

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 08. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2018)

zum Thema:

**Wohnungsaufsicht durch die Bezirksämter**

und **Antwort** vom 18. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Jan. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé (FDP)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13063  
vom 08.01.2018  
über Wohnungsaufsicht durch die Bezirksämter

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Berliner Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Wie viele Stellen sind bei den jeweiligen Bezirksämtern für die Wohnungsaufsicht und -pflege vorgesehen?  
Wie viele dieser Stellen waren zum 31.12.2017 unbesetzt und wie lange waren diese bereits unbesetzt?

Antwort zu 1:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

„Ursprünglich bestand die Wohnungsaufsicht im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aus 4 Sachbearbeitern und 2 Außendienstmitarbeitern. Diese waren bis Ende 2016 aufgrund jahrelanger Personaleinsparungs-Praxis und Nicht-Nachbesetzung von Ruheständlern auf 1 Sachbearbeiterin und 1 Außendienstmitarbeiter abgeschmolzen. Im Laufe des Jahres 2017 konnte 1 Sachbearbeiter und 1 Außendienstler nachbesetzt werden, nachdem die Wohnungsaufsicht über mehrere Jahre eklatant unterbesetzt war.“

Bezirksamt Lichtenberg:

„In der bezirklichen Wohnungsaufsicht ist eine Stelle angesiedelt und auch besetzt; diese Stelle war nie unbesetzt.“

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

„Im FB BWA UD gibt es keine Stellen, die sich nur mit den Aufgaben der Wohnungsaufsicht befassen. Die Aufgaben, die sich aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) ergeben, werden anteilig durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bearbeitet, die gemäß Geschäftsverteilungsplan andere Aufgaben innehaben.“

Bezirksamt Mitte:

„Die Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Mitte hat 4 Stellen im Stellenplan verfügbar, davon waren zum 31.12.2017 alle Stellen besetzt.“

Bezirksamt Neukölln:

„Für die Neuköllner Wohnungsaufsicht stehen drei Dienstkräfte zur Verfügung. Von diesen Stellen waren bis zum 31.12.2017 keine unbesetzt.“

Bezirksamt Pankow:

„Im Bezirksamt Pankow gibt es zwei Stellen für das Aufgabengebiet Wohnungsaufsicht. Eine Wohnungspflege ist im Aufgabengebiet der Wohnungsaufsicht nicht enthalten. Unbesetzt ist und war keine Stelle.“

Bezirksamt Reinickendorf:

„Besetzte Stellen:

Eine Gruppenleiterstelle

Eine Sachbearbeiterstelle

Eine Schreibkraft

Ein Außendienst.“

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

„Eine Vollzeitstelle, die auch besetzt ist.“

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

„Zum 31.12.17 gab es im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Stelle in der Wohnungsaufsicht. Diese war auch besetzt. Zum 01.03.18 wird eine zweite Stelle besetzt.“

Bezirksamt Treptow-Köpenick:

„Es sind 2 Stellen für die Wohnungsaufsicht im Bezirk Treptow-Köpenick vorgesehen, diese sind besetzt.“

Frage 2:

Wie viele vermietete Wohnungen oder Häuser gibt es in den jeweiligen Bezirken?

Antwort zu 2:

Einzelmeldungen gab es aus folgenden Bezirken:

- „In Lichtenberg gibt es 147.952 (Daten vom 31.12.2014) Wohnungen (WE), davon 97.638 (WE) der BBU Unternehmen (66 %). Es gibt keine Kenntnis, um wieviele Miet – WE es sich dabei handelt.“

- „Das Amt für Statistik weist in seinem Bericht zur Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes vom 31.12.2016 194.023 Wohnungen und 13.139 Wohngebäude in Mitte aus.“
- „Steglitz-Zehlendorf hat mit Datum vom 31.12.2016 einen Wohnungsbestand von 156.696 Wohnungen.  
Die Eigentumsquote lag nach dem Zensus 2011 bei 27,7%, der IBB-Wohnungsmarktbericht weist für 2016 einen fortgeschriebenen Mietanteil von 72,9% (ca. 114.000 Mietwohnungen) aus.“
- „Lt. Statischem Bericht F I 1 – j/16 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2016 (dies ist der letzte verfügbare Stand) gab es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg
  - 28.539 Wohngebäude
  - 181.149 Wohnungen.“

Sechs Bezirke gaben an, dass die Daten nicht vorlägen oder verwiesen auf das Statistische Landesamt.

Dieses erteilte die Auskunft, dass Daten zur Wohnsituation alle vier Jahre in der 1-prozentigen Haushaltsstichprobe Mikrozensus, Zusatzerhebung Wohnsituation erhoben werden. Die letzten Daten stammen aus 2014. Daten zu den vermieteten Wohnungen sind in Tabelle 20 veröffentlicht:

[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat\\_Berichte/2017/SB\\_F01-02-00\\_2014j04\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2017/SB_F01-02-00_2014j04_BE.pdf)

[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat\\_Berichte/2017/SB\\_F01-02-00\\_2014j04\\_BE.xlsx](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2017/SB_F01-02-00_2014j04_BE.xlsx)

Hier die Definition zu den Wohnungen, die vollständigen Metadaten seien im Inhaltsverzeichnis des Berichts (externer Link) zu finden.

### **Wohnung**

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohnung ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohnung leer steht bzw. eine Freizeitwohnung ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohnung befindet. Die in der amtlichen Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik übliche Differenzierung nach Wohnungen (Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische) und sonstigen Wohneinheiten (ohne Küche) wird in der Mikrozensus-Zusatzerhebung und im Zensus 2011 nicht vorgenommen.

Frage 3:

Erachten die jeweiligen Bezirksämter das Verhältnis von Personal zu Immobilien als auskömmlich?

Antwort zu 3:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

„Nein. Seit den 2 Neueinstellungen in 2017 (siehe Frage 1) hat sich die Lage etwas verbessert, jedoch müssen die neuen Kräfte angelernt werden, und auch dann kann die

Zahl der Fälle nicht ausreichend, zeitnah und ordnungsgemäß von der Zahl der Mitarbeiter bearbeitet werden. Es besteht weiterhin Mangelwirtschaft beim Personal. Die gesetzlichen Aufgaben nach Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin können weiterhin nur unzureichend erfüllt werden.“

Bezirksamt Lichtenberg:

„Ja, die Personalstärke der Wohnungsaufsicht wird als auskömmlich erachtet (unter der Voraussetzung, dass keine langfristigen Ausfälle auftreten).“

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf:

„Ausgehend von den geringen Fallzahlen wohnungsaufsichtlicher Vorgänge in den letzten Jahren können auf der Grundlage der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) keine Stellen, die sich nur mit den Aufgaben der Wohnungsaufsicht befassen, gerechtfertigt werden.“

Bezirksamt Mitte:

„Im Bezirk Mitte wird sehr viel mehr an Beratungsunterstützung für die Bürger\*innen von Seiten der Wohnungsaufsicht notwendig und angeboten als in anderen Bezirken. Daher wäre eine personelle Stärkung wünschenswert. Leider stehen diesem Wunsch die Ergebnisse der KLR entgegen.“

Bezirksamt Neukölln:

„Im bezirklichen Vergleich ist die Neuköllner Wohnungsaufsicht gut mit Personal ausgestattet, allerdings hat Neukölln auch überdurchschnittlich viele wohnungsaufsichtliche Vorgänge (gemäß KLR -Produktvergleichsbericht 07/17- hat Neukölln die zweithöchsten Mengen).“

Bezirksamt Pankow:

„Ja.“

Bezirksamt Reinickendorf:

„Kann nicht beantwortet werden.“

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

„Da es sich im Normalfall um privatrechtlich zu klärende Auseinandersetzungen handelt und die Wohnungsaufsicht eher als Vermittler oder zur unmittelbaren Gefahrenabwehr tätig wird, ist das Personal auskömmlich.“

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg:

„Ob die Besetzung mit zwei Stellen auskömmlich ist, wird sich erst nach entsprechender Einarbeitungszeit zeigen.“

Bezirksamt Treptow-Köpenick:

„Ja.“

Frage 4:

Sofern Stellen bereits länger unbesetzt sind, was hat der Innensenator im Rahmen der Bezirksaufsicht nach §§ 9 ff. des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in den einzelnen Fällen jeweils konkret unternommen?

Antwort zu 4:

Seitens der Bezirksämtern war hierzu nichts bekannt.

Die in Rede stehende Personalausstattung war bislang nicht Gegenstand von Prüfungen durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport in ihrer Eigenschaft als Bezirksaufsicht. Unabhängig von diesem konkreten Anlass hat der Gesetzgeber das Instrument der Bezirksaufsicht nicht auf die Lösung personalwirtschaftlicher Angelegenheiten in den Bezirken zugeschnitten. Bezirksaufsicht bedeutet nach Art. 67 Abs. 2 Satz 3 VvB, § 9 Abs. 3 Satz 1 AZG Rechtsaufsicht, während Herausforderungen im personellen Bereich struktureller Natur sind und regelmäßig eine Vielzahl bezirklicher Organisationseinheiten und damit die Verantwortung verschiedener Senatsverwaltungen berühren.

Frage 5:

In wie vielen Fällen haben die jeweiligen bezirklichen Beamten wegen etwaiger unzureichender Stellenausstattung oder fehlender Besetzung der Stellen wem gegenüber remonstriert?

Antwort zu 5:

Es gab in einem Bezirksamt einen bekannten Fall, in dem die Bau- und Wohnungsaufsicht gegenüber dem Stadtentwicklungsamt die fachlichen Konsequenzen durch Personalmangel-Haushaltsführung schriftlich angezeigt hat.

Die übrigen Bezirksämter gaben an, dass es keine Remonstrations gegeben habe.

Berlin, den 18.01.18

In Vertretung

Regula Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen