

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. September 2024)

zum Thema:

Deutsche Wohnen verdrängt Mieterinnen und Mieter

und **Antwort** vom 1. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20320
vom 16. September 2024
über Deutsche Wohnen verdrängt Mieterinnen und Mieter

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 das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben bzw. ist in die Beantwortung der Fragen eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten stehen nach Kenntnis des Bezirksamtes aktuell in der Siedlung Westend (Scottweg 3/31, Swiftweg 1/5, Dickensweg 3-14 A und 16/34 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) leer und wie lange besteht dieser Leerstand bereits?

Antwort zu 1:

Im Scottweg 3/31 stehen nach dem Kenntnisstand des Wohnungsamtes 34 Wohneinheiten leer, im Swiftweg 2/5 stehen 3 Wohneinheiten leer, im Dickensweg 3 - 14 A stehen 39 Wohneinheiten leer und im Dickensweg 16/34 stehen 22 Wohneinheiten leer.

Zur Dauer liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 2:

Welche zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren laufen aktuell, u.a. wegen Leerstand von Wohnungen in der Siedlung Westend?

Antwort zu 2:

Derzeit wird zu jeder Wohneinheit ein Leerstandsverfahren bearbeitet.

Frage 3:

Was unternimmt das Bezirksamt, um den Leerstand wieder Wohnzwecken zuzuführen?

Antwort zu 3:

Es ist bekannt, dass ein Durchführungsvertrag für die o.g. Grundstücke existiert, zu welchem bereits mehrere Nachträge geschlossen wurden. Sofern ein städtebaulicher Vertrag existiert, wird eine (Leerstands- oder auch Abriss-)Genehmigung gem. § 3 Abs. 6 Nr. 4 ZwVbVO durch diesen Vertrag ersetzt. Vorliegend tritt der städtebauliche Vertrag jedoch erst dann in Kraft, wenn eine Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer Planreifebestätigung nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt wurde. Dennoch werden zeitgleich die Ermittlungen in den Leerstandsverfahren bei dem Wohnungsamt vorangetrieben mit der Überprüfung, ob eine Zwischenvermietung bis zum Inkrafttreten des städtebaulichen Vertrages durchführbar ist.

Frage 4:

Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens für den Bebauungsplan 4-59VE?

Antwort zu 4:

Es wurden zuletzt im August/September 2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die eingeschränkte erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Frage 5:

Beabsichtigt das Bezirksamt das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der aktuellen Wahlperiode zum Abschluss zu bringen und wenn ja, ist eine Anpassung an den aktuell bekannten städtebaulichen Vertrag geplant?

Antwort zu 5:

Es ist angestrebt, das Verfahren in dieser Legislaturperiode abzuschließen.

Frage 6:

Welche Kenntnisse haben Senat und Bezirksamt darüber, ob die Deutsche Wohnen überhaupt noch ein Interesse am Abriss und Neubau von Wohnungen hat oder ob das Grundstück weiterverkauft werden soll?

Antwort zu 6:

Da es laufende Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin zum Bebauungsplan gibt, wird davon ausgegangen, dass weiterhin ein Realisierungsinteresse besteht. Verkaufsabsichten der Vorhabenträgerin sind nicht bekannt.

Frage 7:

Welche Regelungen für die Mieterinnen und Mieter sollen getroffen werden, für Aus- und Wiedereinzug in Bezug auf die Miethöhe und Übernahme der Umzugskosten durch die Deutsche Wohnen?

Antwort zu 7:

Mit der Vorhabenträgerin ist für den Fall des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder für den Fall, dass eine Baugenehmigung auf Grundlage einer Planreifeentscheidung erteilt wird folgendes vereinbart:

Im Rahmen der Zwischenumsetzung von Bestandsmietern entspricht die Miethöhe für die Ersatzwohnung maximal der Bruttowarmmiete, die die jeweiligen Mieter für die zuvor bewohnte Wohnung gezahlt haben.

Die Vorhabenträgerin erstattet den Bestandsmietern die Standardumzugskosten für die Zwischenumsetzung in die Ersatzwohnung und den Rückumzug in die Neubauwohnung im Projektgebiet.

Frage 8:

Wie viele Wohneinheiten sollen gebaut werden und wie hoch ist dabei der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen?

Antwort zu 8:

Es sollen nach Planung zum Stand der öffentlichen Auslegung im Jahr 2022 insgesamt 661 Wohneinheiten errichtet werden. Da die Grundzustimmung der damaligen Grundstückseigentümerin vor dem Stichtag am 01. Februar 2017 erfolgt ist, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in der Fassung von 2015 zur Anwendung. Demnach sind 25 Prozent der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (ermittelt durch ein standardisiertes Berechnungsverfahren des Berliner Modells (1 WE = 100 m² BGF) als mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten zu errichten. Dies sind beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-59 VE mit Stand 2022 insgesamt mietpreis- und belegungsgebundene 165 Wohneinheiten.

Berlin, den 01.10.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen