

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV A 18 -

Berlin, den 18. Juli 2024
Telefon 9(0)139 - 4753
katrin.mainus@senstadt.berlin.de

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Bedarfsgerechte Erweiterung der Bau- und Planungskapazitäten der WVB AöR

52. Sitzung des Hauptausschusses am 22.11.2023

Sammelvorlage SenStadt - Z F 10 - vom 06.11.2023, rote Nr. 1290, hier: Bericht 27

58. Sitzung des Hauptausschusses am 28.02.2024

Bericht SenStadt - IV A 18 - vom 02.02.2024, rote Nr. 1432

Kapitel 1240 - Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung -

Titel 68240 - Zuschuss an die Wohnraumversorgung Berlin -

Ansatz 2024:	840.000,00 €
Ansatz 2025:	840.000,00 €
Ist 2023:	157.766,60 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 04.07.2024):	158.455,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	115.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	115.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 24/25	115.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner 58. Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss bis zum 31.07.2024 zu erläutern, welche Überlegungen und Perspektiven es für die Entwicklung der Bau- und Planungskapazitäten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt. Wie wird mit dem Vorschlag des Rechnungshofs zur Auflösung der WVB AöR umgegangen? Welche Perspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten gibt es für die WVB AöR?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Welche Überlegungen und Perspektiven gibt es für die Entwicklung der Bau- und Planungs-kapazitäten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Die Trends und Entwicklungen im Wohnungsneubau in Berlin haben, wie auch in der bundesweiten Entwicklung zu beobachten ist, eine Trendwende erfahren. Nach dem Auftragshoch Anfang der 2020er Jahre, die auch von fehlenden Bau- und Planungskapazitäten geprägt waren, klagen die Bauunternehmen bundesweit immer stärker über eine sich verschlechternde Auftragslage insbesondere beim Wohnungsbau. Im Jahr 2023 hat sich die Nachfrage weiter abgeschwächt. Dies wird im Wesentlichen auf das anhaltend hohe Zinsniveau für Immobilienkredite und die hohen Preisniveaus für Bauleistungen und für Lebenshaltung zurückgeführt. Gemäß Konjunkturumfrage des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB) aus dem Frühjahr 2024 beurteilen 61,3 % der Unternehmen die gegenwärtige Geschäftslage im Bereich Wohnungsbau als eher schlecht, 26,6 % als befriedigend und nur 12,2 % als gut. Zudem sehen tendenziell 46,6 % der Bauunternehmen keine Besserung in den nächsten 6 Monaten, 46,2 % befürchten sogar eine weitere Verschlechterung der Geschäftslage im Wohnungsbausektor¹. Ähnlich prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in seiner Kompaktanalyse aus Januar 2024² die weitere Entwicklung. Demgemäß ist besonders der Wohnungsbau von der schwächelnden Baukonjunktur betroffen. Für 2024 wird ein Rückgang des Neubauvolumens von -3,4 % erwartet, bevor in 2025 wieder eine leichte Erholung mit einem Wachstum von 0,4 % eintreten könnte.

Gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 soll der Neubau bezahlbarer Wohnungen ambitioniert vorangetrieben werden; die Regierungskoalition bekennt sich zum Ziel, pro Jahr ca. 20.000 Wohnungen neu zu bauen. Somit bleibt der Neubau von Wohnungen, insbesondere auch durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, eines der wichtigsten Ziele des Berliner Senats. Auch wenn, wie oben ausgeführt, die aktuellen Trends bei den Bau- und Planungskapazitäten eine Befassung mit diesem Teilaspekt ihre vorrangige Relevanz verloren hat, ist eine Betrachtung der Hinderungsgründe für die effektive Steigerung des Wohnungsneubauvolumens nach wie vor unerlässlich.

In der bereits zitierten Konjunkturumfrage des ZDB wurden die Unternehmen auch nach den Gründen für die rückläufige Bautätigkeit gefragt. Demnach gibt die Mehrheit von 59,5 % an, dass Bauaufträge fehlen; gefolgt von Fach- und Arbeitskräftemangel mit 48,6 % und nur 8,7 % Baubehinderungen aufgrund fehlender Materialien. Die aktuellen Auftragsbestände im Wohnungsbau werden von 63,9 % der befragten Bauunternehmen als zu klein bewertet³.

¹ https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/28-Konjunkturumfrage_ZDB_Fruehjahr_2024_Anhang_PM.pdf

² <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2024/ak-01-2024.html>

³ https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/28-Konjunkturumfrage_ZDB_Fruehjahr_2024_Anhang_PM.pdf

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind wesentliche Stütze für den Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten und haben somit eine Sonderstellung auf dem Berliner Immobilienmarkt inne. Sie sind als wesentliche Akteure beim Berliner Wohnungsneubau federführend und verfügen dadurch über eine unbestreitbare Expertise in Bezug auf Bauhemmnisse und Ansätze zu deren Beseitigung.

Neben fehlendem Bauland als ein wesentliches Hemmnis ergeben sich aus den Erfahrungen der Gesellschaften folgende wesentliche Ansätze zur Steigerung der Bautätigkeit:

- Verbesserte Baurechtschaffung und kürzere Genehmigungsprozesse
- Verstärkung der Bautätigkeiten, um Fachkräftemangel und knappen Ressourcen durch planbaren Neubau entgegenzuwirken
- Verschlankung der öffentlichen Ausschreibungsverfahren
- Verbesserung der Vorfertigungstiefe durch Fertigteil- und Modulbauweise
- Digitalisierung der Bauplanung und Bauausführung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sieht deshalb den wesentlichen Handlungsbedarf insbesondere in der Verbesserung und Beschleunigung der Genehmigungsprozesse. Sie hat daher im Juni diesen Jahres den Entwurf des sog. „Schneller-Bauen-Gesetzes“ vorgelegt, das durch Einführung von Fristen, Neuordnung von Zuständigkeiten und Modifizierungen gesetzlicher Anforderungen zu einem effizienteren Verwaltungshandeln und beschleunigten Prozessen in allen Phasen der Planung und des Bauens beitragen soll. Der Gesetzentwurf zielt dabei nicht nur auf Änderung gesetzlicher Normen, sondern auch auf informelle Maßnahmen, die eine Verbesserung der Rahmenbedingungen und Verfahren für das Bauen bewirken können. Im Fokus steht dabei die Beschleunigung von Bauvorhaben durch z.B. die Vereinfachung und Straffung von Verfahren, den Einsatz digitaler Tools, klare Aufgabendefinitionen und -trennung in der Zusammenarbeit von Hauptverwaltung und Berliner Bezirken. Gleichzeitig soll eine verbesserte Abstimmung zwischen den Beteiligten im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben erreicht werden. Neben der allgemeinen Verbesserung der Baukonjunktur sollen so insbesondere die bauenden landeseigenen Wohnungsunternehmen unterstützt und die Bautätigkeit im Wohnungsbau vorangetrieben werden.

Die Verbesserungen durch das Schneller-Bauen-Gesetz haben unmittelbare Auswirkung auf die Verbesserung von Bau- und Planungsprozessen und damit deren Kapazitäten. Mit schnelleren Genehmigungen können die landeseigenen Wohnungsunternehmen effektiv mehr Projekte gleichzeitig initiieren und umsetzen. Die damit einhergehende effizientere Nutzung von Ressourcen, ermöglicht durch die beschleunigten Verfahren und einer besseren Planung und Koordination von Bauprojekten, führt zu einer effizienteren Nutzung von Finanz- und Personalmitteln.

Ein weiterer Ansatz, der durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen verfolgt wird, ist das Bauen in Modul- und Fertigteilweise. Beispielhaft sei hier das sogenannte Typenhaus plus-Konzept der landeseigenen STADT UND LAND genannt, das mit einem standardisierten, modularen Planungs- und Bauansatz eine Reduzierung der Neubaukosten bei gleichzeitiger Bau- und Planungszeitverkürzung bewirkt. Das ‚STADT UND LAND TYPENHAUSplus‘-Konzept arbeitet hierzu mit einem Planungskatalog. Dem Baukastenprinzip folgend, besteht dieser aus einer Vielzahl unterschiedlicher Haushälften mit unterschiedlichen Wohnungstypen und Erschließungskernen. Drei

verschiedene Treppenhausmodule sowie Haushälften für unterschiedliche Standortbedingungen lassen in unterschiedlicher Kombination verschiedene Gebäudemodule entstehen. Das Modul-Konzept wird verschiedenen städtebaulichen Anforderungen gerecht und ist in der Lage, multiple Bebauungsvarianten abzubilden.

Das Modell wurde vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele Berlins zum ‚STADT UND LAND TYPENHAUSeco‘ ökologisch weiterentwickelt. Es übernimmt die Vorteile des STADT UND LAND TYPENHAUSplus-Konzeptes und adaptiert sie auf Neubauprojekte in nachhaltiger Holzbauweise. In Berlin Neukölln (Buckower Felder) werden als Pilotprojekt aktuell parallel ein Holzhaus als TYPENHAUSeco sowie ein entsprechender Zwillingsbau in Massivbauweise errichtet. Die Vergleichbarkeit ermöglicht Erkenntnisse für zukünftige Bauvorhaben bezüglich Klimaschutz, Ressourcenschonung und kreislaufgerechter Planung.

All diese Ansätze unterstützen in ihrer Gesamtheit die langfristige Verstetigung der Bautätigkeit, die damit einen verbesserten Anreiz zum Vorhalten von Kapazitäten bewirkt. Ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen, wie sie oben genannt wurden, kann insgesamt und mittelfristig zum Erfolg, das heißt zu mehr Wohnungsneubau, führen.

Wie wird mit dem Vorschlag des Rechnungshofs zur Auflösung der WVB AÖR umgegangen? Welche Perspektiven und Weiterentwicklungsmöglichkeiten gibt es für die WVB AÖR?

Die Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 sehen eine Weiterentwicklung der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts vor. Die Aufgaben der Anstalt sollen verstärkt auf die Beratung und Partizipation der Mieterinnen und Mieter konzentriert werden. Um diese Aufgaben effektiv zu gestalten, sollen die Strukturen und Gremien verschlankt sowie Arbeitsabläufe entbürokratisiert werden. Eine Abschaffung der WVB Berlin AÖR ist somit nicht vorgesehen.

Mit der Novellierung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ sollen die genannten Vereinbarungen der Regierungskoalition umgesetzt werden. Weiterhin finden die Aufgaben der Anstalt im Bereich der Beratung und Unterstützung der Mietergremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die Errichtung einer Ombudsstelle für Angelegenheiten zwischen Mieterinnen und Mietern und den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

Der Kritik des Rechnungshofes von Berlin über die Aufgabenerledigung der WVB Berlin AÖR folgend wird künftig im Sinne von Effizienz und Praktikabilität die Arbeitsweise der Anstalt in einer Satzung und einer Geschäftsordnung geregelt, ihre Organisationsstrukturen und Arbeitsabläufe werden gestrafft. Insbesondere wird der bislang gesetzlich vorgeschriebene Jahresabschluss durch einen auf dem jährlichen Haushalt beruhenden Arbeitsplan ersetzt. Die wesentlichen Aufgaben der Anstalt aus dem Jahr 2023 sollen zu Ende geführt werden. Die Vorstandsposition ist aktuell und dauerhaft mit einer Person besetzt.

Die Verankerung der WVB Berlin AöR in verschiedenen Haushaltsstellen ist bereits geändert und zum Zwecke einer verbesserten Übersichtlichkeit in einem Haushaltstitel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zusammengeführt worden.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen