

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 25. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2026)

zum Thema:

**Hochstädter Straße 6 in Wedding - Spekulativer Leerstand und
Zweckentfremdung im Milieuschutzgebiet Leopoldplatz?**

und **Antwort** vom 9. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. September 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. 19/27010

vom 25. August 2026

über Hochstädter Straße 6 in Wedding - Spekulativer Leerstand und Zweckentfremdung im
Milieuschutzgebiet Leopoldplatz?

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 den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat und dem Bezirksamt Mitte zum Wohnhaus Hochstädter Straße 6, 13347 Berlin (Erhaltungsgebiet Leopoldplatz), vor, insbesondere zu den Eigentumsverhältnissen (nach Kenntnis der Fragestellerin eine „Albert Immo 5 S.à r.l.“ mit Sitz in Luxemburg), zur Verwaltung sowie zu anhängigen erhaltungs-, bau- und zweckentfremdungsrechtlichen Vorgängen?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Eigentumsverhältnisse an dem Objekt Hochstädter Straße 6 sind dem Bezirksamt bekannt. Das Objekt wurde hinsichtlich der einzelnen Wohneinheiten umfassend geprüft. Im Vorderhaus befinden sich insgesamt 13 Wohnungen. Davon steht derzeit eine Wohneinheit leer; die übrigen zwölf Wohnungen sind regulär bewohnt.“

Im Seitenflügel befinden sich insgesamt zwölf Wohnungen. Davon stehen derzeit zwei Wohneinheiten leer. Bei zwei weiteren Wohneinheiten wird derzeit geprüft, ob eine Nutzung als möbliertes Wohnen vorliegt. Hierzu sind noch entsprechende Nutzungsnachweise anzufordern bzw. auszuwerten.“

Dem Senat liegen zum Standort darüber hinaus keine Erkenntnisse vor.

Frage 2:

Welche Amtsverfahren nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) liefen bzw. laufen für das Objekt, seit wann, für welche Wohneinheiten und aus welchem Grund? Wie stellen sich die einzelnen Verfahrensstände dar?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Vorderhaus wird ein Amtsermittlungsverfahren wegen des Verdachts des zweckentfremdungsrechtlich relevanten Leerstands geführt.

Für den Seitenflügel laufen zwei Amtsermittlungsverfahren wegen Leerstands. Darüber hinaus werden zwei weitere Wohneinheiten im Hinblick auf eine mögliche Nutzung zum möblierten Wohnen überprüft.

Soweit sich der Leerstand im Rahmen der Amtsermittlungen bestätigt, werden die Verfügungsberechtigten aufgefordert, die betroffenen Wohnungen zeitnah wieder Wohnzwecken zuzuführen. Soweit erforderlich, erfolgt dies unter Androhung bzw. Festsetzung von Zwangsgeld.“

Frage 3:

Wie viele Anzeigen und Hinweise von Bürger*innen zu diesem Objekt sind beim Bezirksamt Mitte seit 2024 registriert (bitte nach Eingangsdatum und Gegenstand)? Ist dabei erfasst, dass Mieter*innen den Leerstand bereits im Dezember 2025 gegenüber der BVV bzw. dem zuständigen Ausschuss angezeigt haben, und in welcher Form werden Eingaben aus der BVV in die Zweckentfremdungsverfahren des Wohnungsamtes überführt?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt liegen nach derzeitigem Kenntnisstand Hinweise bzw. Anzeigen aus September 2025 sowie aus Februar, März und April 2026 vor.

Die in der Fragestellung angesprochene Eingabe aus der BVV wurde Ende Dezember 2025 innerhalb des Bezirksamtes unter anderem an den Fachbereich Zweckentfremdung weitergeleitet. Der Fachbereich hat hierzu im Januar 2026 eine fachliche Zuarbeit geleistet und im Anschluss eigene Ermittlungen aufgenommen bzw. die Verfügungsberechtigten kontaktiert.

Eingaben aus der BVV werden, soweit sie zweckentfremdungsrechtlich relevante Sachverhalte enthalten, an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet und dort im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit geprüft. Der Leerstand in dem Objekt ist dem Bezirksamt bekannt und Gegenstand der laufenden Amtsermittlungen.“

Frage 4:

Liegen für Wohnungen in der Hochstädter Straße 6 Anträge auf oder Genehmigungen für Leerstand nach § 3 ZwVbG vor (bitte nach Wohneinheit, Zeitraum und Begründung)? Falls nein: Wie bewertet der Senat, dass nach

Dokumentation der Mieter*innenschaft mehrere Wohnungen seit deutlich mehr als drei Monaten, teilweise seit rund 14 bis 17 Monaten, ohne Wohnnutzung sind (u. a. Seitenflügel EG links seit Juni 2025, Seitenflügel 3. OG links seit März 2025, Seitenflügel 4. OG rechts seit Dezember 2025, mehrere Einheiten im 4. OG des Vorderhauses)?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für die betreffenden Wohnungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Genehmigungen für zweckentfremdungsrechtlich relevanten Leerstand vor.

Die betroffenen Verfügungsberechtigten werden im Rahmen der laufenden Amtsermittlungen aufgefordert, die Wohnungen wieder zeitnah Wohnzwecken zuzuführen.

Die im Seitenflügel, 3. Obergeschoss links, befindliche Wohnung ist nach derzeitiger Kenntnis seit September 2025 möbliert vermietet. Insoweit sind noch entsprechende Nutzungsnachweise anzufordern und zu prüfen.

Der Seitenflügel, 4. Obergeschoss rechts, befindet sich ebenfalls noch in der Prüfung.

Für das 4. Obergeschoss des Vorderhauses kann ein Leerstand mehrerer Einheiten nicht bestätigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand steht dort lediglich eine Wohneinheit leer; die übrigen drei Wohneinheiten sind regulär bewohnt.“

Frage 5:

Wann und in welchem Umfang hat der Bereich Zweckentfremdung des Bezirksamts Mitte vor Ort unangekündigte Prüfungen durchgeführt, Klingelschilder und Briefkästen dokumentiert oder Anmeldebestätigungen aus dem Melderegister angefordert? Sofern sich die Ermittlungen im Wesentlichen auf die von der Eigentümerseite vorgelegten Unterlagen (Sanierungsgenehmigungen, Mietverträge, Inserate) gestützt haben: Aus welchem Grund wurde auf eine Prüfung vor Ort verzichtet, obwohl Mieter*innen einen über Monate fotografisch dokumentierten Leerstand gemeldet hatten?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im März 2026 wurde durch den Bereich Zweckentfremdung eine unangekündigte Prüfung vor Ort durchgeführt.

Im April 2026 wurden die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse unter anderem mit den Daten des Melderegisters abgeglichen.

Am 1. September 2026 erfolgte darüber hinaus eine weitere Besichtigung des Objektes vor Ort gemeinsam mit der zuständigen Hausverwaltung. Dabei konnten die einzelnen Wohneinheiten nochmals konkret überprüft werden.“

Frage 6:

Welche Anforderungen stellt das Bezirksamt an einen sanierungsbedingten Leerstand, wenn sich Verfügungsberechtigte auf erteilte Sanierungsgenehmigungen berufen? Werden verbindliche Bauzeitenpläne mit Baubeginn und Fertigstellungstermin, Anzeigen des Baubeginns sowie Nachweise der tatsächlichen Bauausführung verlangt, und wie wird kontrolliert, ob nach Abschluss der Arbeiten eine unverzügliche Wiedervermietung erfolgt?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Bei einem geltend gemachten sanierungsbedingten Leerstand ist grundsätzlich nachvollziehbar darzulegen, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und in welchem zeitlichen Ablauf diese erfolgen.

Hierzu ist insbesondere ein entsprechender Bauablauf- bzw. Bauzeitenplan vorzulegen, aus dem sich nachvollziehbar ergibt, welche Arbeiten wann durchgeführt werden sollen. Die Angaben müssen schlüssig und realistisch sein.

Soweit sich aus den vorgelegten Unterlagen offene Fragen ergeben, kann der Fachbereich weitere Nachweise anfordern bzw. mit den Verfügungsberechtigten Rücksprache nehmen.“

Frage 7:

Genügt aus Sicht des Senats ein Vermietungsinserat als Nachweis ernsthafter Vermietungsbemühungen, wenn die geforderte Nettokaltmiete deutlich oberhalb des Mietspiegels liegt? Im vorliegenden Fall wurden für Altbauwohnungen im Wedding rund 23 €/m² (1.440,25 € für 53,68 m²) und rund 22 €/m² (1.661,56 € für 69,06 m²) nettokalt verlangt, während die Wohnungen weiter leer stehen. Anhand welcher Kriterien prüft das Bezirksamt, ob ein Angebot marktgerecht und damit ernsthaft ist?

Antwort zu 7:

Laut Ziffer 8.3 AV-Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG): „Keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 3 ZwVbG: Diese Vorschrift bezieht sich auf den notwendigerweise in Kauf zu nehmenden Leerstand, der sich aus der Nichtvermietbarkeit von Wohnraum ergibt. Eine Zweckentfremdung liegt danach nicht vor, wenn die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Leerstand nicht zu vertreten haben, das heißt, wenn ernsthafte Vermietungsbemühungen erfolglos geblieben sind. Nach Ablauf von drei Monaten können ernsthafte Vermietungsbemühungen nur anerkannt werden, wenn sie über die Aufgabe von allgemein gehaltenen Vermietungsanzeigen hinausgehen und dabei erfolglos sind, obwohl die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum zum Beispiel zu einem Mietpreis anbieten, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Berliner Mietspiegel nicht überschreitet. Ist der Berliner Mietspiegel nicht anwendbar, ist eine Unvermietbarkeit gegeben, wenn der marktübliche Mietpreis nicht erzielt werden kann. In Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktsituation, die der Grund für das gesetzliche Zweckentfremdungsverbot ist, ist eine Unvermietbarkeit von zu Wohnzwecken geeignetem Wohnraum praktisch kaum vorstellbar.“

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Ein Vermietungsinserat allein stellt aus Sicht des Fachbereichs Zweckentfremdung keinen ausreichenden Nachweis dafür dar, dass ein Leerstand zweckentfremdungsrechtlich gerechtfertigt ist.

Die Frage, ob eine vom Verfügungsberechtigten verlangte Miete – beispielsweise 22 oder 23 €/m² nettokalt – marktgerecht ist oder ob ein Mietangebot aufgrund der Miethöhe tatsächlich ernsthaft zur Vermietung geeignet ist, gehört jedoch nicht zum originären Aufgabenbereich des Fachbereichs Zweckentfremdung.

Im Rahmen eines Zweckentfremdungsverfahrens ist vielmehr zu prüfen, aus welchem Grund eine Wohnung leer steht und ob der geltend gemachte Grund von dem Verfügungsberechtigten zu vertreten bzw. zweckentfremdungsrechtlich nachvollziehbar ist.“

Frage 8:

Wurde für die inserierten und die möbliert vermieteten Wohnungen ein Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) oder ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse geprüft? Wie viele solcher Verfahren hat das Bezirksamt Mitte in den Jahren 2024, 2025 und 2026 eingeleitet und mit welchem Ergebnis abgeschlossen?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Hochstädter Straße 6 ist lediglich eine Anzeige nach § 5 WiStG im Wohnungsamt eingegangen. Es handelt sich jedoch nicht um eine möblierte Wohnung. Der Vorgang wird derzeit geprüft und ist in Bearbeitung.

Insgesamt sind 873 Anzeigen wegen mutmaßlicher Mietpreisüberhöhung im Bezirksamt Mitte (BA Mitte) eingegangen. Davon sind derzeit noch 302 Anzeigen offen, bei denen eine mögliche Mietpreisüberhöhung geprüft wird. Es wurde noch kein Bußgeldbescheid erlassen.“

Frage 9:

Welche Erkenntnisse liegen zur befristeten und möblierten Vermietung im Objekt vor (nach Angaben von Mieter*innen u. a. Seitenflügel 1. OG rechts und 5. OG links zu 1.400 € für 52 m² bzw. 1.300 € für 47 m²)? Unter welchen Voraussetzungen ist möbliertes Wohnen auf Zeit im Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig, und wurde eine solche Genehmigung für dieses Haus beantragt oder erteilt?

Antwort zu 9:

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Nutzungsänderungen in sozialen Erhaltungsgebieten genehmigungsbedürftig. Die befristete Vermietung und Untervermietung von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum stellt grundsätzlich eine solche genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar. Soweit zum Zeitpunkt der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets durch Rechtsverordnung des Bezirks eine befristete Vermietung und Untervermietung von Wohnraum nachweisbar bestand, ist die Fortführung dieser Nutzungen nicht genehmigungsbedürftig.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Seit April 2026 benötigen befristete Vermietungen in Milieuschutzgebieten (sozialen Erhaltungsgebieten) auf Grundlage der „VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen grundsätzlich eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand keine erhaltungsrechtliche Antragspflicht für befristete Mietverträge.

Jede befristete von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum ist seit Inkrafttreten der VV genehmigungspflichtig. Es geht darum, insbesondere gewerbliche Geschäftsmodelle und überteuerte Zwischenvermietungen einzudämmen. Befristete Vermietungen gemäß § 575 BGB sowie befristete Untervermietungen des eigenen Haupt- oder Zweitwohnsitzes natürlicher Personen sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Prüfung der Anträge bezieht sich darauf,

ob die Voraussetzungen des § 575 BGB vorliegen und ob die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhaltungsverordnung bereits befristet vermietet war. Lag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhaltungsverordnung nachweislich bereits ein befristetes Mietverhältnis vor, greift der Bestandsschutz.

Bei den dokumentierten Mietermeldungen handelt es sich um Anzeigen über Leerstände sowie um Anfragen dazu, ob für die betroffenen Mietparteien mit befristetem Mietvertrag ein Antrag oder Bescheid für bauliche Maßnahmen vorliegt. Alle diese Anfragen gingen vor dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift (VV) ein.

Für das Objekt Hochstädter Straße 6 liegt derzeit ein Antrag auf befristete Vermietung (Vorderhaus, 4. OG links) vor. Dieser ist jedoch aufgrund noch ausstehender Nachforderungen aktuell nicht prüffähig.“

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Praxis, Wohnungen mit Verweis auf eine geplante Sanierung nach § 575 BGB befristet zu vermieten, wenn nach Auszug der Mieter*innen über Monate keinerlei Bautätigkeit erfolgt? Welche Handhabe haben Bezirksämter, die Ernsthaftigkeit des angegebenen Befristungsgrundes zu überprüfen?

Antwort zu 10:

Die Regelungen zu Zeitmietverträgen enthält § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). § 575 BGB enthält die Bestimmungen, wann ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen werden darf, das Auskunftsrecht der Mieterinnen und Mieter vor Ablauf der Befristung und die Rechtsfolgen, wenn der Grund der Befristung verspätet eintritt oder wegfällt. Entfällt der Grund, so können Mieterinnen und Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes trifft nach § 575 Absatz 3 BGB den Vermieter bzw. die Vermieterin. Der Senat unterstützt die betroffenen Mieterinnen und Mieter bei der Verwirklichung des im BGB geregelten zivilrechtlichen Mieterschutzes durch die Finanzierung der kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen. Die Mietrechtsexpertinnen und -experten bei den kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen zeigen den Mieterinnen und Mietern die Handlungsmöglichkeiten zur Durchsetzung ihrer berechtigten Ansprüche auf. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht ist entscheidend, welcher konkrete Grund für den Leerstand nach Beendigung eines Mietverhältnisses geltend gemacht wird und ob dieser Grund nachvollziehbar und entsprechend nachweisbar ist.

Für eine der betroffenen Wohnungen ist nach derzeitiger Kenntnis vor einer vorgesehenen Sanierung nochmals eine befristete Vermietung für einen Zeitraum von drei Jahren vorgesehen. Aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht bestehen gegen diese befristete Vermietung nachzeitigem Kenntnisstand keine entsprechenden Beanstandungen.“

Frage 11:

Wann wurde das Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt, auf welcher Rechtsgrundlage und mit welcher Genehmigung nach § 172 BauGB bzw. § 250 BauGB? Welche Kündigungssperrfrist gilt, wie viele Einheiten wurden seit der Aufteilung bereits einzeln veräußert, und wie wird die Einhaltung der Sperrfrist überwacht?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Am 14.1.2021 wurde die Genehmigung zur Umwandlung gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB erteilt. Die Umwandlung des Grundstücks wurde am 27.8.2021 vollzogen. Das im Grundbuch eingetragene sieben-jährige Veräußerungsverbot endet am 26.8.2028.

Für jeden beabsichtigten Verkauf einer Wohnung während der Dauer der Veräußerungsbeschränkung ist beim Bezirksamt eine Genehmigung gem. § 172 BauGB zu beantragen. Anträge zur Veräußerung von Wohnungen liegen bisher nicht vor. Laut aktuellem Grundbuchstand ist die Albert Immo 5 S.à r.l. Eigentümerin aller Wohneinheiten.

Die Kündigungssperrfrist gem. § 577 BGB beträgt zehn Jahre, verkürzt sich aber um fünf Jahre nach Ablauf der der sieben-jährigen Veräußerungsbeschränkung. Bei Verkauf der Wohnungen an Dritte sind die Mieter somit nochmals fünf Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Ab dem Zeitpunkt der Umwandlung beträgt die Kündigungsschutzfrist damit 12 Jahre.“

Frage 12:

Welche Erkenntnisse liegen zum Verkauf des Hauses im Jahr 2017 und zur damaligen Entscheidung des Bezirks gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vor? Welche Instrumente sieht der Senat heute, um die verbliebene Mieter*innenschaft in solchen Häusern zu schützen, etwa über das soziale Erhaltungsrecht, Ankaufsoptionen oder Abwendungsvereinbarungen?

Antwort zu 12:

Dem Senat liegen zum Verkauf keine Erkenntnisse vor.

Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter und vor Verdrängung wirkt ein umfassendes Instrumentarium. Dazu gehören das soziale Erhaltungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht, die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen sowie die kostenfreie Mieterberatung. Da das Haus in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, steht dem Bezirk gemäß § 24 Absatz 2 Baugesetzbuch kein Vorkaufsrecht zu. Entsprechend können Abwendungsvereinbarungen nicht eingesetzt werden.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Zur Zeit der Veräußerung des Grundstücks wurde das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten noch nicht geprüft, da sich das Vorgehen dazu noch in Abstimmung befand. (vgl. dazu DS 0243/V sowie DS 0957/V der BVV Mitte)“

Frage 13:

Sind dem Bezirksamt Kündigungen, Räumungsklagen oder sonstige Verdrängungsvorgänge in diesem Objekt bekannt, und in welcher Form werden betroffene Mieter*innen im Erhaltungsgebiet Leopoldplatz beraten und unterstützt?

Antwort zu 13:

Eine Antwort des Bezirks zu dieser Frage liegt nicht vor. Betroffenen Mieterinnen und Mieter steht in jedem Fall die kostenfreie Mieterberatung zur Verfügung.

Frage 14:

Wie ist das Wohnungsamt Mitte personell ausgestattet, um Zweckentfremdung und Leerstand zu verfolgen (bitte Stellen und besetzte VZÄ angeben)? Welchen Handlungsbedarf sieht der Senat, um Vor-Ort-Kontrollen statt reiner Aktenprüfungen zu ermöglichen?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind 10 Stellen der OE Zweckentfremdung zugeordnet und diese sind aktuell mit 8,57 VZÄ besetzt.“

Der Senat sieht keinen Handlungsbedarf, da das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz in § 5 Absatz 5 bereits die Möglichkeit von Vor-Ort-Kontrollen vorsieht.

Frage 15:

Wie bewertet der Senat das hier beschriebene Muster aus Umwandlung, befristeten Mietverträgen, übersteuerten Inseraten und langjährigem Leerstand mit dem Ziel einer gewinnmaximierten Einzelveräußerung nach Ablauf der Sperrfrist? Welche gesetzlichen Verschärfungen, etwa eine Leerstandsabgabe oder eine Beweislastumkehr zulasten der Verfügungsberechtigten, hält der Senat für erforderlich?

Antwort zu 15:

Der Senat setzt sich mit zahlreichen Maßnahmen für den Erhalt und die zweckbestimmte Nutzung von Wohnraum ein. Im November 2025 wurde die neue Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch beschlossen, demnach gilt in Berlin bis Ende des Jahres 2030 für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Genehmigung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nur in den gesetzlich definierten Ausnahmefällen zulässig. Mit der Durchführung von Mietenscans von öffentlich zugänglichen Wohnungsinseraten, erstmals im Juni 2026, werden Verdachtsfälle zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse bzw. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ermittelt und die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben und aufgefordert, ihre Mietforderung zu überprüfen und falls die gesetzliche Begrenzung überschritten ist, diese anzupassen. Das längerfristige unbegründete Leerstehen von Wohnraum kann eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen und von den Bezirken geahndet werden. Ein darüberhinausgehender Schutzbedarf kann insbesondere bei möbliertem oder nur vorübergehend vermietetem Wohnraum bestehen. Der derzeit im parlamentarischen Verfahren beim Bundestag befindliche Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete sieht hierzu insbesondere eine klarere Fassung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 Bürgerliches Gesetzbuch (vorübergehend vermietetem Wohnraum) und gesetzliche Vorgaben für Möblierungszuschläge vor.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Dem Bezirk wurde eine Frist von 7 Arbeitstagen gegeben.

Berlin, den 09.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen