

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 27. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2026)

zum Thema:

**Ferienwohnungen (FeWos) und Zweckentfremdung in
Friedrichshain-Kreuzberg**

und **Antwort** vom 13. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Februar 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. 19/25025

vom 27. Januar 2026

über Ferienwohnungen (FeWos) und Zweckentfremdung in Friedrichshain-Kreuzberg

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Leider fehlen in meiner Anfrage DS 19/24712 vom 05. Januar 2026 teilweise die Antworten aus dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ohne Erklärung. Ich stelle die Fragen deshalb erneut, um diesmal Antworten zu allen meinen Fragen vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu erhalten.

Frage 1:

Wie viele Ferienwohnungen konnte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 ermitteln? Bitte nach Ortsteilen und Jahr sowie zwischen genehmigt und ungenehmigt auflisten.

Antwort zu 1:

Der Bezirk 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.“

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 teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Beantwortung Frage 1.

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

Frage 3:

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

Antwort zu 3:

Eine Auflistung nach Ortsteilen ist statistisch nicht möglich.

Seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots bis zum 31.12.2025 wurden 2.183 Ferienwohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Die kumulierten Werte seit 2014 für die Jahre 2022, 2023, 2024 und 2025:

per 31.12.2022 1.791 Ferienwohnungen
per 31.12.2023 1.835 Ferienwohnungen

per 31.12.2024 1.967 Ferienwohnungen
per 31.12.2025 2.183 Ferienwohnungen

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.) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wieder in Mietwohnung umgewandelt. Bitte auflisten nach Ortsteilen und Jahr.

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dies ist statistisch nicht ermittelbar.“

Frage 5:

Wann rechnet der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit der erfolgreichen Rückumwandlung aller aktuell illegalen Ferienwohnungen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

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

Frage 6

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

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

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

Frage 7:

Ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ausreichend personell ausgestattet, um die Einzelprüfungen in einem adäquaten Zeitrahmen durchzuführen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nein.“

Frage 8:

Wie viele Stellen zur Kontrolle und Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) sind aktuell im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eingerichtet (bitte nach Zuständigkeit sowie genauer Tätigkeit aufschlüsseln)?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

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

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Bezirk 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).“

Frage 10:

Wie bewertet der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die personelle und finanzielle Ausstattung der Zweckentfremdungskontrollen vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraummangels?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die personelle sowie finanzielle Ausstattung müsste deutlich höher sein, um effektiver und schneller gegen illegale Zweckentfremdung vorgehen zu können.“

Frage 11:

Wie viele Meldungen aus der Bevölkerung für wie viel Wohnungen wegen vermutetem Leerstand, Ferienwohnungen oder anderen Zweckentfremdungen hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in den Jahren 2024, und 2025 erhalten?

Antwort zu 11:

Im Jahr 2024 gingen laut kumulierter Statistik seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots 5.237 Meldungen aus der Bevölkerung wegen vermuteter Zweckentfremdung zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein und im Jahr 2025 waren es 5.564 Meldungen. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei statistisch nicht erfasst.

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Eingeleitete Amtsverfahren wegen Zweckentfremdung kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 8.753

per 31.12.2025 9.141

Abrissanträge kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 121

per 31.12.2025 124

Negativattesteanträge kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 234

per 31.12.2025 298

Leerstandsanträge kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 2.696

per 31.12.2025 2.862

Zweckentfremdungsanträge kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 3.542

per 31.12.2025 3.714

Ordnungswidrigkeitenverfahren kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 1.539

per 31.12.2025 1.701

Registriernummerantragsverfahren kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 1.103

per 31.12.2025 1.290

Registriernummervergabe genehmigungsfreie Zweckentfremdung kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 1.199

per 31.12.2025 1.302

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Der Grund sowie die Durchschnitts-, Median- und Höchstsummen sind aus der kumulierten Statistik nicht ermittelbar.

Die Summe der verhängten Bußgelder beträgt kumuliert:

per 31.12.2024 4.732.371 Euro

per 31.12.2025 5.171.076 Euro

Die Summe bereits eingetriebener Bußgelder beträgt kumuliert:

per 31.12.2024 1.622.175 Euro

per 30.09.2025 1.652.238 Euro

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Ergangene Rückführungsaufforderung u. Zwangsgeldandrohung kumuliert

Friedrichshain-Kreuzberg:

per 31.12.2024 1.044

per 31.12.2025 1.211

Frage 15:

Für wie viele Gewerbeeinheiten hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg seit 2022 die Umnutzung in Ferienwohnungen genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr sowie Lage, Adresse oder Lebensweltlich Orientierte Räume)?

Antwort zu 15:

Der Bezirk 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	
Kreutzigerstraße	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 in Apartments	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.“

Frage 16:

Aus welchen bau- und/oder planungsrechtlichen Gründen wurden diese genehmigt bzw. mussten diese genehmigt werden?

Frage 21:

Aus welchen bau- und/oder planungsrechtlichen Gründen wurden diese genehmigt bzw. wurden diese nicht genehmigt?

Antwort zu 16 und 21:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

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

Frage 17:

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 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Einige Beispiele sind in der Tabelle aufgeführt (siehe Antwort zu 15; Spalte Umnutzung).“

Frage 18:

Für wie viele Gewerbeeinheiten hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg seit 2022 die Umnutzung in Ferienwohnungen untersagt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr sowie Lage, Adresse oder LOR)?

Antwort zu 18:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bauanträge, die versagt wurden, sind in der Tabelle benannt (siehe Antwort zu 15; Spalte Versagungen/ Bemerkungen).“

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

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

Die Antworten der anderen Bezirke sind der Schriftlichen Anfrage 19/24712 zu entnehmen.

Frage 20:

Für wie viele Gewerbeeinheiten hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg seit 2022 die Umnutzung in Wohnraum genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr sowie Lage, Adresse oder LOR)?

Antwort zu 20:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen wurden sieben Bauanträge eingereicht. Die detaillierte Auflistung ist der Tabelle in der Antwort zu 15 zu entnehmen.“

„Siehe Beantwortung Frage Nr. 16“

Frage 22:

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

Antwort zu 22:

Dem Bezirk konnten sechs Tage für die Beantwortung der Fragen gegeben werden.

Berlin, den 13.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen