

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 8. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Januar 2024)

zum Thema:

Monitoring kommunaler und sozialer Wohnungsbau: Wie viele bezahlbare Wohnungen sind 2023 entstanden?

und **Antwort** vom 24. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Januar 2024)

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. 19/17761
vom 08. Januar 2024

über Monitoring kommunaler und sozialer Wohnungsbau: Wie viele bezahlbare Wohnungen
sind 2023 entstanden?

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

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten wurden 2023 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Berlinovo fertiggestellt und wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sind dabei entstanden? (Bitte getrennt nach Monat, Bezirk, Unternehmen sowie Förderwegen aufschlüsseln.)

Antwort zu 1:

Die Baufertigstellungsstatistik eines Berichtsjahres wird für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) regelmäßig erst im Mai des Folgejahres veröffentlicht. Es gibt bis dato keine belastbaren unterjährigen Zahlen zur Baufertigstellung nach gewünschter Aufschlüsselung. Für 2023 wird von den LWU eine Fertigstellung von insgesamt 4.801 Wohnungen avisiert (Stand 30.09.2023). Hinsichtlich der Anzahl der dabei entstandenen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 2:

Wie viele geförderte Wohnungen wurden 2023 bislang fertiggestellt und wie viele dieser Wohneinheiten wurden durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stiftungen und private Investoren errichtet? (Bitte getrennt nach Monat, Bezirk, Fördernehmer und Förderwegen aufschlüsseln!)

Antwort zu 2:

Die Zahl der von der Investitionsbank Berlin gemeldeten geförderten Wohnungen mit Bezugsfertigkeit 2023 ist am Jahresanfang 2024 noch vorläufig und wird sich in den nächsten

Wochen und Monaten erhöhen, da noch nicht alle Fertigstellungsmeldungen eingegangen sind. Eine gesicherte Fertigstellungszahl wird erfahrungsgemäß im März oder April 2024 vorliegen.

Frage 3:

Für wie viele Wohneinheiten wurden 2023 Mittel der Wohnungsbauförderung bewilligt? Wie viele dieser Wohneinheiten sollen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stiftungen und private Investoren errichtet werden? (Bitte getrennt nach Monat, Bezirk, Fördernehmer und Förderwegen aufschlüsseln!)

Antwort zu 3:

Im Programmjahr 2023 wurden insgesamt 3.492 Neubauwohnungen gefördert. Die differenzierte Darstellung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Bewilligungsjahr 2023		Anzahl bewilligte Wohneinheiten
Bewilligte WE insgesamt		3.492
davon		
	Fördernehmertyp	
	landeseigene Wohnungsunternehmen	3.065
	Genossenschaften	31
	gGmbH/Stiftungen	40
	private Investoren	356
	Bewilligungsmonat	
	Juni	151
	November	3.269
	Dezember	72
	Bezirk	
	Mitte	72
	Friedrichshain-Kreuzberg	1.316
	Pankow	24
	Charlottenburg-Wilmersdorf	163
	Spandau	800
	Steglitz-Zehlendorf	0
	Tempelhof-Schöneberg	13
	Neukölln	85
	Treptow-Köpenick	612
	Marzahn-Hellersdorf	122
	Lichtenberg	267
	Reinickendorf	18
	Fördermodell	

	Fördermodell 1 (WFB 2022/WFB 2023)	1.875
	Fördermodell 2 (WFB 2022/WFB 2023)	573
	Fördermodell 3 (nur WFB 2023)	1.041
	Fördermodell 4.1 (nur WFB 2023)	3
	WFB	
	WFB 2022	151
	WFB 2023	3.341

Frage 4:

Wie viele Wohneinheiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berlinovo wurden 2023 genehmigt? (Bitte nach Monat, Bezirk, Unternehmen getrennt aufschlüsseln!)

Antwort zu 4:

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erstellt u.a. die Baugewerbestatistiken. Die Bautätigkeitsstatistiken verschaffen einen Überblick über das Geschehen im Hochbau, insbesondere im Wohnungsbau.

Monatlich bis jährlich werden die Betriebe und Unternehmen des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes u.a. hinsichtlich ihres Umsatzes, Auftragseingangs und der tätigen Personen befragt. Anhand der Statistiken zu Baufertigstellungen und Bauabgängen wird der Wohnungsbestand jährlich fortgeschrieben. Als öffentliche Bauherren gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind. Die monatlich statistischen Berichte des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind abrufbar unter:

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bauen-und-wohnungen>
[Baugenehmigungen in Berlin und Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/baugenehmigungen)

Frage 5:

Wie viele Wohnungen wurden 2023 nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung fertiggestellt und wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sind dabei entstanden? (Bitte nach Monat, Bezirk und Eigentübertyp aufschlüsseln!)

Frage 6:

Wie viele Wohnungen wurden 2023 nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung genehmigt und wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen waren jeweils darunter? (Bitte nach Monat, Bezirk und Eigentübertyp aufschlüsseln!)

Antwort zu 5 und 6:

Dem Senat liegen keine gesonderten Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen für Wohnungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor.

Frage 7:

Wie viele Bauprojekte mit jeweils wie vielen Wohnungen wurden 2023 von den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund der explodierenden Baukosten und steigenden Zinsen vorerst zurückgestellt? (Bitte getrennt nach Unternehmen und Bezirk aufschlüsseln.)

Antwort zu 7:

Bauprojekte verschieben sich zum Beispiel wegen ungeplanter Investitionskosten, nicht ausreichender Baukapazitäten, umfangreicher Ausschreibungsanforderungen, Lieferengpässen, unbefriedigende Rückläufe bei Ausschreibungen und Verschiebung in den Behörden und Ämtern bei der Ausreichung der Baugenehmigungen. Welche Gründe im Einzelnen ursächlich für Verschiebungen, Zurückstellungen oder Verzögerungen von Bauprojekten sind, wird vom Senat für die LWU nicht erhoben. Die geplanten Fertigstellungszahlen für den Zeitraum 2023 - 2026 haben sich zwischen dem 31.12.2022 und dem 30.09.2023 von 20.360 Wohnungen auf 19.259 Wohnungen verringert. Die berlinovo musste auf Grund der gestiegenen Baukosten und Zinsen keine Projekte zurückstellen.

Frage 8:

Inwiefern musste der Senat die avisierte Zahl an Fertigstellungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berlinovo in den einzelnen Jahren bis 2026 anpassen?

Antwort zu 8:

Die Grundlagen des Bestandszuwachses der LWU sind in der Roadmap vom Mai 2016 sowie in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 festgelegt.

Der Ausgangsbestand für die genannten Festlegungen basiert zahlenmäßig auf dem 31.12.2016. Nachfolgend sind der Ausgangsbestand und die Zielzahlen sowohl für 2021 als auch für 2026 dargelegt. Die berlinovo ist mit der Zielzahl von weiteren 20.000 Wohnungen festgeschrieben worden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vereinbarungen für die einzelne LWU in Zahlen auf.

Sämtliche Zahlen, die im Soll aufgeführt werden, sind aus der Roadmap 2016. Für den Neubau wurden gesamt 30.000 Wohnungen und für den Ankauf wurden insgesamt mindestens 10.000 Wohnungen vereinbart. In der dargestellten Tabelle sind die Soll-Zahlen, die in der Roadmap vereinbart wurden, dargestellt.

Bestandszahlen 2016 und Planungszahlen 2021 und 2026							
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	GESAMT
Ausgangsbestand 31.12.2016	67.001	40.731	58.753	58.906	42.720	29.076	297.187
Neubau (mind. 30.000 WE)	4.554	4.953	4.588	6.162	5.241	4.501	30.000
Ankauf (mind. 10.000 WE)	1.945	2.116	1.959	2.632	2.239	1.923	12.814
Bestandziel 2021 gemäß KoopV 2017	73.500	47.800	65.300	67.700	50.200	35.500	340.000
Wachstumsziel Ende 2026 gem. Roadmap vom 12.04.2016 (ohne berlinovo)	88.400	52.010	72.600	75.200	55.500	39.400	383.110

Das von den LWU realisierte Ist und Soll gemäß Roadmap des Bestandswachstums aus Neubau und Ankauf (ohne berlinovo) ist im Zeitraum 31.12.2016 – 31.12.2021 wie nachfolgend in der Tabelle pro Gesellschaft dargestellt.

Bestandswachstum 2017 -2021								
		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	GESAMT
Ankauf	Ist	4.387	1.414	11.792	2.114	3.861	1.413	24.981
	Soll	1.945	2.116	1.959	2.632	2.239	1.923	12.814
Ergebnis	Ankauf 2016 - 2021	2.442	-702	9.833	-518	1.622	-510	12.167
Neubau	Ist	4.247	3.030	2.876	4.138	3.568	1.833	19.692
	Soll	4.554	4.953	4.588	6.162	5.241	4.501	30.000
Ergebnis	Neubau 2016 - 2021	-307	-1.923	-1.712	-2.024	-1.673	-2.668	-10.308

Der Gesamtbestand an Wohnungen im Besitz der LWU ist inkl. der Veränderungen aus Umwandlungen im Bestand oder aus Beteiligungsveränderungen (z.B. wenn ein Fonds zu 100% übernommen wird, ergibt sich ein sonstiger Zugang) und z.B. Wohnungs-Mehrungen/-Minderungen aus Grundrissveränderungen oder Gewerbeumwandlungen von 297.187 Wohnungen in 2016 auf 339.246 Wohnungen in 2021 gestiegen. Die Daten werden vom BBU bei den LWU abgefragt und dem Senat zusammengefasst zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der Roadmap muss der Bestand der LWU bei 383.110 Wohnungen liegen. Zum 30.09.2023 liegt der Bestand bei 360.181 Wohnungen. Es fehlen noch 22.929 Wohnungen bis zum 31.12.2026.

Berlin, den 24.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen