

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger, Julian Schwarze und Silke Gebel
(GRÜNE)**

vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2024)

zum Thema:

Geförderte Wohnungen nach dem Kooperativen Baulandmodell durch städtebauliche Verträge: welche Lehren müssen aus der Europa-City gezogen werden?

und **Antwort** vom 26. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Kathrin Schmidtberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze und Frau Abgeordnete Silke Gebel (Die Grünen)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19696

vom 04. Juli 2024

über Geförderte Wohnungen nach dem Kooperativen Baulandmodell durch städtebauliche Verträge: welche Lehren müssen aus der Europa-City gezogen werden?

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

Frage 1:

Wie viele städtebaulichen Verträge wurden seit 2014 nach welchem kooperativen Baulandmodell abgeschlossen und wie viele mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen wurden durch diese Verträge insgesamt und jeweils festgesetzt (Bitte um Aufschlüsselung nach Jahr, Datum der Fertigstellung, Standort, Bezirk, Eigentübertyp, Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie WBS-Segment)?

Frage 2:

Welche Projekte, die noch nicht fertig gestellt wurden, werden zu wann fertig gestellt (Bitte um Aufschlüsselung nach Jahr, Standort, Bezirk, Eigentübertyp, Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie WBS-Segment)?

Antwort zu 1 und 2:

Die Zahl der im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossenen städtebaulichen Verträge sowie die Zahl der vereinbarten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Dabei ist zunächst zu beachten, dass die im Rahmen des Berliner Modells vereinbarten förderfähigen Wohneinheiten auf einer modellhaften Wohnungsgröße von 100m²/WE basieren. Seit der Fortschreibung des Berliner Modells zum 01.11.2018 wird zudem die Verpflichtung zur Herstellung einer bestimmten Geschossfläche förderfähigen Wohnraums vereinbart (anstatt

einer bestimmten Zahl förderfähiger Wohneinheiten). Die Wohnungsbauförderung ist jedoch stets auf die konkret realisierten Wohneinheiten ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund kann es zu Diskrepanzen zwischen vereinbarten und geförderten Wohneinheiten bzw. Geschossfläche kommen.

Im Rahmen des Berliner Modells vereinbarte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (MBB)													
	gesamt	Mi	FK	Pa	CW	Sp	SZ	TS	Ne	TK	MH	Li	Re
2014													
2015	384	120							76	56		132	
2016	1.119	470	113					433		103			
2017	272					22	33		54			130	33
2018	5.048		59		388	1.876	594	250	257	191	430	938	65
2019	106				33		73						
2020	600		112	100	32			65	195	96			
2021	159				48			34			77		
2022	527							280	67	150			30
2023	620	24		0		472	0			124			
2024 ¹	158		47						23			88	
gesamt	8.993	614	331	100	501	2.370	700	1.062	672	720	507	1.288	128
¹ : Stichtag 30.06.2024													

Geschlossene städtebauliche Verträge nach Jahren							
	Verträge	WE gesamt	WE mit MBB	WE gefördert	öffentlich	privat	gemischt
2014	Inkrafttreten der Leitlinie, keine städtebaulichen Verträge						
2015	4	2.106	384	302	1	2	1
2016	13	5.365	1.119	957	2	10	1
2017	6	1.201	272	267	0	6	0
2018	36	21.705	5.048	2.928	6	21	9
2019	2	371	106	163	2	0	0
2020	9	1.997	600	756	2	4	3
2021	3	559	159	0	1	2	0
2022	8	2.516	527	655	1	7	0
2023	9	2.621	620	347	4	5	0
2024 ¹	3	527	158	0	1	2	0
gesamt	93	38.968	8.993	6.375	20	59	14
¹ : Stichtag 30.06.2024							

Geschlossene städtebauliche Verträge nach Quote							
	Verträge	WE gesamt	WE mit MBB	WE gefördert	öffentlich	privat	gemischt
0% ¹	7	1.148	0	0	0	7	0
1-24% ²	10	4.249	727	595	2	8	0
25% ³	43	23.844	5.509	3.435	3	30	10
30% ⁴	33	9.727	2.757	2.345	15	14	4
gesamt	93	38.968	8.993	6.375	20	59	14
¹ EFH-Bebauung oder andere Gründe, ² Anfangsphase, Einzelfallbetrachtung, ³ 14.04.2015-31.07.2018, ⁴ seit 01.08.2018							

Frage 3:

Wie werden die in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) kontrolliert (Bitte um Erläuterung nach Zuständigkeit, Rhythmus)?

Antwort zu 3:

Im Sinne des Regelungsmusters für städtebauliche Verträge des Senats zeigt der Vorhabenträger spätestens bei Einreichung des Bauantrags an, welche Mietwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden sind. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit, ab der die Bindefrist von 30 Jahren gilt, nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der

Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird und vorbehaltlich anderslautender förderrechtlicher Bestimmungen zeigt der Vorhabenträger die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen gegenüber der im Vertrag benannten Stelle an und belegt bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dieser Stelle die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins. Dazu führt der Vorhabenträger eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die gebundenen Wohnungen, die er jährlich zum 31. Dezember an die benannte Stelle übergibt. Die vertraglichen Bindungen gelten unabhängig von einer Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln bzw. einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

Frage 4:

An welche Stelle können sich Berliner*innen wenden, wenn sie einen Verdacht haben, dass vertragliche Verpflichtungen für belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen nicht eingehalten werden? Wie gewährleistet der Senat den Hinweisgeberschutz?

Antwort zu 4:

Sachdienlicher Ansprechpartner für das Rügen einer Vertragsverletzung ist die jeweils vertragsschließende Stelle. Der Senat wahrt die Vertraulichkeit durch Anonymisierung, insbesondere im Anwendungsbereich des Hinweisgeberschutzgesetzes.

Frage 5:

Wie viele anlassbezogene Kontrollen haben Senat und/oder Bezirke in Bezug auf die Einhaltung der Zusagen zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durchgeführt? Wie viele anlassunabhängige Kontrollen?

Antwort zu 5:

Soweit Wohnungsbaufördermittel in Anspruch genommen werden, werden die Mietpreisbindungen durch die IBB, die Belegungsbindungen durch die bezirklichen Wohnungsämter regelmäßig kontrolliert.

Wenn keine Fördermittel in Anspruch genommen werden, werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Stelle kontrolliert, die den städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat.

Frage 6:

Welche Vertragsstrafen sind bei Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen möglich und wie viele mit welcher Höhe mussten bisher geltend gemacht werden?

Antwort zu 6:

Im Sinne des Regelungsmusters für städtebauliche Verträge des Senats kann Berlin unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, soweit ein Vorhabenträger den bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die als höchstzulässig vereinbarte Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.

Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden und kommt nur insoweit nicht in Betracht, als im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.

Der Senat hat keine Kenntnis von Fällen, in denen von einer Vertragsstrafe Gebrauch gemacht wurde.

Frage 7:

Inwiefern gibt es über Vertragsstrafzahlungen hinaus andere Sanktionsmöglichkeiten?

Antwort zu 7:

Die Vertragsstrafe ist die einzige vertragliche Sanktionsmöglichkeit.

Frage 8:

Wie wird der Senat ein Zugriffsrecht des Bezirks oder des Senats auf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Europa-City sicherstellen falls der sog. Investor sich weiterhin weigert, die 215 vertraglich vereinbarten Wohnungen als „Sozialwohnungen“ zu vermieten?

Antwort zu 8:

Derzeit wird eine Klage gegen die aktuelle Grundstückseigentümerin sowie gegen die Vertragspartnerin von 2016 vorbereitet, um die geschuldete Mietpreis- und Belegungsbindung durchzusetzen.

Frage 9:

Inwiefern sind von den 215 Wohnungen oder gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen in der Europa-City auch Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen vorgesehen, auf deren Vermietung der Bezirk Mitte direkten Zugriff hat?

Antwort zu 9:

Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen sind innerhalb der 215 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht vorgesehen.

Frage 10:

Wen betrachtet das Land Berlin aktuell als Vertragspartner*in des städtebaulichen Vertrags Quartier Heidestraße?

Frage 11:

Wer war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der/die Vertragspartner*in gegenüber dem Land Berlin?

Antwort zu 10 und 11:

Die städtebaulichen Verträge zur Entwicklung des Quartiers Heidestraße wurden mit der Heidestraße Invest GmbH geschlossen, die im Jahr 2016 in Quartier Heidestraße GmbH umbenannt wurde.

Frage 12:

Wie hat der Senat sichergestellt, dass die Verpflichtung zu den 215 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch auf den Nachfolger des Vorhabenträgers verpflichtend übertragen werden müssen?

Antwort zu 12:

Der städtebauliche Vertrag aus 2016 enthält konkrete Maßgaben und Bedingungen, die für eine rechtswirksame Übertragung der Verpflichtung einzuhalten sind, unter anderem die Zustimmung Berlins und eine eigenständige Erklärung des Rechtsnachfolgers zur Übernahme der Vertragspflichten.

Frage 13:

Wann und in welcher Höhe hat der Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet – oder ggfs. ein/e darauf folgende/r Eigentümer*in, die das Vorhaben umgesetzt hat – dem Land Berlin angezeigt, Wohnraumfördermittel für die Umsetzung des Baus der 215 Mietwohnungen in Anspruch nehmen zu wollen und sollte dies erfolgreich sein, welche Reaktion erfolgte diesbezüglich seitens des Landes Berlin?

Antwort zu 13:

Weder die Vertragspartnerin von 2016 noch die derzeitige Grundstückseigentümerin haben die Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln angezeigt.

Frage 14:

Sollte keine Beantragung von Wohnraumfördermitteln erfolgt sein, wann hat das Land Berlin den Haupteigentümer der Flächen im Plangebiet – oder ggf. ein/e darauf folgende/r Eigentümer*in, der/die das Vorhaben umgesetzt hat – aufgefordert, Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen, um seinen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag nachzukommen und welche Reaktion erfolgte vom Adressaten der Aufforderung?

Antwort zu 14:

Eine Verpflichtung, Wohnungsbaufördermittel in Anspruch zu nehmen, besteht nach dem städtebaulichen Vertrag in seiner aktuellen Fassung nicht.

Frage 15:

Nachdem bereits im August 2023 die Überarbeitung des Berliner Modells angekündigt wurde: Inwiefern und nach welchem Zeitplan werden die Leitlinien des Berliner Modells weiterentwickelt, um den Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen auf 50% zu erhöhen?

Antwort zu 15:

Mit der Fortschreibung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sollten insbesondere die Ergebnisse des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vom Juni 2022 umgesetzt werden, das eine Anhebung der Quote für die Mietpreis- und Belegungsbindungen vorsah. Die bereits im Zeitpunkt der Bündnisunterzeichnung schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich zwischenzeitlich nochmals deutlich eingetrübt. Eingeschränkte Verfügbarkeiten von Fachkräften und Rohstoffen, Preissteigerungen und Zinserhöhungen haben einen spürbaren Einfluss auf die Zahl der Bauanträge. Vor diesem Hintergrund befindet sich der Senat hinsichtlich des Zeitpunktes der Weiterentwicklung der kooperativen Baulandentwicklung noch in Abstimmung.

Berlin, den 26.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen