

18. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Iris Spranger (SPD)**

vom 09. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Oktober 2017)

zum Thema:

**Wohnungsbau durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 27. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Nov. 2017)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Iris Spranger (SPD)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12445  
vom 09.10.2017  
über Wohnungsbau durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

---

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

Die für die Beantwortung der Fragen erforderlichen Daten beruhen auf dem Reporting Neubau des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Darüber hinaus betrifft die Schriftliche Anfrage Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Zur Beantwortung der Fragen wurde eine Stellungnahme der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) eingeholt. Die dort in eigener Verantwortung erstellte Stellungnahme ist in den nachfolgenden Antworten enthalten.

Frage 1:

Gilt das in der Kooperationsvereinbarung von Frühjahr 2017 zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften festgehaltene „Wachstumsziel 2021“ noch voll umfassend?

Antwort zu 1:

Ja, das in der Kooperationsvereinbarung von Frühjahr 2017 zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) festgehaltene „Wachstumsziel 2021“ gilt nach wie vor.

Frage 2:

Wie viele neue Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2014, 2015 und 2016 fertig gestellt (für die einzelnen Gesellschaften den Neubau und Umbau bitte separat ausweisen)? Wie viele Wohnungen waren davon öffentlich gefördert, wie viele aufgrund anderer Verpflichtungen (z.B. im Zuge der Grundstückseinbringung) mietpreisreduziert? Zu welchen Mieten werden die Wohnungen angeboten/vermietet?

Antwort zu 2:

Im Zeitraum von Anfang 2014 bis Ende 2016 wurden 2.799 Wohneinheiten fertig gestellt. Davon

waren 173 Wohnungen, durch die Umnutzung bestehender Gebäude, Dachgeschossausbau oder Aufstockungen entstanden. Bei diesem Vorhaben wurden keine Fördermittel eingesetzt. Ansonsten wurden 171 Neubauwohnungen öffentlich gefördert. 574 Wohnungen wurden insgesamt zu einem Mietpreis bis 7,50 €/qm/mtl. angeboten. Die Mieten der geförderten Wohnungen liegen gemäß Förderbestimmungen bei 6,50 €/qm/mtl. Bei Bauvorhaben können grundlegend Baukosten unterstellt werden, die zu Mieten von durchschnittlich 10 €/qm/mtl. führen. Im Durchschnitt boten die WBG Mieten von 9,95 €/qm/mtl. -11,30 €/qm/mtl. nettokalt an, wobei zur Subventionierung des Angebotes von Mieten bis 7,50/qm/mtl. ohne Wohnungsbauförderung (WBF) auch Mieten bis zu einer Höhe von 14,90 €/qm/mtl. durch die WBG verlangt wurden.

Fertigstellungen von Wohnungen der landeseigenen WBG 2014 -2016 (Stand März 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
2014	52	1			14	57
2015	250	112	98	820	31	64
2016	307	233	134	357	200	69
Summe	609	346	232	1.177	245	190
Neubaumiete Durchschnitt €/qm/mtl.	9,07	10,23	10,65	9,95	10,93	11,30
Neubaumiete maximal €/qm/mtl.	12,00	12,54	14,90	12,26	13,50	13,00
Miete bis 7,50 €/qm/mtl.	124	79	46	295		30
davon geförderte WE	63	17	46	24		21

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde durch den Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus insgesamt die Übertragung von 123 Grundstücken als Sachwerteinlage an die WBG beschlossen. Auf diesen Flächen konnte bis 2016 ein Vorhaben (degewo) realisiert werden. Dabei entstanden insgesamt 19 Wohnungen. Auf Grund von Projektverträgen, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke bei der Grundstücksübertragung zur Reduzierung der erforderlichen Miete zur Finanzierung des Vorhabens auf eine Angebotsmiete von 6,50€/qm/mtl. für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen herangezogen wird, entstanden 5 Wohnungen.

### Frage 3:

Wie viele neue Wohnungen werden die landeseigenen Gesellschaften in den Jahren 2017 und 2018 fertig stellen (für die einzelnen Gesellschaften Neubau und Umbau bitte separat ausweisen)? Wie viele Wohnungen sind davon öffentlich gefördert, wie viele aufgrund anderer Verpflichtungen (z.B. im Zuge der Grundstückseinbringung) mietpreisreduziert? Zu welchen Mieten werden die Wohnungen angeboten/vermietet?

### Antwort zu 3:

Die WBG werden mit Stand August 2017 in den Jahren 2017 und 2018 7.337 Wohnungen fertigstellen. Davon sind 1.053 Wohnungen mit WBF gefördert und 1.803 Wohnungen werden insgesamt zu einem Mietpreis bis 7,50 €/qm/mtl. angeboten. 296 Wohnungen, werden durch Umnutzung bestehender Gebäude, Dachgeschossausbau oder Aufstockungen entstehen. Davon werden 27 Wohnungen öffentlich gefördert und 56 Wohnungen zu einem Mietpreis bis 7,50 €/qm/mtl. angeboten.

### Fertigstellungen von Wohnungen der landeseigenen WBG 2017-2018 (Stand August 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
2017	199	438	413	747	868	311
2018	1.626	511	241	937	320	726
Summe	1.825	949	654	1.684	1.188	1.037
Neubaumiete Durchschnitt €/qm/mtl.	8,36	9,38	8,52	9,22	9,87	10,58
Neubaumiete maximal €/qm/mtl.	10,50	12,92	13,71	11,00	14,17	14,79
Miete bis 7,50 €/qm/mtl.	577	272	189	442	178	145
davon geförderte WE		232	208	373	124	116

Im Jahr 2017 wurde bislang durch den Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus die Übertragung von 33 Grundstücken als Sachwerteinlage an die WBG beschlossen. In den Jahren 2017 und 2018 entstanden und entstehen insgesamt 430 Wohnungen auf Einbringungsgrundstücken. Auf Grund von Projektverträgen, mit denen die Verkehrswerte der Grundstücke bei der Grundstücksübertragung zur Reduzierung der erforderlichen Miete zur Finanzierung des Vorhabens auf eine Angebotsmiete von 6,50€/qm/mtl. für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen herangezogen wird, entstanden 64 Wohnungen.

### Fertigstellungen von Wohnungen auf Einbringungsgrundstücken 2017 - 2018 (Stand Oktober 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	SUL	WBM
Vorhabenanzahl	2	1	1	1	1
WE gesamt	193	22	22	65	128
davon aus Projektvertrag gebundene WE	25	2	5	3	29

Frage 4:

Wie viele neue Wohnungen planen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2019, 2020 und 2021 fertig zu stellen (für die einzelnen Gesellschaften den Neubau und Umbau bitte separat ausweisen)? Wie viele Wohnungen werden davon öffentlich gefördert, wie viele aufgrund anderer Verpflichtungen mietpreisreduziert? Zu welchen Mieten werden die Wohnungen angeboten/vermietet?

Antwort zu 4:

In den Jahren 2019, 2020 und 2021 planen die WBG 19.699 Wohnungen fertig zu stellen. Für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01.07.2017 werden grundsätzlich mindestens 50% der Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert errichtet. Die Mienhöhe für den geförderten Anteil hängt von der jeweils gültigen WBF ab. Etwa 424 Wohnungen sollen durch Umnutzungen, Dachgeschossausbau und Aufstockung entstehen.

Fertigstellungen von Wohnungen der landeseigenen WBG 2019 bis 2021 (Stand August 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
2019	1.417	1.241	605	1.302	1.362	469
2020	1.281	902	1.168	1.338	804	703
2021	1.245	354	1.516	1.392	1.674	1.047
Summe	3.943	2.497	3.289	4.032	3.840	2.068
Anteil 50%	1.972	1.249	1.645	2.016	1.920	1.034
Neubaumiete Durchschnitt €/qm/mtl.	8,38	7,96	8,37	8,50	8,33	8,90
Neubaumiete maximal €/qm/mtl.	10,00	10,75	10,61	11,00	k.A.	12,00

Auf Grund von Projektverträgen zu den eingebrachten Grundstücken sollen 1.885 Wohnungen entstehen, dabei kann die Anzahl der über die Grundstückseinbringung zu subventionierenden Wohnungen durch die Berücksichtigung erhöhter Freimachungskosten des Grundstückes und den tatsächlichen zu veranschlagenden Baukosten variieren.

Geplante Fertigstellungen von Wohnungen auf Einbringungsgrundstücken 2019 - 2021 (Stand Oktober 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL
Vorhabenanzahl	7	13	1	1	1
WE gesamt	768	1.006	18	58	35
davon aus Projektvertrag gebundene WE	156	169	1	9	7

Frage 5:

Wie viele und welche landeseigenen Grundstücke wurden den landeseigenen Gesellschaften seit 2014 übertragen? Wie viele neu zu errichtende Wohnungen waren dort jeweils anfangs (höchstens bis 2016) geplant? Wie viele Wohnungen werden nach aktuellem Planungs- oder Genehmigungsstand dort entstehen. Wie viele sind davon gefördert oder miethpreisreduziert?

Antwort zu 5:

Eine Übersicht zu den Grundstücken, die als Sachwerteinlage in die landeseigenen WBG eingebracht wurden, wurde dem Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses als vertraulicher Bericht, der dem Abgeordnetenhaus jährlich vorzulegen ist, in seiner Sitzung vom 24.3.2017 mit der grünen Nummer 0009B zur Verfügung gestellt. Im Bericht wird u.a. auf die zu erwartenden Wohnungsbaupotentiale etc. eingegangen.

Frage 6:

Für welche Vorhaben mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden durch die landeseigenen Gesellschaften oder deren Beauftragte bis Ende 2016 Konzepte, städtebauliche Planungen, Vor- und Entwurfsplanungen (incl. Genehmigungsplanungen) erarbeitet (für die einzelnen Gesellschaften bitte separat ausweisen)?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich werden für alle Bauvorhaben der WBG Konzepte und die erforderlichen Planungsgrundlagen zur Erlangung einer Baugenehmigung erarbeitet. In diesem Zusammenhang können auch städtebauliche Planungen notwendig sein, die als Grundlage für eine städtebauliche Weiterentwicklung heranzuziehen sind. Ende 2016 umfasste die Planung der WBG insgesamt 320 Vorhaben mit 36.413 Wohnungen.

Frage 7:

An welchen Wohnungsbauplanungen oder -projekten wurden seit Anfang 2017 mengenmäßige Änderungen vorgenommen, Planungen zurück gestellt, erweiterte und nochmalige Beteiligungsverfahren und Überprüfungen aufgenommen oder Planungen verzögert oder aufgegeben (für die einzelnen Gesellschaften bitte separat ausweisen)?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der Beantragung von Baugenehmigungen ist es grundsätzlich üblich, dass das jeweilige Bauvorhaben an die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens offengelegten Problemstellungen angepasst wird, um eine generelle Genehmigungsfähigkeit im Sinne der baurechtlichen Bestimmung des Vorhabens zu erreichen. Dies impliziert entsprechende Anpassungen der eingereichten Planung, so z.B. auch das jeweilige Maß der baulichen Ausnutzung nach oben bzw. nach unten. Ein Monitoring dieses Prozesses, der die Differenz zwischen eingereichter Genehmigungsplanung und der genehmigten Planung erfasst, wird derzeit weder durch den Senat noch durch die Planungsämter der Bezirke durchgeführt.

Frage 8:

Welche Bauträgerprojekte mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden jeweils in den Jahren 2014 bis 2017 durch die landeseigenen Gesellschaften erworben oder deren Erwerb vertraglich gesichert (für die einzelnen Gesellschaften bitte separat ausweisen)?

Antwort zu 8:

Durch die WBG werden mit verschiedenen Bauträgern Verträge über den Erwerb von Neubauprojekten abgeschlossen. Zur jahresweisen Zuordnung wurde für die Darstellung das jeweilige Datum des Baubeginnes angewendet.

Projektankäufe der landeseigenen WBG nach Jahr des Baubeginns (Stand August 2017)

	2014		2015		2016		2017	
	Projekte	WE	Projekte	WE	Projekte	WE	Projekte	WE
degewo					2	670		
GESOBAU	3	275			2	231		
Gewobag	1	98	2	242	2	668	3	493
HOWOGE	3	185	3	610	4	498	3	494
STADT UND LAND			4	564	4	286	3	572
WBM			1	159	1	512		
gesamt	7	558	10	1.575	13	2.865	9	1.559

Frage 9:

Wie viele Bestandswohnungen wurden durch die landeseigenen Gesellschaften zwischen 2012 und 2016 erworben (für die einzelnen Gesellschaften bitte separat ausweisen)?

Antwort zu 9:

Die erworbenen Zugänge aus Ankäufen sowie der Wohnungsbestand zu Beginn und Ende der 17. Wahlperiode als Vergleichsgröße sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst.

Bestandszugänge der landeseigenen WBG zwischen 2012 bis 2016 (Stand März 2017)

	WE gesamt Dez.2011	WE Zugänge Ankauf 2012	WE Zugänge Ankauf + Sonstige Zugänge* 2014	WE Zugänge Ankauf + Sonstige Zugänge* 2015	WE Zugänge Ankauf + Sonstige Zugänge* 2016	WE gesamt Dez.2016** (ohne im Bau)
degewo	62.824	2.340	2.121	162	83	67.001
GESOBAU	36.920	2.604	29	911	95	40.731
Gewobag	51.629	6.861	684	454	452	58.753
HOWOGE	51.410	2.756	46	2.475	1.079	58.906
SUL	39.389	438	1.172	1.661	379	42.720
WBM	27.933	344	44	692	224	29.076
Summe	270.105	15.343	4.096	6.355	2.312	297.187

\*Sonstige Zugänge: vereinzelt Wohnungen, die z.B. aus Fondsgesellschaften „übertragen“ werden, Rückübertragungen aus Wohneigentum oder Einzelobjekte mit Pachtvereinbarungen

\*\* inkl. Zu- und Abgänge im betrachteten Zeitraum.

Frage 10:

Wie viele Bestandswohnungen wurden durch die landeseigenen Gesellschaften 2017 erworben (wie viele davon durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter? - für die einzelnen Gesellschaften bitte separat ausweisen)?

Antwort zu 10:

Im Jahr 2017 wurden durch landeseigene WBG bislang insgesamt 1.204 Bestandswohnungen erworben bzw. deren Kauf beurkundet. 74 Wohnungen wurden davon im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Bezirke erworben.

Bestandszugänge der landeseigenen WBG 2017 (Stand März 2017)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
Bestandserwerb (Beurkundung) WE	191		511		309	193
davon durch Ausübung des Vorkaufsrechtes					14	60

Berlin, den 27.10.2017

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen