

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Jian Omar (GRÜNE)**

vom 13. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juli 2023)

zum Thema:

**Spenerstraße 5: Grundrissänderungen und Bestandswohnraumvernichtung  
trotz Milieuschutz?**

und **Antwort** vom 25. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Jian Omar (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16139  
vom 13.07.2023

über Spenerstraße 5: Grundrissänderungen und Bestandswohnraumvernichtung trotz  
Milieuschutz?

---

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die Angaben des Bezirks bilden die Antworten zu allen dreizehn Fragen.

Frage 1:

Wie viele bewohnte Wohnungen sind in der Spenerstraße 5 von Genehmigungen gemäß §§ 172, 173 BauGB betroffen, welche Wohnungsgrößen (Anzahl Zimmer, Quadratmeter Wohnfläche/ Wohnung) haben die jeweiligen Wohnungen und bei wie vielen Wohnungen werden die Bestandsfenster „zugemauert“, bzw. bei wie vielen Wohnungen führen die Grundrissänderungen dazu, dass bestehende Fenster nach Umsetzung der Maßnahmen nicht mehr dort vorhanden sind, wo sie bisher waren?

Antwort zu 1:

Drei bewohnte Wohneinheiten sind von den mit erhaltungsrechlichem Bescheid vom 09.06.2023 genehmigten Baumaßnahmen im Objekt Spenerstraße 5 betroffenen.

Dem Senat liegen darüber hinaus keine Kenntnisse vor.

Frage 2:

Wie viele unbewohnte/leerstehende Wohnungen sind in der Spenerstraße 5 von den Genehmigungen gemäß §§ 172, 173 BauGB betroffen?

Antwort zu 2:

Elf leerstehende Wohneinheiten sind von den mit erhaltungsrechlichem Bescheid vom 09.06.2023 genehmigten Baumaßnahmen im Objekt Spenerstraße 5 betroffenen.

Frage 3:

Welche Grundrissänderungen wurden in den unter 1. erfragten Wohnungen genehmigt und welche jeweiligen Wohnungsgrößen entstehen dadurch (Anzahl Zimmer, Quadratmeter Wohnfläche/ Wohnung)?

Frage 4:

Welche Grundrissänderungen wurden in den unter 2. erfragten Wohnungen genehmigt und welche jeweiligen Wohnungsgrößen entstehen dadurch (Anzahl Zimmer, Quadratmeter Wohnfläche/Wohnung)?

Antwort zu 3 und 4:

Dem Senat liegen dazu keine Kenntnisse vor.

Frage 5:

Wann und in welcher Form wurden die Mieter\*innen im Rahmen der Genehmigungsprüfung an den Planungen zur Vernichtung ihrer bisherigen Wohnungen beteiligt, und sollte dies nicht erfolgt sein, warum nicht?

Frage 6:

Wann und in welcher Form wurden insb. die Mieter\*innen informiert, deren Bestandsfenster „zugemauert“ werden, und sollte dies nicht erfolgt sein, warum nicht?

Antwort zu 5 und 6:

Die betroffenen drei Bestandsmietparteien wurden mit Infoschreiben der durch den Bezirk beauftragten Mieterberatung für die sozialen Erhaltungsgebiete vom 21.06.2023 über Antragstellung und Genehmigung der baulichen Maßnahmen sowie über die sie betreffenden Vereinbarungen aus der vertraglichen Verpflichtung der Bauherrin als Teil der Genehmigung informiert. In den vergangenen Jahren suchten betroffene Bestandsmietparteien zudem regelmäßig die Sprechstunden der beauftragten Mieterberatung auf.

Frage 7:

In der Beantwortung der Mündliche Anfrage 1636/V zu „Mieter\*innenvertreibung Spenerstraße 4-5 (IV): Schützt das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) auch die Wohnungen der Kündigungs-betroffenen der Giebelwohnungen?“ heißt es: „Der Milieuschutz schützt den Bestandswohnraum.“. In Umsetzung der erteilten Genehmigung werden jedoch Mieter\*innen ihre bestehenden Bestandswohnungen verlieren.

Wie ist die o. g. Aussage des Bezirksamtes vor dem Hintergrund der aktuellen Realitäten zu werten, bzw. würde die Aussage einem heutigen „Realitätscheck“ standhalten und wenn ja warum?

Antwort zu 7:

In der vertraglichen Verpflichtung der Bauherrin als Teil der Genehmigung ist festgeschrieben, dass die drei betroffenen Bestandsmietparteien nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder in ihre Bestandswohnungen zurückkehren können.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen mit welchen jeweiligen Größen (Anzahl Zimmer, Quadratmeter Wohnfläche/ Wohnung) stehen den Mieter\*innen der Spenerstraße 5 in den avisierten Umsetzwohnungen der Spenerstraße 4 zur Verfügung, die in Wohnungsgröße und Zimmeranzahl ihrem bisherigen Wohnraum ungefähr entsprechen, und in welchem baulichen Zustand befinden sich diese (unsaniert, saniert, Ausstattung)?

Antwort zu 8:

Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks und dem Senat keine Informationen vor.

Frage 9:

Was sind die Gründe dafür, dass den Bestandsmieter\*innen der Spenerstraße 5, die von den genehmigten Umbaumaßnahmen betroffen sein werden, keine Endumsetzwohnungen in der Spenerstraße 4 angeboten werden, um Doppelumzüge zu vermeiden?

Antwort zu 9:

Erhaltungsrechtliche Zielstellung ist der Verbleib der drei betroffenen Bestandsmietparteien in ihren Bestandswohnungen in der Spenerstraße 5 (nach Abschluss der Baumaßnahmen). Die Bauherrin verpflichtet sich, die Umzugskosten für die betroffenen drei Bestandsmietparteien zu tragen.

Frage 10:

Welche grundsätzlichen Genehmigungskriterien werden bezüglich von Grundrissänderungen bei der Beurteilung von Anträgen gemäß §§ 172, 173 BauGB im Bezirk Mitte angewendet, wann wurden diese von wem beschlossen/festgelegt und in welcher Weise wurden diese veröffentlicht, bzw. diesbezügliche Informationen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?

Antwort zu 10:

Jede Grundrissänderung wird einer erhaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Die erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien des Bezirks Mitte werden nicht veröffentlicht, da diese fortlaufend an aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Frage 10a:

Sollten hierbei Grundrissänderungen nicht genehmigungsfähig sein, warum erfolgten die Genehmigungen für die Wohnungen in der Spenerstraße 5?

Frage 10b:

Sollten hierbei Grundrissänderungen grundsätzlich oder in Ausnahmefällen genehmigungsfähig sein, welche Ausnahmen werden dabei zugrunde gelegt und welche Mieter\*innenschutzregelungen werden trotzdem berücksichtigt, die eine Verdrängung der betroffenen Mieter\*innen verhindern?

Antwort zu 10a und 10b:

Jede Grundrissänderung wird einer erhaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Im Fall der Spenerstraße 5 konnte durch die vertragliche Verpflichtung der Bauherrin als Teil der Genehmigung eine Verdrängungsgefahr der Maßnahmen ausgeschlossen werden, sodass diese als atypischer Einzelfall genehmigt wurden.

Frage 11:

Welche Vereinbarungen wurden mit dem/der Vorhabenträger\*in/Eigentümer\*in hinsichtlich der Mietbegrenzung nach Sanierung für die bewohnten sowie bisher unbewohnten/leerstehenden Wohnungen getroffen und wann und in welcher Form wird die Einhaltung der Vereinbarung überprüft?

Antwort zu 11:

Die Bauherrin verpflichtet sich, die Kosten der Baumaßnahmen nicht auf die Miete der Bestandswohnungen umzulegen. Für die derzeit vermieteten drei Bestandswohnungen darf keine höhere als die bisherige Nettokaltmiete verlangt werden. Die Nettokaltmiete darf für zehn Jahre alle zwei Jahre ab Wiederbezug oder Neuvermietung um 0,20 Euro je qm Wohnfläche erhöht werden, erstmalig zum Monatsersten nach Ablauf von zwei Jahren ab Wiederbezug, soweit die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Erhöhung der Miete dem nicht entgegenstehen. Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für diese Wohnungen die Miethöhe vergleichbarer Wohnungen (ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB) nicht überschreiten.

Die Bauherrin verpflichtet sich, dass für die von der Umbaumaßnahme betroffenen elf leerstehenden Wohneinheiten keine höhere Nettokaltmiete als 6,55 € je qm netto (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) verlangt werden darf. Die Nettokaltmiete darf für zehn Jahre alle zwei Jahre ab Vermietung um 0,20 Euro je qm Wohnfläche erhöht werden, erstmalig zum Monatsersten nach Ablauf von zwei Jahren ab Vermietung, soweit die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Erhöhung der Miete dem nicht entgegenstehen. Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für diese Wohnungen die Miethöhe vergleichbarer Wohnungen (ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB) nicht überschreiten.

Die Einhaltung der Vereinbarung wird durch das Stadtentwicklungsamt durch fortlaufendes Monitoring im Rahmen der Wiedervorlageprüfung der Auflagen sichergestellt.

Fragen 12:

Welche Vereinbarungen wurden mit dem/der Vorhabenträger\*in/Eigentümer\*in dahingehend getroffen, dass eine Umwandlung der bisherigen Miet- in Eigentumswohnungen ausgeschlossen wird und wann und in welcher Form wird die Einhaltung der Vereinbarung überprüft?

Frage 12a:

Sollte die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht ausgeschlossen sein, wie wird sichergestellt, dass die unter 11. erfragten Regelungen zu Mietbegrenzungen nach Sanierung umgesetzt und eingehalten werden?

Antwort zu 12 und 12 a:

Das Grundstück Spenerstraße 5 wurde bereits im Jahr 2018 umgewandelt.

Frage 13:

Welche Maßnahmen hat das Bezirksamt wann und mit welchem Ergebnis eingeleitet, um die gewerbsmäßige Vermietung von Wohnraum im Gebäude an „Handwerker\*innen auf Montage“ zu unterbinden, und wie wird sichergestellt, dass der Zustand beendet wird?

Frage 13a:

Sollten keine Maßnahmen eingeleitet worden sein, warum nicht?

Antwort zu 13 und 13a:

Laut Angaben der Bauherrin liegt keine gewerbliche Nutzung der elf leerstehenden Wohnungen vor.

Berlin, den 25.7.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen