

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 28. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2018)

zum Thema:

Neubauprojekte der HOWOGE in Bestandsgebieten/Nachverdichtung im Bestand

und **Antwort** vom 12. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15204
vom 28.05.2018

über Neubauprojekte der HOWOGE in Bestandsgebieten/Nachverdichtung im Bestand

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nur zum Teil aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1.

Welche Neubauprojekte befinden sich aktuell durch die kommunale Gesellschaft HOWOGE in den Bestandsgebieten in Planung im Rahmen der Nachverdichtung bestehende Wohnbausiedlungen? Bitte nach Standort, geplanter Wohnungszahl, davon geplanter Wohnungen mit Belegungsbindung sowie geplantem Fertigstellungsjahr auflgliedern.

Antwort zu 1:

Planung der Nachverdichtung bestehender Wohnbausiedlungen

lfd. Nr.	Adresse	gepl. WE-Anzahl	WE für WBS	Jahr der Fertigstellung
1	Dolgenseestraße 32-33	119	35	2018
2	Paul-Zobel-Straße 10	69	21	2018
3	Sewanstraße 20,22	99	48	2019
4	Ilse-Marksburgstraße	187	94	2022
5	Barther Str. 17-19	280	140	2022
6	Hauptstraße 41-49	67	34	2021

Die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen richtet sich nach den entsprechenden Vorgaben des Gesellschafters. Alle Neubauvorhaben mit Baubeginn vor dem 01.07.2017 haben einen geförderten Anteil von Wohnungen in Höhe von rd. 30 %, danach begonnene Projekte einen Förderanteil von 50 % entsprechend der Kooperationsvereinbarung.

Frage 2:

Ist geplant, in diesen Wohnungen auch neu nach Berlin zugewiesene oder zugezogene Immigranten unterzubringen, wenn ja, an welchen Standorten und für wie viele Personen und Wohneinheiten?

Frage 3:

Wie viele dieser Wohnungen sind für Familien mit mittleren Einkommen (120-140% der Einkommensgrenzen aus § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes) vorgesehen, wie viele dieser Wohnungen sind für Familien mit Einkommen oberhalb der WBS-Grenzen vorgesehen?

Frage 4:

Werden Umzugswünsche der bereits im jeweiligen Wohngebiet Lebenden, die beispielsweise wegen Veränderung der persönlichen Lebensverhältnisse, Heirat, Nachwuchs etc. Wohnraumbedarf haben, bevorzugt berücksichtigt?

Antwort zu 2 bis 4:

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen engagiert sich die HOWOGE aktiv für das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichsten sozialen und kulturellen Hintergründen und arbeitet intensiv an der Bereitstellung von Wohnraum für alle Berlinerinnen und Berliner - unabhängig davon, ob alteingesessen oder neu angekommen. In der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen wurde vereinbart, dass 50% der Wohnungen in Neubauprojekten mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten sind. Voraussetzung für die Miete einer solchen Wohnung ist immer die Vorlage eines gültigen WBS, der auch die entsprechende Wohnungsgröße vorschreibt.

Darüber hinaus verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften bei der Wohnungsvermietung, für eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung und eine diskriminierungsfreie Vermietung Sorge zu tragen. Die Bekanntmachung der zur Vermietung kommenden Neubauwohnungen erfolgt durch verschiedene kommunikative Maßnahmen in Printprodukten und online. Alle Mietinteressenten müssen, unabhängig von ihrer Herkunft, die notwendigen vermietungsrelevanten Unterlagen vorlegen. Die Vermietungsentscheidung erfolgt nach Bewertung der eingereichten Unterlagen. Gibt es mehrere Bewerber auf eine Wohnung, die alle die Voraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los. Ausländische und deutsche Staatsangehörige haben grundsätzlich die gleichen Chancen, eine Wohnung zu erhalten.

Bei der Vermietung von Wohnraum richtet sich die HOWOGE nach dem Allgemeinen Gleichstellungsgesetz (AGG). Eine Bevorzugung irgendeiner Gruppe ist danach nicht zulässig.

Frage 5:

Welche Maßnahmen ergreift die HOWOGE, um die Bildung von einseitigen, für die dort bereits Lebenden nachteiligen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur durch die Neubebauung und neue Bewohner entgegenzuwirken? Wie wird eine ausgewogene soziale Mischung erreicht, um Konflikten und der Abwanderungsgefahr von sozial stabilen bisherigen Strukturen im Bestand entgegenzuwirken?

Antwort zu 5:

Die Vermietung der freiwerdenden Wohnungen erfolgt entsprechend der Regelungen der Kooperationsvereinbarung, wonach im Bestand 60 % der zur Vermietung anstehenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden und im Neubau entsprechend der festgelegten Förderquote je Projekt.

Zur Quartiersstabilisierung ergreift die HOWOGE seit mehreren Jahren vielfältige Maßnahmen. Ein Kiezmanagement wurde installiert und Vereine und Institutionen vor Ort, die sich z.B. für Kinder und Familien engagieren, mit Geld- und Sachspenden unterstützt. Weiterhin stehen Kiezhelfer der HOWOGE allen bedürftigen Mietern und Mieterinnen bei der Bewältigung ihres Alltags kostenlos zur Verfügung und übernehmen z.B. kleinere handwerkliche Arbeiten in den Wohnungen oder begleiten Senioren bei Einkäufen oder Arztbesuchen.

Mit gemeinnützigen Vereinen wie z.B. die Caritas bestehen vielfältige Arbeitsbeziehungen, um den alteingesessenen und neuen Mietern und Mieterinnen Unterstützung im Alltag anzubieten. Die HOWOGE hat ein Sozialmanagement installiert, welches Hilfe und Unterstützung bei finanziellen Engpässen rund um das Wohnen bietet. Generell unterscheidet die HOWOGE bei ihren Mietern und Mieterinnen nicht nach deren sozialen Status oder ethnischen Hintergrund, sondern bietet Hilfe für die konkreten Situationen, an. Falls die HOWOGE selber nicht Hilfe leistet, bietet sie Unterstützungsleistungen durch Dritte an, dafür schließt sie umfangreiche Kooperationen mit Vereinen.

Frage 6:

Wie wird der Dialog mit den von den Baumaßnahmen betroffenen Mietern und Nachbarn organisiert? Welche Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Standortwahl, der Planung und der Auswahl der zukünftigen Bewohner bestehen?

Antwort zu 6:

Mit der Erarbeitung und Veröffentlichung der "Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau" haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Grundlagen für die Durchführung von informellen Beteiligungsverfahren geschaffen. Die Leitlinien sind ein wichtiger Baustein für eine offene, konsensorientierte, transparente und für alle Seiten tragfähige und projektspezifische Partizipation, die jeweils in Kooperation mit Politik und Verwaltung auf Bezirks- und Landesebene gestaltet und gelebt wird.

Als Partner des Landes haben sich die sechs Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, bis 2021 30.000 neue Wohnungen zu errichten. Insofern geht es bei der Partizipation nicht um das "OB", sondern um das "WIE" des Bauens bzw. der Quartiersentwicklung. Damit ist die Standortwahl nicht Gegenstand von Partizipation.

Bei der HOWOGE wird bei jedem Bauvorhaben eine Beteiligung in unterschiedlichem Umfang angeboten. Mit der Durchführung werden i.d.R. externe Partizipationsbüros beauftragt. Gemeinsam mit dem Bezirk erfolgt die fallspezifische Einordnung in

Partizipationsstufen Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung. Ebenso projektspezifisch werden geeignete Beteiligungskonzepte entwickelt und Formate für das Beteiligungsverfahren angeboten. Immer ist es Ziel, mit den Anwohnern/-innen und Nachbarn/-innen in den Dialog zu treten und Anregungen, Hinweise und Eingaben zur weiteren Qualifizierung des Bauvorhabens zu erhalten. Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren finden Berücksichtigung in dem anschließenden Planungsprozess, in dem die Architekten ein überzeugendes städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept auch unter Berücksichtigung der Hinweise der Bürgerinnen und Bürger und Nachbarinnen und Nachbarn erarbeiten. Das Partizipationsverfahren bezieht sich auf die Planung. Hinsichtlich der Auswahl der zukünftigen Bewohner/-innen wird auf die Antwort auf die Fragen 2 - 4 verwiesen.

Berlin, den 12.06.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen