

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2026)

zum Thema:

Bezirkliche Wohnungsämter und die Verfolgung von Zweckentfremdung

und **Antwort** vom 26. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25160
vom 4. Februar 2026
über Bezirkliche Wohnungsämter und die Verfolgung von 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 werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In Drs. 19/24712 gibt der Senat Zahlen zur Personalausstattung der bezirklichen Wohnungsämter wieder. Diese variieren zwischen zwei und elf besetzten Personalstellen. Ausnahmslos alle Bezirke geben in ihren Antworten an, dass mindestens mehr Personal gebraucht würde, um Zweckentfremdung adäquat und zeitnah zu verfolgen, viele Bezirke geben an, dass die aktuelle Personalausstattung völlig unzureichend ist. Wie bewertet der Senat diese Zahlen und Aussagen vor dem Hintergrund der eigenen wohnungs- und sozialpolitischen Ziele und kann der Senat sich vorstellen, hier im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung stärker aktiv zu werden und/oder mehr Personal zur Verfügung zu stellen, damit geltendes Recht einheitlich, wirksam und schnell im Sinne der Berliner Mieter*innen und Wohnungssuchenden umgesetzt werden?

Frage 2:

In Drs. 19/24712 wird die „Arbeitsgruppe Bedarfsorientierte Ressourcenplanung Wohnungsämter“ erwähnt, die ein Bedarfs-Prognosemodell erarbeitet, welches noch nicht durch SenFIN abgenommen wurde. Wie ist hier die weitere Zeitplanung? Wie bewerten Senat und Bezirke dieses Bedarfs-Prognosemodell vor dem Hintergrund, dass das Modell, z.B. für Pankow – entgegen der vielfach geäußerten eigenen Einschätzung, dass ein Personalaufwuchs im Wohnungsamt unabdingbar ist – keinen zusätzlichen Personalbedarf erkennt?

- a. Wie in Frage 1 erwähnt, sehen alle Bezirke dringenden Bedarf an zusätzlichen Stellen oder hielten diesen zumindest für hilfreich im Sinne einer zeitnahen und adäquaten Rechtsanwendung. Wie bewertet das Bedarfsprognose-Modell die Situation in allen Bezirken?

Antwort zu 1 und 2, 2 a:

Die Bezirke sind zuständig für den Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Dafür müssen sie ausreichendes Personal vorsehen. Im Rahmen der Dienstkräfteeinmeldung kann zusätzliches Personal beantragt werden.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat, dass entgegen der Einschätzung aller Bezirke, dass mehr Personal notwendig ist, die aktuellen Vorgaben des Senats einen „systematischen Stellenabbau“ bedeuten, wie es unter Frage 6 der o.g. Drs. beschrieben wird?

Frage 4:

Trifft es zu, dass Stellenreste nicht zu einer neuen Stelle zusammengefasst werden können? Wie bewertet der Senat dies, vor dem Hintergrund, dass dies nach den aktuellen Senatsvorgaben mittelfristig zu einer Personalmittelkürzung führt?

Antwort zu 3 und 4:

Die Frage wird dergestalt interpretiert, dass ein Bezug auf Frage 6 der Drs. 19/24712 hergestellt werden soll. Dort teilte ein Bezirk zu Frage 6 mit: „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 Tarifbeschäftigten 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.“

Nach Nr. 1.4 der Ausführungsvorschriften zu § 49 LHO können Stellen mit mehreren Dienstkräften besetzt werden, wenn die insgesamt festgesetzte Arbeitszeit (Zahl der Wochenstunden eines entsprechenden Vollbeschäftigten) nicht überschritten wird. Bei der Errechnung der insgesamt festgesetzten Arbeitszeit können mehrere Stellen zusammengefasst werden. Zu einer automatischen Personalmittelkürzung kommt es nicht.

Frage 5:

In Drs. 19/24712 gibt der Senat Zahlen zu bezirklichen Amtsverfahren zur Verfolgung von Zweckentfremdung wieder. Diese variieren enorm. So gibt es Bezirke die von einer ein- und zweistelligen Zahl eingeleiteter Amtsverfahren berichten, und solche, wo es weit mehr als tausend Verfahren sind. Wie erklärt sich der Senat diese nicht plausibel erscheinenden Zahlen und inwiefern ist der Senat um Aufklärung bemüht?

