



Kleine Anfrage

Nummer: **0309/XXI**
Anfragende/r: **Gindra, Harald**

Negative Vorkommnisse bei einem großen Immobilienkonzern

1. Liegen dem Bezirksamt Kenntnisse über Zwangsräumungen in diesen Häusern [siehe Adressliste] seit 2020 vor?
2. Hat es seit 2018 Strafgebühren bzw. Sanktionen vom Amt gegen den Eigentümer in Bezug auf die genannten Häuser gegeben?
3. Wurden diese Strafgebühren vollumfänglich gezahlt und wann?
4. Gibt es Informationen über Leerstand in diesen Häusern?
5. Sind dem Bezirksamt Verstöße gegen die Zweckentfremdungsverordnung oder andere baurechtliche und Mieterschutzverordnungen bekannt?
6. Wenn ja, welche Maßnahmen hat der Bezirk dagegen ergriffen?
7. Liegen für die betreffenden Häuser und Grundstücke Bauanträge vor?

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bürgerdienste, Soziales und Senioren



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Herrn Bezirksverordnetenvorsteher
Stefan Böltes

über

Herrn Bezirksbürgermeister
Jörn Oltmann

Geschäfts-/Stellenzeichen

BürgSozSenDez

Dienstgebäude:

Rathaus Tempelhof

Tempelhofer Damm 165

12099 Berlin

Telefon: +49 30 90277-3500

Telefax: +49 30 90277-3502

Vermittlung: +49 30 90277-0

Matthias.Steuckardt@ba-ts.berlin.de

www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/

.06.2024

Kleine Anfrage gem. § 40 GO BVV lfd.

Nr. 0309/XXI des Bezirksverordneten Harald Gindra (Die Linke)

Negative Vorkommnisse bei einem großen Immobilienkonzern

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o. g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

8. Liegen dem Bezirksamt Kenntnisse über Zwangsräumungen in diesen Häusern [siehe Adressliste] seit 2020 vor?

Die Gerichtsvollzieher der beiden für den Bezirk zuständigen Amtsgerichte Schöneberg und Kreuzberg informieren die Fachstelle Soziale Wohnhilfe im Amt für Soziales regelmäßig über anstehende Zwangsräumungen mittels schriftlicher Übersendung des Zwangsäumungstermins.

Da die Mitarbeitenden nicht zu allen betroffenen Haushalten persönlichen Kontakt herstellen können und die Fachstelle den Betroffenen auch nur dann eventuell wohnraumerhaltend helfen kann, wenn der Grund für die Zwangsäumung eine außerordentliche Kündigung wegen Mietrückständen ist, können nur die Benachrichtigungen der Gerichtsvollzieher Grundlage für die Beantwortung der Frage 1 sein.

Hierbei muss jedoch einschränkend mitgeteilt werden, dass die Fachstelle Soziale Wohnhilfe lediglich bis einschließlich Juli 2022 die Erfassung der Zwangsäumungstermine nach Straßennamen vorgenommen hat. Zur Erleichterung der Zuordnung nach Sozialräumen erfolgte die Erfassung und die Fallverteilung ab August 2022 nur noch nach Postleitzahlen.

Die Auswertung der Erfassungsliste bis Juli 2022 zu den erbetenen Straßennamen hat folgende Ergebnisse erbracht:

- **2020** sind zwei Räumungstermine in der Hauptstraße 10 und ein Räumungstermin in Am Rathaus 2a erfasst.
- **2021** ist ein Räumungstermin in der Innsbrucker Straße 49a erfasst worden.
- **2022** ist ein Termin in der Rathausstraße 79 erfasst worden.

Ab August 2022 sind der Fachstelle Soziale Wohnhilfe konkrete Straßenzuordnungen hinsichtlich der übersandten Zwangsräumungstermine nicht mehr möglich.

9. Hat es seit 2018 Strafgebühren bzw. Sanktionen vom Amt gegen den Eigentümer in Bezug auf die genannten Häuser gegeben?

Die Begrifflichkeit „Strafgebühren“ ist missverständlich. Die Behörde kann im Verwaltungsverfahren Anordnungen erlassen und diese mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchsetzen. In der Regel wird als Zwangsmittel das *Zwangsgeld* angewendet. Das Zwangsgeld hat jedoch keinen Strafcharakter, sondern stellt ein Mittel dar, um Druck auf die betreffende Person auszuüben; sie soll dazu bewegt werden, der Anordnung nachzukommen. Das Zwangsmittel muss zunächst angedroht werden. Eine Festsetzung erfolgt nur dann, wenn der Anordnung nicht nachgekommen wird. Sofern der Anordnung nach der Festsetzung nachgekommen wird, darf das Zwangsgeld nicht mehr eingezogen werden. Der Zweck des Zwangsgeldes ist die Durchsetzung der Anordnung, welcher durch die Rückführung der Wohnungen erfüllt ist.

Neben dem Verwaltungsverfahren kann auch ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eröffnet werden, in dessen Rahmen ein *Bußgeld* festgesetzt werden kann.

Im Fall des Eigentümers musste lediglich für das Haus Vorbergstraße 1 eine Rückführungsanordnung für elf Wohnungen erlassen werden, für die in der Folge auch ein Zwangsgeld festgesetzt wurde. Daraufhin wurden die Wohnungen in den Wohnungsmarkt zurückgeführt, so dass das festgesetzte Zwangsgeld nicht durch eine Vollstreckung eingezogen werden musste.

10. Wurden diese Strafgebühren vollumfänglich gezahlt und wann?

Auf die Antwort zu Frage 2 wird verwiesen!

11. Gibt es Informationen über Leerstand in diesen Häusern?

Die Zweckentfremdungsstelle führt derzeit für die Häuser Manteuffelstraße 57 A (zwei Wohnungen) und Vorbergstraße 1 (eine Wohnung) drei Verfahren wegen eines

Leerstandes. In der Vergangenheit wurden (mit Ausnahme des Hauses Vorbergstraße 1) nur wenige einzelne Verfahren wegen eines Leerstandes geführt. Die betreffenden Wohnungen wurden, zumeist nach einer Sanierung/Renovierung, durch eine Vermietung wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt.

12. Sind dem Bezirksamt Verstöße gegen die Zweckentfremdungsverordnung oder andere baurechtliche und Mieterschutzverordnungen bekannt?

Wie zu Frage 4 ausgeführt, führt die Zweckentfremdungsstelle aktuell drei Verfahren wegen des Leerstandes von Wohnungen. Insgesamt ist die Heimstaden Germany GmbH im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungen im Bezirk zweckentfremdungsrechtlich eher unauffällig.

Hinsichtlich bauaufsichtlicher und wohnungsaufsichtlicher Verfahren wurden zur Prüfung dieser Frage die im elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) erfassten Vorgänge seit einschließlich 2022 herangezogen. Dies vorausgeschickt liegen für die in der Adressliste benannten Grundstücke folgende Verfahren vor:

Cheruskerstraße 5: Beschwerde über versperrte Fluchtwege, 270-2024-1428

Gleditschstraße 71: Wasserschaden und Schimmelbefall in einer Wohnung, 285-2023-2765

Gotenstraße 69: kein Warmwasser in einer Wohnung, 285-2023-3413

Grunewaldstraße 10: Mängel an Balkonanlage, 270-2023-3050

Goltzstraße 1, Grunewaldstraße 16: Putzschäden / Risse an Außenwänden, 270-2024-483

Hauptstraße 10: niedrige Temperatur in einer Wohnung, 285-2024-42

Leberstraße 37: Stromunterbrechung, 285-2023-2748

Manteuffelstraße 57 A: Mangel wegen Überschreitung des Kohlenmonoxidanteils, 270-2022-1004

Naumannstraße 17-19: diverse Putzschäden, 270-2023-2450

Rubensstraße 58: vorläufige Stilllegung einer Gasfeuerstätte, 270-2024-1283

Stübbenstraße 2: Mängelanzeige defekte Heizung, Ausfall Warmwasserversorgung, 285-2024-49/50

Tempelhofer Damm 140: vorläufige Stilllegung einer Feuerstätte, 270-2023-1821

Tempelhofer Damm 140: Mangel an einer Feuerstätte, 270-2023-2184

13. Wenn ja, welche Maßnahmen hat der Bezirk dagegen ergriffen?

Förmliche Rückführungsanordnungen mussten, mit Ausnahme des Hauses Vorbergstraße 1, bisher nicht erlassen werden, da die Wohnungen innerhalb einer angemessenen Zeit in den Wohnungsmarkt zurückgeführt wurden.

14. Liegen für die betreffenden Häuser und Grundstücke Bauanträge vor?

Zur Prüfung dieser Frage wurden die im elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren erfassten und noch nicht abgeschlossenen Vorgänge seit einschließlich 2022 herangezogen. Dies vorausgeschickt liegen für die in der Adressliste benannten Grundstücke derzeit keine Bauanträge oder Anzeigen im Genehmigungsverfahren vor.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Steuckardt
Bezirksstadtrat