

2663 C

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Prognose der Wohnungsbaufördermittel

97. Sitzung des Hauptausschusses am 18.02.2026
Bericht SenFin - II B 24 - vom 17.02.2026, rote Nr. 2663

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung -

Ansatz 2025:	755.253.000,00 €
Ansatz 2026:	1.085.339.000,00 €
Ansatz 2027:	1.383.469.000,00 €
Ist 2025:	361.477.742,86 €
Verfügungsbeschränkungen:	785.339.000,00 €* Aktuelles Ist (Stand: 17.04.2026): 50.541.042,28 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €**
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	875.255.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	875.255.000,00 €

*Zustimmung SenFin zur Teilaufhebung der Sperre i.H.v. 300 Mio. € vom 21.01.2026.

**Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88402 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)-

Ansatz 2025:	547.335.000,00 €
Ansatz 2026:	284.626.000,00 €

Ansatz 2027:	254.332.000,00 €
Ist 2025:	547.335.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.04.2026):	184.626.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	254.273.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €*
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	254.273.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	254.273.000,00 €

*Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88405 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von
Genossenschaften -

Ansatz 2025:	1.000.000,00 €
Ansatz 2026:	7.955.000,00 €
Ansatz 2027:	1.840.000,00 €
Ist 2025:	1.000.000 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.04.2026):	7.955.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	0,00 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88409 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von
klimagrechtem Bauen -

Ansatz 2025:	58.717.000,00 €
Ansatz 2026:	42.583.000,00 €
Ansatz 2027:	38.363.000,00 €
Ist 2025:	48.501.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.04.2026):	8.683.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	9.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	9.000.000,00 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 88410 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zur Förderung von
Junges Wohnen -

Ansatz 2025:	10.243.000,00 €
Ansatz 2026:	1.680.000,00 €
Ansatz 2027:	26.978.000,00 €

Ist 2025:	10.243.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.04.2026):	1.680.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	10.124.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	0,00 €*
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	10.124.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1 Abs. 2 HG 26/27:	10.124.000,00 €

*Zustimmung SenFin zur Aufhebung der Sperre vom 05.03.2026.

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 31.03.2026 die Grundlagen der Prognose der Wohnungsbaufördermittel darzustellen und zu erläutern, aus welchen Gründen es zu Abweichungen von der Prognose gekommen ist. Welche Erwartungen haben sich aus welchen Gründen nicht erfüllt und welche jeweiligen Prognosehorizonte lagen zugrunde?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Planung des Haushaltsmittelbedarfs für die Wohnungsneubauförderung im Doppelhaushalt (DHH) 2026/2027 basiert auf dem Zielwert von jährlich 5.000 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Das erforderliche Programmvolumen wurde auf Basis der geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2023) kalkuliert. Die Ermittlung der Kassenmittelraten erfolgte dabei unter Anwendung eines abgestimmten Abflussschlüssels, der auf Erfahrungswerten vorangegangener Perioden basiert. Analog dazu wurden die Kassenmittelbedarfe für den DHH 2024/2025 angemeldet und beschlossen.

Umstellung der Finanzierung 2024

Die Finanzierung der Wohnungsneubauförderung erfolgte für die Anmeldung zum DHH 2024/ 2025 im Landeshaushalt in Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus - über den Titel 88402 - Zuführungen an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB). Mit dem 3. Nachtragshaushaltsgesetz 2024/2025 wurde der Titel 86341 - Darlehen für die Wohnungsbauförderung- neu eingerichtet. Im Gegensatz zur bisherigen Finanzierung der Neubauförderung aus dem SWB, welche dem Prinzip der Übertragbarkeit unterliegt, ist dieser neue Haushaltstitel an das haushaltsrechtliche Jährlichkeitsprinzip gebunden. Dies erfordert eine striktere zeitliche Bewirtschaftung, da nicht abgerufene Mittel am Ende des Haushaltsjahres grundsätzlich verfallen und nicht automatisch in das Folgejahr übernommen werden können. Insbesondere bei der Baufinanzierung erweist sich dies zum Teil als problematisch, da zeitliche Verschiebungen im Bauablauf mit den Jährlichkeitsprinzip kollidieren können.

Im Haushaltsjahr 2024 stellte die Investitionsbank Berlin (IBB) mehr Anforderungen für die Auszahlungen von bewilligten Fördermitteln, als im betreffenden Unterkonto im Sondervermögen Wohnraumförderfonds (SWB) für die Neubauförderung zur Verfügung standen. Nur durch Umschichtungen im SWB sowie durch Zuführungen nicht mehr benötigter Haushaltsmittel aus Kapitel 1240 konnten diese erhöhten Mittelabrufe umgesetzt werden.

Mittelabrufprognose 2025

Aufgrund der Umstellung der Finanzierung für die Darlehnsanteile auf einen nunmehr dem Jährlichkeitsprinzip unterliegenden Haushaltstitel (1295/86341) und durch die Erfahrungen zum Jahresende 2024 erstellte die IBB auf Anforderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Frühjahr 2025 eine Mittelabrufplanung für das Haushaltsjahr 2025 ff. Diese basierte auf Fördernehmer-Abfragen und eigenen Abrufanalysen der IBB. Zu der Abfrage lagen nicht von allen Fördernehmern Rückmeldungen vor. Die IBB hatte in ihrer gesamten Auswertung rund 188 Förderprojekte mit einem Auszahlungsvolumen von rund 1,0 Mrd. EUR in 2025 erfasst. Davon waren 158 bereits bewilligte Vorhaben. Für 21 Bauvorhaben waren Bewilligungen im Jahr 2025 vorgesehen.

Der mit dieser Mittelvorausschau prognostizierte Bedarf für das Haushaltsjahr 2025, der durch die IBB auf Grundlage einer ausreichenden Datenbasis ermittelt wurde, lag demnach deutlich über den im Einzelplan 12 verfügbaren Haushaltsmitteln. Für diesen Mehrbedarf in Höhe von rd. 925.286 T€ hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen deshalb nach Prüfung und Plausibilisierung der Angaben der IBB bei der Senatsverwaltung für Finanzen, für die die Wohnraumförderung betreffenden Titel 88402 und 86341, Anträge auf überplanmäßige Ausgaben zur Deckung der anstehenden Mittelabrufe gestellt. Der zum damaligen Zeitpunkt ermittelte Bedarf gestaltete sich im Einzelnen wie folgt: 655.253 T€ bei Kapitel 1295, Titel 86341 und 262.335 T€ bei Kapitel 1295, Titel 88402. Der Mehrbedarf wurde im Rahmen des 4. Nachtragshaushaltsgesetzes 2024/2025 berücksichtigt und im Oktober 2025 vom Abgeordnetenhaus beschlossen.

Diese Entwicklung war/ist auf ein verändertes Marktumfeld und auf modifizierte Förderbedingungen zurückzuführen:

- Beschleunigte Mittelabrufe: Während in den vorangegangenen Jahren die bewilligten Fördermittel über einen längeren Zeitraum nach dem Bewilligungszeitpunkt abgerufen wurden, erfolgen die ersten Teilabrufe bereits kurzfristig nach den Bewilligungen. Dies trifft auch für das Programmjahr 2024 zu, in dem erfolgreich 5.188 Wohnungen bewilligt wurden.
- Wegfall von Fremdfinanzierungsanteilen: Seit Inkrafttreten der Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB 2023) erfolgt die Finanzierung fast ausschließlich durch die IBB (Fördermittel). Der Mittelabruf ist damit unmittelbar an den Baufortschritt gekoppelt.
- Haushaltstechnische Restriktionen: Im Jahr 2024 wurde zudem eine pauschale Minderausgabe in Höhe von 350 Mio. € zulasten des Zuführungstitels 1295/88402 realisiert, was die Liquidität des Sondervermögens zusätzlich einschränkte.

Die Auszahlungen der Fördermittel erfolgen auf Antrag der Fördernehmer entsprechend dem Baustand der bewilligten Vorhaben. Bei den Mittelabrufen handelt es sich um rechtliche Verpflichtungen, die die IBB im Namen des Landes Berlin eingegangen ist und die unverzüglich an die Fördermittelnehmenden weitergereicht werden müssen. Werden diese Mittelabrufe nicht zur Fälligkeit

beglichen, können Fördermittel anhand des Baufortschritts nicht ausgereicht werden und es drohen Schäden für das Land Berlin aufgrund nicht beglichener Baurechnungen.

Tatsächlicher Mittelabruf 2025

Trotz der zuvor prognostizierten Bedarfe ist der tatsächliche Mittelabruf jedoch deutlich hinter der Prognose zurückgeblieben. Es wurden insgesamt rd. 361,5 Mio. € aus dem Darlehenstitel 1295/86341 und rd. 422,3 Mio. € aus dem Sondervermögen ausgezahlt. Dies ist mehr, als regulär veranschlagt waren (100 Mio. EUR), aber weniger als prognostiziert. Eine wesentliche Ursache hierfür sind die in Bauprojekten einhergehenden Verzögerungen im Bauablauf. Da die Auszahlungen an den realen Baufortschritt gebunden sind, führen Verzögerungen bei der Fertigstellung zwangsläufig zu einem zeitlich verschobenen Mittelabfluss. So sind z.B. für 21 zum Teil große Neubauhvorhaben die zugesagten Mittelabrufe nicht plangemäß abgerufen. Auch das unterschiedliche Abrufverhalten der Fördernehmer führt zu einem anteilig verspäteten Mittelabruf. Die Wohnungsbaubestimmungen regeln einen fünfmaligen Abruf der Fördermittel. Einige Fördernehmer rufen die Fördersumme jedoch regelmäßig erst nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Die Minderausgaben in 2025 resultieren zu einem wesentlichen Anteil auch aus kalkulierten, aber nicht realisierten Auszahlungen in Höhe von rd. 200 Mio. € für das Förderjahr 2025 (Neubau). Dieser Ansatz ergibt sich aus dem für die Haushaltsanmeldung basierenden abgestimmten Abrufschlüssel für die Fördermittel, welcher von der Annahme einer über das ganze Jahr verteilten kontinuierlichen Bewilligungsgeschehens geleitet war. Diese Annahme war zu optimistisch und wird für die kommende Haushaltsanmeldung nochmal zu überprüfen sein, um eine realistischere Bedarfsplanung sicherzustellen. Gleichwohl ist eine Unterschätzung des Bedarfs ebenfalls zu vermeiden.

Künftige Mittelplanung

Um die Mittelabrufe präziser zu planen, erstellt die IBB quartalsmäßige Mittelbedarfsanalysen. Unterstützend hierzu werden in künftigen Förderverträgen Abruffermine mit den Fördernehmern vereinbart, die sich eng an die Planung der Bauvorhaben orientieren sollen. Durch diese Planung soll die Genauigkeit der künftigen Mittelabflussprognosen verbessert werden und ein bedarfsgerechter Abruf der bereitgestellten Haushaltsmittel erreicht werden. Es zeigt sich, dass die Mittelabrufplanung dringend benötigt wird; als regelmäßig aktualisierte Datenbasis enthält die Mittelplanung der IBB aktuell 214 aktive Förderfälle.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen