

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)**

vom 26. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. April 2019)

zum Thema:

**Perspektiven für genossenschaftlichen Wohnungsbau im Land Berlin**

und **Antwort** vom 17. Mai 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Mai 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 18706  
vom 26. April 2019  
über Perspektiven für genossenschaftlichen Wohnungsbau im Land Berlin

---

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

Frage 1:

Welche Notwendigkeit zur Ausweitung von genossenschaftlichem Wohnungsbau sieht der Senat für das Land Berlin?

Antwort zu 1:

Der Senat unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau und hat dies auch in den Richtlinien der Regierungspolitik dargelegt. Mit dem „Programm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ hat der Senat im vergangenen September konkrete Maßnahmen definiert. Dazu gehören u.a. eigene Förderprogramme für den genossenschaftlichen Neubau und für den Bestandserwerb sowie für den Erwerb von Geschäftsanteilen von Wohnungsbaugenossenschaften durch einkommensarme Haushalte. Des Weiteren hat der Senat mehr als 20 landeseigene Grundstücke identifiziert, die Genossenschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden sollen. Eine Beteiligung von Genossenschaften an der Entwicklung der neuen Stadtquartiere ist auf landeseigenen Flächen zu einem Anteil von mindestens 20 Prozent ebenfalls vorgesehen. Mit der Berufung des Genossenschaftsbeauftragten sollen weitere Impulse für zusätzlichen Wohnungsbau durch Genossenschaften in Berlin gesetzt werden.

Frage 2:

Zu welchen Ablösepreisen können sich derzeit Berliner Wohnungsgenossenschaften von der Nutzungsbindung befreien lassen? (bitte die aktuellen Angebote der Berliner Immobilienmanagement GmbH an die jeweiligen Genossenschaften auflisten)

Frage 3:

Nach welchen Kriterien werden die aufgerufenen Ablösepreise erhoben?

Frage 4:

Hält der Senat eine aufgerufene Nutzungsbindungsablöse von 500 Euro pro Quadratmeter angesichts des aktuellen Bedarfs an neuem Wohnraum für verhältnismäßig?

Antwort zu 2 - 4:

Ein Ablösebetrag entsteht im Einzelfall nur, wenn ein früher vom Land Berlin angekauftes Grundstück höherwertig genutzt werden soll. Dies betrifft beispielsweise eine ausschließlich als Grünfläche zu entsprechend niedrigem Verkehrswert angekaufte Fläche, die nun bebaut werden soll. Grundsätzlich richtet sich ein eventueller Ablösebetrag nach der Differenz des Grundstückswertes mit und ohne Nutzungsbindung. Zum Zweck der Ermittlung des Differenzbetrages wird eine Wertermittlung vorgenommen in der die bisherige und die künftige Nutzung Berücksichtigung finden.

Die Grundstücksgeschäfte des Landes Berlin sind im Übrigen vertraulich. Konkrete Information zu einzelnen Grundstücksgeschäften können deshalb im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden.

Frage 5:

Welche Gefahr sieht der Senat, dass durch unverhältnismäßige Nutzungsbindungsablösesummen der Bau weiterer Wohnungen im Land Berlin verhindert wird?

Antwort zu 5:

Das Land Berlin erhebt keine unverhältnismäßigen Ablösebeträge.

Frage 6:

Welche Haltung vertritt der Senat, dass Wohnungsbaugenossenschaften als Eigentümer frei über ihre Areale verfügen können?

Antwort zu 6:

Wohnungsbaugenossenschaften können als Eigentümer im Rahmen der von ihnen eingegangenen vertraglichen Vereinbarungen über ihre Grundstücke frei verfügen.

Frage 7:

Welche Pläne verfolgt das Land Berlin für die Kleingartenanlage Heinersdorf (Prenzlauer Promenade 58, 59/ Berliner Straße 26) im Hinblick auf genossenschaftlichen Wohnungsbau durch den Eigentümer, den Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG?

Antwort zu 7:

Zur Zeit werden keine konkreten Pläne verfolgt.

Frage 8:

Welche Gespräche zwischen Bezirks-, Senats-, aktuellen Nutzern sowie dem Eigentümer Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG fanden seit 2017 mit welchen jeweiligen Ergebnissen bzw. Vereinbarungen statt? (bitte chronologisch auflisten)

Antwort zu 8:

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fanden – teilweise unter Beteiligung des BA Pankows – mit dem Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG in den Jahren 2017/2018 jeweils zwei Gespräche zum gegenseitigen Informationsaustausch statt. Darüber hinaus fanden im Jahre 2018 Gespräche zwischen dem Eigentümer, dem Kleingartenvertreter und der politischen Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Der Entscheidungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Seitens des Fachbereiches BWA des Stadtentwicklungsamtes Pankow fanden keine diesbezüglichen Gespräche statt.“

Frage 9:

a) Welche Auffassung vertritt der Senat, dass eine Bebauung von Teilflächen ohne Unterstützung des betroffenen Bezirks sowie des Abgeordnetenhauses von Berlin nicht möglich wäre und b) auf welcher Grundlage erfolgt diese Beurteilung?

Antwort zu 9:

Da die Fläche Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellt, ist eine Bebauung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich. Gemäß Senatsbeschluss vom 09.01.2018 sind große Teile des Gebietes (einschließlich der Fläche des Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG) gemäß § 9 AGBauGB von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Deswegen liegt die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Baurechtschaffung bedarf nach Durchlauf durch das Verfahren eines Beschlusses durch den Senat und der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes würde der Bezirk als Träger öffentlicher Belange durch die planaufstellende Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beteiligt.

Frage 10:

Aus welchen Gründen fanden seit August 2018 keine weiterführenden Gespräche in der Angelegenheit mehr statt?

Antwort zu 10:

Seitens der Beteiligten wurde kein akuter Bedarf gesehen.

Frage 11:

Welche Ergebnisse zu dem konkreten Grundstück können mittlerweile im Hinblick auf den Stadtentwicklungsplan Wohnen und den Kleingartenentwicklungsplan für das Vorhaben des Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG genannt werden?

Antwort zu 11:

Da weder der StEP Wohnen noch der Kleingartenentwicklungsplan vom Senat beschlossen sind, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Frage 12:

Welche Chancen sieht der Senat, die Baurechtsschaffung für das Areal auf Landesebene zu ziehen?

Antwort zu 12:

Es wird auf die Antwort zu 9 verwiesen.

Frage 13:

Aus welchen Gründen gehört das Areal Kleingartenanlage Heinersdorf nicht mehr zum Untersuchungsgebiet Blankenburger Süden?

Antwort zu 13:

Das Areal Kleingartenanlage Heinersdorf gehört weiterhin zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Blankenburger Süden“.

Frage 14:

Welche konkreten Chancen sieht der Senat, der Kleingartenanlage Heinersdorf Ausgleichsflächen im Fall einer Bebauung zur Verfügung zu stellen?

Antwort zu 14:

Da der Senat zur Zeit keine konkreten Pläne zur Bebauung verfolgt, kann keine belastbare Aussage zu möglichen Ausgleichsflächen getroffen werden.

Frage 15:

Welche Flächen wurden der Kleingartenanlage Heinersdorf zu einem früheren Zeitpunkt als Ausgleichsflächen in Aussicht gestellt?

Antwort zu 15:

In der Vergangenheit wurden keine Flächen in Aussicht gestellt.

Frage 16:

Wurden bereits weiterführende Termine für das Vorhaben im Jahr 2019 terminiert?

Antwort zu 16:

Nein.

Berlin, den 17.05.2019

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen