

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2024)

zum Thema:

Neubau WBM an der Breite Straße

und **Antwort** vom 27. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und 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. 19/18574
vom 13. März 2024
über Neubau WBM an der Breite Straße

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Warum plant die WBM auf dem zentralen Grundstück an der Breite Straße lediglich einen Sozialwohnungsanteil von 30%? Welche Mietpreis- und Belegungsvorgaben greifen für die übrigen 70%?

Antwort zu 1:

Aufgrund der sehr zentralen Lage des Objektes und der hohen gestalterischen und funktionalen Anforderungen, u.a. zur Sicherung der archäologischen Funde, der Notwendigkeit einer Tiefengründung sowie einer vorgesehenen hochwertigen Fassade, war und ist es zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Realisierung des Projektes notwendig, Ausnahmen von den Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu vereinbaren. Mit Schreiben vom 10.09.2019 hat der damalige Staatssekretär, Herr Sebastian Scheel die Ausnahmeerklärung erteilt und einen

Sozialwohnungsanteil von 30% bestätigt. Für die freifinanzierten Wohnungen werden die Regelungen der aktuellen Kooperationsvereinbarung angewendet.

Frage 2:

Ist es richtig, dass die Abweichung von den Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung mit „wirtschaftlichen Gründen“ gerechtfertigt wird? Wie begründen sich diese im konkreten Fall, vor allem vor dem Hintergrund, dass nach den aktuellen Förderrichtlinien (WFB 2023) im ersten Förderweg eine Vollfinanzierung ohne Aufnahme von Fremdkapital ermöglicht wird?

Antwort zu 2:

Eine Vollfinanzierung von Projektentwicklungen ohne die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht möglich.

Frage 3:

Inwiefern beeinflussen besondere architektonische Anforderungen an der Breite Straße die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der WBM?

Antwort zu 3:

Aufgrund der exklusiven Lage des Objektes ergeben sich hohe gestalterische Anforderungen zur Realisierung einer hochwertigen Fassade. Darüber hinaus ist eine Tiefengründung und eine kleinteilige Gebäudestruktur vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf die veröffentlichten Auslobungsunterlagen zu dem aktuell laufenden Realisierungswettbewerb verwiesen. Darin sind die funktionalen und gestalterischen Anforderungen umfassend beschrieben. Auf der Grundlage der vorgenannten Anforderungen und Auflagen ist mit erheblich erhöhten Baukosten zu rechnen.

Frage 4:

Auf welcher Grundlage und aus welchen Gründen ist eine Abweichung von den Vorgaben aus der Kooperationsvereinbarung mindestens 50% der Wohnfläche mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten möglich?

Frage 5:

Müssen etwaige Abweichungen jeweils vorhabenspezifisch begründet werden und ist zu befürchten, dass sich Abweichungen aus „wirtschaftlichen Gründen“ zukünftig häufen, weil die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) vom Senat nicht hinreichend in die Lage versetzt werden, Neubau, energetische Sanierung und soziale Bestandsbewirtschaftung gleichermaßen stemmen zu können?

Antwort zu 4 und 5:

Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gelten die Regelungen der Kooperationsvereinbarung. Hierbei ist geregelt, dass grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten sind. Ferner sollen 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an WBS-Berechtigte gehen. Von diesen Regelungen kann unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Die Intention, eine Ausnahme von den Regelungen zu ermöglichen, liegt darin, stadtweit die Berliner Mischung und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Deshalb ist eine mögliche Ausnahme an Bedingungen geknüpft und bedarf einer Begründung. Ausnahmen bei der Wiedervermietung können demnach erteilt werden, wenn dies gemäß Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) angezeigt ist.

Für den Neubau gilt ferner, dass von der 50 %-WBS-Quote in begründeten Ausnahmen projektkonkret abgewichen werden kann. Bei der Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen wird dabei ein Quartiersbezug zur Förderung der Berliner Mischung berücksichtigt.

Unabhängig von der Gewährung von Ausnahmen bleiben die Ziele von 50 %-WBS-Quote im Neubau und 63%-WBS-Quote im Bestand als übergeordnete Ziele erhalten. Ein entsprechendes jährliches Monitoring durch den Senat überprüft die Einhaltung dieser Ziele.

Es ist nicht erkennbar, dass das grundsätzliche Anliegen der Kooperationsvereinbarung einer sozialen Mieten-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik durch die Ausnahmen geschwächt wird. Vielmehr wurde die Möglichkeit von Ausnahmen mit Blick auf einzelne bereits heute sozial unausgewogene Quartiere eingeführt.

Aufgrund der guten Förderkonditionen der WFB 2023 ist nicht damit zu rechnen, dass die Anzahl der Erteilungen von Ausnahmegenehmigungen aufgrund einer fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit steigen wird. Die Ausnahmen beim Neubau werden sich voraussichtlich auf Objekte in Lagen mit hohen gestalterischen Anforderungen beschränken.

Frage 6:

In welchen Fällen wurde seit 2021 bei Neubauvorhaben der LWU von den in der Kooperationsvereinbarung vorgegebenen Quoten für Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen abgewichen? Bitte jeweils angeben, um welche LWU es sich handelt, um welches Bauvorhaben mit wie vielen Wohneinheiten es sich handelt, welche Quote angewandt wurde und wie die Abweichung begründet wurde.

Antwort zu 6:

Bei der Gewobag wurde Ende 2022 für die Projektentwicklung Allee der Kosmonauten eine Ausnahmegenehmigung zu den Neubauquoten erteilt, die aber aufgrund einer veränderten Projektentwicklungsstruktur nicht umgesetzt wird.

Bei der GESOBAU wurde eine Ausnahmegenehmigung für die Entwicklung beim Stadtquartier Hellersdorf erteilt. Begründet wurde diese Ausnahme mit der Förderung der sozialen Stabilität des Stadtquartiers. Von den insgesamt 1.435 Wohneinheiten werden 30 % der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden angeboten. Darüber hinaus wurde bei einem Pilotprojekt der GESOBAU mit 13 Wohneinheiten auf eine Mietpreis- und Belegungsbindung aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet, da die Grundrisse bei diesem Pilotprojekt nicht förderfähig sind. Bei einem weiteren Objekt mit 37 Wohneinheiten wurde eine Quote von 46 % vereinbart.

Berlin, den 27.03.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen