

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Björn Wohler (CDU) und Dirk Stettner (CDU)

vom 28. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2022)

zum Thema:

Landeseigenen Leerstand für bezahlbaren Wohnraum nutzen (I): Kurzfristige Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine

und **Antwort** vom 13. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Björn Wohler (CDU) und Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11396
vom 28. März 2022

über Landeseigenen Leerstand für bezahlbaren Wohnraum nutzen (I): Kurzfristige Unterbringung von Kriegsflüchtlingsen aus der Ukraine

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

Frage 1:

Welche Flächen im Eigentum des Landes Berlin und seiner Beteiligungsunternehmen stehen (teilweise) leer oder werden nicht genutzt? Bitte nach Bezirken auflisten.

Frage 5: In welchem Umfang müssten für die Nutzung der Flächen als Wohnraum Sanierungs- oder Abrissarbeiten stattfinden?

- a) Wie wird jeweils die Höhe der erforderlichen Mittel eingeschätzt?
- b) Wie wird die Dauer der erforderlichen Arbeiten eingeschätzt?

Antwort zu 1 und 5:

Die Fragen 1 und 5 werden aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge hier beantwortet.

Im Rahmen des Berliner Clusterungsverfahrens gemäß dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik wurden alle landes- und bezirkseigenen Liegenschaften analysiert. Die Ergebnisse der ersten gesamtstädtischen Bestandsaufnahme sind im Abschlussbericht zur Clusterung (Rote Nummer 0012 M) zusammengefasst dargestellt.

Nachstehend der Link zum Bericht:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-0012.M-v.pdf>

Der Bericht umfasst eine detaillierte Analyse für jeden Bezirk (nach Hauptnutzungskategorien, Grundstücksflächen und Fach- sowie Potentialflächen).

Vorbemerkung zur nachfolgenden tabellarischen Übersicht:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die Landesunternehmen, d.h. die Unternehmen und Gesellschaften privaten Rechts mit mehrheitlicher Beteiligung des Landes Berlin und die wirtschaftlich bedeutenden Anstalten des öffentlichen Rechts, um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Die zum aktuellen Stand vorliegenden Daten sind in dieser Antwort wiedergegeben.

Landeseigenes Unternehmen	Auskunft zum Sachverhalt
BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH	Derzeit verfügt die BEHALA über keinerlei leerstehende bzw. zur Unterbringung von Menschen geeignete Flächen.
Berliner Bäder-Betriebe (BBB) Anstalt des öffentlichen Rechts	Bei den Berliner Bäder-Betrieben steht ein Betriebsgebäude (ehem. Verwaltungsgebäude) am Hindenburgdamm in Steglitz-Zehlendorf leer. Das Gebäude ist in einem instandsetzungswürdigen Zustand. Nach Prüfung durch BIM und LAF ist die zur Verfügung stehende Fläche jedoch zu gering, um es als Unterbringungsmöglichkeit für Geflüchtete zu nutzen.
Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) Anstalt des öffentlichen Rechts	Nachfolgend die freistehenden und nicht vermieteten Flächen, die seitens der BSR, AöR auch mittel- und langfristig nicht betrieblich benötigt werden: 1.) Herthaplatz 1, 13156 Pankow; ca. 800 qm unbebaut 2.) Schragenfeldstr. 14, 12685 Marzahn; ca. 1400 qm unbebaut Anmerkung: Bezüglich beider Flächen hat der jeweilige Bezirk bereits ein Interesse angemeldet.
Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Anstalt des öffentlichen Rechts	Im Bestand der BVG befinden sich noch in einem geringen Umfang Betriebswohnungen, die an BVG-Mitarbeiter vermietet sind/werden. Diese stehen daher grundsätzlich nicht frei. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind drei dieser Wohnungen noch nicht wieder neu vermietet und sollen ab Mai vergeben werden. Die Wohnungen befinden sich in Wedding.
Berliner Wasserbetriebe Anstalt des öffentlichen Rechts	Die Berliner Wasserbetriebe haben keine leerstehenden Flächen, die für die Unterbringung von Ukrainischen Geflüchteten geeignet sind.
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH	Die berlinovo stellt aktuell rund 50 möblierte Apartments (1-Zi. bis 3.Zi.Ap.) in den Bezirk Neukölln und Lichtenberg zur Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine zur Verfügung. Hierzu befindet sich die berlinovo im intensiven Austausch mit den jeweiligen Bezirken, sozialen Trägern, Firmen und dem BBU.

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH	Bezirk	Anzahl der Wohnungen
	Steglitz-Zehlendorf	1
	Neukölln	1
	Friedrichshain- Kreuzberg	1
	Lichtenberg	4
	Pankow	3
	Treptow-Köpenick	1
	Marzahn-Hellersdorf	1
	Anmerkung: 3 Wohnungen sind sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig	
degewo Aktiengesellschaft	<p>Aktuell befinden sich keine leerstehenden Wohnungen im Bestand, welche temporär vermietet werden könnten. Soweit Wohnungen länger leerstehen, beruht dies insbesondere auf folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen, welche sich in Sanierung, Beseitigung von Baumängeln oder Schadstoffbeseitigung in einzelnen Wohnungen befinden, - Umsetzwohnungen, die von Mietern unserer Sanierungsobjekte genutzt werden, - sonstige Leerstandsgründe (z. B. Nachlassklärung). <p>Derzeit wird die Vermietung des Objektes Pohlestr. an einen Träger zur Unterbringung von Geflüchteten vorbereitet.</p>	
GESOBAU AG	<p>Die GESOBAU hat alle aktuell leeren Wohn- und Gewerbeflächen geprüft. Der größte Teil ist bereits wieder vermietet, befindet sich in laufenden, größeren Baumaßnahmen oder wird als Umsetzwohnung genutzt.</p> <p>19 Wohnungen (durchschnittlich 56 m², 1-3 Zimmer) können bis 31.12.2022 für die Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine genutzt werden. Anschließend beginnen in den dazugehörigen Wohngebäuden umfangreiche Baumaßnahmen. Davon sind 11 Wohnungen bereits dem Internationalen Bund für die genannte Verwendung zur Verfügung gestellt worden. 8 weitere werden dem LAGeSO übermittelt.</p> <p>17 Wohnungen (durchschnittlich 50 m², 1-3 Zimmer) stehen aktuell leer, sind noch nicht neu vermietet und können dauerhaft bzw. langfristig genutzt werden. Diese werden dem LAGeSo zur Verfügung gestellt. Alle vorgenannten Wohnungen befinden sich in Pankow. 9 weitere Wohnungen befinden sich bezüglich der Verfügbarkeit noch in Klärung.</p>	
Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	<p>Aktuell befinden sich keine Flächen (Grundstücke) im Bestand, die leerstehen oder nicht genutzt werden.</p>	
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	<p>Die HOWOGE hat im Mai 2021 eine neue Firmenzentrale bezogen, weshalb der bisherige Standort in Alt-Hohenschönhausen (Ferdinand-Schultze-Str. 71) aktuell leersteht. Aus Sicht der HOWOGE ist es möglich, das Gebäude als Erstaufnahme- und Ankunftszentrum zu nutzen. Dazu hat es bereits Abstimmungen mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) gegeben. Durch den BBU werden darüber hinaus für alle landeseignen Wohnungsunternehmen das Wohnungsangebot und andere Unterbringungsmöglichkeiten für ukrainische Geflüchtete</p>	

	koordiniert. Über den BBU wurden bereits alle zur Verfügung stehenden Wohnkapazitäten und auch andere Unterbringungsmöglichkeiten an den Senat gemeldet.
Investitionsbank Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts	Fehlanzeige
IT-Dienstleistungszentrum Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts	Fehlanzeige
Messe Berlin GmbH	Fehlanzeige
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung	<p>Aktuell stehen im Bestand der STADT UND LAND keine Flächen leer. Unbebaute Grundstücke sind entweder baurechtlich nicht nutzbar, oder befinden sich bereits in einer konkreten Planung zur Bebauung.</p> <p>Die STADT UND LAND hat gemäß des mit dem Land Berlin vereinbarten sozialen Auftrages die Versorgung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine als wichtige Aufgabe angenommen. Gemeinsam mit den Bezirksamtern und dem LAGeSo ist ein Prozess zur Anmietung von geeignetem Wohnraum initiiert worden. In gemeinsamer Abstimmung werden in Abhängigkeit der bestehenden und zukünftigen Bedarfe Wohnungen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich unterstützen wir das breite Engagement unserer Mieter zur Unterbringung von geflüchteten Menschen, um möglichst schnell die Bedarfe zur Unterbringung decken zu können.</p>
Tegel Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Fehlanzeige
Tempelhof Projekt GmbH	Die Flächen am Flughafen Tempelhof, für die eine Nutzungsgenehmigung oder zumindest eine Duldung vom Bauamt vorliegt, sind im überwiegenden Maße dauerhaft oder temporär vermietet. Die restlichen Flächen sind aufgrund ihrer starken Sanierungsbedürftigkeit nicht vermietbar.
Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH	Bei Vivantes stehen kurzfristig keine freien Wohnflächen zur Verfügung. Kurzfristig könnte allenfalls ein einzelnes Gebäude auf dem Gelände des Wenckebach-Klinikums (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) übergangsweise zur Unterbringung genutzt werden. Es handelt sich hierbei jedoch um eine ehemalige Krankeneinrichtung. Für die eigenständige Nutzung als Wohnraum notwendige Räume (z.B. Küche) werden jedoch nicht vorgehalten, so dass diese Funktionen noch zu ergänzen wären. Zudem ist die Nutzung lediglich bis Ende des Jahres 2022 möglich und weitere Voraussetzung ist die Organisation der Unterbringung (einschließlich Betreuung und Verpflegung sowie ggf. Sicherheitsdienst) durch das Land bzw. von ihm beauftragte Organisationen/Unternehmen.

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung	Per 07.04.2022 weist der WBM Konzern 266 vermietungsfähige Leerstandswohnungen aus, die sich jedoch weitestgehend im aktiven Vermietungsprozess befinden.	
	Bezirke	
	Charlottenburg	4
	Friedrichshain	112
	Kreuzberg	15
	Mitte	96
	Neukölln	4
	Pankow	1
	Spandau	16
	Steglitz	2
	Tiergarten	5
	Treptow	2
	Wedding	6
Zehlendorf	3	
Gesamtergebnis	266	

Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) bzw. das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) errichten keinen Wohnraum, sondern sind für Unterkünfte für Geflüchtete zuständig.

Im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine gehen beim LAF, der SenIAS sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) Vorschläge bzw. Angebote zur Unterbringung von Geflüchteten ein. Diese werden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf ihre städtebauliche Eignung und planungsrechtliche Zulässigkeit vorgeprüft werden (QuickCheck). Im Rahmen dessen wurden 17 landeseigene Grundstücke (bebaut/ unbebaut) benannt. Weitergehende Einschätzungen zu Aufwand, Dauer etc. sind nicht möglich.

Mitte:

Rathenower Str. 16, 10559 Berlin

Lehrter Straße 60, 10557 Berlin

Friedrichshain-Kreuzberg:

Ohlauer Str. 22, 10999 Berlin

Pankow:

Hobrechtsfelder Chaussee 96, 13125 Berlin

Hobrechtsfelder Chaussee 100, 13125 Berlin

Blankenburger Pflasterweg 101, 13129 Berlin

Östlich Heinersdorfer Straße / südlich Blankenburger Pflasterweg 101, 13129 Berlin

Am Sandhaus 31, 13125 Berlin

Rosenthaler Weg 1 G, 13127 Berlin

Fläche nördlich Rosenthaler Weg, 13127 Berlin

Charlottenburg-Wilmersdorf:
Eschenallee 3, 14050 Berlin
Lentzeallee 2-4, 14199 Berlin

Spandau:
Kladower Damm 333/ Friedrich-Hanisch-Straße, 14089 Berlin

Tempelhof-Schöneberg:
Diedersdorfer Weg, 12277 Berlin

Treptow-Köpenick:
Hermann-Dorner-Allee/ James-Franck-Straße/ verlängerte Johann-Hittorf-
Straße, 12489 Berlin

Lichtenberg:
Bornitzstr. 101, 10365 Berlin
Ferdinand-Schultze-Str. 71, 10355 Berlin

Frage 2: Welche der Flächen könnten perspektivisch für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bebaut/genutzt werden?

- a) Wie viel zusätzlicher Wohnraum könnte potenziell geschaffen werden?
- b) Welche der Flächen sind aus welchen Gründen für andere Zwecke vorgesehen?

Antwort zu 2:

Im verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem ist derzeit ein Potenzial von insgesamt knapp 40.000 Wohneinheiten erfasst, das auf überwiegend unbebauten landeseigenen Flächen oder durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften realisiert werden könnte bzw. realisiert werden soll (inkl. geplante Projektankäufe landeseigener Wohnungsbaugesellschaften auf Entwicklungsflächen privater Eigentümer). „Unbebaut“ meint hier nicht zwingend „ungenutzt“ – unter dem genannten Potenzial befinden sich Brachflächen und bereits aufgegebene Verkehrsflächen (u.a. Flughafen Tegel), aber auch Flächen, auf denen ein Rückbau von Straßen, Parkplätzen und Garagen vorgesehen ist, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen oder auch unbebaute Flächen in bestehenden Wohnquartieren. Bei den meisten Flächen handelt es sich um konkrete Wohnungsbauvorhaben oder um Stadtentwicklungsprojekte (z.B. neue Stadtquartiere), die sich im Planungsprozess befinden und kurz- bis langfristig realisiert werden sollen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die landeseigenen Flächen auf der Grundlage der transparenten Liegenschaftspolitik für eine Bebauung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder andere gemeinwohlorientierte Träger bereitgestellt werden, welche – unabhängig vom Einsatz von Wohnraumförderung – Wohnraum schaffen, der für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbar ist.

Frage 3: Welche der Flächen wurden sozialen Trägern angeboten, um sozialen Wohnungsbau und den Aufbau von Stadtteilarbeit zu ermöglichen?

- a) Aus welchen Gründen wurden gegebenenfalls keine Verträge geschlossen?

Antwort zu 3:

Aktuell werden ausschließlich an gemeinnützig anerkannte soziale Träger im Rahmen von Interessensbekundungsverfahren rund 40 Grundstücke per Erbbaurecht angeboten. Die Grundstücke sind zwischen 420 und 1.500 m² groß und liegen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick. Die Initiative wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege (LIGA Berlin), der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, der Senatsverwaltung für Finanzen und der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gebildet. Informationen finden sich unter:

<https://www.ligaberlin.de/Interessensbekundungsverfahren-zur-Unterstuetzung-der-Direktvergabe-von-landeseigenen-Einfamilienhausgrundstuecken-an-soziale-gemeinnuetzige-Traeger-1020593.html>

Frage 4: Welche der Flächen sind noch nicht mit Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine belegt und können kurzfristig dafür genutzt werden?

- a) Aus welchen Gründen wurden diese noch nicht für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt?

Antwort zu 4:

s. Antwort zu Frage 1

zu a)

Eine Unterbringung von Geflüchteten kann aus vielerlei Gründen nicht in Betracht kommen, vor allem:

- offensichtliche Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen bzw. Planungskonflikte (z. B. Schulneubau; dringender Wohnungsbau);
- entgegenstehende Belange des Immissionsschutzes, Natur- und Landschaftsschutzes, Biotop- und Artenschutzes, Wasserschutzes sowie Denkmalschutzes;
- fehlende städtebauliche Integration;
- entgegenstehende sozialräumliche Aspekte.

Eine kurzfristige Umnutzung von Bestandsgebäuden zur Unterbringung von Geflüchteten scheidet im Übrigen oftmals an der baulichen Beschaffenheit der Gebäude oder den Anforderungen an die notwendige Haustechnik.

Berlin, den 13.4.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen