

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 07. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Aug. 2017)

zum Thema:

Gemeinsame Wohnungsbauaktivitäten von Berlin und Brandenburg

und **Antwort** vom 21. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Aug. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11971
vom 07. August 2017

über Gemeinsame Wohnungsbauaktivitäten von Berlin und Brandenburg

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erarbeitet und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Welche Zusammenarbeit gibt es zwischen Berlin und Brandenburg in Fragen des Wohnungsneubaus?

Antwort zu 1:

Das Land Berlin und der engere Verflechtungsraum im Land Brandenburg bilden die deutsche Hauptstadtregion. Mit dem Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) wurde vereinbart, eine auf Dauer angelegte gemeinsame Raumordnung und Landesplanung zu betreiben. Die gemeinsame Landesplanung wird seit 1996 durch die "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" (GL) ausgeübt.

Auch zukünftige Wohnsiedlungsflächen sollen an solchen Standorten entwickelt werden, an denen langfristig die Funktionen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden können. Es wird als wichtig angesehen, in der kommunalen Planung einen Überblick über vorhandene Möglichkeiten der Nachverdichtung zu schaffen. Ihre Nutzbarmachung soll im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung angestrebt werden.

Frage 2:

Wird der Wohnungsmarkt Berlins und des Umlandes durch den Senat als gemeinsamer oder einheitlicher Wohnungsmarkt angesehen?

Antwort zu 2:

Der Wohnungsmarkt Berlins und des Umlandes wird vom Senat nicht als gemeinsamer oder einheitlicher Wohnungsmarkt angesehen, es bestehen jedoch vielfältige Zusammenhänge.

Frage 3:

Welche Wohnungsbestände im Eigentum des Landes Berlin oder landeseigener Unternehmen des Landes Berlin befinden sich in Gemeinden des Landes Brandenburg? (Bitte einzeln auflisten.)

Antwort zu 3

| degewo | Gemeinde | Anzahl WE | Objekttyp |
|--------|---|------------|----------------|
| | Potsdam, Dortustr. 66-68,A,B,69-71,A,B,C,72-73 | 39 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Coburger Str. 47-57 | 67 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Coburger Str. 37-45/ Falkenstr. 5-13 | 96 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Finkenkrugerstr. 90 (Seniorenresidenz) | 104 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, div. (51 Reihenhäuser) | 51 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Wiesenstr. 5A, 5B, 5C | 33 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Gothaer Str. 13, 14, 16, 17 | 4 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Finkenkruger Str. 110, 110A, B, C, E | 5 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Wachtelfeld | 29 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Wiesenstraße 2 | 1 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Wiesenstraße 4 | 1 | Mietwohnanlage |
| | Falkensee, Trappenweg 16, 16B, C, D | 4 | Mietwohnanlage |
| | Summe | 434 | Mietwohnanlage |

| Gewobg | Gemeinde | Anzahl WE | Objekttyp |
|--------|--------------------------------------|-----------|----------------|
| | Glienicke/Nordbahn Lessingstraße 5-7 | 4 | Mietwohnanlage |
| | Glienicke/Nordbahn Lessingstraße 5-7 | 2 | Gewerbe |

| HOWOE | | | |
|-------|--|-----------|----------------|
| | Gemeinde | Anzahl WE | Objekttyp |
| | Dahlwitz-Hoppegarten Jahnstraße 23a,b | 36 | Mietwohnanlage |
| | Strausberg Fontanestraße 19a | 19 | Mietwohnanlage |
| | Summe | 55 | Mietwohnanlage |

| Stadt und Land | | | |
|----------------|--|------------|----------------|
| | Gemeinde | Anzahl WE | Objekttyp |
| | Hoppegarten, Alte Berliner Str. 26a-d | 40 | Mietwohnanlage |
| | Fredersdorf-Vogelsdorf Martin-Luther-Str. 10-36 ger., Martin-Luther-Str. 6a-h, 8a-h/ Tieckstr. 20a - 21k | 229 | Mietwohnanlage |
| | Ludwigsfelde Neckarstr. 45a-d, 49a-d | 64 | Mietwohnanlage |
| | Neuenhagen Am Rathaus 11, 11a-i, 11k, Falladarg.1-41/Hauptstr. 83 | 121 | Mietwohnanlage |
| | Kleinmachnow Ruhlsdorfer Str. 89-93 | 125 | Mietwohnanlage |
| | Schönefeld Rudower Str. 69-75, Straße des Friedens | 170 | Mietwohnanlage |
| | Summe | 749 | Mietwohnanlage |

Frage 4:

a) Welche dem Land Berlin oder landeseigenen Unternehmen des Landes Berlin gehörenden wohnungsbaugeeigneten Grundstücke gibt es im Land Brandenburg und in welchen Gemeinden liegen selbige?

Antwort zu 4 a.)

| | |
|--------------------|--------------------------|
| degewo | |
| Grundstücke | Grundstücksfläche |
| Falkensee | 38.700m ² |

| | |
|----------------|--|
| GESOBAU | |
|----------------|--|

| Grundstücke | Grundstücksfläche |
|---|-----------------------------|
| Bötzow/Landkreis Oberkrämer ca. 24 % des Grundstückes sind Bauland unbebaut | 21.120 m ² |
| Bötzow/Landkreis Oberkrämer Baulandparzelle für die Errichtung eines Einfamilienhauses, | 482 m ² |
| Summe | 21.602 m² |

| Gewobag | |
|--------------------|------------------------------|
| Grundstücke | Grundstücksfläche |
| Rangsdorf | 11.060 m ² |
| Velten | 93.266 m ² |
| Glienicke/Nordbahn | 837 m ² |
| Summe | 105.163 m² |

| STADT UND LAND | |
|--|-----------------------------|
| Grundstücke | Grundstücksfläche |
| Schönefeld (Nachverdichtung) | 15.600 m ² |
| Fredersdorf-Vogelsdorf (unbebaut 14.800 m ² , 2.100 m ² , 1.100 m ²) | 18.000 m ² |
| Summe | 33.600 m² |

b) Welche Strategie verfolgt das Land Berlin hinsichtlich der Nutzung dieser Grundstücke und welche Absprachen gibt es dazu mit dem Land Brandenburg, einzelnen Landkreisen oder Kommunen?

Antwort zu 4 b.)

Die degewo ist bezüglich von Bebauungsmöglichkeiten mit der Gemeinde Falkensee in Gesprächen.

Die Gewobag ist hinsichtlich des Grundstückes in Velten in Gesprächen mit der Regionalentwicklungsgesellschaft mit dem Ziel einer Übernahme der Geschosswohnungsbau-Areale durch die Regionalentwicklungsgesellschaft Velten mbH.

Frage 5:

Welche Wohnungsbauvorhaben verfolgen landeseigene Unternehmen des Landes Berlin im Land Brandenburg und um welche Standorte und welche Gemeinden handelt es sich ggf. dabei?

Antwort zu 5

Es existieren Überlegungen der degewo zur Bebauung degewo eigener Grundstücke in Falkensee.

| Ort | Gebiet | Fläche | Mögl. Anzahl | Baurecht |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
| Falkensee | Falkenstr./Coburger Str. | 957 m ² | 232 WE | B-Plan F 27 |
| Falkensee | Falkenstr./Coburger Str. | 15.662 m ² | | |
| Falkensee | Falkenstr./Coburger Str. | 1.600 m ² | | |
| Falkensee | Falkenstr./Coburger Str. | 8.429 m ² | | |
| | | 26.648 m² | 354 WE | |
| Falkensee | Falkenstr./Coburger Str. | 12.110 m ² | 23 Parzellen | B-Plan F 27 |
| | | 12.110 m² | 23 Parzellen | |

Frage 6:

Nehmen landeseigene Unternehmen des Landes Berlin bei Neubauvorhaben im Land Brandenburg Fördermittel des Landes Brandenburg in Anspruch?

Antwort zu 6:

Vor einigen Wochen fand ein Gespräch zwischen der degewo und dem Bürgermeister von Falkensee statt, in dem über den Wohnungsneubau auf bereits der degewo gehörenden Grundstücken in Falkensee gesprochen wurde. Die Gemeinde Falkensee ist an einem Neubau interessiert. Das Land Brandenburg stellt unter bestimmten Umständen Fördermittel für den Wohnungsneubau zur Verfügung, an denen degewo grundsätzlich interessiert ist. Es gibt jedoch noch keine konkreten Planungen, so dass es für konkrete Aussagen verfrüht ist.

Frage 7:

- a) Welche dem Land Berlin oder landeseigenen Unternehmen des Landes Berlin gehörenden wohnungsbaueigneten Grundstücke im Land Brandenburg wurden in den Jahren 2015 bis 2017 veräußert?
- b) Wie erfolgte die Preisbildung bei den Grundstücksverkäufen?
- c) Falls in dem Zeitraum Grundstücke veräußert wurden, wurden selbige zuvor dem Land Brandenburg, einzelnen Landkreisen oder Kommunen bzw. Unternehmen dieser Körperschaften zum Kauf angeboten? Falls ja – mit welchem Erfolg?
- d) Falls in dem Zeitraum Grundstücke veräußert wurden, wurden selbige zuvor Wohnungsbaugenossenschaften aus Brandenburg oder Berlin angeboten? Falls ja - mit welchem Erfolg? Falls nein – weshalb erfolgten solche Angebote nicht?

Antwort zu 7 a.)

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden von der GESOBAU AG insgesamt 22 Baulandparzellen (Grundstücksgrößen zwischen 280 und 737 m²) in Bötzwow zur Errichtung von Einfamilienhäusern ausschließlich an private Käufer veräußert. Mit Beschluss des Unterausschusses Vermögensverwaltung vom 27. Mai 2015 wurde dem Verkauf der Baulandparzellen zugestimmt. Für das Grundstück in der Marwitzer Straße 106 (482 m²) befindet sich die GESOBAU in Kaufvertragsverhandlungen mit einem privaten Käufer.

Die degewo hat ebenfalls für Geschosswohnungsbau ungeeignete Parzellen für Einfamilienhäuser verkauft.

Antwort zu 7 b.)

Bei Grundstücksverkäufen im Rahmen des Bieterverfahrens, wird der Kaufpreis durch die Gebote der Interessenten ermittelt. Ein Verkauf des Grundstücks/der Immobilie erfolgt an den Höchstbietenden. Bei einem Verkauf im Wege der Direktvergabe ist das Verkehrswertgutachten die Grundlage für die Preisbildung.

Da es sich bei den in Brandenburg liegenden Grundstücken der GESOBAU um Baulandparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern handelte, lag der Verkaufspreis dem zum Verkaufszeitpunkt vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwert zugrunde.

Antwort zu 7.c.)

Die Baulandparzellen der GESOBAU und der degewo wurden weder dem Land Brandenburg oder einem Landkreis, noch einer Kommune oder einem Unternehmen angeboten.

Antwort zu 7 d.)

Bei den Baulandparzellen der GESOBAU handelt es sich um nicht zusammenliegende Grundstücke in Bötzwow. Eine Bebauung ist nur mit Einfamilienhäusern möglich. Aus diesem Grund erfolgte der Verkauf der Baulandparzellen an eine Privatperson zur möglichen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Parzellen wurden keiner Wohnungsbaugenossenschaft aus Brandenburg oder Berlin angeboten. Ein Interesse von Genossenschaften an den einzelnen Baulandparzellen ist nicht bekannt. Das Gleiche betrifft auch die degewo.

Berlin, den 21.08.2017

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen