

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 23. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2024)

zum Thema:

Illegale Grundrissänderungen in Milieuschutzgebieten

und **Antwort** vom 11. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19230

vom 23.05.2024

über Illegale Grundrissänderungen in Milieuschutzgebieten

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 2, 3, 4 und 6.

Frage 1:

Unter welchen Voraussetzungen werden Grundrissänderungen in Wohnungen in Sozialen Erhaltungsgebieten genehmigt, wann werden sie versagt? Wird dies in allen Bezirken gleich gehandhabt?

Antwort zu 1:

Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen. Nicht erforderliche Grundrissänderungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Änderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Kammern, die Schaffung von Wohnküchen und die Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern zur Folge haben.

Dies wird in allen Bezirken gleich gehandhabt und ist mit den geplanten Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über Genehmigungskriterien (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) verbindliche Vorgabe.

Frage 2:

In wie vielen Fällen wurden in den letzten drei Jahren Grundrissänderungen in sozialen Erhaltungsgebieten beantragt? Bitte nach Bezirk, Jahren, Erhaltungsgebieten und Bescheid des Bezirks (genehmigt/nicht genehmigt/Begründung) sortiert angeben.

Antwort zu 2:

Die Angaben der Bezirke sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bezirk / Gebiet (Anzahl der Fälle)	2021		2022		2023	
	genehmigt	versagt	genehmigt	versagt	genehmigt	versagt
Friedrichshain-Kreuzberg						
Graefestraße	8	1	8	-	2	
Luisenstadt	28	-	23	-	19	-
Bergmannstraße Nord	3	-	3	-	3	-
Hornstraße	9	1	-	-	1	-
Chamissoplatz	2	-	2	-	3	-
Boxhagener Platz	1	-	1	-	3	-
Petersburger Straße	1	-	4	-	-	1
Weberwiese	-	-	-	-	4	-
Kreuzberg-Nord	2	-	-	-	-	1
Stralauer Kiez	1	-	4	-	-	-
Samariterviertel	-	-	1	-	-	-
Genehmigte Grundrissänderungen betreffen meist den Ersteinbau von Bädern oder die Errichtung eines zeitgemäßen Bades. In wenigen Fällen erfolgten Grundrissänderungen zur Verbesserung der Funktionalität des jeweiligen Grundrisses oder ein Tausch von Zimmern, um ein ruhiges Schlafzimmer zum Hof zu ermöglichen. Die Versagungen erfolgten wegen Änderungen der Zimmerzahlen.						
Pankow						
Falkplatz	4	-	3	-	5	1
Arnimplatz	2	1	6	-	1	-
Humannplatz	-	-	-	-	3	-
Ostseestraße/Grellstraße	-	1	-	-	3	-
Pankow Zentrum	1	-	1	-	2	1
Teutoburger Platz	4	-	2	1	4	-
Kollwitzplatz	6	-	3	-	2	-
Helmholtzplatz	9	-	4	-	6	-
Bötzowstraße	2	-	4	-	7	2
Winsstraße	3	-	5	1	3	-
Pankow Süd	1	1	-	-	1	

Langhansstraße	-	-	1	-	1	-
Komponistenviertel	2	1	1	-	1	-
Danziger Straße Ost	-	-	3	-	-	-
Genehmigte Grundrissänderungen betreffen meist den Ersteinbau von Bädern oder die Errichtung eines zeitgemäßen Bades. Die Versagungen erfolgten hauptsächlich wegen Veränderung der Wohnungsstruktur.						
Charlottenburg-Wilmersdorf						
Mierendorff-Insel	-	-	-	-	-	1
Jungfernheide	-	-	5	-	-	-
Alt-Lietzow	-	-	-	-	1	-
Richard-Wagner-Straße	-	-	1	-	-	-
Brabanter Platz	-	-	-	-	12	-
Die Genehmigungen erfolgten für Anpassungen an die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. für den Ersteinbau eines Bades.						
Neukölln						
Schillerpromenade	8	2	11	1	13	-
Reuterplatz	-	2	3	-	5	2
Flughafenstraße/Donaustraße	18	-	6	2	10	2
Rixdorf	2	3	-	1	11	
Körnerpark	5	2	5	-	4	-
Silbersteinstraße/Glasower Straße	-	-	5	-	3	-
Hertzbergplatz/Treptower Straße	10	-	4	2	6	
Gropiusstadt	13	-	3	-	1	-
Die meisten genehmigten Grundrissveränderungen erfolgen im Zuge des erstmaligen Einbau eines Bades, der moderaten Vergrößerung eines Schlauchbades oder durch die Zuschlagung einer Küchenkammer zum Bad.						
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow	3	-	-	-	-	-
Es handelte sich um erforderliche Grundrissänderungen.						
Lichtenberg						
Weitlingstraße	5			-		
Genehmigungen erfolgten, wenn gewichtige Gründe für das Vorhaben sprachen und die generelle Anzahl an Zimmern in Summe dabei nicht verändert wurde. Gründe waren beispielhaft wenn durch eine Entfernung von Trennwänden eine bessere Nutzbarkeit von Räumen ermöglicht wurde oder die Ausstattung nicht mehr notwendig bzw. geboten war (bspw. Lüftungskammern).						
Reinickendorf						
Letteplatz	-	-	-	-	2	-
Scharnweberstraße/Klixstraße	-	-	-	-	1	-
Die genehmigten Grundrissänderungen betreffen den Erstbau von Bädern sowie den Umbau einer Praxis zur Wohnung.						

Frage 3:

In wie vielen Fällen wurden durch die Unternehmen SPOONY GmbH und flat-mate GmbH Grundrissänderungen bei den Bezirken beantragt? Bitte nach Bezirk, Jahren, Erhaltungsgebiet (ja/nein) und Bescheid des Bezirks (genehmigt/nicht genehmigt/Begründung) sortiert angeben.

Antwort zu 3:

Nach Angabe der Bezirke wurde in keinem Fall durch die genannten Unternehmen ein Antrag auf Grundrissänderungen gestellt.

Frage 4:

Haben die Bezirke Hinweise darauf, dass allgemein und insbesondere durch die Unternehmen SPOONY GmbH und/oder flat-mate GmbH nicht-genehmigte bzw. illegale Grundrissänderungen in Sozialen Erhaltungsgebieten vorgenommen werden?

- a. Gibt es darüber hinaus Hinweise dafür, dass die Grundrisse derart geändert werden, dass pro Fenster kleine Raumeinheiten entstehen, die als möblierte WG-Zimmer zu horrenden Preisen vermietet werden?
- b. Wie bewertet der Senat eine solche Praxis rechtlich und politisch?

Antwort zu 4:

Zu den Fragestellungen machten die Bezirke folgende Angaben:

Mitte

Es sind in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Mitte Grundstücke bekannt, in denen nichtgenehmigte Grundrissänderungen durchgeführt wurden. Durch wen diese Grundrissänderungen erfolgten, kann nicht beantwortet werden.

Friedrichshain-Kreuzberg

In einem Fall wurde im Jahr 2021 durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein Ordnungswidrigkeitsverfahren im Erhaltungsgebiet Graefestraße gegen die flat-mate GmbH eingeleitet aufgrund von Hinweisen von Anwohnern, dass Trockenbauwände in einer Wohnung eingezogen wurden.

Neben dem oben beschriebenen Fall der flat-mate GmbH ist darüber hinaus ein weiterer Fall eines anderen Unternehmens bekannt.

Aufgrund der aktuellen Personalsituation der Gruppe Erhaltungsgebiete ist es nicht möglich, die Vielzahl der bestehenden entsprechenden Plattformen zu durchstöbern und folgend restriktive Maßnahmen einzuleiten. In den Plattformen wird zumeist ein Gebiet oder Kiez genannt, in dem sich die Wohnung befindet. Konkretere Angaben zur genauen Wohnungslage sind meist nicht genannt, so dass ggf. hier weitere aufwändige Recherchen notwendig wären. Angaben zu nicht beantragten Maßnahmen in Erhaltungsgebieten, erhält der Bezirk meist durch Bewohner des jeweiligen Hauses oder über die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung.

Pankow

Es gab bisher einen Fall eines anderen Eigentümers, bei dem eine derartige Grundrissveränderung durchgeführt wurde. Der Rückbau wurde bereits beantragt und genehmigt. Weitere Fälle sind dem Bezirksamt nicht bekannt.

Tempelhof-Schöneberg

Ja. Durch die Zusammenarbeit mit der bezirklichen Stelle für Zweckentfremdung liegen entsprechende Hinweise vor, etwa in Form von Mietverträgen.

Neukölln

In Neukölln sind derzeit zwei Fälle im Zusammenhang mit einer der beiden genannten Firmen und den beschriebenen Grundrissänderungen bekannt. In einem Fall wurde ein Urteil erwirkt (allerdings gegen den Gebäudeeigentümer und nicht gegen die genannte Firma), dass die erhaltungsrechtliche Versagung des Umbaus einer 2-Zimmer-Wohnung zu einer 5-Zimmer-Wohnung bestätigt. Gegen dieses Urteil wurde jedoch ein Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt, so dass noch keine Rechtskraft eingetreten ist. In dem anderen Fall befindet sich der Bezirk noch in der Beweissicherung.

Grundsätzlich geht der Bezirk Neukölln allen Fällen nach, sobald sie bekannt werden (z.B. durch Hinweise von Mieterinnen und Mietern oder durch eigene Internetrecherche). Eine besondere Herausforderung stellt hierbei die Zuordnung von Objekten dar, selbst wenn Inserate gefunden werden. Auch welche Eigentümer oder Zwischengesellschaften hinter einem Inserat stehen, lässt sich nicht immer zweifelsfrei herausfinden. Der Bescheid wird im Zweifel gegen den Eigentümer des Objektes erlassen. Schwierig ist es zuweilen auch, im Einzelfall nachzuweisen, dass die Maßnahmen nicht schon vor Inkrafttreten des Milieuschutzes durchgeführt wurden und damit illegal sind.

Darüber hinaus gibt es auch weitere Fälle von anderen Firmen bzw. Eigentümern, die versuchen nach dem gleichen Schema zu verfahren. In einigen Fällen ist es dem Bezirk gelungen, einen Rückbau der kleinen Zimmer in ihren Ursprungszustand zu veranlassen. Dies gelang jedoch nur, weil Mieter die Bauarbeiten beim Milieuschutz meldeten.

Reinickendorf

Das Bezirksamt Reinickendorf hat einen anonymen Hinweis zu derartigen Vorgehen erhalten. Weiteres wird derzeit untersucht.

Der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten ist eine wichtige Aufgabe für den Senat und die zuständigen Bezirke. Der Senat bestärkt die Bezirke darin, Maßnahmen und Praktiken, die die Regelungen des Milieuschutzes umgehen, konsequent zu verfolgen.

Frage 5:

Beobachtet der Senat Plattformen wie HousingAnywhere, spotahome, wunderflats, etc.? Wie bewertet der Senat derartige Plattformen? Sieht der Senat in dem Geschäftsmodell ein Problem und wie kann er darauf reagieren?

Antwort zu 5:

Möbliertes Wohnen auf Zeit hat in den letzten Jahren zunehmend an Relevanz gewonnen. Daher wurde gemeinsam mit der Investitionsbank Berlin beschlossen, dieses Thema zu einem

Schwerpunkt des aktuellen IBB-Wohnungsmarktberichts 2023 zu machen. Festzustellen ist, dass Vermarktungsplattformen diesen Markt dominieren und so als Mittler zwischen den Anbietenden und Nutzenden stehen. Um entscheiden zu können, ob möbliertes Wohnen auf Zeit einen sinnvollen Beitrag zum Berliner Wohnungsmarkt beitragen kann oder einer Entspannung des Marktes durch Verknappung des eigentlichen Angebotes im Weg steht, muss im Rahmen weiterer detaillierter Studien untersucht werden. Darüber hinaus würde der Beschluss eines aktuellen Gesetzentwurfs des Bundesrates für deutlich mehr Transparenz sorgen, in dem die Ausweisung des Möblierungszuschlags gesondert zu erfolgen hat. Der Zuschlag soll auf 1 % pro Monat des Zeitwertes begrenzt werden. Es soll eine Regelvermutung eingeführt werden, dass bei einem Mietzeitraum von sechs Monaten oder mehr, keine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch vorliegt und so die Regelungen zur Mietpreisbremse nicht mehr unterlaufen werden können.

Frage 6:

Nutzen Senat oder Bezirke in Bezug auf Plattformen, wie die unter Frage 5. genannten, die Möglichkeit der Datenabfrage über das DAC7-Reporting im Rahmen der Directive 2011/16/EU? Wenn ja: Wie läuft eine solche Überprüfung ab? Wenn nein: Warum nicht und welche Planungen bestehen diesbezüglich?

Antwort zu 6:

Die Bezirke führen keine Datenabfrage durch. Innerhalb des Senats liegt die Zuständigkeit bei der Finanzverwaltung. Weitere Informationen liegen hierzu nicht vor.

Berlin, den 11.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen