

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 9. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. September 2024)

zum Thema:

**Seniorinnen und Senioren im Ausverkauf? – Folgen der Privatisierung von
Seniorenwohnen und Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum**

und **Antwort** vom 23. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20239

vom 09.09.2024

über Seniorinnen und Senioren im Ausverkauf? – Folgen der Privatisierung von Seniorenwohnen und Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum

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 hat daher zu den Fragen 1-4 und 6 die Berliner Bezirke, zur Frage 5 die berlinovo sowie zur Frage 7 die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit liegen nicht aus allen Bezirken Zuarbeiten vor. Die Zulieferung wurde entsprechend von den beteiligten Stellen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Seniorenwohnanlagen oder -wohnungen in welcher Eigentümerschaft gab es vor 30 Jahren in Berlin? Bitte listen Sie die Objekte nach Bezirk, Adresse, Wohneinheiten und Eigentümerschaft auf.

Antwort zu 1:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Es stehen in der Kürze der Anfrage nur Daten vom Jahr 1999 zur Verfügung. M.E. gab es keine Veränderungen zwischen 1993 und 1999. In der Regel handelt es sich um Seniorenwohnhäusern, an denen das Land Berlin Besitzanteile hält.“

Vom Bezirksamt Generalangemietet			
Objekt	PLZ	Einheiten	Wohnungsbaugesellschaft
Auguste Victoria Str. 115	14193 Berlin	92	Gewobag
Cunostr. 3/Friedrichshaller Str. 34	14199 Berlin	81	Gewobag
Gierkeplatz 5	10585 Berlin	49	WIR
Heckerdamm 222	13627 Berlin	35	Gewobag
Herthastr. 21/Hubertusallee 49	14193 Berlin	97	Gewobag
Johannisberger Str. 71	14197 Berlin	59	Gewobag
Kaiser Friedrich Str. 85	10585 Berlin	69	Gewobag
Krumme Str. 85	10585 Berlin	46	Gewobag
Otto Suhr Allee 91	10585 Berlin	91	Gewobag
Preussenallee 7	14052 Berlin	44	Gewobag
Schloßstr. 26-27 b	14059 Berlin	262	GSW
Roscher Str. 14-15	10629 Berlin	32	Gewobag
Schillerstr. 26 a	10625 Berlin	74	Gewobag
Pulsstr. 11	14059 Berlin	32	GSW
Lise-Meitner-Str. 11/21	10589 Berlin	70	GSW
Mollwitzstr. 8-10	14059 Berlin	369	GSW
Wielandstr.39 / Niebuhrstr. 7	10629 Berlin	64	BeWoGe
GESAMT		1566	

Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau, Pankow, Steglitz-Zehlendorf:

Zu dieser Frage sind keine Angaben möglich.

Treptow-Köpenick:

„Der Begriff von Seniorenwohnanlagen oder -wohnungen ist nicht klar definiert.

Wir gehen davon aus, dass Sie sich in Ihrer Anfrage auf Seniorenwohnhäuser beziehen, welche ein Wohngebäude bezeichnen, in dem sich ausschließlich Wohnungen für ältere Menschen befinden, die durch Lage, Ausstattung des Hauses und Wohnbeschaffenheit mehr oder weniger altengerechte Wohnbedingungen bieten. In der Regel wird kein zusätzlicher Service vorgehalten. Diesbezüglich ist die Aufstellung von Drs. 18/27845 noch aktuell.“

Tempelhof-Schöneberg:

„Dem Amt für Soziales stehen nicht die personellen Kapazitäten zur Verfügung, um derartige historische Recherchen durchzuführen. Insbesondere handelt es sich hierbei auch um Daten, die dem Amt für Soziales originär nicht zur Verfügung stehen.“

Frage 2:

Welche Seniorenwohnanlagen oder -wohnungen gibt es heute in Berlin? Bitte listen Sie die Objekte nach Bezirk, Adresse, Wohneinheiten und Eigentümerschaft auf.

Antwort zu 2:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Vom Bezirksamt Generalangemietet			
Objekt	PLZ	Einheiten	
Auguste Victoria Str. 115	14193 Berlin	92	Gewobag
Cunostr. 3/Friedrichshaller Str. 34	14199 Berlin	81	Gewobag
Gierkeplatz 5	10585 Berlin	49	Gewobag
Heckerdamm 222	13627 Berlin	35	Gewobag
Herthastr. 21/Hubertusallee 49	14193 Berlin	97	Gewobag
Johannisberger Str. 71	14197 Berlin	59	Gewobag
Kaiser Friedrich Str. 85	10585 Berlin	69	Gewobag
Krumme Str. 85	10585 Berlin	46	Gewobag
Otto Suhr Allee 91	10585 Berlin	91	Gewobag

Preußenallee 7	14052 Berlin	44	Gewobag
Schloßstr. 26-27 b	14059 Berlin	262	Deutsche Wohnen
Anzahl generalgemietet SWH		925	0

Wilmerdorfer Seniorenstiftung			
Objekt	PLZ	Einheiten	
Pestalozzistr. 91	10625 Berlin	126	Bezirk CW
Heckerdamm 228	13627 Berlin	138	Bezirk CW
Roscher Str. 14-15	10629 Berlin	32	Bezirk CW
Schillerstr. 26 a	10625 Berlin	74	Bezirk CW
Bezirkliches Belegungsrecht			
Objekt	PLZ	Einheiten	
Wielandstr.39 / Niebuhrstr. 7	10629 Berlin	64	WBM
GESAMT im Bezirk 2024	0	1359	0

Marzahn-Hellersdorf:

„Angaben zu Wohneinheiten liegen nicht vor. Übersicht zu Seniorenwohnungen und Wohnen mit Service incl. Anschrift und Träger siehe Seite 50-52

<https://www.verlag-apercu.de/publikationen/journale55plus-marzahn-hellersdorf>.

Seniorenwohnungen und Wohnen mit Service:

Seniorenwohnhäuser oder -wohnanlagen sollten eine auf die Bedürfnisse der älteren Menschen abgestimmte bauliche Ausstattung und Gestaltung (barrierearm) aufweisen. Ergänzend können Räumlichkeiten für Gemeinschaftszwecke zur Verfügung stehen. Seniorenwohnungen bzw. barrierearme Wohnungen befinden sich im:

- Hirschfelder Weg 14, Kontakt: Kursana Management- und Betriebsgesellschaft mbH
- Lyonel-Feiningger-Str. 5, Kontakt: Schwarzer Haus- & Grundbesitzverwaltung, Tel. 402040
- Zühlsdorfer Str. 20, Zühlsdorfer Seniorenwohnwelt, Kontakt: Alpenland Pflegeheime Berlin, GmbH, Tel. 93668040
- Altersgerechtes Wohnen „Biesdorfer Gärten, Köpenicker Str. 302 a –c, 12683 Berlin, Kontakt: Alpenland Pflegeheime Berlin GmbH, Tel. 51589100
- Ludwig-Renn-Str. 66-72 Kontakt: Alloheim Senioren-Residenz, „POLIMAR“, Tel. 789597-0

- Wittenberger Str. 21,23 und Sella-Hasse-Str. 18–24, Kontakt: degewo AG, Tel. 264852599
- Jenaer Str. 54,56, Carola-Neher-Str. 70, Am Baltening 74, Tangermünder Straße 53, Kontakt STADT UND LAND, Tel. 6892-0
- Schleusinger Straße 8, Kontakt: Gesundheitspflege Helle Mitte, Tel, 9928960
- Maxie-Wander-Str. 34/56-58, 66,90, Kontakt: WG Wuhletal eG, Tel. 56843-130
- Fercher Straße 81 Michendorfer Straße 7 / Luckenwalder Str. 7 u. 31 / Zossener Str. 124, Kontakt: WG „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG, Tel. 992939-0
- Tangermünder Straße 30, Kontakt: Pflegewohnzentrum KaulsdorfNord gGmbH, -rel. 9799228-127 | 8632086-0
- Teupitzer Straße 15, Blumberger Damm 4 / 616110, Kontakt: Dt. Wohnen AG, Tel- 897866193
- Glauchauer Straße 12, Kontakt: Dt. Wohnen AG, Tel- 897866193
- Walter-Felsenstein-Str. 33-37 /Sella-HasseStr. 27–33 1 Raoul-Wallenberg-Str.–16, Kontakt: WG Marzahner Tor eG, Tel. 54994245
- Tollensestraße 18 u. 22, Kontakt: Berlinovo Apartment GmbH, Tel. 25441-333
- Fichtelbergstraße 16 /20/22, Allee der Kosmonauten 177, Kontakt: WG FRIEDENSHORT eG, Tel. 54702710
- Blumberger Damm 231 / Ketschendorfer Weg 33, Kontakt: philos Senioren Residenzen gGmbH, Tel. 47080621
- Tangermünder Straße 85-89, 12627 Berlin, vermietung@gesobau.de
- Lion-Feuchtwanger-Straße 21–21a | Gadebuscher Straße 25-25a, 12619 Berlin
- Stadtgut Hellersdorf, Zossener Str. / Kastanienallee, Kontakt: GESOBAU VERMIETUNGSBÜRO, Stiftsweg 1, 13187 Berlin, Tel. 40732377 neubau@gesobau.de, www.stadtgut.berlin
- Altenhilfezentrum Mahlsdorf, Seniorengerechte Wohnungen im „Haus Lukas“, Sudermannstr. 120 A, 12623 Berlin Kontakt über: Evangelisches, Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin Tel. 03328 433-540, (Mo/Do 9-15 Uhr)
- Seniorenresidenz Biesdorf, Kontakt: RIS Berliner Krankenpflegedienst GmbH, Köpenicker Str. 131, 12683 Berlin, Tel. 53019 350“

Reinickendorf:

„Siehe Tabelle vom Landesamt für Gesundheit und Soziales unten. Zu den Eigentumsverhältnissen liegen dem Bezirksamt Reinickendorf keine Daten vor, so dass keine Aussagen getroffen werden können.“

Laut der Bewertung von SenWGP enthält die Tabelle vom Lageso allerdings nur Pflegeeinrichtungen.

Name der Pflegeeinrichtung	Einrichtungstyp	Einrichtung Straße	Haus Nr	PLZ	Ort	Platz zahl	Träger Name
Tagespflege Alt-Wittenau	Tagespflegeeinrichtung	Alt-Wittenau	33	13437	Berlin	18	EJF Diakoniepflage gGmbH
Hauptstadtpflege Haus John F. Kennedy	Langzeitpflegeeinrichtung	Alt-Wittenau	90-90 a	13437	Berlin	180	Vivantes - Forum für Senioren GmbH
domino-world Club Tegel	Langzeitpflegeeinrichtung	Buddestr.	2-10	13507	Berlin	180	DOMINO e.V. Gesundheits- und soziale Dienste
Franz-Jordan-Stift	Langzeitpflegeeinrichtung	Dianastr.	17	13469	Berlin	90	Caritas Altenhilfe gGmbH
pro senioren Krankenhaus Eichborndamm	Langzeitpflegeeinrichtung	Eichborndamm	176	13403	Berlin	156	pro senioren Krankenhaus Eichborndamm GmbH
Tagespflege Tegeler See	Tagespflegeeinrichtung	Eisenhammerweg	10	13507	Berlin	16	EJF Diakoniepflage gGmbH
Tagespflege im Diakoniezentrum	Tagespflegeeinrichtung	Erich-Anger-Weg	11	13503	Berlin	18	EJF e.V.
DOMICIL - Seniorenpflegeheim Amendestraße GmbH	Langzeitpflegeeinrichtung	Herbststr.	34	13409	Berlin	171	DOMICIL - Seniorenpflegeheim Amendestraße GmbH
Johanniter-Stift Berlin-Tegel	Langzeitpflegeeinrichtung	Karolinenstr.	21	13507	Berlin	117	Johanniter Seniorenhäuser GmbH
Caritas-Hospiz Katharinenhaus Berlin-Reinickendorf	Hospizeinrichtung	Kurhausstr.	30	13467	Berlin	14	Caritas Gesundheit Berlin gGmbH
Haus am Kienhorstpark Berlin-Reinickendorf	Langzeitpflegeeinrichtung	Ollenhauerstr.	26	13403	Berlin	171	CASA REHA Seniorenpflegeheim GmbH
Agaplesion Bethanien Haus am Havelstrand	Langzeitpflegeeinrichtung	Rohrweihrstr.	15	13505	Berlin	44	AGAPLESION BETHANIEN DIAKONIE gGmbH
RENAFAN Serviceleben Tegel	Langzeitpflegeeinrichtung	Schloßstr.	6	13507	Berlin	140	RENAFAN GmbH
Senioren-Residenz "Märkisches Viertel"	Langzeitpflegeeinrichtung	Senftenberger Ring	2a	13439	Berlin	101	Alloheim Senioren-Residenzen

							Fünfte SE & Co. KG
Vitanas Senioren Centrum Märkisches Viertel	Langzeitpflegeeinrichtung	Senftenberger Ring	51	13435	Berlin	175	Vitanas GmbH & Co. KGaA
Haus Friedenshöhe	Langzeitpflegeeinrichtung	Sigismundkorso	68-70	13465	Berlin	125	Theodor-Wenzel-Werk e.V.
Hauptstadtpflege Haus Sommerstraße	Langzeitpflegeeinrichtung	Sommerstr.	25 C	13409	Berlin	72	Vivantes - Forum für Senioren GmbH
Hauptstadtpflege Haus Sommerstraße - Kurzzeitpflege	Kurzzeitpflegeeinrichtung	Sommerstr.	25 C	13409	Berlin	15	Vivantes - Forum für Senioren GmbH
Tagespflegestätte Villa Frohnau	Tagespflegeeinrichtung	Speerweg	7	13465	Berlin	15	Sozialstation Kolinski, Inhaber: W. Kolinski
Vitanas Senioren Centrum Am Schäfersee	Langzeitpflegeeinrichtung	Stargardtstr.	14	13407	Berlin	187	Vitanas GmbH & Co. KGaA
DOMICIL - Seniorenpflegeheim Techowpromenade GmbH	Langzeitpflegeeinrichtung	Techowpromenade	9	13437	Berlin	170	DOMICIL - Seniorenpflegeheim Techowpromenade GmbH
Hauptstadtpflege Haus Teichstraße	Langzeitpflegeeinrichtung	Teichstr.	44	13407	Berlin	145	Vivantes - Forum für Senioren GmbH
DOMICIL - Seniorenpflegeheim Residenzstraße GmbH	Langzeitpflegeeinrichtung	Thaterstr.	18	13407	Berlin	163	DOMICIL - Seniorenpflegeheim Residenzstraße GmbH
Vitanas Senioren Centrum Frohnau	Langzeitpflegeeinrichtung	Welfenallee	37-43	13465	Berlin	107	Vitanas GmbH & Co. KGaA
Tagespflege am Tegeler Fließ	Tagespflegeeinrichtung	Zabel-Krüger-Damm	11	13469	Berlin	35	Sozialstation Impuls IW Ambulantis GmbH

Spandau:

„Keine Ergänzungen zur Aufstellung [von S18-27845].“

Tempelhof-Schöneberg:

Bezirk	Tempelhof-Schöneberg	Tempelhof-Schöneberg
Adresse	Städtisches Seniorenwohnhaus Rudolf-Wissel-Haus, Alt-Mariendorf 24-26 12107 Berlin	Städtisches Seniorenwohnhaus Winterfeldtstr. 30 10781 Berlin
Wohneinheiten	70	29
Eigentümer_in	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Abbildung 1

Treptow-Köpenick:

„Zusätzlich bieten Wohnen-mit-Service-Häuser altersgerechten Wohnraum. Bei dieser Form des Wohnens handelt es sich um ein selbstständiges Wohnen in einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten, welche von den Trägern vor Ort dargestellt werden.“

Pankow:

Hier verweisen wir auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 18/27845, Frage 1, vom Juni 2021. Eine aktualisierte Übersicht liegt nicht vor.

Steglitz-Zehlendorf:

Wohnanlage	Adresse	Besitzer	Wohneinheiten
Seniorenwohnhaus Ahlener Weg / Holtheimer Weg	Ahlener Weg 1+3+5, 12207 Berlin; Holtheimer Weg 10-20, 12207 Berlin	Kaiser-Wilhelm-und- Augusta-Stiftung	108
Avila Wohnpark St. Paulus	Alt-Lankwitz 31- 33, 12247 Berlin	Petruswerk	87
Seniorenwohnhaus St. Michael	Baseler Str. 35, 12205 Berlin	Ev. Diakonissenhaus St. Michael	33
Seniorenhaus Bethel	Boothstr. 30, 12207 Berlin	Pflegedienst Bethel Lichterfelde	87
Seniorenwohnhaus „Joseph Deitmer“	Deitmerstr. 5, 12163 Berlin	Kath. Kirchengemeinde Maria Rosenkranzkönigin	32
Seniorenwohnhaus	Filandastr. 5+6, 12169 Berlin	MIM Michels Immobilienmanagement GmbH & Co. KG	22

Seniorenwohnhaus „Walter Adolph“	Grunewaldstr. 24a, 12165 Berlin	Caritas Altenhilfe gGmbH	30
Seniorenresidenz „ParkHotel Morgenland“	Kornmesserstr. 18, 12205 Berlin	EJF gemeinnützige AG c/o DIM Deutsche Immobilienmanagement GmbH	Keine Angaben
Seniorenhaus Bethel	Morgensternstr. 4-5, 12207 Berlin	Pflegedienst Bethel Lichterfelde	40
Seniorenwohnhaus Waltroper Platz	Waltroper Pl. 8-10, 12207 Berlin	Gewobag WB	100
Seniorenwohnhaus Wichurastraße	Wichurastr. 19+21+23+25, 12249 Berlin	Hilfswerk Siedlung GmbH	27
Seniorenwohnhaus Haus am Eichengrund	Dreilindenstr. 73+75+77, 14109 Berlin	gewobag	99
Wohnpark St. Otto	Johannesstr. 15-22, 14165 Berlin	Petruswerk	63
Seniorenresidenz rêverie-Leben im Augenblick	Pfeddersheimer Weg 61-67, 14129 Berlin	Theodor Wenzel Werk e.V.	32
Seniorenwohnhaus Theodor-Wenzel-Haus	Sachtlebenstr. 18a, 14165 Berlin	Theodor Wenzel Werk e.V.	66
Sidonie-Scharfe-Stift	Scharfestr. 4-6+8-10, 14169 Berlin	Sidonie-Scharfe-Stiftung	78
Seniorenwohnanlage Johanniter-Stift Berlin Lichterfelde	Finckensteinallee 123/125, 21205 Berlin	Johanniter-Stift Berlin-Lichterfelde	68
Vitanas Senioren Centrum Schäferberg Seniorenwohnhaus	Königstr. 24a, 14109 Berlin	Vitanas GmbH & Co. KgaA	Keine Angaben
Seniorenresidenz Lichterfelde	Lichterfelder Ring 197, 12209 Berlin	Alloheim Seniorenresidenzen GmbH	87
Agaplesion-Residenz Sophiengarten	Paulsenstr. 3-6, 12163 Berlin	Agaplesion Bethanien Diakonie gGmbH	102

Betreutes Wohnen Hubertus	Spanische Allee 10, 14129 Berlin	Johannesstift Diakonie gAG	75
Rosenhof Berlin- Zehlendorf	Winfriedstr. 6, 14169 Berlin	Seniorenwohnanlage Rosenhof Berlin- Zehlendorf Betriebsgesellschaft mbH	385
MANA Residenz Wedell	Wedellstr. 80, 12249 Berlin	Grüntal-Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH	111
Villa Clay Seniorenresidenz	Clayallee 225D, 14195 Berlin	Grüntal-Verwaltungs- und Vermietungsgesellschaft mbH	116
Seniorenwohnhäuser	Tautenburger Str. 32, 34, 37-39, 12249 Berlin	WBM	keine Angaben

Weitere Informationen finden sich in der Broschüre „Seniorenwohnanlagen im Bezirk Steglitz - Zehlendorf“ - (Quelle: <https://dwstz.de/wp-content/uploads/2023/10/Pflegeeinrichtungen-in-Steglitz-Zehlendorf.pdf>)

Frage 3:

Welche Seniorenwohnanlagen wurden in den letzten 30 Jahren privatisiert? Bitte listen Sie die Objekte nach Bezirk, Adresse, Wohneinheiten und Eigentümerschaft auf.

Antwort zu 3:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Das Seniorenwohnhaus Schloßstr. 26-27b, 14059 Berlin war im Besitz der GSW und wechselte an die Deutsche Wohnen. Andere Wohnhäuser wurden nicht privatisiert, sondern sie gingen an die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften ohne Zweckbestimmung, das Seniorenwohnhaus Mollwitzstr. ging später an die Deutsche Wohnen. Hier wohnen überwiegend Personen mit dem Merkmal „WBS Ältere Menschen““

Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf:

Zu dieser Frage sind keine Angaben möglich.

Treptow-Köpenick:

„Zudem erheben wir keine Eigentümer und keine Eigentümerwechsel und haben daher keine Kenntnis von den Eigentumsverhältnissen vor 30 Jahren.“

Tempelhof-Schöneberg:

„Dem Amt für Soziales stehen nicht die personellen Kapazitäten zur Verfügung, um derartige historische Recherchen durchzuführen. Eine Privatisierung von ehemals städtischen Seniorenwohnanlagen ist auf jeden Fall in den letzten 10 Jahren im Bezirk nicht erfolgt.“

Pankow:

„Diese Daten werden nicht durch den Bezirk erhoben. Derzeit gibt es keine Seniorenwohnanlagen in bezirklicher Trägerschaft.“

Frage 4:

In der Antwort auf die Anfrage Drs. 18/27845 aus dem Jahr 2021 wurde festgestellt, dass Veränderungen der Besitzverhältnisse von Seniorenwohnen nur im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ermittelt werden konnten. Aus welchen Gründen waren diese Daten nicht ermittelbar?

Antwort zu 4:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Damals war, ebenfalls wie in dieser Frage die Zeit der Anfrage weniger als einen Tag, daher konnte keine anderen Daten ermittelt werden. Diese sollten nun aus den o.g. Tabellen zu ermitteln sein.“

Marzahn-Hellersdorf:

„Das SeniorenServiceBüro führt keine Statistik zu Veränderungen der Besitzverhältnisse.“

Reinickendorf:

„Das Amt für Soziales Reinickendorf erhebt keine entsprechenden Daten und dementsprechende Statistiken.“

Tempelhof-Schöneberg:

„Diese Frage kann vom Amt für Soziales Tempelhof-Schöneberg nicht beantwortet werden. Bei beiden bezirklichen Seniorenwohnhäusern gab es keine Veränderungen der Eigentumsverhältnisse.“

Frage 5:

Welche Seniorenwohnanlagen oder -wohnungen sind in den letzten Jahren in die Verwaltung der Berlinovo Apartment GmbH übergegangen?

Antwort zu 5:

Die Berlinovo hat in der Vergangenheit keine Seniorenwohnungen oder -anlagen übernommen oder erworben.

Frage 6:

Welche Anforderungen müssen Eigentümer*innen oder Betreiber erfüllen, um eine Seniorenwohnanlage betreiben zu dürfen?

Antwort zu 6:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Der Begriff „Seniorenwohnhaus“ ist nicht geschützt und es gibt keine allgemeingültige Definition dafür gibt. Es müssen somit keine erforderlichen Kriterien erfüllt sein, um als Seniorenwohnhaus zu gelten. Es kann sich um Servicewohnen, Seniorenwohnhäuser oder Seniorenwohnlagen handeln. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann hier nicht erhoben werden.“

Reinickendorf:

„Die Genehmigung und die Überwachung des Betriebs von Seniorenwohnanlagen fällt nicht in die Zuständigkeit des Amtes für Soziales Reinickendorf.“

Spandau:

„Für die Seniorenwohnhäuser im Besitz des Bezirksamtes Spandau von Berlin gibt es eine Warteliste, auf die man sich eintragen lassen kann. Aufgenommen werden Menschen, die das 60. Lebensjahr erreicht haben und einen Bezug zu Spandau nachweisen können.“

Tempelhof-Schöneberg:

„Eine Beantwortung dieser Fragestellung ist vom Amt für Soziales nicht möglich.“

Pankow:

„Die Regelungskompetenz liegt hier beim Bund bzw. Land.“

Steglitz-Zehlendorf:

Hierzu liegen uns keine Informationen vor.

Frage 7:

Welche weiteren landeseigenen Unternehmen bieten Serviced Apartments, Co-Living, Business Apartments, 'Wohnen auf Zeit an' oder ähnliche Modelle an? (Bitte nach Unternehmen, Standort, Wohnform, etc. auflisten)

Antwort zu 7:

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH führt in ihrem Portfolio keine Objekte mit der entsprechenden Nutzung.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verfügen wie folgt über Bestände in den genannten Wohnformen:

Degewo AG:

„Die Gesellschaft verfügt im Wohnungsbestand im Eigenbesitz über drei Seniorenresidenzen mit insgesamt 247 WE im Bereich ‚Serviced Apartments‘. Dort werden zielgruppengerecht Dienstleistungen angeboten.

- Seniorenresidenz Britz - 61 WE
- Seniorenresidenz Fürstenwalder Allee - 81 WE

- Seniorenresidenz Falkensee - 105 WE

In weiteren Objekten werden wohnbegleitende Services angeboten (z.B. Mudrastraße). Diese werden jedoch nicht ausschließlich an Senioren vermietet. Die Vermietung erfolgen nach den relevanten Vorgaben (z.B. Mietspiegel, Regelungen KoopV).“

STADT UND LAND GmbH:

„Die STADT UND LAND betreibt im Wesentlichen keine Serviced Apartments oder vergleichbare Modelle. Sie vermietet in einem Studentenwohnheim in Neukölln möblierte Wohnungen mit insgesamt 22 Zimmern an Studierende. Des Weiteren betreibt die Gesellschaft vier möblierte Gästewohnungen in Neukölln und Tempelhof, welche ausschließlich Mieterinnen und Mietern der STADT UND LAND zur Verfügung stehen.“

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

„Die WBM hat in folgenden Standorten möblierte Wohnungen: Mitte, Friedrichshain. Anteil möblierter WE am Gesamtbestand 0,2 %.“

Die GESOBAU AG, Gewobag AG und HOWOGE GmbH haben keine Angebote in dem angesprochenen Segment.

Frage 8:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für Senior*innen zur Verfügung steht?

Frage 10:

Welche Mietpreisbeschränkungen existieren, um auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für Senior*innen zu sichern?

Antwort zu 8 und 10:

Für Seniorinnen und Senioren, die Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhalten, übernimmt das bezirkliche Sozialamt die angemessenen Kosten der Unterkunft, was sicherstellt, dass auch für einkommensschwache ältere Menschen die Wohnung leistbar bleibt. Verbesserte Leistungen im Rahmen der Wohngeldgewährung seit Anfang 2023, wie die Einführung einer Heizkostenkomponente und einer Klimakomponente, erhöhen die finanzielle Unterstützung für Haushalte mit niedrigem Einkommen und erweitern somit den Bestand an bezahlbarem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Die im Wohngeldgesetz geregelte Fortschreibung der Berechnungsgrößen alle zwei Jahre, erstmals zum 1. Januar 2025, gewährleistet die Anpassung der Wohngeldleistungen entsprechend der Preisentwicklung. Zudem können Seniorinnen und Senioren, die in bis zum Jahr 2002 geförderten Sozialwohnungen leben, einen durch Berlin finanzierten Mietzuschuss erhalten, um die Mietbelastung tragbar zu halten.

Der Senat nutzt darüber hinaus die im Rahmen des bundeseinheitlichen Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch gegebenen Möglichkeiten zur Mietbeschränkung. Mit dem Erlass der Kappungsgrenzenverordnung im Jahr 2023 sichert Berlin auch weiterhin, dass Mieterhöhungen

innerhalb von drei Jahren auf maximal 15 Prozent statt der üblichen 20 Prozent begrenzt sind. Aufgrund des Erlasses der Mietenbegrenzungsverordnung gilt die Mietpreisbremse in ganz Berlin und begrenzt die Miete bei Neuvermietungen regelmäßig auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Besondere Mietpreisbeschränkungen über das allgemeine Mietrecht hinaus gelten für Seniorenwohnhäuser oder -wohnheime aufgrund von Förderungen bei Objekten, bei denen die Bindungszeit fortbesteht.

Frage 9:

Welche Planungs- und Standortvorgaben berücksichtigt der Senat bei der Entwicklung neuer Seniorenwohnanlagen?

Antwort zu 9:

Die Planungsvorgaben für die Erschließung von neuen Stadtquartieren (NSQ) und den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) sowie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen berücksichtigen bereits Fragen der Barrierefreiheit, die gerade für Seniorinnen und Senioren wichtig sind.

Berlin, den 23.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen