

**Kleine Anfrage Nr. 14/1564
der Abgeordneten Barbara Oesterheld
(Bündnis 90/Die Grünen)
über: Neubau und Leerstand von Wohnungen**

Ich frage den Senat:

1. Wie viele Wohnungen wurden in Berlin seit 1990 neu gebaut (bitte nach öffentlich geförderten bzw. frei finanzierten Wohnungen getrennt auflisten – bei den öffentlich geförderten Wohnungen bitte nach den Förderprogrammen untergliedern)?
2. Wie viele dieser Wohnungen befinden sich in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern?
3. Wie viele Wohnungen stehen in den einzelnen Bezirken in Berlin derzeit leer, und welchem Anteil am Gesamtbestand entspricht dies?
4. In welchen Gebieten und Marktsegmenten konzentriert sich der Leerstand und weshalb?
5. Wann und in welchem Umfang wird der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der derzeit noch Flächenneuausweisungen für 366 000 Wohnungen vorsieht, dem tatsächlichen Bedarf angepaßt?
6. Für welche Wohngebäude gibt es auf Grund hohen Leerstandes Abrißüberlegungen, und welche Gründe liegen jeweils dem Leerstand zu Grunde?
7. Welche alternativen Nutzungskonzepte wurden für diese Gebäude erarbeitet, um den Leerstand zu beseitigen?

Berlin, den 20. Februar 2001

Antwort auf die Kleine Anfrage Nr. 1564

Im Namen des Senats von Berlin
beantworten wir Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

In den Jahren 1991-1999 wurden in Berlin insgesamt 124 904 Neubauwohnungen fertiggestellt, einschließlich der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden waren es 144 294 Wohnungen.

Im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik wird nicht nach der Finanzierungsart differenziert. Hilfsweise können aber auf Basis eigener durchgeführter Berechnungen Einschätzungen vorgenommen werden.

Für die Jahre 1991 bis 1999 ergibt sich danach folgendes Bild:

Geförderter Wohnungsbau insg.	rd. 92 000 WE
darunter	
1. Förderweg – Mietwohnungen	rd. 35 000 WE
2. Förderweg – Mietwohnungen	rd. 40 000 WE
Freifinanzierter Wohnungsbau insg.	rd. 46 000 WE
Komplexer Wohnungsbau (1991/92)	rd. 7 000 WE

Zu 2.:

In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in den Jahren 1991-1999 insgesamt 19 661 Wohnungen fertiggestellt.

Zu 3.:

Aktuelle Angaben zum Wohnungsleerstand nach Bezirken können derzeit nicht gemacht werden, da die entsprechende Datenbasis dafür fehlt

Zu 4.:

Der Leerstand konzentriert sich nach Kenntnis des Senats weiterhin in erster Linie im Ostteil Berlins, wobei die größten Leerstände im innerstädtischen Altbaubestand bis 1918 und im Plattenbaubestand der Großsiedlungsgebiete zu verzeichnen sind.

Im Altbaubereich besteht ein erheblicher Anteil leerer Wohnungen, die jedoch technisch bedingt nicht dem Markt zur Verfügung stehen. Hier befinden sich erhebliche Bestände in der Instandsetzung und Modernisierung. Viele Wohnungen können wegen erheblicher Baumängel nicht mehr vermietet werden und können ohne gründliche Sanierung dem Markt nicht wieder zur Verfügung gestellt werden. Ein weiterer Teil von Wohnungen steht auch leer, da die Eigentümer diese Bestände lieber unvermietet veräußern möchten.

In den Großsiedlungen/Ost sind die Leerstände besonders dort recht hoch, wo in den Stadtrandgebieten die Sanierung der Wohnungen noch nicht zügig vorangekommen ist, besonders verdichtete Wohnanlagen oder Hochhaussituationen bestehen, die Wohnlagen nicht attraktiv (Wohnungen im Parterre oder in den 5. und 6. OG ohne Aufzüge) oder das Wohnumfeld ungenügend entwickelt ist (Anlage).

Zu 5.:

Aufgabe der räumlichen Planung ist es, als Vorsorge für eine langfristige Entwicklungsperspektive an den richtigen Stellen und in ausreichendem Maße Angebote von Flächenpotentialen für unterschiedliche Bedarfe vorzusehen. Es kann nicht Aufgabe einer zukunftsorientierten Planung sein, in einem ständigen reaktiven Nachvollzug der tatsächlichen Entwicklung hinterher zu laufen. Notwendig ist es, gestaltend eine Flächenkulisse darzustellen, die für einen längeren Zeitraum genügend Spielraum läßt, die Flächenentwicklung der Stadt sinnvoll zu steuern. Dazu gehört neben der Darstellung insgesamt ausreichender Flächenpotentiale auch die zeitliche Abfolge der Inanspruchnahme.

Die beiden wesentlichen Instrumente der gesamtstädtischen übergeordneten räumlichen Planung sind der Flächennutzungsplan und die Stadtentwicklungsplanung. Basis der langfristigen gesamtstädtischen Flächenkulisse ist der Flächennutzungsplan. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen differenziert die Vorgaben des FNP, insbesondere auch im Hinblick auf Prioritäten und Nachrangigkeiten der Inanspruchnahme der Flächen für den Wohnungsbau. So sind im StEP Woh-

nen einerseits Räume prioritärer Entwicklung dargestellt und andererseits Flächen in erheblichem Umfang als nachrangig eingestuft worden. Damit wird sowohl die Entwicklungsfähigkeit der Stadt durch ein ausreichendes Flächenangebot gesichert, als auch dem Schutz freier Flächen vor vorzeitiger Inanspruchnahme Rechnung getragen. Mit dem StEP Wohnen steht ein Rahmen zur Verfügung, der unabhängig von der Dynamik des tatsächlichen Entwicklungsverlaufs die Flächeninanspruchnahme in die richtigen Bahnen lenkt und deshalb keiner kurzfristigen ständigen Korrekturen bedarf.

Im Zuge der weiteren langfristigen stadtentwicklungsplanerischen Arbeiten werden vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen die dem FNP zugrunde liegenden Entwicklungsannahmen und stadtentwicklungsplanerischen Leitvorstellungen überprüft.

Zu 6.:

Dem Senat ist bekannt, dass es bei der Wohnungsgesellschaft Marzahn Überlegungen gibt, das Doppelwohnhochhaus Marchwitzerstraße 1/3 im Quartier Südspitze in der Großsiedlung Marzahn abzubauen. Auf Grund geplanter Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde eine Wiedervermietung freierwerdender Wohnungen durch die WBG Marzahn nicht mehr vorgenommen, wodurch das Gebäude eine aktuelle Leerstandsquote von über 80 % aufweist. Wegen fehlender Wirtschaftlichkeit musste die geplante Sanierungsmaßnahme im Sommer 2000 aufgegeben werden.

Zu 7.:

Eine rentable Sanierung des Hochhauses ist aus Sicht der Wohnungsgesellschaft Marzahn nach Prüfung verschiedener Sanierungs- und Nutzungsvarianten nicht möglich.

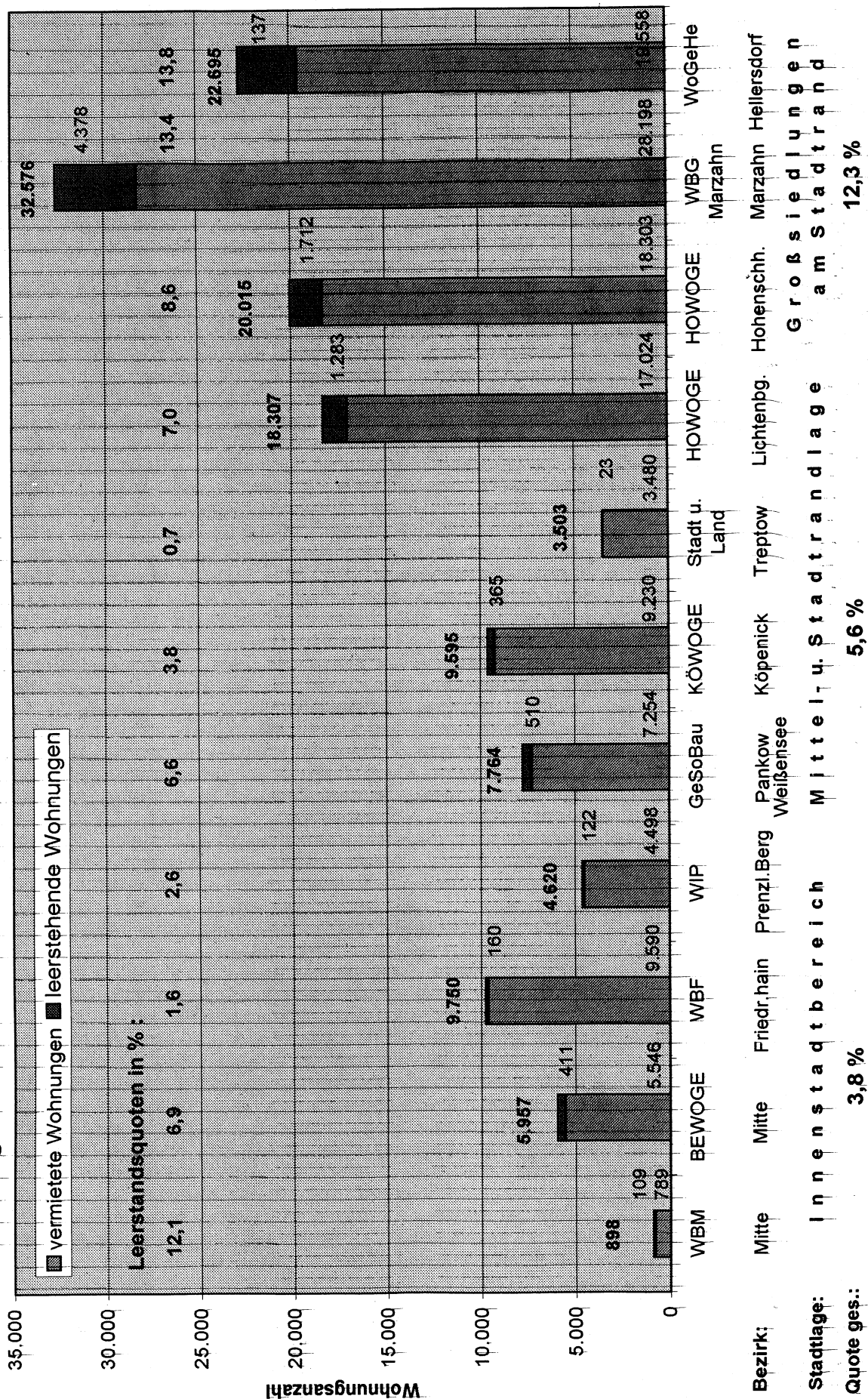
Berlin, den 13. März 2001

In Vertretung

Bielka

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Verteilung des Leerstandes im Plattenbaubestand der städtischen Wohnungsunternehmen



Quelle: städt. WU, Stand: 10/00, Leerstand-Platte ges.: 12.200 von 135.700 WE = 9,0 %

Quelle: städt. WO, Stand: 10/00, Leerstandsrate ges.: 12,200 von 100,00 WE = 9,0 %

1564.xlsDiagram1, 11/00