

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 10. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2025)

zum Thema:

**Entwicklung des sozial gebundenen Wohnraums 2024 – Neuer sozialer  
Wohnungsbau und WBS-Vermietung bei den landeseigenen  
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 28. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2025)

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. 19/21279

vom 10. Januar 2025

über Entwicklung des sozial gebundenen Wohnraums 2024 – Neuer sozialer Wohnungsbau und  
WBS-Vermietung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

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

Frage 1:

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 6.1.2025 stellte Senator Gaebler den Stand von größeren Bauvorhaben vor. Dabei wurden Anteile des geförderten Wohnungsbaus dargelegt. Wie genau stellen sich diese Bauvorhaben dar?

- a. Bezogen auf die Gesamtzahl der (vorgesehenen) Wohneinheiten (bitte einzeln je Bauprojekt aufschlüsseln)
- b. Bezüglich der Anzahl der jeweils geförderten Wohnungen
- c. Sowie bezüglich der geförderten Wohnungen jeweils nach den einzelnen Fördermodellen 1 bis 4 unter Angabe der vorgesehenen durchschnittlichen Miethöhen (bitte einzeln aufschlüsseln).

Antwort zu 1 a) bis 1c):

Der am 06.01.2025 von Senator Gaebler vorgetragene Stand umfasste nachfolgende größere Bauvorhaben mit Baubeginn in 2025 und geplanter Fertigstellung in 2025:

Wohnungsbauprojekte mit geplantem Baubeginn in 2025:

- Neues Stadtquartier (NSQ) Lichterfelde Süd, Steglitz-Zehlendorf: In dem NSQ sind insgesamt ca. 2.500 WE geplant, davon 539 geförderte Wohnungen im 1. Förderweg.  
Alte-Jakob Straße / Franz-Künstler Straße, Friedrichshain-Kreuzberg: Das Projekt umfasst ca. 500 Wohneinheiten (WE) mit Bau eines MUF's mit rd. 100 Wohnungen für ca. 450

Plätze für Geflüchtete, zzgl. ca. 75 weitere Plätze für Geflüchtete im Rahmen der WBS-Vermietung; von den rund 400 "klassischen" Wohnungen werden voraussichtlich mehr als 50% gefördert sein. Eine Aufteilung auf die Fördermodelle liegt noch nicht vor.

- Quartier Gartenstadt, Köpenicker Allee 127–129 in Karlshorst in Lichtenberg: Das aktuelle Projekt umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 194 Wohnungen. Von den 194 Wohnungen werden 189 im geförderten Segment angeboten. Die Fertigstellung dieses Teil-Projekts der Gartenstadt ist für Mitte 2026 geplant. Das Quartier „Gartenstadt“ ist Teil eines umfassenderen Bauvorhabens, das bis 2031 in Karlshorst insgesamt 526 neue Wohneinheiten schaffen soll.
- Georg-Knorr-Park, Marzahn-Hellersdorf: Im November 2024 wurde der städtebauliche Vertrag mit dem Land Berlin unterzeichnet und damit das Fundament für den B-Plan gelegt, welcher voraussichtlich im dritten Quartal 2025 die Planreife erreichen wird. Im Anschluss kann mit dem Bau begonnen werden. Das Projekt umfasst ca. 1.445 WE. Nach dem Erwerb durch eine LWU sind mindestens 50% als geförderte Wohnungen geplant.
- NSQ ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, Treptow-Köpenick: Baubeginn von rd. 150 Wohnungen in der Seelenbinderstraße. Das Gesamtprojekt umfasst rd. 1.800 WE, 720 WE sind als geförderte WE geplant.
- NSQ Johannesthal/Adlershof, Treptow-Köpenick: In Aussicht steht der Baubeginn von rd. 180 WE am Segelfliegerdamm. Das Gesamtprojekt am Segelfliegerdamm umfasst rd. 1.800 WE, 455 sind als geförderte WE geplant.

Folgende (Teil-)Wohnungsbauprojekte werden voraussichtlich 2025 fertiggestellt:

- Postscheckamt, Friedrichshain-Kreuzberg: In 2025 werden ca. 337 WE fertiggestellt. Der Anteil der geförderten Wohnungen wird durch die degewo errichtet und beträgt 264 Wohnungen. 198 Wohnungen sind für eine durchschnittliche Miethöhe von 6,60 €/m<sup>2</sup> gemäß Fördermodell 1 und 66 Wohnungen für eine durchschnittliche Miethöhe von 8,20 €/m<sup>2</sup> gemäß Fördermodell 2 für die Erstvermietung vorgesehen.
- Weiße Taube, Lichtenberg: Das Projekt umfasst ca. 2.000 WE. In 2025 wird ein Teilprojekt mit rd. 173 WE fertig gestellt, davon sollen 41 Wohnungen für 6,50 €/m<sup>2</sup> in die Erstvermietung gebracht werden.
- Buckower Felder, Neukölln: In 2025 werden ca. 500 WE fertiggestellt. Das Projekt umfasst insgesamt ca. 880 WE, 370 sind als geförderte WE geplant.

Frage 2:

Gemäß der derzeitigen Kooperationsvereinbarung (KoopV) des Senats mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind mindestens 50 % der Neubauten mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Wird diese Vorgabe in den vorstehenden Bauvorhaben eingehalten (Bitte auch hier jeweils aufschlüsseln nach einzelnen Fördermodellen)? Falls nein, warum nicht und um welche Vorhaben handelt es sich hierbei?

Antwort zu 2:

Bei der Planung der NSQ wird die Kooperationsvereinbarung (KoopV) des Senats mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), welche vorsieht, dass bei Neubauprojekten der LWU grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten sind, berücksichtigt.

In einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist mitunter eine individuelle Festlegung des Anteils von geförderten Wohnungen über die Entwicklungsziele möglich. So sollen beim o.g. NSQ Güterbahnhof Köpenick mindestens 40 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Bei dem o.g. Wohnungsneubauvorhaben in Johannisthal, welches innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof liegt, gelten die rechtlichen Vorgaben des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB) (Berechnung der Grundstückspreise zum Verkehrswert und Zahlung von Ausgleichs- bzw. Ablösebeträgen), so dass bezogen auf das gesamte Wohnungsneubauvorhaben „Segelfliegerdamm-Quartier“ nicht die sonst üblichen 30% erzielt wurden. Insofern ist die Anzahl der geförderten Wohneinheiten in Höhe von ca. 25% ein Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und dem privaten Projektentwickler. Bezogen auf das Grundstück, welches eine LWU erworben hat, werden von dieser 100% der Neubauten (ca. 455 WE) mietpreis- und belegungsgebunden errichtet. Die Aufteilung nach Fördermodellen wird sich voraussichtlich erst im Zuge der weiteren Planungen ergeben, die in 2025 begonnen werden sollen.

Frage 3:

In dieser KoopV ist unter II.5 auch die Wiedervermietungsquoten von 63 % an WBS-Berechtigte Haushalte geregelt. Wann liegen die Zahlen je LWU für 2024, aufgeteilt auf die in der KoopV festgelegten Gruppen vor?

Frage 4:

Wie überprüft der Senat, dass die Vermietungen innerhalb der Quote auch tatsächlich „zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet“ werden?

Antwort zu 3 und 4:

Das Reporting der städtischen Wohnungsunternehmen Berlins nach dem WoVG Bln ("WoVG-Reporting") und der ergänzenden KoopV für das Jahr 2024 wird im II. Quartal 2025 vorliegen. Die notwendigen Angaben werden im Zuge der Jahresabschlussarbeiten durch die Gesellschaften bereitgestellt.

Berlin, den 28.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen