

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 23. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. August 2024)

zum Thema:

Evaluation der Bau- und Wohnungsaufsicht

und **Antwort** vom 10. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Sep. 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. 19/20069
vom 23. August 2024
über Evaluation der Bau- und Wohnungsaufsicht

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahme zu den Fragen 1-5, 8, 9 und 13 gebeten, die in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben. Antworten liegen von den Bezirksämtern Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Mitte, Pankow und Spandau vor.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilte mit:

„Wegen der weiterhin stark angespannten Personalsituation aufgrund eines erhöhten Krankenstandes, in Kombination mit nicht besetzten Stellen sowie der Urlaubszeit, ist der Dienstbetrieb in der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsicht weiterhin nur in stark eingeschränkter Form möglich. Die Priorisierung liegt klar auf den ordnungsbehördlichen Pflichtaufgaben (Stichwort: Gefahrenabwehr) sowie Vorgängen mit entsprechenden Bearbeitungsfristen. Aus diesem Grund ist eine Beantwortung der sehr umfangreichen Anfrage 19/20069 derzeit nicht möglich.“

Frage 1:

Wie viele Verfahren zur Mängelbeseitigung und zur Gefahrenabwehr und zu jeweils welchem Tatbestand (z.B. Wasserschäden, Heizungsdefekte, Warmwasserversorgung, Stromversorgung, Fahrstuhldefekte, Putzablösungen an der

Fassade, defekte Fenster und Türen) wurden in den einzelnen Bezirken seit 2020 durch die Bau- und Wohnungsaufsicht bearbeitet? (Bitte einzeln nach Jahren und nach Bezirken getrennt auflisten!)

Antwort zu 1:

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilte mit:

„Alle Vorgänge der Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Treptow-Köpenick werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die Aufstellung beinhaltet vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Die Erfassung von Wohnungsaufsichtsvorgängen im eBG erfolgt im BWA T-K erst seit 01.01.2021. Die Verwaltungsvorgänge zu Ermittlungen von Mängelanzeigen, die ohne Anordnung beendet werden, sind nach internen Aufbewahrungsfristen in der Regel nach zwei Jahren zu vernichten. Sofern derartige Vorgänge noch nicht im eBG erfasst wurden, gibt es dazu u.U. heute keinerlei Informationen mehr.

Vom 01.01.2020 bis 29.08.2024 wurden im eBG 190 Mängelanzeigen Wohnungsaufsicht (Vorgangstyp 285) erfasst und bearbeitet (Durchführung von Ermittlungsverfahren). Die Mangelbezeichnungen sind vielfältig, die gewünschte Auflistung mit genauer Zuordnung von Fallzahlen zu bestimmten Tatbeständen und genauen Jahreszahlen ist in der Kürze der Zeit nicht möglich, oft werden diverse Mängel gleichzeitig angezeigt und verfolgt. Die nachfolgenden Auflistungen mit „Schlagwörtern“ sind daher ungenau bzw. unvollständig:

- 89x Schimmel
- 52x Wasserschäden (oft in Kombination mit Schimmelbildung)
- 22x Heizungsdefekte (von Heizungsausfall bis zu störenden Geräuschen der Rohrleitungen)
- 3x Warmwasserversorgung (meist durch Heizungsdefekte)
- 7x Stromversorgung (Defekte oder Liefersperren)
- 3x Gasversorgung (Defekte oder Liefersperren)
- 4x Putz oder Fassade (in Wohnungen, im Treppenhaus, Außenfassade)
- 6x Fahrstuhl, Hebebühne für Rollstühle
- 24x Fenster
- 10x Türen
- 6x Geräusche durch Heizungs- oder Wasserrohre, Luftbelastung (z.B. durch Bodenbeläge)
- 7x Vermüllung
- 1x Überbelegung

Aus diesen Anzeigen und Feststellungen von Amts wegen resultierten in T-K seit 01.01.2020 insgesamt 60 im eBG dokumentierte Verfahren zur Mängelbeseitigung Wohnungsaufsicht (Vorgangstyp 290), davon nur ein Vorgang aus dem Jahr 2020, 26 Vorgänge aus 2021, 9 Vorgänge aus 2022, 15 Vorgänge aus 2023 und bisher 9 Vorgänge aus 2024.

Tatbestand (290er Fälle)	2020	2021	2022	2023	2024
allg. Instandhaltungsmangel, Türen, Fenster		1	3	2	1
Gasversorgung	1				
Stromversorgung, Leitungsmängel			1	3	
Wasserversorgung, Leitungsmängel		3	2	2	5
Heizungsdefekte		2	1		
Schimmel		6	2	8	1
allg. Gebäudemängel inkl. Keller, Fassade		3	1		1
Fahrstuhl u. Hebebühne		1	1		
Geräusche, Gerüche, Müll		6			2
befristete Unbewohnbarkeit		5			

In der Mehrheit der Fälle können mit den Verfügungsberechtigten der Wohnungen ohne Anordnungsverfahren Lösungen zur Verbesserung der Wohnsituation gefunden werden.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„2020

Schimmelbeseitigung	- 7 Vorgänge
Beseitigung von Wohnungsmängeln (z. B. Wasserschaden, defekte Türen/Fenster, defekte Außenanlagen, mangelnde Elektrik, Putzabfall von Wänden in Wohnung)	- 31 Vorgänge
Heizungsausfall + fehlendes Warmwasser	- 3 Vorgänge
Unterbrechung Stromversorgung	- 2 Vorgänge
Überbelegung	- 2 Vorgänge

2021

Schimmelbeseitigung	- 7 Vorgänge
Beseitigung von Wohnungsmängeln (z. B. Wasserschaden, defekte Türen/Fenster, defekte Außenanlagen, mangelnde Elektrik, Putzabfall von Wänden in Wohnung)	- 25 Vorgänge
Heizungsausfall + fehlendes Warmwasser	- 6 Vorgänge
Defekter Fahrstuhl	- 2 Vorgänge
Unterbrechung Stromversorgung	- 1 Vorgang

2022

Schimmelbeseitigung	- 8 Vorgänge
Beseitigung von Wohnungsmängeln (z. B. Wasserschaden, defekte Türen/Fenster, defekte Außenanlagen, mangelnde Elektrik, Putzabfall von Wänden in Wohnung)	- 26 Vorgänge
Heizungsausfall + fehlendes Warmwasser	- 10 Vorgänge

Defekter Fahrstuhl – 3 Vorgänge
 Unterbrechung Stromversorgung – 3 Vorgang

2023

Schimmelbeseitigung – 11 Vorgänge
 Beseitigung von Wohnungsmängeln – 12 Vorgänge
 (z. B. Wasserschaden, defekte Türen/Fenster, defekte Außenanlagen, mangelnde Elektrik, Putzabfall von Wänden in Wohnung)
 Heizungsausfall + fehlendes Warmwasser – 10 Vorgänge
 Defekter Fahrstuhl – 1 Vorgänge
 Unterbrechung Stromversorgung – 2 Vorgang

2024

Schimmelbeseitigung – 10 Vorgänge
 Beseitigung von Wohnungsmängeln – 13 Vorgänge
 (z. B. Wasserschaden, defekte Türen/Fenster, defekte Außenanlagen, mangelnde Elektrik, Putzabfall von Wänden in Wohnung)
 Heizungsausfall + fehlendes Warmwasser – 6 Vorgänge
 Defekter Fahrstuhl – 1 Vorgänge
 Unterbrechung Stromversorgung – 2 Vorgänge

Hier ist zu beachten, dass die Aufgaben der Wohnungsaufsicht seit ca. 1 ½ Jahren aus personellen Gründen nur in dringenden Notfällen wahrgenommen werden können.

Bei Mängelanzeigen wird eine Einzelfallentscheidung über die Dringlichkeit getroffen.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„Im Zeitraum vom 01.01.2020 bis einschließlich 03.09.2024 wurden im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 157 Mängelanzeigen an die Wohnungsaufsicht (eBG Vorgangstyp-Kennziffer 285) und 66 Verfahren der Mängelbeseitigung Wohnungsaufsicht (eBG Vorgangstyp-Kennziffer 290) erfasst. Im selben Zeitraum wurden 17 Verfahren wegen Mängelanzeigen an die Bauaufsicht (eBG Vorgangstyp Kennziffer 280) und 1.859 Verfahren wegen Gefahrenabwehr/Ordnungsaufgaben (eBG Vorgangstyp Kennziffer 270) registriert.

eBG-Vorgangstyp:	285 Wohnungsaufsicht	290 Wohnungsaufsicht	280 Bauaufsicht	270 Gefahrenabwehr
2020	10	5	11	495
2021	27	13	3	373
2022	16	19	0	310
2023	49	19	2	373
2024	49	10	1	315
Summe:	161	66	17	1.866

Eine Zuordnung zu einzelnen Tatbeständen (Wasserschäden, Heizungsdefekte etc.) ist nicht möglich, da eBG keine entsprechenden statistischen Auswertungen ermöglicht. Eine händische Prüfung jedes einzelnen der insgesamt über 2.000 oder auch nur der 161 wohnungsaufsichtlichen Vorgänge ist nicht mit vertretbarem Aufwand und nicht innerhalb der zur Verfügung stehenden Zeit leistbar. Allgemein handelt es sich um folgende wohnungsaufsichtliche Mängel:

- Fensterschaden,
- Aufzugsschaden,
- Wasserschaden bzw. Feuchtigkeitsschäden,
- Wasserausfall,
- Mangelhafte Warmwasserleistung,
- Abwasserrückstau,
- Angedrohte Sperrung der Hausbeleuchtung,
- Unzureichende Grundstücksbeleuchtung,
- Heizungsausfall und unzureichende Heizleistung,
- Herabfallende Putzteile.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden durch die Wohnungsaufsichtsbehörde seit 2020 135 Vorgänge bearbeitet, die in den Geltungsbereich des Wohnungsaufsichtsgesetzes fallen. Davon:

2020	9
2021	16
2022	32
2023	34
2024	26 [Stand 30.08.24].

Der Fachbereich BWA DU des Stadtentwicklungsamtes führt keine Statistik zu den Vorgängen. Die Bau- und Wohnungsaufsichten haben keinen gesetzlichen Auftrag Statistiken zu führen. Hierfür ist das Landesamt für Statistik zuständig.“

Der Bezirk Neukölln antwortete zu den Fragen 1. bis 4.:

„Die Fragen können nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Erhebungen erfolgen.

Der Umfang der erfragten Sachverhalte ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit, noch mit vertretbarem Personalaufwand ermittel- bzw. leistbar, da hierfür alle in Betracht kommenden Vorgänge einzeln gesichtet und hinsichtlich der Fragestellungen ausgewertet werden müssten.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Frage 1 + 2 (eine Aufschlüsselung auf einzelne Tatbestände – siehe Anfrage des Abgeordneten – ist mit dem eBG nicht auszuwerten).

Siehe dazu untere Tabelle.“

1	Jahr (AZ)	Vorgangstyp (Kürzel)	Vorgangstyp	Anzahl	Abschluss	Abschlussquote (%)
2	2020	270	Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben (270)	407	269	66
3	2020	275	Ordnungswidrigkeiten (275)	5	5	100
4	2020	280	Mängelanzeige Bauaufsicht (280)	41	22	54
5	2020	285	Mängelanzeige Wohnungsaufsicht (285)	48	6	13
6	2021	270	Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben (270)	591	267	45
7	2021	275	Ordnungswidrigkeiten (275)	3	1	33
8	2021	280	Mängelanzeige Bauaufsicht (280)	40	21	53
9	2021	285	Mängelanzeige Wohnungsaufsicht (285)	82	7	9
10	2022	270	Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben (270)	677	361	53
11	2022	275	Ordnungswidrigkeiten (275)	7	2	29
12	2022	280	Mängelanzeige Bauaufsicht (280)	31	14	45
13	2022	285	Mängelanzeige Wohnungsaufsicht (285)	75	6	8
14	2022	290	Mängelbeseitigung Wohnungsaufsicht (290)	2	0	0
15	2023	270	Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben (270)	608	383	63
16	2023	275	Ordnungswidrigkeiten (275)	4	0	0
17	2023	280	Mängelanzeige Bauaufsicht (280)	30	17	57
18	2023	285	Mängelanzeige Wohnungsaufsicht (285)	85	3	4
19	2023	290	Mängelbeseitigung Wohnungsaufsicht (290)	2	0	0
20	2024	270	Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben (270)	343	99	29
21	2024	280	Mängelanzeige Bauaufsicht (280)	15	7	47
22	2024	285	Mängelanzeige Wohnungsaufsicht (285)	53	4	8
23	2024	290	Mängelbeseitigung Wohnungsaufsicht (290)	2	0	0

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Vorgänge insgesamt:

2020	207
2021	242
2022	229
2023	299
2024 (bis 01.09.)	197

Die Fälle gliedern sich wie folgt:

2020	Vorgänge insgesamt	207
	Wasserschäden	20
	Heizungsdefekte	10
	Warmwasserversorgung	3
	Stromversorgung	2
	Fahrstuhldefekte	8
	Defekte Fenster	30
	Defekte Türen	32
	Schimmelschäden	69
2021	Vorgänge insgesamt	242
	Wasserschäden	27
	Heizungsdefekte	20
	Warmwasserversorgung	2
	Stromversorgung	11
	Fahrstuhldefekte	6
	Defekte Fenster	21
	Defekte Türen	19
	Schimmelschäden	48

2022	Vorgänge insgesamt	229
	Wasserschäden	20
	Heizungsdefekte	21
	Warmwasserversorgung	7
	Stromversorgung	10
	Fahrstuhldefekte	8
	Defekte Fenster	23
	Defekte Türen	13
	Schimmelschäden	69
2023	Vorgänge insgesamt	299
	Wasserschäden	35
	Heizungsdefekte	23
	Warmwasserversorgung	8
	Stromversorgung	9
	Fahrstuhldefekte	7
	Defekte Fenster	31
	Defekte Türen	19
	Schimmelschäden	106
2024	bis 01.09.2024	
	Vorgänge insgesamt	197
	Wasserschäden	20
	Heizungsdefekte	8
	Warmwasserversorgung	8
	Stromversorgung	6
	Fahrstuhldefekte	6
	Defekte Fenster	19
	Defekte Türen	19
	Schimmelschäden	82

Verfahren bzw. Vorgänge im Bereich der Wohnungsaufsicht mit dem Ziel der Gefahrenabwehr, Schwerpunkt ist hier die Haustechnik, im Besonderen die Warmwasserversorgung mit mangelhaften Feuerstätten wie z. B. Gasthermen:

2020:	77 Vorgänge
2021:	97 Vorgänge
2022:	62 Vorgänge
2023:	62 Vorgänge
2024 bis 03.09.	42 Vorgänge“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Eine Statistik, insbesondere nach Schadensbild, wird von der Bau- und Wohnungsaufsicht nicht geführt.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

„2020 61
2021 58
2022 89
2023 112
2024 119
(bis Ende August)

Die Anzahl der Tatbestände können nicht im Einzelnen errechnet werden, da fast jeder Vorgang aus mehreren und jeweils verschiedenen Tatbeständen besteht.“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Statische Erhebungen zu einzelnen Wohnungsmängeln sind nicht vorgesehen. Aufgrund der Vielzahl der Fälle ist es nicht leistbar, jeden einzelnen Vorgang der letzten 4 ½ Jahre nach den oft vielfältig benannten Mängeln (z.B.: wenn Wasserschaden, dann oft Schimmel, auch Schäden an der Elektrik usw.) zu durchsuchen und einzeln aufzulisten. Die Zahl der Wohnungsmängel spiegelt daher auch nicht die Zahl der Fälle wieder und umgekehrt.
Aus eBG wurden folgende Fallzahlen ermittelt, wobei nach der Vorhabenbezeichnung gelistet und eine ungefähre prozentuale Verteilung, besonders Schimmelbefall erfolgt. Der Rest kann nicht einzeln beziffert werden (s.o.).

Mängellegende:

„Schimmel“ kann selbst verschuldet sein, z.B. durch ungenügendes Lüften oder defekte Bausubstanz (eher selten), häufig durch Wasserschäden (s.u.)
„Elektrik“ geht von defekten Endgeräten über kaputte Steckdosen/Schalter bis hin zu nicht mehr funktionierenden Durchlauferhitzern, Schaltelementen für Heizung o.ä.
„Wasserschäden“ umfasst Regeneinbruch vom Dach, undichte Wasser- und Abwasserleitungen in der eigenen/aus einer anderen Wohnung, geplatzte Rohre o.ä.
„u.a.“ sind z.B. Insekten (nicht zuständig), Geräusche (klopfende Rohre, vibrierende Böden, defekte Hauseingangstüren, pfeifende Wände etc.)

Mängel:

2020: 48 Fälle	(ca. 1/3 Schimmel, Rest andere, Fenster undicht, Wasserschäden, Elektrik, mitunter gemischt, u.a.)
2021: 56 Fälle	(ca. 1/4 Schimmel, Rest andere, Fenster undicht, Wasserschäden, Elektrik, mitunter gemischt, u.a.)
2022: 74 Fälle	(ca. 1/2 Schimmel, Rest andere, Fenster undicht, Wasserschäden, Elektrik, mitunter gemischt, u.a.)

- 2023: 110 Fälle (ca. 1/2 Schimmel, Rest andere, Fenster undicht, Wasserschäden, Elektrik, mitunter gemischt, u.a.)
- 2024: 100 Fälle (ca. 1/3 Schimmel, Rest andere, wenige Fenster undicht, Wasserschäden, Elektrik, mitunter gemischt) - (Stand 30.08.2024 u.a.)“

Frage 2:

Wie viele der folgenden Maßnahmen wurden in den einzelnen Bezirken seit 2020 angewendet bzw. befinden sich in der Anwendung (Bitte einzeln nach Jahren und nach Bezirken getrennt auflisten!)

- a. Anordnungen zur Instandsetzungen
- b. Anordnungen zur Herstellung der Mindestanforderungen
- c. Erklärung der Unbewohnbarkeit von Häusern, Wohnungen oder Wohnräumen
- d. Sperrung von Häusern, Wohnungen, Wohnräumen
- e. Ersatzvornahmen
- f. Einsetzung eines Treuhänders

Antwort zu 2:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Siehe Antwort 1 (Treuhänder wurden nicht eingesetzt).“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

- | | |
|---|----|
| „a. Anordnungen zur Instandsetzungen | 2 |
| b. Anordnungen zur Herstellung der Mindestanforderungen | 0 |
| c. Erklärung der Unbewohnbarkeit von Häusern, Wohnungen oder Wohnräumen | 1 |
| d. Sperrung von Häusern, Wohnungen, Wohnräumen | 0 |
| e. Ersatzvornahmen | 0 |
| f. Einsetzung eines Treuhänders | 0“ |

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

- „a. Anordnungen zur Instandsetzungen
2020: 0 | 2021: 0 | 2022: 0 | 2023: 1 | 2024: 1
In aller Regel konnten Eigentümer/Vermieter im Rahmen der Anhörung dazu bewegt werden, die angezeigten Mängel zu beheben. Deshalb bedurfte es keiner Anordnungen.
- b. Anordnungen zur Herstellung der Mindestanforderungen
Keine.
 - c. Erklärung der Unbewohnbarkeit von Häusern, Wohnungen oder Wohnräumen
Keine.
 - d. Sperrung von Häusern, Wohnungen, Wohnräumen
Keine.
 - e. Ersatzvornahmen
Keine.
 - f. Einsetzung eines Treuhänders
Keine.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

- „a. Anordnungen zur Instandsetzungen
Anordnungen zur Instandhaltungspflicht nach § 3 WoAufG Bln – keine
- b. Anordnungen zur Herstellung der Mindestanforderungen
Anordnungen zur Instandhaltungspflicht nach § 4 WoAufG Bln – keine
- c. Erklärung der Unbewohnbarkeit von Häusern, Wohnungen oder Wohnräumen
Erklärung der Unbewohnbarkeit nach § 6 WoAufG Bln – keine
- d. Sperrung von Häusern, Wohnungen, Wohnräumen
keine
- e. Ersatzvornahmen
keine
- f. Einsetzung eines Treuhänders
keine“

Der Bezirk Neukölln antwortete zu den Fragen 1. bis 4.:

„Die Fragen können nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Erhebungen erfolgen.“

Der Umfang der erfragten Sachverhalte ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit, noch mit vertretbarem Personalaufwand ermittel- bzw. leistbar, da hierfür alle in Betracht kommenden Vorgänge einzeln gesichtet und hinsichtlich der Fragestellungen ausgewertet werden müssten.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf beantwortete Frage 2 zusammen mit Frage 1. Es wird auf die Ausführungen dort verwiesen.

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Zu Frage 2a:

Anordnungen zu Instandsetzungen gem. § 3 Instandsetzung und § 9 Außenanlagen WoAufG

2020	1
2021	8
2022	4
2023	4

Zu Frage 2b:

Keine Anordnungen.

Zu Frage 2c:

Keine Erklärung der Unbewohnbarkeit von Häusern, Wohnungen oder Wohnräumen.

Zu Frage 2d:

Keine Sperrung von Häusern, Wohnungen, Wohnräumen.

Zu Frage 2e:
Keine Ersatzvornahmen.

Zu Frage 2f:
Keine Einsetzung eines Treuhänders“

Der Bezirk Mitte antwortete

- „zu 2a und b: Dazu liegen keine Statistiken vor.
- zu 2c.: Dazu liegen keine Statistiken vor. Es handelt sich aber um Einzelfälle.
- zu 2d.: Dazu liegen keine Statistiken vor. Es handelt sich aber nur um Einzelfälle.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

- zu 2a.: „Anordnungen zur Instandsetzung
2020 5 Verfahren
2021 3 verfahren
2022 2 Verfahren
2023 2 Verfahren
2024 (8/24) 1 Verfahren“
- zu 2b.: /
- zu 2c.: /
- zu 2d.:
„2021: 1 Sperrung,
2024: 2 Sperrungen“
- zu 2e.: /
- zu 2f.: /

Der Bezirk Spandau antwortete:

„a) 2020: 0 Fälle	2021: 1 Fall	2022: 0 Fälle	2023: 1 Fall
b) 2020: 0 Fälle	2021: 1 Fall (s. a))	2022: 0 Fälle	2023: 1 Fall (s. a))
c) 2020: 0 Fälle	2021: 0 Fälle	2022: 0 Fälle	2023: 0 Fälle
d) 2020: 0 Fälle	2021: 0 Fälle	2022: 0 Fälle	2023: 0 Fälle
e) 2020: 0 Fälle	2021: 0 Fälle	2022: 0 Fälle	2023: 2 Fälle (nach Androhung
f) 2020: 0 Fälle	2021: 0 Fälle	2022: 0 Fälle	2023: 0 Fälle Forderung erfüllt)

- a) 2024: 5 Fälle
- b) 2024: 5 Fälle (s. a))
- c) 2024: 0 Fälle
- d) 2024: 1 Fall
- e) 2024: 3 Fälle (nach Androhung bzw. Festsetzung Forderung erfüllt)
- f) 2024: 0 Fälle“

Frage 3:

Wie viele Bußgelder wegen Verstößen gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz in jeweils welcher Höhe wurden in den einzelnen Bezirken seit 2020 verhängt? (Bitte einzeln nach Jahren und nach Bezirken getrennt auflisten!)

Antwort zu 3:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Bußgelder wurden nicht verhängt. Dazu fehlten insbesondere auch die nötigen Personalkapazitäten.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„Im Bezirk Lichtenberg wurden keine Bußgeldverfahren zur Wohnungsaufsicht durchgeführt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„Keine.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 13 WoAufG Bln durchgeführt.“

Der Bezirk Neukölln antwortete zu den Fragen 1. bis 4.:

„Die Fragen können nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Erhebungen erfolgen.“

Der Umfang der erfragten Sachverhalte ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit, noch mit vertretbarem Personalaufwand ermittel- bzw. leistbar, da hierfür alle in Betracht kommenden Vorgänge einzeln gesichtet und hinsichtlich der Fragestellungen ausgewertet werden müssten.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Frage 3 kann in der Kürze der Zeit nicht beantwortet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Keine Bußgeldverfahren“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Es wurden keine Bußgelder wegen Verstoßes gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz erlassen.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

„2021 1 Bußgeld über 128,50 €
2021 1 Bußgeld über 228,50 €“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Es wurden keine Bußgelder verhängt.“

Frage 4:

Inwiefern lässt sich in den einzelnen Bezirken seit 2022 ein gehäuftes Aufkommen folgender Missstände beobachten (bitte nach Bezirken getrennt auflisten):

- a. Instandhaltungsrückstau,
- b. Wohnungsmängel,
- c. Schimmel,
- d. Unbewohnbarkeit,
- e. Überbelegung,
- f. Versorgungseinstellungen von Strom oder Wärme?

Antwort zu 4:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Ein gehäuftes Auftreten lässt sich insgesamt nicht beobachten. Bei Mängeln mit Schimmelbildung ist allerdings häufig Mieterverschulden durch falsches Lüften festzustellen.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„Im Bezirk Lichtenberg sind die Verfahren zur Schimmelbeseitigung und Beseitigung von Wohnungsmängel am häufigsten durchgeführt worden.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

- a. Instandhaltungsrückstau,
Es ist eine Zunahme der Meldungen über
 - Wasserrohrbrüche,
 - Heizungs-/Warmwasserausfällen
 - Aufzugsausfälle,
 - Dachundichtigkeitenfeststellbar.
- b. Wohnungsmängel,
Ein gehäuftes Aufkommen ist nicht feststellbar.
- c. Schimmel,
Die in der Sommerzeit gemeldeten Schimmelfälle haben sich erhöht. Auf Nachfragen deutet einiges auf ein Fehlverhalten der Mieter hin (Einsparung bei den Heizkosten).
- d. Unbewohnbarkeit,
Ein gehäuftes Aufkommen ist nicht feststellbar.
- e. Überbelegung,
Eine Überbelegung nach § 7 WoAufG Bln wurde schon seit vielen Jahren nicht mehr festgestellt.
- f. Versorgungseinstellungen von Strom oder Wärme?
Ein gehäuftes Aufkommen ist nicht feststellbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gibt es seit 2022 keine signifikante Häufung von Missständen nach den Punkten a bis f.“

Der Bezirk Neukölln antwortete zu den Fragen 1. bis 4.:

„Die Fragen können nicht beantwortet werden, da hierzu keine statistischen Erhebungen erfolgen.“

Der Umfang der erfragten Sachverhalte ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit, noch mit vertretbarem Personalaufwand ermittel- bzw. leistbar, da hierfür alle in Betracht kommenden Vorgänge einzeln gesichtet und hinsichtlich der Fragestellungen ausgewertet werden müssten.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Im eBG erfolgt keine gesonderte Erfassung nach den vom Abgeordneten aufgeführten Punkten, lediglich nach den Vorgangstypen wird unterschieden (siehe Tabelle zu Frage 1 + 2). Es erfolgt keine systematische Erfassung.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Es lassen sich beifolgenden Missständen ein gehäuftes Aufkommen beobachten
C Schimmel und F Versorgungseinstellungen“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Die Beantwortung ist nicht möglich. Statistiken werden dazu nicht geführt.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

„Es lässt sich ein gehäuftes Aufkommen zu den Punkten a bis c feststellen. Dabei handelt es sich jeweils um ganze Häuser, in denen scheinbar das gezielte Abwarten des Auslaufens der Umwandlungsverbotsverordnung vermutet werden muss. Nach dem Einschreiten der Wohnungsaufsicht kommt es hier meist zu der Ausstattung von unbewohnten Wohnungen für ein möbliertes Wohnen.“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„a) Der Instandhaltungsrückstau zeigt sich erst in diesem Jahr in 4 Fällen, seit wann er existiert, ist unbekannt.

b) s.1., „Mängel“ nach Jahren aufgelistet mit ansteigenden Fallzahlen

c) s.1., „Mängel“ nach Jahren aufgelistet mit ansteigenden Fallzahlen

d) Unbewohnbarkeit 1 Fall in 2024

e) Überbelegung

2020: 1 Fall angezeigt, unbestätigt

2021: 3 Fälle angezeigt, 1x unbestätigt, 2x angehört, keine Anordnung nötig

2022: 1 Fall angezeigt unbestätigt

2023: 1 Fall angezeigt unbestätigt

2024: 1 Fall angezeigt unbestätigt

f) Versorgungsunterbrechung:

2020: 2 Fälle
2021: 3 Fälle
2022: 3 Fälle
2023: 4 Fälle
2024: 6 Fälle“

Frage 5:

Wie viele Mitarbeiter*innen sind in den einzelnen Bezirken für die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständig und dort tätig? (Bitte nach Bezirken einzeln auflisten!)

- a. Wie sind die einzelnen Stellen jeweils eingruppiert?
- b. Wie viele Stellen sind in den einzelnen Bezirken derzeit unbesetzt?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete

- zu Frage 5: „Aktuell (Stand 01.09.2024) sind im Bereich Bau- und Wohnungsaufsicht in Treptow-Köpenick 41 Mitarbeitende beschäftigt.
Bis April 2022 wurden zwei Mitarbeiterinnen bei der Wohnungsaufsicht beschäftigt, wovon eine Stelle durchschnittlich 50 % des Jahres krankheitsbedingt unbesetzt war und die andere Stelle bereits seit Juli 2020 durch Übernahme anderer Tätigkeiten (Baulastbearbeitung) nicht mehr hundertprozentig für Wohnungsaufsichtsverfahren zur Verfügung stand. Seit April 2022 stand und steht in T-K weniger als eine halbe VZÄ als tatsächliche Arbeitskraft für die Wohnungsaufsicht zur Verfügung. Eine Vertretung / Unterstützung z.B. durch Einsatz von Praktikanten und Berufsanfängern gestaltet sich schwierig.
Aktuell wären drei Stellen für Wohnungsaufsicht- und Ordnungswidrigkeitsverfahren besetzbar (Bewertung A10/E9b). Zwei Auswahlverfahren endeten bereits ohne Auswahl einer geeigneten Person.“
- zu Frage 5a: „FBL: E14 / A 14
Baukontrolleure: E 9a
Verwaltungskräfte: E 4
Gruppenleitungen: E 13 / A 13 S
Stellv. GL: E 12 / A 12
Techn. SB: E 11 / A 11
SB Widersprüche: E 11 / A 11
SB Wohnungsaufsicht: E 9b / A 10
Baulastenfürer/-in: E 11 / A 11
SB Baulasten: E 8“
- zu Frage 5b: „Derzeit sind 5 Stellen unbesetzt.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete zu 5-5b.:

„½ Stelle Mitarbeiter im Außendienst – E 8 besetzt

1 Stelle Sachbearbeitung Wohnungsaufsicht/Gefahrenabwehr – E9b, A9
Seit ca. 1 ½ Jahren unbesetzt“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„In der Bau- und Wohnungsaufsicht Tempelhof-Schöneberg sind insgesamt 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 27 in der Bauaufsicht, 4 Baukontrolleure, 11 in der nichttechnischen Verwaltungsgruppe. Hierin inbegriffen sind 2 Mitarbeiterinnen der Wohnungsaufsicht. Hinzu kommen die Fachbereichsleitung und eine Mitarbeiterin der Geschäftsstelle. Die Stelle der Fachbereichsleitung ist seit längerer Zeit unbesetzt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete

- o zu 5: „Im Stadtentwicklungsamt sind 40 Mitarbeiter in dem Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Untere Denkmalschutzbehörde beschäftigt. 8 Stellen sind davon derzeit unbesetzt.“
- o zu 5a: „Laut Stand vom 17.07.2024 sind die Stellen wie folgt eingruppiert:
 - 2 x EG 5
 - 2 x EG 6
 - 1 x EG 7
 - 2 x EG 8
 - 1 x EG 9a
 - 1 x EG 9b
 - 1 x EG 10
 - 14 x EG 11
 - 5 x EG 12
 - 1 x EG 13
 - 1 x A 8
 - 3 x A 10
 - 2 x A 11
 - 2 x A 12
 - 1 x A 13 S
 - 1 x A 14“
- o zu 5b.: „8 Stellen sind im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz derzeit unbesetzt.“

Der Bezirk Neukölln antwortete:

- o zu 5: „In der Bau- und Wohnungsaufsicht sind aktuelle 31 Mitarbeiter*innen beschäftigt.“
- o zu 5a.: „2 x A13s
1 x A12
1 x E12
1 x A11
13 x E11

3 x A10
 2 x E9b
 2 x E9a
 2 x A8
 1 x E8
 1 x E7
 2 x E5"

- zu 5b.: „Es sind aktuell 6 Stellen unbesetzt.
 Davon befindet sich eine Stelle in Ausschreibung.
 Für 2 Stellen ist das Auswahlverfahren bereits abgeschlossen, die neuen Mitarbeiter*innen werden voraussichtlich zum 01.11.2024 eingestellt.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

- zu 5: „Laut Organigramm sind Stand 01.09.2024 bei der Bau- und Wohnungsaufsicht
 - 22 technische Sachbearbeiter/innen
 - 3 Außendienstmitarbeiter/innen
 - 15 Verwaltungsmitarbeiter/innen
 tätig (inklusive: Dauerkranke/ Elternzeit --- ohne: Azubis, Referenten, Praktikanten)
- zu 5a.: „Kann in der Kürze der Zeit nicht beantwortet werden.“
- zu 5b.: „Derzeit sind in der Bau-und Wohnungsaufsicht 5,5 Stellen nicht besetzt.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„A)

	besetzt			
	BWA insgesamt		Davon: Wohnungsaufsicht	
	E	A	E	A
14	1	1		
13				
12	2	3	1	
11	11	5		1
10		1		
9	2			
8	3	1		
7				
6	1	1	1	1
5	5			

B) Derzeit sind 5 Stellen unbesetzt.“

Der Bezirk Mitte antwortete mit folgender Tabelle:

Wertigkeit der Stelle	Anzahl	VzÄ	davon unbesetzt
A14	1	0,9	0
A13s	2	2	0
A12	8	7,51	0
A11	6	5,4	0
A9	1	1	0
A7	1	1	0
E 13	1	0,5	0
E 11	10	8,71	0
E 10	4	3,81	1
E 9a	3	3	0
E 8	2	2	0
E 6	3	2,63	0
E 5	4	3,75	0

Der Bezirk Pankow antwortete:

„a) Ein Mitarbeiter mit der Besoldungsgruppe A 10 und ein Mitarbeiter mit der Gehaltsgruppe E9.

b) Bisher sind keine weiteren Mitarbeiter vorgesehen.“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Bereich Wohnungsaufsicht:

1 Sachbearbeiter (A6, geplant A8),

zwei Außendienste der technischen Sachbearbeitung unterstützen bei Bedarf bei Besichtigungen

1 Gruppenleiterin (A12), unterstützt bei Bedarf bei Besichtigungen

Keine Stelle unbesetzt“

Frage 6:

Wie viele Mitarbeiter*innen sind in der Senatsverwaltung für die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständig und dort tätig?

- Welche Aufgabenbereiche umfassen diese Stellen?
- Wie sind die Stellen eingruppiert?
- Inwiefern sind derzeit Stellen unbesetzt?
- Inwiefern ist ein Stellenaufwuchs vorgesehen?

Antwort zu 6:

In der Senatsverwaltung sind derzeit insgesamt 39,5 Mitarbeitende bei der Obersten Bauaufsicht (Referat VI BA und Referat VI BT) tätig. Davon ist eine Stelle für das Wohnungsaufsichtsrecht zuständig.

Antwort zu 6 a.:

Diese Stellen umfassen u.a. folgende Aufgabenbereiche:

- Grundsatzangelegenheiten des Bauordnungsrechts und des Wohnungsaufsichtsrechts,
- Bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für Vorhaben besonderer Bedeutung sowie Widerspruchverfahren zu Baugenehmigungen oder Versagungen der Bezirke,
- Materielle Anforderungen und bautechnische Fragestellungen des Bauordnungsrechts (Standicherheit, Brandschutz, Schadstoffe, Gebäudetechnik, Barrierefreiheit), des Gebäudeenergierechts sowie die Marktüberwachung harmonisierter Bauprodukte

Antwort zu 6 b.:

1,0 B2
 1,0 A16
 2,0 A15
 2,0 A14
 1,0 A13
 5,0 A13S
 1,0 A12
 1,0 A9
 6,0 E14
 8,0 E13
 9,0 E12
 1,5 E9a
 1,0 E6

Insgesamt gibt es derzeit 24 Stellen im Referat VI BA und 16,5 Stellen im Referat VI BT, davon sind 4 Stellen unbesetzt.

Antwort zu 6 c.:

Es sind vier Stellen unbesetzt.

Antwort zu 6 d.:

Ein Stellenaufwuchs ist momentan nicht vorgesehen.

Frage 7:

Wieso wurden laut Kenntnis des Senat die Ausführungsvorschriften für das Wohnungsaufsichtsgesetz nach der letzten Novelle im Jahr 2020 nicht entsprechend an die neuen Regelungen (insb. Treuhänderregelung nach § 9b WoAufG Bln) angepasst?

a. Wann ist die Anpassung der Ausführungsvorschriften zu erwarten?

Antwort zu 7 und 7a.:

Die Überarbeitung der Ausführungsvorschriften ist in Planung.

Frage 8:

Inwiefern sehen die einzelnen Bezirke in der nicht erfolgten Anpassung der Ausführungsvorschriften für das Wohnungsaufsichtsgesetz Probleme für dessen Vollzug? (Bitte nach Bezirk einzeln auflisten!)

Antwort zu 8:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Vollzugsprobleme bestehen dadurch nicht, vielmehr fehlen dadurch berlineinheitliche Auslegungshinweise.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„Bisher sind im Bezirk Lichtenberg keine Probleme durch die nicht erfolgte Anpassung der Ausführungsvorschriften aufgetreten, da keine Fälle zu § 9 b WoAufG Bln vorliegen.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„Eine Fortschreibung und Anpassung der Ausführungsvorschrift an die geänderte Gesetzeslage wäre zwar hilfreich. Dass dies noch nicht geschehen ist, stellt jedoch kein unmittelbares Problem dar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Es werden keine Probleme im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gesehen.“

Der Bezirk Neukölln antwortete:

„Vorbemerkung zu den Fragen 8 und 9:

In der Kürze der Zeit ist eine ausführlichere, detailliertere Stellungnahme nicht möglich. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass eine aktualisierte Ausführungsvorschrift in erster Linie dort vermisst wird, wo neue Regelungen in das WoAufG aufgenommen wurden oder sich die rechtlichen Rahmenbedingungen deutlich verändert haben.

Zu 8. und 9.

In Bezug auf § 9b WoAufG Bln stellt die ausstehende Ausführungsvorschrift ein erhebliches Manko dar, da konkrete Hinweise zur rechtssicheren Durchführung und zur Finanzierung eines derartigen Verfahrens fehlen. Hilfreich könnte diese auch in Bezug auf den Austausch schadhafter, nicht mehr reparabler Feuerstätten vor dem Hintergrund der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes sein. Bisher wurden nicht mehr funktionsfähige Gas-Etagenheizungen schlicht durch neue Geräte ersetzt. Ein simpler Tausch neu gegen alt scheint aber auf Grund der geänderten rechtlichen Grundlage nicht rechtskonform und könnte zudem Tatsachen schaffen, die in das Verfügungsrecht der Eigentümer hinsichtlich der künftigen Ausrichtung der Wärmeversorgung eingreifen. Hier besteht dringender Klärungsbedarf.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Fragen 8, 9 und 13 können aufgrund von kurzfristigen Personalausfällen derzeit nicht beantwortet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Aktuell werden keine Defizite gesehen.“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Es ist grundsätzlich zu begrüßen, wenn Ausführungsvorschriften aktualisiert werden.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

„Leider ist unter der derzeit sehr angespannten Personalsituation und daher in der Kürze der Zeit keine qualifizierte Aussage zu dieser Frage möglich. Die Wohnungsaufsicht sieht sich einer steigenden Anzahl von Wohnungsmisständen gegenüber, die mit erheblichen Aufwand verfolgt werden müssten. Die Anpassung der Ausführungsvorschriften für das Wohnungsaufsichtsgesetz ist dabei ein wichtiges Element aus einer Reihe von politischen Entscheidungen, die dringend angegangen werden müssten.“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Die Treuhänderregelung fehlt, ist jedoch auch nicht vom Bezirk leistbar (s.u.). Die Ersatzvornahmeregulation ist zu kompliziert/nicht barrierefrei, inklusive Grundbucheintragung.“

Frage 9:

Welche Defizite sehen die einzelnen Bezirke beim Wohnungsaufsichtsgesetz und dessen Vollzug? (Bitte nach Bezirk einzeln auflisten!)

Antwort zu 9:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Das Vorhandensein eines Wohnungsaufsichtsgesetzes erhöht die Erwartungshaltung von Mietern gegenüber der Behörde zur behördlichen Unterstützung in überwiegend privatrechtlichen Streitfällen zwischen Mieter und Vermieter. Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz können nur Mindestanforderungen an Wohnraum sichergestellt werden. Der Mangel an Handwerkern führt dazu, dass notwendige Ersatzvornahmen nicht oder nicht in angemessener Zeit beauftragt werden können. Dieses Problem haben auch die Vermieter.“

Die in den letzten Jahren deutlich gestiegene Zahl an Wohnungseigentümergeinschaften mit Zuständigkeitsgrenzen zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum und dem Erfordernis von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft für bestimmte Instandsetzungsmaßnahmen erschwert den zügigen Vollzug wohnungsaufsichtlicher Anordnungen ebenfalls.

Angesichts hoher Mietforderungen sind Mieter oft auch nicht bereit Instandsetzungsmängel zu akzeptieren oder privatrechtlich zu verfolgen, die das Wohnen nur unerheblich beeinträchtigen und verstehen nicht, dass die Wohnungsaufsichtsbehörde sie nicht unterstützt. Dies führt zu einem hohen Konfliktpotenzial zwischen Mitarbeitern der Wohnungsaufsicht und Mietern.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„Fehlende MitarbeiterInnen, wenig Schulungsmöglichkeiten zum Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„Der Vollzug des WoAufG Bln könnte dadurch erheblich erleichtert werden, dass Zwangsgeld und Ersatzvornahme gleichrangig nach Ermessen der Behörde angewendet werden dürfen. Der

Vorrang der Ersatzvornahme bei vertretbaren Handlungen – und das ist nahezu immer der Fall – stellt hier ein erhebliches Hindernis dar, weil die Ersatzvornahme in ihrer Anwendung deutlich aufwendiger ist. Außerdem erscheint es nicht sinnvoll, dass die Behörde bauliche Änderungen/Instandsetzungen an fremden Objekten vornimmt bzw. vornehmen lässt.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Es werden keine Probleme beim Vollzug des WoAufG Bln im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gesehen.“

Der Bezirk Neukölln beantwortete Frage 9 zusammen mit Frage 8. Es wird auf die Ausführungen dort verwiesen.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Fragen 8, 9 und 13 können aufgrund von kurzfristigen Personalausfällen derzeit nicht beantwortet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Das Auslagern von Dienstleistungen zur Schadensbehebung und die Abwicklung über Kundencenter/Callcenter mit Mitarbeitern ohne technischem Hintergrund schafft, insbesondere bei den öffentlichen Wohnungsverwaltungen keine zufriedenstellende Mängelbearbeitung für Mietende und die öffentliche Verwaltung, welche den Mängeln nachgehen muss.“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Die Aufgabenbewältigung ist angesichts der dauerhaft unzureichenden Personalsituation insgesamt als kritisch zu betrachten.“

Der Bezirk Pankow lieferte hierzu keine Antwort.

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Bei akuten Problemfällen (z.B. totaler Wasserschaden, Schimmel in mehreren Räumen, Putz fällt, Elektrik funktioniert nicht mehr sicher)

a) ist der gesamte Verfahrensablauf nach dem WoAufG Bln, auch nach dem VwVfG/VwVG zu lang

b) gibt es keine Unterbringungsmöglichkeiten für Mieter und Mieterinnen (freie Wohnungen fehlen ebenso wie Notunterkünfte und anmietbare FeWo's für kurze, oft längere Zeiträume, z.B. während einer umfangreichen Sanierung oder als Sofortmaßnahme zum Schutz der Gesundheit - oft für Familien mit mehreren Kindern, die aus verschiedenen Gründen schon länger prekär wohnen und sich erst im buchstäblich letzten Moment melden. Diese Personen dürfen/können/sollen nach den o.g. Gesetzen natürlich auch nicht obdachlos werden und müssen oft lange in den Wohnungen bei unhaltbaren Zuständen verweilen)

c) Die Kosten sind nicht umstandslos gedeckt, wenn Eigentümer nicht handeln und Ersatzvornahmen fällig werden.

Frage 10:

Welche Defizite sieht der Senat beim Wohnungsaufsichtsgesetz und dessen Vollzug?

a. Inwiefern plant der Senat eine Novelle des Wohnungsaufsichtsgesetzes und mit welchem Inhalt?

Antwort zu 10 und 10 a.:

Keine. Eine Novelle ist zurzeit nicht geplant.

Frage 11:

Welche Maßnahmen trifft der Senat, um die Bezirke beim Vollzug des Wohnungsaufsichtsgesetzes zu unterstützen? (Bitte nach Bezirk einzeln auflisten!)

a. Inwiefern finden derzeit Koordinierungsrunden statt, und wenn ja in welchem Turnus?

b. Inwiefern ist eine stärkere Unterstützung der Bezirke durch den Senat geplant?

Antwort zu 11, 11 a und 11 b:

Der Vollzug des Wohnungsaufsichtsgesetzes ist Aufgabe der Bezirke, siehe § 4 Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG) in Verbindung mit der Anlage zu diesem Gesetz (Allgemeiner Zuständigkeitskatalog) sowie § 2 des Allgemeinen Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz - ASOG Bln) in Verbindung mit Nummer 15 Absatz 3 der Anlage zu diesem Gesetz (Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben). Um die Bezirke zu unterstützen, hat die Oberste Bauaufsicht Anfang 2016 den Arbeitskreis Problemimmobilien ins Leben gerufen. Der Arbeitskreis tagt normalerweise ein- bis zweimal im Jahr. Seit seiner letzten Sitzung im September 2022 heißt er „Arbeitskreis Wohnungsaufsicht“.

Es ist geplant, dass der Arbeitskreis wieder regelmäßig stattfindet.

Frage 12:

Inwiefern könnte der Senat bei Siedlungen mit immensen Mängeln im Sinne der Bau- und Wohnungsaufsicht tätig werden?

Antwort zu 12:

Wie in der Antwort zu Frage 11 dargestellt, sind die Bezirke für den Vollzug des Wohnungsaufsichtsgesetzes zuständig.

Frage 13:

Inwiefern halten die Bezirke eine stärkere Unterstützung durch den Senat, z.B. durch die Übernahme einer Gesamtkoordination, Unterstützung bei der Anwendung des Treuhändermodells oder in Fällen zahlreicher Missstände in größeren Siedlungen, für sinnvoll? (Bitte nach Bezirk einzeln auflisten.)

Antwort zu 13:

Der Bezirk Treptow-Köpenick antwortete:

„Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat den Bezirken grundsätzlich Unterstützung bei dem Einsatz eines Treuhänders zugesichert. Auch für die Handhabung der finanziellen Aspekte des Treuhändereinsatzes ist von der Senatsverwaltung für Finanzen Unterstützung signalisiert worden.“

Der Fachbereich Wohnen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick kann zu diesen Fragen aus Sicht der Praxis keine Angaben machen, da das Treuhänderverfahren noch nicht zum Einsatz kam.“

Der Bezirk Lichtenberg antwortete:

„Sehr sinnvoll, um einen gemeinsamen Erfahrungsaustausch und die Vermittlung von Kenntnissen bezirksübergreifend zu gewährleisten.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg antwortete:

„Die Unterstützung der Senatsverwaltung bei der Anwendung neuer rechtlicher Instrumente wie derzeit des Treuhänders ist sinnvoll und hilfreich. Darüber hinaus kann ein von der Senatsverwaltung koordinierter und moderierter Erfahrungsaustausch aller Bezirke hilfreich sein.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf antwortete:

„Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat im Moment keinen Bedarf an Unterstützung in wohnungsaufsichtlichen Angelegenheiten durch eine Senatsverwaltung.“

Der Bezirk Neukölln antwortete:

„Die Übernahme einer koordinierenden Funktion oder in Einzelfällen auch direkte Bearbeitung durch die Senatsverwaltung würde hier begrüßt werden.“

Es zeigt sich immer wieder, dass die Bezirke bei umfangreicheren Vorgängen oder größeren Siedlungen sehr schnell an personelle und organisatorische Grenzen kommen. Die Beschäftigung mit einer oder mehreren "Problemimmobilien" im vollen Umfang der dort festgestellten Mängel führt unmittelbar dazu, dass die Kapazitäten der Wohnungsaufsicht und Mängelbeseitigung ausgeschöpft oder überschritten sind und nicht mehr für - z. T. ebenso dringende - andere Einzelfälle zur Verfügung stehen. Für die Anwendung des Treuhändermodells fehlen den Bezirken sowohl Erfahrung als auch Kapazitäten und Mittelausstattung.

Lösung könnte in der Aufstockung des bezirklichen Personals und der bezirklichen Mittel liegen - oder darin, dass umfangreiche Fälle von der Senatsverwaltung federführend übernommen werden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Fragen 8, 9 und 13 können aufgrund von kurzfristigen Personalausfällen derzeit nicht beantwortet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf antwortete:

„Ein Einwirken des Senats zur besseren Ausstattung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften mit Personal oder Mitteln zur Sanierung des Altbestandes wäre wünschenswert.“

Der Bezirk Mitte antwortete:

„Eine fachliche Unterstützung durch den Senat in Grundsatzangelegenheiten ist sicherlich sinnvoll. Wichtiger wäre allerdings, dass sich der Senat für eine bessere und gerechtere Bezahlung starkmacht, also die ungleiche Bezahlung zwischen Senat und Bezirk geändert wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch auf der Bezirksebene fachlich qualifiziertes Personal gewonnen und auch dauerhaft gehalten werden kann.“

Der Bezirk Pankow antwortete:

„Aus bezirklicher Sicht wäre eine enge Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften bei der Anwendung des Treuhändermodells ein entscheidender Schritt, da im Bezirksamt das wohnungswirtschaftliche Know-how schlicht fehlt. Dies gilt in gleichem Maße z.B. für Ersatzmaßnahmen bei zahlreicher Missstände in größeren Siedlungen. Ein damit ermöglichtes konsequentes Handeln der Bezirke hätte eine deutlich abschreckende Wirkung.“

Der Bezirk Spandau antwortete:

„Unbedingt wird die Treuhänderschaft als zentrale Einrichtung bei der Senatsverwaltung befürwortet. Da Treuhänderfälle sehr selten sein dürften, muss nicht jeder Bezirk „das Rad jeweils neu erfinden“. Auch ist das mit dem vorhandenen Personal aufgrund der Komplexität nicht leistbar.

Und niemand ist als „Hausverwaltung“ ausgebildet.

- Rasche Enteignungen wären in sehr schweren Fällen/wenn Häuser zunehmend durch unterlassene Arbeiten verwahrlosen hilfreich.
- Unterbringungsmöglichkeiten für Familien schaffen/Gelder dafür barrierefrei bereitstellen (möglichst in den Bezirken - z.B. bei schulpflichtigen Kindern, wenn die Wohnung in Spandau desolat ist, jedoch die einzige Wohnmöglichkeit in Pankow in Aussicht steht (in einem solchen Fall hat das VG Berlin geurteilt: besser Pankow als gefährdet und obdachlos). Das bedeutet aber auch, dass die Hürde, sich bei der Behörde zu melden, höher ist, aus Angst den Bezirk verlassen zu müssen.
- Mittel für Ersatzvornahmen barrierefrei zur Verfügung stellen, Eintragungen der Ersatzvornahmen ins Grundbuch sind selten und aufwändig, sie könnten mit Abgabevermerk ebenfalls zentral erfolgen (vorstellbar: bei der Treuhandstelle der Senatsverwaltung anzusiedeln)
- gesetzliche Regelungen zur regelmäßigen Instandhaltung mit Nachweispflicht der Eigentümer und Eigentümerinnen

(Mit der Formulierung „barrierefrei“ wird auf den „Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ aus dem Jahr 2020 der zuständigen Senatsverwaltung Bezug genommen, Stichwort „Verwaltungshelfer“, Erstattung von Ersatzvornahmemitteln)

Frage 14:

Wie ist der aktuelle Verfahrensstand zur Ersatzvornahme Ecke Gardeschützenweg/ Hindenburgdamm in Lichterfelde?

Antwort zu 14:

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf antwortete:

„Diese Frage betrifft auf der Grundlage des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes beruhende Maßnahmen. Zuständig hierfür ist nicht die Bau- und Wohnungsaufsicht, sondern das Wohnungsamt als Teil des Amtes für Bürgerdienste. Im Zuge des laufenden Ersatzvornahmeverfahrens erfolgte aktuell eine Begutachtung zu der Frage, ob die Wiederherstellungskosten die ortsüblichen Kosten des Abbruchs zuzüglich eines Neubaus von gleicher Größe und Ausstattung nicht übersteigen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.“

Berlin, den 10.09.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen