

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 31. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2022)

zum Thema:

Genossenschaften – Unterstützt und Unterstützer?

und **Antwort** vom 17. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Die Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 803
vom 31. Januar 2022
über Genossenschaften - Unterstützt und Unterstützer?

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

Frage 1:

Das Land Berlin hat 2017 die Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften aus dem Landesvermögen angeschoben. Insbesondere die Liste mit 20 Grundstücken gab die Zielmarke vor, in allen Bezirken auch Grundstücke für genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Wie sieht die Abarbeitung der Liste heute, Anfang 2022, aus?

Frage 2:

Welche Grundstücke sind durch das Land an Genossenschaften in Erbpacht übergeben worden (bitte nach Bezirk, Anzahl der Grundstücke und Anzahl der Wohneinheiten auflisten)?

Frage 3:

Gibt es Grundstücke, die angeboten, aber von den Genossenschaften nicht angenommen worden sind? Wenn ja, welche Grundstücke betrifft das und warum wurden diese abgelehnt?

Antwort zu 1 bis 3:

Bei der Bereitstellung von Grundstücken an Genossenschaften konnte ein guter Fortschritt erzielt werden. Aktuell befinden sich vier Liegenschaften in der Anhandgabephase, in welcher nach einem Konzeptverfahren der Erbbaurechtsvertrag verhandelt wird. Bei zwei weiteren Grundstücken wurde der Erbbaurechtsvertrag bereits beurkundet. Fünf Konzeptverfahren befinden sich darüber hinaus aktuell in Vorbereitung. Außerdem sind fünf Direktvergaben an Genossenschaften geplant bzw. bereits in den Vertragsverhandlungen. Bei drei Liegenschaften erfolgen aktuell noch grundstücksbezogene Klärungen, besonders mit Blick auf die Bebaubarkeit. Ein Grundstück der Liste steht voraussichtlich nicht mehr zur Verfügung, da der Bezirk Fachbedarf (Schule) anmelden wird. Aufgrund der Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften und dem Vergaberecht können

darüber hinaus keine konkreten Angaben zu laufenden Verfahren gemacht werden.

Frage 4:

Welche Argumente gegen die Erbpachtlösung bringen die Genossenschaften vor und wie positioniert sich der Senat dazu? Hält er weiterhin an Erbpachtlösungen fest und mit welchen Argumenten begegnet er der Kritik?

Antwort zu 4:

Vonseiten der Genossenschaften wird insbesondere die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses im Vergleich zum aktuellen Kapitalmarktzins moniert. Bei Konzeptverfahren kann der Zins in der Regel jedoch geboten werden. Der Senat hat kürzlich in den „Richtlinien der Regierungspolitik“ bekräftigt, an der Vergabe von Erbbaurechten festzuhalten und grundsätzlich keine Grundstücke zu veräußern. Damit wird generell sichergestellt, dass sich der landeseigene Liegenschaftsbestand nicht weiter verringert. Da den Genossenschaften nunmehr die Maximallaufzeit von 99 Jahren angeboten werden kann, ist das Erbbaurecht nach Auffassung des Senats auch wirtschaftlich zu verwalten. Im Rahmen von Konzeptverfahren haben Genossenschaften zudem die Möglichkeit, ein sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich auf das jeweilige Grundstück angepasste Gebot abzugeben. Ein großer Vorteil, insbesondere für junge Genossenschaften, besteht in der Streckung der Aufwendungen für das zu bebauende Grundstück über die Dauer des Erbbaurechts, was die Realisierungshürden zu Beginn der Projektentwicklung senkt. Im Übrigen werden die Bedingungen des Erbbaurechts in der Gesamtlaufzeit nicht verändert, so dass künftige Hochzinsphasen nicht relevant sein werden. Zurzeit finden darüber hinaus ressortübergreifende Abstimmungen statt, inwieweit die Bedingungen gegebenenfalls noch flexibilisiert werden können.

Frage 5:

Wird es nach dem Amtsende des von Senatorin Lompscher eingesetzten Genossenschaftsbeauftragten Herr Hucke eine prinzipiell andere Herangehensweise bei einem Neustart geben, so dass eine Neubesetzung bei dieser Beauftragtenstelle auch Durchgriffsrechte und Moderationsmöglichkeiten beinhaltet?

Antwort zu 5:

Die Kernaufgabe der oder des künftigen Genossenschaftsbeauftragten wird es auch weiterhin sein, das Genossenschaftswesen in Berlin mit einem hohen Maß an Expertise zu unterstützen. Das schließt, wie bisher, ausdrücklich auch die Moderation in Konfliktfällen ein.

Frage 6:

Ist angesichts der nötigen Informationsrechte, der vielfältigen Verknüpfungen mit Themen zu Wohnen und Flächen eine Anbindung an die Senatskanzlei gegeben, um zusätzlich auch die Stellung der Genossenschaften zu stützen?

Antwort zu 6:

Die Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften genießt für den Senat als Ganzes eine sehr hohe Priorität.

Frage 7:

Wo werden demnächst Kooperationsprojekte von Genossenschaften und Landesunternehmen umgesetzt und was kann aus einer solchen Kooperation als Erfahrung in die Bezirke vermittelt werden?

Antwort zu 7:

Wohnungsneubau von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften wird es künftig in einigen neuen Stadtquartieren geben. Auf den „Buckower Feldern“ hat die STADT UND LAND für drei Baufelder Erbbaurechte im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben. Auch im „Schumacher Quartier“ ist eine Durchmischung auf der Angebotsseite vorgesehen. Im „Neuen Gartenfeld“ wird es ebenfalls enge Kooperationen zwischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zur Entwicklung eines innovativen Neubauquartiers geben.

Berlin, den 17.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen