

Der Senat von Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Berlin, den 06. August 2024
Telefon (auch intern)
90139-4755
deborah.breucker@senstadt.berlin.de

1691 A

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

Anlage

40. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14. Dezember 2023
Drucksache Nr. 19/1350 (A.19) - Auflagen zum Haushalt 2024/2025

62. Sitzung des Hauptausschusses vom 29. Mai 2024
Zwischenbericht SenStadt - IV A 14 (V) - vom 13. Mai 2024, rote Nr. 1691

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner o.g. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, jährlich zum 1. Juni über die Schaffung von Wohnraum (preis- und belegungsgebunden) einschließlich des Planungsstandes im Rahmen der Sachwerteinlagen zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu berichten.

Beschlussempfehlung

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Es wird auf den in der Anlage beigefügten Bericht verwiesen.

Ergänzend wird auf den Bericht zur Übertragung von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften „Sachstandsbericht zu den an die städtischen

Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke, 1. Halbjahr 2024 (0032 D)“ verwiesen, mit der der Senat eine ausführliche Darstellung zum Planungsstand der im Rahmen der Sachwerteinlage übertragenen Grundstücken vorlegte.

Wir bitten, den Beschluss für das Jahr 2024 damit als erledigt anzusehen.

Der Senat von Berlin

Stefan Evers

.....

Bürgermeister

Christian Gaebler

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bericht zur

„Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“

Berichtszeitraum 2023

Einleitung

Die Grundlagen des Bestandszuwachses der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) (ohne die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo)) sind mit dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln), der Roadmap vom Mai 2016 (Roadmap-Ziel (383.110 Wohnungen zzgl. berlinovo 400.000 Wohnungen bis Ende 2026) sowie in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 festgelegt.

Für den Zeitraum bis 2021 wurde ein Bestandswachstum von 340.000 Wohnungen im Eigentum der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Zum Stichtag 31.12.2021 verfügten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften über einen kooperationsrelevanten Gesamtbestand (nur Eigenbestand Berlin, keine Wohnungen in Brandenburg, keine Fondszurechnungen) von 339.246 Wohnungen, zum Stichtag 31.12.2022 über 356.790 Wohnungen, zum Stichtag 31.12.2023 über 361.636 Wohnungen, davon rund 9% im Neubau ab 2012. Der Zuwachs beträgt in 2023 4.846 Wohnungen. Der enorme Zuwachs im Vorjahr 2022 von 17.544 Wohnungen war insbesondere zurückzuführen auf die Großakquisition der degewo und HOWOGE von der Deutschen Wohnen/ Vonovia. Zusammenfassend haben die sechs Gesellschaften in 2023 512 Bestandswohnungen angekauft und insgesamt 4.348 Wohnungen ohne Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) und Studierendenwohnraum (STUD) bzw. 4.599 WE mit MUF&STUD in Berlin errichtet. Im Vorjahr 2022 wurden noch 5.969 Wohnungen ohne MUF&STUD bzw. 6.046 WE mit MUF&STUD in Berlin errichtet. Enthalten sind keine Wohnungen im Umland von Berlin. Der Einbruch des Neubaus ist insbesondere auf die verschlechterten

Finanzierungsbedingungen und Baukostensteigerungen bzw. Lieferengpässe in Folge der Ukraine-Krise zurückzuführen.

Der vorliegende Bericht stellt die Aktivitäten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von Neubau-Wohnraum in Berlin in 2023 dar. Die im Folgenden in den Kapiteln 1 bis 4 aufgeführten Angaben basieren auf Abfragen, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bei den sechs Wohnungsbaugesellschaften mit dem Stand 31.12.2023 im Rahmen des Neubau- und Bestandsmonitorings durchführt.

Die Angaben zu geförderten Wohnungen nach Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) beruhen auf Mitteilungen der Investitionsbank Berlin (IBB).

1. Anzahl der Wohnungsneubauprojekte und Baubeginne 2022 - 2026

Aktuell haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum Anfang 2021 bis Ende 2023 125 Bauprojekte zur Errichtung von 14.009 Neubauwohnungen in Bau genommen. In 2024 ist der Baubeginn bei 28 Projekten geplant bzw. in die Umsetzung genommen, um weitere 5.100 Neubauwohnungen zu errichten.

Für den Zeitraum 2022 bis 2026 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach derzeitigem Planungsstand Baubeginne für rd. 28.834 Wohnungen vorgesehen. Die Anteile aller mit Baubeginn geplanten Neubauwohnungen sind unterschiedlich über die sechs Gesellschaften verteilt (vgl. Tabelle 1).

Sie reichen von ca. 37,1% bei der HOWOGE, über 26,5% bei der Gewobag, und ca. 13,5% bei degewo bis ca. 6% der WBM.

Tabelle 1:

Geplante Baubeginne der Wohnungsbaugesellschaften für den Zeitraum 2022 - 2026

	WE je WBG	Anteil WE je WBG	Projekte je WBG	Anteil Projekte je WBG
degewo	3.892	13,5	26	15
GESOBAU	2.978	10,3	23	13
Gewobag	7.654	26,5	32	18
HOWOGE	10.694	37,1	50	29
STADT UND LAND	1.892	6,6	22	13
WBM	1.724	6,0	20	12
Summe	28.834	100	173	100

Da Baubeginne grundsätzlich eine vorangegangene Baugenehmigung benötigen, ist der geplante Baubeginn immer auch als eine zeitliche Schätzung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu werten.

Gerade bei B-Plan-Verfahren ist das zeitnahe Zusammenwirken mit diversen Stellen und Ämtern nicht von den Gesellschaften zu steuern und somit kann die geschätzte Zeitdauer nicht wirklich verlässlich sein.

Die in der Tabelle 1 geplanten Baubeginne sind zum Stand 31.12.2023 wie in Tabelle 2 dargelegt auf die Jahre 2022 - 2026 verteilt.

Tabelle 2:

Geplante Baubeginne (in WE) der Wohnungsbaugesellschaften nach Jahren 2022 - 2026

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2022	1.065	905	645	1.459	624	652	5.350
2023	858	-	2.112	1.075	408	207	4.660
2024	730	1.082	1.394	1.521	154	219	5.100
2025	866	167	1.723	2.710	320	-	5.786
2026	373	824	1.780	3.929	386	646	7.938
Summe	3.892	2.978	7.654	10.694	1.892	1.724	28.834

2. Fertigstellungen von Wohneinheiten

Mit Stand von 31.12.2023 haben die sechs Wohnungsbaugesellschaften 4.348 Wohnungen (plus 251 MUF-WE = 4.599 WE) in 2023 fertig gestellt. Von den 4.348 neu errichteten Wohnungen sind 27 Vorhaben mit 3.034 Wohnungen auf der Grundlage der Förderungen von 1.448 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Rahmen der WFB errichtet worden (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3:

Anzahl der geförderten Projekte (IBB) mit Bezugfertigkeit 2023

	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	Summe
2023 Anzahl der Projekte bei der IBB	1	10	3	6	5	2	27
Anzahl Wohnungen (WE)	93	1.045	520	382	744	250	3.034
davon geförderte WE über IBB	93	470	228	193	353	111	1.448

Tabelle 4:

Anzahl der geförderten Projekte (IBB) mit Bezugfertigkeit 2022

	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	Summe
2022 Anzahl der Projekte bei der IBB	3	7	5	7	6	1	29
Anzahl Wohnungen (WE)	977	1.077	1.093	902	1.079	140	5.268
davon geförderte WE über IBB	492	400	503	453	511	63	2.422

3. Planung 2022 - 2026

Im Zeitraum 2017 - 2021 lag die Anzahl der neu errichteten Wohnungen bei 20.077 Wohnungen.

Für den Zeitraum 2022 bis 2026 wird ein Zuwachs von 25.516 Neubauwohnungen angegeben.

Tabelle 5:

Anzahl der geplanten Neubau-Fertigstellungen (in WE) nach Wohnungsbaugesellschaft und Jahr

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2022	1.129	1.150	1.023	1.684	929	140	6.055
2023	731	1.086	538	973	809	462	4.599
2024	1.372	634	262	643	830	331	4.072
2025	1.314	667	1.676	837	524	571	5.589
2026	168	998	2.249	1.206	508	72	5.201
Summe	4.714	4.535	5.748	5.343	3.600	1.576	25.516

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften planen somit die Fertigstellung von 5.439 Neubauwohnungen mehr als in der vorangegangenen Legislaturperiode. Trotz enormer Baukosten- und Zinssteigerung wird deutlich, dass die Wohnungsbaugesellschaften immer noch eine Steigerung der Fertigstellungszahlen anstreben. Verzögerungen und auch Verschiebungen von Vorhaben führen in der Regel nicht dazu, dass sie nicht weiterverfolgt werden. Sie werden nur zu einem anderen als ursprünglich geplanten Zeitraum fertig gestellt. Von daher sind die Angaben der Tabelle 5 nicht statisch und müssen stichtagsbezogen fortlaufend angepasst werden.

4. Projektpipeline und Anzahl der Wohneinheiten nach Bezirken

Mit Stand vom 31.12.2023 planen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften für den Zeitraum von 2022 bis 2026 den Baubeginn von 173 zu realisierenden Projekten mit rd. 25.516 Neubauwohnungen. Das ist angesichts der aktuellen Marktbedingungen und operativen Erfordernisse enorm viel.

Die gesamte Projektpipeline für die Fertigstellung von Wohnungen geht weit über den Zeitraum 2026 hinaus. Sie umfasst Planungen für die Fertigstellungen von rd. 58.535 Wohnungen im Zeitraum 1.01.2022 bis 2037 in 403 Projekten. Ob sich sämtliche Planungen realisieren lassen, hängt ab von der Planungs- und Baurechtschaffung. Es zeigt in der Gesamtsumme das nicht nachlassende Engagement der Wohnungsbaugesellschaften auf und wird jahresstichtagsbezogen angepasst.

Die Neuerrichtung von Wohnraum wird durch die Wohnungsbaugesellschaften in allen zwölf Berliner Bezirken geplant. Diese ist entsprechend der vorhandenen Grundstücke und der Neubaupotentiale unterschiedlich verteilt. Der größte Anteil des Wohnraums wird mit 19,9 % in Lichtenberg, 18,1 % in Pankow, 12,4 % in Marzahn-Hellersdorf und 12,2 % in Treptow-Köpenick geplant. Der geringste Anteil an Neubauwohnungen liegt mit 1,1 % in Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von 2,8 % in Tempelhof-Schöneberg (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6:

Planung in den Bezirken (in WE) entsprechend der gesamten Projektpipeline ab 1.01.2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	129	55	295	2.500	-	146	3.125	5,3
Friedrichshain-Kreuzberg	337	-	380	258	-	1.370	2.345	4,0
Lichtenberg	136	-	2.687	8.834	-	-	11.657	19,9
Marzahn-Hellersdorf	1.152	1.882	859	1.517	1.858	-	7.268	12,4
Mitte	302	434	-	-	-	1.462	2.198	3,8
Neukölln	434	-	640	403	1.249	-	2.726	4,7
Pankow	-	2.259	3.513	4.160	609	83	10.624	18,1
Reinickendorf	1.350	1.864	1.374	-	-	-	4.588	7,8
Spandau	38	-	3.109	219	-	1.224	4.590	7,8
Steglitz-Zehlendorf	499	-	-	130	16	-	645	1,1
Tempelhof-Schöneberg	573	-	472	-	594	-	1.639	2,8
Treptow-Köpenick	3.161	-	469	1.717	1.783	-	7.130	12,2
Summe	8.111	6.494	13.798	19.738	6.109	4.285	58.535	100,0

5. Wohnungsneubau auf übertragenen, landeseigenen Grundstücken

Das Berliner Abgeordnetenhaus und der Senat haben bisher die Übertragung von 148 bebaubaren Grundstücksflächen für die Wohnbebauung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen.

Der Sachstandsbericht zu den an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Übereinstimmung mit dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik übertragenen Grundstücke für das 1. Halbjahr 2024 wurde dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgelegt.

Insgesamt wurden mit Stand 31.12.2023 263 Flächen zu Gunsten der sechs Wohnungsbaugesellschaften beraten. Rund 60 % (158 Flächen) der eingebrachten Sachwerteinlagen sind bebaubar. Rund 19 % (51 Flächen) der eingebrachten Flächen sind erworbene Erbbauflächen bzw. sind beurkundete bebaute Flächen; 11% (30 Flächen) sind Arrondierungsflächen und dienen der effizienteren Nutzung von schon vorhandenen Grundstücken oder der Erschließung für Neubauvorhaben. 24 Grundstücke werden nicht in die WBG eingebracht, da entweder bezirkliche Belange geltend gemacht wurden oder auch die Größe und der Zuschnitt der Flächen Wohnungsbau aus unterschiedlichen Gründen nicht zulässt.

Zum Stichtag 31. 12. 2023 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 81 Grundstücken insgesamt 8.332 Neubauwohnungen errichtet. Von den insgesamt 8.332 fertig gestellten Wohnungen sind 4.171 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden.

Aktuell sind auf 26 Flächen 4.081 Wohnungen im Bau. Für das Jahr 2024 planen die Wohnungsbaugesellschaften eine Fertigstellung von rd. 1.170 Wohnungen auf Einbringungsgrundstücken. 43 Grundstücke sind im Planungsprozess und auch mit Wohnungszahlen unterlegt, die allerdings ausschließlich als Planungsgrößen zu betrachten sind und keine verbindliche Wohnungsanzahl darstellen können. Erst mit genehmigten Bauvorhaben sind die Zahlen verlässlich.

15 Flächen sind nicht im Planungsprozess. Zwischen Grundstücken im Planungsprozess und Grundstücken ohne aktuelle Planung ist die exakte Abgrenzung nicht immer möglich, da in der Regel eine Befassung mit allen verfügbaren Flächen von allen Wohnungsbaugesellschaften vorgenommen wird, um brachliegende Potentiale ständig neu zu qualifizieren.

6. Aktuelle Planungen

Die vorliegenden Planungen der Gesellschaften erstrecken sich über einen Zeitraum bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts und werden mit beachtlichen Zuwachsraten kontinuierlich erweitert.

Die realistische Einschätzung der Baubeginne ist derzeit bis Ende 2024 möglich. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung sind rd. 28.834 Baubeginne (vgl. Tabelle 2) und rd. 25.516 Fertigstellungen (vgl. Tabelle 5) von Anfang 2022 bis Ende 2026 möglich.

Die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2023), die am 30.06.2023 in Kraft getreten sind, werden wesentlich dazu beitragen, dass auch die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen perspektivisch steigen kann.