

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV A 14 -

Berlin, den 13. Aug. 2019
Telefon 90139-4752

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen –

0425 E

Schaffung von Wohnraum

- Drucksache Nr. 18/0700 (II.A.24)

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, jährlich zum 1. Juni über die Schaffung von Wohnraum (preis- und belegungsgebunden) einschließlich des Planungsstands im Rahmen der Sachwerteinlagen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu berichten.“

Alle vom Senat vorzulegenden Berichte über Auflagen, auch die, die an das Abgeordnetenhaus zu richten sind, müssen auch gegenüber dem Hauptausschuss als Bericht vorgelegt werden.“

Hierzu wird der in der Anlage beigefügte Bericht zur Kenntnis gegeben.

Es wird darum gebeten, den Beschlussauftrag des Abgeordnetenhauses für das Jahr 2019 damit als erledigt anzusehen.

Der Senat von Berlin

Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....

Senatorin für Stadtentwicklung und
Wohnen

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A -
Tel.: 9012-4752

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

-zur Kenntnisnahme –

des Senats von Berlin

über

Schaffung von Wohnraum

- Drucksache Nr. 18/0700 (II.A.24)
-

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, jährlich zum 1. Juni über die Schaffung von Wohnraum (preis- und belegungsgebunden) einschließlich des Planungsstands im Rahmen der Sachwerteinlagen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

Hierzu wird der in der Anlage 1 beigelegte Bericht zur Kenntnis gegeben.

Wir bitten, den Beschluss für das Jahr 2019 damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 13. Aug. 2019

Der Senat von Berlin

Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Bericht zur Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von Berlin

Berichtszeitraum 2018

Einleitung

Die Grundlagen des Bestandszuwachses der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind mit dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln), der Roadmap vom Mai 2016 sowie in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom April 2017 festgelegt.

Für den Zeitraum bis 2021 wird ein Bestandswachstum auf 340.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Zum Stichtag 31.12.2018 verfügen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften über einen Gesamtbestand von 309.086 Wohnungen (2016 = 297.187 Wohnungen) in Berlin. Der vorliegende Bericht stellt die Aktivitäten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von Wohnraum in Berlin 2018 dar. Die im Folgenden, in den Kapiteln 1 bis 3, aufgeführten Angaben basieren auf Abfragen, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bei den sechs Wohnungsbaugesellschaften mit dem Stand 31.Dezember 2018 im Rahmen des Neubau-Monitorings durchführt.

1. Wohnungsneubauprojekte und Anzahl der Wohneinheiten

Zum Stichtag 31.12.2018 haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 367 Neubauvorhaben (2017= 338 Vorhaben) mit 46.385 Wohnungen (2017 = 42.035 Wohnungen) mitgeteilt. Diese Daten wurden mit Stand vom 30.04.2019 aktualisiert und sind Gegenstand des Berichtsauftrages.

Insgesamt sind 390 Wohnungsneubauprojekte mit 49.616 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften avisiert. Die Anteile aller Neubauprojekte sind unterschiedlich über die sechs Wohnungsbaugesellschaften verteilt (vgl. Tabelle 1). Sie reichen von ca. 25% bei der HOWOGE und ca. 22% bei der Gewobag bis ca. 10% bei der WBM. Für den Zeitraum 2017 bis 2021 gehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach derzeitigem Planungsstand von Baubeginnen für 31.566 Wohnungen (2017 = 30.535 Wohnungen) und geplanten Fertigstellungen von 26.149 Wohnungen aus.

Tabelle 1:
**Anzahl der angezeigten Wohnungsneubauprojekte und Wohneinheiten
je landeseigener Wohnungsbaugesellschaft (Stand 30.04.2019)**

	Projekte je WBG	Anteil Projekte je WBG	WE je WBG	Anteil WE je WBG
degewo	62	17 %	6.804	14 %
GESOBAU	57	14 %	6.979	14%
Gewobag	70	18 %	10.704	22%
HOWOGE	71	18 %	12.450	25%
STADT UND LAND	88	22 %	7.622	15%
WBM	42	11 %	5.057	10%
Summe	390	100	49.616	100

2. Anzahl der Wohneinheiten nach Bezirken

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erstellen in allen 12 Berliner Bezirken neuen, zusätzlichen Wohnraum. Dabei ist dieser zwischen den Berliner Bezirken nicht in gleichem Maße verteilt. Der größte Teil des Wohnraums wird mit je 20% in Lichtenberg, gefolgt von 16% in Marzahn-Hellersdorf, 15% in Treptow-Köpenick und 14% in Spandau geplant. In Mitte, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg 5-6% und unter 5% in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf lediglich 0,8 % der Neubauvorhaben der WBG (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2:
**Anzahl der geplanten Wohneinheiten je landeseigener Wohnungsbaugesellschaft und Bezirk
(Stand 30.04.2019)**

Anzahl WE / WBG je Bezirk						STADT UND	WBM	Summe	
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE					
Charlottenburg-Wilmersdorf	77	-	277	-	-	-	145	499	1%
Friedrichshain-Kreuzberg	310	-	314	522	-	-	1.702	2.848	6%
Lichtenberg	-	-	2.877	7.041	211	-	10.129	20%	
Marzahn-Hellersdorf	1.445	3.162	138	167	2.946	-	7.858	16%	
Mitte	661	614	340	139	-	841	2.595	5%	
Neukölln	702	-	249	-	1.505	-	2.456	5%	
Pankow	-	2.398	1.185	1.825	-	90	5.498	11%	
Reinickendorf	57	805	40	-	-	-	902	2%	
Spandau	754	-	3.809	260	-	2.120	6.943	14%	
Steglitz-Zehlendorf	841	-	-	144	15	-	1.000	2%	
Tempelhof-Schöneberg	142	-	713	245	419	-	1.519	3%	
Treptow-Köpenick	1.815	-	762	2.107	2.526	159	7.369	15%	
Summe	6.804	6.979	10.704	12.450	7.622	5.057	49.616	100,00%	

3. Baubeginne und Fertigstellungen von Wohneinheiten

Dem Senat ist für den Berichtszeitraum 2017 bis 2021 ein geplanter Baubeginn von insgesamt 31.566 Wohneinheiten angezeigt worden (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3:
Anzahl der angezeigten Wohneinheiten je landeseigener Wohnungsbauunternehmen und geplanter Baubeginn

Anzahl Wohnungen mit Baubeginn je Jahr / je WBG / gesamt							
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	1.506	107	359	899	2.009	55	4.935
2018	1.411	1.030	1.120	1.045	449	797	5.852
2019	1.260	1.091	613	1.928	725	140	5.757
2020	445	2.889	4.316	1.630	1.051	577	10.908
2021	212	464	365	1.430	907	736	4.114
Summe	4.834	5.581	6.773	6.932	5.141	2.305	31.566

Die Anzahl der Fertigstellungen von Wohneinheiten liegt in 2018 bei 3.591 Wohneinheiten darunter auch Projektankäufe (vgl. Tabelle 4). In 2019 ist die Fertigstellung von rd. 5.000 Wohnungen geplant.

Tabelle 4:
Anzahl der angezeigten Wohneinheiten je landeseigener Wohnungsbauunternehmen und Fertigstellung

Anzahl WE mit Fertigstellung je Jahr / je WBG / gesamt							
	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	365	318	440	752	848	360	3.083
2018	1.329	731	108	757	150	516	3.591
2019	1.187	775	548	1.352	983	161	5.006
2020	798	782	866	556	1.025	192	4.219
2021	2.275	2.342	1.703	1.930	1.255	745	10.250
Summe	5.954	4.948	3.665	5.347	4.261	1.974	26.149

4. Wohnungsneubau auf übertragenen, städtische Grundstücken

Das Berliner Abgeordnetenhaus und der Senat haben bisher die Übertragung von rd. 196 städtischen Grundstücken für die Wohnbebauung an die städtische Wohnungsbauunternehmen beschlossen (vgl. Tabelle 5).

Aus den Grundstücksübertragungen leitet sich aus Sicht der städtischen Wohnungsbauunternehmen ein Potential von aktuell rd. 10.100 Wohnungen ab. Von den 196 Grundstücken sind 133 eigenständig bebaubar. Als nicht eigenständig bebaubar gelten Kleinst- und Arrondierungsflächen. Es handelt sich um Vorlandflächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts i.d.R. kein eigenständiges Neubaupotenzial bieten, aber z.B. für ein vorhandenes Grundstück die Bebaubarkeit ermöglichen. Auch Erbbaugrundstücke und erworbene Bestandsgebäude bieten in der Regel kein eigenständiges Neubaupotenzial und sind als nicht bebaubare Grundstücke einzustufen.

Bericht zur Schaffung von Wohnraum

Fast die Hälfte der durch den UA VermV zur Sachwerteinlage entschiedenen bebaubaren Flächen sind noch nicht konkret beplant. Das betrifft Flächen, bei denen Diskussionen über Vertragsinhalte der Einbringung zwischen BIM und WBG noch nicht abgeschlossen sind, sowie relevante Sachverhalte, die zur Planrechtschaffung beachtet bzw. integriert werden müssen.

Beispielhaft können das sein: Städtebauliches Gutachterverfahren, vorhabenbezogene Untersuchungen, kein Planungsrecht, Änderung des Flächennutzungsplans, Nutzungskonkurrenzen mit Grünplanungen z.B. Wald, Kompensationsbedarf, Vorsorgegebiet Klima, Prüferfordernis der faunischen Untersuchung, avifaunistisches Kartierungserfordernis, Gewerbelärm, Lärmimmissionen, Altlasten, Wasserschutzgebiet.

Tabelle 5:
Bauvorhaben auf den eingebrachten Sachwerteinlagen (Stand März 2019)

	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM	Summe
Einbringungsgrundstücke	45	39	32	28	23	29	196
noch nicht beurkundet	13	11	2	5	6	10	47
keine Einbringung geplant	2	0	1	8	1	1	13
bebaubare Flächen (ohne Arrondierung etc.)	22	33	26	14	16	22	133
beantragte Baugenehmigung	14	12	8	2	3	4	43
Verhältnis bebaubare Fläche zur beantragten Baugenehmigung	63,6%	36,4%	30,7%	14,3%	18,7%	18,2%	30%
Fertiggestellte WE Anzahl bis 15.02.2019	139	22	22	0	65	128	376
Grundstücke aktuell im Bau	10	12	6	0	1	1	30
Ziel - Anzahl Wohnungen	979	1.067	492	0	515	364	3.417
...davon preis- und belegungsgebunden	634	605	229	0	202	176	1.846
geplante WE-Fertigstellung in 2019	262	634	130	0	0	0	1.026
Grundstücke für MUF	4	2	2	1	3	1	13
Grundstücke im B-Plan-Verfahren	2	13	12	5	3	5	40
... mit einem Potential von Wohnungen / Anzahl:	472	1.535	1.823	1.624	808	414	6.676

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen wurde ein Verfahren zur Beschleunigung der Baulandbereitstellung für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt, das vom Senat am 08.05.2018 gebilligt worden ist.

Darüber hinaus engagieren sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und das Land Berlin bei der Deckung des Bedarfs an Sonderwohnformen.

5. Schaffung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF 1.0, MUF 2.0)

Gemäß Senatsbeschluss S-925/2016 aus dem Jahr 2016 und S-1104/2018 vom 27.03.2018 wurde die Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung Modularer Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) beschlossen.

Für die Unterbringung von wohnungslosen Personen werden entsprechend der Prognose der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales bis zum Ende des Jahres 2021 37.839 Plätze benötigt (Stand 08.05.2019). Der Großteil der betroffenen Personen hat einen Fluchthintergrund und soll vorrangig mit eigenem Wohnraum versorgt werden. Solange dieser nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, soll die Unterbringung in vertragsgebundenen, qualitätsgesicherten Unterkünften des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) erfolgen.

Mit Stand 13.05.2019 verfügt das LAF über 28.090 Plätze zur Unterbringung, wobei hierunter auch ca. 7.500 Plätze in temporären Containerbauten fallen, die kurz- oder mittelfristig aufgegeben werden. Um die benötigten Plätze zu realisieren, hat der Senat in 2016 und 2018 Grundstücke für die Bebauung mit Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) beschlossen. Die MUF sollen in Massivbauweise erstellt werden und langfristig für die Unterbringung sowie anschließend als Wohnraum genutzt werden. Mit der Errichtung wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die berlinovo/BEFU beauftragt.

MUF 1.0

Am 23.02.2016 hat der Senat beschlossen, 60 Grundstücke für die Errichtung von MUF 1.0 bereitzustellen. Von diesen sollte folgende Anzahl durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden:

Wohnungsbaugesellschaft	Anzahl MUF 1.0 / Plätze	Fertig Anzahl MUF / Plätze	Offen/ in Planung / in Bau Anzahl MUF / Plätze
degewo	3 / 1.396	1 / 396	2 / 1.000
GESOBAU	3 / 1.085	1 / 435	2 / 650
Gewobag	3 / 844	2 / 544	1 / 300
HOWOGE	2 / 800	1 / 300	1 / 500
STADT UND LAND	4 / 1.320	1 / 320	3 / 1.000
WBM	1 / 550	0	1 / 550
Summe	16 / 5.995	6 / 1.995	10 / 4.000

Durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden innerhalb von ca. drei Jahren 6 von 16 Modularen Unterkünften für Flüchtlinge mit aktuell 1.995 Wohnplätzen und künftig rd. 500 Wohnungen fertiggestellt. Im gleichen Zeitraum hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf zehn zur Verfügung gestellten Grundstücken neun MUF 1.0 mit aktuell 3.764 Wohnplätzen errichtet.

Für fast die Hälfte der zur Verfügung gestellten Grundstücke gibt es durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch keine Planungen zur Errichtung der MUF 1.0. Für die Bebauung von sechs dieser sieben Grundstücke ist das Sonderbaurecht für Flüchtlingsunterkünfte des § 246 BauGB zu nutzen, welches Ende 2019 ausläuft,

MUF 2.0

Da weiterhin ein erheblicher Platzbedarf besteht, hat der Senat am 27.03.2018 beschlossen, 25 weitere Grundstücke für die Errichtung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF 2.0) bereitzustellen. Diese sollen von Beginn an mit Wohnungsgrundrissen errichtet werden und so ohne größere Umbauten als Wohnraum nachnutzbar sein.

Von diesen MUF 2.0 soll folgende Anzahl durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden:

Wohnungs- baugesellschaft	Anzahl MUF 2.0 / Plätze
degewo	6 / 2.500
GESOBAU	1 / 250
Gewobag	3 / 1.300
HOWOGE	1 / 500
STADT UND LAND	1 / 250
WBM	1 / 500
Summe	13 / 5.300

Für keines der MUF 2.0-Grundstücke wurde von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bisher ein Bauantrag eingereicht. Für die Bebauung von sieben dieser 13 Grundstücke ist ggf. das Sonderbaurecht für Flüchtlingsunterkünfte des § 246 BauGB zu nutzen, welches Ende 2019 ausläuft.

Der zeitnahe Bau der vom Senat beschlossenen Unterkünfte wird durch verschiedene Interessenlagen erschwert. Hierzu gehören beispielsweise andere Nutzungsabsichten des jeweiligen Bezirkes, Denkmalschutzauflagen, erforderliche Waldumwandlungen, erforderliche Ankäufe von Grundstücken der BImA oder abweichende Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Senatsverwaltungen für Integration, Arbeit und Soziales, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Senatsverwaltung für Finanzen führen gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Bezirken Gespräche, um den weiteren Bau der MUF zu beschleunigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde beauftragt, acht MUF 2.0 mit aktuell 2.137 Wohnplätzen zu errichten. Für vier Standorte wurden bereits Bauanträge eingereicht.

6. Plätze für Studentisches Wohnen in Berlin

Mit dem Senatsbeschluss Nr. S-468/2015 vom 28. Juli 2015 wurde beschlossen, das Angebot an studentischen Wohnplätzen in Berlin um mindestens 5.000 zu erhöhen. Die städtische Wohnungsunternehmen und die berlinovo sollen dabei jeweils mindestens 2.500 neue Wohnplätze errichten.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten allerdings keine klassischen Studierendenwohnheime. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studierende werden in den Neubauvorhaben für Studierende nutzbare Wohnungen geschaffen. Der Bau und der Betrieb der Studierendenappartments durch die berlinovo wurde an eine in 2018 gegründete Tochtergesellschaft, die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG), ausgelagert.

Nach aktuellem Planungsstand (Stand 31.12.18) werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt bis Ende 2022 ca. 2.140 studentische Wohnplätze schaffen. Auf die degewo entfallen dabei 277, auf die Gesobau 158, auf die Howoge 714, auf die Stadt und Land 220, auf die WBM 286 und auf die Gewobag 485 Wohnplätze. Bis Ende 2020 werden voraussichtlich insgesamt 1.136 studentische Wohnplätze durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften fertig gestellt sein (Gewobag 195, Stadt und Land 193, degewo 221, Gesobau 158, Howoge 369). Die Zahlen sind Planzahlen, die sich ändern können. Das hat größtenteils mit sich verzögernden Genehmigungsverfahren und damit verbundenen Umplanungen zu tun. Bei der Nachnutzung des Flughafen Tegels sind rund 500 weitere Wohnplätze für Studierende durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geplant. Die berlinovo wird insgesamt 2.957 studentische Wohnplätze schaffen, davon bis 2020 an die 1.927 Plätze.

Bereits realisiert wurden durch die berlinovo 485 Wohnplätze und durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 249 Wohnplätze (Gewobag 195, Stadt und Land 54).

Hinzu kommen weitere studentische Wohnplätze durch Bauprojekte des Studierendenwerks Berlin. Aktuell führt das Studierendenwerk Berlin zwei Bauvorhaben durch, mit denen insgesamt 136 Wohnplätze geschaffen werden. Im Dauerwaldweg wird ein Neubau mit 50 Wohnplätzen errichtet; in der Mollwitzstraße werden ebenfalls in einem Neubau 86 studentische Wohnplätze geschaffen. Nach aktueller Planung werden beide Objekte im Sommer 2019 bezugsfertig sein.

Darüber hinaus befinden sich zwei Bauprojekte des Studierendenwerks in der Planung, die über IBB-Kredite finanziert werden sollen. Bei Realisierung werden hier noch einmal insgesamt rund 360 studentische Wohnplätze entstehen.

7. Fazit

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nehmen ihren Neubauauftrag sehr ernst und setzen ihn mit Nachdruck um.

Die vorliegenden Planungen der Gesellschaften erstrecken sich über einen Zeitraum bis in die Mitte des kommenden Jahrzehnts und werden mit beachtlichen Zuwachsraten kontinuierlich erweitert. Die realistische Einschätzung der Baubeginne ist derzeit bis Ende 2020 möglich. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzung sind 2019 und 2020 rd. 15.000 Baubeginne (vgl. Tabelle 3) möglich. Das bedeutet für den Zeitraum 2017 bis 2020 eine Gesamt-Baubeginnzahl von 27.452 Wohnungen. Für den Zeitraum 2017 bis Ende 2020 ist die Gesamt-Fertigungszahlen von rd. 15.800 Wohnungen (vgl. Tabelle 4) möglich. Die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften genannte Fertigungszahl für 2021 ist aktuell als Planzahl zu betrachten. Die Rahmenbedingungen können noch nicht als verlässlich gewertet werden.

Hinzu kommen kurz- und langfristig geplante rd. 4.000 Wohnplätze aus dem Programm zur Unterbringung für Geflüchtete und rd. 5.590 Wohnungen/Wohnplätze für Studierende.

Bericht zur Schaffung von Wohnraum

Davon entfallen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften rd. 1.490 Wohnungen aus dem Programm zur Unterbringung für Geflüchtete und rd. 2.140 geplante Wohnplätze für Studierende. Die berlinovo baut an die 2.957 und auf das Studierendenwerk rd. 496 Wohnplätze für Studierende.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat rd. 3.750 Wohnplätze aus dem Programm zur Unterbringung von Geflüchteten fertig gestellt.