

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 18. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2020)

zum Thema:

Ankauf von Projektentwicklungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 04. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Sep. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24561
vom 18.08.2020
über Ankauf von Projektentwicklungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

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

Frage 1:

Wie viele Projektentwicklungen des Wohnungsneubaus haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2018 bis heute angekauft; um wie viele Wohneinheiten handelt es sich?

Frage 2:

Wie viele Projektentwicklungen planen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren anzukaufen; um wie viele Wohneinheiten handelt es sich?

Antwort zu 1 und 2:

Die Anzahl der angekauften Projektentwicklungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen

Jahre	Anzahl der angekauften und geplanten Projektentwicklungen	Anzahl der Wohneinheiten
2018	9	1.786
2019	6	1.207
2020	3	437
2021	11	2.967
2022	4	1.295

Frage 3:

Um welche Bauträger und Projektentwickler handelt es sich namentlich; wie viele und welche Projekte haben sie bereits für städtische Wohnungsbaugesellschaften entwickelt? (bitte einzeln nach Jahren und Bezirken auflisten)

Antwort zu 3:

Es handelt es sich um vertrauliche Daten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 4:

Wie läuft die Projektübernahme von der Akquise bis zur Übergabe idealtypisch ab; welche Verträge mit welchen Inhalten werden dabei geschlossen?

Frage 6:

Welche Risiken verbleiben beim Projektentwickler, welche Risiken bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Antwort zu 4 und 6:

Forward-Deals (Ankauf von Projektentwicklungen) werden zunehmend zu einem sehr frühen Stadium des Bauprojekts abgeschlossen, teilweise zu einem Zeitpunkt, zu dem noch nicht eindeutig feststeht, was bauplanungsrechtlich möglich ist.

Die Parteien vereinbaren in diesem Fall ein Prozedere, das es ermöglicht, die geschuldete Bauleistung im weiteren Fortgang genauer zu bestimmen. Zudem wird in der Regel für größere Abweichungen ein Rücktrittsrecht vereinbart.

Der Projektentwickler erbringt im Verhältnis zum Käufer mit der Errichtung des Gebäudes eine Werkleistung, für die sie nach dem Gesetz grundsätzlich eine fünfjährige – bei Geltung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) vierjährige – Gewährleistung übernehmen.

Statt einer Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung vereinbaren die Parteien häufig, dass die erwerbende städtische Wohnungsbaugesellschaft bereits während der Baumaßnahme Abschlagszahlungen leistet. Solche Abschlagszahlungen führen dazu, dass sich die Wohnungsbaugesellschaften vertraglich gegen eine Insolvenz des Projektentwicklers während der Baumaßnahme absichern müssen.

Da in jedem Fall des Forward-Deals das zu erwerbende Produkt noch nicht hergestellt ist, wird standardmäßig eine genaue Definition des Kaufgegenstandes in Form einer detaillierten Baubeschreibung mit einem entsprechenden Anforderungskatalog und ein Zeitplan für die Abwicklung vertraglich vereinbart.

Grundsätzlich vereinbart werden Eintrittsrechte in die vom Projektentwickler geschlossenen Generalunternehmer- bzw. Generalübernehmerverträge. Dies ermöglicht der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gegebenenfalls einen Teilrücktritt und so das unfertige Bauprojekt zu übernehmen, den Leistungsstand abzurechnen und auf eigene Kosten und eigenes Risiko fertig zu stellen.

Als relevantes Risiko bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bleibt das Finanzierungsrisiko und mittelbar das Kostenrisiko bei einer nicht vom Vertragspartner zu vertretenden Verlängerung der Projektlaufzeit.

Forward-Deals bieten Vorteile und Risiken für beide Seiten. Der Projektentwickler hat in einem sehr frühen Stadium bereits die Sicherheit, sein Produkt verkauft zu haben und kann sich damit die Finanzierung erleichtern. Projektentwicklungen nehmen meist mehrere Jahre in Anspruch, in der sich Bedarfe und Nachfrage auch ändern können. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sichern sich zu einem sehr frühen Stadium die Errichtung von Wohnungen und können bei einem frühen Abschluss des Kaufvertrages das Bausoll überwachen und auf die Bauausführung und Qualitäten Einfluss nehmen. Ein Monitoring auf der Baustelle sichert die Interessen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Änderungen des Bausolls und von Terminen, Produktauswahl im Innenausbau usw.

Frage 5:

Wie viele Ankäufe erfolgten durch Übernahme nicht schlüsselfertiger Entwicklungen seit 2011? (bitte nach Gesellschaften und Bezirken und Jahren auflisten)

Antwort zu 5:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 7:

Wie wird die Qualität (architektonischer Entwurf, Ausführung, Außenraumgestaltung etc.) festgelegt und überwacht?

Antwort zu 7:

Die Qualitäten werden vertraglich zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und den Projektentwicklern festgelegt. Im Rahmen des Baucontrollings überwachen die technischen Mitarbeiter der Baucontrollingabteilung oder beauftragte Sachverständige die Einhaltung der Qualitäten.

Frage 8:

Welche Verabredungen gibt es bei Projektstart zum Anteil geförderter Wohnungen und zur Ausführung dieses Segments (Lage innerhalb des Gesamtobjektes, Ausstattung)?

Frage 9:

Unter welchen Maßgaben können die Projektentwickler zusichern, dass sich das Projekt so finanziert, dass am Ende im geförderten Segment die Mietpreisbindung und im frei finanzierten Segment die Nettokaltmieten nicht über 10 Euro pro Quadratmeter laut Kooperationsvereinbarung wirtschaftlich einzuhalten sind?

Antwort zu 8 und 9:

Auf der Grundlage der Regelungen der Kooperationsvereinbarung sind den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Bedingungen hinsichtlich der Anzahl Neubauwohnungen und der Miethöhe der Wohnungen bekannt. Die Gesellschaften errechnen unter Verwendung dieser Planannahmen die maximal möglichen Gesamtkosten des Bauprojektes/ Projektentwicklungsankaufs. Es ergibt sich aus den Planungsrechnungen letztlich ein Maximalpreis, der für die angebotene Projektentwicklung maximal geboten werden kann. Dieser Preis ist für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Verhandlungsobergrenze in den Kaufverhandlungen mit den externen Projektentwicklern. Die Summe aller vertraglich vereinbarten technischen, juristischen und wirtschaftlichen Maßnahmen beim Ankauf von schlüsselfertigen Projektentwicklungen zielen darauf ab, dass das Bauprojekt innerhalb eines vertraglich vorgegebenen Kosten-, Qualitäts- und Zeitrahmens zu realisieren ist. Auf der Grundlage dieser vertraglich gesicherten Rahmenbedingungen ist es den städtischen Wohnungsbaugesellschaften schon bei Projektbeginn möglich, die vom Gesellschafter vorgegebenen Bedingungen hinsichtlich der Anzahl der geförderten Wohnungen als auch die Einstiegsrente der freifinanzierten Wohnungen (durchschnittlich unter 10,00 €) zuzusagen.

Frage 10:

Welche Vorteile überwiegen beim Projektankauf durch städtische Wohnungsbaugesellschaften gegenüber der eigenen Projektentwicklung (etwa Typenhaus der Stadt und Land, Planungsabteilung BauWerk der degewo); welche Rationalisierung hat ein Projektentwickler, den eine städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht hat?

Antwort zu 10:

Bei einer Eigenentwicklung tragen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sämtliche Projekt- und Kostenrisiken (Baukostenrisiko in Verbindung mit marktbedingter rückläufiger Teilnahme an öffentlich-rechtlichen Ausschreibungen) allein, soweit diese nicht vertraglich auf Dienstleister oder Werkunternehmer verlagert werden können.

Das realisierbare Bauvolumen durch die mit dem Gesellschafter vereinbarten Zielzahlen an Neubauwohnungen ist durch die Anzahl der vorhandenen Grundstücke der städtischen Wohnungsbaugesellschaften begrenzt. Dieses begrenzt das Volumen der Eigenentwicklungen.

Projektentwicklung benötigt Kenntnisse und Expertise aus unterschiedlichen Bereichen. Technisches, betriebswirtschaftliches, rechtliches und bauliches Know How sind unverzichtbar. Durch Projektentwicklungen werden die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgehaltenen Kapazitäten für den Neubau erweitert.

Frage 11:

Wie kann ökologisches Bauen beim Ankauf sichergestellt werden und welche konkreten Maßnahmen wurden dazu in den vergangenen Jahren unternommen?

Antwort zu 11:

Es ist inzwischen gängiger Standard, dass für die zu errichtenden Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorab ein ökologisches Gesamtkonzept für das Gebäude erarbeitet wird. Dieses gilt sowohl für die Eigenentwicklung als auch beim Ankauf von Projektentwicklungen.

Grundvoraussetzungen für das nachhaltig innovative Bauen, Wohnen und Arbeiten sind nicht nur die Planung und der Bau der Gebäude und Anlagen nach dem Stand der Technik, der fachgerechte Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen und Bauteile, sondern auch die Information der Nutzerinnen und Nutzer und ein entsprechendes Nutzerverhalten. Letzteres ist unabhängig von Eigenentwicklung oder dem Kauf von schlüsselfertigen Projektentwicklungen.

Ein baulich-technisches Gebäudekonzept muss grundsätzlich sowohl die gesetzlichen und normativen Anforderungen als auch die Regeln der Technik berücksichtigen. Die spezifischen, durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowohl bei der Eigenentwicklung als auch beim Projektentwicklungsankauf formulierten Nutzungsanforderungen, sind als vertraglich definierte Rahmenbedingungen der Beauftragung von den Projektentwicklern zu erfüllen.

Ergänzend ist zu beachten, dass aufgrund der hohen Planungs- und Bauqualität sowie der Regelungsdichte in Deutschland bereits standardmäßig eine Vielzahl an Einzelaspekten des nachhaltigen ökologischen Bauens berücksichtigt werden muss.

Frage 12:

Welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften können zu den von Projektentwicklern aufgerufenen Marktpreisen selbst bauen anstatt Projektentwicklungen ankaufen zu müssen?

Antwort zu 12:

Grundsätzlich können alle sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst bauen. Bei Wohnungsbauvorhaben auf eigenen Grundstücken ist das auch der Regelfall.

Frage 13:

Wären die gesteckten Ziele im Wohnungsneubau auch ohne Ankäufe von Projektentwicklungen erreichbar? Wenn nein, warum nicht, welche strukturellen Hindernisse gibt es? Wenn ja, warum kaufen dann immer noch städtische Wohnungsbaugesellschaften Projektentwicklungen an?

Antwort zu 13:

Trotz der gestiegenen Bauvolumina durch städtische Wohnungsbaugesellschaften ist zur Erreichung der Neubauzielzahlen auch der Ankauf von Projektentwicklungen notwendig. In der Praxis wird eine große Anzahl von Wohnprojekten von Projektentwicklern begonnen, um insbesondere die öffentlich geförderten Teile noch im Planungsstatus an Wohnungsbaugesellschaften weiterzureichen.

Ein wichtiger Impulsgeber war dabei die Einführung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung und die damit einhergehende Aufteilung von unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Partner.

Berlin, den 4. September 20

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen