

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 26. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2023)

zum Thema:

Wie viele Bauvorhaben liegen in Berlin derzeit auf Eis und was tut der Senat dagegen?

und **Antwort** vom 15. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15 678
vom 26. Mai 2023

über Wie viele Bauvorhaben liegen in Berlin derzeit auf Eis und was tut der Senat dagegen?

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

Frage 1:

Wie viele Bauprojekte mit jeweils wie vielen Wohneinheiten haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2020 von privaten Projektentwicklern angekauft (Bitte getrennt nach Jahr, Bezirk, Projekten und Unternehmen auflisten.)

- a. Wie viele geförderte Wohnungen befanden sich jeweils in den angekauften Projekten?
- b. Inwiefern wurde die Quote an geförderten Wohnungen anteilig an der Gesamtzahl der angekauften Wohnungen gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung angepasst? Wenn keine Anpassung erfolgte, warum nicht?
- c. Wie viele der angekauften geförderten Wohnungen wurden im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung errichtet?
- d. Wie viele der angekauften Projekte waren, wie im Fall des Ankaufs eines Projekts der Gewobag in der Landesberger Allee 341-343/Ferdinand-Schultze-Straße 1-31, ursprünglich als Joint Ventures zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und privaten Projektentwicklern geplant?

Antwort zu 1:

Nachfolgend sind Projekte aufgeführt, die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von privaten Projektentwicklern angekauft wurden. Gesellschaften, die keine Wohnungen angekauft haben, sind nicht aufgeführt:

| Jahr | Gesellschaft | Anschrift/ Projekt | Bezirk | Anzahl Wohneinheiten (WE) | Geförderte WE nach KoopV | Geförderte nach koop. Bauland- entwicklung | Urspr. als Joint Venture geplant |
|------------------|--------------|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|---|
| 2020 | HOWOGE | Am Birkenwäldchen | Treptow- Köpenick | 126 | 63 | | |
| 2020 | HOWOGE | Vulkanstr. 30 | Lichtenberg | 72 | 36 | | |
| 2020 | degewo | Sewanstr. | Lichtenberg | 136 | 48 | 48 | |
| 2020 | degewo | Glasower Str. | Neukölln | 44 | 42 | 42 | |
| 2021 | HOWOGE | Hartfilplatz (Eichenring) | Panketal, Brandenburg | 221 | 0 | | |
| 2021 | degewo | Eisenhutweg | Treptow- Köpenick | 583 | 347 | | |
| 2022 | Gewobag | Landsberger Allee / Ferdinand- Schultze-Straße | Lichtenberg | 1.400 stud. Wohnen + WE | Ist noch in Prüfung | 222 | X |
| 2023 | HOWOGE | Huronseestr. Nördl 48/58 | Lichtenberg | 148 | 74 | | |
| 2023 | GESOBAU | Grüntaler Str. | Mitte | 62 | 31 | | |
| Vollzug Offen | GESOBAU | Stollberger Str. | Marzahn- Hellersdorf | 147 | 74 | | |
| Vollzug Offen | GESOBAU | Neukirchstr. | Pankow | 175 | 87 | | |
| Vollzug Offen | GESOBAU | Titiseestr. | Reinickendorf | 126 | 82 | | |

Die Quote an geförderten Wohnungen wurde gemäß den Vorgaben der jeweils geltenden Kooperationsvereinbarung berücksichtigt.

Frage 2:

Wie viele Bauprojekte mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2021 aufgrund der explodierenden Baukosten und steigenden Zinsen vorerst zurückgestellt?

- a. Inwiefern hat sich in den betreffenden Fällen der Zeitplan verzögert (bitte getrennt nach Unternehmen und Bauprojekt mit ursprünglich geplanten und neuem Fertigstellungsziel auflisten)?
- b. Wie viele Bauvorhaben mit wie vielen Wohneinheiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind länger als sechs Monate genehmigt, ohne dass ein Baubeginn begonnen hat?

Antwort zu 2:

Ein Neubauprojekt bei der degewo mit 28 WE mit einer Baugenehmigung aus November 2022 ist verschoben. Ursache sind allerdings nicht die Baukosten, sondern die zuvor erforderliche Verlegung einer Niederschlagswasserleitung, die umfangreiche Abstimmungen und Planungen erfordert.

Für ein Bauvorhaben der STADT UND LAND Wohnbauten Gesellschaft mbH in der Fritz-Werner-Straße mit 93 WE liegt eine Baugenehmigung seit April 2023 vor. Die Fertigstellungsplanung wird von 2026 auf 2029 verschoben.

Die GESOBAU AG hat mitgeteilt, dass es bei rd. 600 Wohnungen aufgeteilt auf fünf Bauprojekte, infolge der stark steigenden Baukosten und Zinsen zu Verschiebungen des Baubeginns kommt. Neue Baubeginne bzw. Fertigstellungstermine werden aktuell geprüft. Ein Bauvorhaben verfügt aktuell über eine Baugenehmigung, die länger als sechs Monate zurückliegt.

Frage 3:

Welche Maßnahmen plant der Senat, um die Investitionsfähigkeiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu stärken und den kommunalen Neubau trotz hoher Baukosten, Materialknappheiten und steigender Zinsen weiter zu ermöglichen?

Antwort zu 3:

Zur Sicherung der Investitionstätigkeit im sozialen Wohnungsneubau plant der Senat eine Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einer erweiterten Förderung (Darlehen und Zuschüsse), deren Volumen – gestaffelt nach Bodenpreisen – bei typischen (aktuellen) Baukosten sowie einem Eigenkapitalanteil von 20% eine Finanzierung der Neubauvorhaben ohne Fremdkapital (mit steigenden Zinsen) ermöglicht.

Frage 4:

Inwiefern tritt der Senat mit Bauherren in Kontakt, die ihre Bauvorhaben nicht weiterführen, um über eine Übernahme der Bauprojekte durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu verhandeln?

Antwort zu 4:

Die LWU sind ständig in Kontakt mit Bauträgern, um über Bauprojekte zu verhandeln.

Berlin, den 15.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen