

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 18. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. März 2019)

zum Thema:

Wohnungssituation in Friedrichshain-Kreuzberg

und **Antwort** vom 04. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. April 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18 309
vom 18. März 2019
über Wohnungssituation in Friedrichshain-Kreuzberg

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. Deshalb hat er bezüglich der Fragen 1 bis 6 den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Stellungnahme gebeten. Für die Fragen 11 bis 12 wurde der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. um Stellungnahme gebeten.

Frage 1:

Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in den Bezirksämtern Friedrichshain-Kreuzberg mit der Betreuung der Vorkaufsrechte befasst?

Frage 2:

Wie viele Verfahren können jeweils in den Bezirksämtern Friedrichshain-Kreuzberg gleichzeitig bearbeitet werden?

Frage 3:

In welcher Höhe sind in den vergangenen fünf Jahren Kosten für Anwälte, Rechtsberatung, Gutachten und Gerichtskosten im Vorfeld und bei der Durchführung von bezirklichen Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten im Bezirksamt angefallen?

Frage 4:

In welcher Höhe sind in den vergangenen fünf Jahren Kosten für Anwälte, Rechtsberatung, Gutachten und Gerichtskosten im Vorfeld und bei der Durchführung von frei angekauften Liegenschaftsankäufen in Friedrichshain-Kreuzberg angefallen?

Frage 5:

In welcher Höhe sind Kosten für Anwälte, Rechtsberatung, Gutachten und Gerichtskosten im Vorfeld und bei der Durchführung aller Aktivitäten rund die Wohnblöcke C-Nord, C-Süd, D-Nord und D-Süd im Bezirksamt angefallen?

Frage 6:

Aus welchen Haushaltstiteln im Bezirk wurden diese Ausgaben bezahlt?

Antwort zu 1 bis 6:

Dem Senat liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Frage 7:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg seit 2014 gestellt?

- a. Wie vielen Anträgen wurden stattgegeben und mit welcher Begründung?
- b. Wenn nicht stattgegeben wurde, mit welcher Begründung wurden diese abgelehnt?
- c. Wie viele Umwandlungsgesuche liegen davon in sozialen Erhaltungsgebieten? (Bitte nach Erhaltungsgebiet aufschlüsseln)

Antwort zu 7:

Im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2017 wurden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 13.171 ehemalige Mietwohnungen durch Grundbuchumschreibungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks zum 31.12.2018 erfolgten im benannten Zeitraum Umwandlungen von 7.411 Wohnungen.

Eine Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ist in Berlin seit dem 14.03.2015 über die Umwandlungsverordnung ausschließlich für soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Entsprechend sind nur für diese Fälle Angaben zu Anträgen und Entscheidungen möglich.

zu a)

Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2018 wurden beantragte Umwandlungen für 3.558 Wohnungen genehmigt. In § 172 Abs. 4 BauGB sind sechs Tatbestände aufgeführt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Die Eigentümer begründen i.d.R. ihren Antrag mit einem dieser Tatbestände. Für 3.369 Wohnungen erfolgte die Genehmigung aufgrund des Tatbestands "Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter innerhalb von sieben Jahren" (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB). 69 Wohnungen wurde aufgrund des Tatbestands "nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude" (S. 3 Nr. 5) genehmigt. 52 Wohnungen wurde aufgrund des Tatbestands "wirtschaftliche Unzumutbarkeit" (S. 2) und 12 Wohnungen aufgrund des Tatbestands "Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch" (S. 3 Nr. 4) genehmigt. Die Genehmigung für 56 Wohnungen erfolgte, ohne dass auf einen der sechs Tatbestände im Antrag Bezug genommen wurde.

zu b)

Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2018 wurden beantragte Umwandlungen für 427 Wohnungen untersagt. Für 361 Wohnungen erfolgten keine näheren Begründungen im Antrag. Für 33 Wohnungen wurde aufgrund des nicht zutreffenden Tatbestands

"wirtschaftliche Unzumutbarkeit" (§ 172 Abs. 4 S. 2 BauGB) die Umwandlung versagt. Für 20 Wohnungen erfolgte die Versagung aufgrund des nicht zutreffenden Tatbestands "Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch" (S. 3 Nr. 4) und für 13 Wohnungen aufgrund des nicht zutreffenden Tatbestands "Nachlassgrundstück" (S. 3 Nr. 2).

zu c)

In der folgenden Tabelle 1 sind die Umwandlungsanträge (Angabe der Wohnungszahl) nach sozialen Erhaltungsgebieten zum 31.12.2018 für den Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2018 dargestellt. Angegeben ist zudem das Datum des Inkrafttretens der jeweiligen sozialen Erhaltungsverordnung (RVO) sowie von Änderungen der RVO. Alle Änderungen führten zu einer Erweiterung des ursprünglichen räumlichen Geltungsbereichs der RVO.

Tabelle 1: Umwandlungsanträge 14.03.2015-31.12.2018

Soziale Erhaltungsgebiet zum 31.12.2018	RVO in Kraft seit	Änderung/en der RVO in Kraft seit	Umwandlungsanträge 14.03.2015-31.12.2018 (Wohnungszahl)
Graefestraße	27.07.1995	28.07.2018	520
Luisenstadt	27.07.1995	17.12.2017 / 28.07.2018	1.359
Bergmannstraße Nord	07.03.2003	28.07.2018	279
Hornstraße	15.12.2004	01.07.2018	188
Chamissoplatz	12.06.2005	-	290
Boxhagener Platz	16.04.1999	-	668
Petersburger Straße	22.12.2013	-	641
Weberwiese	13.08.2016	-	40
Kreuzberg-Nord	17.06.2017	17.12.2017	-
Gesamt			3.985

Frage 8:

Bei wie vielen Wohnungen ist in Friedrichshain-Kreuzberg in den vergangenen fünf Jahren die Sozialbindung ausgelaufen?

Die Antwort kann der Tabelle 2 entnommen werden.

Tabelle 2: Anzahl Sozialwohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg mit Bindungsende in den Jahren 2014 bis 2018

Jahr	Anzahl Sozialwohnungen
2014	77
2015	40
2016	102
2017	216
2018	309
gesamt	744

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 9:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg bezugsfertiggestellt? (Bitte tabellarisch nach landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Jahren aufschlüsseln)?

Antwort zu 9:

Unter „bezugsfertiggestellte Wohnungen“ werden sowohl die im Rahmen von Neubauprojekten errichteten Wohnungen als auch die im Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bezugsfertig gestellten Wohnungen subsumiert.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in den letzten 5 Jahren keine Wohnungen in Kreuzberg fertiggestellt.

Eine Ausnahme besteht bei der Gewobag, die in 2016 in ihrer ehemaligen Geschäftsstelle in der Prinzenstraße 104 durch die Umwandlung von Büroflächen 4 Wohnungen bezugsfertig gestellt hat.

Frage 10:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Friedrichshain bezugsfertig fertiggestellt? (Bitte tabellarisch nach landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Jahren aufschlüsseln)

Antwort zu 10:

Unter „bezugsfertiggestellte Wohnungen“ werden sowohl die im Rahmen von Neubauprojekten errichteten Wohnungen als auch die im Wohnungsbestand der landeseigenen WBG bezugsfertig gestellten Wohnungen subsumiert.

Die HOWOGE hat im Jahr 2018 125 Wohnungen bezugsfertig gestellt.

Die WBM hat in 2015 41 Wohnungen, in 2016 69 Wohnungen, in 2017 49 Wohnungen und in 2018 110 Wohnungen bezugsfertig gestellt.

Alle anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in den letzten 5 Jahren (2014 – 2018) keine Wohnungen in Friedrichshain fertiggestellt.

Frage 11:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren von Genossenschaften in Kreuzberg bezugsfertig fertiggestellt? (Bitte tabellarisch nach Jahren aufschlüsseln)

Frage 12:

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen fünf Jahren von Genossenschaften in Friedrichshain bezugsfertig fertiggestellt? (Bitte tabellarisch nach Jahren aufschlüsseln)

Antwort zu 11 und 12:

Laut BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. wird dort die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von Genossenschaften auf Bezirks- bzw. Ortsteilebene nicht erfasst.

Frage 13:

Wie entwickelt sich der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in Friedrichshain seit den letzten fünf Jahren?

- a. In Sozialwohnungen?
- b. In Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?
- c. In Privatwohnungen?

Frage 14:

Wie entwickelt sich der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in Kreuzberg seit den letzten fünf Jahren?

- a. In Sozialwohnungen?
- b. In Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?
- c. In Privatwohnungen?

Antwort zu 13 b:

Die Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete für Wohnungen je landeseigener Wohnungsbaugesellschaft der vergangenen fünf Jahre in Friedrichshain kann der nachstehenden Tabelle 3 entnommen werden:

Tabelle 3:

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Friedrichshain					
	2014	2015	2016	2017	2018
degewo	6,53	6,68	6,92	7,00	7,01
Gewobag	5,89	5,93	6,02	6,17	6,63
Howoge					8,29
WBM	4,82	5,80	5,95	6,03	6,22

Die Gesobau und die STADT UND LAND verfügen über keine Wohnungsbestände in Friedrichshain.

Antwort zu 13 a und 14 a: Die Entwicklung der Wohnungsmieten bei Sozialwohnungen liegt für die Jahre 2014, 2015 und 2017 auf Bezirksebene (Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt) vor. Die Bezirksergebnisse beziehen sich auf den Durchschnitt des jeweiligen Bestandes im Erhebungsjahr und können der nachstehenden Tabelle 4 entnommen werden.

Tabelle 4:

**Durchschnittliche Nettokaltmiete im Sozialen Wohnungsbau (ohne Wohnheime)
nach Bezirken gemäß Angaben der Vermieter (in EUR/qm)**

Bezirk	Dezember 2014	Dezember 2015	November 2017
	Sozialmiet- wohnungen insgesamt	Sozialmiet- wohnungen insgesamt	Sozialmiet- wohnungen insgesamt
	in EUR/qm		
Friedrichshain-Kreuzberg	6,03	6,32	6,41

*inkl. Annuitätenhilfen vor 1972 und IBB-Baudarlehen ab 1989

Datenquellen: IBB-Vermieterbefragung

Antwort zu 14 b: Die Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete für Wohnungen je landeseigener Wohnungsbaugesellschaft der vergangenen 5 Jahre in Kreuzberg kann der nachstehenden Tabelle 5 entnommen werden:

Tabelle 5:

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Kreuzberg					
	2014	2015	2016	2017	2018
degewo	5,75	5,83	5,88	6,08	6,14
Gewobag	5,55	5,68	5,75	5,77	5,90
Howoge	5,66	5,84	6,03	6,06	6,10
WBM	4,91	5,41	5,60	5,83	6,04

Die Gesobau und die STADT UND LAND verfügen über keine Wohnungsbestände in Kreuzberg.

Antwort zu 13 c und 14 c:

Hierzu liegen dem Senat keine Daten vor. Der Berliner Mietspiegel wird nicht auf Bezirks- bzw. Ortsteilebene ausgewertet.

Berlin, den 4.4.19

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen