

Es gilt das gesprochene Wort

50. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 18.02.2026

Antwort auf die große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

„Mietenpolitik im Bezirk – passiert da überhaupt noch was?“

1. Frage

Wie viele Bauanträge für wie viele Wohnungen wurden im Bezirk seit 2023 ausgereicht?

Antwort auf 1. Frage

Das Bezirksamt führt keine eigene Statistik. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Danach wurden im Jahr 2023 Baugenehmigungen für die Errichtung von insgesamt 314 Wohnungen mit insgesamt 24.090 qm Wohnfläche erteilt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 327 Wohnungen mit insgesamt 22.030 qm Wohnfläche genehmigt. Für das Jahr 2025 liegen noch keine Daten vor. Das Bezirksamt wird hierüber im Rahmen des jährlichen Wohnungsneubauberichts informieren.

2. Frage

Wie viele der Wohnungen wurden im Rahmen der Wohnungsneubauförderung gefördert?

Antwort auf 2. Frage

Das Bezirksamt führt keine eigene Statistik. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

Geförderte Wohnungen 2023		
Ortsteil	Bezugsfertige Wohnungen	Wohnfläche in qm
Schöneberg	87	5.620
Friedenau	--	--
Tempelhof	--	--
Mariendorf	99	4.278
Marienfelde	--	--
Lichtenrade	--	--
Summe:	186	9.898

(Quelle: Auskunft Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Geförderte Wohnungen 2024		
Ortsteil	Bezugsfertige Wohnungen	Wohnfläche in qm
Schöneberg	438	20.717,69
Friedenau	246	12.536,00
Tempelhof	--	--
Mariendorf	188	11.084,42
Marienfelde	82	5.348,47
Lichtenrade	16	1.075,63
Summe:	970	50.762,21

(Quelle: Auskunft Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Für das Jahr 2025 liegen noch keine Daten vor. Das Bezirksamt wird hierüber im Rahmen des jährlichen Wohnungsneubauberichts informieren.

3. Frage

Wie viele Bebauungspläne mit wie vielen Wohnungen wurden seit 2023 im Bezirk aufgestellt bzw. festgesetzt?

Antwort zur 3. Frage:

Seit 2023 wurden im Bezirk folgende Bebauungspläne mit Wohnungsbau festgesetzt:

B-Plan	Jahr der Festsetzung	Anzahl WE / geförderte WE aus städtebaulichem Vertrag
7-83 (Am Mühlenberg)	2023	120/ 36
7-86 VE (Mariendorfer Damm 186)	2023	37/ keine
7-92 (Lichterfelder Ring)	2025	320/ 96
7-95 (Marienhöfe)	2023	770/ 231

Seit 2023 wurde im Bezirk ein Bebauungsplan aufgestellt, der primär Wohnungsbau vorsieht:

B-Plan	Jahr der Aufstellung	Geplante Anzahl WE / geförderte WE
7-100 VE	2023	297/ 96

Bitte erlauben Sie den Hinweis, dass durch die Fragestellung nicht alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Bezirk abgebildet werden, die Wohnungsbau vorsehen. Es befinden sich noch Bebauungspläne im Verfahren, die vor 2023 aufgestellt wurden. Ein Beispiel ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-85 VE (Dreifaltigkeitsfriedhof III) mit ca. 260 geplanten Wohneinheiten, der 2020 aufgestellt wurde.

4. Frage

Welche einzelnen Wohnungsbaupotentiale mit jeweils wie vielen Wohnungen können nach Auffassung des Bezirksamtes bis 2030 darüber hinaus aktiviert werden?

Antwort zur 4. Frage

Die Wohnbaupotenziale in Tempelhof-Schöneberg werden jährlich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt und in der sogenannten „WoFIS-Liste“ dokumentiert. Aktuell befinden sich die Daten mit Stand 31.12.2025 in der Abstimmung. Entsprechend der „WoFIS-Liste“ gibt es in Tempelhof-Schöneberg folgende Wohnungspotenziale:

Potenzial an Wohneinheiten (WE) gemäß WoFIS 2025

- Potenzial WE bis 2030: **5.190 WE** an 58 Einzelstandorten
- Potenzial WE nach 2030: **3.052 WE** an 22 Einzelstandorten.

5. Frage:

Wie hat sich der „Bauturbo“ des Berliner Senats bisher auf das Bau- und Planungsgeschehen und den Wohnungsbau ausgewirkt?

Antwort zur 5. Frage:

Das Schneller-Bauen-Gesetz vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614) hat bislang keine nennenswerte Vereinfachung oder Beschleunigung des Bauens bewirkt. Der sogenannten „Bau-Turbo“, mithin das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. I N. 257), ist erst seit dem 30.10.2025 in Kraft. Welche Auswirkungen das Gesetz tatsächlich haben wird, lässt sich derzeit noch nicht verlässlich beurteilen. Es haben jedoch bereits erste Beratungen zu Vorhaben stattgefunden.

6. Frage

Was hat das Bezirksamt seit 2023 unternommen, um gegen möbliertes Wohnen auf Zeit, Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum vorzugehen?

Antwort zur 6. Frage

Vielen Dank an die Abteilung von Herrn Steuckardt für die Zuarbeit der Antwort.

Nach § 2 Abs. 1 ZwVbG liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird.

Dies ist insbesondere in den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZwVbG genannten Anwendungsbeispielen der Fall, die nach dem Wortlaut („insbesondere“) und der Gesetzesbegründung nicht abschließend, sondern als besonders relevante Tatbestände der Zweckentfremdung zu verstehen sind.

Die zweckentfremdungsrechtliche Relevanz einer Nutzung, die sich keiner der in der Vorschrift genannten Nutzungsarten zuordnen lässt, ist nach dem Sinn des Zweckentfremdungsverbots zu ermitteln, der gemäß § 1 Abs. 1 ZwVbG in der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besteht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 - OVG 5 B 2/20).

Eine Verwendung der Wohnung als „möbliertes Wohnen auf Zeit“ unterfällt zwar keiner der in den Anwendungsbeispielen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 ZwVbG genannten Nutzungsarten, jedoch kann eine solche Nutzung eine Zweckentfremdung darstellen. Hierfür sind in jedem Fall alle den Einzelfall zugrunde liegende Sachverhalte zu prüfen und zu beurteilen.

Der zunächst baurechtlich geprägte Begriff des Wohnens setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus. Diese Kriterien müssen diejenigen erfüllen, denen die Unterkunft als Heimstätte dient.

Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs sind das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung (vgl. hierzu nur BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – BVerwG 4 CN 6.17; sowie OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. November 2022 – OVG 5 B 2/20).

Zum Wohnen gehört die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Eine Wohnung dient zum Schlafen, zur Einnahme der Mahlzeiten, zur Pflege der Familiengemeinschaft und zur Entfaltung der Geselligkeit sowie in vielfacher Beziehung zur Freizeitgestaltung. Dabei verlangt die eigenständige Gestaltung der Haushaltsführung, dass die Nutzer sich ins Private zurückziehen.

Das für eine Wohnnutzung insbesondere maßgebliche Kriterium der auf Dauer angelegten Häuslichkeit hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in zeitlicher Hinsicht dahingehend konkretisiert, dass bei einer Vermietung von mindestens sechs Monaten regelmäßig von einer Wohnnutzung auszugehen ist, während dies bei einer Nutzung von unter drei Monaten regelmäßig nicht der Fall ist. Von keiner auf Dauer angelegten Häuslichkeit kann hingegen dann ausgegangen werden, wenn die Überlassung von Wohnraum einen Monat unterschreitet oder tage- bzw. wochenweise, beispielsweise zu touristischen Zwecken oder als sogenannte Monteurswohnung, erfolgt. Bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und sechs Monaten ist für die Beurteilung einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit stets eine Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls unter Heranziehung weiterer Indizien vorzunehmen. Als Indizien für das Vorliegen einer Wohnnutzung kann dabei insbesondere auf die melderechtlichen Verhältnisse, die Ausstattung der Wohnung, die Art der Mietvereinbarung sowie den Zweck des Aufenthalts oder auf die Höhe der vereinbarten Miete abgestellt werden. Maßgeblich für die Beurteilung, ob im jeweiligen Einzelfall eine Wohnnutzung vorliegt, ist entsprechend dem beschriebenen baurechtlichen Begriffsverständnis auch unter zweckentfremdungsrechtlichen Gesichtspunkten stets das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche Verwirklichung.

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, z.B. Au-Pairs, Stipendiaten/Studenten, stellt in der Regel keine zweckfremde Nutzung dar, da die Personen die Räumlichkeiten befristet zum Wohnen nutzen.

Die Vermietung einer voll möblierten und eingerichteten Wohnung durch Vermieter und Eigentümer, wodurch die Eigengestaltung der Haushaltsführung der Mieter eingeschränkt möglich ist, in Kombination mit weiteren Tatsachen, kann hingegen gegen eine Annahme eines auf Wohnnutzung ausgelegten Nutzungskonzepts sprechen. Maßgeblich ist nicht nur auf das einzelne Mietverhältnis abzustellen, sondern auf dessen Einbettung in das grundsätzliche Nutzungskonzept und dessen Verwirklichung.

Der Leerstand von Wohnraum ist ein Übel, dem entschlossen begegnet werden muss. Oft stehen in der medialen Diskussion über das Zweckentfremdungsverbot die Ferienwohnungen im Mittelpunkt. In der Praxis der Zweckentfremdungsstelle stehen jedoch seit langer Zeit leerstehende Wohnungen im Mittelpunkt. Der Umfang der leerstehenden Wohnungen übertrifft die Zahl der Ferienwohnungen deutlich.

Ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot liegt nach § 2 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 2 Nr. 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.

Das Zweckentfremdungsverbot greift in die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ein, verdrängt dieses aber nicht gänzlich. Sofern ein Eigentümer sein Gebäude sanieren oder modernisieren möchte, kann dies nicht mit den Mitteln des Zweckentfremdungsverbots unterbunden werden. In diesen Fällen ist die Behörde wegen einer Ermessensreduzierung auf null verpflichtet, eine Genehmigung zu erteilen. Die Behörde beaufsichtigt in diesen Fällen jedoch den Baufortschritt und beobachtet genau, ob mutwillige Verschleppungen vorliegen.

Eine umfangreiche Sanierung eines Gebäudes stellt für den Bauherrn eine Herausforderung dar. Es gilt, eine Planung zu entwickeln, die bau- und planungsrechtlich, ggf. auch erhaltungs- und denkmalschutzrechtlich, genehmigungsfähig und zudem auch finanzierbar ist. Dies erfordert eine längere Dauer und ist in der Regel nicht in kurzer Zeit zu erledigen.

Der Leerstand von Wohnungen ist daher in bestimmten Sachverhalten leider nicht zu verhindern. Das Bezirksamt muss in jedem Einzelfall betrachten, ob ein Leerstand gerechtfertigt ist.

Ein Verwaltungsverfahren muss aus rechtsstaatlichen Gründen bestimmte Verfahrensschritte einhalten. Nachdem die Zweckentfremdungsbehörde auf eine mögliche Zweckentfremdung aufmerksam geworden ist, ist zunächst der Sachverhalt zu ermitteln.

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.

Die Zweckentfremdungsstelle des Wohnungsamtes ist sehr erfolgreich tätig. Der Bezirk ist Spitzenreiter bei der Anzahl der Wohnungen in Berlin, die wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten, wie der Statistik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stand: 30.09.2025) zu entnehmen ist:

Bezirk	Tempelhof-Schöneberg	Friedrichshagen	Charlottenburg	Mitte	Pankow	Neukölln	Treptow-Köpenick	Steglitz-Zehlendorf	Spandau	Lichtenberg	Reinickendorf	Marzahn-Hellersdorf	Berlin
Wiederzugeführte Wohnungen insgesamt	6.913	5.290	4.013	3.736	3.034	2.185	2.092	1.606	1.423	998	842	522	32.654
Davon Ferienwohnungen	1.334	2.139	908	1.518	1.213	472	251	187	222	73	188	33	8.538

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stand: 30.09.2025

Die Zweckentfremdungsstelle des Fachbereichs Wohnen hat seit dem Bestehen des Zweckentfremdungsverbots insgesamt 6913 Wohnungen, die zuvor zweckfremd genutzt wurden, in den Wohnungsmarkt zurückgeführt. Davon sind 1334 Wohnungen zuvor als Ferienwohnungen genutzt worden. Die restlichen 5579 Wohnungen entfallen unter anderem auf gewerbliche Nutzungen und Leerstände, wobei die gewerblichen Nutzungen eher seltener sind. Es konnten somit weit über 5000 zuvor leerstehende Wohnungen in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Der Statistik kann entnommen werden, dass die Zweckentfremdungsstelle Tempelhof-Schöneberg bedeutend mehr Wohnungen in den Wohnungsmarkt zurückführen konnte, als es die anderen Bezirksämter vermochten. Das ist vor allem durch die seit mehreren Jahren sehr engagierte Arbeit der Mitarbeitenden möglich, die somit führend in Berlin sehr erfolgreich tätig sind und insbesondere dem Wohnungsleerstand sehr deutlich begegnen.

Planungsrecht:

Aufgrund der unklaren Rechtslage im Bereich des Baurechts (BauGB) hat das Bezirksamt zur Frage der erhaltungsrechtlichen Nutzungsänderung in den sozialen Erhaltungsgebieten bisher keine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, sofern es sich nicht um eine Kombination mit einer ungenehmigten Grundrissänderung handelte. Die Ergebnisse der Klageverfahren in anderen Bezirken zu diesem Thema stehen derzeit aus.

Der Umstand der Möblierung von Wohnungen ist eine rein mietrechtliche Frage, die nicht dem Städtebaurecht unterliegt.

7. Frage:

Wie viele möblierte Wohnungen auf Zeit wurden wieder ihrer Zweckbestimmung zugeführt?

Antwort zur 7. Frage:

Vielen Dank an die Abteilung von Herrn Steuckardt für die Zuarbeit der Antwort.

Eine statistische Erfassung von in den Wohnungsmarkt zurückgeführten möblierten Wohnungen, die keinen Wohnzweck im zweckentfremdungsrechtlichen Sinn erfüllen, erfolgt nicht. Die Fallzahlen zu insgesamt zurückgeführten Wohnungen wurden in der Antwort zu Frage 6 bereits dargestellt.

8. Frage:

Was hat das Bezirksamt unternommen bzw. wird es zeitnah unternehmen, um die Umwandlung von ungenutzten Büroflächen zu Wohnzwecken planungsrechtlich zu ermöglichen (siehe auch BVV-Beschluss Drucksache. 1501/XXI)?

Antwort zur 8. Frage:

Im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-100 VE (Gotenstraße 26-33/ Ella-Barowsky-Straße 48-61) wurde am 25.06.2025 der BVV-Beschluss „Bedenken der Nachbarschaft ernstnehmen, Bauvorhaben auf dem Baufeld 6 anpassen“ beschlossen. Auf Grundlage dessen wurde die textliche Festsetzung Nr. 4, welche die Art der baulichen Nutzung für die Vorhabengebiete Wohnverträgliches Gewerbe regelt, um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzung entlang der Ella-Barowsky-Straße oberhalb des ersten Vollgeschosses erweitert.

Darüber hinaus wurde am 11./17.12.2025 der Nachtrag zum Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirksamt und der Vorhabenträgerin geschlossen. Dieser sichert die Umwandlung von längeren Büroleerstand in Wohnnutzung.

Bei einer etwaigen Umwandlung von Büroflächen zu Wohnnutzung ist vertraglich vereinbart, dass ein weiterer Nachtrag zum Durchführungsvertrag gefasst werden muss, welcher die Themen „Geförderte Wohnungen“ und „Soziale Folgebedarfe“ (Kita- und Grundschulplätze) absichert.

Das Bezirksamt hat keine Kenntnis über die Anzahl leerstehender Bürogebäude.

In den Fällen, in denen es zur Kenntnis kommt (etwa durch Nachfragen, Bauberatungen) wird nach dem jeweils geltenden Planungsrecht entschieden. Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken in Wohn- oder Mischgebieten wären zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Wohnnutzung unzulässig. Eine Änderung des Planungsrechts ist für den ersten Fall nicht nötig, für den zweiten Fall nicht gewollt.

Bezirksstadträtin Eva Majewski Sparacino