

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 4. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juni 2026)

zum Thema:

Zweckentfremdung Wrangelstraße 86, 10997 Berlin

und **Antwort** vom 15. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 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. 19/26257

vom 4. Juni 2026

über Zweckentfremdung Wrangelstraße 86, 10997 Berlin

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

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

Frage 1:

Welche Amtsverfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz liefen bzw. laufen aktuell, seit wann und aus welchem Grund für das Wohnhaus Wrangelstraße 86, 10997 Berlin im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg – insbesondere hinsichtlich der Wohnungen im Vorderhaus sowie der Wohnung im 1. Seitenflügel und der Einheit im Erdgeschoss des Quergebäudes/Hinterhauses/Gartenhauses?

Frage 2:

Wie stellen sich die einzelnen Verfahrensstände der Amtsverfahren dar?

Antwort zu 1 und 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„- Ein Amtsverfahren wegen zweckfremder Nutzung (2022), zwischenzeitlich eingestellt und abgeschlossen (2023), daraus folgte ein Ordnungswidrigkeitenverfahren (QG 3. OG)

- Vier Amtsverfahren wegen Leerstand (2022 und 2024), welche inzwischen eingestellt wurden (VH 1. OG li und re sowie OG, EG und 2. OG mi)
- Aktuell ein Amtsverfahren wegen Leerstand, Wohnung im VH 1. OG re wurde bis 11.2025 als Umsetzwohnung genutzt. Aktuell liegt ein nicht genehmigungspflichtiger Leerstand vor, da die Wohnung saniert wird.“

Frage 3:

Wann und in welchem Umfang hat der Bereich Zweckentfremdung vor Ort unangekündigte Prüfungen durchgeführt oder Anmeldebestätigungen angefordert, um festzustellen, ob die Wohnungen gesetzeskonform genutzt werden? Sollte dies nicht erfolgt sein: warum nicht?

Frage 5:

Welche konkreten weiteren Ermittlungsschritte wurden unternommen, um festzustellen, ob in der Wrangelstraße 86, 10997 Berlin zweckfremde Nutzungen vorliegen?

Antwort zu 3 und 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die vorgelegten Mietverträge wurden melderechtlich überprüft. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Weitere Prüfungen fanden nicht statt. Aufgrund fehlender Anhaltspunkte für eine mögliche zweckfremde Nutzung bestand hierfür keine Veranlassung.“

Frage 4:

Inwiefern wurden Mieter*innen im Haus zu möglichen Missständen und Zweckentfremdungen bzw. zu möblierten, befristeten Mietmodellen befragt, um Hinweise zu überprüfen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Hinweise zum Verdacht der zweckfremden Nutzung (hier: Leerstand) wurden in der Vergangenheit überprüft und die Wohnungen wurden wieder Wohnzwecken zugeführt. Die Wohnungen wurden zwar befristet und möbliert vermietet, Hinweise auf eine zweckfremde Nutzung lagen jedoch nicht vor.“

Frage 6:

Sofern das Bezirksamt zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine Zweckentfremdung vorliegt: Auf welche konkreten Tatsachen und Rechtsgrundlagen stützt sich diese Einschätzung?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die vorliegenden Mietverträge ließen auf eine Nutzung zu Wohnzwecken schließen.

Bei der Beurteilung, ob eine Zweckentfremdung vorliegt, werden die tatsächliche Nutzung und die Ausgestaltung des Mietvertrages beurteilt. Die Mietverträge ließen keinen Rückschluss zu, dass eine Wohnnutzung nicht vorliegen würde:

Die Dauer des Mietverhältnisses betrug mindestens ein Jahr, eine Verlängerung war möglich. Es wurden keine zusätzlichen Serviceleistungen, wie z. B. Endreinigungspauschale, vereinbart.

Ziffer 8.7 AV-ZwVb besagt hierzu: Die Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken durch befristete Mietverträge an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren Zeitraum nach Berlin verlagern (beispielsweise entsandte Arbeitnehmer, Au-pairs, Schauspieler, Botschaftsangehörige, Stipendiaten, Praktikanten, Gastdozenten Berliner Bildungseinrichtungen), ist keine zweckfremde Nutzung, da die Personen die Räumlichkeiten befristet zum Wohnen nutzen.

Allerdings müssen die Mietverträge und die tatsächliche Nutzung in Anlehnung an die Ziffern 5.1 und 7.1 eine gewisse Mindestlaufzeit haben.

Dies war bei den vorliegenden Mietverträgen gegeben, sodass die Nutzung nicht als Zweckentfremdung einzustufen war.“

Frage 7:

Ist dem Bezirksamt bekannt, dass ein kompletter Leerzug geplant ist, um das Haus anschließend gewinnmaximiert zu verkaufen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.“

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Dem Bezirk wurde als Frist eine Woche zur Beantwortung der Fragen gegeben.

Berlin, den 15.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen