Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 462
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 26. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. August 2021)

zum Thema:

Berliner Bauentwicklung

und **Antwort** vom 10. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Sep. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 28462
vom 26.08.2021
über Berliner Bauentwicklung

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

Frage 1:

Wie viele Wohnungen wurden aufsummiert jeweils in den Zeiträumen 2013-2016 und 2017-2020 in Berlin genehmigt? Bitte für Gesamtberlin und für die einzelnen Bezirke angeben.

Antwort zu 1: Folgende Übersicht zeigt die auf Bezirks- und gesamtstädtischer Ebene erteilten Baugenehmigungen für die Zeiträume 2013-2016 sowie 2017-2020:

	2013 - 2016 gesamt	**2017-2020 gesamt**
Mitte	13.108	11.739
Friedrichshain-Kreuzberg	7.392	6.128
Pankow	11.190	9.583
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.139	6.349
Spandau	3.022	6.107
Steglitz-Zehlendorf	3.782	3.536
Tempelhof-Schöneberg	2.857	6.170
Neukölln	2.996	4.025
Treptow-Köpenick	11.594	15.004
Marzahn-Hellersdorf	5.250	11.569
Lichtenberg	9.515	8.345
Reinickendorf	2.289	3.389
Berlin-Gesamt	**79.134**	**91.944**

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden aufsummiert jeweils in den Zeiträumen 2013-2016 und 2017-2020 in Berlin fertiggestellt? Bitte für Gesamtberlin und für die einzelnen Bezirke angeben.

Antwort zu 2:

Folgende Übersicht führt die Gesamtzahl der Baufertigstellungen auf Bezirks- und gesamtstädtischer Ebene für die Zeiträume 2013-2016 sowie 2017-2020 auf:

	2013 - 2016 gesamt	**2017 - 2020 gesamt**
Mitte	5.616	10.620
Friedrichshain-Kreuzberg	4.086	5.875
Pankow	6.980	7.708
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.294	4.718
Spandau	1.115	3.125
Steglitz-Zehlendorf	2.901	2.421
Tempelhof-Schöneberg	1.055	2.994
Neukölln	1.136	2.873
Treptow-Köpenick	6.270	9.373
Marzahn-Hellersdorf	2.472	6.721
Lichtenberg	4.501	8.899
Reinickendorf	1.340	2.384
Berlin-Gesamt	**39.766**	**67.711**

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 3:

Wie hat sich der Bauüberhang in Berlin seit 2013 entwickelt? Was sind laut Senat die wesentlichen Gründe für diese Entwicklung?

Antwort zu 3:

Die Bauüberhänge sind in Berlin seit 2013 in absoluten Zahlen kontinuierlich gestiegen. Es zeigt sich aber auch, dass der Anstieg des Bauüberhangs deutlich schwächer geworden ist. Von 2017 zu 2018 war der Bauüberhang noch um 5.093 Wohnungen sowie zwischen 2018 und 2019 um 1.720 Wohnungen angestiegen, von 2014 bis 2016 stieg er jährlich um über 9.000 Wohnungen. Aufgrund der kontinuierlichen Verringerung der Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten Jahren kann damit gerechnet werden, dass der Bauüberhang künftig wieder abnimmt.

Eine Sonderauswertung der Statistik der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Auftrag von SenSW im Jahr 2019 ergab, dass etwa 90 % der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tatsächlich gebaut werden. Dazu wurden die Kohorten der Genehmigungsjahrgänge 2011 bis 2017 untersucht. Allerdings erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs eine Zeitspanne von 6 - 8 Jahren, was länger

ist als bisher vermutet. Im zweiten Jahr nach der Genehmigung wird die Hälfte der Wohnungen fertig, die weiteren 40 % ziehen sich über mehrere Jahre.

Tabelle 1: Entwicklung der Bauüberhänge von 2013-2020 in Berlin

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauüberhang	22.877	32.400	42.268	51.551	58.990	64.083	65.803	66.553
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg								

Frage 4:

Wie viele Wohnungen wurden seit 2013 jährlich durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen fertiggestellt? Wie groß war der Anteil fertiggestellter landeseigener Wohnungen an den insgesamt fertiggestellten Wohnungen des jeweiligen Jahres?

Frage 6:

Wie verteilen sich die fertiggestellten landeseigenen Wohnungen seit 2013 auf die Berliner Bezirke?

Antwort zu 4 und 6:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (WBG) (berlinovo ist nicht Bestandteil der Darstellung) haben im Zeitraum 2013 – 2016 und 2017 bis 2020 wie in der Tabelle dargestellt die jeweilige Anzahl von Neubauwohnungen in den jeweiligen Bezirken errichtet. Das Verhältnis der fertig gestellten Wohnungen der WBG zu den gesamten fertiggestellten Wohnungen (Antwort zu 2) in Berlin ist ebenfalls dargestellt.

Bezirk	2013 - 2016	2017 – 2020	Verhältnis von WBG zu Gesamt 2013 – 2016 in %	Verhältnis von WBG zu Gesamt- 2017 – 2020 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf		96	0,00	2,03
Friedrichshain-Kreuzberg	121	763	2,96	12,99
Lichtenberg	1.100	3711	24,44	41,70
Marzahn-Hellersdorf		3.852	0,00	57,31
Mitte	188	1.285	3,35	12,10
Neukölln	166	490	14,61	17,06
Pankow	361	1.238	5,17	16,06
Reinickendorf	190	622	14,18	26,09
Spandau		2.364	0,00	75,65
Steglitz-Zehlendorf	47	187	1,62	7,72
Tempelhof-Schöneberg	94	286	8,91	9,55
Treptow-Köpenick	700	3.151	11,16	33,62
	2.967	18.045	7,5	26,7

Frage 5:

Wie haben sich in den Jahren 2013-2020 jeweils die Angebotsmieten im Neubau bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelt und wie bei den privaten Anbietern?

Antwort zu 5:

Die Angebotsmieten sind seit 2013 im Neubau-Segment bei den Privatanbietern kontinuierlich gestiegen. So hat sich die Angebotsmiete 2020 im Vergleich zum Jahr 2013 um ca. 29 % erhöht.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Angebotsmieten Neubau - Privatanbieter (Jahresmedian)	11,82	12,50	13,00	13,00	13,00	14,04	14,04	15,26
Quelle: SenSW IV A 4, RegioKontext Sonderauswertung								

Die Angebotsmieten im freifinanzierten Neubau und im preis- und belegungsgebundenen Neubau sind für die WBG erst seit 2017 verlässlich darstellbar.

Angebotsmieten Neubau WBG	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Freifinanziert in €/m²	10,84	10,73	10,43	10,27
Preis- und belegungsgebunden in €/m²	6,48	6,40	6,41	6,50

Im Segment der geförderten Neubau-Wohnungen lag die Durchschnittsmiete im Jahr 2020 zwischen 6,15 €/m² bei der Gewobag und 6,74 €/m² bei der HOWOGE. Die Einstiegsmieten sowie die Möglichkeiten von Mieterhöhungen öffentlich geförderter Wohnungen regeln die jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen. Bei den 2020 erstmals oder wiedervermieteten freifinanzierten Neubauwohnungen lag die Durchschnittsmiete zwischen 9,91 €/m² bei der GESOBAU und 10,63 €/m² bei der HOWOGE. Während die Durchschnittsmiete der freifinanzierten Neubauwohnungen bei der GESOBAU (-0,07 €/m²), der Gewobag (-1,00 €/m²) und der HOWOGE (-0,45 €/m²) im Vergleich zum Vorjahr zurückging, stieg sie bei den übrigen WBG an. Hierbei ist zu beachten, dass in die Durchschnittsmiete nicht nur die Mieten erstvermieteter Neubauwohnungen einfließen, für welche die Vorgabe der KoopV gilt, freifinanzierte Wohnungen im Neubauvorhaben mit Mieten von durchschnittlich unter 10,00 €/m² anzubieten. In die Durchschnittsmiete fließen vermehrt auch Mieten zur Wiedervermietung kommender Neubauwohnungen ein, für die aufgrund ihres Baujahrs die Vorgabe der KoopV zur Miethöhe im freifinanzierten Neubau noch nicht galt oder die – bei Beachtung des Durchschnittswerts – die etwas teureren Wohnungen oberhalb des Durchschnitts waren.

Die derzeit geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen finden Sie unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung.

Der Mietendurchschnitt von belegungsgebundenen und freifinanzierten Neubauwohnungen bei der Erst- bzw. Wiedervermietung 2017 bis 2020 ist im Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020 der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts mit Datum 31.Mai 2021 detailliert dargestellt. Der Bericht – Drucksache Nr. 18/2400 – liegt dem Abgeordnetenhaus von Berlin seit Juni 2021 vor.

Frage 7:

Wie hoch waren die jährlich für den Neubau aufgebrachten Investitionen der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2013?

Antwort zu 7:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist die fachlich zuständige Verwaltung für das Fachcontrollig der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dieser Aufgabe kommt sie unter anderem nach, indem sie durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) jählich einen umfassenden Gesamtbericht über das „Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ vorlegt. Hierin enthalten sind, neben wesentlichen Eckdaten wie Jahresergebnisse, Bestandszahlen sowie finanz- und wohnunswirtschaftliche Kennzahlen der Wohnungsbaugesellschaften, auch Angaben zu der Anzahl der Wohnungen, die die landeseigenen Gesellschaften in dem jeweiligen Berichtsjahr angekauft, verkauft und neugebaut haben.

Diese Berichte werden dem Unterausschuss „Beteiligungsmanagement und Controlling“ des Berliner Abgeordnetenhauses zur regelmäßigen Beratung und Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.

Angaben zur Anzahl der Wohnungen (Ankauf/Verkauf/Neubau) können diesen Berichten entnommen werden.

Absolute Zahlen der Kosten für den Neubau in Euro und Euro je Quadratmeter, spezifisch nur für den Neubau liegen nicht vor.

Frage 8:

Wie groß ist das kurz- und mittelfristige Neubaupotenzial für landeseigene Wohnungen?

Antwort zu 8:

Für die gesamte nächste Legislatur liegen die Schätzungen zur Fertigstellung bei mehr als 31.000 Wohnungen, somit auf dem Kurs der Roadmap mit 380.000 WE bis 2026.
Angesichts der vielfältigen Probleme bei den Baugenehmigungen, den grundstücksbezogenen Fragen, den steigenden Baupreisen ist dies dennoch eine große Herausforderung. Positiv ist, dass die Projektpipeline gut gefüllt ist. Wenn vom aktuellen Bauvolumen der Projektliste über 64.246 WE die Fertigstellung der laufenden Legislatur mit 21.072 WE abgezogen werden, bleiben rund 43.000 WE für die kommenden Jahre zur Realisierung übrig.
Wenngleich aktuell nicht alle in Planung befindlichen Bauprojekte zeitlich terminiert werden können, wird es auch zukünftig neue Projekte für die Pipeline geben, deren Realisierungszeiträume aber langfristiger sein werden (Beispiel Schumacher-Quartier mit Fertigstellungszeitpunkten jenseits von 2027/2028).

Berlin, den 10.09.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen