dachgeschoss (1 WE) sowie bauliche Änderungen in allen Geschossen und Anbau Außentreppe
Stellingdamm	Köpenick	Nutzungsänderung von drei Gewerbeinheiten zu drei Wohnungen (EG Vorderhaus links/rechts und EG Seitenflügel rechts) (3 WE)

Straße	Ortsteil	Vorhaben
Sterndamm	Johannisthal	Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen
Gosener Damm	Müggelheim	Umnutzung von Lagern in zwei Wohnungen im Souterrain
Gehsener Straße	Köpenick	Umnutzung des Dachgeschosses von Lager zu Wohnungen (2 WE)
Parchwitzer Straße	Bohnsdorf	Umbau und Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit als Einfamilienhaus
Kiehholzstraße	Alt-Treptow	Nutzungsänderung von Gaststätte in Wohnen (1 WE)
Scharnweberstraße	Friedrichshagen	Umnutzung von Büro, Archiv in Wohnraum (1. OG)
Stromstraße	Bohnsdorf	Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Hauses 41 von Gewerbe zu Wohnen
Lohmühlstraße	Alt-Treptow	Nutzungsänderung einer Ladenwohnung zu einer Wohnung im EG links (WE 1)
Landjägerstraße	Köpenick	Nutzungsänderung von drei Ladengeschäften zu Wohnungen (3 WE)“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Dies wird statistisch nicht erfasst. Die Umnutzung von ganzen Bürogebäuden oder Büroeinheiten im Zuge einer Umnutzung kann statistisch nicht ausgewertet werden. In der Kürze der Zeit konnten nicht alle entsprechenden Anträge geprüft werden. Es wird daher auf die Antwort auf die Frage 6 der Schriftlichen Anfrage 19/23 082 verwiesen.“

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Für eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen wurde sieben Bauanträge eingereicht. Die detaillierte Auflistung, ist der Tabelle in der Antwort zu 17 zu entnehmen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Auch diesbezüglich wurden keine Anträge gestellt, mithin keine Genehmigungen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„	Jahr	Adresse	Anzahl Gewerbeeinheiten
	2022	-	
	2023	Pionierstraße 79	2
	2024	Pichelsdorfer Str. 63-65	8
	2025	Parkstraße 32	1
		Dorfstraße 55	1
		Neuendorfer Str. 101	1
		Σ	13“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das kann statistisch nicht ausgewertet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Auflistung ist nicht bzw. mit nur sehr erheblichem Personalaufwand möglich. Eine Auswertung anhand der bei eBG hinterlegten Daten ist nicht möglich.“

Frage 23:

Aus welchen bau- und/oder planungsrechtlichen Gründen wurden diese genehmigt bzw. wurden diese nicht genehmigt (Bitte um einzelne Stellungnahme der Bezirke)?

Antwort zu 23:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige. Siehe Antwort zu Frage 22.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich nach der Lage des jeweiligen Grundstücks in einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. der Bauordnung für Berlin 1958 (BauO Bln 1958). In den meisten Baugebieten (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sind Wohnungen dabei allgemein zulässig. In Neukölln sind überwiegend die Baugebietstypen „allgemeines Wohngebiet“ oder „gemischtes Gebiet“ der BauO Bln 1958 betroffen. In diesen Gebieten sind Wohnungen allgemein zulässig, so dass in der Regel ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht. Die Versagung ist nur möglich, wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem Wohnen unzulässig ist (Gewerbe- oder Industriegebiet) oder wenn sich die Räume auch durch Umbaumaßnahmen wegen Verstößen gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht für Wohnen eignen.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Soweit in der Kürze der für die Beantwortung der Fragen zur Verfügung stehenden Zeit aus den einzelnen Vorgängen recherchierbar, lagen die Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die Nutzungsänderung war nach § 34 BauGB zulässig. Die Gründe für die Versagung eines Bauantrags sind statistisch nicht erfasst.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu den Fragen 17-23 meldet das BA Reinickendorf Fehlanzeige, da das eBG keine Filtermöglichkeit enthält, um die nachgefragten Sachverhalte zu identifizieren.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden keine Listen geführt, die diese Art von Fragen beantworten könnten. Eine Zusammenstellung der letzten drei Jahre könnte nur mit Hilfe des eBG erfolgen und müsste einzeln ermittelt werden. Dies ist in der Kürze der Zeit nicht leistbar. Daher muss leider zu den Fragen 17-23 Fehlanzeige gemeldet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Dies ist eine Einzelfallprüfung. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung jedoch in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Gebieten allgemein zulässig.“

Der Bezirk Lichtenberg verweist auf die Antwort zu Frage 17.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verweist auf die Antwort zu Frage 18.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Genehmigung für die unter Punkt 22 aufgeführten vier Vorhaben wurde erteilt auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt geltenden Bauordnungsrechts und auf Grundlage des § 34 BauGB.

Ausnahme: Hönower Str. 66

Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit festgesetztem B-Plan. Die Nutzungsänderung widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Ausführung des Vorhabens wurde nicht widersprochen.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es handelt sich um Einzelfallentscheidungen. Im Falle der Genehmigung standen den Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, nicht entgegen.“

Frage 24:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 24:

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

Berlin, den 21.01.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen