

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juli 2022)

zum Thema:

**Warum werden auf einem bundeseigenen Grundstück keine Sozialwohnungen gebaut?**

und **Antwort** vom 13. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. 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 / 12 463  
vom 04. Juli 2022

über Warum werden auf einem bundeseigenen Grundstück keine Sozialwohnungen gebaut?

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Reinickendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend in der Antwort zu den Fragen 10 und 11 wiedergegeben.

Frage 1:

1. Wie viele Wohneinheiten plant die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Rahmen ihres Bauvorhabens Cité Foch Nord zu errichten?

Antwort zu 1:

Es sind ca. 590 Wohneinheiten geplant.

Frage 2:

Wann ist mit einer Fertigstellung der Wohnungen zu rechnen?

Antwort zu 2:

Da für das Bauvorhaben in der Cité Foch noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, kann dementsprechend weder ein Baubeginn noch ein Fertigstellungstermin benannt werden.

Frage 3:

Wird für das Bauvorhaben im Bezirk Reinickendorf ein Bebauungsplan aufgestellt und falls ja, in welchem Stadium befindet sich dieser?

Antwort zu 3:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens zu schaffen, wurde der Bebauungsplan XX-277a aufgestellt. Aktuell findet die Beteiligung der Fachämter zum Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung für den Städtebaulichen Vertrag statt. Die öffentliche Auslegung ist für Ende 2022 geplant.

Frage 4:

4. Ist es zutreffend, dass für das Bauvorhaben nicht die Regelungen des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung zur Schaffung von 30 Prozent förderfähigen Mietwohnungen der Geschossfläche Wohnen geltend gemacht werden und wenn ja, warum?

Antwort zu 4:

Für das Bauvorhaben werden abweichend von den Richtlinien bzw. Belangen des Berliner Modells die Mietwohnungen, die mietpreis- und belegungsgebunden sind, im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ errichtet. Die Miethöhen sind begrenzt und die Wohnungen werden unter Berücksichtigung sozialer Aspekte vergeben. Die BlmA wendet ihre Mietpreisbegrenzung nicht nur auf 30%, sondern auf ihren gesamten Wohnungsneubau an.

Frage 5:

5. Aus welchen Gründen und zu welchem Zeitpunkt haben die Wohnungsbauleitstelle bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zugestimmt, dass die BlmA aus den Lasten des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung befreit werden? Welche Gespräche wurden hierzu wann mit dem Bezirksamt Reinickendorf geführt und welche Position hat dabei der Bezirk vertreten?

Antwort zu 5:

Aufgrund der Besonderheit der BlmA hat der Senat in diesem Jahr dem Konzept der Wohnungsübergabe an Bundesbedienstete durch die BlmA zugestimmt. Die BlmA vermietet ihre Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen und der Mietzins wird auf dem unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt, jedoch max. auf 10 €/m<sup>2</sup>. Der Senat hat hierzu mehrere Gespräche mit dem Bezirksamt Reinickendorf in den letzten Monaten geführt und sich einvernehmlich abgestimmt.

Frage 6:

Inwiefern und in welcher Höhe beteiligt sich die BlmA an Infrastrukturfolgekosten des Bauvorhabens, wie sie im Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung vereinbart ist? Sofern die BlmA dies nicht tut, warum nicht?

Antwort zu 6:

Die BlmA beteiligt sich anteilig bezogen auf den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf an den Infrastrukturfolgekosten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Diese werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Frage 7:

Zu welchen durchschnittlichen Mietkonditionen sollen wie viele der Neubauwohnungen entstehen? Besteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für Bundesbedienstete, die in die neu gebauten Wohnungen einziehen können?

Antwort zu 7:

Die maximale Miethöhe wird bei der BlmA auf 10 €/m<sup>2</sup> gedeckelt. Die BlmA wendet ihre Mietpreisbegrenzung nicht nur auf 30%, sondern auf ihren gesamten Wohnungsneubau an.

Frage 8:

Inwiefern ist ausgeschlossen, dass die Mietwohnungen in der Zukunft in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können?

Antwort zu 8:

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienortes zur Verfügung. Gemäß wohnungspolitischer Unternehmensstrategie behält die BlmA ihre Wohnungen dauerhaft im Bestand. Im Fall eines Verkaufs durch die BlmA hätte das Land Berlin einen Erstzugriff auf die Wohnungen.

Frage 9:

Für welche Bundesbedienstete aus welchen Bereichen stehen die Neubauwohnungen zur Anmietung offen?

Antwort zu 9:

Die BlmA stellt die Wohnungen für die Beschäftigten des Bundes, insbesondere für die unteren und mittleren Einkommensgruppen, zur Verfügung.

Frage 10:

Wann ist mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens und einer Vermietung der Wohnungen zu rechnen?

Antwort zu 10:

Da für das Bauvorhaben in der Cité Foch noch keine Baugenehmigung erteilt wurde, kann dementsprechend weder ein Baubeginn noch ein Fertigstellungstermin benannt werden.

Frage 11:

Der Bezirk Reinickendorf hat in der Vergangenheit auf dem Grundstück den Bau einer Modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF 2.0) planerisch verfolgt. Inwiefern ist es aus Sicht des Senats sachgerecht und zu befürworten, dass angesichts der neu nach Berlin kommenden Geflüchteten u.a. aus der Ukraine, eine der wenigen öffentlichen Grundstücke, die sich für den Bau eines MUF eignen würde, nun diesem wichtigen Zweck und darüber hinaus vollständig dem Berliner Wohnungsmarkt entzogen werden soll?

Antwort zu 11:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beabsichtigt als Eigentümerin des Grundstücks auf sämtlichen für Geschosswohnungsbau vorgesehene Potenzialflächen innerhalb der Cité Foch Wohnungsbau für Bundesbedienstete zu errichten.

Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Alliierten-Siedlung Cité Foch und die Schaffung von ca. 590 neuen Wohneinheiten liegt im bezirklichen sowie im gesamtstädtischen Interesse. Aus diesem Grund sind die Potenzialflächen in der Cité Foch auch im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

dargestellt. Die geplante Bebauung wurde in einer Studie mit dem Bezirk vorabgestimmt und wird durch das Bebauungsplanverfahren XX-277a begleitet.

Die Errichtung von Werkwohnungen der Bundesrepublik Deutschland wird zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes an anderen Stellen führen.

In der Abwägung wurde daher dem Wohnungsbau auf dieser bundeseigenen Fläche eine höhere Priorität beigemessen und die Errichtung eines MUF nicht weiter verfolgt.

Frage 12:

Wie viele Wohneinheiten und auf welchen jeweiligen Grundstücken in welchem Bezirk planen BlmA und BEV in Berlin bis 2030 neu zu bauen? Wie viele davon sollen für Bundesbedienstete geschaffen werden? Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten sollen entstehen?

Frage 13:

Welche grundsätzlich für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücke in Berlin im Besitz von BlmA und Bundeseisenbahnvermögen (BEV) wurden in den Jahren seit 2017 verkauft (bitte unter Angabe der Käufergruppe nach a) Land Berlin, b) Genossenschaft, c) privater Träger sowie unter Angabe der Adresse, der jeweiligen Grundstücksgröße und der geplanten Anzahl an Sozialwohnungen und nicht-geförderten Wohneinheiten)?

Frage 14:

Für welche dieser Grundstücke wurde eine Verbilligung zum Zwecke des Baus von Sozialwohnungen gewährt und wie hoch ist die jeweilige Verbilligung ausgefallen?

Frage 15:

Welche grundsätzlich für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücke in Berlin im Besitz von BlmA und Bundeseisenbahnvermögen (BEV) sollen in den kommenden 5 Jahren veräußert werden (bitte unter Angabe der Käufergruppe nach a) Land Berlin, b) Genossenschaft, c) privater Träger sowie unter Angabe der Adresse, der jeweiligen Grundstücksgröße und der geplanten Anzahl an Wohneinheiten)?

Antwort zu Frage 12-15:

Hierzu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Berlin, den 13.07.2022

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen