19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)**

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

zum Thema:

Kooperative Baulandentwicklung: Entstandene Sozialwohnungen, entgangene Chancen und geplante Fortschreibung

und **Antwort** vom 15. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23478

vom 31.07.2025

über Kooperative Baulandentwicklung: Entstandene Sozialwohnungen, entgangene Chancen
und geplante Fortschreibung

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die zwölf Berliner Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben bzw. sind in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Bei welchen auf Landesebene beschlossenen Bebauungsplänen erfolgte warum nicht die vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung?

- a. Worin bestanden im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen waren von den Änderungen betroffen?
- b. Was wurde diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt?
- c. In welcher Form wurde die Nichtanwendung mit den jeweiligen Bezirken abgestimmt und welche Position (Konsens, Dissens) bezog am Ende des Verfahrens der jeweilige Bezirk?

Antwort zu 1:

	Bebauungsplan	Abweichungen vom Berliner Baulandmodell	Anzahl der betroffenen Wohneinheiten (WE) mit Mietpreis- und Belegungsbindung (MBB)	Regelungen im städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag	Abstimmung mit dem Bezirk
SenStadt II A	1-64a VE	Unterschreitung der 25 % Quote.	3 WE mit MBB weniger umgesetzt.	120 WE mit MBB werden im Plangebiet des Bebauungsplans realisiert.	Konsens.

Frage 2:

Bei welchen auf Bezirksebene beschlossenen Bebauungsplänen erfolgte warum nicht die vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung?

- Worin bestanden im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen waren von den Änderungen betroffen?
- Was wurde diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt?
- In welcher Form wurde die Nichtanwendung mit dem Senat abgestimmt und welche Position (Konsens, Dissens) bezog am Ende des Verfahrens der Senat?

Antwort zu 2:

Bezirk*	Bebauungsplan	Abweichungen vom Berliner Baulandmodell	Anzahl der betroffenen WE mit MBB	Regelungen im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag	Abstimmung mit dem Senat
Mitte	1-67 VE	Unterschreitung der 25 % Quote.	105 WE mit MBB weniger umgesetzt.	158 WE mit MBB werden im Plangebiet realisiert.	Konsens.
FK	V-1-1 und V-1-2	Unterschreitung der 25 % Quote (Abstimmung bereits vor Einführung des Berliner Modells)	27 WE mit MBB weniger umgesetzt.	Im städtebaulichen Vertrag vom 12/2016 wird eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20 % der Wohnungen vereinbart. 89 WE mit MBB werden im Plangebiet des Bebauungsplans V-1-1 und 30 WE mit MBB im Plangebiet des Bebauungsplans V-1-2 realisiert.	Konsens.

TS	7-66VE	Unterschreitung der 25 % Quote (Abstimmung bereits vor Einführung des Berliner Modells)	29 WE mit MBB weniger umgesetzt.	Im Durchführungsvertrag vom 06/2016 wird eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 15% der Wohnungen vereinbart. 45 WE mit MBB werden im Plangebiet des Bebauungsplans realisiert.	Konsens.
Re	XX-277a	Keine Verpflichtung zur Errichtung von mietpreisgebundenem Wohnungsbau.	112 WE	Vergabe der Mietwohnungen im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ für alle Wohneinheiten durch die Vorhabenträgerin BImA.	Konsens.

*Weitere Meldungen seitens der Bezirke liegen nicht vor.

Frage 3:

Bei welchen auf Landesebene geplanten Bebauungsplänen ist eine vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vorgesehen?

- a. Worin sollen im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen bestehen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen wären von den Änderungen betroffen?
- b. Was soll diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt werden?
- c. In welcher Form soll die Nichtanwendung mit den jeweiligen Bezirken abgestimmt werden?

Antwort zu 3:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (im Weiteren kurz: Berliner Modell) wird in allen auf Landesebene geplanten Bebauungsplänen vollumfänglich angewendet, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Das Berliner Modell findet in einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme keine Anwendung, da die Finanzierung nach den Regularien des besonderen Städtebaurechts erfolgt.

Frage 4:

Bei welchen auf Bezirksebene geplanten Bebauungsplänen ist eine vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vorgesehen?

- a. Worin sollen im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen bestehen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen wären von den Änderungen betroffen?
- b. Was soll diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt werden?
- c. In welcher Form soll die Nichtanwendung mit dem Senat abgestimmt werden?

Antwort zu 4:

Bezirk*	Bebauungsplan	Abweichungen vom Berliner Baulandmodell	Anzahl der betroffenen WE mit MBB	Regelungen im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag	Abstimmung mit dem Senat, Position des Senats
Sp	5-87a und 5-87b	Unterschreitung der 25 % Quote.	5 WE mit MBB weniger umgesetzt.	25 WE mit MBB werden im Plangebiet der Bebauungspläne realisiert.	Konsens.

*Weitere Meldungen seitens der Bezirke liegen nicht vor.

Das Berliner Modell findet in einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme keine Anwendung, da die Finanzierung nach den Regularien des besonderen Städtebaurechts erfolgt.

Frage 5:

Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen wurden nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung seit 2014 errichtet (bitte nach Jahr, Bezirk und Eigentübertyp wie z.B. öffentlich, privat, genossenschaftlich aufschlüsseln)?

- a. Für wie viele der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wurden Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen?
- b. Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen wurden im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung ohne Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsbauförderung errichtet?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen keine gesamthaften Daten für die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie für die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsbauförderung im Rahmen des Berliner Modells vor. In der folgenden Tabelle werden die seit 2014 in städtebaulichen Verträgen vereinbarten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass insbesondere in den jüngeren Verträgen Geschossflächen anstelle von Wohneinheiten für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vereinbart werden. Das Berliner Modell geht von einer Größe von 100 m²/Wohnung aus.

Im Rahmen des Berliner Modells vereinbarte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen																
	Nach Bezirken													Vorhabentragende		
	WE	Mi	FK	Pa	CW	Sp	SZ	TS	Ne	TK	MH	Li	Re	LWU	privat	LWU + privat
2014																
2015	384	120							76	56		132		132	196	56
2016	1.119	470	113					433		103				167	717	235
2017	272					22	33		54			130	33		272	
2018	5.048		59		388	1.876	594	250	257	191	430	938	65	544	1.574	2.930
2019	106				33		73							106		
2020	600		112	100	32			65	195	96				189	248	163
2021	159				48			34			77			34	125	
2022	527							280	67	150			30	150	377	
2023	620	24				472				124				449	171	
2024	707		47		21			95	23		433	88		118	156	433
2025 ¹	765			600	45							120		120	645	
gesamt	10.307	614	331	700	567	2.370	700	1.157	672	720	940	1.408	128	2.009	4.481	3.817

¹: Stichtag 30.06.2025

Frage 6:

Bei welchen in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen haben die zuständigen Stellen in den vergangenen zwei Jahren Verstöße gegen die Inhalte der jeweiligen Verträge (z.B.: Anzahl der Wohnungen oder Vorgaben für Mietpreissteigerungen und Wohnungsvergabe) festgestellt?

a. Inwiefern wurden die Verstöße geahndet (Bußgelder, Rücknahme Förderdarlehen etc.)?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt hierzu mit:

„Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan V-1-2 vereinbart wurden, wurden nicht fristgerecht errichtet. Das Bezirksamt hat jeweils im Jahr 2022 und im Jahr 2023 eine Vertragsstrafe geltend gemacht, die jeweils beglichen wurde.“

Weitere Meldungen seitens der Bezirke liegen nicht vor.

Frage 7:

Wer kontrolliert in welchen Abständen, ob die zuständigen Stellen Verstöße gegen die Inhalte der jeweiligen Verträge kontrolliert und geahndet haben?

Antwort zu 7:

Gemäß § 28 Abs. 2 AGBauGB überwachen und dokumentieren die Bezirke die Einhaltung der in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum, soweit nicht die Investitionsbank Berlin zuständig ist. Die Bezirke bestimmen eigenständig die

dafür zuständige Stelle. Die städtebaulichen Verträge regeln zudem die (üblicherweise jährlichen) Nachweispflichten der Vorhabenträgerinnen.

Frage 8:

Inwiefern plant der Senat eine Weiterentwicklung der kooperativen Baulandentwicklung? Und wenn ja: mit welchen Inhalten und Zielen sowie zu wann? Ist dabei beabsichtigt, den Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen zu erhöhen?

Antwort zu 8:

Die Leitlinie des Berliner Modells wird laufend evaluiert und hinsichtlich aktueller Entwicklungstendenzen geprüft. Die Weiterentwicklung ist Gegenstand laufender, senatsinterner Abstimmungen.

Frage 9:

Welche Frist mit wie vielen Tagen wurde zur Beantwortung der Frage(n) den Bezirken gesetzt (Bitte jeweils den genauen Zeitraum angeben - ggf. einzeln für die oben gestellten Fragen, falls unterschiedlich)?

Antwort zu 9:

Den Bezirken wurde für die Beantwortung der Fragen am 4. August schriftlich eine Frist bis einschließlich 11. August 2025 mitgeteilt.

Berlin, den 15.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen