

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

Der Senat von Berlin
Stadt IV A
Tel.: 90130 4752

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

M i t t e i l u n g

-zur Kenntnisnahme -

über

Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

- Drucksache Nr. 19/0400 (A.17) -

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 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.“

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, 2. Halbjahr 2022 (grüne Nummer

0200B)“ 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 2023 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 22.08.2023

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Bürgermeisterin

Christian Gaebler

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bericht zur

„Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“

Berichtszeitraum 2022

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 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 Gesamtbestand von 339.246 Wohnungen und zum Stichtag 31.12.2022 über 356.790 Wohnungen, davon rund 8% im Neubau ab 2012. Der Zuwachs beträgt in 2022 17.544 Wohnungen. Zusammenfassend haben die sechs Gesellschaften in 2022 11.644 Bestandswohnungen angekauft und insgesamt 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 vorliegende Bericht stellt die Aktivitäten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von Neubau-Wohnraum in Berlin in 2022 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 31.12.2022 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 (WBG) im Zeitraum Anfang 2021 bis Ende 2022, 84 Bauprojekte zur Errichtung von 9.351 Neubauwohnungen in Bau genommen. In 2023 ist der Baubeginn bei 50 Projekten geplant bzw. in die Umsetzung genommen, um weitere 8.000 Neubauwohnungen zu errichten.

Für den Zeitraum 2022 bis 2026 haben die WBG nach derzeitigem Planungsstand Baubeginne für rd. 29.135 Wohnungen vorgesehen. Die Anteile aller mit Baubeginn geplanten Neubauwohnungen sind unterschiedlich über die sechs WBG verteilt (vgl. Tabelle 1). Sie reichen von ca. 33,4% bei der HOWOGE, über 28,4% bei der Gewobag, und ca. 12,6% bei degewo bis ca. 5,2% der SUL.

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	3.663	12,6	22	13
GESOBAU	3.493	12,0	32	18
Gewobag	8.264	28,4	34	20
HOWOGE	9.731	33,4	46	27
STADT UND LAND	1.504	5,2	18	10
WBM	2.480	8,5	21	12
Summe	29.135	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 31.12.2022 wie in Tabelle 2 dargelegt auf die Jahre 2022 - 2026 verteilt.

Tabelle 2:

Geplante Baubeginne der Wohnungsbaugesellschaften nach Jahren 2022 - 2026

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2022	1.065	963	613	1.453	624	651	5.369
2023	1.511	1.064	2.763	1.866	562	318	8.084
2024	350	482	1.419	1.302	242	108	3.903
2025	182	165	2.219	2.052	20	-	4.638
2026	555	819	1.250	3.058	56	1.403	7.141
Summe	3.663	3.493	8.264	9.731	1.504	2.480	29.135

2. Fertigstellungen von Wohneinheiten

Mit Stand von 31.12.2022 haben die sechs Wohnungsbaugesellschaften 5.969 Wohnungen (plus 77 MUF-WE = 6.046 WE) in 2022, davon 2.822 preis- und belegungsgebundene Wohnungen fertig gestellt.

Von den 5.969 neu errichteten Wohnungen sind 29 Vorhaben mit 5.268 Wohnungen auf der Grundlage der Förderungen von 2.422 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Rahmen der WFB errichtet worden.

Tabelle 3:

Anzahl der geförderten Projekte (IBB) mit Bezugsfertigkeit 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

Vergleicht man die Neubau- Fertigstellungen 2022 im Rahmen der WFB (über die IBB) mit 2021, ist ein Zuwachs sowohl bei der Anzahl der Projekte (+10) als auch bei der Anzahl der preis- und belegungsgebundenen Wohnungen (+669 WE) signifikant.

Tabelle 4:

Anzahl der geförderten Projekte (IBB) mit Bezugsfertigkeit 2021

	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	Summe
2021 Anzahl der Projekte bei der IBB	5	4	3	4	2	1	19
Anzahl Wohnungen (WE)	589	681	467	800	547	364	3.448
davon geförderte WE über IBB	260	330	307	539	213	104	1.753

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 27.798 Neubauwohnungen angegeben.

Tabelle 5:

Anzahl der geplanten Neubau-Fertigstellungen nach Wohnungsbaugesellschaft und Jahr

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2022	1.129	1.150	1.009	1.689	929	140	6.046
2023	1.299	1.363	550	1.226	895	506	5.839
2024	832	946	647	447	743	373	3.988
2025	782	451	1.714	499	694	556	4.696
2026	1.408	1.031	2.319	1.846	517	108	7.229
Summe	5.450	4.941	6.239	5.707	3.778	1.683	27.798

Das sind 7.721 geplante 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 01.01.2022 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften für den Zeitraum 2022 bis 2026 173 zu realisierende mit rd. 27.798 Neubau-Wohnungen in die Planung genommen. Das ist angesichts der aktuell 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. 51.330 Wohnungen im Zeitraum 1.01.2022 bis 2037 in 367 Projekten. 7 Projekte mit 312 Wohnungen fallen in den Zeitraum 2034 bis 2037. Für die nächsten 10 Jahre sind das rd. 51.330 Wohnungen für Berlin. Die Pipeline selber sagt aus, wie viele Projektvorhaben mit wieviel geplanten Wohnungen und in welchen Bezirken sich die Wohnungsbaugesellschaften Neubau-Fertigstellungen planerisch erarbeiten. Ob sich sämtliche Planungen realisieren lassen, ist offen. Es zeigt in der Gesamtsumme allerdings das nicht nachlassende Engagement der Wohnungsbaugesellschaften auf und wird jahressichttagsbezogen 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 21,1 % in Lichtenberg, 17,3 % in Pankow, 14 % in Marzahn-Hellersdorf und 13,9 % in Treptow-Köpenick geplant. Der geringste Anteil an Neubauwohnungen liegt mit 1,1 % in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von 1,3 % in Steglitz-Zehlendorf (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6:

Planung in den Bezirken entsprechend der gesamten Projektpipeline ab 1.01.2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	60	48	295	-	-	146	549	1,1
Friedrichshain-Kreuzberg	337	-	300	258	-	1.070	1.965	3,8
Lichtenberg	134	-	2.555	8.154	-	-	10.843	21,1
Marzahn-Hellersdorf	1.012	1.838	958	1.517	1.857	-	7.182	14,0
Mitte	302	432	-	-	-	1.492	2.226	4,3
Neukölln	436	-	623	350	1.248	-	2.657	5,2
Pankow	-	2.259	2.857	3.073	609	83	8.881	17,3
Reinickendorf	856	1.798	800	-	-	-	3.454	6,7
Spandau	38	-	2.825	229	-	1.224	4.316	8,4
Steglitz-Zehlendorf	499	-	-	130	16	-	645	1,3
Tempelhof-Schöneberg	555	-	472	-	470	-	1.497	2,9
Treptow-Köpenick	3.160	-	455	1.719	1.781	-	7.115	13,9
Summe	7.389	6.375	12.140	15.430	5.981	4.015	51.330	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 2023 wurde dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgelegt.

Insgesamt wurden mit Stand 31.12.2022 255 Flächen zu Gunsten der sechs Wohnungsbaugesellschaften beraten. Rund 58 % (148 Flächen) der eingebrachten Sachwerteinlagen sind bebaubar. Rund 20,2 % (49) der eingebrachten Flächen sind erworbene Erbbauflächen bzw. sind beurkundete bebaute Flächen; 11% (27) sind Arrondierungsflächen und dienen der effizienteren Nutzung von schon vorhandenen Grundstücken oder der Erschließung für Neubauvorhaben. 29 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.

Aktuell sind auf 33 Flächen 4.207 Wohnungen im Bau. Für das Jahr 2023 planen die WBG eine Fertigstellung von rd. 2.100 Wohnungen. 47 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 Zahlen in der Regel verlässlich.

13 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. Auch wenn die Zuwachsraten wegen der ökonomischen und logistischen Veränderungen zu 2020 etwas in die Länge gezogen werden, wird der landeseigene Wohnungsbestand stetig anwachsen.

Die realistische Einschätzung der Baubeginne ist derzeit bis Ende 2023 möglich. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung sind rd. 29.135 Baubeginne (vgl. Tabelle 2) und rd. 27.798 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 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen steigen wird.