

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

Was wird gegen die unhaltbaren Zustände für Bewohner*innen in der Kulmer Straße 2-4 / Alvenslebenstraße 12-12A in Schöneberg getan?

und **Antwort** vom 8. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. September 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. 19/26978

vom 20. August 2026

über Was wird gegen die unhaltbaren Zustände für Bewohner*innen in der Kulmer Straße 2-4 /
Alvenslebenstraße 12-12A 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 aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat den aktuellen baulichen Zustand der Gebäude Alvenslebenstraße 12 und 12a sowie Kulmer Straße 2 bis 4 in Schöneberg?

Antwort zu 1:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nach Kenntnis der Bauaufsichtsbehörde wurden die im Zusammenhang mit der Aufstockung genehmigten bzw. angezeigten Baumaßnahmen bislang nicht vollständig abgeschlossen. Die Bauarbeiten wurden seit längerer Zeit nicht fortgeführt. Eine Nutzungsaufnahme der neu geschaffenen Dachgeschosse ist der Bauaufsichtsbehörde nicht bekannt.

Eine darüber hinausgehende aktuelle Bewertung des allgemeinen baulichen Zustands der Gebäude ist durch die Bauaufsichtsbehörde nicht möglich, da seit der letzten Befassung keine aktuelle Bauzustandskontrolle erfolgt ist und keine entsprechenden aktuellen Erkenntnisse vorliegen.“

Dem Senat liegen keine neuen Kenntnisse vor.

Frage 2:

Welche konkreten Mängel und Gefahrenlagen sind dem Senat bzw. dem Bezirksamt derzeit bekannt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauaufsichtsbehörde sind derzeit keine aktuellen konkreten Mängel oder Gefahrenlagen bekannt, die über den bereits bekannten unfertigen Zustand der Dachgeschosse hinausgehen. Insbesondere sind bei der Bauaufsichtsbehörde seit der letzten Befassung keine aktuellen Hinweise oder Meldungen zu bauordnungsrechtlich relevanten Schäden oder Gefahrenlagen eingegangen.“

Dem Senat liegen keine neuen Kenntnisse vor.

Frage 3:

Liegen aktuelle Erkenntnisse über Schimmelbefall, Feuchtigkeitsschäden, Asbest oder sonstige gesundheitsgefährdende Zustände in den Gebäuden vor?

Antwort zu 3:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nein, dem Gesundheitsamt liegen keine Meldungen diesbezüglich vor“

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen hierzu keine aktuellen Erkenntnisse vor.“

Frage 4:

Wann wurden die Gebäude zuletzt durch folgende Fachbehörden kontrolliert?

- a) die Bauaufsicht,
- b) die Wohnungsaufsicht,
- c) das Gesundheitsamt,
- d) und ggf. weitere zuständige Fachbehörden

Antwort zu 4. 4 a) – d):

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die letzte Befassung der Bauaufsichtsbehörde mit dem Vorhaben erfolgte im Juli 2025. Eine aktuelle Bauzustandskontrolle ist seitdem nicht erfolgt.

Die letzte Befassung der Bauaufsichtsbehörde mit dem Vorhaben erfolgte im Juli 2025. Eine aktuelle Bauzustandskontrolle ist seitdem nicht erfolgt.

Das Gebäude unterliegt grundsätzlich gemäß Infektionsschutzgesetz keiner regelmäßigen Überwachungspflicht durch das Gesundheitsamt. Anlassbezogene Begehungen wurden nicht durchgeführt (siehe Frage 3).“

Frage 5:

Welche Feststellungen wurden bei den Kontrollen jeweils getroffen und welche Maßnahmen wurden anschließend angeordnet oder gegenüber den Eigentümern eingefordert?

Antwort zu 5:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 4.“

Frage 6:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat bzw. dem Bezirksamt über den aktuellen Stand der Bauarbeiten vor? Welche Teile der ursprünglich vorgesehenen Baumaßnahmen wurden inzwischen fertiggestellt und welche Maßnahmen stehen weiterhin aus?

Antwort zu 6:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nach Kenntnis der Bauaufsichtsbehörde wurden die genehmigten bzw. angezeigten Baumaßnahmen bislang nicht vollständig fertiggestellt. Die Bauarbeiten wurden seit längerer Zeit nicht fortgeführt. Eine aktuelle detaillierte Bestandsaufnahme darüber, welche einzelnen Bauleistungen zwischenzeitlich fertiggestellt wurden bzw. welche noch ausstehen, liegt der Bauaufsichtsbehörde nicht vor. Die Aufnahme der Nutzung ist mangels bautechnischer Abnahmen nicht möglich.“

Darüber hinaus gehende Kenntnisse liegen dem Senat nicht vor.

Frage 7:

Sind mittlerweile alle Aufzugsanlagen wieder vollständig funktionsfähig? Falls nein:

- a) Wie viele Aufzüge sind derzeit außer Betrieb?
- b) Seit wann sind sie jeweils außer Betrieb?
- c) Welche Maßnahmen wurden von den zuständigen Behörden zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit ergriffen?
- d) Welche Frist wurde dem jeweiligen Verantwortlichen hierfür gesetzt?

Antwort zu 7:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauaufsichtsbehörde liegen hierzu keine aktuellen Erkenntnisse vor. Insbesondere liegen keine aktuellen Erkenntnisse darüber vor, wie viele Aufzüge derzeit außer Betrieb sind, seit wann dies der Fall ist, welche Maßnahmen andere zuständige Stellen ergriffen haben und welche Fristen ggf. gesetzt wurden.“

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Situation insbesondere für ältere, mobilitätseingeschränkte oder Bewohnerinnen und Bewohner mit Beeinträchtigungen, die aufgrund der ausgefallenen Aufzüge ihre Wohnungen teilweise nur eingeschränkt oder gar nicht erreichen können?

Antwort zu 8:

Wer Wohnraum vermietet steht nicht nur mietrechtlich in der Pflicht, die vertraglich vereinbarte Infrastruktur betriebsbereit zu halten. Grundsätzlich stellt der Ausfall von Aufzügen eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin dar. In dem konkreten Fall liegen dem Senat jedoch keine Kenntnisse vor.

Frage 9:

Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen nach Auffassung des Senats, um bei einem derart lang andauernden Stillstand der Bauarbeiten die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen und für die Bewohner zumutbaren Zustands durchzusetzen?

Antwort zu 9:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Ein länger andauernder Baustillstand allein begründet keinen bauordnungsrechtlichen Anspruch der Bauaufsichtsbehörde, die Fertigstellung eines privaten Bauvorhabens anzuordnen. Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde setzen grundsätzlich einen konkreten Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. eine konkrete Gefahr voraus. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen insbesondere bauordnungsrechtliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Herstellung rechtmäßiger Zustände treffen. Eine allgemeine Befugnis, einen Vorhabenträger allein wegen eines langandauernden Baustillstands zur Fertigstellung eines Vorhabens zu verpflichten, besteht hingegen nicht.“

Grundsätzlich stehen für die Beseitigung von Wohnungsmisständen und die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Benutzbarkeit von Wohnräumen die Instrumente des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin zur Verfügung.

Frage 10:

Das Bezirksamt erklärte, dass eine Ersatzvornahme oder die Einsetzung eines Treuhänders Zwangsmaßnahmen darstellen und grundsätzlich eine entsprechende Anordnung voraussetzen. Eine solche Anordnung liege derzeit nicht vor. Warum wurde bislang keine entsprechende vollziehbare Anordnung erlassen, obwohl die Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner bereits seit Jahren bekannt sind?

Antwort zu 10:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine vollziehbare bauordnungsrechtliche Anordnung setzt das Vorliegen der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen voraus. Zum Zeitpunkt der bisherigen Befassung der Bauaufsichtsbehörde lagen nach deren Kenntnis keine hinreichenden Voraussetzungen für eine Anordnung vor, mit der allein die Fertigstellung des privaten Bauvorhabens hätte durchgesetzt werden können. Der bloße Umstand, dass Bauarbeiten über einen längeren Zeitraum nicht fortgeführt werden, stellt für sich genommen keinen bauordnungsrechtlichen Verstoß dar. Die seinerzeit im Genehmigungsverfahren erteilten bzw. eingereichten Unterlagen nach der damals geltenden Rechtslage keiner entsprechenden gesetzlichen Fertigstellungsfrist.“

Frage 11:

Warum wurde trotz der seit Jahren bekannten und öffentlich dokumentierten Missstände kein entsprechendes wohnungsaufsichtliches Verfahren eingeleitet?

Antwort zu 11:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die festgestellten Missstände sind Folgen der verzögerten Ausführung der Aufstockung. Es ist unzulässig, wohnungsaufsichtlich die Funktionsfähigkeit von Aufzügen oder anderer Missstände zu fordern, wenn die Bautenstände der Aufstockung der Ausführung dieser Arbeiten entgegenstehen.“

Frage 12:

Welche Voraussetzungen müssten im konkreten Fall erfüllt sein, damit ein Treuhänder nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz eingesetzt werden könnte?

Antwort zu 12:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist mit der Instandsetzung von Wohngebäuden befasst. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Aufstockung und deren Folgen handelt, kommt eine Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes derzeit nicht in Betracht. Das Bauordnungsrecht hat Vorrang.“

Frage 13:

Wie viele Mietparteien leben derzeit noch in den Gebäuden?

Antwort zu 13:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wohnungsleerstand ist im Stadtentwicklungsamt nicht bekannt.“

Frage 14:

Wie viele Eigenbedarfskündigungen sind dem Senat bzw. dem Bezirksamt im Zusammenhang mit den genannten Gebäuden bekannt?

Antwort zu 14:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Umfang an Eigenbedarfskündigungen ist dem Stadtentwicklungsamt nicht bekannt, da das Mietverhältnis zwischen Mieter und Eigentümer rein privatrechtlich ist. Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte vor Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsverordnung ‚Schöneberger Norden‘.“

Frage 15:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Mieterinnen und Mieter in dieser besonderen Situation konkret zu unterstützen und vor Verdrängung aus dem Kiez zu schützen?

Antwort zu 15:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wohnungsleerstand ist im Stadtentwicklungsamt nicht bekannt.“

Den Mieterinnen und Mietern stehen in den Bezirken kostenfreie und leistungsfähige Mietberatungsstellen hierfür zur Verfügung.

Frage 16:

Hat das Bezirksamt bzw. der Senat Kontakt zu den von Kündigungen betroffenen Haushalten aufgenommen, um deren individuelle Wohnsituation und Unterstützungsbedarf zu erfassen? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 16:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wohnungsleerstand ist im Stadtentwicklungsamt nicht bekannt“

Dem Senat liegen keine neuen Kenntnisse vor.

Frage 17:

Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat gemeinsam mit dem Bezirksamt, um die seit Jahren bestehenden Missstände in dem Gebäudekomplex kurzfristig zu beseitigen? Gibt es inzwischen einen verbindlichen Maßnahmen- und Zeitplan zur

- a) Wiederherstellung der Aufzugsanlagen,
- b) Beseitigung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden,
- c) fachgerechten Sanierung bzw. Sicherung asbesthaltiger Bauteile,
- d) Wiederherstellung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Gebäude sowie
- e) Fertigstellung der bislang nicht abgeschlossenen Bauarbeiten?

Antwort zu 17, 17 a) - e):

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Bauaufsichtsbehörde besteht derzeit kein verbindlicher Maßnahmen- und Zeitplan zur Beseitigung der unter a) bis e) genannten Zustände. Der Bauaufsichtsbehörde liegen seit der letzten Befassung keine aktuellen Erkenntnisse über eine Fortführung der Bauarbeiten oder konkrete, zwischenzeitlich eingeleitete Maßnahmen des Eigentümers bzw. Insolvenzverwalters vor.“

Der Senat wurde bislang nicht in die Planung derartiger Maßnahmen einbezogen.

Frage 18:

Wie will der Senat sicherstellen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nicht noch weitere Jahre auf die Beseitigung der Missstände warten müssen?

Antwort zu 18:

Der Bezirk hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich liegt die Verantwortung zur ordnungsgemäßen Durchführung von Baumaßnahmen beim Bauherren selbst. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen ihrer

gesetzlichen Zuständigkeiten tätig werden, sofern konkrete bauordnungsrechtliche Verstöße oder Gefahrenlagen festgestellt werden und die jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen für ein Einschreiten vorliegen.“

Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Benutzbarkeit von Wohnräumen sowie die Beseitigung von Wohnungsmisständen erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen über die Instrumente des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin durch die fachlich zuständige Wohnungsaufsicht.

Frage 19:

Plant der Senat gesetzgeberische oder administrative Änderungen, um künftig schneller und wirksamer gegen vergleichbare Fälle vorgehen zu können, insbesondere wenn Eigentümer über Jahre hinweg notwendige Instandsetzungs- oder Sicherungsmaßnahmen nicht durchführen?

Frage 20:

Teilt der Senat die Auffassung, dass es mit dem öffentlichen Interesse an einem wirksamen Mieterschutz nicht vereinbar ist, wenn Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften über Jahre hinweg ihrer Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Nutzbarkeit eines Wohngebäudes nicht hinreichend nachkommen und die betroffenen Mieterinnen und Mieter die Folgen tragen müssen?

Antwort zu 19 und 20:

Mit dem Ende Juli in Kraft getretenen Wohnraumsicherungsgesetz wurde auch das Wohnungsaufsichtsgesetz geändert. Diese Änderungen dienen vor allem der Klarstellung und Vereinfachung und verfolgen das Ziel, die Durchsetzung der gesetzlichen Pflichten wirksamer und zugleich praktikabler zu gestalten. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Regelung zur Einsetzung eines Treuhänders im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung. Diese wird präzisiert und gestärkt, um sicherzustellen, dass sie im Ernstfall tatsächlich greifen kann.

Darüber hinaus enthalten die Gesetzesänderungen Regelungen, die eine schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten ermöglichen. Verfügungsberechtigte sind künftig verpflichtet, Mängel ohne schuldhaftes Zögern zu beseitigen. Bei akuter Gefahr für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner müssen erforderliche Instandsetzungsarbeiten innerhalb einer deutlich verkürzten Frist von maximal 48 Stunden umgesetzt werden. Auf diese Weise wird der Schutz der Mieterinnen und Mieter gestärkt und sichergestellt, indem gravierende Missstände zeitnah behoben werden.

Frage 21:

Welche Schlussfolgerungen zieht der Senat aus diesem Fall für den Berliner Mieterschutz?

Antwort zu 21:

Mit dem Wohnraumsicherungsgesetz wurde das Wohnungsaufsichtsrecht gezielt verschärft, um den Bezirken bessere Steuerungsinstrumente an die Hand zu geben. Gleichzeitig macht der Fall deutlich, wo die Grenzen der landesrechtlichen Regelungsmöglichkeiten liegen: Die Hürden für Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind im BGB verankert.

Mit den bezirklichen Mietberatungsstellen haben die Mieterinnen und Mieter vor Ort ein leistungsfähiges und kostenfreies Angebot, um beispielsweise Kündigungen rechtlich prüfen zu lassen.

Berlin, den 08.09.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen