Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 14 192
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 09. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2014) und **Antwort**

Erwerb von Bauträgerprojekten durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie viele Bauträgerprojekte (Kauf von Grundstück und hergestellten/herzustellenden Wohngebäuden) haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2012, 2013 und seit Jahresbeginn 2014 erworben (bitte differenziert nach Gesellschaften und Jahren auflisten)?

Antwort zu 1: Degewo: Bauvorhaben Elly-Heuss-Knapp-Straße 36-38 in Rudow im Jahr 2013 mit 109 Wohnungen;

GESOBAU: Zwei Projekte: 2013 das Projekt „Thulestraße 31-33“ mit 107 Wohnungen und 2014 das Projekt „Pankower Gärten“ mit 100 Wohnungen;

GEWOBAG: Projekt Kiefholzstraße mit 98 Wohnungen;

HOWOGE:
Projekte der HOWOGE:

Jahr	Projekt	Anzahl WE	Bezirk
2013	Schokostücke	157	Lichtenberg
2013	Küstriner Str. 18	44	Lichtenberg
2014	Reichenberger Str. 4	64	Lichtenberg
2014	Freudenbergareal	122	Friedrichshain-Kreuzberg
Gesamt		**387**	

STADT und LAND: Im Jahr 2014 Otto-Franke-Str./Handjerystr. in Treptow-Köpenick mit 97 Wohnungen;

WBM: Kein Projekt.

Frage 2: Zu welchen Konditionen erwerben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Bauträgerprojekte (z.B. Kaufpreis pro m² Geschossfläche bzw. Wohnfläche) und wie wird sichergestellt, dass in den Objekten ein relevanter Anteil an Wohnungen an Haushalte mit geringen und mittleren Einkommensgruppen vermietet wird?

Antwort zu 2: Über die Kaufpreise der Bauträgerprojekte wurde mit den Verkäufern Stillschweigen vereinbart. Durch eine entsprechende Mietenspreizung wird sichergestellt, dass mit diesen Projekten auch Wohnraum für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen geschaffen wird. Zudem erhalten einige dieser Projekte soziale Wohnraumförderung, die bei den geförderten Wohnungen zu durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,50 €/m²/mtl. führen.

Frage 3: Welche Gründe und Kriterien sind für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften maßgeblich, um den Erwerb von Bauträgerprojekten anzustreben?

Antwort zu 3: Durch den Erwerb von Bauträgerprojekten kann das Ziel der Bestandserweiterung städtischer Wohnungsbaugesellschaften durch Neubauten unterstützt werden. Die Auswahl der Projekte erfolgt anhand der Lage, der Qualität, den Anforderungen an Wohnraum in den Kiezen sowie durch die Definition von Mindestanforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Projektes.

Frage 4: Wie werden die Wohnungsbaugesellschaften auf Bauträgerprojekte aufmerksam und welche Bauträgerprojekte haben die Wohnungsbaugesellschaften selbst in Auftrag gegeben?

Antwort zu 4: Die Bauträgerprojekte werden in der Regel direkt vom Verkäufer oder über Makler am Markt angeboten.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 5: Ist der Erwerb von Bauträgerprojekten innerhalb der neu konzipierten Wohnraumförderung förderfähig, wenn ja unter welchen Voraussetzungen, wenn nein warum nicht?

Antwort zu 5: Ja, wenn entsprechende Anträge gestellt werden und der Bauträger auf die Einhaltung der Förderbedingungen geachtet hat.

Frage 6: Ist der Erwerb von Bauträgerprojekten durch städtische Wohnungsbaugesellschaften notwendig, um die vom Senat vorgegebenen Zielzahlen für den Wohnungsneubau zu erreichen?

Antwort zu 6: Ja, der Erwerb von Bauträgerprojekten stellt in der derzeitigen Wohnungssituation eine notwendige Ergänzung dar, um die Ziele zu erfüllen und kurzfristig neuerrichtete Wohnungen auch bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften anbieten zu können. Derartige Projekte haben in der Regel eine Baugenehmigung oder stehen kurz vor dem Baubeginn.

Frage 7: Wie unterscheiden sich die Kosten bei selbst ausgeführten, von einem durch ein Generalübernehmer errichteten und von einem Bauträger erworbenen Wohnungsneubau und welche Auswirkungen hat dies auf die kalkulatorischen Miethöhen?

Antwort zu 7: Hierzu kann keine eindeutige Aussage getroffen werden, da die Kosten von vielfältigen Aspekten abhängen. Die Kosten, aber auch die Kostenverhältnisse zwischen den verschiedenen Beauftragungen und Erwerben variieren insbesondere mit Projektgröße, Komplexität des Bauwerks sowie Komplexität und Lage des Grundstücks. Kostenvorteile des Generalübernehmermodells setzen größere Projektvolumina voraus.

Berlin, den 24. Juli 2014

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2014)