

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin

Quartiersmanagement Falkenhagener Feld Ost
c/o Quartiersrat Falkenhagener Feld-Ost
z.Hd. Sabine Clausen
Pionierstr. 129

13589 Berlin

Bearbeiterin Kathrin Schlitt

Zeichen II E 2 - Sch

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 1616

Telefon 030 90139-4389

Fax 030 90139-4341

intern (9139)

Datum 22.07.2015

Wohnungsaufsicht in Berlin **Ihr Schreiben vom 06.05.2015**

Sehr geehrte Mitglieder des Quartiersrats Falkenhagener Feld-Ost,
sehr geehrte Frau Clausen,

vielen Dank für Ihren Brief vom 06.05.2015. Herr Senator Geisel hat mich gebeten, Ihnen zu antworten. Diese Aufgabe übernehme ich gerne. Ich freue mich über Ihr Interesse an wohnungspolitischen Fragestellungen und Ihr Engagement in Falkenhagen.

Ich stimme vollkommen mit Ihnen überein, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Mittel wirtschaftlich einsetzen müssen.

Die Einwohnerzahl von Berlin wächst. Es gibt viele Bemühungen, die Kapazitäten im Wohnraum ebenfalls zu erhöhen. Diese Aufgabe kann die öffentliche Verwaltung in Berlin nicht allein erfüllen. Grundsätzlich sind deswegen Investitionen privater Bauherren in den Wohnungsbau und -erhalt zu begrüßen. Es ist daher nicht zielführend, Immobilienunternehmen generell „staatlicherseits Schwierigkeiten zu machen“.

Klar ist allerdings auch, dass sich die Immobilienunternehmen – wie alle anderen – an die geltenden Gesetze halten müssen. Realität ist, dass Vermieter – natürlich auch in Berlin – die gesetzlich geschützten Mieterinteressen nicht immer respektieren. Wie Sie zutreffend ausführen, können die Wohnungsaufsichtsämter, die in den Bezirksämtern angesiedelt sind, in diesem Fall auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin (WoAufG Bln) unter bestimmten Voraussetzungen einschreiten.

Voraussetzung für Maßnahmen der Wohnungsaufsicht ist zunächst, dass die Wohnungsaufsicht von etwaigen Missständen erfährt. Da es sich hierbei oft um Vorgänge hinter verschlossenen Türen

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
Kathrin.Schlitt@senstadtum.berlin.de
post@senstadtum.berlin.de *

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE4710010010000058100

Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600

Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX

BIC: BELADEBEXXX

BIC: MARKDEF1100

ren handelt, bedarf es in der Regel eines Hinweises der betroffenen Bewohner. Das WoAufG Bln stellt Mindeststandards in Bezug auf den baulichen Zustand und die Belegung von Wohnungen auf, die jedes Wohnverhältnis erfüllen soll. Ist das nicht der Fall kann die Wohnungsaufsicht die Beseitigung der tatsächlichen Missstände vor Ort anordnen. Manchmal ist dies jedoch auch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. So kann die (teilweise) Räumung einer Wohnung z.B. nur angeordnet werden, wenn den betroffenen Bewohnern Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

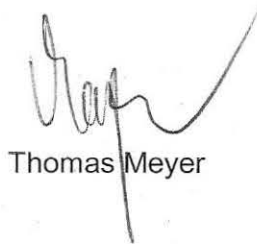
Neben den baulichen gibt es aber auch mietrechtliche Schwierigkeiten, z.B. überhöhte Mieten, deren Bekämpfung nicht Aufgabe der Wohnungsaufsicht ist. Dieses sind zivilrechtliche Probleme zwischen Mieter und Vermieter. Sie haben im einzelnen Fall mit öffentlicher Verwaltung keine Berührungspunkte. Hier kann der Staat allenfalls sekundär helfen, etwa durch Beratungsangebote für Betroffene. Wohnungsaufsicht und Mietrecht sind rechtlich zu trennen.

Nach meiner Kenntnis leisten die Mitarbeiter in den Wohnungsaufsichtsämtern der Bezirke im Rahmen ihrer Möglichkeiten gute Arbeit. Eine Umfrage in den Bezirken Ende 2014 hat ergeben, dass in den Bezirken von Berlin jedes Jahr hunderte von wohnungsaufsichtlichen Anliegen bearbeitet werden. Zutreffend ist, dass die Verfahren der Wohnungsaufsicht oft langwierig und personalintensiv sind. Das ist dem Umstand geschuldet, dass die Wohnungsaufsicht oft in Rechte der Betroffenen eingreift und die herrschenden rechtstaatlichen Grundsätze beachten muss. Es bedarf u.a. einer gründlichen Sachverhaltsaufklärung, einer Anhörung der Betroffenen, Fristsetzungen und ggf. Androhungen von Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung z.B. Ersatzvornahmen. Das alles kostet Zeit und Nerven, ist in einem Rechtsstaat jedoch (in der Regel) unumgänglich.

Der Vollzug des WoAufG liegt allein in der Hand der Bezirke. Diese bestimmen auch, wie viele Mitarbeiter für die Tätigkeit in der Wohnungsaufsicht abgestellt werden und welche Qualifikation diese erhalten.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Auskunft weiter geholfen zu haben, und wünsche Ihnen für Ihre Tätigkeit im Quartiersmanagement alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Thomas Meyer