

15. August 2018 | Pressegespräch

PROBLEMIMMOBILIEN, MIETWUCHER & SPEKULATIVER LEERSTAND – SECHS FORDERUNGEN FÜR EINE REFORM DES WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZES

Das Problem: Überbelegung und Mietwucher, kein warmes Wasser, keine Heizung, Schimmel und Müll. Die Besitzer? Sind nicht zu erreichen und verstecken sich hinter dubiosen „Hausverwaltungen“.

Problemimmobilien sind verwaahlte Mietshäuser, die von ihren Eigentümern bewusst vernachlässigt oder heruntergewirtschaftet werden. In Berlin gibt es rund 60 Problemimmobilien, die oft nicht mehr bewohnbar sind. Die Folge: Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz kann nicht mehr angewandt werden. Berlin benötigt daher andere Möglichkeiten, die Machenschaften mit Problemimmobilien zu beenden. Denn: Problemimmobilien sind eine Zumutung für die Bewohner*innen, ein Konfliktherd in der Nachbarschaft, aber eine „Gelddruckmaschine“ für die Immobilienbesitzer.

Wenn wir nichts tun, wachsen die Machenschaften mit Problemimmobilien

Es ist zu befürchten, dass die Zunahme von Bautätigkeit in der Stadt auch eine Zunahme von Arbeitsausbeutung und damit der Vermietung von Schlafplätzen mit sich bringt. Damit gewinnt das Geschäftsmodell mit Problemimmobilien weiter an Attraktivität, denn Wohnraum bleibt knapp.

In vielen der Häuser leben Menschen, die anderswo keine Wohnungen bekommen und daher bereit sind, ohne Mietvertrag und gegen Barkasse zu „mieten“. Oft leben große Familien in viel zu kleinen Wohnungen und/oder in den Wohnungen werden einzelne Zimmer bzw. Schlafplätze für horrenden Summen vermietet. Zudem sind die Bewohner*innen nicht selten auch von Arbeitsausbeutung betroffen.

Wer prekär beschäftigt oder auf Arbeitssuche ist, wer auf dem Wohnungsmarkt Diskriminierung erfährt oder wer mit dem Versprechen von Job und Schlafplatz angeworben wurde, hat oft wenig Alternativen. Hier stoßen auch die Behörden an ihre Grenzen, denn auch sie haben keine alternative Unterbringungsmöglichkeit für diese Gruppe wohnungsloser Menschen. Die Häuser und ihre Umgebung werden zum sozialen Brennpunkt, an dem sich Jugend- und Gesundheitsämter, Sozialarbeit und Mieterberatungen abarbeiten, während die eigentlich Verantwortlichen, die Hausbesitzer, oft weder kooperativ, noch greifbar sind.

Was hilft gegen die Machenschaften mit Problemimmobilien?

Wenn Berlin den Kampf gegen die Machenschaften mit Problemimmobilien gewinnen will, braucht es eine abgestimmte ressortübergreifende Gesamtstrategie: Verschärfung bzw. Anpassung von gesetzlichen Rahmenbedingungen und Beschleunigung von Verfahren, finanzielle Unterfütterung und Personal für die Bezirke und eine bessere Koordinierung zwischen den verschiedenen Ämtern, sprich Beseitigung der Vollzugsprobleme.

Inwieweit hilft die Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes?

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz bietet Eingriffsrechte bei Zweckentfremdungen von Wohnraum – also z.B. im Fall der Vermietung einzelner Schlafplätze. Um den oft schleichenden Prozess unterbliebener Instandhaltung und Verwahrlosung über Jahre hinweg zu stoppen, muss auch das Wohnungsaufsichtsgesetz reformiert werden.

Berlin braucht eine Reform des Wohnungsaufsichtsgesetzes

Nach dem Vorbild anderer Bundesländer (z.B. Hamburg) wollen wir mit einer Verschärfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes die Rechte und Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bzw. Bezirke stärken und die durch die Problemimmobilie verursachten Kosten so weit möglich den Verursachern und Profiteuren auferlegen. Unsere Vorschläge resultieren aus einem internen Fachgespräch unter Teilnahme von Experten, NGOs, der Bezirke und einiger Betroffener. Folgende Punkte sollten bei der Reform berücksichtigt werden:

1. **Kosten umlegen:** Kosten für angemessenen Ersatzwohnraum, für die Sachverhaltsaufklärung (z.B. für Gutachten, um Schimmelbefall, Ungeziefer oder Feuchtigkeit, Heizungsausfall, Leitungsschäden etc. festzustellen), für Müllbeseitigung usw. sollen künftig als öffentliche Last im Grundbuch eingetragen werden können (§ 8). Darüber hinaus sollen Bußgelder erhöht werden.
2. **Rechtzeitiges Eingreifen ermöglichen:** Wir wollen den Tatbestand der Verwahrlosung oder eines drohenden Missstandes einführen (§ 2). Das erlaubt ein früheres Eingreifen. Außerdem können Instandsetzungen bisher nur zum Schutz Dritter verlangt werden, nicht zugunsten der Mieter*innen.
3. Der **Verfügungsberechtigte eines Hauses soll zur Sachverhaltsaufklärung verpflichtet werden** können – auch bereits im Verdachtsfall. Damit wäre es künftig schwerer, dass Hausbesitzer*innen oder Hausverwaltungen die verängstigten Mieter*innen „davor warnen“, Behörden zur Begutachtung von Baumängeln in die Wohnung zu lassen (§ 10a und 13).
4. Die Kataloge der Missstände müssen angepasst werden – u.a. der Einbezug der Außenanlagen (§3). Damit können wir in Berlin auch **gegen Verwahrlosung im Außenbereich von Gebäude vorgehen**.
5. **Effektive Eingriffsmöglichkeiten der Bezirke:** Berlin braucht klare Regelungen der Ersatzvornahme, um zu lange Verhandlungen zu vermeiden. Als Vollzugsinstrument wollen wir ein Treuhänder-Modell einführen sowie ggf. Erweiterung der Gesetzesgültigkeit auf einzelne Wohnungen.
6. Einführung eines **Fonds für die Bauaufsicht**, um den Bezirken zu ermöglichen, zum Erhalt des Wohnraums in Vorkasse zu gehen. Die entstandenen Kosten sind durch Zugriff auf die Mieten zurückzuerstatten.

Zeitplan: Wann kommt die Reform des Wohnungsaufsichtsgesetzes?

Bereits im September 2015 haben wir zehn grüne Vorschläge für den Umgang mit „Schrottimmobilien“ vorgelegt, darunter etliche Vorschläge für Änderungen des sogenannten Wohnungsaufsichtsgesetzes. Seit Januar 2016 tagt eine von der Obersten Bauaufsicht eingerichtete Arbeitsgruppe „Problemimmobilien“. Damit ist unsere Forderung nach einer Projektarbeitsgruppe auf Landesebene erfüllt. Sie erarbeitet ressortübergreifend und unter Einbezug der NGOs konkrete Handlungsempfehlungen. Ein wichtiger Punkt ist die Zusammenarbeit zwischen Bezirksämtern und Steuerbehörden. Aber auch die enge Begleitung aller Eingriffe durch Sozialarbeit für die Mieter*innen ist zentral, um erfolgreich sein zu können.

Die Reform des Wohnungsaufsichtsgesetzes steht aufgrund unseren Drucks seit 2016 im Koalitionsvertrag. Senatorin Lompscher hat die Überarbeitung des Gesetzes jetzt für 2020 angekündigt. Das halten wir für viel zu spät angesichts des seit Jahren bekannten Problemdrucks und angesichts der Tatsache, dass wir schon in der letzten Legislatur einen ausgereiften Gesetzentwurf vorgelegt haben.

Kontakt für Nachfragen:

Susanna Kahlefeld, Sprecherin für Partizipation und Beteiligung

Tel: 0176 29733942

Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten & Sprecherin für Tourismus

Tel: 0177 8407751