



**Kleine Anfrage**

Nummer: **0680/XXI**  
Anfragende/r: **Gindra, Harald**

**Wohngebäude Wilhelmshöher Straße 17-20 in Friedenau**

1. Welche Vereinbarungen gibt es mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Sanierung des Wohnhauses?
2. Welche Kenntnisse hat das Bezirksamt über eine ordnungsgemäße Ausführung einer denkmalgerechten Sanierung und werden dazu Kontrollen durchgeführt?
3. Gab es größere Beanstandungen und wurde denen abgeholfen?
4. Um wie viel Wohnungen handelt sich in dem Komplex?
5. Wann erfolgte die Umwandlung in Eigentumswohnungen, wann erfolgte die Abgeschlossenheitserklärung und der Eintrag ins Grundbuch?
6. Wie viele Meldungen zu Zweckentfremdung wegen Leerstand in dem Gebäudekomplex erfolgten in den letzten fünf Jahren (bitte jeweils mit Datum und Anzahl von Wohnungen)?
7. Was folgte jeweils aus den Meldungen?
8. Ist es in der Wohnanlage zulässig, Wohnungen gewerblich als möbliertes Zeitwohnen zu vermieten (Betreiber „Stellar Living GmbH“)?

# Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Herrn  
Bezirksverordnetenvorsteher  
Stefan Böltes

über: - 2-fach -  
Herrn Bezirksbürgermeister  
Jörn Oltmann



Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):

Stadt L (V)

Bearbeiter Baldow

Dienstgebäude:

Rathaus Schöneberg

John-F.-Kennedy-Platz 1

10825 Berlin

Zimmer:

Telefon: +49 30 90277-3115

Telefax: +49 30 90277-7852

[andreas.baldow@ba-ts.berlin.de](mailto:andreas.baldow@ba-ts.berlin.de)

[www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/](http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/)

September 2026

Kleine Anfrage – laufende Nr. 0680 gemäß § 40 GO der BVV  
des Bezirksverordneten Harald Gindra

Wohngebäude Wilhelmshöher Straße 17-20 in Friedenau

Sehr geehrter Herr Böltes,

die oben genannte Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

## Frage 1:

Welche Vereinbarungen gibt es mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Sanierung des Wohnhauses?

## Antwort auf Frage 1:

Es gibt grundsätzlich zwei verschiedene Maßnahmenarten: Zum einen solche, die das Denkmal als Ganzes betreffen (Fassadensanierung, Instandsetzung der Treppenhäuser) und zum anderen eine Vielzahl von Einzelvorhaben in den Wohnungen, die von den jeweiligen Teileigentümer\_innen individuell beantragt werden.

Alle uns bekannt gewordenen Vorhaben wurden durch denkmalrechtliche Genehmigungen gemäß § 11 Abs 1 Denkmalschutzgesetz Berlin von der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) beschieden und befinden sich in Ausführung.

Teilabnahmen zu o.g. Sanierung und Instandsetzung sind bereits erfolgt. Für die Gestaltung der Hofanlagen steht die abschließende denkmalrechtliche Freigabe noch aus. Hierzu stehen anhand Detailplanungen noch Abstimmungen aus.

## Frage 2:

Welche Kenntnisse hat das Bezirksamt über eine ordnungsgemäße Ausführung einer denkmalgerechten Sanierung und werden dazu Kontrollen durchgeführt?

## Antwort auf Frage 2:

Die UD ist nicht nur als Genehmigungs-, sondern auch als Ordnungsbehörde tätig. Als solche nehmen wir Einfluss auf Art und Umfang der Bauvorhaben und deren Ausführung. So fordern wir ganz üblicherweise eine bestimmte Dokumentation des bisherigen Befundes vor

Beginn der Maßnahme (=Bestandsdokumentation) sowie teils während der Ausführung und nach Abschluss des Vorhabens (=Maßnahmendokumentation).

Am o. g. Baudenkmal fanden neben Ortsbegehungen u. a. zu Bemusterungen auch bereits Zwischenabnahmen mit der UD statt. Diese waren bislang ohne größere Beanstandungen, so dass die Maßnahmen denkmalgerecht fortgeführt werden können.

### **Frage 3:**

Gab es größere Beanstandungen und wurde denen abgeholfen?

### **Antwort auf Frage 3:**

Der UD sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Beanstandungen gegen die erfolgten Ausführungen und laufenden Maßnahmen bekannt.

### **Frage 4:**

Um wie viel Wohnungen handelt sich in dem Komplex?

### **Antwort auf Frage 4:**

Diese Frage ist in der Kürze der Zeit nicht beantwortbar, hierzu wären umfangreichere Recherchen im Bauaktenarchiv erforderlich.

### **Frage 5:**

Wann erfolgte die Umwandlung in Eigentumswohnungen, wann erfolgte die Abgeschlossenheitserklärung und der Eintrag ins Grundbuch?

### **Antwort auf Frage 5:**

Mit Bescheinigung vom 17.09.2020 wurden 76 Wohnungen als in sich abgeschlossen erklärt.

Eine Ergänzungsbescheinigung für eine Wohnung erfolgte am 27.07. 2026.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte am 25.3.2021 durch Anlegung der jeweiligen Grundbücher.

Auskünfte zu Einträgen ins Grundbuch sind beim Grundbuchamt zu erfragen, das Stadtentwicklungsamt kann hierzu mangels Zuständigkeit keine Auskünfte erteilen.

### **Frage 6:**

Wie viele Meldungen zu Zweckentfremdung wegen Leerstand in dem Gebäudekomplex erfolgten in den letzten fünf Jahren (bitte jeweils mit Datum und Anzahl von Wohnungen)?

### **Antwort auf Frage 6:**

Im August 2021 erhielt die Zweckentfremdungsstelle einen Hinweis zu einem Verdacht der Zweckentfremdung mehrerer Wohnungen in dem Gebäude. In der Folge wurden insgesamt Verfahren zu 22 Wohnungen aufgenommen, davon sind 17 bereits durch Rückführung der Wohnungen in den Wohnungsmarkt abgeschlossen und archiviert. Es sind derzeit noch Verfahren zu fünf Wohnungen in Bearbeitung. Genauere Daten zu Bürgerhinweisen werden nicht erfasst. Auf abgeschlossene und archivierte Verfahrensakte kann die Zweckentfremdungsstelle nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zugreifen.

### **Frage 7:**

Was folgte jeweils aus den Meldungen?

### **Antwort auf Frage 7:**

Die Bürgerhinweise wurden in üblicher Weise bearbeitet. Es wurde zunächst ermittelt, ob eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) vorliegt. Dies wurde insbesondere im Rahmen von Ortsbegehungen geprüft. Nachdem ein verbotswidriger Leerstand festgestellt wurde, ist gegen die Eigentümerin für die jeweilige Wohnung eine Wohnzuführungsanordnung erlassen worden, die mit der Androhung eines Zwangsgeldes von 5.000 EUR je Wohnung verbunden wurde. In drei Verfahren musste das angedrohte Zwangsgeld auch festgesetzt werden, um die Anordnung durchzusetzen.

Die Zweckentfremdungsstelle stand in den Verfahren in einem sehr guten Kontakt zu mehreren Mietern im Gebäude, mit denen u.a. auch bei mehreren Ortsterminen ein guter Austausch erfolgte. Dadurch hatte die Zweckentfremdungsstelle einen guten Einblick in die Entwicklungen vor Ort. Die Eigentümerin reagiert auf die Zwangsmaßnahmen und zeigt sich inzwischen kooperativ. Es wird davon ausgegangen, dass die noch anhängigen fünf Verfahren in absehbarer Zeit ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden können.

### **Frage 8:**

Ist es in der Wohnanlage zulässig, Wohnungen gewerblich als möbliertes Zeitwohnen zu vermieten (Betreiber „Stellar Living GmbH“)?

### **Antwort auf Frage 8:**

Davon ausgehend, dass die Mietdauer länger als drei Monate beträgt, handelt es sich planungsrechtlich um eine Wohnnutzung, die an diesem Standort (allgemeines Wohngebiet) allgemein zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Majewski Sparacino  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und  
Facility Management