Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 12 768
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Joschka Langenbrinck (SPD)

vom 21. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. November 2017)

zum Thema:
Kampf gegen Schrottimmobilien in Berlin

und **Antwort** vom 04. Dezember 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Dez. 2017)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Joschka Langenbrinck (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 12 768
vom 21. November 2017
über Kampf gegen Schrottimmobilien in Berlin

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

Frage 1:

Wann und mit welcher Zielsetzung hat der Arbeitskreis Problemimmobilien seine Arbeit aufgenommen?

Antwort zu 1:
a. Gründung des Arbeitskreises
Der Arbeitskreis Problemimmobilien (AK) nahm am 12. Januar 2016 seine Arbeit auf. Die Oberste Bauaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, jetzt Stadtentwicklung und Wohnen, hatte sich im Jahr 2015 intensiv mit der Thematik der Problemimmobilien auseinandergesetzt.

b. Zielsetzung des AK
Der AK gibt den Mitarbeitenden der Wohnungsaufsichtsämter ein Forum, in dem sie sich einerseits zu diversen Herausforderungen im Umgang mit überbelegten Immobilien und andererseits zu allgemeinen wohnungsaufsichtsrechtlichen Fragestellungen austauschen können. Ziel soll sein, von den Erfahrungen aus anderen Bezirken zu lernen und gemeinsam - oder mit Unterstützung anderer betroffener Stellen - Lösungen zu finden.

Frage 2:

Wie setzt sich der Arbeitskreis Problemimmobilien zusammen und wie oft und wann hat er seit seiner Gründung getagt?

Antwort zu 2:
a. Zusammensetzung des AK
Teilnehmende des AK sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsaufsicht in den Bezirksämtern. Darüber hinaus werden auch andere Stellen der Berliner Verwaltung themen- oder anlassbezogen zu Sitzungen eingeladen.

b. Bisherige Sitzungstermine
Der AK tagte im Jahr 2016 am 12. Januar, am 16. März sowie am 3. Mai. Aus personellen Gründen konnte die Arbeit des AK erst Mitte September 2017 wieder aufgenommen werden, am 28. November 2017 fand die 4. Sitzung statt.

Frage 3:

Welche Sachverhalte werden im Arbeitskreis Problemimmobilien behandelt und zu welchen Ergebnissen hat die Arbeit des Arbeitskreises geführt?

Antwort zu 3:
a. Behandelte Sachverhalte
Die in dem AK behandelten Sachverhalte betreffen zum einen die Problemimmobilien, zum anderen die allgemeine Wohnungsaufsicht.

Problemimmobilien zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen zu viele Menschen in prekären Wohnverhältnissen auf zu engem Raum oder auch in zum Wohnen ungeeigneten Räumlichkeiten im Keller oder auf Dachböden leben. In vielen Fällen hat dies beispielsweise zur Folge, dass die Bausubstanz verwahrlost, die Infrastruktur der Gebäude sich verschlechtert und soziale Anspannungen eintreten, die nicht nur die Bewohner des Gebäudes erfassen, sondern auch in die umliegende Nachbarschaft ausstrahlen. Demgegenüber werden solche Gebäude als Schrottimmobilien bezeichnet, die durch Leerstand verwahrlosen. Im Gegensatz zu Problemimmobilien handelt es sich hierbei nicht um eine Fragestellung des Wohnungsaufsichtsrechts, sondern des Planungsrechts. Insofern ist diese Differenzierung inhaltlich von entscheidender Relevanz.

Die Schwierigkeiten im Umgang mit Problemimmobilien sind vielfältig. Bereits die Sachverhaltsermittlung ist kompliziert. Die Bewohnerschaft ist in vielen Fällen nicht zur Mitwirkung bereit, etwa weil sie in ihren Herkunftsländern unter noch prekäreren Umständen gewohnt hat, in einem Abhängigkeitsverhältnis zu den Verfügungsberechtigten steht oder Obdachlosigkeit fürchtet. Da oftmals keine oder zu viele Mietverträge geschlossen oder Schlafstätten nächteweise genutzt werden, ist kaum zu ermitteln, wer wirklich in den Immobilien wohnt.
Da sich die Verfügungsberechtigten meist dem Kontakt der Behörden entziehen, sind auch der Vollzug von Verwaltungsmaßnahmen und die Gewährleistung ihrer Nachhaltigkeit sehr zeitintensiv.
Da im Umgang mit Problemimmobilien zudem die Zusammenarbeit vieler verschiedener Ämter innerhalb des betroffenen Bezirksamts (z.B. Bau- und Wohnungsaufsicht, Ordnungsamt, Denkmalschutz, Kinder- und Jugendschutz, Schulamt, Gesundheitsamt, Integrationsbeauftragte, soziale Wohnungshilfe) sowie externer Stellen (z.B. Finanzamt, Zoll, Polizei, BSR) erforderlich ist, bedarf es aufwändiger koordinierender Vernetzungsarbeit.
Mit der vorhandenen Personaldecke kann die erforderliche Arbeit nur unzureichend geleistet werden.

Neben dem Personalmangel besteht das drängende Problem der Beschaffung von Ersatzwohnraum. Menschen, die in Problemimmobilien wohnen und diese eigentlich räumen müssten, geraten in Konkurrenz zu anderen Personengruppen, die in der Regel auch von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind und damit kaum Chancen auf Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben.

Im Rahmen der allgemeinen Wohnungsaufsicht wurde z.B. der Umgang mit Verfügungsberechtigten erörtert, die die in ihrem Eigentum stehenden Gebäude verwahrlosen lassen, weil sie keinerlei wirtschaftliches Verwertungsinteresse oder gravierende psychische Probleme haben. Hier verwahrlosen Gebäude, ohne dass es zu Überbelegung kommt. Auch das Spannungsverhältnis von wohnungsaufsichtsrechtlichen Maßnahmen und Vorgaben sozialer Erhaltungssatzungen wurde diskutiert.

b. Ergebnisse
Mit Wiederaufnahme der Sitzungen des Arbeitskreises werden der anvisierte Austausch und die Vernetzung zwischen den Bezirksämtern sowie mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeführt. Die Zusammenarbeit, beispielsweise mit der Finanzverwaltung, mündete in einem Merkblatt zur Anzeige von Steuerstrafsachen. Außerdem hat unter anderem der Diskurs innerhalb des Arbeitskreises wesentlich dazu beigetragen, dass der Bedarf für die Erarbeitung einer ämterübergreifenden Handlungsanleitung zum Umgang mit Problemimmobilien erkannt wurde. Es konnte spezifiziert werden, welche Fragestellungen dabei mindestens umfasst sein sollten. In der Konsequenz wurde entschieden, dass im Rahmen einer extern zu vergebenden Studie ein praxisorientier Handlungsleitfaden erarbeitet werden soll.
Schließlich werden die Erfahrungen des Arbeitskreises mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz in die Überarbeitung des Gesetzes einfließen.

Frage 4:

Wann wird die Rechtsgrundlage geschaffen, Eigentümer von Problemimmobilien temporär enteignen zu können, um diese treuhänderisch zu sanieren?

Antwort zu 4:
Im Zuge der derzeitigen Überarbeitung des Wohnungsaufsichtsgesetzes sowie der Ausführungsvorschriften wird geprüft, ob eine solche Rechtsgrundlage geschaffen werden kann.

Frage 5:

Wie viele Strafverfahren aufgrund des Vorwurfs der ausbeuterischen Vermietung von Wohnungen nach § 291 Abs. 1 Strafgesetzbuch waren in Berlin in den Jahren 2015 und 2016 jeweils anhängig, wie viele dieser Verfahren wurden rechtskräftig abgeschlossen und wie viele Verfahren endeten in einer Verurteilung mit welcher jeweiligen Strafe?

Antwort zu 5:
Eine Beantwortung dieser Frage ist nicht möglich, da im Aktenverwaltungssystem MESTA der Staatanwaltschaft Berlin diese Ermittlungsverfahren nicht gesondert statistisch erfasst werden. Eine entsprechende Eingrenzung der Verfahren kann daher nicht erfolgen.

Berlin, den 04.12.17

In Vertretung

Regula Lüscher
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen