



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/1731/V**

Ursprung: Mündliche Anfrage
Initiator: B'90/Die Grünen, Schwarze, Julian
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Sitzung	Erledigungsart
26.08.2020	BVV	BVV-067/V	beantwortet

Mündliche Anfrage

Betr.: Wird der westliche Mehringplatz verkauft?

Ich frage das Bezirksamt:

1. Was ist dem Bezirksamt hinsichtlich eines möglichen Verkaufs der Gebäude am westlichen Mehringplatz (Wilhelmstraße 2-6, Friedrichstraße 245-246, Mehringplatz 12-14) in Kreuzberg mit ca. 330 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten bekannt, die sich bisher im Besitz des Luxemburger Investmentfonds „Optimum Evolution Fund SIF“ befinden?
2. Was wird gegen den von Mieter*innen berichteten Leerstand von derzeit ca. 40 Wohneinheiten unternommen?
3. Gibt es Überlegungen bzw. Planungen, die Gebäude z.B. zusammen mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zu kommunalisieren?

Beantwortung: BezStR Herr Schmidt

Zunächst möchte ich bemerken, dass die südliche Friedrichstraße, in der ja dieses Objekt liegt, Milieuschutzgebiet ist und es war mir, als ich Stadtrat wurde, sofort ins Auge gefallen, dass das eine bedrohliche Situation ist, denn dieses Objekt dort eignet sich hervorragend als Spekulationsobjekt. Es ist ein quasi sozialer Wohnungs..., nicht sozialer Wohnungsbau mehr, aber ein vom Bautyp sozialer, privater sozialer Wohnungsbau, wo eben niedrige Mieten bestehen, aber, ich hatte schon auch vor meiner Zeit als Stadtrat eben mitbekommen, weil ich im Sanierungsbeirat vor Ort war, dass dort eben zunehmend in der Neuvermietung dann sehr hohe Mieten bezahlt werden aufgrund der Lage und eben auch für Leute, die gut verdienen, es eben auch schick ist, dort in der Friedrichstraße zu wohnen und insofern die Aufwertung dort peu à peu vonstatten ging und im Unterschied eben zu den anderen Teilen dieses ganzen Komplexes dort, die im Besitz der GE-WOBAG sind, dort man handeln muss und habe deshalb auch damals recht früh mich darum gekümmert, dass es eben ein Milieuschutzgebiet wurde, was ja auch dann passiert ist. Und jetzt also Ende der Legislatur passiert es dann eventuell, dass dieses sich auszahlt. Also zunächst aber mal zur ersten Frage.

zu Frage 1: Dem Fachbereich Stadtplanung sind ein Grundstücksverkauf von Ende 2015, ein weiterer von Anfang 2016 bekannt. Da ging es also schon los, dass dieses Grundstück vielmals verkauft wurde.

Es gibt keine direkten Hinweise, die uns bekannt sind, also dem Bezirksamt, weder der Zweckentfremdung, noch dem Stadtentwicklungsamt darüber, dass ein Verkauf stattgefunden hätte. Es gibt jedoch das Gerücht eines Verkaufs, das auf überlieferte Aussagen der Hausverwaltung gegenüber Mieter*innen und Gewerbetreibenden u.a. ja ich sage es mal so, also Leuten, die einen guten Leumund haben, zurückzugehen scheinen. Dies ist auch immer wieder Thema von Gesprächen zwischen den Mieter*innen und dem Bezirksamt bzw. mir sowie zwischen Mieter*innen und dem Senat.

Bereits im Jahr 2016 wurde die Teilung des Grundstücks beantragt, also da wurde diese ..., dieses quasi Parkhaus einschließlich aber auch dem EDEKA quasi abgeteilt. Diese musste gemäß der damals gültigen Bauordnung zwischenzeitlich genehmigt werden. In der Konsequenz hat der positive Bauvorbescheid aus dem Oktober 2017 seine Gültigkeit verloren, u.a. wegen neuer entstehender Abstandsflächenproblematiken. Das Abtrennen also dieses Bauteils, wo Neubau möglich ist, auch wenn jetzt nicht in der Form jedes Mal beantragt wurde, ist auch ein typisches Zeichen dafür, dass hier ein Verkauf ansteht. Des einen oder des anderen Falls, auf jeden Fall kann man ja ..., sind das ganz verschiedene Formen der Immobilienprojektentwicklung, ob man so ein Bestandsgebäude im Wohnungsbau hat oder eben einen Neubau, einen Gewerbe- und Wohnneubau, wo dann ja den Mietensteigerungen keine Grenzen gesetzt sind.

zu Frage 2: Aufgrund von sehr detaillierten Hinweisen der Mieter*innen wurden von der Zweckentfremdung das Verwaltungsverfahren eröffnet und es wurde zum Leerstand recherchiert. Der Eigentümer wurde in mehreren Fällen wegen der Zweckentfremdung angehört. Er gab an, dass eine Strangsanierung als 3-Phasen-Realisierung mit einem Planungsvorlauf von sechs Monaten und einer ca. siebenmonatigen Bauzeit durchgeführt werden solle. Dazu wolle er einen Sanierungs- und Bauzeitenplan einreichen.

Für mehrere Wohnungen stellte er aufgrund der Sanierungsabsicht Leerstandsansträge. Da kein Sanierungsfortschritt zu verzeichnen ist und die Eigentümerin auf Nachfrage immer wieder mit Fristverlängerung reagierte ist nicht auszuschließen, dass ein zügiger Baufortschritt nicht geplant ist bzw. gegebenenfalls wie in diesem Fall, gar keine Sanierung durchgeführt werden soll.

Nun wurde und werden zu jeder einzelnen leerstehenden Wohnung Amtsverfahren eröffnet. Nach einer erfolgten Anhörung zu jeder einzelnen Wohnung wird die Eigentümerin unter Androhung eines Zwangsgeldes zur Rückführung aufgefordert. Kommt sie dieser Aufforderung nicht nach, wird ein Zwangsgeld festgesetzt.

Sollte im Laufe des Verfahrens tatsächlich eine Sanierung begonnen und dies mit geeigneten Unterlagen belegt werden, wird ggf. eine Leerstandsgenehmigung erteilt. Mir wurde also auch von Mieter*innen berichtet, dass diese Wohnungen peu à peu über die letzten Jahre hinweg quasi immer mehr von denen leer standen und ich selber habe es erlebt im eigenen Haus, also dass sozusagen ein Drittel leer ist, dann wird dann verkauft. Das war früher zumindest auch gerade bei Altbauten die gelebte Praxis und vielleicht spekuliert hier ja jemand auf „Gegen den Mietendeckel“ - wer weiß.

zu Frage 3: Der Bezirk befürwortet eine Übernahme der Wohnanlage durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, um die Wohnanlage in geordnete Verhältnisse zu überführen und den Sanierungs- und Instandsetzungsstau abzubauen, den die jahrelange Vernachlässigung mittlerweile verursacht hat. Wohl gemerkt, muss man sagen, es sind eben Dinge, die nicht etwa qua Einschreiten der Bauaufsicht dann untersagt werden können oder die angeordnet werden kann ..., angeordnet werden kann, dass die beseitigt werden, das ist eben auch hier anscheinend ein Herunterkommen und ein Vernachlässigen, was kalkuliert ist, um eben hier später dann Sanierungen durchführen zu müssen, die wiederum den Wert dann rechtfertigen etc. Wir kennen die Spiele.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterstehen, wie Sie wissen, nicht dem Bezirk. Darum wurden die Anwohner*innen und Mieter*inne vom Bezirksamt bei verschiedenen Gelegenheiten darauf hingewiesen, dass die Senatsebene die richtige Ansprechpartnerin für dieses Anliegen ist und dazu kontaktiert werden sollte. Dies haben die Mieter*innen mittlerweile auch getan, da gab es auch Gespräche.

Die weiteren Überlegungen der Senatsebene sind dem Bezirksamt derzeit nicht bekannt. Der Gebäudekomplex liegt - wie gesagt - in einem Milieuschutzgebiet, womit ein Vorkauf möglich ist. Jedoch wäre es weitaus zielführender, wenn eine landeseigene Gesellschaft den Gebäudekomplex direkt erwerben würde, denn Sie alle wissen, zwei Monate lang nur die Frist für das Vorkaufsrecht, das ist dann sehr aufwendig und dieses Prozedere, diese Prozedur können wir uns ersparen, wenn man direkt in die Verhandlung einsteigt.