Frage 6:

In Drs. 19/24712 gibt der Senat Zahlen zu bezirklichen Verfahren zur Zweckentfremdungsanträgen wieder. Auch diese variieren enorm. Wie erklärt sich der Senat diese hohe Varianz und inwiefern ist der Senat um Aufklärung bemüht?

Antwort zu 5 und 6:

Es handelt sich bei den Zahlen um Meldungen der Bezirke. Der Senat geht davon aus, dass die Bezirke korrekte Zahlen liefern.

Frage 7:

In der Drs. 19/24712 gibt der Senat Zahlen zu ausgesprochenen Bußgeldern im Zusammenhang mit bezirklichen Zweckentfremdungsverfahren an. Auch diese variieren enorm. Wie bewertet der Senat diese Zahlen vor dem Hintergrund der eigenen wohnungs- und sozialpolitischen Ziele und kann der Senat sich vorstellen, hier im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung stärker aktiv zu werden, damit geltendes Recht einheitlich, wirksam und schnell im Sinne der Berliner Mieter*innen und Wohnungssuchenden umgesetzt werden?

- a. Wie ist es erklärbar, dass Bezirke wie Treptow-Köpenick oder Lichtenberg, trotz, zumindest im Falle von Treptow-Köpenick, einer deutlich überdurchschnittlichen Anzahl von Amtsverfahren, keine Bußgelder ausgesprochen werden?
- b. Wie viele Bußgelder in welcher Höhe wurden in den Jahren 2014-2025 jeweils ausgesprochen und wie viel davon wurde jeweils bereits „eingetrieben“?

Antwort zu 7:

Die Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns bleibt gewahrt und Verwaltungsvorschriften werden eingehalten. Auch werden durch ein Handeln oder Unterlassen eines bezirklichen Organs nicht unmittelbar oder mittelbar erhebliche Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt.

Antwort zu 7 a:

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Treptow-Köpenick ist im Vergleich zu den anderen Bezirken keine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Amtsverfahren eingeleitet worden (Beantwortung Frage 12 und 13 der Schriftlichen Anfrage Drucksache 19/24712).

Im Fachbereich Wohnen des Bezirkes Treptow-Köpenick wurde seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes, auch auf Grund der begrenzten personellen Ressourcen, der effektivste Weg gesucht, das Ziel des Gesetzes, Wohnraum zu schützen bzw. zweckentfremdeten Wohnraum Wohnzwecken wiederzuzuführen, umzusetzen. Dabei haben die Erfahrungen über viele Jahre gezeigt, dass die Umsetzung mit verwaltungsrechtlichen Mittel des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes am effektivsten ist. Dies zeigt auch die hohe Wiederzuführungsrate im Bezirk.

Ordnungswidrigkeitsverfahren werden im Bezirk in der Regel bei völliger Ignoranz und fehlendem Mitwirkungswillen der Verfahrensbeteiligten eingeleitet. In der Mehrzahl der Fälle gelingt es dem Fachbereich Wohnen allerdings, durch den direkten Austausch mit den Verfügungsberechtigten, Hausverwaltungen oder anderen Beteiligten pragmatische, oft individuelle Lösungen für eine

schnelle Wiederaufführung der betroffenen Wohnungen zu finden. Auf die Einleitung von Bußgeldverfahren wird verzichtet, wenn ein klarer Mitwirkungswille zu erkennen ist.

Amtsverfahren werden im Bezirk Treptow-Köpenick auf Grund von Bürgerhinweisen oder Mitteilungen durch andere Ämter und Institutionen eingeleitet. Hier wird in jedem Einzelfall das Vorliegen eines Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsrecht geprüft. Viele Bürgerhinweise beziehen sich allerdings auf Wohnungen in denen eine genehmigungsfreie zweckfremde Nutzung (49% Regelung) oder eine genehmigte Zweckentfremdung (Vermietung der eigenen Wohnung während eigener Abwesenheitszeiten) erfolgt. Nach Prüfung erfolgt hier die Einstellung des Amtsverfahrens.

Viele eingeleitete Amtsverfahren im Bereich des Leerstandes zielen auf eine schnelle Vermietung von Wohnraum nach Anzeige der Fertigstellung von Neubauvorhaben bzw. nach erfolgter Sanierung/Modernisierung von Wohnraum hin. Da im Bezirk viel gebaut wurde, sind eine Vielzahl von Amtsverfahren eingeleitet worden. In der Mehrzahl der Fälle stehen die Verfügungsberechtigten oder Hausverwaltungen in engem Austausch mit dem Fachbereich Wohnen und weisen ihre Aktivitäten zur Vermietung des Wohnraums substantiiert nach, so dass keine Ordnungswidrigkeiten zu ahnden sind.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Amtsverfahren werden eingeleitet, wenn u.a. entsprechende Hinweise durch Bürger:innen eingehen bzw. eigene Ermittlungen dazu vorliegen, dass hier möglicherweise ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vorliegen könnte.

Sollte im Laufe des Verfahrens festgestellt werden, dass die Hinweise nicht korrekt sind, dann werden die Verfahren eingestellt, so dass es hier nicht zu einer Festlegung eines Bußgeldes kommt. Andererseits können sich Verfahren sehr in die Länge ziehen, u.a. durch Einlegung von Rechtsmitteln oder geringe Mitwirkung des Beschuldigten, wodurch sich die Festsetzung eines Bußgeldes stark verzögert, da diese erst verhängt werden können, wenn genügend belastbare Beweise vorliegen. Zudem werden Bußgeldverfahren erst eingeleitet, wenn die Verwaltungsverfahren (z.B. Wiederaufbauanordnung) abgeschlossen sind, da dann erst der Zeitraum, in dem überhaupt ein Bußgeld erhoben werden kann, feststeht.

Letztendlich müssen bei Bußgeldverfahren Ermessensentscheidungen getroffen werden. Sollte es sich nur um einen geringen Verstoß handeln, kann als milderer Mittel auch eine Verwarnung (ohne Festsetzung eines Bußgeldes) ausgesprochen werden.

Alle diese Tatsachen führten in Lichtenberg dazu, dass keine tatsächlichen Bußgelder verhängt wurden.“

Antwort zu 7 b:

Summe verhängter Bußgelder nach Jahren und Bezirken kumuliert:

Per 31.12.	Mitte	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg-Willmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf
2017	221.581	1.723.484	62.175	750	4.000	297.000
2018	247.000	2.633.769	191.225	85.928	15.000	411.750
2019	654.150	2.899.966	246.800	161.429	21.500	528.250
2020	851.501	3.103.719	258.800	165.529	38.000	538.250
2021	886.856	3.253.569	269.050	236.254	73.750	538.250
2022	913.756	3.595.569	413.775	264.104	238.250	538.250
2023	1.115.477	4.190.594	470.375	286.304	447.300	605.500
2024	1.528.114	4.732.371	540.975	372.954	462.300	607.300
2025	2.132.014	5.171.076	803.250	477.294	589.337	607.300

Per 31.12.	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Lichten-berg	Reinicke ndorf	Summe
2017	173.004	8.000	4.100	0	11.157	96.371	2.601.622
2018	286.287	45.000	10.100	0	54.500	175.939	4.156.498
2019	326.629	108.250	25.560	0	54.500	190.947	5.217.981
2020	375.954	236.750	25.560	0	54.500	196.209	5.844.771
2021	483.123	313.262	25.560	0	54.500	213.449	6.347.622
2022	611.179	661.222	25.560	0	54.500	273.677	7.589.841
2023	757.070	1.040.579	27.060	0	54.500	468.077	9.462.835
2024	834.420	1.059.535	27.060	31.000	54.500	509.627	10.760.156
2025	852.670	1.157.804	32.560	31.000	54.500	519.381	12.428.185

Summe beigetriebener Bußgelder nach Jahren und Bezirken kumuliert:

Per 31.12.	Mitte	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg-Willmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf
2017	13.653	126.178	n.e.	300	3.500	11.000
2018	17.000	323.540	93.611	500	3.500	51.754
2019	17.707	726.201	95.714	5.000	3.500	61.754
2020	28.098	855.634	112.612	5.129	13.225	64.754
2021	28.153	1.013.378	124.039	10.778	30.431	64.754
2022	32.356	1.179.022	211.426	22.000	41.088	64.754
2023	53.251	1.402.067	303.839	251.836	45.609	64.754
2024	167.295	1.622.175	398.083	294.951	56.199	88.511
2025	167.295	1.652.238	398.083	314.951	56.744	300.000

	Mitte	Friedrichshain -Kreuzberg	Pankow	Charlottenburg -Willmersdorf	Spandau	Steglitz- Zehlendor f
per 31.12.2016	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.
per 31.12.2017	13.653	126.178	n.e.	300	3.500	11.000
per 31.12.2018	17.000	323.540	93.611	500	3.500	51.754
per 31.12.2019	17.707	726.201	95.714	5.000	3.500	61.754
per 31.12.2020	28.098	855.634	112.612	5.129	13.225	64.754
per 31.12.2021	28.153	1.013.378	124.039	10.778	30.431	64.754
per 31.12.2022	32.356	1.179.022	211.426	22.000	41.088	64.754
per 31.12.2023	53.251	1.402.067	303.839	251.836	45.609	64.754
per 31.12.2024	167.295	1.622.175	398.083	294.951	56.199	88.511
per 30.09.2025	167.295	1.652.238	398.083	314.951	56.744	300.000

Per 31.12.	Tempelhof- Schöneberg	Neukölln	Treptow- Köpenick	Marzahn- Hellensdorf	Lichten- berg	Reinicken- dorf	Summe
2017	3.907	n.e.	300	0	n.e.	9.960	168.798
2018	14.952	3.169	1.010	0	6.500	20.100	535.636
2019	68.211	10.514	15.883	0	6.500	96.630	1.104.614
2020	86.104	78.286	17.123	0	n.e.	101.130	1.360.093
2021	112.933	137.555	17.123	0	6.670	110.993	1.656.806
2022	148.126	442.837	20.123	0	6.790	114.414	2.282.936
2023	161.002	872.452	20.123	0	6.910	122.161	3.304.003
2024	173.920	970.882	21.701	3.500	7.030	130.751	3.934.996
2025	173.920	986.996	21.701	3.500	7.060	136.633	4.219.119

Legende: n.e. = nicht erfasst

Frage 8:

In der Drs. 19/24712 berichtet der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, dass es „umfangreiche Vorschläge“ gebe, wie die Zweckentfremdungskontrolle durch eine Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes ausgeweitet und effektiver gestaltet werden können. Welche Vorschläge sind diese, wann wurden sie an den Senat herangetragen, was hat der Senat mit den Vorschlägen gemacht?

Antwort zu 8:

Die Vorschläge wurden im Entwurf zum Wohnraumsicherungsgesetz umgesetzt und werden in Kürze in das Parlament eingebracht werden.

Frage 9:

Die Drs. 19/24712 spiegelt wider, dass eine einheitliche, nachvollziehbare und plausible Dokumentation des bezirklichen Arbeitsaufkommens zur Verfolgung von Zweckentfremdung nicht vorliegt. Überdies geben verschiedene Bezirke – in der o.g. wie in zahlreichen weiteren Anfragen – an, dass eine statistische Erfassung und Auswertung über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren nicht möglich ist. Inwiefern sieht der Senat hier Handlungsbedarf im Sinne einer Evaluation der Verfolgung von Zweckentfremdung, der Entwicklung von Strategien und ggf. auch der Anpassung der landesrechtlichen Grundlagen und der gesamtstädtischen Steuerung?

Antwort zu 9:

Der Senat führt bereits eine kumulierte zweckentfremdungsrechtliche Statistik. Daraus ergibt sich eine einheitliche, nachvollziehbare und plausible Dokumentation des bezirklichen Arbeitsaufkommens zur Verfolgung von Zweckentfremdungen. Im Übrigen wird künftig durch die Verordnung (EU) 2024/1028 eine neue Art der Statistikmöglichkeit zu kurzfristigen Ferienwohnungsvermietungen eröffnet.

Das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) betrifft dagegen die Bauaufsicht und ist ein Arbeitsprogramm. Das Land Berlin hat damit, nach einem Stufenkonzept, zentral ein einheitliches elektronisches Sachverfahren für die Behörden der Berliner Bauaufsicht eingeführt. Bauanträge können dort medienbruchfrei gestellt, bearbeitet, weitergeleitet und beschieden werden. Es ist originär nicht zur Recherche vorgesehen.

Berlin, den 26.02.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen