

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 08. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Juni 2023)

zum Thema:

Wie viele Sozialwohnungen werden von privaten Investoren gebaut?

und **Antwort** vom 26. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15763

vom 08. Juni 2023

über Wie viele Sozialwohnungen werden von privaten Investoren gebaut?

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

Frage 1:

Für wie viele Wohneinheiten wurden Mittel der Wohnungsbauförderung in den einzelnen Jahren seit 2014 bewilligt und wie viele Wohneinheiten befanden sich davon jeweils in Bauvorhaben von privaten Investoren und von Genossenschaften? (Bitte getrennt nach Jahren, Bezirk, Förderwegen und Eigentübertyp aufschlüsseln sowie bitte die Unternehmensformen privater Investoren, z.B. nach Kapitalgesellschaft, Personengesellschaft, ... differenzieren.)

- a. Wie viele der Förderbewilligungen für private Investoren gingen jeweils auf Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen, etwa im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung, zurück?
- b. Wie vielen der Förderbewilligungen für private Investoren und für Genossenschaften ging ein Verkauf von landeseigenen Grundstücken voraus? (Bitte getrennt nach Eigentübertyp auflisten.)
- c. Wie viele seit 2014 in privaten Bauvorhaben geförderten Wohnungen wurden mittlerweile an die landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter verkauft? (Bitte getrennt nach Jahren und Anzahl der verkauften Wohneinheiten aufschlüsseln.)

Antwort zu 1:

Die nachfolgende Übersicht stellt die geförderten Wohnungen differenziert nach Bewilligungsjahren, Bezirk, Förderwegen und Eigentübertyp dar.

Übersicht zu geförderten Neubauwohnungen ab 2014
nach Förderjahr, Bezirk; Bauherr, Fördermodell
(Stand 01.06.2023)

Förderjahr/Bezirk/ Bauherr	Fördermodell (siehe *)						Gesamt- ergebnis
	4.1	4.2	4.3	9.1	9.2	ohne Zu- ordnung	
<i>2014</i>						197	197
<i>städtische WBG</i>							
Friedrichshain-Kreuzberg						21	21
Lichtenberg						20	20
Pankow						28	28
Reinickendorf						17	17
Treptow-Köpenick						111	111
<i>2015</i>						1.014	1.014
<i>Kapitalgesellschaft</i>							
Tempelhof-Schöneberg						45	45
<i>städtische WBG</i>							
Friedrichshain-Kreuzberg						90	90
Lichtenberg						30	30
Marzahn-Hellersdorf						64	64
Mitte						106	106
Neukölln						57	57
Pankow						264	264
Reinickendorf						22	22
Steglitz-Zehlendorf						23	23
Tempelhof-Schöneberg						82	82
Treptow-Köpenick						231	231
<i>2016</i>						2.305	2.305
<i>Kapitalgesellschaft</i>							
Friedrichshain-Kreuzberg						40	40
Reinickendorf						30	30
<i>städtische WBG</i>							
Friedrichshain-Kreuzberg						79	79
Lichtenberg						537	537
Marzahn-Hellersdorf						617	617
Mitte						143	143
Neukölln						30	30
Pankow						190	190
Reinickendorf						8	8
Spandau						281	281
Treptow-Köpenick						350	350
<i>2017</i>						3.132	3.132
<i>Genossenschaft</i>							
Reinickendorf						17	17
<i>Kapitalgesellschaft</i>							
Charlottenburg-Wilmersdorf						24	24
Lichtenberg						98	98
Mitte						215	215
Neukölln						54	54
Spandau						54	54

Tempelhof-Schöneberg					362	362
<i>städtische WBG</i>						
Friedrichshain-Kreuzberg					57	57
Lichtenberg					788	788
Marzahn-Hellersdorf					640	640
Mitte					335	335
Neukölln					90	90
Pankow					57	57
Reinickendorf					71	71
Spandau					98	98
Tempelhof-Schöneberg					55	55
Treptow-Köpenick					117	117
2018				3.020	358	3.378
<i>Kapitalgesellschaft</i>						
Lichtenberg				252		252
Steglitz-Zehlendorf				36		36
Tempelhof-Schöneberg				99		99
<i>städtische WBG</i>						
Charlottenburg-Wilmersdorf				93		93
Friedrichshain-Kreuzberg				87	24	111
Lichtenberg				311	88	399
Marzahn-Hellersdorf				417	56	473
Mitte				51		51
Neukölln				41		41
Pankow				10		10
Reinickendorf				309		309
Reinickendorf				41		41
Spandau				327	96	423
Steglitz-Zehlendorf				57		57
Treptow-Köpenick				668	70	738
<i>eingetragener Verein</i>						
Friedrichshain-Kreuzberg				36		36
Spandau				41		41
Treptow-Köpenick				47		47
<i>gGmbH</i>						
Lichtenberg				97		97
<i>gGmbH</i>						
Lichtenberg					24	24
2019	1.338	443				1.781
<i>städtische WBG</i>						
Charlottenburg-Wilmersdorf	28					28
Friedrichshain-Kreuzberg	97					97
Lichtenberg	214	142				356
Marzahn-Hellersdorf	467	141				608
Mitte	101					101
Neukölln	42					42
Steglitz-Zehlendorf	135					135
Tempelhof-Schöneberg	9	26				35
Treptow-Köpenick	189	127				316
<i>eingetragener Verein</i>						
Lichtenberg	42					42

Tempelhof-Schöneberg	2				2
<i>gGmbH</i>					
Pankow	12				12
<i>gGmbH</i>					
Pankow		7			7
2020	3.098	671			3.769
<i>Einzelunternehmer</i>					
Pankow	3				3
Tempelhof-Schöneberg	3				3
<i>Kapitalgesellschaft</i>					
Charlottenburg-Wilmersdorf	66				66
Lichtenberg		11			11
Spandau	191				191
Tempelhof-Schöneberg	99				99
<i>Personengesellschaft</i>					
Treptow-Köpenick	16				16
<i>städtische WBG</i>					
Charlottenburg-Wilmersdorf	53	13			66
Friedrichshain-Kreuzberg	257	82			339
Lichtenberg	363	93			456
Marzahn-Hellersdorf	738	130			868
Mitte	125	31			156
Neukölln	266	35			301
Pankow	118	40			158
Spandau	214	59			273
Steglitz-Zehlendorf	36				36
Tempelhof-Schöneberg	168	83			251
Treptow-Köpenick	360	83			443
<i>gGmbH</i>					
Tempelhof-Schöneberg	22	11			33
2021	913	87			1.000
<i>Genossenschaft</i>					
Tempelhof-Schöneberg	13				13
<i>Kapitalgesellschaft</i>					
Lichtenberg	108				108
Reinickendorf	48				48
Treptow-Köpenick	65				65
<i>städtische WBG</i>					
Lichtenberg	138	8			146
Mitte	39				39
Neukölln	44				44
Pankow	271	22			293
Spandau	17				17
Treptow-Köpenick	79	57			136
<i>eingetragener Verein</i>					
Neukölln	41				41
Treptow-Köpenick	50				50
2022	1.692	212	31		1.935
<i>Kapitalgesellschaft</i>					
Neukölln	48				48
<i>Personengesellschaft</i>					

Tempelhof-Schöneberg	90	15					105
<i>städtische WBG</i>							
Lichtenberg	233	4					237
Marzahn-Hellersdorf	222	27					249
Mitte	67						67
Neukölln	140						140
Pankow	98	30	31				159
Reinickendorf	63						63
Spandau	19						19
Treptow	348	89					437
Treptow-Köpenick	314	47					361
<i>eingetragener Verein</i>							
Neukölln	13						13
<i>gGmbH</i>							
Charlottenburg	15						15
<i>gGmbH</i>							
Lichtenberg	22						22
Gesamtergebnis	7.041	1.413	31	3.020	358	6.648	18.511

(*) Fördermodell

4.1 - WFB 2019, 2022

4.2 - WFB 2019, 2022

4.3 - WFB 2019, 2022

9.1 - WFB 2018

9.2 - WFB 2018

Inwieweit von Fördernehmern beantragte Förderungen des Wohnungsneubaus ganz oder anteilig für die Erfüllung von Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen oder der Übernahme von Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen begehrt werden, ist keine obligatorische Bedingung des Förderantrags. Landeseigene Wohnungsunternehmen treten nach Ankäufen des geförderten Wohnungsanteils von Privaten auch häufig als Antragstellerinnen auf. Insoweit liegt die Information, inwieweit die privaten Investoren Neubauförderung aufgrund von Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen beantragt haben, nicht vollständig vor bzw. konnte nicht gesondert erhoben werden.

In einem Bewilligungsvorhaben wurde ein landeseigenes Grundstück an eine Genossenschaft übertragen.

Ein privater Eigentümer hat ein Objekt mit im Programmjahr 2017 geförderten 246 Wohnungen an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen weiterverkauft.

Frage 2:

Für wie viele Wohneinheiten wurden Mittel der Wohnungsbauförderung in den einzelnen Monaten seit der Veröffentlichung der WFB 2022 bewilligt? Wie viele dieser Wohneinheiten sollen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, durch Genossenschaften, Stiftungen und durch private Investoren errichtet werden? (Bitte getrennt nach Bezirken und Förderwegen aufschlüsseln.)

- Auf welche Summe belaufen sich die bislang auf diesem Wege zugesagten Förderbeiträge für die vor-
genannten Wohnungsbauvorhaben und inwiefern entspricht dieses Fördervolumen den im aktuellen
Haushalt 2022/23 für die Wohnungsbauförderung eingestellten Mitteln?
- Wie erklärt der Senat ggf. die Abweichungen zwischen dem Förderziel von 5.000 pro Jahr geförderten
Wohnungen und den tatsächlichen Förderbewilligungen?

Antwort zu 2:

Nach den WFB 2022 wurden zum Stand 22.06.2023 insgesamt 1.935 Wohnungen bewilligt.
Alle Bewilligungen wurden im Monat Dezember 2022 ausgesprochen. Die zugesagten Förder-
volumen sind in nachfolgender Übersicht enthalten.

Bezirk/ Bauherr	Summe geförderter Wohnungen	Summe zugesagter Baudarlehen	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.2 WFB 2022	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.3 WFB 2022	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.4 WFB 2022	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.5 WFB 2022	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.6 WFB 2022	Summe von Zuschüsse Nr. 4.6.7 WFB 2022
<input type="checkbox"/> Charlottenburg	15	3.718.770				6.000		
Genossenschaft	15	3.718.770				6.000		
<input type="checkbox"/> Lichtenberg	259	35.206.565				439.000	4.806.000	
Genossenschaft	22	3.000.000				22.000		
städtische WBG	237	32.206.565				417.000	4.806.000	
<input type="checkbox"/> Marzahn-Hellersdorf	249	38.868.985				249.000		
städtische WBG	249	38.868.985				249.000		
<input type="checkbox"/> Mitte	67	15.734.852			1.340.000	72.000		
städtische WBG	67	15.734.852			1.340.000	72.000		
<input type="checkbox"/> Neukölln	201	40.572.832	210.000	26.000	1.220.000	328.000		
Privater Investor	61	16.652.392	210.000	26.000	1.220.000	48.000		
städtische WBG	140	23.920.440				280.000		
<input type="checkbox"/> Pankow	159	31.557.056						
städtische WBG	159	31.557.056						
<input type="checkbox"/> Reinickendorf	63	11.281.977				63.000		
städtische WBG	63	11.281.977				63.000		
<input type="checkbox"/> Spandau	19	3.829.450			380.000	19.000		
städtische WBG	19	3.829.450			380.000	19.000		
<input type="checkbox"/> Tempelhof-Schöneberg	105	20.193.488	30.000	210.000	2.100.000	787.500		
Privater Investor	105	20.193.488	30.000	210.000	2.100.000	787.500		
<input type="checkbox"/> Treptow	437	65.663.856				1.618.000		5.118.750
städtische WBG	437	65.663.856				1.618.000		5.118.750
<input type="checkbox"/> Treptow-Köpenick	361	56.565.007			280.000	14.000		
städtische WBG	361	56.565.007			280.000	14.000		
Gesamtergebnis	1.935	323.192.838	240.000	236.000	5.320.000	3.595.500	4.806.000	5.118.750

Im Doppelhaushalt des Landes Berlins sind Haushaltsmittel für die Bewilligung von jeweils
5.000 Neubauwohnungen in den Jahren 2022 und 2023 mit einem Programmvolumen von
jährlich 739,25 Mio. € eingestellt.

Der Bau von Sozialmietwohnungen bzw. die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Bauher-
ren bzw. Vermietende ist grundsätzlich freiwillig (auch sofern aufgrund von städtebaulichen
Verträgen eine Pflicht für ein Mindestangebot an Wohnraum zu definierten Mieten besteht, kann
diese Pflicht ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln erfüllt werden).

Die Wohnungsneubauförderung ist insoweit ein Angebot an Bauherren bzw. Vermietende, für
den Bau von Wohnungen zu vergünstigten Finanzierungsbedingungen (Darlehen mit Zinsver-
günstigungen und ggf. Tilgungsverzichten sowie Zuschüsse in jeweils definierten Höhen) Miet-
preis- und Belegungsbindungen über einen längeren Zeitraum von aktuell 30 Jahren ab Fertig-
stellung einzugehen; die langfristige Investitionsentscheidung bedarf zudem der Verlässlichkeit
der Bedingungen im Planungs- und Umsetzungszeitraum. Die mit den Wohnraumförderungsbe-
stimmungen 2022 eingeführten verbesserten Förderbedingungen standen – auch im Ergebnis

längerer Abstimmungen innerhalb des Vorgängersenats- leider erst im letzten Quartal des Jahres 2022 zur Verfügung.

Frage 3:

Wie viele geförderte Wohnungen wurden in einzelnen Jahren seit 2014 fertiggestellt und wie viele befanden sich davon jeweils in Bauvorhaben von privaten Investoren und von Genossenschaften? (Bitte getrennt nach Jahren, Bezirk, Förderwegen und Eigentübertyp sowie bitte die Unternehmensformen privater Investoren, z.B. nach Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften, ... differenzieren.)

Antwort zu 3:

Die nachfolgende Übersicht gibt einen detaillierten Überblick zu den fertiggestellten Neubauwohnungen.

Jahr/Eigentümer/ Bezirk	Summe geförderter Wohnungen
2015	
WBG	69
Reinickendorf	17
Treptow-Köpenick	52
2016	
WBG	137
Friedrichshain-Kreuzberg	21
Mitte	34
Pankow	28
Steglitz-Zehlendorf	23
Treptow-Köpenick	31
2017	
WBG	863
Friedrichshain-Kreuzberg	27
Lichtenberg	221
Marzahn-Hellersdorf	64
Mitte	194
Neukölln	57
Pankow	60
Reinickendorf	22
Tempelhof-Schöneberg	82
Treptow-Köpenick	136
2018	
Privat/ Kapitalgesellschaft	45
Tempelhof-Schöneberg	45
WBG	991
Friedrichshain-Kreuzberg	105
Lichtenberg	202
Marzahn-Hellersdorf	97
Mitte	80

Pankow	134
Spandau	275
Treptow-Köpenick	98
2019	
Privat/ Kapitalgesellschaft	46
Reinickendorf	30
Treptow-Köpenick	16
Privat/ Personengesellschaft	10
Mitte	10
WBG	1624
Friedrichshain-Kreuzberg	17
Lichtenberg	115
Marzahn-Hellersdorf	778
Mitte	253
Neukölln	53
Pankow	49
Reinickendorf	37
Tempelhof-Schöneberg	55
Treptow-Köpenick	267
Genossenschaft	17
Reinickendorf	17
2020	
Privat/ Kapitalgesellschaft	202
Neukölln	54
Spandau	32
Tempelhof-Schöneberg	116
WBG	2060
Friedrichshain-Kreuzberg	306
Lichtenberg	617
Marzahn-Hellersdorf	404
Mitte	82
Neukölln	67
Pankow	29
Spandau	206
Treptow-Köpenick	349
2021	
Privat/ Kapitalgesellschaft	157
Spandau	22
Steglitz-Zehlendorf	36
Tempelhof-Schöneberg	99
WBG	1753
Lichtenberg	379
Marzahn-Hellersdorf	413
Mitte	51
Neukölln	42
Pankow	20
Reinickendorf	234

Spandau	168
Tempelhof-Schöneberg	262
Treptow-Köpenick	184
Genossenschaft	41
Spandau	41
2022	
Privat/ Kapitalgesellschaft	66
Charlottenburg-Wilmersdorf	66
Privat/ Personengesellschaft	0
Lichtenberg	0
WBG	1973
Lichtenberg	516
Marzahn-Hellersdorf	471
Mitte	111
Pankow	50
Reinickendorf	117
Spandau	63
Steglitz-Zehlendorf	135
Tempelhof-Schöneberg	89
Treptow-Köpenick	421
2023	
WBG	275
Marzahn-Hellersdorf	135
Mitte	53
Pankow	87
Gesamtergebnis	10329

Quelle: IBB mit Stand 31.03.2023

Frage 4:

Für jeweils wie viele der seit 2014 geförderten Wohnungen haben die Fördernehmer eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beantragt und wie lange ist jeweilige Restbindungsdauer der Wohnungen? (Bitte getrennt nach Förderjahr und Eigentübertyp aufschlüsseln.)

Antwort zu 4:

Bisher hat nur ein privater Eigentümer ein nach den WFB 2015 bewilligtes Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt. Die Restbindung wurde dadurch nicht verkürzt.

Frage 5:

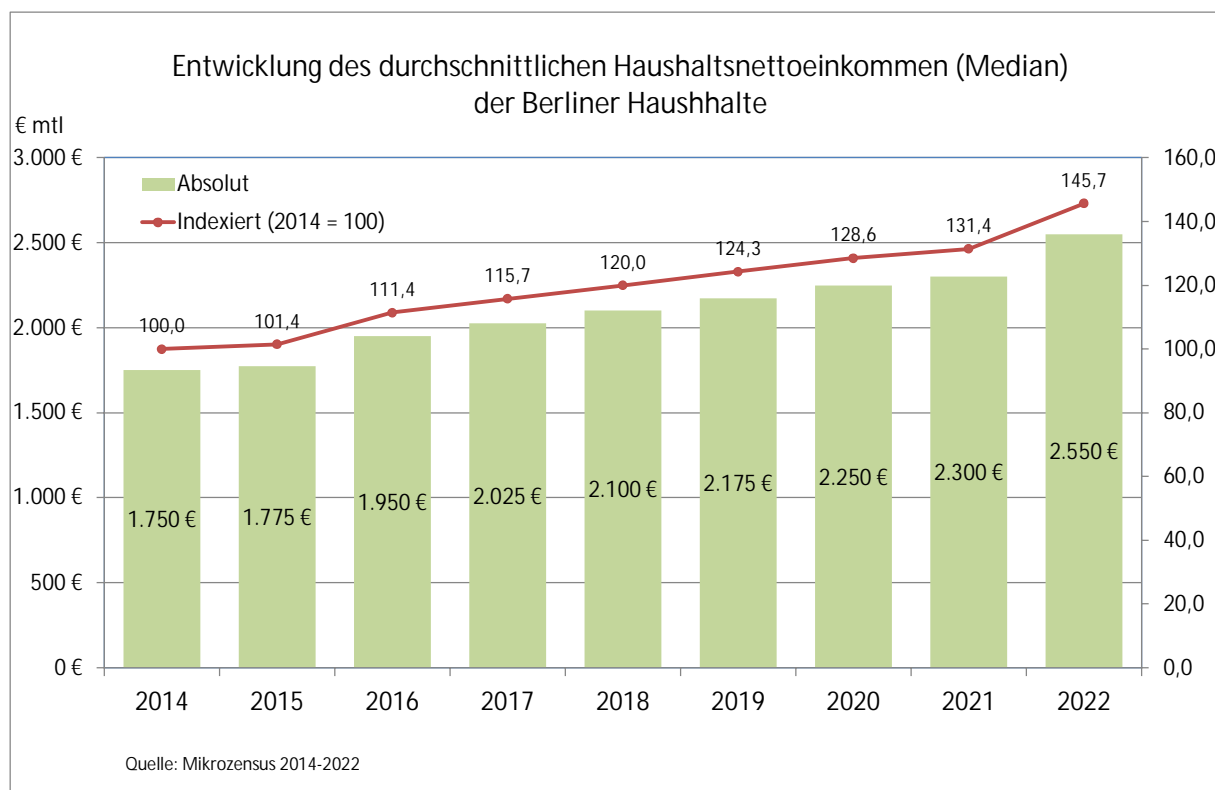
Wie hoch waren Einstiegsmieten in den einzelnen Wohnungsbauförderungsbestimmungen seit 2014 und wie haben sich die Sozialmieten in einzelnen Programmjahren seit Förderbeginn entwickelt? (bitte Einstiegsmiete und aktuelle Miethöhe getrennt nach WFB 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 und 2022 auflisten.)

Antwort zu 5:

Die nach den jeweiligen Wohnungsbauförderungsbestimmungen festgelegten Einstiegsmieten sowie die Mietsteigerungsmöglichkeiten sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

Wohnungsbauförderungsbestimmung	Fördermodell (FM)	anfängliche maximale Miethöhe (in EUR/ m ² Wfl. mtl.)	Mietsteigerung
WFB 2014	allgemein	durchschnittlich 6,50 €/m ² Wfl. mtl.; Einzelmieten zwischen 6,00 und 7,50 €/m ² Wfl. mtl.	alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit um 0,20 €/m ² Wfl. mtl.
WFB 2015	FM 1	durchschnittlich 6,50 €/m ² Wfl. mtl.; Einzelmieten zwischen 6,00 und 7,50 €/m ² Wfl. mtl.	
	FM 2 /EOZ-Förderung	maximal 8,00 €/m ² ; durch EOZ Verringerung auf 6,00-8,00	
WFB 2018	FM 1	6,50 €/m ² Wfl. mtl.	
		6,50 €/m ² Wfl. mtl.	
	FM 2	8,00 €/m ² Wfl. mtl.	
WFB 2019	FM 1	6,50 €/m ² Wfl. mtl.	
		6,70 €/m ² Wfl. mtl.	
	FM 2	8,20 €/m ² Wfl. mtl.	
WFB 2022	FM 4.1	6,60 + 0,10 €/m ² p.a. Fertigstellung nach 2022	
	FM 4.2.	9,00 €/m ² Wfl. mtl.	
	FM 4.3	9,00 €/m ² Wfl. mtl.	
	FM 4.4	max. 7,00 oder 9,00 €/m ² Wfl. mtl.	

Zur Einordnung der Entwicklung der Sozialmieten enthält die folgende Abbildung die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in Berlin seit 2014.



Frage 6:

Wie hoch war die durchschnittlichen und (falls vorhanden die maximalen) Fördervolumina pro Wohnung in den einzelnen Wohnungsbauförderungsbestimmungen seit 2014? (Bitte getrennt nach WFB 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 und 2022 auflisten.)

Antwort zu 6:

Die nachfolgende Übersicht stellt die durchschnittlichen Fördervolumina dar.

Förderjahr	bewilligte Baudarlehen	geförderte Wohnungen	durchschnittliche Baudarlehen/Wohnung
2014	11.282.408 €	197	57.271 €
2015	60.212.190 €	1.014	59.381 €
2016	139.117.992 €	2.198	63.293 €
2017	152.674.628 €	2.745	55.619 €
2018	261.105.850 €	3.223	81.013 €
2019	150.858.949 €	1.781	84.705 €
2020	344.966.493 €	3.733	92.410 €
2021	94.028.095 €	950	98.977 €
2022	323.192.838 €	1.935	167.025 €
	1.537.439.442 €	17.776	86.490 €

Frage 7:

Welche Verbände wurden an der Aufstellung der Wohnungsbauförderungsbestimmung 2023 (WFB 2023) beteiligt und warum?

- a. Warum wurde der Berliner Mieterverein, dem mit über 180.000 Mitglieder mit weitem Abstand größtem Mieterverein Berlins, nicht beteiligt?
- b. Welche Akteure sind Teil des im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vereinbarten AG Wohnungsbauförderung und inwiefern wurde die AG bei der Aufstellung der WFB 2023 beteiligt?

Antwort zu 7:

Es wurden dieselben Verbände beteiligt wie bei bisherigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen auch:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- Bündnis junger Genossenschaften
- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
- Haus & Grund Berlin Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- Berliner Mieterverein e.V.
- Mieterschutzbund Berlin e.V.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Antwort zu 7 a:

Der Berliner Mieterverein e.V. wurde beteiligt.

Antwort zu 7 b:

Der BBU, der BFW und das Bündnis junger Genossenschaften sind Teil der im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vereinbarten Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung, die vom November 2022 bis März 2023 in vier Sitzungen – entsprechend der Bündnisvereinbarung – Vorschläge zur Neubauförderung diskutiert hat. Die Arbeitsgruppenergebnisse sind in die anschließende Erarbeitung der WFB 2023 (Entwurf) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingeflossen.

Berlin, den 26.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen