

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 24. September 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. September 2015) und **Antwort**

Wohnraumentwicklung bei Genossenschaften in Berlin

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen besitzen Wohnungsbaugenossenschaften und wie viele besitzen Wohnungsbau-
gesellschaften (bitte eine Auflistung nach Bezirken)?

Frage 2: Wie haben sich diese Zahlen in den letzten 10 Jahren verändert (bitte eine Auflistung nach Bezirken)?

Antwort zu 1 und 2: Die Entwicklung der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften im Zeitraum 2004 bis 2014 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Eigener Wohnungsbestand					
	landeseigene WBG ¹			Genossenschaften ³		
	2004	2014 ²	Veränderung	2004	2014	Veränderung
Mitte	25.516	25.553	37	10.623	11.448	825
Friedrichshain-Kreuzberg	21.858	20.863	-995	4.530	4.466	-64
Pankow	31.817	32.819	1.002	22.140	21.483	-657
Charlottenburg-Wilmersdf.	13.447	14.966	1.519	6.930	6.805	-125
Spandau	13.363	15.210	1.847	5.485	5.473	-12
Steglitz-Zehlendorf	3.291	4.183	892	9.130	9.768	638
Tempelhof-Schöneberg	18.961	20.251	1.290	14.183	14.341	158
Neukölln	18.961	18.004	-957	10.653	11.255	602
Treptow-Köpenick	24.981	25.837	856	24.134	24.373	239
Marzahn-Hellersdorf	38.597	32.806	-5.791	33.490	31.833	-1.657
Lichtenberg	47.233	50.944	3.711	34.969	34.604	-365
Reinickendorf	21.549	22.014	465	10.529	10.520	-9
Berlin	279.574	283.450	3.876	186.796	186.369	-427
Genossenschaften gesamt				187.923	188.513	590

¹) Quelle BBU Gesamtbericht 2004/2014. Für das Jahr 2004 würde die bezirkliche Verteilung im Bericht prozentual dargestellt. Anhand dieser Angaben wurde der absolute Bestand errechnet.

²) In der Bestandsangabe sind 0,1% angepachtete Bestände enthalten.

³) Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und des Prüfverbandes klein- und mittelständischer Genossenschaften (PkmG)

Frage 3: Wie hoch ist die durchschnittliche Miete bei Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften (bitte Auflistung nach Bezirken)?

Antwort zu 3: Mietangaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen nur nach Unternehmen, nicht jedoch nach Bezirken vor. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde für 2014 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,32 €/m² monatlich ermittelt. Die Durchschnittsmieten der einzelnen Gesellschaften lauten:

degewo	5,42 €/m ²
GESOBAU	5,10 €/m ²
Gewobag	5,27 €/m ²
HOWOGE	5,44 €/m ²
Stadt und Land	5,18 €/m ²
WBM	5,53 €/m ²

Angaben zu Mieten bei den Wohnungsbaugenossenschaften sind aktuell und im zeitlichen Rahmen zur Beantwortung der Schriftlichen Anfrage nicht verfügbar.

Frage 4: Wie viele Grundstücke wurden in den letzten 5 Jahren an Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften vergeben (bitte nach Jahr und Vergabeart aufgelistet)?

Antwort zu 4: Grundstücksvergaben aus dem Liegenschaftsfonds des Landes Berlin an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften 2011 bis 2015 nach Jahr und Vergabeart (Angaben Berliner Immobilienmanagement GmbH BIM):

Jahr	Bieterverfahren	Direktvergabe	Einbringungsvertrag ¹	Förmliches Vergabeverfahren	freihändiger Verkauf	Gesamt
2011		3				3
2012	1	10				11
2013	1	6	5		1	13
2014		6	13	1		20
2015	1	7	12			20
Gesamt	3	32	30	1	1	67

¹) Angabe der Anzahl aktuell beurkundeter Einbringungsverträge

Aufgrund technischer Gegebenheiten konnten durch die BIM zur Grundstücksvergabe an Wohnungsbaugenossenschaften lediglich Angaben für den Zeitraum von 2012 bis 2014 zugeliefert werden.

Grundstücksvergaben aus dem Liegenschaftsfonds des Landes Berlin an Wohnungsbaugenossenschaften im Zeitraum 2012 bis 2014 nach Jahr und Vergabeart (Angaben Berliner Immobilienmanagement GmbH BIM):

Jahr	Direktvergabe
2012	6
2013	7
2014	6
Gesamt	19

In den Auflistungen sind auch nicht für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke enthalten.

Frage 5: Welchen Stellenwert misst der Senat den Wohnungsbaugenossenschaften bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum bei?

Antwort zu 5: Wohnungsbaugenossenschaften sind besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt, da sie mit langfristiger Perspektive als demokratisch organisierte Unternehmensform im Interesse ihrer gleichberechtigten Mitglieder handeln. Sie bewirtschaften ihre Wohnungsbestände nachhaltig und stellen meist für Haushalte mittleren und geringen Einkommens leistbare Wohnungen zur Verfügung. An Standorten, an denen sie größere Bestände besitzen, setzen sie sich über Aktivitäten für ihre Mitglieder hinaus zumeist auch aktiv für die Quartiersentwicklung ein und bilden somit Ankerpunkte sozialer Stabilität und guter Nachbarschaft in sozial gemischten Wohnquartieren. Bereits durch ihren wesentlichen Anteil am Berliner Wohnungsbestand sind Wohnungsbaugenossenschaften ein wichtiger Faktor für die Wohnungspolitik und Aufgaben der Stadtentwicklung.

Frage 6: Aus welchen Gründen werden Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften nicht zu den gleichen Bedingungen vergeben wie an Wohnungsbaugesellschaften?

Frage 7: Welche Planungen gibt es zukünftig bei der Vergabe von Grundstücken Wohnungsbaugenossenschaften genauso wie Wohnungsbaugesellschaften zu behandeln?

Antwort zu 6 und 7: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften spielen eine zentrale Rolle in der Wohnungspolitik sowie in der Daseinsvorsorge Berlins. Ihr Bestand stellt eine Eingriffs-reserve für ein direktes Handeln des Landes auf dem Wohnungsmarkt dar und dient der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Weiterhin spielen sie eine wichtige Rolle als Mittler zwischen Wohnen und sozialem Umfeld.

In dem im September 2012 durch den Senat beschlossenen „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie im Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik wurde die Absicht formuliert, für den Neubau preiswerter Wohnungen Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds bereitzustellen. Vor dem Hintergrund des anhaltend starken Bevölkerungszuwachses ist es weiterhin erforderlich, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Wege der Sachwerteinlage mit zusätzlichen Baulandreserven zu versorgen, um die Errichtung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen. Alle hierfür in Frage kommenden Grundstücke in Landesbesitz werden zunächst auf die Darstellbarkeit von Geschosswohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen geprüft und geeignete Grundstücke als Sachwerteinlage in eine der Wohnungsbaugesellschaften eingebracht. Für die einzelnen Grundstücke wird jeweils eine mietenpolitische Vereinbarung (Projektvertrag) mit Berlin abgeschlossen, in deren Rahmen ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (25-jährige Bindung, Anfangsmiete 6,50 €/m² Wfl.¹ monatlich nettokalt) zu errichten ist. Die Einbringung der Grundstücke als Sachwerteinlage dient zusätzlich der Deckung des durch den umfangreichen Neubau entstehenden erhöhten Eigenkapitalbedarfs der Gesellschaften.

Sofern die Bebauung eines Grundstückes durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nicht darstellbar oder nicht sinnvoll ist, kommt die Vergabe an eine Wohnungsbaugenossenschaft in Betracht. Berlin unterliegt bei der Vergabe von Grundstücken haushalts-, vergabe- und beihilferechtlichen Einschränkungen. Die direkte Vergabe zum Verkehrswert ist in fachpolitisch begründeten Einzelfällen möglich und kann insofern an Wohnungsbaugenossenschaften erfolgen. Wohnungsbaugenossenschaften können sich zudem an sogenannten „Konzeptverfahren“ beteiligen, die für Grundstücke, bei denen das Land keine Notwendigkeit einer Eigentümer-Stellung sieht, jedoch ein öffentliches Interesse an der Art der künftigen Nutzung und Bebauung besteht, durchgeführt werden sollen.

Zur Unterstützung und Würdigung des Beitrags der Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin wurde in den Jahren 2012 und 2014 jeweils ein genossenschaftlicher Neubauwettbewerb durchgeführt. Derzeit stehen weitere Verfahren für eine Direktvergabe von Grundstücken zum Verkehrswert an Wohnungsbaugenossenschaften vor der Umsetzung.

Vor dem Hintergrund der Ziele zur Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestands, der Schaffung studentischen Wohnraums, der begrenzten Anzahl von für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücken in Landesbesitz sowie der zusätzlich für die kurzfristige Unterbringung geflüchteter Menschen benötigten Ressourcen, sind die Möglichkeiten, Grundstücke für den genossenschaftlichen Neubau bereitzustellen, derzeit eingeschränkt.

Berlin, den 13. Oktober 2015

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Okt. 2015)

¹ Wohnfläche