

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD) und Harald Laatsch (AfD)

vom 25. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juni 2024)

zum Thema:

Entwicklung und Stand des sozialen Wohnungsbaus im Land Berlin

und **Antwort** vom 9. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD) und Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19537

vom 25. Juni 2024

über Entwicklung und Stand des sozialen Wohnungsbaus im Land Berlin

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

Frage 1:

Wie viele genehmigte Bauanträge für wie viel Wohnungen und Quadratmeter liegen im sozialen Wohnungsbau im Land Berlin Stand Juni 2024 vor? Bitte nach privaten Investoren, Genossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften getrennt tabellarisch darstellen.

Antwort zu 1:

Die Zahl der Bauanträge wird in der Bautätigkeitsstatistik nicht ausgewiesen. Hilfsweise kann auf die Zahl der Gebäude/Baumaßnahmen abgestellt werden. Die Bautätigkeitsstatistik differenziert zwar nach Art des Bauherrn, wobei städtische Wohnungsbaugesellschaften den öffentlichen Bauherrn zugeordnet sind und die Genossenschaften den Wohnungsunternehmen. Eine Separierung der Genossenschaften ist leider nicht möglich. Ebenso wenig ist im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik eine Differenzierung nach dem Kriterium Sozialer Wohnungsbau möglich. Die Zahl der Baugenehmigungen insgesamt vom 01.01.2024 bis 30.04.2024 kann nachstehender Tabelle entnommen werden. Für die Monate Mai und Juni 2024 liegen noch keine Ergebnisse vor.

Gebäudeart – Bauherr	Baugenehmigungen insgesamt Jan.-Apr. 2024			
	Gebäude / Baumaß- nahmen	Wohnungen		
		insgesamt	Wohn- fläche	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	Anzahl	100 m ²	m ²
öffentliche Bauherren	37	551	419,2	76,1
Unternehmen einschl. Genossenschaften	246	2.668	1.869,5	70,1
Private Haushalte	325	362	422,6	116,7
Organisationen ohne Erwerbszweck	13	78	43,6	55,9
Berlin insgesamt	621	3.659	2.754,9	75,3

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen SenStadt

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.

Zu den Wohnungsunternehmen zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen.

Hierzu zählen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Immobilienfonds, Unternehmen der der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes, des Handels, des Kredit- und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung.

Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen, oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder bzw. anderer Gruppen dienen.

Frage 2:

In welcher Höhe Euro pro m² wurde der soziale Wohnungsbau im Land Berlin durch Landesmittel seit 2019 gefördert? Bitte nach privaten Investoren, Genossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften getrennt tabellarisch darstellen.

Antwort zu 2:

Das Land Berlin fördert im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) den Sozialen Neubau mit zinsvergünstigten Baudarlehen und verlorenen Zuschüssen. Die Baudarlehen sind rückzahlbar und fließen über den Förderzeitraum bzw. mit dem Abschluss des Förderzeitraums an den Landeshaushalt zurück. Im Rahmen der WFB 2018 bis einschließlich WFB 2022 wurde in Abhängigkeit der Fördermodelle auf die Baudarlehen ein nicht-rückzahlbarer Teilverzicht gewährt. Mit den ab Juni 2023 gültigen WFB 2023 wurde der Teilverzicht in den Fördermodellen 2 bis 4 durch höhere Baudarlehen und im Fördermodell 1 durch einen verlorenen Baukostenzuschuss ersetzt. Der Förderumfang – bestehend aus Baudarlehen und verlorenen Zuschüssen – pro m² geförderter Wohnfläche ist seit 2019 von rund 1.500 €/m² auf fast 4.000 €/m² stark gestiegen und reflektiert die zwischenzeitlich stark

gestiegenen Baukosten bzw. Bodenpreise. Weitere Details sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Förderjahr	2019	2020	2021	2022	2023
Bewilligungsvolumen Mittelwert nach Fördermittel in €/m ² geförderter Wohnfläche	1.501,0	1.673,7	1.823,4	2.833,5	3.974,6
Baudarlehen Mittelwert in €/m ² gef. Wfl.	1.487,5	1.600,1	1.667,3	2.673,7	3.219,0
<i>darunter Mittelwert Teilverzicht (WFB 2018 bis WFB 2022) in €/m² Wfl.</i>	295,5	345,0	381,4	887,9	45,2
Verlorene Zuschüsse Mittelwert in €/m ² gef. Wfl.	13,4	73,6	156,1	159,8	755,6
<i>davon Mittelwert einmalige Zuschüsse (WFB 2019 bis WFB 2023) in €/m² Wfl.</i>	13,4	73,6	156,1	159,8	27,9
<i>davon Mittelwert Baukostenzuschuss (WFB 2023) in €/m² Wfl.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	727,7
Bewilligungsvolumen Mittelwert nach Fördernehmer in €/m ² geförderter Wohnfläche	1.501,0	1.673,7	1.823,4	2.833,5	3.974,6
Baudarlehen Mittelwert in €/m ² Wfl.	1.487,5	1.600,1	1.667,3	2.673,7	3.219,0
<i>Mittelwert private Investoren</i>	1.750,0	1.795,6	1.629,7	3.432,1	3.085,0
<i>Mittelwert Sonstige (Stiftungen, Vereine etc.)</i>	1.750,9	1.777,7	0,0	0,0	3.288,0
<i>Mittelwert Genossenschaften</i>	0,0	0,0	1.800,0	1.839,5	2.951,3
<i>Mittelwert städtische Wohnungsbaugesellschaften</i>	1.486,5	1.583,4	1.672,9	2.625,8	3.238,4
Verlorene Zuschüsse Mittelwert in €/m ² gef. Wfl.	13,4	73,6	156,1	159,8	755,6
<i>Mittelwert private Investoren in €/m² gef. Wfl.</i>	84,2	7,3	160,4	431,4	1.039,4
<i>Mittelwert Sonstige (Stiftungen, Vereine, etc.) in €/m² gef. Wfl.</i>	118,3	184,4	0,0	0,0	641,9
<i>Mittelwert Genossenschaften in €/m² gef. Wfl.</i>	0,0	0,0	653,9	7,7	540,9
<i>Mittelwert städtische Wohnungsbaugesellschaften in €/m² gef. Wfl.</i>	13,1	78,1	130,3	137,6	724,5
Es bestehen Rundungsdifferenzen. Daten auf Basis IBB-Bewilligungen.					

Frage 3:

Welche Zusatzförderungen wie etwa für Holzhybridbau oder Barrierefreiheit können Investoren (privat, genossenschaftlich und städtisch) neben den Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau noch beantragen?

Antwort zu 3:

Zusatzförderungen Dritter, wie beispielsweise KfW oder BAFA, sind zusätzlich zu den WFB grundsätzlich zulässig, sofern keine Doppelförderung desselben Fördergegenstandes vorliegt oder die Gesamtfinanzierung überschritten wird. Die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (www.foerderdatenbank.de) weist für das Land Berlin im Bereich „Wohnungsbau & Erwerb“ elf verschiedene Förderprogramme aus (Abrufdatum 05.07.2024). Recht häufig wurden in der Vergangenheit die diversen „KfW-Effizienzhaus-Programme“ durch die Fördernehmer in Anspruch genommen. Statistische Daten zur Inanspruchnahme von Zusatzförderungen Dritter liegen jedoch nicht vor.

Im Rahmen der WFB gibt es seit den WFB 2019 die Möglichkeit, besondere bauliche Standards durch einmalige Zuschüsse – über die nach Bodenwert und Fördermodell gestaffelte allgemeine Förderung hinaus – zusätzlich zu fördern. Dazu gehören die nachträgliche Schaffung von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen, die Schaffung von Rollstuhlwohnungen, die Zertifizierung von nachhaltigen Bauweisen, die Kosten für Mehraufwände, die Erreichung bestimmter Effizienzhaus-Standards und verschiedene Übergangsregelungen, die durch das teilweise Wegfallen der KfW-Förderung im Jahr 2022 notwendig wurden (Übergangsregelungen waren nur im Rahmen der WFB 2022 förderfähig). Voraussetzung einer Förderung durch einen einmaligen Zuschuss ist es, dass das Zuschussziel über den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard hinausgeht.

Frage 4:

Welche durchschnittliche zusätzliche Förderung, Euro pro m² kam so seit 2019 zu den Förderungen des sozialen Wohnungsbaus hinzu? Bitte nach privaten Investoren, Genossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften getrennt tabellarisch darstellen.

Antwort zu 4:

Statistische Daten zur Inanspruchnahme Zusatzförderungen Dritter liegen dem Senat nicht vor. Die zusätzliche Förderung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus durch einmalige Zuschüsse für besondere bauliche Standards im Rahmen der WFB pro m² geförderter Wohnfläche ist verhältnismäßig volatil. Hauptsächlich in Anspruch genommen wurden die in Antwort 3 beschriebenen Übergangsregelungen nach Nr. 4.6.6. und Nr. 4.6.7 der WFB 2022. Diese Übergangsregelungen sind mit dem Inkrafttreten der WFB 2023 im Juni 2023 ausgelaufen. Weitere Details sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Förderjahr	2019	2020	2021	2022	2023
Verlorene einmalige Zuschüsse Mittelwert nach Fördergegenstand in €/m ² geförderter Wohnfläche	13,4	73,6	156,1	159,8	27,9
<i>davon Mittelwert Aufzug (WFB 2019 bis WFB 2023)</i>	5,5	3,7	0,0	0,0	0,4
<i>davon Mittelwert Rollstuhl (WFB 2019 bis WFB 2023)</i>	4,0	0,6	5,5	2,0	1,8
<i>davon Mittelwert Nachhaltiges Bauen (WFB 2019 bis WFB 2023)</i>	0,0	0,3	0,0	2,0	1,8
<i>davon Mittelwert Mehrkosten (WFB 2019 bis WFB 2023)</i>	3,9	1,4	17,3	44,0	4,8
<i>davon Mittelwert Klimagerecht Bauen (WFB 2022 bis WFB 2023)</i>	0,0	0,0	0,0	29,7	8,6
<i>davon Mittelwert Übergang EH 55 u. 40 Nr. 4.6.6 (WFB 2022)</i>	0,0	65,3	119,6	39,8	10,4
<i>davon Mittelwert Übergang 40 NH, 40 EE, 40 Plus Nr. 4.6.7 (WFB 2022)</i>	0,0	2,2	13,6	42,3	0,0
Verlorene einmalige Zuschüsse Mittelwert nach Fördernehmer in €/m ² geförderter Wohnfläche	13,4	73,6	156,1	159,8	27,9
<i>Mittelwert private Investoren in €/m² gef. Wfl.</i>	84,2	7,3	160,4	431,4	71,6
<i>Mittelwert Sonstige (Stiftungen, Vereine, etc.) in €/m² gef. Wfl.</i>	118,3	184,4	0,0	0,0	253,1
<i>Mittelwert Genossenschaften in €/m² gef. Wfl.</i>	0,0	0,0	653,9	7,7	197,1
<i>Mittelwert städtische Wohnungsbaugesellschaften in €/m² gef. Wfl.</i>	13,1	78,1	130,3	137,6	18,1
Es bestehen Rundungsdifferenzen. Daten auf Basis IBB-Bewilligungen.					

Frage 5:

Wie viele Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus im Land Berlin werden in den nächsten 5 Jahren aus der Preisbindung fallen? Bitte nach privaten Investoren, Genossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften getrennt tabellarisch darstellen.

Antwort zu 5:

Die Zahl der Sozialmietwohnungen, deren Mietpreis- und Belegungsbindung bis zum 31.12.2029 endet, kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Eigentümer	Ende der Mietpres- und Belegungsbindung						Summe
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Landeseigene Wohnungsunternehmen	1.400	1.968	33	208	2.170	1.302	7.081
Genossenschaften	97	211	0	336	159	252	1.055
private Einzeleigentümer und Wohnungsunternehmen	2.766	2.689	141	1.227	1.909	3.876	12.608
Insgesamt	4.263	4.868	174	1.771	4.238	5.430	20.744

Quelle: Sozialwohnungskataster der bezirklich Wohnungsämter

Frage 6:

Wie hoch schätzt der Senat den Bedarf an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus im Land Berlin insgesamt ein? Bitte nach Ist- und Soll- bzw. Zielzustand darstellen.

Antwort zu 6:

Der mittelfristige Bedarf an neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird dahingehend eingeschätzt, dass die Anzahl der der aus Bindung fallenden Sozialwohnungen mindestens kompensiert wird (Verweis auf Frage 5) und das aktuelle Niveau an Sozialwohnungen mindestens gehalten wird. Laut IBB Wohnungsmarktbericht lag der geförderte Mietwohnungsbestand im Jahr 2022 nach WoBindG und WoFG bei insgesamt 93.499 Wohnungen (IBB Wohnungsmarktbericht 2023 S. 54).

Frage 7:

Wie hoch schätzt der Senat den Flächenbedarf an Bauland im Land Berlin ein, um ein aus Sicht des Senats ausreichendes Maß an Sozialwohnungen bauen zu können?

Antwort zu 7:

Der Flächenbedarf für den Bau von Sozialwohnungen lässt sich nicht anhand einer konkreten Flächengröße quantifizieren, da die Baulandpotenziale im Land Berlin unterschiedliche städtebauliche Dichten ermöglichen, die stadträumlich stark differieren bzw. die in vielen Fällen von noch ausstehenden Planungsprozessen (z.B. Festsetzung von Bebauungsplänen) abhängen.

Frage 8:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über eine Falschbelegungsquote (Menschen bewohnen Sozialwohnungen, obwohl der Anspruch darauf erloschen ist) der Sozialwohnungen im Land Berlin?

Antwort zu 8:

Als „Falschbelegung“ oder „Fehlbelegung“ wird die Vermietung von gebundenem Wohnraum an Haushalte, deren Einkommen sich nach dem WBS-gebundenen Einzug im Zeitverlauf deutlich über die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhöht hat, verstanden. Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe wurde durch das vom Berliner Abgeordnetenhaus am 13.06.2002 beschlossene Gesetz über die Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen abgeschafft.

Die Überprüfung der Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfolgt derzeit lediglich zum Zeitpunkt des Bezugs der Sozialwohnung. Eine weitergehende Kontrollmöglichkeit über die

Einhaltung der Einkommensgrenzen hinaus ist gegenwärtig nicht gegeben. Infolgedessen stehen keine Daten über die aktuelle Fehlbelegung von Sozialwohnungen zur Verfügung. Der Senat entwickelt in dieser Legislatur gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik vom Mai 2023 ein Konzept, um Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau entgegenzuwirken.

Frage 9:

Welche Ansätze gegen Falschbelegung gibt es im Land Berlin durch den Senat, wenn Haushalte trotz höherem Einkommen in einer Sozialwohnung leben?

Antwort zu 9:

Es wird auf die Antwort zur Frage 8 verwiesen.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Wohnhilfe/ Mietkostenzuschuss? Kann dieser einen Ersatz für den sozialen Wohnungsbau darstellen? Oder wird die Wohnhilfe so lange als zusätzliches Instrument gebraucht bis ausreichend Sozialwohnungen vorhanden sind?

Antwort zu 10:

Eine „Wohnhilfe“ ist nicht bekannt. Folgende Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) für Mieterhaushalte in Sozialbauwohnungen (1. Förderweg). Der Mietzuschuss gemäß § 2 WoG Bln ist seit Einführung im Jahr 2016 ein Unterstützungsinstrument zur Sicherung einer tragbaren Mietbelastung für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in bis zum Jahr 2002 errichteten Sozialbauwohnungen (Erster Förderweg) wohnen. Den Neubau weiterer benötigter Sozialbauwohnungen ersetzt er nicht.

Berlin, den 09.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen