Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 21 239
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

# Schriftliche Anfrage

## der Abgeordneten Bettina Jarasch (GRÜNE)

vom 05. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Oktober 2019)

zum Thema:

## Perspektiven jenseits des Sonderbaurechts für MUF

und **Antwort** vom 29. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Okt. 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
Integration, Arbeit und Soziales

Frau Abgeordnete Bettina Jarasch (Bündnis 90/Die Grünen)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

**A n t w o r t**
**auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21239**
**vom 05. Oktober 2019**
**über**
**Perspektiven jenseits des Sonderbaurechts für MUF**

---

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

1. a) Wie viele Geflüchtete haben in den letzten 12 Monaten einen Asylantrag in Berlin gestellt (bitte nach Monaten aufschlüsseln)?
b) Wie viele dieser Asylanträge werden/wurden gemäß Königsteiner Schlüssel in Berlin weiterbearbeitet (bitte nach Monaten aufschlüsseln)?

Zu 1. a) und b): Die Zahl der Personen, die im erfragten Zeitraum in Berlin erstmals als Asylbegehrende vorgesprochen haben, sowie die darunter fallende Zahl derjenigen Personen, die gemäß § 45 Abs. 1 Asylgesetz (AsylG) in Berlin zwecks Durchführung des Asylverfahrens verblieben sind, ergibt sich aus der folgenden Übersicht. Da in Berlin zusätzlich auch Asylanträge von Personen bearbeitet werden, die ihr Asylbegehren erstmals in einem anderen Bundesland (BL) vorgebracht haben, aber nach der zitierten Vorschrift in das Land Berlin verteilt wurden, werden ergänzend auch diese Zahl sowie der resultierende Gesamtzugang von Asylsuchenden in Berlin angegeben:

| Monat | Asylbegehren in Berlin | Davon Verteilung Berlin | + Zuweisung anderer BL | = Gesamtzugang Berlin |
|---|---|---|---|---|
| September 2018 | 569 | 354 | 189 | 543 |
| Oktober 2018 | 636 | 414 | 181 | 595 |
| November 2018 | 718 | 417 | 157 | 574 |
| Dezember2018 | 757 | 461 | 46 | 507 |
| Januar 2019 | 830 | 476 | 195 | 671 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Februar 2019 | 719 | 407 | 127 | 534 |
| März 2019 | 654 | 394 | 126 | 520 |
| April 2019 | 631 | 378 | 158 | 536 |
| Mai 2019 | 603 | 330 | 118 | 448 |
| Juni 2019 | 599 | 267 | 140 | 407 |
| Juli 2019 | 667 | 407 | 173 | 580 |
| August 2019 | 647 | 473 | 38 | 511 |
| September 2019 | 780 | 490 | 19 | 509 |

1. c) Wie viele Geflüchtete mit Schutzstatus wohnen derzeit in Gemeinschaftsunterkünften? Wie hoch schätzt das LAF die Zahl der geflüchteten Bewohner*innen von Gemeinschaftsunterkünften mit Schutzstatus für die kommenden drei Jahre?

1. e) Welche weiteren Personengruppen wohnen derzeit in Gebäuden, die als MUF errichtet worden sind, mit oder ohne Sonderbaurecht nach § 246?

Zu 1. c) und e): In vertragsgebundenen Unterkünften des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) werden grundsätzlich Geflüchtete bzw. Asylbegehrende untergebracht. Derzeit leben (Stand 28. Oktober 2019) 18.914 Menschen mit Fluchthintergrund in den Gemeinschaftsunterkünften des LAF. Hierzu gehören auch Geflüchtete, deren Asylverfahren bereits abgeschlossen ist und für deren Unterbringung die Bezirke zuständig sind. Ferner können die Bezirke um Aufnahme des Familiennachzugs zu Menschen mit Flüchtlingshintergrund ersuchen. Der Anteil der untergebrachten Personen im laufenden Asylverfahren bzw. nach Abschluss des Asylverfahrens schwankt monatlich und liegt im Mittel bei etwa jeweils 50 Prozent.

Eine Prognose erfolgt ausschließlich für den Gesamtunterbringungsbedarf, eine Differenzierung nach aufenthaltsrechtlichem Status erfolgt nicht. Zum 31. Dezember 2021 wird insgesamt mit einem Gesamtunterbringungsbedarf von 37.774 Menschen gerechnet. Die weitere Prognose des Unterbringungsbedarfs darüber hinaus befindet sich noch in der Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und der Senatsverwaltung für Finanzen.
Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) und andere Unterkünfte, mit einer Baugenehmigung nach § 246 Baugesetzbuch (BauGB), werden ausschließlich mit Geflüchteten belegt. Soweit bei MUF's, die mit Wohnungs- und Apartmentstruktur errichtet werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung Wohnen geschafffen werden, kann eine Nachnutzung für den Wohnungsmarkt erfolgen.

1. d) Wie viele Plätze in Gemeinschaftsunterkünften (GU) sind derzeit nicht belegt – einschließlich fertiggestellter Bauten, die noch nicht betrieben werden (bitte aufschlüsseln nach Standort und Grund für Leerstand)?

Zu 1. d): Es wird diesbezüglich auf die beigefügte Anlage sowie die Schriftlichen Anfragen 18/19028 und 18/19966 verwiesen. Mit Stand vom 15. Oktober 2019 sind 5.054 Plätze in Gemeinschaftsunterkünften des LAF nicht belegt. 2.257 stehen für eine Belegung zur Verfügung.

2. a) Wie viele Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) mit GU-Standard 2 und 3 wurden bisher durch Wohnungsbaugesellschaften bzw. durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung errichtet (bitte nach Standort und unter Angabe des Bauträgers auflisten)?

2. i) Wie hoch sind die Kosten für einen Platz in GU3 (Betrieb der Einrichtung und Miete/Pacht für die Immobilie) insgesamt für die öffentliche Hand?

Zu 2. a) und i): Zurzeit sind Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) mit einem GU 1-Standard und einem GU 2-Standard in Betrieb, wobei sich der GU-Standard aus dem zu verwendenden Personalschlüssel, den baulichen Qualitätsanforderungen und dem Anteil der unterzubringenden besonders Schutzbedürftigen ergibt. MUF mit einem GU 3-Standard sind derzeit noch nicht im Betrieb, hierzu werden die baulichen Qualitätsanforderungen zurzeit durch das LAF erarbeitet. Es entstehen folglich derzeit noch keine Kosten für den GU 3-Standard.

Folgende MUF werden derzeit im GU 2-Standard betrieben:

| Standort | Errichtet durch |
|---|---|
| Albert-Kuntz-Straße | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen |
| Bäkestraße | degewo |
| Chris-Gueffroy-Allee | Stadt und Land |
| Hagenower Ring | HOWOGE |
| Paul-Schwenk-Straße | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen |
| Seehausener Straße | Berlinovo Grundstückentwicklungs GmbH |
| Senftenberger Ring | GESOBAU |
| Wittenberger Straße | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen |

2. b) Wie und anhand welcher standardisierter Kriterien wird die Miete/Pacht, die das LAF an die Wohnungsbaugesellschaften für GU Typ 2 und 3 zahlt, festgelegt und vertraglich vereinbart?

2. c) Wie hoch sind die Mietkosten pro Platz und pro qm?

2. d) Weicht die Miete/Pacht, die das LAF für das Betreiben einer Gemeinschaftsunterkunft an Wohnungsbaugesellschaften zahlt, von Mieteinnahmen ab, die die Gesellschaften für das gleiche Gebäude für Sozialwohnungen erzielen könnten? Falls ja, in welcher Höhe?

2. e) In welcher Höhe pro Platz werden Herrichtungspauschalen gezahlt?

4. d) Welche Zeitspanne veranschlagt die Wohnungsbaugesellschaft BGG für die Refinanzierung der von ihr errichteten und an das LAF zum Betreiben von GU vermieteten MUF Typ 2 und Typ 3?

Zu 2. b) bis e) und 4. d): Die Miethöhe für die Anmietung der MUF der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) durch das LAF wurde zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und den WBG verhandelt. Für die bisher errichteten MUF wurde eine Miete pro Platz vereinbart. Für die noch zu errichtenden MUF soll eine Miete pro Quadratmeter Anwendung finden. Die Miete umfasst die gesamte Herrichtung, es werden keine zusätzlichen Pauschalen gezahlt.
Die Anmietung jedes einzelnen MUFs erfolgt über einen weitgehend standardisierten Mietvertrag mit der entsprechenden WBG.

Die Zeitspanne zur Refinanzierung ist abhänging von den jeweiligen tatsächlichen Baukosten. Die Miethöhe wird vertraulich behandelt, um die Verhandlungsspielräume bei weiteren Anmietungen am Markt nicht einzuschränken. Bei der späteren Nutzung der Gebäude als Wohnraum wird von einer niedrigeren Miethöhe ausgegangen.

2. f) Sind Mieteinnahmen aus der Überlassung für Gemeinschaftsunterkünfte nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a) UstG steuerfrei?

Zu 2. f): Die Anmietung der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen errichteten MUF über die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) erfolgt

umsatzsteuerfrei. Bei den von den WBGen angemieteten MUF wird davon ausgegangen, dass die Miete von der Umsatzsteuer befreit ist bzw. die Vermieterin/der Vermieter nicht zur Umsatzsteuer optieren kann.

2. g) Wie hoch ist die Erstattung von Miet-/Pacht- sowie Herrichtungskosten aus Bundesmitteln?

5. a) Gibt es bei Bauvorhaben nach Sonderbaurecht Subventionen aus Bundesmitteln? Wenn ja in welcher Höhe? Wenn ja, wem kommen sie zugute?

Zu 2. g) und 5. a): Bei Bauvorhaben nach Sonderbaurecht gibt es keine Subventionen aus Bundesmitteln. Die flüchtlingsbedingten Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach dem SGB II werden derzeit und auch für die Folgejahre bis 2021 durch den Bund übernommen. Dies umfasst auch die Miete für entsprechende Personen, die in Unterkünften untergebracht sind.

2. h) Wie hoch ist der reine Mietanteil am Eigenanteil für die Unterbringung von Geflüchteten, die in einem bezahlten Arbeistverhältnis sind.

Zu 2. h): Die Obergrenze des Eigenanteils für eine Person beträgt aktuell 344 €. Eine Unterteilung in verschiedene Kostenarten erfolgt nicht.

3. a) Welcher Hersteller stellt die Elemente für die MUF her?

Zu 3. a): Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zwischen 2016 und 2019 errichten 10 MUF 1.0 wurden nach einer europaweiten Ausschreibung für Generalunternehmerleistungen mit rahmenvertraglichen Regelungen in zwei Losen im offenen Verfahren ausgeschrieben. Den Zuschlag für beide Lose erhielt die Firma Klebl (2 gleichlautende Rahmenverträge). Den Zuschlag für die auf acht Grundstücken geplanten weiteren MUF 2.0 erhielt ebenfalls die Firma Klebl.
Die WBG sowie die BGG beauftragten bei den sich im Bau befindlichen bzw. fertiggestellten MUF Baufirmen mit Generalunternehmerleistungen, wie Goldbeck, Züblin, Kleusberg und Hoch- und Tiefbaugesellschaft Wittstock mbH.

3. b) Hat die Senatsverwaltung dem Hersteller der MUF, soweit es sich um Musterbauten handelt, eine Abnahmemenge zugesagt?

Zu 3. b): Bei den MUF – sowohl MUF 1.0 als auch MUF 2.0 – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen handelt es sich nicht um Musterbauten, sondern um modulare Typenbauten.

4. Wie begründet die Senatsverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt die Dringlichkeit von Neubauten, die eine weitere Anwendung des Sonderbaurechts rechtfertigt?

Zu 4.: Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales erstellt eine Modellrechnung zur Prognose des Unterbringungsbedarfs.

Unter Berücksichtigung aller bisher geplanten weiteren Unterkünfte - inklusive der weiteren MUF - sowie bevorstehender Schließungen von Unterkünften ergibt sich weiterhin ein erhebliches Defizit von ca. 13.000 bis 14.000 Plätzen für die Jahre 2020 und 2021.

Insbesondere die Schließung der zeitlich befristetet genehmigten „Tempohomes“ und Containerbauten führt zu einem Platzverlust, der durch neue Unterkünfte ausgeglichen werden muss.

Zwischen Senat und den Bezirken finden derzeit Gespräche statt, in wie weit Tempohome und Containerbauten über die ursprünglich vorgesehene Nutzungszeit von drei Jahren hinaus für die temporäre Unterbringung von Geflüchteten oder für die temporäre Unterbringung von anderen Bedarfsgruppen genutzt werden können. Im Zuge der Gespräche wurden bisher mit den Bezirken sowohl weitere Nutzungszeiträume für die Unterbringung von Geflüchteten vereinbart als auch Schließungen der Unterkünfte, wenn in absehbarer Zeit Baufreiheit für Investitionen des Bezirks oder des Landes Berlin (beispielsweise Schulneubau / Wohnungsbau) zu schaffen sind. Darüber hinaus werden zwischen den Bezirken und der BIM Gespräche über die Nachnutzung für andere Bedarfsgruppen geführt, soweit die Nutzung für die Unterbringung von Geflüchteten beendet wird.

Das Ziel des Senats ist es, Menschen mit Fluchthintergrund so schnell wie möglich in Wohnungen zu vermitteln. Aufgrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt leben Geflüchtete, deren Asylverfahren bereits beendet, weiterhin in den bereits bestehenden Gemeinschaftsunterkünften, da ansonsten Obdachlosigkeit droht.

Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit für Menschen mit Fluchthintergrund ist daher die Errichtung weiterer dauerhafter Unterkünfte dringend erforderlich.

4. a) Wie hoch sind die Einsparungen durch den Bau einer MUF nach Sonderbaurecht §246 im Vergleich zu Bauvorhaben mit städtebaulich angepassten Bauplänen (bitte aufschlüsseln nach Planungs- und Materialkosten)?

Zu 4. a): Die Erleichterungsregelungen des § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB sind planungsrechtliche Regelungen für eine erleichterte Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften ohne Relevanz für die Baukosten.

4. b) Welche infrastrukturellen Aspekte müssten nach normalem Baurecht für die Genehmigung eines Bauantrags in vergleichbarer Größe (z.B. für den Neubau von Wohnungen für 250 Menschen) berücksichtigt werden (ÖPNV, Fahrradwege, Schulen etc.) und auf welche dieser im regulären Baurecht vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen kann der Bauherr mit Verweis auf das Sonderbaurecht verzichten (z.B. Parkplätze etc.)?

Zu 4. b): Eine Flüchtlingsunterkunft ist planungsrechtlich eine soziale Unterkunft, bauordnungsrechtlich ein Sonderbau und insofern bereits nicht vergleichbar mit Wohnbauvorhaben.

Die Genehmigung eines Bauantrags ist grundsätzlich eine gebundene Entscheidung, die nicht von der Schaffung öffentlicher Infrastruktur wie dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Radwegen abhängig gemacht werden kann. Bei Wohnungsbauvorhaben, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern, sind im Rahmen des Planverfahrens Belange wie öffentliche Infrastruktur in die Abwägung einzustellen. Soweit dabei das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommt, werden ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Infrastrukturkosten insbesondere Erschließung, Kita- und Schulplätze, soweit nach der Leitlinie angemessen, in einem städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen.
Stellplätze – mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen – sind weder für Wohnungsbauvorhaben noch für Flüchtlingsunterkünfte bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

4. c) Welche dieser Maßnahmen müssen nachgeholt werden, wenn die Gebäude nach dem nachgeholten bezirklichen Bebauungsplanverfahren als normaler Wohnraum nachgenutzt werden sollen? Wer trägt die Kosten für den nachträglichen Infrastrukturausbau?

Zu 4. c): Sofern für die Nutzungsänderung einer Gemeinschaftsunterkunft in Wohnen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein sollte, ist zu prüfen, ob sich im konkreten Fall ein Bedarf an Infrastrukturmaßnahmen ergibt. Wenn die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vorliegen, regelt sich die Kostentragung nach der Leitlinie.

4. e) Welche im regulären Baurecht vorgesehenen Beteiligungs- bzw. Einspruchsmöglichkeiten entfallen bei der Anwendung des Sonderbaurechts?

Zu 4. e): Die Anwendung der Erleichterungsregelungen des § 246 BauGB führt zu keinen Einschränkungen hinsichtlich nachbarlicher Widersprüche oder Klagen. Die Erleichterungsregelungen des § 246 BauGB ermöglichen aber die Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften, für die ansonsten die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erforderlich wäre. Insoweit werden Beteiligungsrechte eingeschränkt.

5. b) In Bezug auf das Areal Ratiborstraße 14: Wem kommt der Nachlass der BIMA auf den Kaufpreis des Geländes für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zugute?

Zu 5. b): Die Finanzierung der Ankäufe von Grundstücken für das Fachvermögen werden im jeweiligen Haushalt der Fachverwaltung oder in Ausnahmefällen über den SIWANA-Ankaufsfonds sichergestellt. Sollte die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken zur Anwendung kommen, verbleibt die nicht in Anspruch genommene Summe im jeweiligen Haushalt bzw. im Ankaufsfonds oder im Fall der Ratiborstraße bei der landeseigenen Gesellschaft.

5. c) Ist die Abgabe von BIMA-Liegenschaften des Bundes an das Land zu vergünstigten Konditionen von der Anwendung des Sonderbaurechts abhängig?

Zu 5.c ): Nein.

Berlin, den 29. Oktober 2019

In Vertretung

Daniel T i e t z e

_____

Senatsverwaltung für
Integration, Arbeit und Soziales

Anlage zur Schriftlichen Anfrage 18/21239

Bei drei der nachfolgend aufgeführten Objekte ist eine Überbelegung gegeben (Minus–Plätze), die sich in der Regel daraus ergibt, dass Kleinstkinder im Zimmer des bisher untergebrachten Familienverbandes untergebracht sind.

| Standort | freie Plätze | verfügbare Plätze |
|---|---|---|
| Albert-Kuntz-Str. | 67 | 21 |
| Alfred-Randt-Str. | 264 | 0 |
| Alte Jakobstr./ Franz-Künstler-Str. | 19 | 9 |
| Am Oberhafen | 50 | 37 |
| Bäkestr. | -1 | 0 |
| Bernauer Str. | 30 | 30 |
| Bitterfelder Str. | 281 | 97 |
| Bitterfelder Str. | 301 | 43 |
| Blumberger Damm | 46 | 10 |
| Bornitzstraße | 100 | 36 |
| Brandenburgische Str. | 11 | 10 |
| Buchholzer Str. | 169 | 107 |
| Bühringstr. | 62 | 62 |
| Chausseestr. | 96 | 0 |
| Chris-Gueffroy-Allee | 31 | 3 |
| Colditzstr. | 93 | 87 |
| Degnerstr. | 9 | 9 |
| Dingolfinger Str. | 50 | 0 |
| Eichborndamm | 36 | 25 |
| Eschenallee | 57 | 57 |
| Finckensteinallee | 47 | 52 |
| Freudstr. | 47 | 11 |
| Fritz-Wildung-Str. | 23 | 23 |
| Fürstenwalder Allee | 52 | 26 |
| Gehrenseestr. | 9 | 0 |
| Gerlinger Str. | 104 | 75 |
| Großbeerenstraße | 201 | 0 |
| Haarlemer Str. | 344 | 0 |
| Hagenower Ring | 54 | 26 |
| Handjerystr. | 6 | 2 |
| Hausvaterweg | 62 | 62 |
| Heerstr. | 69 | 50 |
| Hohenschönhauser Str. | 39 | 43 |
| Hohentwielsteig | 77 | 77 |
| Karl-Marx-Str. | 11 | 4 |
| Karower Chaussee / Groscurthstraße | 236 | 224 |

| | | |
|---|---|---|
| Kiefholzstr. | 14 | 14 |
| Kiefholzstraße | 31 | 5 |
| Kirchhainer Damm | 42 | 19 |
| Konrad-Wolf-Str. | 14 | 0 |
| Köpenicker Landstr. | 67 | 19 |
| Lehrter Str. | 11 | 6 |
| Leonorenstr. | 79 | 7 |
| Lindenberger Weg | 121 | 62 |
| Lissabonallee | 47 | 49 |
| Marienfelder Allee | -24 | 0 |
| Max-Brunnow-Str. | 31 | 27 |
| Maxie-Wander-Str. | 162 | 24 |
| Mühlenstr. | 41 | 41 |
| Müllerstr. | 2 | 3 |
| Niedstr. | 122 | 27 |
| Oranienburger Str. | 13 | 13 |
| Ostpreußendamm | 81 | 46 |
| Paul-Schwenk-Str. | 74 | 22 |
| Pichelswerder Str. | 23 | 9 |
| Quittenweg | 52 | 19 |
| Radickestr. | 32 | 25 |
| Rankestr. | -1 | 0 |
| Residenzstr. | 26 | 22 |
| Rohrdamm | 32 | 36 |
| Rudolf-Leonhard-Str. | 120 | 10 |
| Seehausener Str. | 32 | 14 |
| Senftenberger Ring | 26 | 5 |
| Siverstorpstr. | 52 | 49 |
| Spandauer Str. | 50 | 34 |
| Stallschreiberstr. | 38 | 11 |
| Storkower Str. | 44 | 45 |
| Straßburger Str. | 33 | 30 |
| Trachenbergring | 1 | 0 |
| Treskowstr. | 53 | 38 |
| Waldschluchtpfad | 78 | 46 |
| Wartenberger Str. | 69 | 69 |
| Wittenberger Str. | 94 | 51 |
| Wolfgang-Heinz-Str. | 42 | 42 |
| Wollenberger Str. | 53 | 0 |
| Zeughofstr. | 25 | 0 |
| GU | 5.054 | 2.257 |