

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)**

vom 31. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2022)

zum Thema:

**Wohnsituation der Bewohner\*innen der Straße der Pariser Kommune 20 in Friedrichshain**

und **Antwort** vom 17. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10827  
vom 31. Januar 2022

über Wohnsituation der Bewohner\*innen der Straße der Pariser Kommune 20 in  
Friedrichshain

---

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. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM GmbH sowie den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Liegt für das Grundstück eine Abrissgenehmigung vor? Wenn ja, mit welchen Auflagen? Wenn nein, liegt ein Antrag auf Abrissgenehmigung vor?

Antwort zu 1:

Für das o.a. Grundstück gibt es eine Abbruchgenehmigung Nr. 2021/52 vom 11.10.2021. Die Abbruchgenehmigung basiert u.a. auf der positiven Stellungnahme des Wohnungsamtes. Das Wohnungsamt hatte eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung am 30.09.2021 mit nachfolgenden Auflagen gemäß § 3 ZwVbG erteilt:

„Die Genehmigung gilt ab 01.10.2021 und wurde unter der Auflage erteilt, dass Ersatzwohnraum auf o.g. Grundstück entsprechend der Baugenehmigung Nr. 2021 / 11 des Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg geschaffen wird. Die Ersatzwohnungen sind dem Wohnungsmarkt spätestens zum 1.1.2026 zur Verfügung zu stellen. Bei den Eigentumsverhältnissen über den zweckentfremdeten Wohnraum und den Ersatzwohnraum muss bis zur Bezugsfertigkeit des Ersatzwohnraumes Übereinstimmung (Personenidentität) bestehen.

Der für den Abriss vorgesehene Wohnraum muss rechtlich und tatsächlich frei sein. Dem Standard des Ersatzwohnraums ist dabei eine obere Grenze gesetzt, d.h. der Ersatzwohnraum muss für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung geeignet sein. Zudem ist der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt bei einer Vermietung, auch für den Fall der Rechtsnachfolge, zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Dies wird in § 3 Absatz 4 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung konkretisiert. Dementsprechend darf für Ersatzwohnraum keine höhere Nettokaltmiete als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangt werden.“

Frage 2:

Liegt eine Genehmigung zur Neubebauung des Grundstücks vor? Wie viele Wohnungen entstehen im Rahmen der Neubebauung? Hat der Senat Kenntnisse über die Miethöhe der zu bebauenden Wohnungen?

Antwort zu 2:

Die Baugenehmigung Nr. 2021/11 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 60 Wohnungen wurde am 04.06.2021 erteilt. Die Miethöhe entspricht der gesetzlichen Vorgabe. Siehe im Einzelnen Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Wie viele Haushalte wohnen derzeit noch auf dem Grundstück? Hat der Senat Kenntnisse über die Haushaltgröße der dort verbliebenen Haushalte?

Antwort zu 3:

Haushaltsgröße:	7 Personen	8 Personen	9 Personen	10 Personen	11 Personen
Anzahl der Haushalte:	2	3	1	3	1

(Stand: 07.02.2022, Quelle: asum)

Frage 4:

Unterstützt der Senat die Umsetzung der Haushalte und falls ja, wie?

Antwort zu 4:

Der Senat hat den Kontakt zu den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hergestellt, um bei der Versorgung der Bewohner\*innen mit neuem Wohnraum zu unterstützen.

Frage 5:

Hat der Senat Kenntnisse darüber, dass sich die Umsetzung der großen Haushalte besonders schwierig gestaltet? Falls ja, warum?

Antwort zu 5:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen liegt zwischen 60 und 65 Quadratmetern bei 2,5-3 Zimmern. Große Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind kaum vorhanden. Diese werden jedoch für die genannten Haushalte von sieben und mehr Personen notwendig, um eine annähernd angemessene Versorgung zu gewährleisten.

Frage 6:

Unterstützt der Senat die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Vermietung praktizierte Regelung ein Zimmer pro Person auch bei den Haushalten mit Migrations- und Fluchtbiografie mit vier oder mehr Personen?

Wenn ja, ist dem Senat bewusst, dass diese Regelung ein dauerhafter, faktischer Ausschluss dieser strukturell benachteiligten Gruppen aus dem Berliner Wohnungsmarkt bedeutet?

Wenn nein, wie gedenkt der Senat, gegen diese Regelung vorzugehen?

Antwort zu 6:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich in ihrer Vergabepaxis an den Vorgaben der AV Wohnen für den sozialen Wohnungsbau. Demnach ist bei der Anmietung darauf zu achten, dass je Person ein Zimmer zur Verfügung steht.

Insbesondere bei großen Familien, unabhängig von ihrer Herkunft, wird ggf. auch von dieser Regelung abgewichen, da sonst keine Versorgung mit Wohnraum möglich ist.

Der Senat begrüßt die Möglichkeit, dass „nach Augenmaß“ von dieser Regelung abgewichen wird.

Frage 7:

Kann der Senat gewährleisten, dass die bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen umgesetzten Haushalte dort unbefristete Mietverträge bekommen und die landeseigenen Wohnungsunternehmen dem sozialen Versorgungsauftrag nachkommen?

Antwort zu 7:

Ziel ist es, dass die umgesetzten Haushalte nach Fertigstellung des Neubaus dort eine Wohnung beziehen können. Daher bestehen die unbefristeten Mietverträge auch mit der Eigentümerin und nicht mit den Haushalten direkt.

Frage 8:

Für die Kinder wurden Kita-Plätze im Wohnumfeld gefunden, Jugendliche profitieren von den sozialen Unterstützungsangeboten vor Ort. Unterstützt der Senat die Vermittlung von Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in der näheren Umgebung, um Chancengleichheit zu ermöglichen?

Antwort zu 8:

Der Senat begrüßt eine Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner im Kiez, hat jedoch keinen Einfluss auf freiwerdende Wohnungen im besagten Quartier und daher mittlerweile auch den Kontakt zu landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hergestellt, welche über keine Wohnungen in direkter Nähe verfügen.

Frage 9:

Im Mai 2019 fand eine Besprechung zwischen der Eigentümerin und der WBM über einen denkbaren Erwerb des Hauses Straße der Pariser Kommune 20 statt. Im Oktober 2019 wurde dann ein Kauf der Immobilie endgültig abgelehnt. Hat der Senat Kenntnis darüber, warum die Verhandlungen gescheitert sind?

Antwort zu 9:

Die WBM hat nach der ersten Kontaktaufnahme eine Objektbesichtigung durchgeführt und darauf eine erste Einwertung des Objektes vorgenommen. Die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümerin lagen nach dieser Einschätzung deutlich über dem von der WBM tragfähigen Kaufpreis, der eine langfristige Bewirtschaftung unter den Rahmenbedingungen eines Städtischen Wohnungsunternehmens (WoVG, Kooperationsvereinbarung) unterstellte.

Frage 10:

Hat der Senat Kenntnis darüber, ob die Geschäftsführung der WBM, angesichts der zugespitzten sozialen Situation, erneut über einen Kauf nachdenkt?

Antwort zu 10:

Nach Abbruch der Verhandlungen in 2019 hat sich die WBM bei der Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit dem Bezirk stark engagiert. Eine erneute Ankaufsprüfung ist nicht erfolgt und auch seitens der Eigentümerin erfolgte keine erneute Kontaktaufnahme.

Frage 11:

Die Besitzerin wäre weiterhin zum Verkauf bereit. Engagiert sich der Senat für einen Kauf des Neubaus durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 11:

Grundsätzlich passt der Standort in das Portfolio der WBM. Es besteht allerdings keine Kenntnis über eine Verkaufsabsicht der Eigentümerin. Aufgrund der Rahmenbedingungen aus der KoopV mit einer durchschnittlichen Miete von 8,91 EUR/m<sup>2</sup> (Bezug in 2022) sind Grenzen für die Finanzierbarkeit des Kaufpreises gegeben.

Berlin, den 17.02.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen