

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

**Aktueller Stand des Leerstandsverfahrens in der Landshuter Straße 1 / Bam-
berger Straße 49?**

und **Antwort** vom 7. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. September 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26977

vom 20. August 2026

über Aktueller Stand des Leerstandsverfahrens in der Landshuter Straße 1 / Bamberger Straße 49?

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 Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zum aktuellen Stand der angeordneten Sanierungsmaßnahmen an dem großen Eckgebäude Landshuter Straße 1 / Bamberger Straße 49 vor?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nach Kenntnisstand des Stadtentwicklungsamts liegen den Eigentümer*innen des Grundstücks seit dem Jahr 2022 erhaltungsrechtliche Bescheide für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Instandhaltung des gesamten Gebäudes sowie konkreter, einzelner Wohnungen vor. Die zeitliche Umsetzung und die tatsächliche Durchführung der genehmigten Instandhaltungsmaßnahmen liegen jedoch in der Verantwortung der Eigentümer*innen selbst und es kann seitens Stadtentwicklungsamt kein Einfluss auf die Durchführung der Bauarbeiten genommen werden. Eine direkte Anordnung von Sanierungsmaßnahmen ist dem

Stadtentwicklungsamt nicht bekannt. Zudem sind derzeit ergänzende erhaltungsrechtliche Sanierungsmaßnahmen beantragt und eine Prüfung und Abstimmung dieser Maßnahmen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung.“

Frage 2:

Welche Informationen liegen dem Bezirksamt hinsichtlich der erforderlichen Sanierung vor? Wurden seitens der Eigentümerin bereits vorbereitende oder konkrete Sanierungsmaßnahmen durchgeführt? Falls ja, welche Maßnahmen wurden bislang umgesetzt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die erhaltungsrechtlichen Bescheide sind nicht befristet und die Durchführung liegt in der Verantwortung der Eigentümer*innen. Eine Anzeige des Baubeginns oder des Abschlusses von Sanierungsmaßnahmen ist im erhaltungsrechtlichen Verfahren nicht vorgesehen. Der Bauaufsichtsbehörde liegt seit Dezember 2025 ein Antrag auf „Energetische Sanierung, Dachaufstockung, Sanierung und Wohnungsteilung eines gründerzeitlichen Wohnhauses“ vor. Das Verfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Aktuell erfolgt die Beteiligung des Fachbereichs Stadtplanung.“

Frage 3:

In der Drucksache 19/24912 wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentümerin im Rahmen eines Klageverfahrens eine Frist bis zum 30.09.2026 zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eingeräumt wurde. Welche Schritte plant das Bezirksamt im Hinblick auf die laufenden Zweckentfremdungsverfahren, sollte die Sanierung bis zum Ablauf dieser Frist nicht oder nicht vollständig durchgeführt worden sein?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für 26 Wohnungen wurden bereits Wohnzuführungsaufforderungen unter Androhung von Zwangsgeldern in Höhe von je 5000,00 € erlassen. Mit Ablauf der gesetzten Frist zum 30.09.2026 ist der Eigentümer verpflichtet nachvollziehbar darzulegen, dass Sanierungs- und Baumaßnahmen des Bauprojektes ernsthaft vorangetrieben und umgesetzt werden. Sollte die Zweckentfremdungsstelle zu der Auffassung gelangen, dass keine Zügigkeit gegeben ist, würden die Festsetzung der angedrohten Zwangsgelder geprüft werden.“

Frage 4:

Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt zu den Gründen für den derzeitigen Leerstand der Wohnungen vor? Ist dem Bezirksamt bekannt, weshalb in den letzten Jahren keine erneute Vermietung der leerstehenden Wohnungen beziehungsweise kein Nachzug von Mietparteien erfolgt ist?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude Landshuter Straße 1/ Bamberger Straße 49 soll aktuell umgebaut bzw. saniert werden. Über konkrete Maßnahmen liegen der Zweckentfremdungsstelle zum jetzigen Zeitpunkt nur wenige Angaben vor. Die Frist zur Nachweisführung ist noch nicht abgelaufen (siehe Antwort

zu Frage 3). Informationen über Veranlassungen und Intentionen des Eigentümers zu unterbliebenen Vermietungen liegen nicht vor und wären Spekulation.“

Frage 5:

Liegen dem Bezirksamt Angaben zum Zeitpunkt des letzten Eigentümerwechsels der Immobilie vor? Falls ja, wann erfolgte dieser und wie viele Mietwohnungen wurden seit diesem Eigentümerwechsel neu vermietet?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen keine Informationen zum Zeitpunkt des letzten Eigentümerwechsels oder der Anzahl der Neuvermietungen vor. Aufgrund der derzeitigen IT-Störungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist die Nutzung entsprechender Dienste zur Recherche der Eigentümerstrukturen zudem eingeschränkt.“

Frage 6:

Welche Möglichkeiten und Instrumente stehen dem Bezirksamt zur Verfügung, um zu überprüfen, ob Eigentümerinnen Strategien verfolgen, die auf ein gezieltes Verfallenlassen von Wohnraum, spekulativen Leerstand oder eine strategische Entmietung ganzer Wohnhäuser abzielen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zweckentfremdungsstelle steht mit beteiligten Ämtern in ständigem Austausch und überprüft Verfahrensschritte von Eigentümern zielgenau und zeitnah. Dabei steht insbesondere im Mittelpunkt, inwieweit Vorhaben ernsthaft und zielführend betrieben werden. Anhand der im laufenden Verwaltungsprozess gewonnen Erkenntnisse richtet die Zweckentfremdungsstelle ihre Tätigkeit aus.“

Frage 7:

Welche Maßnahmen kann und wird das Bezirksamt ergreifen, wenn sich im Rahmen seiner Prüfungen Hinweise auf ein gezieltes Verfallenlassen, spekulativen Leerstand oder eine strategische Entmietung der Immobilie ergeben?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot liegt nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 ZwVbG vor, wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht. Wird leerstehender Wohnraum nicht innerhalb der drei Monate ab Beginn des Leerstandes zu Wohnzwecken genutzt, besteht ein Genehmigungserfordernis durch das Bezirksamt.

Nach § 2 Absatz 2 Nummer 4 ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung jedoch nicht vor, wenn Wohnraum bis zu zwölf Monate leer steht, weil er zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird. Die Gründe für einen Leerstand sind vielfältig. Es gibt Fälle, in denen die jeweiligen Eigentümer wegen einer Überforderung oder wegen eines mangelnden Interesses Wohnungen leerstehen lassen. Obwohl medial häufig von einem spekulativen Leerstand die Rede ist, kommt dies in der Praxis der Zweckentfremdungsstelle eher selten vor. Ein häufiger Grund für einen Leerstand ist die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden. Hier muss der

jeweilige Einzelfall betrachtet werden. Sofern die Zweckentfremdungsstelle zu der Überzeugung gelangt, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wird dem Verantwortlichen rechtliches Gehör für den beabsichtigten Erlass einer Anordnung erteilt. Er kann sich dann innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist äußern. Sofern die Zweckentfremdungsstelle nach einer Bewertung der Äußerung weiterhin von einer Zweckentfremdung ausgeht, wird eine Wohnzuführungsaufforderung erlassen. Hierbei muss eine angemessene Frist gesetzt werden, die so bestimmt sein muss, dass die Anordnung zeitlich umsetzbar ist. Die Wohnzuführungsanordnung wird regelmäßig mit einer Androhung eines Zwangsgeldes verbunden. Sofern die Frist verstrichen ist, ohne dass eine Rückführung erfolgte, wird das angedrohte Zwangsgeld festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine neue – dann in der Regel kürzere – Frist festgesetzt und ein neues – dann höheres – Zwangsgeld für den Fall angedroht, dass der Verantwortliche auch diese Frist verstreichen lässt. Das jeweils festgesetzte Zwangsgeld wird über die Vollstreckungsstellen der Finanzämter vollstreckt.“

Berlin, den 07.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen