

Datum: 22. September 2017

Sehr geehrter...

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. August 2017.

Als wir gemeinsam vor vier Monaten mit der Kooperationsvereinbarung auch die Wachstumsziele der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bestätigten und bekräftigten, war uns allen bewusst, dass es sich um ehrgeizige Ziele handelt, die nur erreicht werden können, wenn alle Beteiligten der Neubauoffensive vertrauensvoll und mit ganzer Energie die vereinbarten Ziele in Angriff nehmen. Ihr Neubauengagement bildet in meinen Augen eine Voraussetzung für das gemeinsame Gelingen. Daher sind die von Ihnen im Schreiben angesprochenen Sachverhalte wichtig. Vor diesem Hintergrund bitte ich künftig darum, nicht mit pauschal formulierten Befürchtungen den Prozess zu kommentieren, sondern gezielt Schwachstellen zu benennen und erkannte Problemstellungen konstruktiv und gemeinsam anzugehen.

Zu 1. Baugrundstücke

Im Rahmen der Liegenschaftspolitik des Berliner Senats ist es gelungen, bisher insgesamt 143 Grundstücke des Landes als Sachwerteinlage zur Verfügung zu stellen. Die 5. Einbringungstranche wurde im Frühjahr d. J. beschlossen und gegenwärtig erfolgt die Abstimmung der 6. Einbringungstranche. Dabei sollen den Gesellschaften noch in diesem Jahr mindestens weitere 26 Grundstücke als Bauland- und Beleihungsreserven übertragen werden.

Selbstverständlich werden alle weiteren Baulandpotentiale Berlins, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, auch weiterhin prioritär an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übertragen, so wie in der Kooperationsvereinbarung vom April als Prämisse weiterer Neubauaktivitäten festgelegt. Das hier Erreichte ist m. E. nicht hoch genug zu werten, weil hiermit die über viele Jahrzehnte erfolgte Veräußerung städtischer Liegenschaften durchbrochen werden konnte und in großen Stückzahlen bebaubare Flächen unentgeltlich zur Stärkung der Eigenkapitalbasis zu Verfügung gestellt werden.

Ich erwarte allerdings, dass Sie Ihr Aktivitäten im Wohnungsneubau nicht allein von der Bereitstellung von Landesliegenschaften abhängig machen. Zur Akquise von bebaubaren Flächen sollte auch die Kooperation mit privaten Bauherren, z.B. im Rahmen städtebaulicher Verträge nach dem Berliner Modell mit Vorrang betrieben werden. Berlin geht hier im Vergleich auch zu anderen Kommunen innovative Wege bei der Baulandaktivierung.

Hier ist bereits einiges pilothaft und beispielhaft gelungen. Diese positiven Ansätze sollen ausgebaut werden. Die Erhöhung auf jetzt 30 % der bebaubaren Flächen (statt 25 % der Wohnungen) für

geförderten Wohnungsbau wird sie in Ihren Bemühungen zur Kooperation mit privaten Bauherren sicherlich unterstützen.

Zu 2. Baurechtsschaffung

Durch die zusätzliche Einrichtung von 132 Stellen bei den bezirklichen Bauämtern ist es gelungen, die strukturellen Voraussetzungen für die Baurechtserteilung in den Bezirken deutlich zu verbessern.

Eine Veränderung der Zuständigkeit bei der Schaffung von Baurecht hat es nicht gegeben. Die Planungshoheit lag und liegt bei den Bezirken, sie haben die besondere lokale Kompetenz, Planungs- und Genehmigungsverfahren schnell und ergebnisorientiert abzuwickeln. Sofern sich dabei einzelne Probleme als besonders kompliziert erweisen oder Zielkonflikte nicht auf bezirklicher Ebene bewältigt werden können, hat sich in meinem Haus die Wohnungsbauleitstelle als sinnvolle Ergänzungsstruktur erwiesen, die im Sinne eines Katalysators zu einer deutlichen Beschleunigung der Kompromissfindung beiträgt. Darüber hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, einzelne B-Plan-Verfahren auf Senatsebene zu führen.

Ich bitte Sie, die etablierten Abstimmungsstrukturen ausgiebig in Anspruch zu nehmen und besonders die Vorhaben aufzurufen, die aus Ihrer Sicht gesonderter Klärungen bedürfen. Ich habe die Wohnungsbauleitstelle aufgefordert, die von Ihnen zu meldenden Vorhaben umgehend zur Klärung mit den bezirklichen Genehmigungsbehörden anzusprechen und einer schnellen Entscheidung zuzuführen.

Daneben sollten wir weiterhin den regelmäßigen in meinem Haus stattfindenden Jour fixe dafür nutzen, konkrete Problemlagen gezielt anzusprechen, um gemeinsame Lösungsansätze zu finden. Auch die Routineterminale meiner Staatssekretär*in mit den bezirklichen Baustadträten bieten sich an, um Hemmnisse anzusprechen und zu überwinden, sofern sie konkret adressiert werden. Deshalb bitte ich Sie auch hierfür, um vorhabenbezogene Informationen, um konkret unterstützen zu können.

In diesen Zusammenhang zeigt sich bei der Auswertung der aktuellen Baugenehmigungsstatistik, dass der verstärkte Ressourceneinsatz bei den bezirklichen Planungsämtern dazu beiträgt, das Genehmigungs-niveau auf einem hohen Niveau zu stabilisieren und weiter auszubauen. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2016 hat sich die Anzahl der genehmigten Wohnungen von 12.518 auf 25.063 verdoppelt. Die von öffentlichen Bauherren erlangten Genehmigungen stiegen im selben Zeitraum von 191 auf 4.438 Wohnungen an.

Im Zeitraum Januar bis Juli 2017 wurden in Berlin insgesamt 13.427 Wohnungen zum Bau genehmigt. Damit sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 4,1 % mehr Wohnungen zum Bau genehmigt worden. Für neu zu errichtende Wohngebäude (1-, 2- und Mehrfamilienhäuser) wurden 11.740 Wohnungen zu Bau genehmigt (87 % der Genehmigungen insgesamt), rund 10 % mehr als im

Vorjahreszeitraum. Vor diesem Hintergrund kann von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen zur Erlangung von Baurecht nicht die Rede sein.

Zu 3. Baukapazitäten/Baupreise

Ich gebe Ihnen Recht, dass die anziehende Baukonjunktur zu einer Verknappung der verfügbaren Bauleistungen führt. Eine Fragestellung, die als übergreifendes Thema auch in der Kooperationsvereinbarung vom April d.J. angesprochen ist. Die Gesellschaften gehen sehr unterschiedlich mit dieser Situation um und nutzen dabei auch innovative Ansätze, um Baukapazitäten an sich zu binden. Es erweist sich als richtig, die Wohnraumversorgung in Berlin AÖR mit der Aufgabe betraut zu haben, Vorschläge zur Dämpfung steigender Baupreise vorzulegen. Sie haben dazu mit der WVB eine Arbeitsgruppe eingerichtet und ich bin an den Ergebnissen dieser Arbeitsgruppe sehr interessiert. Ich biete an, Ihre Vorschläge im politischen Raum anzusprechen, sofern dafür weiterführende Vereinbarungen und Regelungen getroffen werden müssen.

Zu 4. Partizipation

Wie wir in den gemeinsamen Diskussionen der zurückliegenden Monate herausgearbeitet haben, bildet Partizipation eine wichtige Grundlage für eine steigende Akzeptanz der Neubaumaßnahmen und führt im Ergebnis zu einer Beschleunigung der Umsetzung. Ich begrüße es, dass sich die grundsätzliche Akzeptanz von Partizipationsverfahren bei allen Wohnungsbaugesellschaften mittlerweile durchgesetzt hat, wie Sie in Ihrem Schreiben hervorheben.

Sobald sich die Grundregeln der Partizipation als Planungsstandard etabliert haben, gehe ich davon aus, dass die derzeit auftretenden Startprobleme überwunden sein werden. Ungeachtet dessen kann es auch bei künftigen Projekten zu partizipationsbedingten Verzögerungen kommen. Dem ist dadurch Rechnung zu tragen, dass dies bei der zeitlichen Planungskonzeption berücksichtigt wird. Dabei sind eine zeitliche Parallelität von Partizipation und planerischen Vorarbeiten sowie ein überschaubarer Zeitrahmen anzustreben.

Ihre Schreiben werte ich als Bekräftigung der mit der Kooperationsvereinbarung verabredeten Zielsetzungen. Die notwendige Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau ist ein gemeinsames Ziel, das für mir hohe Priorität hat. In diesem Sinne können Sie sich auf meine konkrete Unterstützung verlassen. In den zurückliegenden Monaten haben wir die wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen sowie Eckpunkte der kommunalen Neubauoffensive miteinander abgestimmt. Jetzt gilt es für die Realisierung der Neubaustrategie alle Möglichkeiten zu nutzen, um selbstverständlich gemeinsam erfolgreich zu sein.

Abschließend weise ich darauf hin, dass die Wohnungsbau-Taskforce weiterhin arbeitet und hier im Haus als auch bei den Bezirken auf Erfolge verweisen kann. Das System der finanziellen Unterstützung der Bezirke wird weitergeführt.

Angesichts der Berichterstattung in den Medien gehe ich davon aus, dass diese Art der Kommunikation zwischen uns sich nicht wiederholt. Ich halte angesichts der wohnungspolitischen Herausforderungen unserer Stadt einen vertrauensvollen Umgang miteinander für unverzichtbar.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Lompscher