



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS  
LANDESVERBAND BERLIN

SPD Berlin • Müllerstraße 163 • 13353 Berlin

Christian Gaebler  
Senator für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

Kurt-Schumacher-Haus  
Müllerstraße 163  
13353 Berlin

FACHAUSSCHUSS VIII „SOZIALE STADT -  
BAUEN WOHNEN STADTENTWICKLUNG“

Vorsitzende: Kristina Göllner ([kristina.goe-llner@t-online.de](mailto:kristina.goe-llner@t-online.de)), Volker Härtig ([volker.haertig@berlin.de](mailto:volker.haertig@berlin.de))

Stellv.: Angela Budweg, Philipp Mühlberg;  
Beisitzer: Hannes Habekost, Matthias Kol-  
latz, Melanie Kühnemann-Grunow  
Schriftf.: Asad Mahrad

zielgruppen.berlin@spd.de  
AB-Line: 030 - 4692-155

Berlin, 06. März 2024

## **Fachausschuss VIII Soziale Stadt – Ergebnisse der gemeinsamen Sitzung der Fach- ausschüsse VII (Wirtschaft, Arbeit) und VIII (Soziale Stadt) – Herausforderungen der Wirtschafts-, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik**

Sehr geehrter Herr Senator, lieber Christian,

letzte Woche fand auf unsere Initiative hin eine gemeinsame Sitzung der beiden Fachaus-  
schüsse VII (Wirtschaft/Arbeit) und VIII (Soziale Stadt – Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung)  
statt. Hannes Habekost wird Dir berichtet haben. Input und Diskussion waren inhaltlich von  
so besonderer Bedeutung, dass wir Dir dazu schreiben.

Dr. Franzke, Geschäftsführer von „Berlin-Partner“ berichtete in einem alarmierenden Vortrag,  
dass inzwischen auch im freifinanzierten Wohnungsbau ein bisher völlig neuer Engpass fest-  
zustellen ist. Das Jahr 2023 sei zwar das erfolgreichste Ansiedlungsjahr von Berlin-Partner  
gewesen, aber erstmalig hätten mehrere große Ansiedlungen bzw. Erweiterungen namhafter  
Firmen nicht realisiert werden können, weil für benötigte neue Mitarbeiter keine Wohnungen  
gefunden wurden. Insgesamt seien dadurch mehrere Tausend gut bezahlte Arbeitsplätze für  
Berlin, so Dr. Franzke, vorerst oder dauerhaft für die Stadt verloren gegangen. Der Mietmarkt  
sei so leergefegt, dass dies eine spürbare Wachstumsbremse für die Berliner Wirtschaftsent-  
wicklung darstelle. Bei den genannten Firmen handelte es sich zB um Warner Music, Ama-  
zon und den zentralen EDV-Dienstleister der Deutschen Bank. Damit sind natürlich auch die  
Wirtschaftsverwaltung und unsere Senatorin Franziska Giffey massiv herausgefordert.

Dies bestätigt und ergänzt andere Informationen, die die ernste Krise im Berliner Wohnungs-  
bau verdeutlichen:

- Einschlägige Wirtschaftsportale berichten fast wöchentlich über neue Insolvenzen von Projektentwicklern.
- Etliche im Bau befindliche, normale Wohnungsbauvorhaben liegen inzwischen still. Architekten und andere Beteiligte berichten wiederholt über gestoppte Projekte, die längst hätten beginnen sollen.
- Die Krise hat inzwischen auch die Landeseigenen erfasst: Mitte Februar wurde im La-  
gebericht des Bündnisses für Wohnungsneubau für die LWU der Baubeginn von  
5.150 WE für 2023 vermeldet. Doch hatte der Senat im August 2023 noch 8.084 WE  
angekündigt. Auch die Fertigstellungszahlen 2023 der Landeseigenen sind mit 4.800  
WE um 1.000 geringer ausgefallen als im August vermeldet.

- Als Bestätigung dieser Abwärtsbewegung gab das Amt für Statistik bekannt, dass die Auftragseingänge im Berliner Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 (Januar bis November) um 25 % niedriger ausfielen als im Vorjahr, so dass ein weiterer massiver Rückgang der Fertigstellungen bereits „zementiert“ scheint.

Diese Warnsignale waren Anlass für eine intensive Diskussion, deren Ergebnis und folgende Empfehlungen aus fachpolitischer Sicht wir Dir dazu mitteilen:

1. Die kurz vor dem Abschluss stehende Arbeit am StEP Wohnen2040 erfordert eine nachvollziehbare Darlegung der tatsächlich vorhandenen Baupotentiale sowie eine transparente Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Potentialen gegenüber dem StEP Wohnen 2030. Wir weisen darauf hin, dass in diesem 2019 in Verantwortung von Senatorin Lompscher beschlossenen StEP eine solche Bilanzierung fehlte, was ihn zu einem "Glaubenswerk" herabstufte, dem nur mit Misstrauen begegnet werden konnte.
2. In diesem Zusammenhang sollte zudem eine Überarbeitung des "Wohnungsbaubericht 2022" vorgelegt und transparent dargestellt werden, welche Entwicklung seit Frühjahr 2022 bei den 196 größeren Projekten mit mehr als 200 WE eingetreten ist; vor allem, wie viele der damals 106 Projekte, die mit ungelösten planerischen oder politischen „Konflikten“ belastet waren, sich aktuell als konfliktfrei darstellen.
3. Wir regen eine substanzielle Bestandsaufnahme aller Teilmärkte des Neubaus an, die von Deiner Verwaltung umgehend vorgenommen werden sollte. Die Teilmarktbeurteilung ist wichtig, weil eine "Eintopfbetrachtung" den Blick auf Handlungsmöglichkeiten vernebelt, die Teilmärkte sind weitgehend unabhängig voneinander: (1) LWU, (2) BBU-Genossenschaften, (3) Neue Genossenschaften und Baugruppen, (4) Projektentwicklermarkt (EgtWE und Gesamtobjekte), (5) Private WU, (6) Eigenheimmarkt.
4. Diverse Sicht- und Vorgehensweisen der Bezirksämter bei Genehmigungen im Rahmen des Baunutzungsplans BNP sind alltäglich. Wir regen eine Prüfung der Rechts- und Zuständigkeitslage an: Der Senat sollte eine generelle Zuständigkeit für Bauvorbescheide erhalten, denn der BNP ist ein gesamtstädtischer Plan analog zum FNP. Im AG BauGB ist nach unserer Kenntnis der BNP nicht gesondert angesprochen. Die Umsetzung könnte u.U. durch einfache Zuständigkeitserklärung der Senatsverwaltung erfolgen. Bauherren würden diese Möglichkeit sicher und intensiv nutzen, Verzögerungen und Ungleichbehandlungen innerhalb Berlins künftig vermieden. Diese Option könnte u.E. als Vorab-Entscheidung des geplanten "Schneller-Bauen-Gesetzes" umgesetzt werden.

Weitere in der gemeinsamen Sitzung der Fachausschüsse herausgearbeitete Punkte und Ziele wurden in beiliegendem Bericht (Anlage) protokolliert.

Deine/Eure Einschätzung wollen wir u.a. auf unserer Sitzung am 9. April mit Dir erörtern.

Mit solidarischen Grüßen,  
für den Vorstand des FA VIII



Kristina Göllner



Volker Härtig

Anlage