

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 31. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. August 2025)

zum Thema:

**215 verschwundene Sozialwohnungen in der Europa-City/Quartier Heidestraße
II: Abschluss des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag**

und **Antwort** vom 22. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 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.19/23540
vom 31. Juli 2025

über 215 verschwundene Sozialwohnungen in der Europa-City/Quartier Heidestraße II:
Abschluss des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag

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

Frage 1:

Ist es zutreffend, dass im dritten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag Europacity / Heidestraße vom 28.05.2021 lediglich die Verpflichtung zur Planung und Errichtung von 215 förderfähigen bzw. fördergerechten Wohnungen vereinbart wurde, jedoch keine vertragliche Regelung zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthalten ist?

Antwort zu 1:

Die dritte Nachtragsvereinbarung enthält Regelungen zum Wegfall der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Förderungen für Wohnungen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Im Übrigen wird im Nachtrag klargestellt, dass weiterhin § 8 des Ursprungsvertrags gilt (Mietpreisbindung und Belegungsrechte).

Frage 2:

Welche konkreten Formulierungsvorschläge hatte die Wohnungsbauleitstelle vor Abschluss des dritten Nachtrags der Abteilung II unterbreitet (vgl. Drs. 19/20976, Antworten auf die Fragen 19 und 20)?

Antwort zu 2:

Die Wohnungsbauleitstelle hat auf die Inhalte der seinerzeitigen Musterformulierung für städtebauliche Verträge hingewiesen.

Frage 3:

Aus welchen Gründen wurden diese Formulierungsvorschläge der Wohnungsbauleitstelle zur Aufnahme von Mietpreis- und Belegungsbindungen im dritten Nachtrag nicht übernommen – und durch wen erfolgte diese Entscheidung?

Antwort zu 3:

Die finale Formulierung des Nachtrags wurde zwischen der Fachabteilung und der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt. Der Nachtrag ist angesichts der Vorgespräche mit der Vorhabenträgerin und deren Vertretern so zu verstehen, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen bleiben und die Vorhabenträgerin diesen nachkommen werde.

Frage 4:

Wer hat den ersten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag unterzeichnet?

Antwort zu 4:

Das Land Berlin vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat II A und die Quartier Heidestraße GmbH vertreten durch den damaligen Geschäftsführer.

Frage 5:

Wer hat den zweiten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag unterzeichnet?

Antwort zu 5:

Das Land Berlin vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat II A und die Quartier Heidestraße GmbH vertreten durch den damaligen Geschäftsführer.

Frage 6:

Wer hat den dritten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag unterzeichnet?

Antwort zu 6:

Das Land Berlin vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat II A und die Quartier Heidestraße GmbH vertreten durch den damaligen Geschäftsführer.

Frage 7:

Wurde das Weglassen der Mietpreis- und Belegungsbindungen als rechtlich oder politisch erforderlich eingeschätzt? Wenn ja, mit welcher Begründung?

Antwort zu 7:

Im Nachtrag wurde der Wegfall der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Förderungen für Wohnungen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen vereinbart. 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. Siehe Drucksache 19/20976 Antwort zu Frage 16.

Frage 8:

Wurde verwaltungsintern vor Abschluss des dritten Nachtrags die Sorge formuliert, dass mit der vorliegenden Formulierung der Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung möglich sein würde?

Frage 9:

Wenn ja, in welcher Abteilung und mit welcher Begründung?

Antwort zu 8 und 9:

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des 3. Nachtrags hat der Vorhabenträger dem Land Berlin versichert, dass er trotz des Wegfalls der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln willens und in der Lage ist, die im städtebaulichen Vertrag verankerte Mietpreis- und Belegungsbindung zu erfüllen.

Frage 10:

Gab es eine Bewertung dahingehend, dass auch mit Inkrafttreten der finalen Fassung des dritten Nachtrags eine Mietpreis- und Belegungsbindung bzgl. der 215 Wohnungen bestand? Wenn ja, mit welcher Begründung?

Antwort zu 10:

Ja, die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Mietpreis- und Belegungsbindungsgebundenen 215 Wohnungen bestand auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags. Auch wenn auf eine Förderung verzichtet wird, so bleibt die Vertragspartnerin der vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindung unterworfen.

Frage 11:

Welche Personen (unterhalb der Abteilungsleitung statt namentlicher Nennung nur Funktionsbezeichnung) innerhalb der Senatsverwaltung waren über den konkreten Inhalt der finalen Fassung des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag bei Unterzeichnung am 28.05.2021 informiert?

Antwort zu 11:

- Wohnungsbauleitstelle – Stabsleitung und deren Stellvertretung
- Referat II A – Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten – Referatsleitung und Gruppenleitung

Frage 12:

Zu welchem Zeitpunkt wurden Inhalt und Formulierung der finalen Vertragsfassung des dritten Nachtrags des städtebaulichen Vertrags mit der Hausspitze abgestimmt – und mit welchem Ergebnis?

Frage 13:

Inwiefern ist die Absicht der Abteilungsmitarbeiter*innen der Abteilung II dokumentiert, die Abstimmung mit der Hausspitze zu der finalen Vertragsfassung des dritten Nachtrags zu veranlassen?

- a. Wenn ja, hat diese Abstimmung tatsächlich stattgefunden?

- b. Wann und unter Teilnahme welcher Personen fand die Abstimmung statt?
- c. Gibt es zu der Abstimmung einen Vermerk?
- d. Welche Aktennummer hat dieser Vermerk?
- e. Wenn es keinen Vermerk gibt – weshalb nicht?
- f. In welcher Form wurde die Abstimmung stattdessen dokumentiert?

Frage 17:

Welche Personen der Hausspitze hat die Freigabe der Unterzeichnung des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag mitgezeichnet oder anderweitig freigegeben?

Frage 20:

Hatte die zu diesem Zeitpunkt zuständige Hausspitze – nach meiner Kenntnis Herr Senator Scheel und Frau Regula Lüscher – Kenntnis von der finalen Fassung des dritten Nachtrags?

Frage 21:

Hatte die zu diesem Zeitpunkt zuständige Hausspitze Kenntnis von den Alternativvorschlägen der Wohnungsbauleitstelle?

Antwort zu 12, 13, 17, 20 und 21:

Eine Abstimmung mit der Hausleitung zum 3. Nachtrag erfolgte nicht.

Frage 14:

Trifft es zu, dass sich aus den Akten nicht rekonstruieren lässt, wie es zu den Inhalten und Formulierungen der finalen Vertragsfassung des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag kam?

Antwort zu 14:

Nein.

Frage 15:

Trifft es zu, dass es selbst der vom Senat beauftragten Rechtsanwaltskanzlei im Rahmen der Klage gegen den früheren und jetzigen Eigentümer der Heidestraße gegen nicht ermöglicht wurde, nachzuvollziehen, wie es zu den Inhalten und Formulierungen der finalen Vertragsfassung des dritten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag kam?

Antwort zu 15:

Die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei hatte umfassend Einsicht in die Verwaltungsvorgänge.

Frage 16:

Nach welchen Kriterien wird bei Abstimmungen bzgl. Änderungen bei städtebaulichen Verträgen die Hausspitze herangezogen?

Antwort zu 16:

Allgemeine Verwaltungspraxis ist, dass städtebauliche Verträge und Nachträge zu städtebaulichen Verträgen durch die planaufstellende Behörde, vertreten durch die Fachabteilung, verhandelt und unterzeichnet werden. Dazu gehört auch die Einholung von Mitzeichnungen weiterer involvierter Fachbehörden des Landes Berlin.

Frage 18:

Inwiefern ist davon auszugehen, dass einzelne Verwaltungsmitarbeitende eigenständig die Änderungen zum dritten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag entschieden hatten?

Antwort zu 18:

Die Änderung des 3. Nachtrags wurde zwischen der planaufstellenden Behörde, Abteilung II, und der WBL abgestimmt. Siehe auch Antwort zu Frage 16.

Frage 19:

Trifft es zu, dass in Teilen der Verwaltung die Einschätzung vorlag, dass Herr B. besonders kooperativ und solvent sei?

- a. Falls ja, welche Schlussfolgerungen für die Verabredung für den Nachtrag wurden daraus gezogen?
- b. Falls ja, worauf beruhte diese Einschätzung?
- c. Falls ja, ist es weiterhin Einschätzung bei den betreffenden Mitarbeitenden, dass dies der Fall ist?

Antwort zu 19:

Die Formulierung von Nachträgen erfolgt ausschließlich auf Grundlage von fachlichen Belangen.

Frage 22:

In welchen weiteren Fällen wurden in Berlin städtebauliche Verträge abgeschlossen, die – wie im Fall Europacity – lediglich die Errichtung förderfähiger Wohnungen vorsehen, jedoch keine vertragliche Absicherung hinsichtlich Mietpreis- oder Belegungsbindung enthalten?

Antwort zu 22:

Dem Senat sind keine weiteren Fälle bekannt.

Frage 23:

Zu welchem Datum sind bei der Abteilung II Hinweise von Privatpersonen, eingegangen, demnach bekannt wurde, dass die als „preisgedämpft“ angekündigten Sozialwohnungen tatsächlich als freifinanzierte Wohnungen angeboten wurden?

Antwort zu 23:

Erstmalig erreichte die Abteilung II der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 04.03.2024 ein Hinweis einer Privatperson.

Frage 24:

Wie wurde mit diesen Hinweisen umgegangen und welche konkreten Schritte zur Sicherung und Aufklärung wurden bis zum öffentlichen Bekanntwerden am 3. Juni 2024 unternommen?

Antwort zu 24:

Nach dem Bekanntwerden der Hinweise wurde der derzeitigen und ehemalige Eigentümer zur Stellungnahme und Klarstellung des Sachverhalts aufgefordert.

Frage 25:

Welche Kenntnisse haben Senat und/oder Bezirke über die Beteiligung von Herrn B. und/oder der T. GmbH in Projekten in Berlin (Bitte aufschlüsseln nach Namen des Projekts, Bezirk, Anzahl WEs)?

Antwort zu 25:

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 die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Bezirk/ SenStadt	Projektname	Anzahl WE
Mitte	Straight	131
	Core	166
	Track	0
	Spring	258
	Colonades	102
	Crown 1	126
	Crown 2	132
Friedrichshain-Kreuzberg	Keine Rückmeldung erfolgt	
Pankow	Keine Rückmeldung erfolgt	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Keine Projekte	
Spandau	Keine Projekte	
Steglitz-Zehlendorf	Keine Projekte	
Tempelhof-Schöneberg	Keine Projekte	
Neukölln	Ringbahnhöfe (B-Plan 8-19b-1) bis ca. Anfang 2024	Ca. 650
Treptow-Köpenick	Es liegen keine belastbaren Erkenntnisse dazu vor, inwieweit die betreffende Person bzw. das betreffende Unternehmen an der Projektentwicklung eines Grundstücks in Adlershof (ehemalige Marktpassage) noch beteiligt ist. Derzeit ruht die Entwicklung.	
Marzahn-Hellersdorf	Keine	Projekte
Lichtenberg	Keine	Projekte
Reinickendorf	Keine Projekte	
SenStadt	Siehe Bezirk Mitte	

Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Neuen Stadtquartiers „Dreieck Späthsfelde“, bis 2023 einzelne Gespräche mit Herrn B. in seiner damaligen Funktion als Prokurist der Gesellschaft auf Ebene des Senates geführt.

Frage 26:

In welchen laufenden Projekten haben seit 2020 direkte Abstimmungen mit Herrn B. stattgefunden?

Antwort zu 26:

Siehe Antwort zu 25.

Darüber hinaus teilt der Bezirk Treptow-Köpenick mit, dass die betreffende Person im Jahr 2024 ein- bis zweimal zu einem Grundstück (ehemalige Marktpassage Adlershof) im Bezirk vorgesprochen hat. Von Juni bis Dezember 2024 war diese Person von der Grundstückseigentümerin bevollmächtigt (Einholung Erklärungen zu Planungsrecht etc., Beantragung von Baugenehmigungen). Der Austausch erfolgte vornehmlich zu dem aktuellen Zustand der Marktpassage und dem weiteren Vorgehen. Derzeit ruht die Entwicklung des Grundstücks.

Frage 27:

Welche Kenntnisse haben Senat und/oder Bezirke über die Beteiligung von Herr Dr. F. in Projekten in Berlin?

Antwort zu 27:

Eine Übersicht von Verfahren, an denen Herr Dr. F. als Verfahrensbevollmächtigter oder als Berater beteiligt ist, liegt weder dem Senat noch den Bezirken vor.

Berlin, den 22.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen