

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 03. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Februar 2022)

zum Thema:

Aktueller Stand der Wohnungsbauförderung in Berlin

und **Antwort** vom 21. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Feb. 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/ 10856
vom 03. Februar 2022
über Aktueller Stand der Wohnungsbauförderung in Berlin

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

Frage 1:

Wie viele öffentlich geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Neubauwohnungen sind im Jahr 2021 fertiggestellt worden?

- a. Wie viele dieser Wohnungen sind durch a) landeseigene Wohnungsunternehmen, b) Genossenschaften und c) private Wohnungsunternehmen errichtet worden?
- b. Wie viele fertiggestellte Wohnungen sind im 1. Fördermodell und wie viele im 2. Fördermodell gefördert worden?

Antwort zu 1:

Von den seit 2014 bewilligten Neubauwohnungen sind nach Informationen an die Investitionsbank Berlin bis 31.12.2021 insgesamt 7.611 Sozialwohnungen fertiggestellt worden.

Davon sind im Jahr 2021 insgesamt 1.212 geförderte Wohnungen als bezugsfertig gemeldet worden. Die Differenzierung nach Eigentümern der in 2021 als fertiggestellt gemeldeten Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

Bauherrengruppe	Summe Wohnungen gefördert
Genossenschaft	41
Privat	58
städtische WBG	1113
Gesamtergebnis	1212

Von den in 2021 insgesamt 1.212 bezugsfertig gemeldeten Wohnungen sind 1.196 Wohnungen im Fördermodell 1 und 16 Wohnungen im Fördermodell 2 bewilligt worden.

Frage 2:

Wie hat sich die Anzahl der fertiggestellten öffentlich geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen seit 2018 entwickelt? (Bitte einzeln nach Jahren, Bauherrengruppe und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 2:

In den Jahren 2018 bis Ende 2021 wurden insgesamt 6.485 Sozialwohnungen als fertiggestellt gemeldet. Die Differenzierung nach Jahren, Bauherrengruppen sowie nach Bezirken ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Bauherrengruppen/ Bezirk	Summe Wohnungen gefördert
2018	
Privat	45
Tempelhof-Schöneberg	45
städtische WBG	991
Friedrichshain-Kreuzberg	105
Lichtenberg	202
Marzahn-Hellersdorf	97
Mitte	80
Pankow	134
Spandau	275
Treptow-Köpenick	98
2019	
Genossenschaft	17
Reinickendorf	17
Privat	40
Mitte	10
Reinickendorf	30
städtische WBG	1883
Friedrichshain-Kreuzberg	17
Lichtenberg	358
Marzahn-Hellersdorf	778
Mitte	253
Neukölln	53
Pankow	49
Reinickendorf	37
Tempelhof-Schöneberg	55
Treptow-Köpenick	283
2020	
Privat	202
Neukölln	54
Spandau	32
Tempelhof-Schöneberg	116
städtische WBG	2095

Friedrichshain-Kreuzberg	306
Lichtenberg	617
Marzahn-Hellersdorf	421
Mitte	82
Neukölln	67
Pankow	47
Spandau	206
Treptow-Köpenick	349
2021	
Genossenschaft	41
Spandau	41
Privat	58
Spandau	22
Steglitz-Zehlendorf	36
städtische WBG	1113
Lichtenberg	95
Marzahn-Hellersdorf	371
Pankow	20
Reinickendorf	234
Spandau	104
Tempelhof-Schöneberg	262
Treptow-Köpenick	27
Gesamtergebnis	6485

Quelle: Fertigstellungsmeldung der IBB Stand 31.12.2021

Frage 3:

Wie hat sich der Mittelbedarf je Förderfall für Neubauwohnungen in den einzelnen Jahren seit 2018 entwickelt?

a) Aus welchen Gründen ist der Mittelbedarf je Förderfall aus Sicht des Senats angestiegen?

Antwort zu 3:

In den Programmjahren 2018 bis 2021 haben insgesamt 9.754 Wohnungen einen Förderzusage mit einem Bewilligungsvolumen von insgesamt 859.223.288 € erhalten. Der durchschnittlich ermittelte Mittelbedarf je Wohnung im Programmjahr ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

WP-Jahr	Summe geförderter Wohnungen	Summe öffentlicher Baudarlehen und Zuschüsse	Mittelbedarf je Wohnung (€ Wohnung)
2018	3.223	261.105.850 €	81.013
2019	1.781	152.220.949 €	85.469
2020	3.739	350.095.662 €	93.634
2021	1.011	95.800.828 €	94.758
Summe	9.754	859.223.288 €	

Der seit 2018 kontinuierlich steigende Mittelbedarf pro öffentlich geförderter Wohnung ist hauptsächlich auf die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Um die Förderung für Investoren attraktiv zu gestalten, müssen steigende Bau- und Grundstückskosten bei der Bemessung der Höhe der Förderung berücksichtigt werden. So sahen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2018 in Nr. 9.1 und Nr. 9.2 eine Kappung des öffentlichen Baudarlehens bei maximal 91.000 € bzw. 70.000 € pro öffentlich geförderter Wohnung vor. Diese Kappung entfiel mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2019, um große und familienfreundliche Wohnungen besser fördern zu können. Weiterhin wurden mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2019 eine bodenwertabhängige Förderung sowie die Ausreichung von Baukostenzuschüssen eingeführt. Beides führte bei weiter ansteigenden Bau- und Grundstückskosten im Land Berlin zu höheren durchschnittlichen Mittelbedarfen pro öffentlich geförderter Wohnung.

Frage 4:

Wie viele Haushaltsmittel hat das Land Berlin und wie viele Mittel hat der Bund für die Wohnraumförderung in Berlin in den einzelnen Jahren seit 2018 jeweils zur Verfügung gestellt und wie viele dieser Mittel wurden in den einzelnen Jahren jeweils tatsächlich verausgabt?

Antwort zu 4:

Die nachfolgende Übersicht stellt die in den Jahren 2018 bis 2021 durch Bewilligungen vom Land Berlin zur Verfügung gestellten Landesmittel sowie die bereits für die einzelnen Programmjahre erfolgten Auszahlungen dar.

Wohnungsbau- programmjahr	Bewilligungssumme (öffentlicher Baudarlehen und Zuschüsse)	davon ausgezahlte Haushaltsmittel
2018	261.105.850 €	111.844.712 €
2019	152.220.949 €	14.872.573 €
2020	350.095.662 €	- €
2021	95.800.828 €	- €
Summe	859.223.288 €	126.717.284 €

Der Bund hat sich auf der Grundlage von Artikel 104d des Grundgesetzes mit Finanzhilfen an von den Ländern geförderten Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beteiligt.

Für die Jahre 2018 und 2019 stellte der Bund den Ländern Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung im Rahmen von Kompensationsmitteln zur Verfügung. Für 2018 betrug die Einnahme Berlins hieraus 89.486 T€ und in 2019 von 89.711 T€. Diese Mittel wurden vom Land Berlin vollständig in vier Jahresraten für Auszahlungen aus dem Landeshaushalt für Verpflichtungen im „alten“ sozialen Wohnungsbau sowie Bewilligungen der Neubauförderung ab 2014 abgerufen.

Ab dem Jahr 2020 hat der Bund erstmalig mit den Ländern eine Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus abgeschlossen. Den Ländern wird das Programmvolumen über einen Abrufzeitraum von fünf Jahren zur Verfügung gestellt. Dem Land Berlin wurden gemäß der Verwaltungsvereinbarung für das Programmjahr 2020 Bundesmittel in Höhe von 51.375,4 T€ zugesagt; durch Umverteilung nicht benötigter Bundesmittel anderer Länder hat sich dieser Betrag auf 53.850 T€ erhöht. Für 2021 wurden Berlin mit der Verwaltungsvereinbarung ebenfalls Bundesmittel in Höhe von 51.375,4 T€ zugesagt. Für die Verwaltungsvereinbarung Soziale Wohnraumförderung 2020 wurden bereits 11.742.297,50 € an Bundesmittel abgerufen. Der Abruf dieser Bundesmittel erfolgt entsprechend der Auszahlung bewilligter Fördermittel an die Fördernehmer bzw. nach Abschluss der Förderverträge für den gewährten Tilgungsverzicht im Fördermodell 1 gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

Frage 5:

Wie viele Förderfälle und insgesamt wie viele Neubauwohnungen konnten in den einzelnen Jahren seit 2018 aus den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden? (Bitte nach Bauherrngruppe auflisten.)

- a) In wie vielen Fällen und bezogen auf wie viele Wohneinheiten und welche Gesamtfördersumme wurde der Aus- bzw. Umbau von Bestandsgebäuden gefördert?
- b) In wie vielen Fällen und bezogen auf wie viele Wohneinheiten und welche Gesamtfördersumme wurde der Kauf einer neu errichteten Immobilie vor Baubeginn gefördert?

Antwort zu 5:

- a) Der Aus- und Umbau von Bestandsgebäuden ist nach den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen förderfähig. Bisher sind allerdings für den Umbau von Bestandsgebäuden keine Förderungen bewilligt worden. Für den Ausbau von Dachgeschossen sind Bewilligungen für mindestens 88 Wohnungen ausgesprochen worden. Dabei wurden für den Dachausbau mit 41 Wohnungen Zuschüsse für den Einbau von Aufzugsanlagen zugesagt.
- b) Nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen dürfen gemäß Nummer 1.4 AV § 44 LHO Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind.

Frage 6:

Wie viele nicht-geförderte Neubauwohnungen wurden im Jahr 2021 fertiggestellt? (Bitte nach Bauherrngruppe und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 6:

Die Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2021 liegt noch nicht vor. Hilfsweise kann die Anzahl der Wohnungen, die ohne Förderung in den Jahren 2014 bis 2020 dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten, dargestellt werden. Sie lag für Berlin insgesamt bei 94.533 Wohnungen. Die Differenzierung nach Bezirken und Bauherren stellt sich wie folgt dar:

Bezirk	Wohnungsfertigstellungen in den Jahren 2014-2020				
	Insgesamt	öffentliche Bauherrn	Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen	private Haushalte	Organisationen
Mitte	14.425	502	12.911	812	200
Friedrichshain-Kreuzberg	9.021	231	7.838	742	210
Pankow	13.168	1.236	9.467	2.117	348
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.429	59	5.788	473	109
Spandau	3.994	63	3.093	747	91
Steglitz-Zehlendorf	4.305	393	3.082	674	156
Tempelhof-Schöneberg	3.681	121	2.683	855	22
Neukölln	3.589	312	2.302	945	30
Treptow-Köpenick	14.119	763	10.917	2.069	370
Marzahn-Hellersdorf	7.572	1.333	4.046	2.116	77
Lichtenberg	10.967	343	9.234	894	496
Reinickendorf	3.263	481	1.749	914	119
Berlin insgesamt	94.533	5.837	73.110	13.358	2.228

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Investitionsbank Berlin

Berlin, den 21.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen