

Richtigstellung zur Antwort von Herrn Gaebler auf die Schriftliche Anfrage Drucksache 19/14 852 der Abgeordneten K. Schmidberger und J. Omar

Ich bin Mieterin in der Jagowstr. 35 und war bei der „Besichtigung aller Wohnungen mit Mängeln“ (Formulierung vom Aushang der Bauaufsicht) anwesend. Ich stelle folgende Falschdarstellungen in der Antwort fest und bitte den antwortenden Herrn Gaebler um Rücksprache mit den zuständigen Behörden (Bauaufsicht und Zweckentfremdung), um Klärung und um Berichtigung:

In der Antwort zu Frage 1 heißt es, dass der Wasserschaden zu geringfügig sei, um ihn weiter zu verfolgen. Diese Einschätzung ist aus fachlicher Sicht nicht haltbar: Erstens ist der rein von außen sichtbare Schaden im Durchgang des Vorderhauses beträchtlich mit einem Ausmaß von ca. 200 x 180 cm an Decke und angrenzender Wand. Zweitens hat das Mauerwerk lange Risse und bröseln heraus, was eine Gefahr für die darunter laufenden Menschen darstellt. Drittens ist der Wasserfleck weiterhin am Wachsen, die dahinterliegende Quelle des Wassers also noch aktiv. Dass der Wasserschaden sich weiter ausbreitet, kann ich anhand von alten und neuen Fotos belegen – der Wasserfleck ist also keineswegs „abgetrocknet“, wie in der Antwort behauptet. **Ich bitte die Bauaufsicht, die Quelle des auslaufenden Wassers zu suchen und abzustellen**, denn die Ursache eines Wasserschadens repariert sich bekanntlich nicht von selbst.

In der Antwort zu Frage 2 heißt es, es hätte keine Wohnungsbesichtigung stattgefunden. Richtig ist jedoch, dass die Wohnung von Fr. Koesling im Seitenflügel 2.OG rechts besichtigt wurde, siehe die Bestätigung der Mieterin im Anhang. **Ich bitte um Berichtigung der Falschdarstellung.** Zusätzlich wurden mein Mann und ich intensiv von Herrn Schönfelder und Herrn Sauermann befragt, ob wir Mängel wie z.B. alte Elektroinstallationen hätten und ob wir ihnen sagen könnten, welche Nachbarn welche Art von Mängel in ihren Wohnungen hätten. Auch wurde nach Zutritt zu unserer Wohnung gefragt. Darüber hinaus wurde bei allen Nachbarn geklingelt, mit dem Zweck, Mängel zu besichtigen. Über die Absicht zur Besichtigung läßt die Formulierung der aushängten Ankündigung keine Zweifel: *„(...) die Wohnungsaufsicht hat sicherzustellen, dass sich (...) Wohnungen in einem Zustand befinden müssen, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt. Es findet (...) am 17.08.2022 um 13 Uhr eine Besichtigung der Wohnräume (...) statt.“* Die somit eindeutig in Aussicht gestellte Besichtigung kam nur deswegen nicht in allen Wohnungen zustande, weil die Bewohner sich informiert hatten über die im Aushang suggerierte Pflicht zur Besichtigung. Ein uninformierter Bewohner hätte bei der forschenden Formulierung in der Ankündigung gedacht, dass er den Zutritt gewähren muss. Die angekündigten Wohnungsbesichtigungen sind auch deswegen kritikwürdig, weil die Mieter keine Mängel an die Bauaufsicht gemeldet hatten - dieser wichtige Umstand wird in der Antwort nicht adressiert, obwohl die Schriftliche Anfrage explizit danach gefragt hatte. **Ich bitte um eine Antwort, warum dieser Besichtigungstermin per Aushang angekündigt wurde, obwohl kein Mieter Mängel in seiner Wohnung gemeldet hatte.**

In Frage 3 geht es darum, wie es auf die Mieter wirkt, wenn sie einerseits keine Wohnungsmängel gemeldet haben, andererseits sich aber die Wohnungsaufsicht ankündigt und bei allen Mietern klingelt.

Noch dazu ohne den obligatorischen Hinweis auf der Ankündigung, das der Eigentümer präsent sein wird.

Ich bitte Herrn Gaebler und die beiden Außendienstmitarbeiter der Wohnungsaufsicht Herrn Schönfelder und Herrn Sauermann darum, dies aus Mieter-Sicht zu verstehen: Bei den Mietern entsteht der Eindruck, dass die Bauaufsicht nicht neutral ist, weil wir nicht transparent informiert wurden und nicht um Wohnungsbesichtigungen gebeten hatten. Noch dazu hatten wir bei unseren vorangehenden Meldungen zur unfachlich geführten Baustelle inkl. Gefahren keine Hilfe von der Bauaufsicht bekommen (Durchsetzung von gültigem Baurecht). Dieses Verhalten ist nicht neutral – die Bau- und Wohnungsaufsicht sollte auch für *Mieteranliegen*, die in ihren Bereich fallen, tätig werden. Der Wasserschaden existiert bis heute, inkl. defektem Rohr dahinter, zuletzt gemeldet am 06.10.2022 per e-mail an Herrn Schönfelder. **Ich bitte Sie, das Geschehen auch aus der Perspektive der Mieter zu sehen. Das würde helfen, in Zukunft solche Situationen transparent und kooperativ zu gestalten.**

In der Antwort zu Frage 5 heißt es, dass bei einem Abrissantrag alle erforderlichen Kriterien geprüft würden. **Das schutzwürdige öffentliche Interesse ist hier von erheblichem Gewicht:** Das von Abriss bedrohte Vorderhaus ist bewohnt von sechs Menschen in zwei Wohnungen, darunter Kinder. Bei einem Abriss würden beide Familien obdachlos. Die Versuche der MieterInnen, mit den Eigentümern Kontakt herzustellen für eine friedliche Lösung, die allen gerecht wird, wurden nicht beantwortet. Auch die 15 BewohnerInnen aus dem Hinterhaus und den Seitenflügel wären vom Abriss des Vorderhauses betroffen: sie könnten nicht mehr ihre Wohnungen erreichen während der Abrissarbeiten, der folgenden Schaffung einer Baugrube und dem Neubau. Und sie wären von allen Versorgungsleitungen abgeschnitten. Das schutzwürdige öffentliche Interesse muss *vor dem geplanten Abriss thematisiert* werden. Dem Interesse der Eigentümer auf höchst mögliche Verwertung steht entgegen, dass sie vor dem Hauskauf wussten, dass das Haus bewohnt ist.

Bei der Entscheidung zwischen Sanierung und Abriss argumentieren Hausbesitzer üblicherweise, dass ihnen die teure Sanierung nicht zuzumuten sei. Als Geschäftsleute mit Erfahrung beim Kauf und Verkauf anderer Häuser muss ihnen von Beginn an klar gewesen sein, dass die Sanierung nicht kostendeckend durchzuführen ist mit den Gewinnen aus den alten Mietverträgen. Inzwischen haben wir jedoch eine starke Steigerung von Baukosten, die eine Miete ab 20 € /qm zur Folge haben. Wohnungen in dieser Preisklasse brauchen wir nicht noch mehr in der Stadt. Allein in der Jagowstraße stehen viele sanierte Wohnungen leer. **Es ist im schützenswerten öffentlichen Interesse, dass Bestand erhalten wird** – sowohl aus sozialen wie aus klimapolitischen Gründen (Erhalt von „grauer Energie“). Es muss genau geprüft werden, ob der Einzelne mit seinem Bauvorhaben nicht Schaden für das Gemeinwesen anrichtet.

Das Haus wurde um die Jahrhundertwende gebaut und hat einen zeittypischen, stadtbildenden Charakter, wie jede(r) Architekt(in) bestätigen kann. Auch deswegen ist es erhaltenswert. Leicht erkennbar leidet das Haus uneter einem Instandhaltungs-Rückstau, der auch den aktuellen Besitzern (seit Juni 2019) zuzuschreiben ist. Dafür möchten sie jetzt noch mit einer Abrissgenehmigung belohnt werden. Aber abgesehen vom Sanierungsbedarf verfügt das Haus über eine erhaltenswerte Gebäudesubstanz mit intakten tragenden Skelettstrukturen. An diesen kann der Bestand ertüchtigt werden, was um ein Vielfaches günstiger ist als ein Abriss mit Neubau.

Bei der Bearbeitung des Abrissantrags muss auch gewertet werden, dass **das Haus unter den jetzigen Eigentümern bereits aufgeteilt wurde in Eigentumswohnungen**. Das bedeutet, dass alle Wohnungen

verschiedene Eigentümer haben werden und somit der Regulierung im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung entzogen sind – eine Eigentumswohnung kann leicht außerhalb des Mietrechts als Ferienwohnung, überteuerte möblierte Wohnung, leerstehende Steuererminderung etc. verwendet werden. Die nachhaltige Stadtentwicklung ist jedoch ein schutzwürdiges öffentliches Interesse. Abgesehen von den baurechtlichen Voraussetzungen für die Abrissgenehmigung: **Wie verwirklicht der Senat in einem solchen beispielhaften Fall seine selbsterklärten Ziele einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten und fairen Stadtentwicklung?**

In der Antwort zu Frage 6 heißt es, die jetzt entkernten Wohnungen waren „zu dem Zeitpunkt in einem nicht bewohnbaren Zustand“. Richtig ist jedoch, dass fünf Wohnungen kurz vorher noch bewohnt und in gutem Zustand waren, andere wären mit geringen Aufwand in einen vermietbaren Zustand zu versetzen gewesen. Z.B. die Wohnung von Hrn. Pritschke (HH 3.OG re.) ist erst seit dem Januar 2022 frei und war vor der Entkernung in gutem bis sehr gutem Zustand. Etwas länger unbewohnt, aber ebenso in bewohnbarem Zustand bis zur Entkernung waren: die Wohnung von Fr. Senger (HH 3. OG li.), von Hrn. Lopez (SF Parterre re.), von Hrn. Krieger (VH 1.OG re), von Fam. Anders (VH Parterre re), von Hrn. Altkrüger (SF 3. OG re.). **All diese Wohnungen wurden nach dem Auszug der langjährigen Mieter unbewohnt gelassen und erst durch die Entkernung unbewohnbar.**

In der Antwort auf Frage 7 steht als Grund für den genehmigten Leerstand, dass der Eigentümer den Wohnraum wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzen möchte. Jedoch ist der Verkauf der einzelnen Wohneinheiten als *Eigentumswohnungen das vorrangige Ziel* des Neubaus und der Sanierung. Zu diesem Zweck hatten die jetzigen Eigentümer bereits eine Teilungserklärung veranlasst. Diese wurde am 03.12.2020 in das Grundbuch eingetragen. **Was unternimmt der Senat dagegen, dass der gewinnbringende Verkauf als einzelne Eigentumswohnungen absehbar folgen wird auf die vordergründig erklärte Absicht, nur den bewohnbaren Zustand wiederherstellen zu wollen?**

In den Antworten zu Frage 8a bis 10 ist von 16 Wohnungen mit Leerstandgenehmigung die Rede. Ich habe vor Ort gezählt und es stehen 17 Einheiten leer: im Vorderhaus 4, Seitenflügel 5, Hinterhaus 8. Hier liegt also ein Fehler vor. Dieser könnte zusammenhängen mit einer unzulässigen Umwidmung in Gewerbeeinheiten: in den bezirklichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen für das 1. Halbjahr 2018 wird das Haus mit 30 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten geführt. Bisher hat es aber hier kein Gewerbe gegeben, nur Mietwohnungen. Das wäre also eine Zweckentfremdung – **ich bitte um Klärung der Anzahl von Wohn- und Gewerbeeinheiten.**

Die Leerstandsgenehmigungen vom 16.08.2022 sind auch deswegen kritisch, da die *behauptete Sanierungstätigkeit nicht stattfindet* und anscheinend auch nicht geprüft wird, wie vorgeschrieben. Sie dienen nur dem voranschreitenden Verfall: In den unbelegten Wohnungen hat es z.B. Wasserrohrbrüche gegeben, die erst spät entdeckt wurden. Dies fördert die Ausbreitung von Schimmel, vor allem über den Winter bei auskühlendem Mauerwerk. Die Mieterschaft hat erschwerte Heizbedingungen durch die entkernten, zugigen Nebenwohnungen.

Seit Abschluss der Entkernung im letzten Sommer ist nichts mehr passiert. Dabei hätte z.B. der komplett unbewohnte Mittelstrang des Hinterhauses saniert werden können inkl. neuer Elektroleitungen und Wasserrohre. Dann würden jetzt Umsetzwohnungen für die Mieterschaft bereit stehen, so wie es die Mieter in einem Brief an die Eigentümer vorgeschlagen hatten.

In der Antwort auf die Schriftliche Anfrage heißt es, der Baufortschritt würde alle 3 Monate geprüft werden. **Das kann nicht stimmen, denn dann wäre die unterlassene Sanierung aufgefallen. Ich bitte nachdrücklich um Prüfung und ggfs. Rücknahme der Leerstandsgenehmigungen.**

In den Antworten zu Frage 11 bis 13 werden die Leerstandsgenehmigungen begründet mit dem erklärten, aber nicht weiter geprüften Ansinnen der Eigentümer, den Wohnraum wieder herstellen und vermieten zu wollen. Dem widerspricht die von den Eigentümern beantragte Aufteilung in Eigentumswohnungen und die Tatsache, dass unseren Recherchen zufolge einer der beiden Eigentümer (Hr. Fischer) bereits vorher zwei Berliner Altbauten aufgeteilt und als Eigentumswohnungen verkauft hat (Weserstr. 35 und Gürtelstr. 28/29, beide in Friedrichshain). Eine dieser Eigentumswohnungen in der Gürtelstr. 28/29 wird aktuell im Internet angeboten durch Aden Immobilien, die damit werben, dass „unsere Kenntnis des Berliner Immobilienmarktes es uns ermöglicht, Immobilien zu finden, die perfekt auf die Bedürfnisse unserer internationalen Kunden abgestimmt sind. Unsere Teams in Paris und Berlin sprechen Englisch, Französisch und Deutsch und betreuen Sie in der von Ihnen bevorzugten Sprache. Sie stellen sicher, dass Sie einen sorgenfreien Zugang zum Berliner Immobilienmarkt haben.“ Quelle: <https://aden-immo.com/expose/kompakt-2-zimmer-wohnung-in-berlin-friedrichshain/>

Was unternimmt der Senat gegen dieses Vorgehen, das seinen erklärten Zielen für die Stadtentwicklung widerspricht?

In Bezug auf den in der Frage 13 zitierten §6 Wirtschaftsstrafgesetz stelle ich fest, dass MieterInnen zur Kündigung des Mietverhältnisses gedrängt wurden und die vorangegangenen schikanösen Baumaßnahmen über fünf Monate dazu geeignet waren, die Mieter durch erhebliche und objektiv nicht notwendige Belastungen zum Auszug zu bewegen. Ein Mietminderungsanspruch wegen der belastenden Bauarbeiten wurde inzwischen gerichtlich bestätigt. Dies erfüllt den Tatbestand des §6 Wirtschaftsstrafgesetz.

Ich appelliere an den Senat, seine Vertreter und seine Behörden, die Anwendung des §6 Wirtschaftsstrafgesetz zu prüfen und ggfs. zu veranlassen. Falls es dafür noch keine Zuständigkeit gibt, ist hier der Bedarf dafür deutlich geworden. Berlin kann die Regulierung nicht allein den Privatkäufern überlassen, sondern muss auftauchende Fehlentwicklungen angehen, damit die selbsterklärten Stadtentwicklungsziele des Senats Wirklichkeit werden.

Ich appelliere an Herrn Gaebler als den Verfasser der Antwort und als den Saatssekretär für Bauen und Wohnen, die hier dargelegten Falschdarstellungen in der Antwort zu klären und zu berichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Simone Siegel-Dadgar