

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)**

vom 3. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. März 2026)

zum Thema:

**Was wird gegen den unhaltbaren baulichen Zustand des Gebäudes in der Luitpoldstraße 23 in Schöneberg getan?**

und **Antwort** vom 24. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25433

vom 03.03.2026

über Was wird gegen den unhaltbaren baulichen Zustand des Gebäudes in der Luitpoldstraße 23 in Schöneberg getan?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 auch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu den Fragen 1-13 um eine Stellungnahme gebeten.

Frage 1:

Nachweislich führt der bestehende Schaden am Dach des Wohnhauses Luitpoldstraße 23 zu Schimmelbefall, Feuchtigkeitsschäden und akuten statischen Risiken in mehreren darunterliegenden Wohnungen und belastet die gesamte Hausgemeinschaft enorm. Welche konkreten Schäden sind dem Senat bekannt und in welchen Wohneinheiten treten diese auf? Falls technische Gutachten vorliegen: Welche Ergebnisse wurden dokumentiert und wie werden diese bewertet?

Frage 2:

Besteht nach Einschätzungen des Bezirksamts ein Risiko für die Gebäudestatik, weiteren Deckenabfall oder Wassereintritt in Wohnungen bzw. das Treppenhaus?

Frage 3:

Inwiefern bewertet das Bezirksamts die Situation als gesundheitsgefährdend oder unzumutbar für die Mieter\*innen?

Frage 4:

Die Vermieter\*in ist verpflichtet, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und Mängel zu beseitigen. Wurden rechtliche Schritte gegen die Eigentümerin eingeleitet oder geprüft, um die Instandsetzungspflichten durchzusetzen?

Frage 5:

Es ist bekannt, dass seit Monaten keine Bautätigkeit mehr am Dach stattgefunden hat (vgl. MieterMagazin 11/2025, S.11). Welche rechtlichen Möglichkeiten hat das Bezirksamt, eine Weiterführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten zu erzwingen? Welche Schritte hat das Bezirksamt unternommen, um eine schnelle Wiederaufnahme der Instandsetzungsarbeiten zu erreichen?

Frage 6:

Welche verbindlichen Fristen wurden für die vollständige Instandsetzung des Daches angeordnet?

Frage 7:

Zu Beginn des Jahres 2025 versprach die Eigentümer\*in, die Dachdeckung bis Mitte Februar 2025 abzuschließen. Das ist nicht geschehen. Da wiederholt behördlichen Anordnung zur Mängelbeseitigung nicht nachgekommen wird; wie hoch sind die in diesem Zusammenhang verhängten Zwangsgelder?

Frage 8:

Welcher Betrag wurde bereits an das Bezirksamt gezahlt? Falls Zwangsgelder noch ausstehen: Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um deren Bezahlung sicherzustellen?

Frage 9:

Anwohner\*innen und der Berliner Mieterverein fordern den zeitnahen Aufbau eines Gerüstdachs durch das Bezirksamt, um weitere Schäden zu verhindern. Wurde geprüft, ob das Bezirksamt hierfür über eine Ersatzvornahme Mittel einsetzen kann?

Frage 10:

In früheren Statements verwies das Bezirksamt auf technische und rechtliche Komplikationen bei der Anwendung dieser Maßnahme (vgl. RBB, 12/2025, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/12/berlin-schoeneberg-bewohner-dach-kaputt-regen-sanierung-verschleppt-mieterverein.html>). Wenn diese Option verworfen wurde: Auf welcher rechtlichen oder technischen Grundlage basiert diese Entscheidung?

Frage 11:

Welche Erwägungen haben das Bezirksamt dazu bewogen, das Risiko einer zeitlich begrenzten Vorleistung höher zu gewichten als die bestehenden Gefahren für Gesundheit und Sicherheit der Mieterinnen, obwohl eine Rückforderung der Kosten in so einem Szenario rechtlich vorgesehen ist?

Frage 12:

Wurde seitens des Bezirksamts geprüft, ob von Eigentümerseite eine strategische Entmietung beabsichtigt ist? Welche Handlungsmöglichkeiten sieht das Bezirksamt, um solchen Strategien und Methoden entgegenzuwirken und die Wohnverhältnisse zu schützen?

Frage 13:

Gibt es einen gesamtstädtischen Maßnahmenplan gegen strategische Entmietung und werden Fälle wie die Luitpoldstraße 23 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weitergeleitet?

Antwort zu 1 bis 13:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Schriftliche Anfrage wurde dem Senat am 9. März 2026 vom Abgeordnetenhaus zugeleitet. Am 10. März 2026 wurde das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg um eine fachliche Zulieferung gebeten. Aufgrund ausbleibender Rückmeldung wurde das Bezirksamt am 17. März 2026 sowie am 18. März 2026 an die ausstehende Zuarbeit erinnert.

Bis zum 23. März 2026 ist die für eine vollständige Beantwortung erforderliche Zulieferung des Bezirks nicht eingegangen. Aus diesem Grund ist dem Senat eine Beantwortung der Fragen leider nicht möglich.

Berlin, den 24.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen