

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 22. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2026)

zum Thema:

Verkauf der Liegenschaft Dreilindenstraße 42 – Was wird aus den Mieter*innen?

und **Antwort** vom 2. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Juli 2026)

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26455

vom 22.06.2026

über Verkauf der Liegenschaft Dreilindenstraße 42 – Was wird aus den Mieter*innen?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die in der Antwort wiedergegeben wird. Darüber hinaus gehende Informationen waren innerhalb der für die Beantwortung von Schriftlichen Anfragen zur Verfügung stehenden Frist nicht ermittelbar.

1. Die Liegenschaft Dreilindenstraße 42 befindet sich im Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgebäude des Landes Berlin (SODA), verwaltet durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Wann genau wurden die vier Mietparteien aus der Liegenschaft in Ersatzwohnungen aus welchem Grund umgezogen, auf welcher Rechtsgrundlage erfolgte dies, und wurden die Mietparteien im Vorfeld schriftlich über die Maßnahme und ihre Rechte informiert?

Zu 1.: Im Zuge umfassender statischer Untersuchungen im Rahmen von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen war es aus sicherheits- und baurechtlichen Gründen erforderlich, dass die Mietparteien die Wohnungen in der Dreilindenstraße 42 räumen und in Ersatzwohnungen umziehen. Der Umzug erfolgte nach gemeinsamer Besichtigung der akquirierten Ersatzwohnungen. Auf die Antwort zur Frage 4 wird verwiesen.

2. Welche Ersatzwohnungen wurden den vier Mietparteien jeweils konkret angeboten (Adresse, Größe, Ausstattung, Miete, Entfernung zur Dreilindenstraße 42)?
3. Inwiefern entsprechen diese Wohnungen den ursprünglichen Mietverhältnissen?

Zu 2. und 3.: Eine detaillierte Auskunft kann aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden. In Absprache mit allen Mietparteien wurden adäquate Ersatzwohnungen gefunden.

4. Welche Vereinbarungen – vertraglich oder anderweitig – hat die BIM mit den einzelnen Mietparteien im Zusammenhang mit dem Umzug in die Ersatzwohnungen getroffen, insbesondere hinsichtlich Dauer der Unterbringung, Miethöhe und Rückkehroption?
5. Trifft es zu, dass die BIM den Mietparteien zugesichert hat, der Aufenthalt in den Ersatzwohnungen solle nur ca. neun Monate dauern

Zu 4. und 5.: Mit allen Mietparteien wurden im Oktober 2023 einvernehmliche Vereinbarungen zum Auszug in ausgewählte Ersatzwohnungen und zum Wiedereinzug in die Dreilindenstr. 42 nach ca. neun Monaten geschlossen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung zum späteren Wiedereinzug in die Dreilindenstr. 42 war jedoch noch nicht absehbar, dass das Gebäude im März/April 2024 als unbewohnbar eingestuft werden würde. Zusätzliche Miet- und Umzugskosten übernimmt seitdem die BIM.

6. Auf Basis welcher Erkenntnisse wurde der Leistungskatalog für die Sanierungserweiterung erstellt und den Mietern vertraglich eine Rückkehr in die Dreilindenstraße nach 9 Monaten zugesichert?
7. Wie erklärt der Senat, dass einzelne Mietparteien nun seit über zweidreiviertel Jahren in diesen Ersatzwohnungen untergebracht sind?

Zu 6. und 7.: Auf die Antwort zu den Fragen 1, 4, 5, 9, 14 sowie 25 wird verwiesen.

8. Trifft es zu, dass drei der vier Mietparteien kein direktes Mietverhältnis mit der SODA/BIM haben, sondern über Untermietverträge mit den Berliner Forsten in den Wohnungen leben? Falls ja: Welche Rechte und welchen Kündigungsschutz genießen diese Mietparteien im Vergleich zu dem Schutz der direkt bei der BIM gemieteten Mietparteien, insbesondere hinsichtlich des Anspruchs auf gleichwertigen Ersatzwohnraum?

Zu 8.: Nach der Übertragung des Grundstücks vom Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an das Land Berlin/SODA bestehen die vier Mietverhältnisse direkt mit dem Land Berlin.

9. Auf Grundlage eines Gutachtens wurde festgestellt, dass wesentliche bauliche Mängel eine weitere Nutzung der Dreilindenstraße 42 ausschließen. Welche Mängel wurden konkret festgestellt, seit wann waren diese der BIM bzw. den Berliner Forsten bekannt, und wie hoch sind die geschätzten Gesamtkosten einer Sanierung?

Zu 9.: Die Ergebnisse der Gebäudezustandsbewertung zeigen, dass aufgrund der Vielzahl und Schwere der festgestellten Schäden – insbesondere infolge des Befalls durch holzerstörende Organismen – nur ein geringer Teil der ursprünglichen Gebäudesubstanz erhalten werden kann und ein weitgehender Rückbau des Gebäudes bis auf die Grundmauern sowie ein anschließender Neuaufbau erforderlich ist. Nach einer ersten Grobkostenschätzung müssten für die Sanierung ca. 2,5-3 Mio. € in das Gebäude investiert werden. Dem SODA stehen jedoch keine Mittel für eine umfangreiche Sanierung zur Verfügung. Der Verkauf der Liegenschaft stellt die wirtschaftlich und strategisch sinnvollste Option für das Land Berlin dar.

10. Ist das Land Berlin als Vermieter regelmäßig seiner rechtlichen Verpflichtung zur Instandhaltung des Hauses gem. § 535 BGB nachgekommen? Wann zuletzt wurde der bauliche Zustand des Hauses fachkundig überprüft?

Zu 10.: Die Verkehrssicherungspflichten sowie laufende Instandhaltungen wurden regelmäßig durch die BIM durchgeführt.

11. Wann wurde mit der Planung der, im Herbst 2022 angekündigten Sanierungsarbeiten begonnen und wann war die Planung abgeschlossen?

Zu 11.: Die Planungen begannen mit Beauftragung des Planers im Februar 2022 und wären gemäß dem Bauablaufplan und nach Absprache mit den ausführenden Firmen nach ca. 15 Wochen abgeschlossen gewesen.

12. Für die ursprünglichen Sanierungsarbeiten wurde ein Zeitraum von 8 Wochen angesetzt. Nachdem die 8 Wochen verstrichen waren wurden die Mieter*innen im Dezember 2022 darüber informiert, dass der bauliche Zustand des Hauses deutlich schlechter war als angenommen, dass die Sanierung dadurch wesentlich aufwändiger werden würde als geplant und dass ein Verbleib der Mieter*innen in ihren Wohnungen für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten nicht möglich war. Hat die BIM Sanierungsarbeiten an einem Gebäude geplant, ausgeschrieben beauftragt und umgesetzt, das Jahrzehnte lang nicht mehr instandgesetzt wurde ohne im Vorfeld den tatsächlichen Zustand der Immobilie geprüft zu haben?

13. Auf welcher Basis wurde das Leistungsverzeichnis für die ursprünglich geplante Sanierung festgelegt?

14. Entsprechend der Info der BIM an die Mieter*innen war zunächst eine „Verschönerung“ des Gebäudes mit Dämmung und Erneuerung der Fenster geplant. Die Arbeiten sollten dann mindestens um eine Dachsanierung erweitert werden. Hat zu der Erweiterung der Sanierung eine erneute Ausschreibung stattgefunden? Falls ja, wie lautete die Ausschreibung?

Zu 12. - 14.: Im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2021 wurden zunächst Maßnahmen zur Neueindeckung des gesamten Daches vorbereitet. In Abstimmung mit einem Architekten wurden kurzfristig folgende Maßnahmen festgelegt:

1. Erneuerung der Dachhaut und Dämmung des gesamten Daches (Dampfsperre, Aufsparrendämmung)

2. Instandsetzung von Gesims und Fassade
3. Entfernung der Schadstoffe im Dachboden
4. Erneuerung der Fenster

Unmittelbar nach Einrichtung der Baustelle wurde im weiteren Verlauf die schadstoffbelastete Dachhaut entfernt. Darunter wurde eine von Nassfäule befallene und morsche Holzkonstruktion und eine Vielzahl weiterer Schäden sichtbar. Auf die Antwort zur Frage 9 wird verwiesen.

15. Wann und durch welche Gremien (Aufsichtsrat SODA, Portfolioausschuss, Unterausschuss Vermögensverwaltung) wurde der Beschluss zum Verkauf der Liegenschaft Dreilindenstraße 42 im Wege eines offenen Bieterverfahrens gefasst?
16. Wann und wie wurden die Mietparteien über die Verkaufsabsicht informiert?
17. Die BIM teilte Mietparteien mit, dass bereits im Juni 2024 alle Genehmigungen für das Bieterverfahren vorlagen. Aus welchen Gründen wurde seitdem kein Bieterverfahren eröffnet, wann ist konkret mit dessen Start zu rechnen, und welche Konsequenzen hat die Verzögerung für die Unterbringungssituation der Mietparteien?

Zu 15. - 17.: Der Aufsichtsrat SODA hat unter Teilnahme der Fragestellerin am 06.09.2023 nach vorheriger ausführlicher Prüfung aller Optionen den Verkauf der Liegenschaft im Wege eines Bieterverfahrens beschlossen. Der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses hat den Verkauf der Liegenschaft im Rahmen der parlamentarischen Vorbefassung nach § 64 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 9 LHO am 24.01.2024 zur Kenntnis genommen. Die Mietparteien wurden am 06.06.2024 per Schreiben über den beabsichtigten Verkauf informiert. Das Bieterverfahren wurde zunächst nicht eingeleitet, da weiterhin einvernehmliche Regelungen mit den Mietparteien angestrebt wurden, die jedoch bisher nicht erzielt werden konnten.

18. Die BIM informierte die Senatskanzlei, sie führe Gespräche mit dem anwaltlichen Vertreter einer „Mietergemeinschaft“ hinsichtlich eines möglichen Kaufs der Liegenschaft. Trifft es zu, dass keine solche Mietergemeinschaft mit gemeinsamem Kaufinteresse existiert, sondern lediglich ein einzelner Nachbar über seinen Anwalt eine möglicherweise kaufinteressierte Privatperson benannt hat?
19. Wie bewertet der Senat, dass die BIM gegenüber der Senatskanzlei unzutreffende Informationen übermittelt hat in Bezug auf den Umgang mit den Mieter*innen?
20. Welche zeitlichen Verzögerungen verzeichnet der Senat bei den Reaktionen der BIM auf schriftliche Anfragen der Mieter*innen und auf welcher Grundlage bewertet der Senat diese Reaktionszeiten als angemessen?

Zu 18. - 20.: Die BIM hat intensive Gespräche mit allen Mietparteien geführt. Nach Kenntnis des Senats hat kein direkter Austausch zwischen BIM und Senatskanzlei zum vorliegenden Sachverhalt stattgefunden. Der Senat ist in das operative Geschäft der BIM GmbH darüber hinaus nicht eingebunden.

21. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die BIM auf gewisse Schreiben der Mieter*innen bzw. deren anwaltliche Vertretung überhaupt nicht antwortet?

Zu 21.: Lt. Auskunft der BIM wurden sämtliche wesentlichen Anliegen der Mietparteien bzw. ihrer anwaltlichen Vertretung bearbeitet und beantwortet. Anmahnungen zu ausgebliebenen Anfragen liegen lt. BIM aktuell nicht vor.

22. Wie gedenkt der Senat die Kommunikation der BIM gegenüber betroffenen Mieter*innen in Zukunft zu verbessern, insbesondere was Antwortzeiten und Antwortpflichten angeht?

Zu 22.: Die BIM überprüft ihre Kommunikations- und Kundenmanagementprozesse regelmäßig. Die Erfahrungen bei der Liegenschaft Dreilindenstraße 42 werden in die weitere Optimierung bestehender Abläufe einbezogen.

23. Dürfte das bestehende Gebäude bei Verkauf abgerissen und durch einen Neubau (Ersatzwohnraum nach Zweckentfremdungsverbotsgesetz) ersetzt werden?

Zu 23.: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, so dass ein Abriss grundsätzlich möglich wäre.

24. Ist Wohnungsbau auf dem großen Gartengrundstück rechtlich möglich?

Zu 24.: Die Liegenschaft hat eine Gesamtfläche von 2.139 m². Baurechtlich wären eine GFZ von 0,40 und einer GRZ von 0,20 bei offener Bauweise maximal zwei Vollgeschosse möglich.

25. Welche konkreten Maßnahmen hat die BIM seit Herbst 2023 unternommen, um mit den Mietparteien individuelle Lösungen zu entwickeln (z. B. gleichwertige Ersatzwohnungen, Rückkehroption, Ankaufsmöglichkeit)? Bitte Datum und Inhalt der jeweiligen Kontaktaufnahmen auflisten.

Zu 25.: Zu den zahlreichen Maßnahmen der BIM zählen u.a.: Aufgrund von Sturmschäden am Gerüst und im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfolgte im Sommer 2023 die Akquise und Besichtigungen der Ersatzwohnungen mit den Mietparteien. Gleichzeitig liefen interne Abstimmungen zum Grundsatz im Umgang mit der Liegenschaft. In Zuge dessen stellte die BIM Anfragen zu weiteren Ersatzwohnräumen in Steglitz-Zehlendorf bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften. In den Monaten September und Oktober 2023 erfolgte der Abschluss der Umsetzvereinbarungen mit den Mietparteien. Im weiteren Verlauf wurden wiederholt Gespräche mit den Berliner Forsten zur dauerhaften Umsetzung in die bestehenden Ersatzwohnungen oder alternativen Ersatzwohnungen bzw. Zuweisung neuer Dienstwohnungen geführt. Ebenso erfolgten diverse Gespräche mit den Mietparteien zu Ersatzwohnungen. Allerdings wurden alle angebotenen, alternative Ersatzwohnungen seitens der Mieter und den Berliner Forsten

abgelehnt. Daher erfolgten auch vertiefte Abstimmungen mit dem Rechtsbeistand der Mieter zum Verkauf der Liegenschaft.

26. Trifft es zu, dass mit mindestens einer Mietpartei zu keinem Zeitpunkt ein inhaltliches Gespräch über Lösungsoptionen stattgefunden hat?

Zu 26.: Mit allen Mietparteien fanden Gespräche zu möglichen Lösungsansätzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten statt.

27. Welche Mieterschutzklauseln wird der Senat in die Verkaufsbedingungen des Bieterverfahrens aufnehmen, um die Mietparteien der Dreilindenstraße 42 vor Eigenbedarfskündigungen oder sonstiger Verdrängung durch künftige Neueigentümer*innen zu schützen? Inwiefern gehen diese über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus?

Zu 27.: Für den Fall des Verkaufs im Wege des Bieterverfahrens gelten in jedem Fall die gesetzlichen Mieterschutzregeln. Ob und inwieweit darüber hinaus noch weitergehende Mieterschutzregeln zum Inhalt des Vertrages gemacht werden, ist noch nicht abschließend entschieden.

28. Welche Gesamtkosten sind dem Land Berlin seit Beginn der Sanierungsplanungen für die Liegenschaft Dreilindenstraße 42 entstanden, aufgeschlüsselt nach Gutachten, Ausschreibung, Sanierungsplanung, -durchführung und -abbruch, Gerüst und Abdeckung, Kosten für Ersatzwohnungen inklusive Umzugskosten sowie Verwaltungskosten?

Zu 28.: Es sind folgende Kosten entstanden:

- Gutachten: ca. 9.000,- €
- Sanierungsplanung, Gerüst und Abdeckung, Sicherung Objekt: ca. 180.000,- €
- Kosten für Ersatzwohnungen: ca. 2.400,- € pro Monat
- Umzugskosten der Mieter: ca. 12.500,- €
- Verwaltungskosten: 1.800,- €

29. Wie hoch sind die laufenden monatlichen Kosten?

Zu 29.: Die monatlichen Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 10.000,- € (Betriebs- und Nebenkosten, Ersatzwohnungen).

30. Sieht der Senat Handlungsbedarf hinsichtlich der Aufsicht über die BIM, angesichts des Umstands, dass Mietparteien seit über zweidreiviertel Jahren ohne Planungssicherheit in unzumutbaren Ersatzwohnungen leben und der BIM gegenüber Mietparteien und der Senatskanzlei nachweislich unzutreffende Auskünfte vorgeworfen werden?

Zu 30.: Der Sachverhalt ist Gegenstand laufender Abstimmungen zwischen der BIM, dem Aufsichtsrat SODA sowie der Fachaufsicht. Auf die Antwort zu den Fragen 2 und 3 wird verwiesen.

31. Was sollten die Mieter*innen nach Ansicht des Senats nun tun, um wieder in ihre Wohnungen zurück zu ziehen?

Zu 31.: Die BIM steht für weitere Gespräche zu individuellen Handlungsoptionen jederzeit zur Verfügung.

Berlin, den 02. Juli 2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen