Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 17 537
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Becker (SPD)

vom 16. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Januar 2019)

zum Thema:
Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 2 BauGB

und **Antwort** vom 04. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Feb. 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Becker (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17537
vom 16. Januar 2019
über Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 2 BauGB

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. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um Stellungnahme gebeten. Sie ist in die Antwort einbezogen.

Frage 1:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2011? Bitte aufschlüsseln nach Jahren und Ortsteilen.

Frage 2:

Wie vielen Anträgen wurde davon stattgegeben?

Frage 3:

Wie viele Anträge wurden davon abgelehnt?

Antwort zu 1 bis 3:

Eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit dem 01.09.2018 ausschließlich in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Mierendorff-Insel und Gierkeplatz. Beide Gebiete befinden sich im Ortsteil Charlottenburg. Nach Auskunft des Bezirks sind in beiden Gebieten im Zeitraum 01.09.2018 bis 31.12.2018 keine Anträge für eine Umwandlungsgenehmigung gestellt worden.

Um Wohnungseigentum zu begründen, ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsicht Voraussetzung. In der folgenden Übersicht sind die Angaben des Bezirks für die beantragten Abgeschlossenheitsbescheinungen nach Ortsteilen in den Jahren 2011 bis 2018 sowie für die einzelnen Jahre mit dem Prüfergebnis "erteilt" oder "nicht erteilt" dargestellt. Bei den nicht erteilten Bescheinigungen wurden die Anträge in den meisten Fällen zurückgezogen. Die hohe Anzahl an nicht erteilten Bescheinigungen im Jahr 2018 ist auf den Bearbeitungsstand zurückzuführen. Zahlreiche Anträge wurden erst zum Jahresende 2018 gestellt und befinden sich noch in der Prüfung.

Anzahl Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) in Charlottenburg-Wilmersdorf									
Ortsteil	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Charlottenburg	80	64	108	109	122	100	132	87	802
Wilmersdorf	47	58	67	64	84	58	70	65	513
Schmargendorf	11	7	16	14	19	15	13	15	110
Grunewald	16	15	12	16	19	14	16	15	123
Westend	-	1	1	-	2	5	10	5	24
Gesamt	154	145	204	203	246	192	241	187	1.572
Prüfergebnis									
AB erteilt	149	141	199	195	236	177	234	162	1.493
AB nicht erteilt	5	4	5	8	10	15	7	25	79
Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf									

In der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der über Grundbuchumschreibungen vollzogenen Umwandlungen von ehemaligen Mietwohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf differenziert nach Ortsteilen in den Jahren 2011 bis 2018 dargestellt. Angegeben sind die Wohnungszahlen.

Anzahl umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf									
Ortsteil	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Charlottenburg	234	465	588	825	1.101	848	1.354	1.221	6.636
Wilmersdorf	162	294	380	171	861	441	752	882	3.943
Schmargendorf	18	36	85	222	232	40	107	233	973
Grunewald	27	18	26	18	2	62	46	46	245
Westend	12	90	67	138	257	189	197	41	991
Charlottenburg-Nord	-	-	-	-	81	-	-	-	81
Halensee	10	-	41	49	217	87	86	40	530
keine Ortsangabe	-	-	-	-	-	66	-	48	114
Gesamt	463	903	1.187	1.423	2.751	1.733	2.542	2.511	13.513
Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte									

Frage 4:

Wie viele Anträge auf Abriss zum Zwecke des Neubaus von Wohngebäuden gab es seit 2011? Bitte aufschlüsseln nach Jahren und Ortsteilen.

Antwort zu 4:

Nach Angabe des Bezirks gab es im Zeitraum 2011 bis 2018 insgesamt 344 Anträge, die sich auf einen Abriss zum Zwecke des Neubaus von Wohngebäuden bezogen. Aus der bezirklichen Statistik ist eine Lagezuordnung der Anträge nach Ortsteilen nicht möglich. Die Aufteilung der Anträge nach Jahren ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

Anträge auf Abriss zum Zwecke des Neubaus von Wohngebäuden in Charlottenburg-Wilmersdorf									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Bezirk	-	-	-	21	86	59	93	85	344
Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf									

Frage 5:

Wie sichert der Senat die Festlegung von Sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 2 BauGB durch die Bezirke?

Antwort zu 5:

Gemäß § 30 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) sind die Bezirke für die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten durch eine Rechtsverordnung zuständig. Eine Ausnahme bilden Gebiete mit festgestellter außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 Abs. 1 AGBauGB. Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung in diesen Gebieten ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig.

Die Bezirke stellen sich umfassend den gewachsenen Herausforderungen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung. So hat sich die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete in den letzten Jahren erheblich erweitert: von 22 Gebieten im Jahr 2015 auf 56 Gebiete im Jahr 2018. Allein im Jahr 2018 wurden - neben fünf Erweiterungen bestehender Gebiete - 14 neue Gebiete festgelegt. Weitere Gebietsfestlegungen befinden sich in Vorbereitung.

Frage 6:

Mit welchem Instrument identifiziert der Senat potentielle Verdrängungseffekte der Wohnbevölkerung?

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat vor, in welchen Stadtteilen Berlins ein Handlungsbedarf zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung besteht, die mit Festsetzungen Sozialer Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 2 BauGB begegnet werden kann? Wie nutzt der Senat seine Erkenntnisse? Bitte an Hand einer adressenscharfen Übersicht dieser Bestände nach Bezirken und Ortsteilen sortiert darstellen.

Antwort zu 6 und 7:

Die Bezirke sind für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts nach BauGB verantwortlich (siehe Antwort zu 5). Dies schließt auch die notwendigen analytischen Betrachtungen ein, um Anhaltspunkte für Verdrängungsprozesse zu gewinnen. In der Regel erarbeiten die Bezirke dafür spezielle Screenings, um Gebiete zu identifizieren, für die der Instrumenteneinsatz in Frage kommen kann. Für die identifizierten Gebiete werden

in einem weiteren Schritt vertiefende Untersuchungen erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die jeweiligen Rechtsverordnungen der Bezirke und werden regelmäßig - in der Regel alle fünf Jahre - wiederholt.

Für die bezirklichen Screenings bieten die Monitorings der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu den Themen Wohnungsmarkt und soziale Stadtentwicklung den Bezirken wichtige Orientierungen. In den Jahren 2015 und 2017 wurden den Bezirken zudem speziell aufbereitete immobilienwirtschaftliche Daten (Baumaßnahmen im Wohnungsbestand, Umwandlungen, Wohnungsverkäufe, Angebotsmiete) sowie sozio-ökonomische Daten (Wanderungen der 18 bis unter 35-Jährigen, Arbeitslose, unter 65 sowie unter 15-Jährige in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II) zur Verfügung gestellt.

Das gemäß der gesetzlich geregelten Zuständigkeit etablierte Vorgehen, dass die Bezirke eigene systematische Untersuchungen erarbeiten, hat sich aufgrund der Größe der Bezirke, der Ortskenntnisse sowie der Betroffenennähe grundsätzlich bewährt. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bis auf den Bezirk Marzahn-Hellersdorf alle Bezirke eigene Grundlagen für den Instrumenteneinsatz erarbeitet haben bzw. diese derzeit fortschreiben oder erstellen.

Berlin, den

In Vertretung

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen