

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 27. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2024)

zum Thema:

**215 verschwundene Sozialwohnungen in der Europa-City/Quartier Heidestraße:
Wer trägt die Verantwortung und wann sorgt der Senat für volle Aufklärung
und Transparenz?**

und **Antwort** vom 13. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20976
vom 27. November 2024

über 215 verschwundene Sozialwohnungen in der Europa-City/Quartier Heidestraße: Wer trägt die Verantwortung und wann sorgt der Senat für volle Aufklärung und Transparenz?

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

Frage 1:

Seit wann gibt es Entwürfe einer Mustervereinbarung für die rechtliche Absicherung von Sozialwohnungen in städtebaulichen Verträgen durch eine dingliche Absicherung im Grundbuch, bzw. durch die Verankerung einer Dienstbarkeit zwischen Land/Bezirken und Vorhabenträger?

Frage 2:

Trifft es zu, dass bereits seit 2013 Musterverträge in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorliegen, die eine Absicherung im Grundbuch enthalten?

Antwort zu 1 und 2:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde Ende August 2014 stadtweit verbindlich eingeführt. Der ebenfalls seit 2014 vorliegende Mustervertrag enthält Formulierungen zur grundbuchlichen Absicherung von Vertragspflichten.

Frage 3:

Falls ja, warum wurden diese Musterverträge bei dem besagten Bauprojekt im Jahr 2016 in der Europa-City nicht angewandt/vlt. als Vorlage genutzt?

Antwort zu 3:

Die Verhandlungen des Landes Berlin über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel der Entwicklung des Areals Europacity begannen bereits im Jahr 2008. Diese wurden zunächst mit der DB Netz AG und der CA Immo geführt und mündeten im Jahr 2011 in einen Rahmenvertrag, der das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, welches erst seit 2014 Anwendung fand, nicht berücksichtigen konnte. Aufbauend auf diesem Rahmenvertrag wurden in den Folgejahren zunächst mit der DB Netz AG und ab Ende 2014 mit der Quartier Heidestraße GmbH (damals firmierend unter Heidestraße Invest GmbH) weitere Verhandlungen geführt, deren Gegenstand unter anderem die nachträgliche Übernahme des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung war und in deren Ergebnis das Land Berlin sich hinsichtlich der Zugrundelegung des Berliner Modells, nicht aber hinsichtlich jeder in den Musterverträgen vorgesehenen Einzelregelung durchsetzen konnte.

Frage 4:

Inwiefern trifft es zu, dass im Vorfeld ein externer Anwalt durch die Senatsverwaltung zur rechtlichen Frage der Absicherung von Sozialwohnungen generell oder zu den Vertragsverhandlungen des betreffenden Bauprojekts im Konkreten beauftragt wurde und die Auffassung vertrat, dass „Bauverpflichtungen generell weder durch Bürgschaften noch durch Grundschulden gesichert werden können“?

Frage 5:

Wann genau wurde der Anwalt beauftragt?

Antwort zu 4 und 5:

Im Mai 2013 wurde ein Rechtsanwalt mit der Beratung des Landes Berlin bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag über Teilflächen im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs 1-62a als Teil der Entwicklung des Stadtquartiers Europacity (Heidestraße) in Berlin-Mitte beauftragt. Die in der Frage zitierte Passage findet sich in einer der E-Mails des Rechtsanwalts.

Frage 6:

Wurde der Anwalt durch die sog. Hausspitze (Senator, Staatssekretär*innen) oder durch welche Abteilung beauftragt?

Antwort zu 6:

Die Beauftragung erfolgte durch die Abteilung II.

Frage 7:

Inwiefern wurden diese beiden divergierenden rechtlichen Auffassungen von der Hausspitze (Senator, Staatssekretär*innen) diskutiert und dann von wem entschieden?

Antwort zu 7:

Die damalige politische Hausleitung war mit der Klärung der in Frage 4 angesprochenen Fragestellung nicht befasst.

Frage 8:

Gibt es städtebauliche Verträge, die ungefähr zur gleichen Zeit (2015/16) verhandelt wurden wie das besagte Projekt in der Europa-City/Quartier Heidestraße (mit den 215 verschwundenen Sozialwohnungen), in denen eine dingliche Absicherung von Sozialwohnungen im Grundbuch enthalten ist?

Frage 9:

Falls ja, um welche Projekte handelt es sich jeweils, mit welchem Bauträger und wie viele Sozialwohnungen wurden wie gesichert?

Frage 10:

Gibt es auch städtebauliche Verträge mit einer solchen Absicherung, die durch die Bezirke verhandelt und vereinbart wurden?

Frage 11:

Falls ja, um welche Projekte handelt es sich jeweils, mit welchem Bauträger und wie viele Sozialwohnungen wurden wie gesichert?

Frage 12:

Inwiefern gab es bei den bezirklichen Vereinbarungen auch einen Austausch mit der Senatsverwaltung dazu jeweils?

Antwort zu 8 bis 12:

Im Zeitraum 2015 bis 2016 wurden 15 weitere städtebauliche Verträge mit Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen abgeschlossen. Die Vorhaben sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Der Austausch zwischen Bezirken und Senatsverwaltung erfolgte dabei anlassbezogen auf Arbeitsebene sowie über formelle Beteiligungsschritte.

B-Plan	Jahr	Vertragschließende Stelle	Vorhabenträgerin	MBB ¹ (WE ²)	Sicherung
1-64a VE	2015	SenStadt	Privat	120	WE an LWU übertragen
8-30	2015	BA Neukölln	Privat	76	dingliche Sicherung
XVI-81	2015	BA Treptow-Köpenick	Privat	56	WE an LWU übertragen
11-60	2015	BA Lichtenberg	LWU	132	Vorhaben eines LWU
I-14a zwei Verträge	2016	BA Mitte	Privat	130	dingliche Sicherung
1-67 VE	2016	BA Mitte	Privat	125	Treuhandvertrag
V-1-1	2016	BA Friedrichshain-Kreuzberg	Privat	64	dingliche Sicherung
V-1-2	2016	BA Friedrichshain-Kreuzberg	Privat	30	dingliche Sicherung

VI-140g VE	2016	BA Friedrichshain- Kreuzberg	Privat	19	dingliche Sicherung
7-65	2016	BA Tempelhof- Schöneberg	Privat	99	dingliche Sicherung
7-66 VE	2016	BA Tempelhof- Schöneberg	Privat	45	dingliche Sicherung
7-68	2016	BA Tempelhof- Schöneberg	Privat	235	dingliche Sicherung
7-73 VE	2016	BA Tempelhof- Schöneberg	Privat	54	Fördervertrag
XV-29b VE	2016	BA Treptow- Köpenick	LWU ³	103	dingliche Sicherung
¹ Mietpreis- und Belegungsbindungen ² Anzahl der Wohneinheiten ³ landeseigene Wohnungsunternehmen					

Frage 13:

Welche Veränderungen wurden im Jahr 2018 in den städtebaulichen Verträgen durch das Land Berlin im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung vorgenommen?

Antwort zu 13:

Wesentlich war die Umstellung der Bezugsgröße für die Mietpreis- und Belegungsbindung von der Anzahl der Wohneinheiten hin zur Geschossfläche Wohnen. Die Beschreibung zum Förderverfahren wurde an die zur Verfügung stehenden Fördermittel angepasst. Die Sicherungsinstrumente wurden aktualisiert. Die Angabe zur Geltung der jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen wurde durch wörtliche Übernahme der Bestimmungen in den Vertragstext ersetzt.

Frage 14:

Inwiefern trifft es zu, dass ursprünglich in dem städtebaulichen Vertrag vom 13. April 2016 die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer enthalten war, Wohnraumförderung für die 215 Sozialwohnungen in Anspruch zu nehmen bzw. zu beantragen?

Antwort zu 14:

Die Annahme ist zutreffend.

Frage 15:

Inwiefern trifft es zu, dass im Jahr 2021 diese Verpflichtung in einer Nachtragsvereinbarung gestrichen bzw. gekippt wurde?

Antwort zu 15:

Die Annahme ist zutreffend.

Frage 16:

Wer hat dies wann veranlasst und aus welchen Gründen? Inwiefern war dies eine Entscheidung der Hausspitze (Senator, Staatssekretär*innen), wurde dies von der zuständigen Fachabteilung beschlossen, bzw. wer war für die Streichung verantwortlich?

Antwort zu 16:

Nach Abschluss des Vertrags im Jahr 2016 änderte sich die Marktlage. Das niedrige Zinsniveau und eine Veränderung der Bodenwertentwicklung führten im Rahmen einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung der Gestehungskosten beim Berliner Modell zu der Prognose, eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Fördermittel führe zu einem unangemessenen Leistungsaustausch im Sinne von § 11 Absatz 2 BauGB. Deshalb wurde die Verpflichtung gestrichen, Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Frage 17:

Wie lautete der Titel der Abteilung IIA im Jahr 2016 bis 2021?

Antwort zu 17:

2016: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II A – Städtebauliche Projekte

2017: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II A – Städtebauliche Projekte

2018: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II A – Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

2022: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II A – Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

Frage 18:

Trifft es zu, dass die Wohnungsbauleitstelle davor gewarnt hat, die Verpflichtung Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, nicht aus dem Vertrag zu streichen bzw. durch einen Nachtrag nicht zu erlassen?

Antwort zu 18:

Nein.

Frage 19:

Trifft es zu, dass die Wohnungsbauleitstelle mehrmals angemahnt hat, die 215 Sozialwohnungen vertraglich abzusichern und dabei mehrere Wege aufgezeigt hat, wie dies möglich ist?

Antwort zu 19:

Auf Anfrage der vertragsschließenden Fachabteilung hat die Wohnungsbauleitstelle Vorschläge für eine mögliche Vertragsformulierung unterbreitet.

Frage 20:

Falls ja, wie oft und in welchem Zeitraum an welche(n) Adressat(en) wurde dieses Ersuchen übermittelt?

Antwort zu 20:

Die von der Wohnungsbauleitstelle vorgeschlagenen Vertragsformulierungen wurden der zuständigen Fachabteilung im Juni und dem Rechtsanwalt der Vorhabenträgerin im Juli 2021 übersandt.

Frage 21:

Wer hat wann entschieden, dass die Vorschläge der Wohnungsbauleitstelle zur Absicherung der Sozialwohnungen nicht in die Vertragskonstruktion der Nachtragsvereinbarung einfließen werden?

Antwort zu 21:

Die finale Formulierung des Nachtrags wurde zwischen der Fachabteilung und der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt.

Frage 22:

Wie viele Nachtragsvereinbarungen gibt es und was deren Gegenstand jeweils bzw. was genau wurde darin jeweils bezüglich der Sozialwohnungen geregelt?

Antwort zu 22:

Die erste Nachtragsvereinbarung enthält Regelungen zur Miete für Kindertagesstätten, Vereinbarungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten anstelle von Grundstücksübertragungen, Änderungen des Ausübungsrechts einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Bereich der Perleberger Brücke, der Fertigstellung von Erschließungs- und Platzanlagen und der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans im Kontext mit Erschließungs- und Platzanlagen.

Der zweite Nachtrag beinhaltet Fristverlängerungen für die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen und die Inbetriebnahme der Kindertagesstätten.

Die dritte Nachtragsvereinbarung enthält Regelungen zum Wegfall der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Förderungen für Wohnungen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen.

Frage 23:

Welche Staatssekretär*innen oder Senatsbaudirektor*innen waren jeweils für das Bauprojekt und die städtebaulichen Verträge von 2015 bis 2023 zuständig (Bitte um Aufschlüsselung nach Jahren)?

Antwort zu 23:

2015 bis 2021: Frau Regula Lüscher

2021 bis 2023: Frau Prof. Petra Kahlfeldt

Frage 24:

Wann wurden die damals verantwortlichen Senatoren bei Entscheidungen zum Bauprojekt und dem Sachverhalt um die Absicherung der Sozialwohnungen jeweils einbezogen? Bitte um Auflistung nach Jahren

Antwort zu 24:

Der damals verantwortliche Senator und die später verantwortliche Senatorin waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und dessen parlamentarischer Beratung eingebunden – ab Dezember 2014 Andreas Geisel, ab Dezember 2016 Katrin Lompscher. Entscheidungen über die Absicherung der Sozialwohnungen wurden auf Fachebene abgestimmt.

Frage 25:

Wann wurde dem Senat bekannt, dass es wohl keine rechtliche Verpflichtung, die 215 Sozialwohnungen zu errichten und als diese zu vermieten, gibt?

Antwort zu 25:

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde 2024 bekannt, dass der Eigentümer die Auffassung vertritt, die am betreffenden Standort errichteten Wohnungen nicht mietpreis- und belegungsgebunden anbieten zu müssen.

Frage 26:

Was hat er seitdem genau unternommen, um den Sachverhalt aufzuklären?

Antwort zu 26:

Eine Aufarbeitung des Sachverhalts wurde frühzeitig veranlasst und erfolgt derzeit mit Unterstützung einer Rechtsanwaltskanzlei mit dem Ziel der Durchsetzung der vertraglichen Verpflichtungen.

Frage 27:

Wann hat der Senat eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Angelegenheit beauftragt und mit welchem Ziel??

Antwort zu 27:

Die Senatsverwaltung bat die beauftragte Kanzlei im Juli 2024 um Übernahme des Mandats. Ziel des Auftrags ist die Vorbereitung einer Klage sowie die anschließende Prozessvertretung.

Frage 28:

Inwiefern trifft es zu, dass der Alt- wie Neueigentümer nicht direkt belangt werden kann aufgrund der fehlenden rechtlichen Absicherung der Sozialwohnungen?

Antwort zu 28:

Welche Ansprüche im Einzelnen mit der Klage geltend gemacht werden können, ist Gegenstand der noch fortdauernden Prüfung.

Frage 29:

Inwiefern und wann wird der Senat Klage gegen die Alt- und Neueigentümer des betreffenden Grundstücks einreichen?

Frage 30:

Trifft es zu, dass die Senatsverwaltung wenig Chancen sieht, die Vor- und Neueigentümer erfolgreich auf Schadensersatz oder Strafzahlungen zu verklagen? Falls nicht, welche rechtlichen Voraussetzungen sind dafür erfüllt?

Frage 31:

Sieht die Senatsverwaltung noch andere Möglichkeiten für einen Klagegrund neben der möglichen sittenwidrigen Schädigung durch die Neu- bzw. Alteigentümer?

Frage 32:

Wie groß ist der Schaden für das Land Berlin – finanziell wie wohnungspolitisch?

Antwort zu 29 bis 32:

Das Land Berlin beabsichtigt, bis Ende des Jahres Klage zu erheben. Welche Ansprüche im Einzelnen mit der Klage geltend gemacht werden können, ist Gegenstand der noch fortdauernden Prüfung.

Frage 33:

Wer trägt die politische Verantwortung für das Desaster, dass in Mitte bzw. In der Europacity jetzt 215 Sozialwohnungen für 30 Jahre fehlen werden und dafür, dass das Land keine rechtliche Absicherung dafür getroffen hat?

Antwort zu 33:

Siehe Antwort zu 24.

Frage 34:

Wie können die Berliner*innen und wir Abgeordnete davon ausgehen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen diesen Sachverhalt lückenlos aufklären will, wenn man mit parlamentarischen Anfragen so umgeht wie mit meiner letzten Anfrage zu dem Themenkomplex (Drs 19/421) ¹?

Frage 36:

Inwiefern beabsichtigt die Senatsverwaltung eine*n externe*n Ermittler*in zu beauftragen, um diesen Sachverhalt vollständig und transparent aufzuklären und um den „Image-Schaden“ für das Land Berlin und vor allem für die Senatsverwaltung nicht noch größer zu machen?

Frage 37:

¹ Siehe dazu auch Berichterstattung im Tagesspiegel (Roelcke, 23.11.2024):

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/verschundene-sozialwohnungen-in-berlins-europacity-senat-liess-sich-zwei-mal-uber-den-tisch-ziehen-12731141.html>

Wann wird die Senatsverwaltung ihre internen „Ermittlungen“ zu dem Themenkomplex soweit vorangetrieben haben, dass sie sich z.B. gegenüber dem Abgeordnetenhaus und/oder der Öffentlichkeit wie erklären wird?

Antwort zu 34, 36 und 37:

Eine Aufarbeitung des Sachverhalts erfolgt derzeit vor allem mit dem Ziel der Durchsetzung der vertraglichen Verpflichtungen.

Frage 35:

Welche Sätze wurden in der Anfrage Drs 19/421) gestrichen?

Antwort zu 35:

Die Anfrage in der Drs. 19/19421 wurde nicht verändert.

Berlin, den 13.12.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen