

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2022)

zum Thema:

Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung

und **Antwort** vom 07. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 263
vom 21. Juni 2022
über Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung

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

Frage 1:

In wie vielen und welchen Fällen wurde bisher für welche Bauvorhaben das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung angewendet und wie viele Wohneinheiten wurde dabei jeweils neu geschaffen (bitte nach Bezirken, Jahren und Wohneinheiten getrennt nach mietpreis- und belegungsgebunden und freifinanziert aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2015:

Bezirk	B-Plan	Wohneinheiten (WE) gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
Neukölln (Ne)	8-30	420	76
Treptow/Köpenick (T/K)	XVI-81	258	25
Lichtenberg (Li)	11-60	530	132
Mitte (Mi)	1-64aVE	709	120

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2016:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
Tempelhof/Schöneberg (T/S)	7-66VE	300	45
T/S	7-65VE	397	99
Friedrichshain/Kreuzberg (F/K)	VI-140g VE	168	19
Mi	1-62a	856	215
F/K	V-1-2	407	30
F/K	V-1-1	178	89
T/S	7-68	940	235
Mi	1-67VE	823	125
T/K	XV-71	185	0 (indiv. Wohnungsbau)
T/K	XV-29bVE	345	123
T/S	7-73VE	255	54
Mi	I-14a	516	120

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2017:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
Reinickendorf (Rei)	12-58	132	33
Li	11-114	127	32
Spandau (Sp)	5-87a	216	4
Ne	XIV-293b	162	54
Steglitz/Zehlendorf (S/Z)	6-32	134	33
Li	11-9c	390	98

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2018:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
Marzahn/Hellersdorf (M/H)	XXI-40bb	577	145
T/K	9-11VE	67	16
Li	11-47ba	1.008	252
Sp	5-102	1.183	295
Charlottenburg/Wilmersdorf (C/W)	4-59VE	661	165
Li	11-120	562	140
Ne	8-52ba	45	0 (indiv. Wohnungsbau)

Li	11-94VE	296	74
Ne	8-66	857	257
S/Z	6-24	222	55
Li	11-93	115	24
Re	12-53	70	17
T/K	9-50a	696	174
Li	XVII-50aba	1.058	181
Re	12-54	194	48
Sp	5-97VE	127	31
C/W	4-62	240	58
T/S	7-77VE	529	99
Sp	5-109	3.679	920
Li	11-57a	148	37
F/K	2-35a VE	236	59
Sp	5-91	578	127
SZ	6-30	2.669	538
C/W	VII-233-1VE	265	72
Sp	5-113	431	108
C/W	4-64	368	66
Sp	5-107	764	191
T/S	7-75	142	35
T/S	7-81VE	397	116
M/H	10-44	743	186
M/H	10-45	345	103
Sp	5-74	440	132
Sp	5-73	302	68
Li	11-116VE	167	41
Li	11-118VE	888	222

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2019:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
T/S	7-87	219	65
C/W	4-65	111	33
S/Z	6-31 VE	245	73
Ne	8-86a	225	67

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2020:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
T/K	9-55VE	306	91

C/W	4-57VE	100	32
F/K	VI-46-1	376	23
F/K	VI-46-1	297	89
Pa	3-41	334	100

Geschlossene städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2021:

Bezirk	B-Plan	WE gesamt	WE mietpreis- und belegungsgebunden
T/S	7-83	114	34
M/H	10-86	259	77
C/W	4-73	162	48

Frage 2:

In wie vielen und welchen Fällen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Bauvorhaben nach dem Berliner Modell in Form von Projektankäufen einen Teil der Wohneinheiten übernommen (bitte nach Bezirken, Jahren und Wohneinheiten getrennt nach mietpreis- und belegungsgebunden und freifinanziert aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Die Informationen zur spezifischen Unterteilung der Übernahme von Wohneinheiten aus Vorhaben nach dem Berliner Modell im Rahmen von Projektankäufen liegen dem Senat nicht vor. Objektspezifische Miethöhen sind Bestandteil der Gesamtberichterstattung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (WBG) an den Senat. Diese fließen neben den Bestandswohnungen auch für den Neubau in das Mietenreporting ein. Der Senat stellt das Mietenreporting dem Abgeordnetenhaus jährlich – Mitte des Jahres - im Rahmen des Berichtes: „Bericht zur Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen des jährlichen Evaluationsberichtes zur Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung"“ zur Verfügung.

Frage 3:

In wie vielen und welchen Fällen wurden bisher bei der Erbringung des Neubaus von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Rahmen des Berliner Modells auch Fördermittel der Neubauförderung in Anspruch genommen (bitte nach Bezirken, Jahren und Wohneinheiten getrennt nach mietpreis- und belegungsgebunden und freifinanziert aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Die nachfolgende Übersicht stellt die Bewilligungen in der Neubauförderung für Vorhaben im Berliner Modell differenziert nach Wohnungsbauprogrammjahren und Bezirken dar. Aufgezeigt werden die im Vorhaben insgesamt geplanten Wohnungen sowie die davon geförderten und freifinanzierten Anteile.

Bezirk/ Wohnungsbauprogrammjahr (WP)	Summe von WE gesamt	Summe von WE gefördert	Summe von WE frei finanziert (bewilligt)
--	------------------------	---------------------------	--

Charlottenburg-Wilmersdorf	93	93	0
WP 2018	93	93	0
Friedrichshain-Kreuzberg	416	30	386
WP 2016	416	30	386
Hohenschönhausen	186	46	140
WP 2016	186	46	140
Lichtenberg	1303	298	1005
WP 2016	580	132	448
WP 2017	588	113	475
WP 2018	135	53	82
Mitte	302	252	50
WP 2015	122	122	0
WP 2016	41	10	31
WP 2017	139	120	19
Neukölln	424	124	300
WP 2017	214	54	160
WP 2020	210	70	140
Reinickendorf	92	30	62
WP 2016	92	30	62
Spandau	567	324	243
WP 2016	312	256	56
WP 2017	167	32	135
WP 2020	88	36	52
Steglitz-Zehlendorf	296	171	125
WP 2018	36	36	0
WP 2019	260	135	125
Tempelhof-Schöneberg	2597	673	1924
WP 2015	296	45	251
WP 2017	1695	417	1278
WP 2018	124	99	25
WP 2020	432	99	333
WP 2021	50	13	37
Treptow- Köpenick	475	139	336
WP 2015	410	123	287
WP 2020	65	16	49
Gesamtergebnis	6751	2180	4571

Frage 4:

Inwiefern könnte ein Aufteilungsverbot für einen Anteil der freifinanzierten Neubauwohnungen im Rahmen des Berliner Modells vereinbart werden und warum hat der Senat bisher darauf verzichtet, eine solche Vorgabe in die Leitlinien zu übernehmen? Soll künftig ein Aufteilungsverbot gelten und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4:

Ein Aufteilungsverbot für einen Anteil der freifinanzierten Neubauwohnungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) ist kein Bestandteil der Leitlinie.

In der UmwandlungsVO nach § 250 BauGB ist verankert, dass gem. § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Begründung von Wohnungseigentum („Aufteilung“) ausschließlich dann genehmigungspflichtig ist, wenn es sich um ein Bestandsgebäude (und Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen) handelt. Da § 250 BauGB ein Bundesgesetz ist, kann das Land Berlin davon nicht abweichen, so dass es rechtlich unmöglich ist ein „Aufteilungsverbot“ für Neubauten auf Landesebene zu erlassen.

Frage 5:

Für welche soziale Infrastrukturmaßnahmen müssen Bauherr*innen bisher Abgaben in welcher Höhe entrichten und wie soll sich dies künftig entwickeln? Inwiefern wäre eine Ausweitung der Abgaben auf weiterführende Schulen, Jugend- und Kultureinrichtungen oder Freizeiteinrichtungen möglich?

Antwort zu 5:

Es besteht ein Rechtsanspruch auf einen Kita- und Grundschulplatz.

Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Kindertages- und Grundschulplätzen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, übernimmt der Vorhabenträger eine Kostenbeteiligung. Diese bezieht sich auf die anteiligen Grundstücks- und Hochbaukosten.

Diese Leistungen bilden die Grundlage für eine abwägungsfehlerfreie Planaufstellung.

Der Kostenkennwert für einen Kitaplatz liegt derzeit bei 40.000 €, der Kostenkennwert für einen Grundschulplatz bei 68.700 €. Die Kostenkennwerte werden jährlich fortgeschrieben.

Die vertragliche Vereinbarung einer Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für weiterführende Schulen, Jugend- und Kultureinrichtungen oder Freizeiteinrichtungen ist kein Regelbestandteil des Berliner Modells.

Eine Kostenbeteiligung zur Herstellung weiterer sozialer Infrastruktur (über Kita und Grundschule hinaus) kann jedoch vereinbart werden, soweit dies eine Folge aus dem Vorhaben darstellt. Das städtebauliche Erfordernis muss dann im Einzelfall hergeleitet und begründet werden.

Frage 6:

In wie vielen Fällen haben Bauherr*innen Ausgleichszahlungen erbracht, um aus dem Lasten der Infrastrukturfolgekosten entlassen zu werden, wie viele finanzielle Mittel wurden hierbei insgesamt erbracht und wofür wurden diese verwendet (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 6:

Im Rahmen des Berliner Modells werden keine Ausgleichszahlungen, um aus den Lasten der Infrastrukturfolgekosten entlassen zu werden, vertraglich vereinbart.

Stattdessen wird eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Folgekosten des Vorhabens vereinbart. Diese Vereinbarung wird entweder in finanzieller oder baulicher Form vertraglich gesichert.

Frage 7:

Bei wie vielen Fokusprojekten entsprechend des Senatsberichts zu laufenden Wohnungsbauvorhaben soll nach Kenntnis des Senats das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommen (bitte nach Bezirken und Jahren und getrennt nach landeseigenen Wohnungsunternehmen und Dritten auflisten)?

- a. Wie viele Wohneinheiten sollen hierbei bis Ende 2026 voraussichtlich fertiggestellt sein (bitte nach Bezirken und Jahren und getrennt nach landeseigenen Wohnungsunternehmen und Dritten auflisten)?

Antwort zu 7:

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2015:

Bezirk	B-Plan	VHT
Ne	8-30	privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2016:

Bezirk	B-Plan	VHT
F/K	V-1-2	Privat
T/S	7-68	landeseigene Wohnungsbauunternehmen (LWU) und Dritte
T/S	7-73VE	Privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells in 2017:

Bezirk	B-Plan	VHT
Li	11-9c	privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2018:

Bezirk	B-Plan	VHT
C/W	4-59VE	Privat
C/W	4-62	Privat
C/W	VII-233-1VE	Privat
C/W	4-64	LWU und Dritte
F/K	2-35a VE	Privat

Li	11-94VE	Privat
Li	XVII-50aba	Privat
Li	11-57a	Privat
Li	11-118VE	LWU und Dritte
M/H	10-44	LWU
M/H	10-45	LWU
Ne	8-66	LWU und Dritte
Re	12-54	Privat
Sp	5-91	Privat
Sp	5-109	LWU und Dritte
Sp	5-107	Privat
Sp	5-102	LWU und Dritte
Sp	5-74	LWU
S/Z	6-24	LWU und Dritte
S/Z	6-30	LWU und Dritte
T/K	9-50a	LWU und Dritte
T/S	7-77VE	Privat
T/S	7-75	LWU
Li	11-47ba	Privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2019:

Bezirk	B-Plan	VHT
Ne	8-86a	LWU und Dritte
T/S	7-87	Privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2020:

Bezirk	B-Plan	VHT
F/K	VI-46-1	LWU
F/K	VI-46-1	Privat
T/K	9-55VE	LWU und Dritte

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2021:

Bezirk	B-Plan	VHT
MH	10-86	Privat

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2022:

Bezirk	B-Plan	VHT
--------	--------	-----

Ne	8-73a	Privat
----	-------	--------

Nachfolgend werden alle Fokusprojekte mit abgegebener Grundzustimmung im Rahmen des Berliner Modells aufgeführt. Eine Vertragsunterzeichnung steht noch aus.

Fokusprojekte mit Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells:

Bezirk	B-Plan / Vorhaben	VHT
C/W	VII-3-2	Privat
Li	11-161VE	Privat
Li	XXII-39-2	LWU
Li	XXII-39-1VE	LWU
Li	11-157	LWU
Li	11-165	LWU und Dritte
Li	11-130VE	Privat
Li	11-173	LWU
Li	11-115VE	Privat
Li	11-128	Privat
Li	11-117VE	Privat
Li	11-158	Privat
M/H	XXI-22-2	LWU und Dritte
M/H	10-29-1 VE	Privat
M/H	10-110 VE	Privat
Mi	1-107	Privat
Ne	XIV-286a	Privat
Pa	3-59	LWU und Dritte
Pa	3-60	Privat
Re	12-70VE	Privat
Re	12-69	Privat
Sp	5-98	LWU
S/Z	6-21VE	Privat
T/K	9-56 VE	LWU
T/K	9-53	Privat
T/K	9-51VE	LWU
T/S	7-92	LWU
T/S	7-94VE	Privat
T/S	7-95	Privat

Antwort zu 7a:

Eine Fertigstellungsfrist bis 2026 ist vorbehaltlich der derzeitigen weltpolitischen Rahmenbedingungen zu betrachten. Im weiteren Projektverlauf der Wohnungsbauvorhaben können Abweichungen von der ursprünglichen Fertigstellungsfrist eintreten.

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2016 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
F/K	V-1-2	Privat	407
T/S	7-68	LWU und Dritte	940

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2017 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
Li	11-9c	privat	390

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2018 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
C/W	4-59VE	Privat	661
C/W	4-64	LWU und Dritte	368
Li	11-94VE	Privat	296
Li	XVII-50aba	Privat	1.058
Li	11-57a	Privat	148
M/H	10-44	LWU	743
M/H	10-45	LWU	345
Re	12-54	Privat	194
Sp	5-91	Privat	578
Sp	5-109	LWU und Dritte	3.679
Sp	5-107	Privat	764
Sp	5-102	LWU und Dritte	1.183
Sp	5-74	LWU	440
S/Z	6-24	LWU und Dritte	222
T/K	9-50a	LWU und Dritte	696
T/S	7-77VE	Privat	529

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2019 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
T/S	7-87	Privat	219

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2020 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
F/K	VI-46-1	LWU	297
F/K	VI-46-1	Privat	376
T/K	9-55VE	LWU und Dritte	306

Fokusprojekte mit geschlossenem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells in 2022 mit einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
Ne	8-73a	Privat	231

Fokusprojekte mit Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells und einer Fertigstellungsfrist bis 2026:

Bezirk	B-Plan	VHT	WE
Li	11-161VE	Privat	202
Li	11-157	LWU	400
Li	11-173	LWU	500
Sp	5-98	LWU	893
T/K	9-56 VE	LWU	174
T/K	9-51VE	LWU	130

Frage 8:

Wie viele Wohneinheiten würden durch die Fokusprojekte im Rahmen des Berliner Modells entstehen, sofern dieses bereits bei einer Geschossfläche Wohnen von 4.000qm zur Anwendung kommen würde?

Antwort zu 8:

Es würden keine zusätzlichen Fokusprojekte im Rahmen des Berliner Modells entstehen, da ein Projekt erst ab 200 WE als Fokusprojekt definiert wird.

Frage 9:

Wann wird die Weiterentwicklung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die im Rahmen des Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen festgehalten wurde und eine Quote für das mittlere Preissegment (bis 180% der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG) von 20 % beinhaltet, rechtskräftig beschlossen?

a. Sollen künftig auf 50 Prozent der Geschossfläche Wohnen oder für 50 Prozent der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden entstehen?

b. Welche Auswirkungen hat es auf die Anwendung des fortentwickelten Berliner Modells, dass einzelne Verbände der Immobilienwirtschaft, z.B. der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), die Bündniserklärung nicht unterschrieben haben?

Antwort zu 9 a und b:

Die Beschlussfassung der Fortschreibung der Leitlinie zum Berliner Modell wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 per Senatsbeschluss erfolgen.

Künftig sollen auf 50 Prozent der Geschossfläche Wohnen mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert werden.

Das einzelne Verbände der Immobilienwirtschaft die Bündniserklärung nicht unterschrieben haben, hat keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Berliner Modells.

Berlin, den 7.7.22

In Vertretung

Ü. Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen