

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)

vom 17. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juli 2025)

zum Thema:

Was wird aus den Mietergärten in der Westendallee (II)

und **Antwort** vom 31. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. August 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Ariturel Hack (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23351
vom 17. Juli 2025
über Was wird aus den Mietergärten in der Westendallee (II)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wofür ist das Sonderprogramm „Junges Wohnen“ bestimmt und welche jährlichen Zuwendungen ergeben sich aus dem Sonderprogramm für das Land Berlin?

Antwort zu 1:

Auf Basis des Artikels 104d GG hat der Bund das Programm „Junges Wohnen“ als Teil des sozialen Wohnungsbaus erstmals mit der „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2023 (VV Junges Wohnen 2023)“ mit einer eigenen Vereinbarung etabliert. Seitdem wurden je Programmjahr jeweils 500 Mio. Euro Zuschüsse zur Verfügung gestellt. Auf Berlin entfielen jährlich rund 26 Mio. Euro, die mit Landesmitteln in Höhe von 30 % bzw. 40 % ab 2025 kofinanziert werden müssen.

In Berlin sind seit dem 1. Dezember 2023 die Verwaltungsvorschriften zur Förderung des studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende (Junges-WohnenRL 2023) in Kraft. Ziel der Richtlinie ist es, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gezielt die Neuschaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu unterstützen.

Die Förderung richtet sich an junge Menschen in Ausbildung, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation auf dem freien Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnheimplätze soll ihre Wohnsituation verbessert und ein sozial ausgewogenes Wohnungsangebot gestärkt werden.

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnraum, etwa in Form von Studierenden- oder Auszubildendenwohnheimen. Grundlage ist die Junges-WohnenRL 2023, die eine Kombination aus zinslosem Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen vorsieht. Für das Programm stehen jährlich insgesamt rund 33 Millionen Euro zur Verfügung.

Frage 2:

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um das Sonderprogramm in Anspruch nehmen zu können, und wer darf darauf zugreifen?

Antwort zu 2:

Antragsberechtigt für Förderung im Rahmen der Junges-WohnenRL 2023 sind Eigentümerinnen und Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte, die die Voraussetzungen des § 11 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erfüllen. Fördermittel können nur gewährt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt sowie der geschaffene Wohnraum dauerhaft ordnungsgemäß verwaltet wird. Zudem müssen die Antragstellerinnen über die notwendige Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen.

Frage 3:

Welche Zuschüsse aus dem Sonderprogramm hat die OIB Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG im Rahmen des geplanten Bauvorhabens in der Westendallee 77-91 erhalten und welche Auflagen mussten dafür erfüllt werden?

Frage 4:

Plant die OIB Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. in der Westendallee neben dem studentischen Wohnen auch den Bau von Einheiten zur reinen Wohnungsnutzung und unter welchen Bedingungen können entsprechende Fördergelder aus dem Programm „Junges Wohnen“ für welche Bauvorhaben verwendet werden?

Antwort zu 3 und 4:

Die OIB Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG hat bislang keinen Antrag auf Förderung im Rahmen des Programms „Junges WohnenRL 2023“ gestellt.

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-AG teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß eingereichtem Bauantrag ist auch weiterhin eine Vermietung ausschließlich an Studierende geplant. Eine Inanspruchnahme der Fördergelder aus dem Programm „Junges Wohnen“ ist derzeit nicht geplant.“

Frage 5:

Welche Auswirkungen hat dieser Umstand auf die bereits bestehende Baugenehmigung, bzw. müsste eine neue Baugenehmigung beim Bezirksamt beantragt werden?

Antwort zu 5:

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-AG teilt dazu Folgendes mit:

„Da seitens der Gewobag Wohnungsbau-AG keine Inanspruchnahme der Fördergelder aus dem Programm „Junges Wohnen“ geplant sind, hat dies keine Auswirkungen auf die bereits erteilte Baugenehmigung.“

Frage 6:

Worin liegt der baurechtliche Unterschied zwischen Wohnen und studentischem Wohnen und welche Bedeutung hat dieser Unterschied für die Westendallee, in Bezug auf Zuwegung, Verschattung, Natur- & Artenschutz, Abstandsflächen und Denkmalschutz?

Antwort zu 6:

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-AG teilt dazu Folgendes mit:

„Ob ein baurechtlicher Unterschied zwischen „klassischem“ Wohnen und studentischem Wohnen Auswirkungen auf das konkrete Projekt hat, wurde aufgrund dessen ebenfalls nicht geprüft. Es handelt sich dabei nicht um ein klassisches Studentenwohnheim, sondern um kleinere Apartments für jeweils 1-2 Studierende.“

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Kosten des Neubaus in der Westendallee in Höhe von 18 Millionen Euro (1.800 Euro/qm²) und entsprechen die angegebenen Kosten denen vergleichbarer Bauvorhaben, bzw. wie unterscheiden sich diese?

Antwort zu 7:

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-AG teilt dazu Folgendes mit:

„Es handelt sich bei den genannten Kosten um eine Kostenschätzung zum Zeitpunkt eines Bauantrags, die sich in der Regel an statistischen Kennwerten orientiert.“

Eine Fortschreibung der Kostenwerte ist im weiteren Projektablauf möglich und üblich.“

Berlin, den 31.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen