

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 15. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2026)

zum Thema:

Leerstand, Steuervermeidung, Zweckentfremdung, Stärkung des Mieterschutzes exemplarisch am Beispiel der Vorgehensweise der „P. AG“ (P. AKTIENGESELLSCHAFT)

und **Antwort** vom 1. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juli 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. 19/26386

vom 15. Juni 2026

über Leerstand, Steuervermeidung, Zweckentfremdung, Stärkung des Mieterschutzes
exemplarisch am Beispiel der Vorgehensweise der „P. AG“ (P. AKTIENGESELLSCHAFT)*

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

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auch die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf zu den Fragen 8, 15, 16 und 18-23, Friedrichshain-Kreuzberg zu den Fragen 3-4, 10-11, 16 und 18-23, Mitte zu den Fragen 2, 6-7, 9, 13-14, 16 und 18-23, Neukölln zu den Fragen 7, 16 und 18-23 und Pankow zu den Fragen 1, 5, 12 und 16, 18-23 um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die Fragen nehmen u.a. Bezug auf die schriftliche Anfrage Drucksache 19/ 23207 vom 03. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Juli 2025)

* Name aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen der Veröffentlichung abgekürzt.

Frage 1a:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Lottumstraße 1, 10119 Berlin (Bezirk Pankow, kein Milieuschutz)

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen oder Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Fortsetzung der im Januar 2024 begonnenen Sanierungsarbeiten, welche seit ca. August 2024 ruhten?
- 3) In Bezug auf die Vergrößerung des Leerstandes (bisher 6 von 8 Wohnungen)?
- 4) Und in Bezug auf die Ergebnisse von begonnenen Amtsverfahren?
- 5) Inwiefern ist inzwischen eine bußgeldrechtliche Sanktionierung nach Abschluss des Verfahrens erfolgt, falls Ja, mit welchem Ergebnis und falls Nein, warum nicht?

Antwort zu 1a:

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu gibt es im Stadtentwicklungsamt Pankow keine neuen Erkenntnisse.“

Frage 1b:

Ist dem Senat oder Bezirk bekannt, dass in der Lottumstraße 1 folgende Firmen auf einem Briefkasten vermerkt sind:

- Art & Culture eG
- Autopartners eG
- BEG Bundesenergiegenossenschaft eG
- cpi Crypto Payment International GmbH
- Dcoop Deutscher Cooperations- & Genossenschaftsverband e.V.
- DEC Deutsche Energie Contracting eG
- DEUS Deutsche Societät eG
- DEUS Management Accounting eG & Co. KG
- DEUS Management Services eG & Co. KG
- Deutschland Kauft ein eG
- DeWoBa Deutsche Wohnbau eG
- ECS Europäischer Cooperationssenat e.V.
- Framtiden eG
- JSF Media eG
- GSI German Sealing Innovation eG
- Holistic of mother earth gemeinnützige SCE mbH
- Profectus eG
- SCM Smart Coop Management eG
- Scon Smart Coop Consulting eG
- TF Facility Management eG
- TT 1405 eG
- VARITAS Genosrevices eG?

Frage 1b/2: Inwiefern sind diese Firmen ordnungsgemäß bei dieser Adresse angemeldet?

Frage 1b/3: Ist bekannt, dass diese Firmen online in der Lottumstraße 1 firmieren?

Frage 1b/4: Befinden sich diese Firmen tatsächlich in der Lottumstraße 1?

Frage 1b/5: Ist bekannt, ob diese Firmen in irgendeinem Zusammenhang mit der P. AG stehen und wenn Ja, in welchem Verhältnis stehen sie nach Kenntnis des Senates und/oder des Bezirksamtes Pankow zur PREIS AG?

Antwort zu 1b:

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Frage kann leider nicht beantwortet werden, da hierzu umfangreiche Recherchen erforderlich wären, für die keine personellen Kapazitäten vorhanden sind.“

Frage 2:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Bochumer Straße 19, 10555 Berlin (Bezirk Mitte, kein Milieuschutz):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen oder Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) Inwiefern sind dem Senat und Bezirk bekannt, dass im vergangenen Winter in diesem Haus mehrfach die Heizung über einen längeren Zeitraum ausgefallen ist?
- 4) Gibt es bereits Ergebnisse zu den angekündigten Amtsermittlungen bezüglich des Leerstandes?
- 5) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Es besteht eine mehrfach verlängerte Baugenehmigung zum Anbau von Balkonen.

Zu 2):

Es ist kein neuer Leerstand zu verzeichnen.

Zu 3):

Dem Bereich Zweckentfremdung ist dies nicht bekannt und auch die Wohnungsaufsicht Mitte hat mit Stand 23.06.2026 hierzu keine Erkenntnisse.

Zu 4):

Die Amtsermittlungen führten zu Anträgen auf Genehmigungen zum Leerstand für drei Wohnungen, welche auch genehmigt wurden. Zwei Wohnungen sind bereits wieder Wohnzwecken zugeführt worden, die dritte Wohnung soll bis zum 30.06.2026 wieder Wohnzwecken zugeführt werden.

Zu 5):

Strangsanierung (Heizung, Abwasser und Frischwasser) sowie Sanierung des Badezimmers einer Wohnung.

Zu 6):

Nein.“

Frage 3:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Geibelstraße 1/Wilmsstraße 13, 10961 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) Inwiefern liegt ein Verfahrensfehler hinsichtlich der Unterlassung des Bezirks vor, da für die Baugenehmigung keine Verfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurden?
- 4) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 5) Liegen dem Senat Erkenntnisse vor, in welchem Zeitraum die begonnenen Baumaßnahmen fertiggestellt sein werden?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Es wurde eine Genehmigung für eine Audio-Gegensprechanlage sowie für die Sanierung von zwei Wohneinheiten gemäß den erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien erteilt. Die letzte Erteilung eines Negativattests für die angefragte Adresse erfolgte am 25.05.2023.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Es liegen aktuell zwei Baugenehmigungen vor:

1. Abbruch eines bestehenden Dachbodens und Wiederaufbau in geänderter Kubatur. Schaffung von vier Wohneinheiten mit Dachterrasse und Errichtung eines innenliegenden Aufzuges.
Status: Baugenehmigung erteilt am 08.07.2024. Baubeginn angezeigt für den 29.06.2026.
2. Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnzwecken im Erdgeschoss links
Status: Baugenehmigung erteilt am 02.05.2024. Bauvorhaben ausgeführt. Nutzung angezeigt für den 01.04.2026.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 2):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Zweckentfremdungsrechtlich ist kein Leerstand von Wohnraum bekannt.

Zu 3):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

In beiden oben genannten Verfahren wurde der Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Erhaltungsgebiete beteiligt. Die abschließenden Stellungnahmen fielen in beiden Fällen positiv aus.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 4):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Im Objekt wird die Baumaßnahme zu 1.1. ausgeführt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Eine Kontrolle der aktuell laufenden Baumaßnahmen kann aus Kapazitätsgründen nicht geleistet werden. Es läuft derzeit ein Ordnungswidrigkeitenverfahren für ungenehmigte Baumaßnahmen höheren Standards in einer Wohneinheit des Objektes.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 5):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Die Frist zur Fertigstellung des unter Ziffer 1.1 genannten Bauvorhabens endet am 08.07.2030. Da der Baubeginn zwischenzeitlich angezeigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Fertigstellung vor Ablauf dieser Frist erfolgt. Das unter Ziffer 1.2 genannte Bauvorhaben wurde bereits fertiggestellt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 6):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Nein, es liegen dazu keine Kenntnisse vor. Es handelte sich bei den beantragten Maßnahmen, um Sanierungen von leerstehenden Wohneinheiten.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Nein, dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Frage 4:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Hasenheide 52/53, 10967 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen, Baubeginn oder Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) Welche Ergebnisse hinsichtlich möglicher Modernisierungsumlagen bei den dort geplanten Maßnahmen, auf die im sozialen Erhaltungsrecht kein gebundener Genehmigungsanspruch besteht, hat die angekündigte Prüfung ergeben? Welche diesbezüglich umlagefähigen Kosten sind mit der Realisierung der Maßnahme verbunden und inwieweit droht dadurch eine potentielle Verdrängung der Mieterinnen und Mieter?
- 4) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 5) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Es wurde eine Genehmigung für eine Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB erteilt. Der letzte Negativtest wurde am 27.04.2021 erteilt. Eine Vorkaufsrechts-Prüfung fand statt. Es wurde weder ein Vorkauf durchgeführt noch wurde eine Abwendungsvereinbarung unterschrieben.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Es liegt aktuell eine Baugenehmigungen vor:

- Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses: NE EG VH, NE EG HH; Errichtung Aufzugsanlage für VH, HH; Errichtung Balkonanlage 1.- 4. OG; Neuerrichtung Dachgeschoss VH, SFL, HH

Status: Die Baugenehmigung wurde am 16.01.2023 erteilt. Ein Baubeginn wurde bislang nicht angezeigt.

Derzeit wird ein Nachtrag zur bestehenden Baugenehmigung bearbeitet, über den noch nicht entschieden wurde. Darüber hinaus liegt ein Antrag auf die 2. Verlängerung der Baugenehmigung vor, über den ebenfalls noch nicht entschieden wurde.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 2):

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Zweckentfremdungsrechtlich ist dem Wohnungsamt kein Leerstand von Wohnraum bekannt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Zweckentfremdungsrechtlich ist dem Wohnungsamt kein Leerstand von Wohnraum bekannt.

Zu 3):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Es handelte sich um einen Heizungs austausch nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr 1a BauGB, für den ein Genehmigungsanspruch besteht, da der überwiegende Anteil der Gasetagenheizungen über 30 Jahre alt war oder mit Öfen geheizt wurde. Daher sind keine Umlagen zu prüfen gewesen.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 4):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Eine Kontrolle der aktuell laufenden Baumaßnahmen kann aus Kapazitätsgründen nicht geleistet werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Derzeit finden im Objekt keine genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen statt. Darüber hinaus liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Erkenntnisse darüber vor, ob derzeit verfahrensfreie Maßnahmen ausgeführt werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 5):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Ja, diese liegen vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Nein, dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Frage 5:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Schliemannstraße 6, 10437 Berlin (Bezirk Pankow, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen, den Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 4) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

- 2023 erfolgte die Sanierung der leerstehenden Wohneinheit SF, 4. OG Mitte in Form von Aufbereitung und Erneuerung der Bödenbeläge (Fliesen und Dielen), Erneuerung der Wohnungselektrik inkl. Anschluss für einen E-Herd, Austausch der Sanitärobjekte, Malerarbeiten.
- Baubeginn oder Fertigstellung wurden nicht offiziell angezeigt, erfolgten nach Aussage einer Mieterin jedoch im Dezember 2023.

- In 2024 Stellungnahme zum Dachgeschossabbruch und –neuaufbau, Errichtung von zwei Außenaufzügen am VH & QG, Errichtung von Balkonen am SFL & QG, Einbau französischer Fenster im VH und teils QG, Errichtung einer PV-Anlage und Hofgestaltung (positive Stellungnahme zum sozialen Erhaltungsrecht). Die Baugenehmigung erfolgte im Juni 2025.

- 2025 wurde die bestehenden Gegensprechanlage gegen eine neue, ohne Videofunktion ausgetauscht. Bisher kein angezeigter Baubeginn oder Fertigstellung

Zu 2):

Derzeit ist ein Amtsverfahren wegen des Verdachts des Leerstands für eine Wohneinheit im Hinterhaus 1.OG anhängig. Weiterer Leerstand im Objekt Schliemannstr. 6 ist nicht bekannt.

Zu 3):

Hierzu liegen dem Amt keine Informationen vor.

Zu 4):

- Im Zuge des Aufzugsanbaus wurde eine Modernisierungsumlage i. H. v (VH) 0,76 €/m²; (QG) 0,82 €/m² geplant.
- Im Rahmen des Austausches der Gegensprechanlage erfolgte nach Aussagen der P. AG keine Modernisierungsumlage, da es eine Instandsetzungsmaßnahme war.
- Im Rahmen der Sanierung der Wohneinheit erfolgte aufgrund des Leerstands keine Modernisierungsumlage.“

Frage 6:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Strelitzer Straße 17, 10115 Berlin (Bezirk Mitte, kein Milieuschutz):

- 1) In Bezug auf bestehende oder neue Baugenehmigungen, den Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die bis zum 31.05.2026 genehmigte Zweckentfremdung von 2 Mietwohnungen durch Leerstand?
- 3) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 4) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Es besteht eine Baugenehmigung zum Anbau von Balkonen und einer Aufzugsanlage.“

Zu 2):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zeitweiser Stillstand der Sanierungsarbeiten, daraufhin erfolgte Anhörung. Nach Stellungnahme erfolgte mit Bescheiden vom 18.06.2026 die Verlängerung der zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen für den Leerstand der zwei Wohneinheiten wegen Sanierungsarbeiten mit neuer Frist zur Wiederzuführung bis 15.09.2026.“

Zu 3):

„Es liegt eine umfangreiche Maßnahmenliste vor; diese beinhaltet Sanitär-, Fliesen-, Ausbau- und Malerarbeiten, Wohnungselektrik, Boden- und Parkettarbeiten.“

Zu 4):

Nein.“

Frage 7:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Innstraße 44 und 45, 12045 Berlin (Bezirk Neukölln, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen, den Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) Inwiefern wurde der Leerstand einer Wohnung angezeigt?
- 4) Inwiefern wird der Leerstand der Kita bald beendet?
- 5) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

In Bezug auf neue Baugenehmigungen, den Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen? Es wurde am 19.05.2026 die Genehmigung die die Sanierung einer leerstehenden Wohnung in der Innstraße 44 - VH 1. OG rechts erteilt. Modernisierungsankündigungen liegen dem Bezirksamt nicht vor. Weitere neue Erkenntnisse liegen zu dem Gebäude nicht vor.

Zu 2):

In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)? Zum Leerstand liegen der Stadtplanung keine weiteren Daten vor. Aus den vorliegenden Unterlagen ist kein systematischer Leerstand einzelner Wohnungen erkennbar.

Zu 3):

Siehe Antwort zur Teilfrage 2. Aus dem Antrag zur Wohnungssanierung geht hervor, dass die Wohnung im VH 1. Rechts (Innstr. 44) kurzfristig leer stand.

Zu 4):

Auch hierzu liegen dem Milieuschutz keine Informationen vor, da es sich bei der Kita um keinen schützenswerten Wohnraum handelt und dies daher nicht genehmigungspflichtig ist.

Zu 5):

Es liegen keine Informationen dazu vor, welche Maßnahmen derzeit durchgeführt werden.

Zu 6):

Mietpreissteigerung sind nicht Gegenstand der erhaltungsrechtlichen Prüfung. Aus den eingereichten Unterlagen zu der Strangsanierung geht dennoch hervor, dass mit den Maßnahmen eine Mietpreissteigerung von rund 0,67€/m² verbunden ist. Die Modernisierungsumlage selbst ist aber nicht Gegenstand der Genehmigung und daher auch nicht verbindlich und endgültig. Zu den anderen genehmigten Maßnahmen liegen keine weiteren Kenntnisse zu den Umlagen der Maßnahmen vor. Betroffene Mieter:innen haben die Möglichkeit, die Modernisierungsankündigung durch die kostenlose Mieterberatung zivilrechtlich prüfen zu lassen.“

Frage 8:

Welche neuen Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude des Eigentümers Briefkastenfirma Resi 34 Vorrats GmbH (mit Sitz in Zossen), Teil der P. AG in der Blissestraße 26/28, 10713 Berlin (Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf neue Baugenehmigungen, den Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Zunahme des Leerstandes von Wohnungen?
- 3) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 4) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Es liegt eine Baugenehmigung für Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Anbau von zwei hofseitigen Aufzügen vor. Die Aufzüge binden ausschließlich die neu zu errichtenden Dachgeschosswohnungen an und unterliegen damit keinem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Entsprechend erfolgt auch keine Mietumlage auf die Bestandswohnungen. Die Errichtung einer PV-Anlage im Rahmen des Dachgeschossausbaus ist erhaltungsrechtlich beantragt und genehmigt worden. Da der Betrieb der Anlage durch ein Contracting-Unternehmen erfolgt, stellt die Maßnahme keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB dar und somit erfolgt auch damit keine Mietumlage auf die Bestandswohnungen.

Ferner liegt eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes im Innenhof vor. Für alle genannten Bauvorhaben ist noch kein Baubeginn angezeigt worden.

Es existieren derzeit sechs Wohneinheiten, in denen ein Leerstand besteht. Für die Sanierung von sechs leerstehenden Wohneinheiten sind erhaltungsrechtliche Anträge eingereicht worden, die derzeit geprüft werden.

Zu 2):

Zwischenzeitlich wurde bekannt, dass sechs Wohnungen vom Leerstand betroffen sind, für deren Sanierung aktuell erhaltungsrechtliche Antragsverfahren laufen. Drei Wohnungen sollen als sog. Umsetzwohnungen genutzt werden.

Zu 3):

Da für alle genehmigten Maßnahmen bisher kein Baubeginn angezeigt wurde, sind keine Baudurchführungen bekannt.

Zu 4):

Ja, es liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge beantragter Modernisierungsmaßnahmen vor.“

Frage 9:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Malplaquetstraße 10, 13347 Berlin (Bezirk Mitte, Milieuschutz):

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) Wurde dort ein Anhörungsverfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt?
- 3) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 4) In Bezug auf weiterhin bestehende Zweckentfremdungen, nachdem die bestehende Zweckentfremdungsgenehmigung für 3 Wohnungen zum 30.04.2026 ausgelaufen ist?
- 5) in Bezug auf den geplanten hochpreisigen Dachgeschossausbau?
- 6) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 7) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a Baugesetzbuch besteht für energetische Modernisierungen, die den energetischen Zustand des Gebäudes auf den gesetzlichen Mindeststandard (nach dem Gebäudeenergiegesetz - GEG) heben, ein erhaltungsrechtlicher Genehmigungsanspruch. Dies gilt auch, wenn damit zum Teil erhebliche Modernisierungsumlagen (die erhaltungsrechtlich nicht reguliert werden können) verbunden sind, die ihre rechtliche Grundlage in 559 BGB finden. Gleiches gilt auch für Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB, für die ein rechtlicher Genehmigungsanspruch besteht und ggf. auch eine Modernisierungsumlage erhoben werden kann (z.B. Einbau von Kaltwasserzählern oder Ein- oder Anbau von Aufzügen). Bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist die Errichtung einer Aufzugsanlage als Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung im Sinne von § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen (Urteil vom Verwaltungsgericht). Eine Versagung kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist.

Es finden derzeit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in drei Wohneinheiten statt. Darüber hinaus werden in sechs Wohneinheiten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprüft.

Zu 1):

Im Februar 2024 wurde eine erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB für folgende bauliche Maßnahmen erteilt: Austausch der Gegensprechanlage in allen Wohneinheiten; Modernisierende Instandsetzung der wohnungsbezogenen Elektrik in allen Wohneinheiten; Austausch der Heizungsanlage (Bestand: Ofenheizung/Gasetagenheizungen; Anschluss an Fernwärme) in allen Wohneinheiten; Strangsanierung in allen Wohneinheiten; Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade.

Im Juni 2025 wurde eine erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB für drei leere Wohneinheiten im Quergebäude erteilt. Folgende bauliche Maßnahmen wurden genehmigt: Einbau eines Kaltwasserzählers; Austausch der Bodenbeläge in den Küchen; Modernisierende Instandsetzung der Elektrik.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 63 BauO Bln im Jahr 2025 wurden folgende erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Maßnahmen beantragt und eine positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme abgegeben: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum (kein Bestandswohnraum betroffen); die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dachflächen (mit Umlageverzicht); Anbau einer Aufzugsanlage (zeitgemäße Ausstattung und Kostenprüfung mit vorhabenbezogenem Kostenangebot). Der ursprünglich beantragte Anbau von Balkonen wurde zurückgenommen und war damit nicht mehr Gegenstand im genannten Genehmigungsverfahren.

Zu 2):

Die ehemals vom Bezirk beauftragte Mieterberatung Prenzlauer Berg hat alle Mietparteien mit einem Schreiben über die genehmigten Baumaßnahmen aus der erhaltungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB aus Februar 2024 informiert.

Die erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB aus Juni 2025 betraf leerstehende Wohneinheiten.

Neben den drei genehmigten Leerständen wurden kürzlich sechs weitere leerstehende Wohneinheiten gemeldet. Diese stehen jedoch laut Aussage der Hausverwaltung erst seit April/Mai 2026 leer. Aktuell prüft der Eigentümer die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten.“

Zu 4):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Genehmigungen wurden bis zum 30.09.2026 verlängert, da die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

Zu 5):

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 63 BauO Bln im Jahr 2025 wurde eine positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme in Bezug auf den Dachgeschossausbau erteilt. Der Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses zu Wohnzwecken und somit die Neuschaffung von Wohnraum sind im sozialen Erhaltungsrecht zulässig. Der Ausbau bzw. die Neuschaffung von

Wohnraum ist erhaltungsrechtlich zulässig, solange dadurch keine bestehenden Wohnungen verändert, aufgewertet oder zusammengelegt werden.

Zu 6):

Bei den drei verlängerten Leerständen finden zurzeit die Abschlussarbeiten der Berliner Energie und Wärme statt, sowie der Einbau der Hausanlage für die Fernwärme und die Strangsanierung.

Zu 7):

Im Rahmen des Antragsverfahrens nach §§ 172, 173 BauGB (02/2024) hat der Eigentümer für 18 Wohneinheiten für den Anschluss an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage den Verzicht auf die Erhebung einer Modernisierungsumlage erklärt, da für diese Wohneinheiten kein auflagenfreier Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB bestand. Für alle übrigen Wohneinheiten bestand ein auflagenfreier Genehmigungsanspruch zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB.

Die positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme im Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln aus dem Jahr 2025 für die beantragte Errichtung einer Aufzugsanlage wurde unter der Maßgabe abgegeben, dass die Errichtung der Aufzugsanlage in Standardausführung nicht besonders kostenaufwendig ist. Grundlage für die Prüfung war ein vorhabenbezogenes Aufzugsangebot einer Fachfirma. Die ermittelte Modernisierungsumlage betrug 1,14 EUR/qm.

Die positive erhaltungsrechtliche Stellungnahme im Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln für die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dachflächen wurde unter der Voraussetzung erteilt, dass diese Maßnahme für die Bestandsmieter nicht im Zuge einer Modernisierungsumlage geltend gemacht wird.“

Frage 10:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in Yorkstr. 73, 10965 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutz):

- 1) Wieviele Wohnungen und Gewerbeeinheiten stehen im Haus seit wann leer und inwieweit erfolgte warum und bis wann eine Zweckentfremdungsgenehmigung?
- 2) Wurde der Leerstand nach dem Zweckentfremdungsverbot angezeigt oder sanktioniert?
- 3) Für welche Maßnahmen erfolgte wann eine Baugenehmigung oder sanierungsrechtliche Genehmigung?
- 4) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 5) Wurde dort ein Anhörungsverfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 10, 10 1) und 10 2):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1) – 3):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

In der Gruppe Erhaltungsgebiete wurde eine Genehmigung für eine Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung erteilt. Weiterhin wurden die Erneuerung der veralteten Elektrotechnik, die Erneuerung der Audio-Gegensprechanlage, die Instandsetzung des Treppenhauses und Kellers sowie die Sanierung einer Leerwohnung gemäß der erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien genehmigt. Der letzte Negativtest wurde am 24.01.2024 erteilt. Die Vorkaufsrecht-Prüfung wurde im November 2023 durchgeführt. Es wurde weder ein Vorkauf durchgeführt, noch wurde eine Abwendungsvereinbarung unterschrieben.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Es liegen aktuell insgesamt vier Bauanträge für das Erdgeschoss vor:

1. Teilung einer großen Gewerbeeinheit in zwei kleinere Einheiten
Umnutzung Teileinheit von einem Ladengeschäft in einen Beherbergungsbetrieb mit max. 6 Schlafplätzen für eine Kurzzeitvermietung im Erdgeschoss Vorderhaus links
Status: Baugenehmigung erteilt am 17.06.2026. Ein Baubeginn wurde bisher nicht angezeigt.
2. Teilung einer großen Gewerbeeinheit in zwei kleinere Einheiten
Umnutzung Teileinheit von einem Ladengeschäft in eine Wohneinheit im Erdgeschoss, Seitenflügel links
Status: Ergebnis der Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe Bauleitplanung noch offen
3. Teilung einer großen Gewerbeeinheit in zwei kleinere Einheiten
Umnutzung Teileinheit von einem Ladengeschäft in einen Beherbergungsbetrieb mit max. 6 Schlafplätzen für eine Kurzzeitvermietung im Erdgeschoss Vorderhaus rechts
Status: Ergebnis der Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe Bauleitplanung noch offen
4. Teilung einer großen Gewerbeeinheit in zwei kleinere Einheiten
Umnutzung Teileinheit von einem Ladengeschäft in eine Wohneinheit im Erdgeschoss, Seitenflügel rechts
Status: Ergebnis der Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung, Gruppe Bauleitplanung noch offen

Zu 1):

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Es wurde Leerstand für eine Wohnung angezeigt. Der Leerstand besteht seit Februar 2025. Ob der Leerstand aktuell fortbesteht, befindet sich in Prüfung. Eine Genehmigung des Leerstands wurde bisher nicht erteilt.

Zu 2):

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Der Leerstand wurde angezeigt.

Zu 3):

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Keine Zuständigkeit des Wohnungsamtes.

Zu 4):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung: Eine Kontrolle der aktuell laufenden Baumaßnahmen kann aus Kapazitätsgründen nicht geleistet werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht: Derzeit finden im Objekt keine genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen statt. Darüber hinaus liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Erkenntnisse darüber vor, ob derzeit verfahrensfreie Maßnahmen ausgeführt werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

5):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Nein, die Gruppe Erhaltungsgebiete war bis Ende 2025 stark unterbesetzt und konnte daher nur eingeschränkt arbeiten.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Die abschließenden Stellungnahmen fielen in allen Fällen positiv aus.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

6):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Ja.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Frage 11:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in der Solmsstraße 10, 10961 Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Milieuschutz):

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) Wurde dort ein Anhörungsverfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt?
- 3) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 4) In Bezug auf Zweckentfremdung?
- 5) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Es wurden Genehmigungen für die Sanierung von zwei Leerwohnungen gem. der erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien erteilt. Weiterhin läuft ein Ordnungswidrigkeitenverfahren zum Einbau einer Videogegensprechanlage. Die letzte Erteilung eines Negativattests erfolgte am 03.02.2022. Die Vorkaufsrecht-Prüfung wurde durchgeführt. Es wurde weder ein Vorkauf durchgeführt noch wurde eine Abwendungsvereinbarung unterschrieben.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht: „Es liegt aktuell eine Baugenehmigungen vor:

1. Umnutzung von zwei Gewerbeeinheiten im Vorderhaus EG links und rechts in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb mit insgesamt zwölf Betten

Status: Die Baugenehmigung wurde am 04.09.2024 erteilt. Ein Baubeginn wurde bislang nicht angezeigt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 2):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Nein, da es sich um Leerwohnungen handelte.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Die abschließende Stellungnahme fiel positiv aus.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Keine Zuständigkeit des Wohnungsamtes.

Zu 3):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Zweckentfremdungsrechtlich ist dem Wohnungsamt kein Leerstand von Wohnraum bekannt.“

Zu 4):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Aktuell wird die Vermietung von zwei Ferienwohnungen geprüft.

Zu 5):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Eine Kontrolle der aktuell laufenden Baumaßnahmen kann aus Kapazitätsgründen nicht geleistet werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht:

Derzeit finden im Objekt keine genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen statt. Darüber hinaus liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Erkenntnisse darüber vor, ob derzeit verfahrensfreie Maßnahmen ausgeführt werden.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Zu 6):

Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung:

Nein, der Gruppe Erhaltungsgebiete liegen keine Kenntnisse dazu vor. Es handelte sich bei den beantragten Maßnahmen um Sanierungen von leerstehenden Wohneinheiten.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:
Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Frage 12:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in Raumerstraße 31, 10437 Berlin (Bezirk Pankow, Milieuschutzgebiet):

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) Wurde dort ein Anhörungsverfahren gemäß § 173 Abs. 3 BauGB durchgeführt?
- 3) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 4) In Bezug auf Zweckentfremdung?
- 5) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 6) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

- Es liegt eine Baugenehmigung vor (1140-2024-3582) für den Ausbau des Dachgeschosses zu sechs Wohneinheiten, Anbau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, Anbau von zwei Außenaufzügen zum Innenhof und die Errichtung von Balkonen am Seitenflügel. Die erhaltungsrechtliche Stellungnahme wurde am 11.11.2024 erteilt.
- Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung für die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen im Seitenflügel 2.OG rechts und EG rechts wurden am 07.11.2024 erteilt. Die Baubeginnanzeige war am 11.11.2024.
- Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wurde für die Erneuerung der Gegensprechanlage ohne Videofunktion am 17.03.2025 erteilt.

Zu 2):

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Zur Zeit gibt es keine Anhörung.

Zu 3):

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Hierzu liegen dem Amt keine Informationen vor.“

Zu 4):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das Objekt Raumerstraße 31 liegen keine Erkenntnisse über mögliche Zweckentfremdung oder Leerstand von Wohnraum vor.

Zu 5):

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Hierzu liegen dem Amt keine Informationen vor.

Zu 6):

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Hierzu liegen dem Amt keine Informationen vor.“

Frage 13:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in Alt-Moabit 109, 10559 Berlin (Bezirk Mitte):

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) In Bezug auf Zweckentfremdung?
- 4) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 5) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Es besteht eine Baugenehmigung zum Neubau eines Dachgeschosses.

Zu 2):

Es liegen keine Kenntnisse über Leerstände im Gebäude vor.“

Zu 3):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine Kenntnis.

Zu 4):

Siehe Frage 1.

Zu 5):

Es liegen keine Kenntnisse vor.“

Frage 14:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in Torstraße 98, 10119 Berlin (Bezirk Mitte, kein Milieuschutz)

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) In Bezug auf Zweckentfremdung?
- 4) Welche baulichen Maßnahmen werden derzeit durchgeführt?
- 5) Liegen Kenntnisse über zu erwartende Mietsteigerungen (€/qm) in Folge der Modernisierungsmaßnahmen vor?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zu 1):

Es liegt ein Wasserschaden in einer Wohnung vor.

Zu 2):

Eine Wohnung steht aktuell leer, sie wird jedoch übergangsweise als Umsetzwohnung genutzt, da eine andere Wohnung einen Wasserschaden hat.“

Zu 3):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Leerstand ist erst kurzfristig aufgetreten, weniger als drei Monate.

Zu 4):

Der Wasserschaden soll beseitigt werden.

Zu 5):

Es liegen keine Kenntnisse vor.“

Frage 15:

Welche Kenntnisse hat der Senat, bzw. der Bezirk über das Gebäude im Eigentum der P. AG in Hohenzollerndamm 91, 14199 Berlin (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf).

- 1) In Bezug auf Baugenehmigungen, Baubeginn oder Modernisierungs- bzw. Sanierungsankündigungen?
- 2) In Bezug auf die Höhe des Leerstandes (Wohnungen und Gewerberäume)?
- 3) In Bezug auf Zweckentfremdung?

Antwort zu 15, 15 1) – 15 3):

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für das o.g. Grundstück wurde zunächst ein Genehmigungsverfahren nach § 62 BauO Bln durchgeführt, zu dem eine positive Stellungnahme seitens des Bezirksamtes vorliegt. Beabsichtigt wurde der Ausbau des Dachgeschosses eines bestehenden Wohngebäudes mit insgesamt 10 Wohnungen. Das Bauvorhaben sah ebenso die Sanierung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem vor, straßenseitig mit Natursteinverkleidung im Erdgeschoss sowie Kombination aus geschlämmten Riemchenklinkern und Naturstein in den Obergeschossen, hofseitig mit Feinputz und geschlämmten Riemchenklinkern im Erdgeschoss, Bestandsbau mit überarbeiteter heller Verputzung sowie Aufarbeitung der Fassadenstrukturen (Faschen) im zweiten Hof des Grundstückes. Ferner wurde ein Aufzug als maschinenraumloser Seilaufzug mit sechs Haltestellen in einem gläsernen Schacht eingeplant.

Darauf aufbauend wurde ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt, dass eine minimal veränderte Ausführung der Planung im DG vorsah. Die Baugenehmigung Nr. 2022/3691 wurde bereits zum zweiten Mal verlängert (zuletzt am 19.01.2026). Parallel dazu wurde der 1. Nachtrag Nr. 2025 / 5548 am 19.02.2026 zur Baugenehmigung Nr. 2022 / 3691 vom 31.01.2023 positiv beschieden.

Ein Leerstand / Zweckentfremdung ist dem Bezirksamt für den Hohenzollerndamm 91, 14199 Berlin nicht bekannt. Sollten Hinweise hierauf bestehen, so können diese gerne an die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung an das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (zweckentfremdung@charlottenburg-wilmersdorf.de) übermittelt werden.“

Antwort zu 15 3):

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 16:

Wie viele Wohnungen in den oben genannten Objekten (Frage 1-15) stehen derzeit leer (Bitte tabellarisch aufschlüsseln nach Bezirk, Objekt + Anzahl WE gesamt)?

Antwort zu 16:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Blissestraße 26, 10713 Berlin, Vorderhaus, EG links (Umsetzwohnung)
Blissestraße 26, 10713 Berlin, Vorderhaus, 2. OG links (Umsetzwohnung)
Blissestraße 26, 10713 Berlin, Vorderhaus, 4. OG links
Blissestraße 28, 10713 Berlin, Vorderhaus, 2. OG links (Umsetzwohnung)
Blissestraße 28, 10713 Berlin, Vorderhaus, 4. OG links
Blissestraße 28, 10713 Berlin, Vorderhaus, 4. OG rechts“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

„In Prüfung: 1 Wohnung, Yorckstr. 73.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bochumer Str. 19 – 1 Wohnung
Strelitzer Str. 17 – 2 Wohnungen
Malplaquetstr. 10 – 9 Wohnungen
Alt-Moabit 109 – 0 Wohnungen
Torstr. 98 – 1 Wohnung“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage muss (wie besprochen) durch die Zweckentfremdung beantwortet werden.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Leerstand 1 WE, siehe Antwort zur Frage 5 Schliemannstr. 6.“

Frage 17:

Welche Kenntnisse besitzt der Senat über die Möglichkeit des Steuernachlasses für Vermieter bei Leerstand von Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten (§ 9 EStG in Verbindung mit § 21 EStG)?

Antwort zu 17:

Aufwendungen für eine Wohnung während des Leerstands können dann als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sein, wenn in der Zeit des Leerstands (weiterhin) eine Vermietungsabsicht besteht und mithin die Einkunftserzielungsabsicht noch nicht endgültig aufgegeben wurde, §§ 9, 21 Einkommensteuergesetz.

Frage 18:

Ist dem Senat oder den Bezirken bekannt, ob der Vermieter – hier die P. AG in Form der Verwaltung PREIG AM - aktiv und nachweisbar versucht, leerstehende Gewerbe und Wohnungen zu vermieten, damit bestimmte Aufwendungen steuerlich abgezogen werden, auch wenn bzw. obwohl damit keine Mieteinnahmen fließen (zu den abzugsfähigen Aufwendungen gehören zum Beispiel: Abschreibungen (AfA) auf das Gebäude, Zinsen und Finanzierungskosten, Renovierungs- und Instandhaltungskosten, Kosten für Makler, Inserate, Versicherungen und Hausgeld)?

Antwort zu 18:

Informationen, die einen Steuerfall betreffen, sind durch das Steuergeheimnis i. S. d. § 30 Abgabenordnung geschützt und dürfen nicht offenbart werden.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

Dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist diesbezüglich nichts bekannt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Dem Bereich Zweckentfremdung ist hierzu nichts bekannt und es besteht auch kein Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage zielt auf interne steuerliche Angelegenheiten und Geschäftsentscheidungen eines privaten Unternehmens ab. Entsprechende Informationen liegen dem Amt daher nicht vor.“

Frage 19:

Ist dem Senat oder den Bezirken bekannt, ob die PREIG ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen nachweist – etwa durch Maklerverträge, Anzeigen oder Besichtigungsprotokolle, um Steuerzahlungen zu reduzieren?

Antwort zu 19:

Informationen, die einen Steuerfall betreffen, sind durch das Steuergeheimnis i. S. d. § 30 Abgabenordnung geschützt und dürfen nicht offenbart werden.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

Dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist diesbezüglich nichts bekannt.
Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:
Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Nein, aber bereits leerstehende Wohnungen wurden bereits dem Wohnungsmarkt wieder
zugeführt.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Die Frage zielt auf interne steuerliche Angelegenheiten und Geschäftsentscheidungen eines
privaten Unternehmens ab. Entsprechende Informationen liegen dem Amt daher nicht vor.“

Frage 19:

Welche Kenntnisse haben der Senat oder die Bezirke über das Firmennetzwerk, die Holdingstruktur,
Standortstrategie und steuerliche Logik des Firmengeflechts der P. AG?

Antwort zu 19:

Informationen, die einen Steuerfall betreffen, sind durch das Steuergeheimnis i. S. d. § 30
Abgabenordnung geschützt und dürfen nicht offenbart werden.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:
Dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist diesbezüglich nichts bekannt.
Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:
„Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Im Fall der Malplaquetstraße 10 war die J. M. 10 GmbH & Co. KG Antragsteller. Eine
Kurzrecherche aufgrund der vorliegenden Anfrage ergab, dass dieses Unternehmen Teil des
Firmengeflechts der P. AG zu sein scheint.
Es ist allgemein bekannt und üblich, dass für Objekte eigene GmbH gegründet werden, was für
die Genehmigungspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten allerdings keine Rolle spielt, da
beantragte Maßnahmen am Gebäude beschieden werden, unabhängig vom Eigentümer.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:
„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Amt keine Erkenntnisse vor.“

Frage 20:

Welche Kenntnisse haben der Senat oder die Bezirke über die Standortstrategie und steuerliche Logik des Firmengeflechts der P. AG, mit Standorten in Berlin, Zossen, Bremerhaven und München, unter Anwendung der Erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG dazu geeignet ist, Steuern auf durch Vermietung erzielte Gewinne maximal zu vermeiden? Sofern ein Steuervermeidungsmodell zu Lasten der öffentlichen Hand und des Steuerzahlers vorliegen sollte, welche Maßnahmen kann der Senat dagegen ergreifen?

Antwort zu 20:

Informationen, die einen Steuerfall betreffen, sind durch das Steuergeheimnis i. S. d. § 30 Abgabenordnung geschützt und dürfen nicht offenbart werden.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:
Dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine Kenntnis der Zweckentfremdung und keine Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu liegen dem Amt keine Erkenntnisse vor. Die Frage betrifft die steuerliche Bewertung sowie mögliche Steuervermeidungsmodelle eines privaten Unternehmens. Entsprechende Informationen unterliegen im Übrigen regelmäßig dem Steuergeheimnis und liegen nicht vor.“

Frage 21:

Ist dem Senat oder den Bezirken bekannt, dass die P. AG bei allen oben genannten Objekten eine sogenannte Zentralisierung der Stromzähler in den Kellern im Rahmen geplanter oder bereits durchgeführter elektrischer Strangsanierungen vorsieht bzw. inwiefern kommt er ebenfalls zur Einschätzung, dass damit eine Verletzung des Datenschutzes vorliegt, denn der Vermieter und die Nachbarn können leicht die jeweiligen privaten Stromverbrauchswerte ablesen (so bereits im Keller des Hauses Bochumer Straße 19 leicht möglich) und vor allem, dass damit eine statt der angekündigten Strangsanierung und damit Instandhaltung, nun eine Modernisierung inklusive monatlicher Umlagefähigkeit in anteilmäßiger Höhe von derzeit 8 Prozent vorliegt und damit diese Baumaßnahme zur Modernisierung quasi umgewidmet wurde, weil die Leitungsquerschnitte erhöht werden, obwohl die Stromverbräuche in den jeweiligen Haushalten aufgrund elektrischer Energiesparmaßnahmen (LED-Beleuchtung, Energiesparkühlschränke etc.) über Jahre zurückgehen – inwiefern können die Bezirke und Mieter*innen gegen diese „Abzocke“ vorgehen?

Antwort zu 21:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Hierzu hat das Bezirksamt keine Kenntnis.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

Dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist diesbezüglich nichts bekannt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Nein, dem Wohnungsamt liegen hierzu keine Kenntnisse vor.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine Kenntnis der Zweckentfremdung und keine Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zählerzentralisation ist ebenfalls Gegenstand der Genehmigung vom 10.06.2025. Die datenschutzrechtlichen Aspekte sind nicht Teil der erhaltungsrechtlichen Prüfung. Vielmehr wird bei der Maßnahme geprüft, ob von ihr ein Verdrängungseffekt ausgeht und ob sie gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 oder 1a BauGB zu genehmigen ist. Da die Maßnahme keinen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnqualität hat und keinen gehobenen oder luxuriösen Standard begründet, ist eine Genehmigung zu erteilen.

Zählerzentralisationen werden in der Praxis des Milieuschutzes regelmäßig genehmigt. Bei der Beurteilung kann auch das individuelle Nutzerverhalten der Mieter durch Energiesparmaßnahmen nicht zur Grundlage der Beurteilung gemacht werden, da dies keine Konstante darstellt.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es ist nicht bekannt, dass im Rahmen der beantragten Maßnahmen eine Zentralisierung der Stromzähler vorgesehen war. Grundsätzlich gibt es im Amt keine Erkenntnisse darüber, inwieweit hierdurch datenschutzrechtliche Vorschriften verletzt werden. Eine datenschutzrechtliche Bewertung ist nicht Gegenstand der Prüfung des sozialen Erhaltungsrechts.

Grundsätzlich ist durch die Maßnahme keine Verdrängungswirkung im Sinne der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten. Soweit mietrechtliche Fragestellungen betroffen sind, können sich betroffene Mietparteien an das Angebot der Mieterberatung Prenzlauer Berg wenden.“

Frage 22:

Welche Maßnahmen ziehen der Senat und die Bezirke in Betracht, um den Schutz von Mieter*innen bei den vielfältigen Vorhaben dieser Art durch Unternehmen wie die P. AG zu verbessern?

Antwort zu 22:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In sozialen Erhaltungsgebieten werden die Genehmigungskriterien nach § 172 BauGB konsequent angewendet. Bau- und Modernisierungsvorhaben, die zu einer deutlichen Mieterhöhung führen könnten, bedürfen einer Genehmigung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen finden anlassbezogen, im Rahmen der personellen Kapazitäten, Überprüfungen statt, um die Einhaltung der Vorgaben sicherzustellen. Rechtlich und personell ist dies im Land Berlin nicht vorgesehen bzw. untersetzt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

„Der Handlungsrahmen bei der Prüfung etwaiger Anträge wird durch die geltenden rechtlichen Vorschriften (z.B. bzgl. der Bauordnung Berlin oder des Erhaltungsrechts) definiert. Entsprechen die beantragten Maßnahmen nicht diesen Vorschriften, so werden diese versagt.

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Der Bezirk bewertet Maßnahmen, die zu erheblichen Belastungen für Mieterinnen und Mieter führen können, grundsätzlich kritisch und unterstützt im Rahmen seiner Möglichkeiten den Schutz der betroffenen Haushalte. Mieterinnen und Mieter können sich bei entsprechenden Ankündigungen oder Maßnahmen an die bezirkliche Mieterberatung beziehungsweise an eine mietrechtliche Beratung wenden. Soweit Anhaltspunkte für zweckentfremdungsrechtlich relevante Sachverhalte bestehen, prüft das Wohnungsamt diese im Rahmen seiner Zuständigkeit.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Mieterschutz unterliegt nicht dem ZwVbG; auch keine Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Vorhaben auf Grundstücken der P. AG werden, sofern Sie im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen, gemäß Gleichbehandlungsgrundsatz wie jedes andere Vorhaben gemäß den Vorgaben und Zielen der Verordnung beurteilt. Es können ausschließlich Maßnahmen geprüft werden, die ausdrücklich genehmigungspflichtig sind. Gegen bereits ungenehmigte ausgeführte Maßnahmen, die gegen die Erhaltungsziele verstoßen, wird mit entsprechend zur Verfügung stehenden Instrumenten (Ordnungswidrigkeiten, Rückbau) vorgegangen.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zum Schutz der Mieter wendet das Bezirksamt die ihm zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente an.“

Frage 23:

Inwiefern fanden Gespräche des Senats oder der Bezirke mit der P. AG sowie ihr verbundenen Unternehmen statt – und wenn ja, was waren die Inhalte der Gespräche und wann fanden diese jeweils statt?

Antwort zu 23:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt (Fachbereich Stadtplanung) führte wiederholte Bauberatungsgespräche im Rahmen der Antragstellung für die energetische Sanierung, den Dachgeschossausbau mit Aufzugsanbau und den Neubau eines Wohngebäudes durch. Diese Gespräche fanden ab März 2024 für den Dachgeschossausbau und Möglichkeiten einer Nachverdichtung im Hof sowie im Mai 2024 dann auch zur energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes statt. Gegenstand der Gespräche waren jeweils immer Abstimmungen zur planungsrechtlichen und erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit der besagten Planungen bzw. verschiedenen Planstände. Die Gespräche zu den wesentlichen Abstimmungen erfolgten bis ca. Februar 2025.

Seitens des Rechtsanwaltes der P. R. 34 V. GmbH wurde aktuell in einem Schreiben vom 11.06.2026 dazu geraten, einen gemeinsamen Besprechungstermin mit den Beteiligten der Fachbereiche (Wohnungsamt und Stadtplanung) des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf abzuhalten.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt:

Dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist diesbezüglich nichts bekannt.“

Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Arbeit, Bürgerdienste und Soziales:

Mit dem Wohnungsamt beziehungsweise der zuständigen Abteilung wurden keine Gespräche mit P. AG oder mit ihr verbundenen Unternehmen geführt.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Keine Kenntnis der Zweckentfremdung und keine Zuständigkeit der Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Fehlanzeige.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gespräche mit der Bauaufsicht haben nicht stattgefunden.“

Frage 24:

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

Antwort zu 24:

Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln und Pankow wurden am 19.06.2026 um eine Stellungnahme bis zum 24.06.2026, 12 Uhr, gebeten.

Berlin, den 01.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen