

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	01.02.2013
<b>Hehmke, Andy</b>	Weitergabe an BA:	04.02.2013
<b>Fraktion der SPD</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	18.02.2013
	Beantwortet:	19.02.2013
Antwort von:	Erledigt:	19.02.2013
<b>Abt. Finanzen, Personal und Stadtentwicklung</b>	Erfasst:	04.02.2013
	Geändert:	

---

## **Mehr preisgünstigen Wohnraum in Friedrichshain-Kreuzberg schaffen!**

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

### **1. Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, um den Anteil von Wohnbebauung (mit möglichst hohem Anteil an preiswerten Wohnungen) im Vergleich zu den bisherigen Planungen im Bezirk zu erhöhen?**

Zu 1.

Der Siedlungsbereich von Friedrichshain-Kreuzberg gehört zu den am dichtest besiedelten Gebieten von Berlin. Vor diesem Hintergrund sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten begrenzt. Diese Nachverdichtungsmöglichkeiten werden, wie die Genehmigungszahlen der entsprechenden Bauvorhaben zeigen, schon jetzt intensiv genutzt. Der Bezirk liegt im oberen Drittel der geplanten bzw. genehmigten Wohneinheiten.

Das Bezirksamt unterstützt dabei den Trend, in vormalig festgesetzten Kerngebieten wieder Mischgebiete zu entwickeln, weil auch dadurch (neben einer Baudichtenverringering) erheblich mehr Wohnungen nachgewiesen werden können.

Den Weg einer weiteren GFZ-Erhöhung für Neubaugebiete folgt das Bezirksamt nicht, da mit vermehren Wohnungsneubau sich auch die Defizite der bestehenden Infrastruktur sowie der wohnungsnahen Frei- und Grünflächen verschärfen. Die weitere bauliche Verdichtung durch eine Unterschreitung der Abstandsflächen wird ebenfalls nicht mitgetragen, da dadurch keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr erreichbar sind.

Hinzuweisen ist, dass „bezahlbarer Wohnraum“ nur entweder über eine (geplante) öffentliche Förderung (zur Zeit für städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften vorgesehen) erreichbar ist oder in geringem Umfang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch städtebauliche Verträge.

### **2. Ist es aus der Sicht des Bezirksamtes überhaupt erstrebenswert, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Friedrichshain-Kreuzberg über die bisherigen Planungen hinaus**

**mit einer Priorität zu versehen und wenn ja, in welcher Weise ist das Bezirksamt diesbezüglich bereits tätig geworden bzw. wird es tätig werden?**

Zu 2.

Entsprechend der Antwort zur 1. Frage ist es durchaus sinnvoll, bisherige Kerngebiete bzw. geplante Kerngebiete zu prüfen, in welchem Umfang mehr Wohnungsneubau möglich ist. Dies

wurde schon z.B. im Kerngebietsbereich des Friedrichshainer Spreeufer erfolgreich überprüft und ebenfalls für das Areal der sog. „Matthias-Gärten“ (Friedenstraße) erreicht

**3. Steht das Bezirksamt in Kontakt mit dem Berliner Studentenwerk, um Möglichkeiten zu erörtern, auch neuen Wohnraum für Studierende in Friedrichshain-Kreuzberg zu schaffen?**

Zu 3.

Das Thema studentisches (bezahlbares) Wohnen beschäftigt das Bezirksamt schon länger und ist immer wieder Gesprächsgegenstand in den Verhandlungen mit Investoren. Zur Zeit werden von drei Investoren in größerem Umfang studentisches Wohnen geprüft bzw. verhandelt.

**4. Wenn nein, beabsichtigt das Bezirksamt, mit dem Studentenwerk ins Gespräch zu kommen, um solche Möglichkeiten erstmals gemeinsam zu erörtern (nicht ausschließlich in Bezug auf Neubau, sondern auch auf etwaige Nachnutzungen/ Umnutzungen von Bestandsgebäuden)?**

Zu 4.

Das Bezirksamt wird das Studentenwerk über die Planungen der o.g. Investoren informieren und dabei klären, ob sie in diese Überlegungen integriert werden können. Hinzuweisen ist, dass am „Runden Tisch-Wohnraum für Studierende“ am 27.11.2012 das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung noch einmal deutlich gemacht hat, dass die Kompensationsmittel des Bundes (für Berlin ca. 32 Mio Euro/ jährlich) zielgerichtet auch in den Wohnungsneubau für Studierende verwendet werden können.

**5. Teilt das Bezirksamt die Auffassung des Fragestellers, dass aufgrund des Wohnungsmangels in Berlin und eines starken Zuzugsdrucks Bestrebungen nicht ausreichen, die allein darauf abzielen, die Bestandsmieten und die Mieten bei Neuabschlüssen durch Verordnungen und Gesetzesänderungen zu regulieren, sondern dass es zusätzlich einer starken Ausweitung des Wohnungsneubaus im gesamten Berliner Stadtraum bedarf, um wieder einen Wohnungsmarkt zu erreichen, der Mieterinnen und Mietern ermöglicht, preisgünstigen Wohnraum anzumieten?**

Zu 5.

Das inzwischen deutlich erkennbare Mietenproblem ist ein Problem bezahlbarer Mieten im Bestand. Eine Lösung dieses Problems wird nicht alleine durch die entsprechenden Änderungen des Mietrechts erreichbar sein, sondern erfordert auch eine radikale Mietenreduzierung und Konsolidierung in den ca. 270 000 WE in städtischer Hand. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum für Berlin erfordert vor dem Hintergrund zu geringer Wohnungsneubauraten in den letzten zehn Jahren und dem strukturellen Anstieg von Singl-Haushalten auch verstärkten Wohnungsneubau. Hinsichtlich der zu erwartenden Alterszusammensetzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch dieses Bevölkerungswachstum in großen Anteilen auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sein wird.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Schulz, Bezirksbürgermeister