

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 31. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2024)

zum Thema:

Hermannstraße 48: Hat die Stadt und Land einen Ankauf der H48 abgelehnt?

und **Antwort** vom 12. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/19850

vom 31. Juli 2024

über Hermannstraße 48: Hat die STADT UND LAND einen Ankauf der H 48 abgelehnt?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und die Berliner Bezirke um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Inwiefern stand die Stadt und Land oder ein anderes landeseigenes Wohnungsunternehmen mit dem Eigentümer der Hermannstraße 48 (H48) hinsichtlich eines Ankaufs der Immobilie in Kontakt?

Antwort zu 1:

Die SUL stand nicht direkt mit dem Eigentümer in Kontakt, sondern kommunizierte über den Rechtsanwalt, der von dem Eigentümer mit umfassenden Vollmachten ausgestattet wurde.

Frage 1 a:

Inwiefern wurde durch die Stadt und Land (oder eine andere LWU) ein konkretes Kaufangebot unterbreitet? Welche Reaktionen seitens des Eigentümers gab es?

Frage 1 b:

Inwiefern ist es zutreffend, dass sich der Eigentümer der H48 nie auf ein Kaufgesuch der Stadt und Land zurückgemeldet hat?

Frage 1c:

Inwiefern wurde bereits über eine konkrete Kaufsumme gesprochen, und wie hoch war diese?

Antwort zu 1a, 1b und 1c:

Die SUL konnte bereits im vorangegangenen Vorkaufsrechtsverfahren die Unterlagen zum Kaufvertrag und die Gebäudesubstanz prüfen. Nach mehreren Monaten schriftlicher und telefonischer Kommunikation gelang es der SUL im März 2023 einen Gesprächstermin mit dem Rechtsanwalt der Eigentümerin zu vereinbaren. Während dieses Gesprächs machte der Vertreter des Eigentümers deutlich, dass keine Verkaufsabsicht besteht und folglich auch kein Angebot unterbreitet werden wird.

Frage 2:

Inwiefern ist die mediale Berichterstattung zutreffend, wonach ein Kaufangebot des Eigentümers der H48 durch die Stadt und Land abgelehnt wurde?

Frage 2a:

Welche Gründe gab es dafür?

Frage 2b:

Inwiefern hatte der Senat Kenntnis über eine Ablehnung des Kaufangebots durch die Stadt und Land? Welche Reaktion gab es seitens des Senats darauf?

Frage 2c:

Inwiefern sieht der Senat Möglichkeiten „fehlende“ Rentabilität des Ankaufs durch eine finanzielle Bezuschussung des kaufenden Unternehmens auszugleichen?

Antwort zu 2, 2a, 2b und 2c:

Die SUL hat kein Angebot zum Kauf der Hermannstraße 48 erhalten.

Frage 3:

Welche Kenntnisse haben Senat, Bezirk und landeseigene Wohnungsunternehmen über eine Verkaufsabsicht des Eigentümers der H48?

Antwort zu 3:

Über die Verkaufsabsicht des Eigentümers der Hermannstraße 48 liegen keine Informationen vor.

Frage 4:

Welche Maßnahmen treffen der Senat und der Bezirk, um die Verdrängung der Mieterschaft der H48 zu verhindern?

Antwort zu 4:

Der Senat hat die SUL gebeten, eine Ankaufsprüfung durchzuführen und sich mit dem Eigentümer bzw. der vertretenden Kanzlei in Verbindung zu setzen.

Frage 4a:

Inwiefern wurde die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts geprüft?

Antwort zu 4 a:

Neben der Frage der Kaufpreisfindung stellte die Tatsache, dass das zum Kaufobjekt gehörende Gewerbegebäude zu einem großen Teil zu Wohnzwecken genutzt wird, eine für die Ausübung eines Vorkaufs erhebliche rechtliche Problematik dar, deren Erfolgsaussichten nach sorgfältiger rechtlicher Prüfung als äußerst gering eingeschätzt wurden.

Frage 5:

Inwiefern sind dem Bezirk Leerstände in der H48 bekannt und inwiefern wurden hier zweckentfremdungsrechtliche Ermittlungen eingeleitet?

Antwort zu 5:

Dem Bereich Zweckentfremdung im Bezirk Neukölln liegen bisher Informationen zu einem möglichen Leerstand einer Einheit im Objekt vor. Das Ermittlungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Frage 6:

Wie viele Wohneinheiten gibt es berlinweit, in denen Industrie- und Gewerbeflächen zu Wohnzwecken genutzt werden?

Frage 7:

Wie viele Fällen sind dem Senat und den Bezirken bekannt, in denen aktuell ähnlich gelagerte Fälle gibt, in denen Mieter*innen die Kündigung droht, weil sie Industrie- und Gewerbeflächen zu Wohnzwecken nutzen? (Bitte Senat und Bezirke getrennt antworten.)

Antwort zu 6 und 7:

Im Bezirk Lichtenberg sind die folgenden drei Objekte bekannt, bei denen Mieterinnen und Mietern die Kündigung droht, weil sie Industrie- und Gewerbeflächen zu Wohnzwecken nutzen:

1. Kietzer Weg 23 – eine WE
2. Wartenbergstr. 22 – ca. 16 WE
3. Wiesenweg 14 – ca. 8 WE

Alle anderen Bezirke meldeten Fehlanzeige.

Frage 8:

Inwiefern sieht der Senat rechtliche Hindernisse für den Schutz von Mieter*innen, die Industrie- und Gewerberäume zu Wohnzwecken nutzen?

Frage 8a:

Inwiefern strebt der Senat landespolitische Maßnahmen oder eine Bundesratsinitiative an, um den Mieter- und Kündigungsschutz in ähnlich gelagerten Fällen und Sicherung gemischter Quartiere zu verbessern?

Antwort zu 8 und 8a:

Die Nutzung von Industrie- und Gewerberäumen zu Wohnzwecken stellt häufig eine Zweckentfremdung dar, die nach geltendem Baurecht nicht erlaubt ist. Dies kann rechtliche Probleme für die Mieterinnen und Mieter aufwerfen, da sie keinen rechtlichen Anspruch auf die Nutzung dieser Räume als Wohnraum haben. Anders als im Wohnraummietrecht sind die Regelungen für Gewerberäume weniger umfassend. Für Gewerbemietverträge gibt es keinen Kündigungsschutz. Wenn Gewerberäume nicht als Wohnraum genehmigt sind, können sie nicht rechtmäßig als solcher genutzt werden. Mieterinnen und Mieter von Gewerberäumen haben keinen Anspruch auf sozialen Kündigungsschutz, wie er im Wohnraummietrecht existiert. Grundsätzlich handelt es sich bei der Kündigung um einen privatrechtlichen Vorgang, der vom Eigentümer durchgeführt bzw. angekündigt werden muss. Der Bezirk kann (sofern er nicht selbst Eigentümer ist) nur die Berechtigung zur Genehmigung prüfen.

Berlin, den 12.08.2024

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen