Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 20 / 10 014
Schriftliche Anfrage

20. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Jan Streeck (AfD)

vom 3. November 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. November 2026)

zum Thema:

Veränderungen bei Neubauvorhaben, Modernisierungen und Investitionsplanungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2021

und **Antwort** vom 17. November 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. November 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Jan Streeck (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 20/10014
vom 3. November 2026
über Veränderungen bei Neubauvorhaben, Modernisierungen und Investitionsplanungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2021

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Welche konkreten Neubau- und Modernisierungsvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen (degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) wurden zwischen 2021 und dem 3. Quartal 2026 gegenüber der ursprünglichen Wirtschafts- und Investitionsplanung zeitlich verschoben, im baulichen Umfang reduziert oder vollständig aufgegeben?
(Bitte um Wiedergabe der Originalantworten der jeweiligen LWU, für Vorhaben ab 20 WE bzw. 5 Mio. Euro tabellarisch nach Projekt/Bezirk, Maßnahmeart, ursprünglichen/aktuellen WE, Zieljahr, aktuellem Status und Hauptursache aufgeschlüsselt; darunterliegende Maßnahmen bitte als aggregierte Summe je LWU ausweisen.)

Antwort zu 1:
Die degewo teilt dazu Folgendes mit:
„degewo hat keine Neubau- oder Modernisierungsvorhaben im baulichen Umfang reduziert oder vollständig aufgegeben. Zeitliche Verschiebungen entstanden vereinzelt bei der Planung oder Umsetzung der Bauvorhaben, da diese von zahlreichen internen und externen Faktoren abhängig sind.
Im Projektablauf kann es trotz realistischer Terminpläne zu Verschiebungen im Genehmigungsverfahren, während der Ausschreibungen, durch Witterungseinflüsse sowie durch unvorhergesehene technische oder bauliche Herausforderungen kommen."

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:
„Die GESOBAU hat im Rahmen ihrer jährlichen Wirtschaftsplanaufstellung in dem genannten Zeitraum 11 Modernisierungsprojekte vollständig aufgegeben und 27 Projekte zeitlich verschoben. Die Gründe hierfür lagen im Wesentlichen in der Priorisierung des Einsatzes von Mitteln und Veränderung von Anforderungen (z.B. der Genehmigungsbehörden)."

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:
„In den Jahren 2021 bis 2026 waren Fertigstellungen von 24 Projekten von zeitlichen Verschiebungen oder Umplanungen betroffen. Die Ursachen hierfür reichten von Verzögerungen bei den Baufreimachungen und im Bauablauf über Artenschutzproblematiken bis hin zu Verzögerungen und Verschiebungen aufgrund von Erweiterungen des Maßnahmenumfanges. Bei den Modernisierungsvorhaben gab es zeitliche Verschiebungen in unterschiedlichem Umfang im Wesentlichen aufgrund von Erweiterungen des Maßnahmenumfangs."

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:
„Im Zeitraum zwischen 2021 und dem 3. Quartal 2026 wurden 10 Modernisierungsvorhaben mit insgesamt 1.526 Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Wirtschafts- und Investitionsplanung zeitlich verschoben. Eine Reduzierung des baulichen Umfangs oder Aufgabe von Projekten fand nicht statt. Hauptursache sind der gegenüber den Annahmen deutlich erhöhte Planungsaufwand in der Vorbereitung und Abstimmung der Maßnahmen sowie Verzögerungen der Vergabe von Planungs- und Bauleistungen. Der Schwerpunkt der Modernisierungsvorhaben liegt in den Bezirken Neukölln und Friedrichshain–Kreuzberg.
Zu maßgeblichen Verzögerungen von mind. sechs Monaten (siehe auch Beantwortung zu Frage 2.) kam es bei 31 der in der Investitionsplanung im Zeitraum von 2021 bis zum 3. Quartal 2026 festgelegten Neubauvorhaben mit insg. rund 8.400 Wohneinheiten. Im genannten Zeitraum wurde in Bezug auf die ursprüngliche Investitionsplanung weder eine Reduzierung der Wohnungsanzahl vorgenommen noch wurden Neubauprojekte aufgrund fehlender oder gestrichener Mittel abgebrochen.
Die Mehrheit der Neubauvorhaben befindet sich in den Berliner Bezirken Lichtenberg und Pankow."

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:
„In den Jahren 2021 bis 2026 ergaben sich zeitliche Verschiebungen im Rahmen der Neubauvorhaben bei durchschnittlich 12 Projekten je Jahr, bei den Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhaben bei durchschnittlich 7 Projekten je Jahr."

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:
„Bei den geplanten Fertigstellungen eigener Neubauvorhaben der WBM gab es innerhalb des Zeitraums 2021 bis 2026 nur Verschiebungen oder Veränderungen in geringerem Umfang gegenüber den ursprünglichen Wirtschafts- und Investitionsplanungen. Vereinzelt wurden Projekte auf Realisierungszeiträume außerhalb des Planungszeitraumes verschoben.
Für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann eine detaillierte Einzelbetrachtung nicht vorgenommen werden, da unsere Investitionsplanung für den Bestand jährlich umfänglich unter mehreren Aspekten neu bewertet wird und Maßnahmen abgeleitet werden."

Frage 2:
In welcher Höhe haben sich die ursprünglich veranschlagten Gesamtinvestitionskosten für die in Frage 1 erfassten verschobenen, reduzierten oder aufgegebenen Vorhaben verändert, und welche konkreten Kostentreiber oder Minderungen wurden hierfür dokumentiert?
(Bitte um Wiedergabe der Originalangaben der einzelnen LWU je Projekt tabellarisch nach ursprünglichem /aktualisiertem Investitionsvolumen, Differenz in Euro/Prozent sowie den dort dokumentierten Ursachen wie Baukosten, Zinsen oder Förderbedingungen.)

Antwort zu 2:
Die degewo teilt dazu Folgendes mit:
„Die in Ziff. 1 genannten zeitlichen Verschiebungen in den Bauvorhaben haben nicht dazu geführt, dass Investitionsbudgets erhöht werden mussten."

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:
„Die Gesamtinvestitionskosten haben sich bei den aufgegebenen Projekten um ca. 13 % gegenüber der ursprünglichen Investitionssumme, bei den zeitlich verschobenen Projekten um ca. 20 % erhöht."

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:
„Für die aufgegebenen Vorhaben verfügen wir nicht über die angefragten Informationen.
Die meisten Modernisierungsvorhaben unterliegen einer Erweiterung des Maßnahmenumfangs. Die Maßnahmen, die sich aufgrund anderer Sachverhalte verzögert haben, haben im Zeitverlauf eine Kostensteigerung von rd. 20 % erfahren; Grund dafür waren v.a. steigende Baukosten. Die Antworten beziehen sich ausschließlich auf Modernisierungsvorhaben."

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:
„Das ursprünglich veranschlagte Gesamtinvestitionsvolumen für alle zehn verschobenen Modernisierungsvorhaben hat sich um ca. 42 % erhöht.

Die höheren Investitionskosten ergeben sich aus dem gegenüber der ursprünglichen Planung gestiegenen planerischen und baulichen Aufwand für die betrachteten Bestände sowie aus der sehr dynamischen Baupreisentwicklung. Die aktualisierte Kostenplanung berücksichtigt dabei das höhere Preisniveau zum nun vorgesehenen Umsetzungszeitpunkt.
Auch bei den Neubauvorhaben wirkt sich die Baupreisentwicklung auf die Investitionskosten aus. Die erforderlichen Budgetanpassungen berücksichtigen im Wesentlichen das Preisniveau zu den jeweils aktualisierten Baubeginn-Terminen. Die bei Neubauvorhaben zugrunde gelegten Investitionskosten je m² stiegen von 2021 bis 2026 um rund 22 %. Für die zeitliche Umsetzung und die Kostenentwicklung sind insbesondere folgende Faktoren relevant:

- nur eingeschränkt prognostizierbare Verfahrensdauern bei der Aufstellung von Bebauungsplänen,
- verlängerte Abstimmungsprozesse bei sich überschneidenden Zuständigkeiten und Entscheidungskompetenzen in Bebauungsplanverfahren sowie bei der Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Vorgaben,
- artenschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und die damit verbundenen Anforderungen,
- die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Ersatzflächen und Ersatzhabitate sowie der für deren Entwicklung erforderliche Zeitaufwand,
- teilweise aufwendige Beteiligungsverfahren.

Der damit verbundene zusätzliche Planungs- und Abstimmungsaufwand wirkt sich auf die Projektlaufzeiten und die Investitionskosten aus. Hierzu tragen auch die gestiegenen Anforderungen der Berliner Bauordnung bei.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:
„Bei Neubauvorhaben im Zeitraum von 2021 bis 2026 ergaben sich Veränderungen von Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. 135 Mio. € bei 14 materiell relevanten Projekten. Bei Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhaben ergaben sich im gleichen Zeitraum Veränderungen von Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. 28 Mio. €
Kostentreiber (Ursachen) für zeitliche Verschiebungen lagen bspw. in verlängerten Planungsphasen, Vergabeverzögerungen/Vergaberügen, verspätet vorliegender technischer Untersuchungsergebnisse, Bauverzug bei einzelnen Gewerken, veränderten Bauabläufen sowie Optimierung der Langfristplanung.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:
„Siehe Antwort zu Frage 1.“

Frage 3:
Bei welchen zwischen 2021 und 2026 geplanten Neubau- oder Modernisierungsvorhaben der LWU wurden bereits eingeleitete Finanzierungsverhandlungen (Bankkredite, Förderdarlehen, Konsortialfinanzierungen) unterbrochen, Kreditzusagen widerrufen bzw. angepasst oder von Kreditgebern zusätzliche Eigenkapitalanteile oder Sicherheiten verlangt?
(Bitte um Wiedergabe der Originalstellungnahmen der einzelnen LWU nach betroffener Maßnahme, Jahr, Finanzierungsvolumen und dokumentierter Begründung.)

Frage 4:
Welche konkret geprüften Grundstücksankäufe, schlüsselfertigen Projektkäufe (Forward-Deals) oder Projektentwicklungen wurden von den LWU zwischen 2021 und 2026 nicht vollzogen, obwohl hierfür bereits Vorplanungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Ankaufsvorlagen vorlagen?
(Bitte um Wiedergabe der Originalangaben der einzelnen LWU nach Bezirk/Standort, Planungsstand, potenziellem WE-Volumen, kalkulierter Investitionssumme und der dort festgehaltenen Abbruchursache.)

Antwort zu 3 und 4:
Die degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, SuL und WBM teilen dazu Folgendes mit:
„Eine Beantwortung in der erbetenen Detailtiefe kann nicht erfolgen, da die Angaben geschäftlich sensible und teilweise geheimhaltungsbedürftige Informationen zu Finanzierungs-, Investitions-, Kalkulations- und Risikopositionen der Gesellschaft sowie teilweise Geschäftsgeheimnisse Dritter betreffen.
Deren Veröffentlichung könnte die Wettbewerbs-, Verhandlungs- und Finanzierungsposition der Gesellschaft bei laufenden und künftigen Geschäftsvorgängen beeinträchtigen."

Frage 5:
In welchem finanziellen Umfang wurden zwischen 2021 und 2026 in den Wirtschaftsplänen der LWU vorgesehene Investitionsmittel für Neubau und Modernisierung gekürzt, gestrichen, auf Folgejahre verschoben oder in andere Unternehmensbereiche umgeschichtet?
(Bitte um Ausweisung der Originalzahlen der einzelnen LWU je Kalenderjahr bzw. Quartal in Mio. Euro.)

Antwort zu 5:
Die degewo teilt dazu Folgendes mit:
„Die Wirtschafts- und Investitionsplanung von degewo unterliegt einer laufenden Fortschreibung. Änderungen von Projektzeitplänen und Investitionsansätzen sind Bestandteil des regulären Planungsprozesses und führen regelmäßig zu Anpassungen zwischen einzelnen Planungsperioden."

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:
„Die Investitionsmittel für die Projekte werden über mehrere Jahre geplant und in Anspruch genommen. Anpassungen bei Neubau und Modernisierungsprojekten wurden für neue Projekte oder für Projekte mit Mehrbedarf verwendet, so dass es zu keiner endgültigen Kürzung der Mittel, sondern nur zu einer Umverteilung kam."

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:
„Nur wenige Vorhaben wurden aus Gründen der Wirtschaftlichkeit beendet. Die weitaus überwiegende Zahl der Vorhaben (sowohl in Neubau als auch in der Modernisierung) wurden und werden realisiert. Dabei eintretende Verzögerungen sind fast ausschließlich auf äußere Umstände zurückzuführen."

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:
„Weder im Neubau noch in der Modernisierung wurden Mittel gekürzt oder gestrichen. Die Abweichungen zum Wirtschaftsplan resultieren aus zeitlichen Verschiebungen."

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:
„Die Bauplanprojekte für Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden vollumfänglich in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Gesamtinvestitionskosten verweisen wir auf die Angaben zu Nr. 2.
Es erfolgten keine Umschichtungen von Investitionsmittel in andere Unternehmensbereiche."

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:
„In den Neubauvorhaben wurde die Planung der Investitionsmittel an die jeweiligen Baukostenentwicklungen und veränderten Prognosen für zukünftige Baupreisentwicklungen angepasst. Preiserhöhend wirkten sich im genannten Zeitraum bspw. die gestiegenen Energie- und Baustoffpreise nach Beginn des Ukrainekrieges aus.
Die spezifischen Ausgaben in Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung sind in den Jahren 2021-2026 signifikant angestiegen. Ursachen hierfür waren insbesondere Kostensteigerungen, z.B. aus Tariflohnerhöhungen oder aufgrund von Materialknappheit, i.W. verursacht durch die Coronapandemie sowie den Ukrainekrieg. Diese Kostensteigerungen bilden sich in der Entwicklung des Baupreisindex ab, dessen Entwicklung Basis der Wirtschaftsplanung ist."

Frage 6:
Welche konkreten wirtschaftlichen, finanziellen und regulatorischen Risikofaktoren wurden zwischen 2021 und 2026 in den Entscheidungsvorlagen der Geschäftsführungen und Aufsichtsräte der LWU sowie in deren Berichten an das Beteiligungscontrolling als maßgebliche Gründe für Projektstopps oder -verschiebungen benannt?
(Bitte um Wiedergabe der Originalbegründungen der einzelnen LWU unter Nennung der jeweiligen Beschluss- und Berichtsdaten je Projekt.)

Frage 7:
In welchen Fällen und in welchem Wortlaut flossen veränderte investive, rechtliche oder refinanzierungsrelevante Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsmarktes in die formellen Risikoberichte, Risikomanagementsysteme oder Portfolioanalysen der einzelnen LWU ein, und welche Auswirkungen auf Eigenkapitalrendite und Kreditwürdigkeit wurden darin von den Unternehmen selbst festgehalten?
(Bitte um Wiedergabe der entsprechenden Passagen aus den Originalberichten der jeweiligen LWU.)

Frage 8:
Wie hoch fällt das Gesamtsaldo sämtlicher zwischen 2021 und September 2026 verschobener, reduzierter oder aufgegebener Investitionsvorhaben in den Bilanzen der einzelnen LWU aus?
(Bitte um tabellarische Wiedergabe der Originalmeldungen der einzelnen LWU je Kalenderjahr nach Gesamtzahl betroffener Vorhaben, Gesamtzahl nicht/verspätet realisierter WE sowie gebundenem bzw. zurückgezogenem Investitionsvolumen in Mio. Euro.)

Antwort zu 6 bis 8:
Die degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, SuL und WBM teilen dazu Folgendes mit:
„Eine Beantwortung in der erbetenen Detailtiefe kann nicht erfolgen, da die Angaben geschäftlich sensible und teilweise geheimhaltungsbedürftige Informationen zu Finanzierungs-, Investitions-, Kalkulations- und Risikopositionen der Gesellschaft sowie teilweise Geschäftsgeheimnisse Dritter betreffen.

Deren Veröffentlichung könnte die Wettbewerbs-, Verhandlungs- und Finanzierungsposition der Gesellschaft bei laufenden und künftigen Geschäftsvorgängen beeinträchtigen.“

Berlin, den 17.11.2026

In Vertretung

Machulik

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen