

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 19. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. November 2024)

zum Thema:

Was tut der Senat gegen sog. „Problemimmobilien“? – Aktueller Stand der Modellprojekte für Treuhändereinsatz

und **Antwort** vom 10. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20940

vom 19. November 2024

über Was tut der Senat gegen sog. „Problemimmobilien“? – Aktueller Stand der Modellprojekte für Treuhändereinsatzung

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Einleitung möglicher Treuhändereinsatzung für die Modellprojekte in Mitte (Kameruner Straße 5/Liebenwalderstraße 22) und in Friedenau (Odenwaldstraße 1/Stubenrauchstraße 69)?

Antworten zu 1:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der Entwurf eines Vertrages für die Beauftragung des Treuhänders wurde erarbeitet. Es sind jedoch noch rechtliche und praktische Fragen sowohl des möglichen Treuhänders als auch des Bezirksamtes zu klären.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Bezeichnung „Liebenwalderstraße 22“ um ein Versehen handelt, da ein Haus unter dieser Adresse hier nicht als problembehaftet bekannt ist.

Bei dem Haus Kameruner Straße 5 – Cornelius-Fredericks-Straße 22 (ehemals Lüderitzstraße 22) handelt es sich um ein Eckhaus. Für das o.g. Haus Kameruner Straße 5 wird zurzeit die Beauftragung eines/ einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vorbereitet. Im Rahmen dieser Leistung sollen auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes die Maßnahmen benannt werden, die erforderlich sind, um die Nutzungseinheiten wieder Wohnzwecken zuzuführen. Diese Beauftragung ist nicht gleichzusetzen mit einer möglicherweise später durchzuführenden Treuhändereinsatzung.“

Frage 2:

Wie viele Ressourcen (finanziell/personell/Gutachten) wurden jeweils für die beiden Verfahren aufgewandt (bitte unterscheiden zwischen Bezirksmittel/Senatsmittel)?

Antworten zu 2:

Bisher wurden ausschließlich personelle Ressourcen aufgewandt. Sowohl das Verfahren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, als auch das Verfahren im Bezirk Mitte wird im Bezirksamt von einem Mitarbeiter bzw. einer Mitarbeiterin bearbeitet, welcher/ s bzw. welche im Bedarfsfall vom bezirklichen Rechtsamt unterstützt wird.

Frage 3:

In welchem Zeitrahmen ist mit einem Abschluss, bzw. nächsten Schritten der jeweiligen Verfahren zu rechnen?

Antwort zu 3:

Dies lässt sich derzeit nicht abschätzen.

Es muss stets mit der Einlegung von Rechtsmitteln durch die Eigentümer gerechnet werden, was zu erheblichen Verzögerungen führen kann.

Frage 4:

Welche Treuhänder kommen ggfs. für die jeweiligen Objekte in Frage?

Antwort zu 4:

Sowohl für das Objekt Odenwaldstraße 1/ Stubenrauchstraße 69, als auch für das Objekt Kameruner Straße 5/ Cornelius-Fredericks-Straße 22 kommt eine städtische Wohnungsbaugesellschaft als Treuhänderin in Betracht.

Frage 5:

Welche Schlüsse zieht der Senat aus den Modellprojekten?

Antwort zu 5:

Grundsätzlich obliegt eine mögliche Treuhändereinsatzung zuständigkeitshalber den Bezirken. Vor Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders sind sämtliche andere mildere Zwangsmaßnahmen, insbesondere das Zwangsgeld anzuwenden. Erst wenn andere Zwangsmaßnahmen nicht zur Durchsetzung des Wohnnutzungsgebots geführt haben, kommt die Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders in Betracht. Bei einer geplanten Treuhändereinsatzung handelt es sich um einen erheblichen Grundrechtseingriff in das Eigentum, der wohl überlegt und geplant sein muss und dementsprechend an langfristige Fristen geknüpft ist. Die beiden Pilotprojekte im Zusammenhang mit einer möglichen Treuhänderschaft befinden sich gegenwärtig in den vorbereitenden Planungsphasen. Der Senat von Berlin begleitet die Bezirke bei rechtlichen Detailfragen, um die Projekte sukzessive voranzubringen.

Frage 6:

Wie viele Treuhändereinsatzungen wurden seit 2021 über die beiden Pilotprojekte hinaus geprüft (Bitte Aufschlüsseln nach Bezirken; Adresse; Angabe Zeitraum, seit wann Problemimmobilie und unternommene Maßnahmen zur Behebung des Missstands)?

Antwort zu 6:

Es wurden in elf Bezirken seit 2021 keine Treuhändereinsatzungen bei „Problemimmobilien“ abschließend geprüft und entschieden.

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Das Treuhändermodell nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz wurde in Neukölln in den Jahren 2022/2023 in einem Fall geprüft. Die Bau- und Wohnungsaufsicht hat in der Problemimmobilie Nogatstr. 1 / Kirchhofstr. 14 alle Mängel in einer Gesamtbegehung systematisch erfasst. Da der Eigentümer die angeordneten Arbeiten zwar sehr langsam, aber dennoch eigenständig durchführen ließ, war die Anwendung des Treuhändermodells nicht möglich.“

Frage 7:

Wie viele sog. „Problemimmobilien“ gibt es nach Einschätzung des Senats in Berlin (Bitte Aufschlüsseln nach Bezirken; Adresse; Angabe Zeitraum, seit wann Problemimmobilie und unternommene Maßnahmen zur Behebung des Missstands)?

Antwort zu 7:

Eine eindeutige Definition des Begriffs „Problemimmobilie“ besteht nicht. Aufgrund der Ungenauigkeit des Tatbestands ist eine konkrete Einschätzung daher nur bedingt möglich und bietet keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es findet keine statistische Erfassung statt. Nachstehende Angaben stellen eine Zusammenfassung bezirklicher Angaben dar. Den nicht genannten Bezirken sind aktuell keine Immobilien bekannt, die als sogenannte „Problemimmobilie“ bezeichnet werden könnten.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird derzeit nur das Objekt Odenwaldstraße 1, Stubenrauchstraße 69 unter den Begriff „Problemimmobilie“ subsumiert.

Im Bezirk Mitte werden derzeit das o.g. Objekt in der Kameruner Straße 5 und die Burgsdorfstraße 1 (geplanter Abriss im Rahmen einer Ersatzvornahme) unter den Begriff „Problemimmobilie“ subsumiert.

Im Bezirk Treptow-Köpenick konnte das Bezirksamt einige Immobilien als mögliche Problemimmobilien identifiziert. Dabei handelt es sich um leerstehende Immobilien. Beispielhaft kann das Gebäude Laurenzstr. 1, 1a benannt werden. Das Gebäude steht vollständig leer. Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots liegt hier in Anwendung der Nr. 6.7 der 2. Änderung AV-ZwVbG nicht vor. Da das Gebäude denkmalgeschützt ist, wurden denkmalrechtlich Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz erlassen.

Im Bezirk Pankow wird seit Ende 2023 eine aktuell 16 Häuser umfassende Liste beim Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste geführt, bei dem sogenannte Vorgänge unter dem Begriff „Problemimmobilien“ geführt werden. Dabei handelt es sich um Häuser, bei denen sich Mieterinnen und Mieter an den Bezirksstadtrat oder das Bezirksamt mit unterschiedlichen Problemlagen gewandt haben. In einigen Häusern bestehen erhebliche Mängel, bei denen das Bezirksamt bemüht ist, diese schnellstmöglich abzustellen. Hierbei ist die Bauaufsicht beteiligt, wenn es um die Beseitigung von Gefahren geht. Die Wohnungsaufsicht geht Verstößen gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz nach. Das Wohnungsamt - Gruppe Zweckentfremdung - bearbeitet Meldungen z.B. zu Leerständen oder ungenehmigten Zweckentfremdungen. Die Stadterneuerung ist zu allen Aspekten des sozialen Erhaltungsrechts involviert. Das Bezirksamt beauftragt zudem die Mieterberatung, Mieterinnen und Mieter bei Fragen des Mietrechts, wie z.B. Eigenbedarfskündigungen, zu unterstützen. In schwierigen Fällen organisiert das Bezirksamt Hausversammlungen, um die Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte zu informieren und die gegenseitige Solidarität der Hausgemeinschaft zu fördern.

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird das Objekt Gardeschützenweg 3/Hindenburgdamm 72 dem in der Anfrage genannten Begriff „Problemimmobilie“ zugeordnet. Derzeit wird hier im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes der Eigentümer in die Verpflichtung genommen, einen bewohnbaren Zustand wiederherzustellen. Weitere Maßnahmen sind in der Prüfung.

Im Bezirk Neukölln gibt es gegenwärtig zwei Immobilien, die unter diesem Begriff „Problemimmobilien“ geführt werden. Das ist zum einen das Gebäude Nogatstr. 1/ Kirchhofstr. 14. Die Immobilie ist schon seit längerer Zeit eine Problemimmobilie und dies zieht sich über mehrere Eigentümer hinweg. Es wurden verschiedenen Maßnahmen ergriffen. Durch die Bau- und Wohnungsaufsicht wurden systematisch alle Mängel erfasst. Gespräche mit dem Eigentümer wurden geführt und durch die bezirkliche Mieterberatung wurden Mieter mietrechtlich beraten.

Zum anderen das Gebäude Braunschweiger Str. 33/ Elster Str. 7. Die Immobilie ist schon seit längerer Zeit eine Problemimmobilie und dies zieht sich auch hier über mehrere Eigentümer

hinweg. Maßnahmen waren hier die Einleitung von Verfahren zur Mängelbeseitigung nach Anzeige durch die Mieterinnen und Mieter.

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind folgende Adressen bekannt, die als sogenannte „Problemimmobilien“ bezeichnet werden könnten:

Graefestr. 13

Hasenheide 47

Schönleinstr. 19

Wohnkomplex am Hafenplatz 5-7/ Köthener Str. 28-33/ Bernburger Str. 21/22

Gürtelstr. 39-41

Straße der Pariser Kommune 20

Berlin, den 10.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen