



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WohnBau Frankfurt: Friedenseck 4 - 8 Teilrückbau im Stadtteil Neuberesinchen

28.06.2017 Fachinformation

Erstmalig stellte die WohnBau Frankfurt einen Antrag auf Fortschreibung des INSEK für den Teilrückbau eines Wohngebäudes. In Frankfurt (Oder) herrscht, bedingt durch die demografische Entwicklung, weiterhin ein starkes Überangebot an Wohnungen im Verhältnis zu nachfragenden Haushalten, mit der Folge, dass viele Wohnungen leer stehen. Die WohnBau Frankfurt hatte zunächst den Bestand im Friedenseck 4 - 8 unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet und insbesondere hinsichtlich der Frage, ob und wie dieses Gebäude der heutigen Marktnachfrage angepasst werden kann, analysiert. Der Leerstand konzentriert sich in diesem Gebäude in den oberen beiden Etagen (von 20 Wohnungen standen zum 31. Mai 2017 bereits 12 Wohnungen leer). Die verbleibenden Wohnungen sind aktuell vollständig vermietet.

Der Einbau eines Aufzuges wäre erforderlich, um die Wohnungen entsprechend den veränderten Bedarfen zukunftsfähig anbieten zu können. Ein nachträglicher Aufzugseinbau ist aber kostenintensiv. Der Aufzug würde in diesem Bautyp pro Etage lediglich zwei Wohnungen erreichen und hätte für alle dort wohnenden Mieter zur Folge, dass durch Modernisierungsmieterhöhungen die Mieten stark steigen.

Der Teilabriss und die geplante Sanierung des verbleibenden Wohnungsbestandes führen zu einer Stabilisierung und Aufwertung des näheren Umfeldes.

Bereits im Jahr 2018 soll mit dem Rückbau des 4. und 5. Geschosses im Friedenseck 4 - 8 begonnen werden.

Die Mieter wurden bereits umfänglich in Mieterveranstaltungen informiert. Ein Auszug der verbleibenden Mieter ist nicht erforderlich. Aus Sicherheitsgründen werden jedoch sie für einen kurzen Zeitraum von 3 bis 4 Arbeitstagen gebeten, aufgangsweise die Wohnungen nach Abrissfortschritt zu verlassen.

Von den noch zu versorgenden 8 Mietparteien in den beiden oberen Etagen wohnen 4 in 1-Raum-Wohnungen und jeweils 2 Mietparteien in 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen. Die WohnBau Frankfurt ist sicher, alle 8 Mietparteien im eigenen Bestand mit adäquatem Wohnraum versorgen zu können.

Im Unterschied zu dem kompletten Rückbau eines Wohngebäudes, der nahezu vollständig durch Fördermittel gedeckt werden kann, stellt sich ein Teilrückbau unwirtschaftlicher dar. Neben der Rückführung vorhandener Altschulden muss umfänglich in die Wiederherstellung des Objektes investiert werden, ohne dass dies zu höheren Mietbelastungen führt.

Der konsequente Abriss im Stadtumbau hat die betroffenen Unternehmen in die Lage versetzt, mehr auch über den Teilrückbau nachzudenken und diesen zu finanzieren. Deshalb sieht die WohnBau Frankfurt den Teilrückbau des Friedenseck 4 - 8 als Pilotprojekt, um bei erfolgreicher Umsetzung und Mieterakzeptanz in den Jahren ab 2021 weitere entsprechende Maßnahmen folgen zu lassen.