

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 13. Januar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Januar 2015) und **Antwort**

#### **BImA in Berlin: Wohnungen und Liegenschaften – was kauft der Senat und was nicht?**

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

Frage 1: In der Beantwortung einer Kleinen Anfrage im Bundestag, Drucksache 18/2270, listet die Bundesregierung alle in Berlin befindlichen Immobilien auf, die sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befinden. Welche dieser Immobilien bzw. Liegenschaften sind

- a. Teil des Kaufangebots, dass der Senat der BImA unterbreitet hat (siehe Pressemitteilung „Berlin und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verhandeln über Wohnungsverkäufe“ vom 26.11.2014, bitte auflisten nach Adressen der Liegenschaften);
- b. unbebaute Grundstücke?

Frage 3: Welche Kriterien haben dazu geführt, dass die jeweiligen Immobilien bzw. Liegenschaften in die Kauf-verhandlungen aufgenommen werden?

Antwort zu 1 und 3.: Im November 2014 traten die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen, in Verhandlungen über den Kauf bundeseigener Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein. Dabei handelt es sich um Objekte in Geschosbauweise mit mehr als 4 Wohnungen des Wohnungsportfolios der BImA in Berlin. Das von der BImA angebotene Portfolio umfasst ca. 4.660 Wohneinheiten verteilt auf 43 Standorte. Die Verhandlungen sind gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Eine Veröffentlichung einer adressscharfen Auflistung der angebotenen Bestände könnte vor dem Hintergrund der laufenden Gespräche den erfolgreichen Verkaufsabschluss im Interesse Berlins gefährden. Ein Verkaufsangebot der BImA zu unbebauten Flächen, sogenannte Potenzialflächen für den Wohnungsneubau, liegt dem Senat noch nicht vor.

Frage 2: Sind darüber hinaus weitere Kaufangebote durch das Land oder landeseigene Unternehmen gegenüber der BImA für die aufgelisteten Immobilien bzw. Liegenschaften geplant?

Antwort zu 2: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen konzentrieren sich derzeit auf die Verhandlungen zu dem angebotenen Portfolio.

Frage 4: Welche bauliche Nutzung ist im Flächennutzungsplan für die in den Anhängen der Antwort auf die Kleinen Anfrage im Bundestag (Drucksache 18/2270) aufgelisteten Liegenschaften der BImA in Berlin jeweils vorgesehen (bitte auflisten nach Adressen der Liegenschaften und unterteilen in bebaute sowie unbebaute Grundstücke)?

Frage 5: Welche Baustufe, welche Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und welche Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist jeweils für die in den Anhängen der Antwort auf die Kleinen Anfrage im Bundestag (Drucksache 18/2270) aufgelisteten BImA-Liegenschaften festgelegt (bitte auflisten nach Adressen der Liegenschaften und unterteilen in bebaute sowie unbebaute Grundstücke)?

Antwort zu 4 und 5: Die im Flächennutzungsplan Berlins vorgesehene bauliche Nutzung der im Anhang der Antwort auf die Kleinen Anfrage im Bundestag (Drucksache 18/2270) aufgelisteten Liegenschaften der BImA in Berlin sind im Einzelnen dem einmal pro Legislaturperiode dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegebenen Bericht zur Flächennutzungsplanung (FNP-Bericht) zu entnehmen (vgl. FNP-Bericht 2015 - 5. Bericht zur Flächennutzungsplanung, Drucksache 17/2000 vom 03.12.2014). Angaben zur verbindlichen Bauleitplanung, wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Begrenzung der Vollgeschosse liegen, entsprechend den Berliner Zuständigkeitsregelungen, bei den bezirklichen Planungsämtern vor und können dort eingesehen werden. Eine systematische Erfassung dieser Kennzahlen und eine

gesonderte, Bezug nehmende Auswertung der Baukennzahlen mit den im Anhang der Bundestags-Drucksache 18/2270 aufgelisteten Liegenschaften der BImA liegt dem Senat nicht vor.

Frage 6: Wenn sich BImA-Liegenschaften in Gebieten befinden, für die ein Bebauungsplan festgesetzt wurde bzw. sich in der Aufstellung befindet, welche Art der Nutzung ist jeweils vorgesehen (bitte auflisten nach Adressen der Liegenschaften und unterteilen in bebaute sowie unbebaute Grundstücke)??

Antwort zu 6: Eine Übersicht über bestehende und sich in der Aufstellung befindende Bebauungspläne ist von den jeweils zuständigen Bezirksämtern abzufragen. Eine gesonderte Übersicht zu den von der BImA angebotenen Portfolio liegt dem Senat nicht vor.

Frage 7: Auf welchen Liegenschaften prognostizieren der Senat oder bezirkliche Planungen/Untersuchungen Potenziale für den Neubau von Wohnungen und in welcher Größenordnung (Anzahl Wohnungen)?

Antwort zu 7: Sogenannte Potenzialflächen sind zum gegenwärtigen Verhandlungsstand durch die BImA noch nicht benannt worden. Aussagen über die Größenordnung für Neubau von Wohnungen auf derartigen Flächen sind daher nicht möglich. Zudem ist bei der Einschätzung von Neubaupotential die generelle bezirkliche Planungshoheit zu berücksichtigen. Die Schaffung von Baurecht unterliegt einem umfangreichen Planungs- und Beteiligungsprozess, der erheblichen Einfluss auf das sich ergebende Neubaupotential besitzt. Viele aktuelle Beispiele in den Berliner Bezirken zeigen, dass bei der Schaffung rechtlicher Grundlagen für zusätzlichen Wohnungsneubau die Entwicklung der sogenannten Potenzialflächen durch diese Planungsabläufe stark beeinträchtigt werden bzw. sich im Prozess zeigt, dass kaum mit Wohnungsneubaupotential gerechnet werden kann. Dies erschwert selbst bei Bekanntwerden der Potenzialflächen der BImA eine sachgerechte Einschätzung konkreter Neubauzahlen.

Frage 8: Falls keine unbebauten Grundstücke Teil des Kaufangebots sind: Warum sieht der Senat keinen Handlungsbedarf, geeignete BImA-Grundstücke zu erwerben und im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für das Land zu sichern, um dort zukünftig z.B. neuen bezahlbaren Wohnraum durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu schaffen?

Frage 9: Hat der Senat mögliche Kosten für den Ankauf von unbebauten BImA-Grundstücken, z.B. zur Schaffung von preiswertem Wohnraum, geprüft und wenn ja, welche Summen wurden ermittelt?

Frage 10: Wenn nein: Warum hat der Senat mögliche Kosten für den Ankauf von geeigneten BImA-Grundstücken nicht geprüft?

Antwort zu 8 bis 10: Neben dem Ankauf von bestehenden Wohnanlagen ist auch der Erwerb von sogenannten Potenzialflächen für den Wohnungsneubau vorgesehen. Dazu liegt derzeit noch kein Angebot der BImA vor. Aussagen zu möglichen Kosten sind vor dem Hintergrund nicht möglich.

Frage 11: Inwieweit stellt der Senat sicher, dass auf den im Verkaufsprospekt „Chancen für Investitionen, Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin und Brandenburg 2014/2015“ beworbenen bebaubaren Liegenschaften neuer bezahlbarer Wohnraum durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften geschaffen wird, soweit sich diese Immobilien nicht unter denen aus dem Kaufangebot befinden (bitte aufschlüsseln nach einzelnen Liegenschaften)?

Antwort zu 11: Sobald die BImA dem Senat unbebaute Grundstücksflächen aus dem Bundesvermögen anbietet, wird der Senat es prüfen. Es ist das erklärte Ziel des Berliner Senats, durch ein offensives Wachstum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere durch Wohnungsneubau auf bebaubaren Flächen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

Frage 12: Inwieweit setzt sich der Senat dafür ein, dass die BImA-Immobilien in der **Großgörschen- und Katzlerstraße** in den Besitz des Landes oder einer landeseigenen Unternehmen übernommen werden?

Antwort zu 12: Der Ankauf der bundeseigenen Wohnanlagen in der **Großgörschen-, Katzlerstraße in Berlin Schöneberg** durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Bestandteil der laufenden Verhandlungen.

Frage 13: Inwieweit bemüht sich der Senat, das aktuelle Verkaufsverfahren der BImA zum Dragoner-Areal zum Höchstpreis zu stoppen und das Grundstück in Landesbesitz zu überführen? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 13: Bereits vor dem Beginn der aktuellen Verhandlungen des Senats mit der BImA hatte der Senat im Mai 2014 in Gesprächen mit der BImA darauf gedrungen, in einem direkten Verkaufsverfahren das „Dragoner-Areal“ durch ein städtisches Wohnungsunternehmen erwerben zu lassen. Ein Direkterwerb wurde seitens der BImA abgelehnt. Der Senat hat deshalb zwei städtische Wohnungsunternehmen gebeten, sich am Bieterverfahren der BImA zu beteiligen. Die eingereichten Angebote orientierten sich an den Maßgaben der von Senat und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gemeinsam erklärten Ziele der baulichen Entwicklung, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den Bezirk mit einer Presseerklärung am 28.08.2014 veröffentlicht wurden. Mit dieser Veröffentlichung der Planungsgrundlagen für die städtebauliche Neuentwicklung des Geländes wurde das Ziel verfolgt, die Preisbildung im Rahmen des Bieterverfahrens preisdämpfend zu beeinflussen. Dabei galt es, neben der Erhaltung der vorhandenen Denkmalstruktur, vor allem die Entwicklung

eines gemischten, urbanen Quartieres, mit überwiegendem Wohnanteil und einer ausgewogenen sozialen Mischung zu erreichen, wobei der Anteil preiswerter Mietwohnungen (Mietniveau unterhalb von 7,50 €/m<sup>2</sup>/Monat netto kalt) bei 33 Prozent liegen sollte. Auf ihr Angebot erhielten die städtischen Wohnungsunternehmen durch die BImA Anfang September 2014 eine Absage. Darüber hinaus ist der Senat rechtlich nicht befähigt, einen Verkaufsstopp des Areals gegenüber der BImA durchzusetzen. Die BImA veräußert die Bundesliegenschaft auf der Grundlage eines Bundesgesetzes.

Berlin, den 19. Januar 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Jan. 2015)