

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 09. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. August 2021)

zum Thema:

**Nachverdichtung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 23. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Aug. 2021)

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. 18/28320  
vom 09.08.2021  
über Nachverdichtung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

---

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

Frage 1:

Wie viele Projekte der Nachverdichtung realisieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften derzeit, wie viele sind geplant (bitte nach Gesellschaften aufgliedern)?

Frage 2:

Wie viele Wohnungen sollen durch diese Projekte entstehen?

Antwort zu 1 und 2:

Zu den nachfolgenden Nachverdichtungsprojekten zählen:

Baulückenschließungen, Blockrandschließungen, Verdichtungen von Grundstücksflächen, Dachgeschossaus- und aufbau.

Dort wo Nachverdichtung und Neubau im Bestand umgesetzt wird, sind sie zahlenmäßig hier zusammen erfasst. Alle Nachverdichtungsprojekte werden nach Fertigstellungsjahr aufgeführt. Stichtag ist das aktuelle Jahr 2021 auf der Grundlage der BBU-Projektübersicht Neubau vom 31.03.2021.

1. Degewo: 2 Projekte mit 64 Wohnungen mit Fertigstellungsdatum 2022
2. Gesobau: 5 Projekte mit 444 Wohnungen (WE) mit Fertigstellungsdatum zwischen 2021 und 2023. 10 WE in 2021, 181 WE in 2022 und 253 WE in 2023.
3. Gewobag: 10 Projekte mit 940 Wohnungen (WE) mit Fertigstellungsdatum zwischen 2021 und 2023. 303 WE in 2021, 298 WE in 2022 und 339 WE in 2023.
4. Howoge: 4 Projekte mit 175 Wohnungen mit Fertigstellungsdatum zwischen 2021 bis 2022. 123 WE in 2021 und 52 WE in 2022.
5. STADT UND Land: 4 Projekte mit 477 Wohnungen (WE) mit Fertigstellungsdatum zwischen 2021 und 2023. 32 WE in 2021, 310 WE in 2022 und 135 WE in 2023.

6.WBM: 4 Projekte mit 311 Wohnungen (WE) mit Fertigstellungsdatum zwischen 2021 und 2023. 140 WE in 2022 und 171 WE in 2023.

Darüber hinaus befinden sich für den Zeitraum 2024 bis 2029, 32 Projekte für ca. 3.560 Wohnungen in der Planung.

Frage 3:

Inwieweit ist die Partizipation der betroffenen Mieter\*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Anwohner\*innen gewährleistet, über das Projekt in Baumassenvarianten, aber auch über die grundsätzliche Frage der Umsetzung oder Nichtumsetzung des Projektes mitzuentcheiden?

Antwort zu 3

Berlins Behörden, landeseigene Unternehmen und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften setzen auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit. Das geht weit über das hinaus, was das Gesetz vorschreibt. Dass Bürgerinnen und Bürger an möglichst vielen Vorhaben teilhaben, ist ausdrücklicher Wille von Politik und Verwaltung.

Um die Prinzipien der Bürgerbeteiligung effizienter und um die in der Kooperationsvereinbarung verabredeten Prinzipien der Bürgerbeteiligung noch besser zu verfolgen, haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Anfang 2017 die HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform beauftragt, „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ der WBG zu entwickeln. Im Rahmen von vier Veranstaltungen der Dialog-Reihe zum Thema „Partizipation im Wohnungsbau“ zwischen April und September 2017 diskutierten und verständigten sich Teilnehmende der landeseigenen WBG in Zusammenarbeit mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft über Inhalte, Ziele und Kriterien. Darüber hinaus hat ein umfassender und breit aufgestellter Prozess zu den „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung“ stattgefunden. Viele Menschen haben an den Leitlinien mitgewirkt. Gemeinsam haben sie Grundsätze für Beteiligung formuliert, die für alle Mitwirkenden verbindlich sein sollen.

Die Gesellschaften folgen in diesem Sinne einer umfassenden Partizipationsstrategie.

Frage 4:

Welche Parameter verfolgen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Wirtschaftlichkeit eines Projektes, insbesondere zur Amortisation innerhalb eines bestimmten Zeitraumes?

Frage 5:

Welche Anzahl an Wohnungen wird angesetzt, damit ein Nachverdichtungsprojekt wirtschaftlich sein soll bzw. welche Wirtschaftlichkeitsplanungen müssen die LWU beachten?

Frage 6:

Wie weit kann die Baumasse eines Nachverdichtungsprojektes im Verlauf des Partizipationsverfahrens reduziert werden und ab wann setzen die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit Grenzen?

Frage 7:

Gibt der Gesellschafter diese Parameter vor?

Antwort zu Frage 4 bis 7:

Die Fragen können zusammengefasst für alle Nachverdichtungsprojekte nur allgemein beantwortet werden.

In den Satzungen der Gesellschaften ist in § 2 Gegenstand des Unternehmens unter (5) Nachfolgendes geregelt:

„(5) Soweit gesetzlich nicht anders geregelt, wird sich die Gesellschaft in Berlin beim Abschluss von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung von Mietwohnungen danach ausrichten, dass eine Kosten- bzw. Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung von Rücklagen ermöglicht werden. Die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung sowie der Wohnungsneubau sollen zur städtebaulichen Entwicklung Berlins beitragen und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht werden.“

Der Senat achtet wie der Vorstand bzw. die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat jedes landeseigenen Wohnungsunternehmens fortwährend darauf, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht gefährdet wird.

Frage 8:

Verunmöglichen es die Vorgaben, nachvollziehbaren städtebaulichen Begründungen aus dem Partizipationsverfahren zu folgen, um stattdessen das Projekt wie ursprünglich geplant umzusetzen?

Frage 9:

In wie vielen und welchen Fällen kam es bei Nachverdichtungsprojekten zur Reduzierung der Baumasse, auf wie viel Prozent der geplanten Wohnungen wurde verzichtet?

Antwort zu 8 und 9:

Dazu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 23.8.21

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen