

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 27. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2022)

zum Thema:

Nachverhandlungen über die Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 16. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10787
vom 27. Januar 2022

über Nachverhandlungen über die Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit
den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft u.a. Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Wohnraumversorgung Berlin AöR um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin AöR wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Die „Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ beinhaltet eine Nachverhandlungsklausel über die Erhöhung der freifinanzierten Neubaumieten, wenn der Baupreisindex für Wohngebäude ab dem 01.01.2021 um mehr als 5% steigt: Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben wann das Interesse zur Nachverhandlung angemeldet?

Antwort zu Frage 1:

Die WBM hat stellvertretend und im Namen aller weiteren Wohnungsunternehmen am 15.12.2021 darum gebeten, in gemeinschaftliche Nachverhandlungen zu treten.

Frage 2:

Bis zu welchem Stichtag wollen die LWU eine Nachverhandlung abgeschlossen haben?

Antwort zu Frage 2:

Ein Stichtag zum Abschluss der Verhandlungen wurde durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht vorgeschlagen.

Frage 3:

Wie positioniert sich der Senat zum Wunsch der LWU, Nachverhandlungen aufzunehmen und nur ein Jahr nach Anhebung der Neubaumieten diese erneut anheben zu wollen?

Antwort zu Frage 3:

Der Neubau bezahlbaren Wohnraums hat für die bedarfsdeckende Versorgung, besonders von Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen, höchste Priorität. Aufgrund der seit mehreren Jahren stark anziehenden Baukonjunktur, der Verknappung der verfügbaren Bauleistungen und –grundstücke sowie der ungebremsten Aufwärtsspirale der Baupreise agieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen auf einem Markt, der die Erfüllung der Versorgungsaufgabe der Gesellschaften immer schwieriger macht.

Zum einen sind die Gesellschaften dazu angehalten, hohe Bestandszuwächse insbesondere durch den Wohnungsneubau zu generieren – zum anderen ist die Wirtschaftlichkeit der Neubauvorhaben bei unvermindert stark ansteigenden Baupreisen und gleichzeitiger Deckelung der erzielbaren Mieten eingeschränkt. Dies führt für die bauenden Wohnungsbaugesellschaften immer häufiger dazu, dass Neubauvorhaben nur unter größten Anstrengungen und unter Einsatz aller verfügbaren Mittel, Förderungen und Regularien umgesetzt werden können.

Der Senat reagiert mit der Ermöglichung von Nachverhandlungen, wie in der „Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ vorgesehen, auf diese Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Die Verhandlungen mit den Wohnungsunternehmen werden durch den Senat daher mit dem Blick auf beide Aspekte der Mietenentwicklung von Neubauvorhaben - prioritäre Umsetzung von Neubauvorhaben für mittleren und niedrigen Einkommen aber auch Wahrung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen – geführt.

Frage 4:

Um wie viel Prozent sind die Baukosten bei den LWU in den Jahren 2020 und 2021 im Vergleich zu den Jahren 2018 und 2019 gestiegen?

Antwort zu Frage 4:

Zu der Vergleichbarkeit von Baukostenentwicklungen geben alle Wohnungsunternehmen an, dass pauschale Aussagen hierzu nicht möglich sind. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die spezifischen Rahmenbedingungen bei den Neubauprojekten der landeseigenen Wohnungsunternehmen trotz Planungs- und Ausstattungsstandards sehr differenziert zu betrachten sind und die Baukosten damit von den jeweiligen Projektspezifika abhängig sind. Aussagen über

unternehmensspezifische Kostensteigerungen können daher von den jeweiligen Gesellschaften nicht vorgelegt werden.

Alle Gesellschaften kommen jedoch zu der einschätzung, dass die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten zur Baupreisentwicklung im Wesentlichen der Preisentwicklung der im Rahmen der Neubauprojekte durchgeführten Vergaben entspricht. Danach sind die Neubaukosten für Wohngebäude Berlin in den vier Perioden 2018 (Indexstand 107,6) bis 2021 (Indexstand 138,9) um insgesamt knapp 30% gestiegen.

Die Gesellschaften verweisen zudem auf den Bericht des BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen aus 2018 („Endbericht zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Wohnungsunternehmen“).

Frage 5:

Sind die Baukosten zwischen den LWU im selben Zeitraum in unterschiedlichem Maße gestiegen, und wenn ja, wie stellen sich diese Differenzen dar?

Antwort zu Frage 5:

Alle Gesellschaften haben angegeben, dass die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Daten zur Baupreisentwicklung im Wesentlichen der Preisentwicklung der im Rahmen der Neubauprojekte durchgeführten Vergaben entspricht. Somit ist ein differenzierter Vergleich zwischen den Gesellschaften nicht möglich.

Frage 6:

Für den Bau wie vieler Wohneinheiten wurden in den Jahren 2020 und 2021 Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen und für wie viele Wohneinheiten nicht? (Bitte nach den einzelnen Unternehmen differenziert auflisten.)

Antwort zu Frage 6:

Die nachfolgende Übersicht stellt die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bewilligten Anträge der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Programmjahren 2020 und 2021 dar.

	2020 Wohnungen		2021 Wohnungen		GESAMT Wohnungen	
	<u>gesamt</u>	<u>bewilligt</u>	<u>gesamt</u>	<u>bewilligt</u>	<u>gesamt</u>	<u>bewilligt</u>
Städtische WBG						
degewo	1.692	994	88	44	1.780	1.038
GESOBAU	952	406	683	343	1.635	749
GEWOBAG	1.147	597	-	-	1.147	597
HOWOGE	1.348	619	346	150	1.694	769
STADT UND LAND	1.074	529	275	132	1.349	661
WBM	448	197	40	17	488	214
Gesamt	6.661	3.342	1.432	686	8.093	4.028

In der Regel erhalten 50% der insgesamt geplanten Wohnungen eine Wohnungsneubau-förderung. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn z. B. für die Gesellschaft im Rahmen der Grundstücksübertragung ein Projektvertrag mit der Verpflichtung zur Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen abschließt, es sich um ein Vorhaben handelt, welches im Rahmen des Berliner Modells errichtet wird oder projektspezifische Freistellungen für einen reduzierten Förderanteil erteilt wurden.

Frage 7:

Welche Vorgaben und Festlegungen der Ergänzungsvereinbarung wollen die LWU konkret nachverhandeln? Betreffen die Nachverhandlungen z.B. auch die vorgegebene Quote von 50 Prozent an förderfähigen Sozialwohnungen?

Antwort zu Frage 7:

Hierzu kann aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen keine detaillierte Antwort gegeben werden.

Frage 8:

Wie haben sich die Kosten für von den LWU beauftragte planerische Leistungen in den Jahren 2020 und 2021 im Vergleich zu den beiden Jahren 2018 und 2019 entwickelt?

Antwort zu Frage 8:

Die Planungskosten sind über die anrechenbaren Kosten gemäß HOAI an die Baukosten gekoppelt. Alle Gesellschaften gaben daher an, dass die Planungskosten im Wesentlichen im gleichen Maße wie die Baukosten im genannten Zeitraum angestiegen. (vgl. Antwort zu Frage 4.). Sie steigen zudem, wenn Planungsschritte wiederholt werden müssen. Dieser Fall kann eintreten, wenn:

- Partizipationsergebnisse stark von den ursprünglichen Planungszielen abweichen,
- nachbarschaftliche Einsprüche gegen eine Baugenehmigung erfolgen oder
- im Rahmen der Genehmigung von Bauvorhaben von Seiten der Bezirksämter diverse Nachforderungen und/oder
- die Baugenehmigung versagt wird und aufwändige Neuplanungen erfolgen müssen.

Frage 9:

Inwiefern könnten nach Ansicht des Senats die Baukosten bei den LWU durch Nutzung von Synergieeffekten, z.B. durch den Aufbau einer gemeinsamen Planungs- und Neubaeinheit, gesenkt werden?

Antwort zu Frage 9:

Einfache Antworten sind aufgrund der Komplexität der Neubauinvestitionen nicht möglich. Die Entwicklung der Baukosten bei Neubauvorhaben der LWU hängt von sehr vielen Faktoren ab, wie sie u.a. in den Kostengruppen der DIN 276 differenziert

definiert werden. Einen entscheidenden Anteil des Investitionsaufwands bestimmen die Grundstückskosten. Zudem wirken sich die Finanzierungskosten mietenrelevant aus. Ob eine Nutzung von Synergieeffekten bei Neubauvorhaben durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu Kosteneinsparungen führen kann, lässt sich insofern nur differenziert und fallweise untersuchen.

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR hat zur Frage der möglichen Synergieeffekte eine Untersuchung durchgeführt, die aktuell jedoch noch nicht fertiggestellt ist. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang u.a., wie standardisierungsfähig vorhabenbezogene Aufgaben wie Projektentwicklung, Bauplanung und Projektsteuerung sind.

Es sei darauf hingewiesen, dass Kosteneinsparungen bei seriellen und standardisierten Bauvorhaben, soweit projektbezogen erzielbar, von den landeseigenen Bauherren auch realisiert werden.

Frage 10:

Um wie viel wollen die LWU die Neubaumieten anheben und wie hoch lägen die Mehreinnahmen?

Antwort zu Frage 10:

Hierzu kann aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen keine detaillierte Antwort gegeben werden.

Frage 11:

Welche weiteren Schritte könnten nach Ansicht des Senats unternommen werden, um die Baukosten bei den LWU zu senken und inwiefern könnte deshalb auf eine Anhebung der Neubaumieten verzichtet werden?

Antwort zu Frage 11:

In den Richtlinien der Regierungspolitik sind wichtige wohnungspolitische Ziele für die landeseigenen Wohnungsunternehmen formuliert worden. Zur Verfolgung dieser Ziele werden, Vereinbarungen abgeschlossen.

Zum einen wird im ersten Halbjahr 2022 das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten verhandelt, in dem über den BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen auch die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften involviert sind. Auch die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften soll parallel verhandelt und ab dem 01.07.2022 fortgeschrieben werden.

Diese Vereinbarungen stehen inhaltlich und zeitlich in enger Verzahnung. Daher können zu diesem Zeitpunkt weder konkrete Schritte benannt werden, über die in den geplanten Vereinbarungen verhandelt werden wird, noch ob diese zu vereinbarenden Schritte zu einem Verzicht auf die Anhebung von Neubaumieten führen können.

Berlin, den 16.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen