

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 19. Dezember 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dezember 2012) und **Antwort**

Umgang mit beabsichtigten Wohnungsabrissen bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften

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

Die Kleine Anfrage betrifft überwiegend 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 sechs städtischen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Stellungnahmen sind in die Antwort eingegangen:

Frage 1: Wie viele und welche Abrissbegehren von städtischen Wohnungsunternehmen sind dem Senat bekannt (bitte nach Gesellschaften und Anzahl und Art der Wohnungen (Wohnungsgröße und Baualter) auflisten)?

Antwort zu 1: Die GESOBAU plant den Abriss des leerstehenden Wohngebäudes „Am Schlosspark 30/32“. Die 64 Wohnungen haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 22m². Das Objekt wurde 1958 erbaut. Weitere Abrissplanungen gibt es bei der GESOBAU und den anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen derzeit nicht.

Frage 2: Welche konkreten Neubauvorhaben sind nach den geplanten Abrissen vorgesehen, in welchem Verhältnis entstehen in den Neubauten Miet- oder Eigentumswohnungen, zu welchen Kaufpreisen bzw. Miethöhen?

Antwort zu 2: Die GESOBAU plant Am Schlosspark 30, 32 den Neubau von ca. 27 Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Miete von 9,50 €/m² mtl. Der Bau von Eigentumswohnungen ist nicht geplant.

Frage 3: Welche allgemeinen Vorgaben macht der Senat den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu beabsichtigten Abrissen von Wohngebäuden?

Antwort zu 3: Der Senat erteilt diesbezüglich keine Vorgaben.

Frage 4: Ab welcher Größenordnung werden die Abriss- und Neubauplanungen der städtischen Wohnungsunternehmen den Aufsichtsräten vorgelegt?

Antwort zu 4.: Die Planung zum Abriss und Neubau am Standort „Am Schlosspark 30, 32“ wurde dem Aufsichtsrat der GESOBAU AG vorgestellt.

Frage 5: Wie bewertet der Senat das Vorhaben der GESOBAU, das Wohngebäude Am Schlosspark 30-32 mit Ein-Zimmer-Wohnungen leerzuziehen und abzureißen, um anschließend einen Neubau zu errichten?

Antwort zu 5.: Der Abriss des Bestandsgebäudes ist vor dem Hintergrund der lokalen und baulichen Gegebenheiten zu bewerten. Nach Darstellung der GESOBAU befindet sich das Gebäude in einem technisch völlig verbrauchten Zustand. Eine Modernisierung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Das Gebäude ist leergezogen, Mieterinnen und Mieter wurden in andere Häuser der GESOBAU vermittelt. Die GESOBAU verfügt über rd. 6.100 Ein- bis Eineinhalb-Zimmerwohnungen. Die im Gebäude vorhandenen Wohnungen entsprechen vor allem aufgrund der durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 22 m² nicht den aktuellen Wohnanforderungen. Insbesondere im direkten Umfeld des Gebäudes verfügt die GESOBAU AG über weitere zahlreiche kleine Wohnungen.

Frage 6: Wie viele Wohnungen und welche Wohnungsgrößen mit welchen Ausstattungen sind auf dem Grundstück Am Schlosspark 30-32 geplant?

Antwort zu 6.: Die GESOBAU plant den Neubau von ca. 27 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 76 m². Eine Planungsanforderung der GESOBAU an den Neubau ist die Berücksichtigung von

barrierearmen Standards. Die Planungsvorgaben entsprechen der Nachfrage am Standort.

Frage 7: Wie hoch lagen die Bestandsmieten Am Schlosspark 30-32 vor Abriss und wie hoch sollen die Mieten im geplanten Neubau sein?

Antwort zu 7.: Aktuelle Bestandsmieten können nicht angegeben werden, da das Objekt zu 100 % leer steht. Zu den Neubaumieten siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 8: Hat die GESOBAU vor ihrer Entscheidung zum Abriss Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Abriss und Neubau im Vergleich zum Fortbestand und einer ggf. anstehenden Sanierung aufgestellt und wie ist deren Ergebnis?

Antwort zu 8.: Die Entscheidung zur Errichtung eines Ersatzneubaus war das Ergebnis einer bereits erstellten Modernisierungsplanung. Diese hat aufzeigt, dass aufgrund der mangelhaften Gebäudesubstanz und -struktur eine nachhaltig energetische Modernisierung des Gebäudes mit Herstellung des aktuell erforderlichen durchschnittlichen Wohnstandards nur zu Baukosten möglich ist, die einem Neubau entsprechen. Da jedoch ein Neubau nachhaltiger und wirtschaftlicher ist, wurde erstmals diese strategische Entscheidung getroffen.

Frage 9: Hält der Senat die Entscheidung der GESOBAU zum Abriss für sachgerecht und mit deren Auftrag zur sozialen Wohnraumversorgung für vereinbar?

Antwort zu 9.: Der sozialverträgliche Neubau von Wohnraum ist expliziter Auftrag des Senats an die städtischen Gesellschaften. Die Planung für das Bauvorhaben „Am Schlosspark“ wird sowohl die sozialen Anforderungen wie auch die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit und die Nachhaltigkeit berücksichtigen.

Frage 10: Wird der Senat die Entscheidung der GESOBAU zum Abriss akzeptieren oder rückgängig machen?

Frage 11: Wäre der Abriss und der Neubau eines Wohngebäudes Am Schlosspark 30-32 mit Inkrafttreten eines Zweckentfremdungsverbots, welches den Abriss von Wohnraum als Zweckentfremdung einschließen würde, noch genehmigungsfähig, wenn an derselben Stelle erneut Wohnraum, jedoch anderer Größe, Miethöhe und Ausstattung geschaffen würde?

Antwort zu 10 und 11.: Der Senat hält die Entscheidung der GESOBAU für einen Wohnungsneubau an diesem Standort für folgerichtig. Ein hypothetisches Zweckentfremdungsverbot wird an dieser Stelle nicht kommentiert.

Frage 12: Welchen Ersatzwohnraum hat die GESOBAU ihren Mieterinnen und Mietern angeboten, wie viele Wohnungen sind bei der GESOBAU tatsächlich angemietet worden und wie hoch sind die Mieten für den Ersatzwohnraum?

Antwort zu 12.: Der Leerstand im Gebäude ist aufgrund der eingeschränkten Wohnnutzung auf Grund der Grundrisse und der sehr schlechten Ausstattung über Jahre angewachsen. Natürlich sind einige Mieterinnen und Mieter innerhalb des Bestandes der GESOBAU umgezogen. Der Mietpreis der von den Mieterinnen und Mietern gewünschten Wohnungen orientierte sich am Mietspiegel.

Frage 13: Wie bewertet der Senat das Angebot an Ein-Zimmer-Wohnungen bei den städtischen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach dieser Wohnungsgröße und der Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen im Segment der Ein-Zimmer-Wohnungen für das Geschützte Marktsegment und die Unterbringung von Flüchtlingen?

Antwort zu 13.: Die Versorgung von kleinen Haushalten, insbesondere von Einpersonenhaushalten auf das Angebot von kleinen Ein- bis Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen zu verkürzen, verkennt die Situation der betroffenen Nachfrager. Einerseits fragen Einpersonenhaushalte auch zwei bis drei Zimmer nach, andererseits wohnen Einpersonenhaushalte auch in alternativen Wohnformen, insbesondere WG's. Bei der GESOBAU AG beträgt der Anteil der Ein- bis Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen rd. 16,5 % des Gesamtwohnungsbestandes. Nimmt man die Zweiraumwohnungen im Bestand hinzu, verfügt die GESOBAU AG über rd. 19.200 kleine Wohnungen (rd. 52 % des Gesamtbestandes). Somit geht die GESOBAU AG davon aus, dass das Angebot kleiner Wohnungen im Bestand dem Bedarf entspricht.

Berlin, den 07. Februar 2013

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Feb. 2013)