

3012

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

**Antrag auf Aufhebung des qualifizierten Sperrvermerks bei den Ausgaben
bei Kapitel 1295, Titel 83140 im Haushaltsjahr 2026 zu Gunsten der landeseigenen
Wohnungsbaugesellschaften**

77. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 18. Dezember 2025

Drucksache Nr. 19/2627 - Vorlage zur Beschlussfassung - Haushaltsgesetz 2026/2027 (HG 26/27)

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -

Titel 83140 - Kapitalzuführungen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften -

Ansatz 2025:	30.223.000 €
Ansatz 2026:	34.120.000 €
Ansatz 2027:	42.720.000 €
Ist 2025:	12.300.000 €
Verfügungsbeschränkungen 2026	34.120.000 €
Verfügungsbeschränkungen 2027	42.720.000 €
Aktuelles Ist (Stand: 02.06.2026):	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	0 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	0 €

Haushaltsrechtliche Grundlagen:

Im Doppelhaushaltsplan 2026/2027 wurden für Kapitalzuführungen an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) zur Stützung von Bauvorhaben - insbesondere für den Neubau und Klimaschutz - im Haushaltsjahr 2026 bei Kapitel 1295, Titel 83140 Ausgaben in Höhe von 34.120.000 € veranschlagt. Die Ausgaben sind mittels qualifizierten Sperrvermerk gesperrt. Die Aufhebung der Sperre bedarf gem. § 36 Abs. 1 Satz 3 LHO i.V.m. § 22 Satz 3 LHO der Einwilligung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin.

Die erforderliche Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen in die Aufhebung der Sperre nach § 36 Abs. 1 Satz 1 LHO wurde im Rahmen der Mitzeichnung geprüft und erteilt.

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und stimmt der Aufhebung der qualifizierten Sperre bei Kapitel 1295, Titel 83140 gem. § 36 Abs. 1 Satz 3 LHO i.V.m. § 22 Satz 3 LHO für das Haushaltsjahr 2026 in Höhe von 23.676.000 Euro zu.

Hierzu wird berichtet:

Im DHH 2026/2027 sind für Kapitalzuführungen an die LWU zur Stützung von Bauvorhaben - insbesondere für den Neubau und Klimaschutz - Ausgaben im Haushaltjahr 2026 in Höhe von 34.120.000 € veranschlagt. Es sollen vorerst nur die Ausgaben entsperrt werden, für die konkrete Maßnahmen vorliegen. Das sind für die nachfolgenden landeseigenen Wohnungsgesellschaften aktuell folgende Vorhaben. Hierfür sind Kapitalzuführungen in Höhe von 23.676.000 € geplant, für die mit dieser Vorlage die Entsperrung beantragt wird.

LWU	Vorhaben	Maßnahme	Kapitalzuführung in €
Degewo	Neubauvorhaben	Baufeld (BF) 12	2.280.000
	Schumacher Quartier	Baufeld (BF) 28	1.840.000
	Investitionen	Verschiedene Maßnahmen	
GEWOBAG	Klimastrategie	zum Klimaschutz	19.000.000
STADT UND LAND	Ausübung Vorkaufsrecht	Jansastr. 12	556.000
			23.676.000

Neben den o.g. Vorhaben sind weitere 10.444.000 €, u.a. für Leuchtturmprojekte der WBM vorgesehen (z.B. im Zusammenhang mit dem Dragoner Areal), die zu einem späteren Zeitpunkt verausgabt werden sollen.

Vorhaben Schumacher Quartier, BF 12 (Kapitalzuführung i.H.v. 2.280.000 €) und Baufeld 28, (Kapitalzuführung 1.840.000 €)

Mittelverwendung und Notwendigkeit:

Auf dem 46 Hektar großen Schumacher Quartier im Osten des ehemaligen Flughafengeländes Tegel ist eine Wohnbebauung mit insgesamt 5.000 Wohnungen (davon 856 WE durch die degewo AG, Berlin - kurz degewo) geplant. Es handelt sich dabei um ein zukunftsweisendes Projekt, das ökologische und soziale Aspekte miteinander vereint. Zur Quartiersentwicklungskonzept gehören in Holzbauweise errichtete, ressourcenschonenden Gebäude, die Anwendung des Schwammstadt-Prinzips für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, ein autoarmes Mobilitätskonzept, das 100 Prozent ökologische Low-Ex-Netz zur Wärme-Kälte-Versorgung oder Animal-Aided Design zur Förderung von Biodiversität im städtischen Raum.

Die degewo bebaut die beiden Baufelder (Baufeld 12 mit einer Gesamtgröße von 5.824 m² und Baufeld 28 mit 6.119 m²) mit insgesamt 320 Wohneinheiten, Baustart ist für August 2026 vorgesehen. Die ersten Wohnungen können voraussichtlich Mitte 2028 bezogen werden. Zur Schaffung eines stabilen Wohnquartiers ist ein Förderanteil von 50 % gefördertem Wohnraum berücksichtigt.

Die Qualitätsanforderungen der Neubauten des Schumacher Quartiers sind höher als bei den von degewo üblichen Baustandards (siehe obenstehende Ausführungen) für Geschosswohnungsbau. Die zusätzlich geforderten Qualitäten erhöhen die Baukosten um ca. 600 EUR/m² zzgl. Nebenkosten.

Werthaltigkeit der Maßnahmen:

Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist gegeben, da es sich um aktivierungsfähige bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit einer zukünftig im Landesbesitz befindlichen Immobilie handelt, die durchzuführenden Baumaßnahmen werden in der Bilanz der degewo unter den Vermögenswerten geführt. Ferner zeigt die Mittelfristplanung, dass die Gesellschaft auch mit der Kapitalzuführung im Planungszeitraum weiterhin Jahresüberschüsse erzielt.

Beihilferechtliche Aspekte:

Die Wahrnehmung der Aufgabe der Wohnraumversorgung für den sozialen und erschwinglichen Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Berlin stellt eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) dar und kann vom Land Berlin auf seine landeseigenen Wohnungsunternehmen (hier: degewo) übertragen werden.

Am 23./28.01.2025 hat deshalb das Land Berlin die degewo jeweils durch einen Betrauungsakt zur wirtschaftlichen Deckung dieser zusätzlichen Qualitätsanforderungen für die Baumaßnahmen für das Baufeld 12 und das Baufeld 28 betraut. Die Regelungen der Betrauungsakte für das Baufeld 12 und 28 bilden die Grundlage der Kapitalzuführung.

Im Detail wurden folgende Kapitalzuführungen (in €) vereinbart:

Jahr der Zuführung	Baufeld 12	Baufeld 28	Gesamt
2026	2.280.000	1.840.000	4.120.000
2027	4.560.000	3.680.000	8.240.000
2028	4.560.000	3.680.000	8.240.000
	11.400.000	9.200.000	20.600.000

Die Kapitalzuführungen für die Baumaßnahmen Schumacher Quartier Baufeld 12 und 28 betragen in 2026 insgesamt 4.120.000 €. Die Auszahlung ist im III. und IV. Quartal 2026 vorgesehen.

Finanzielle Transaktion:

Die im Rahmen der Betrauungsakte festgelegten Kapitalzuführungen für die baulichen Maßnahmen im Schumacher Quartier, wurden haushaltsrechtlich durch Verpflichtungsermächtigungen im Kapitel 1220, Titel 89111 - Zuschüsse an öffentliche Unternehmen für Investitionen - mit dem 3.

Nachtragshaushaltsgesetz 2024/25 abgesichert. Um eine sachgerechte Auszahlung gewährleisten zu können, wurden, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen, die dafür benötigten Kassenmittel ab dem Jahr 2026 ff. bei Kapitel 1295, Titel 83140 veranschlagt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der roten Nummer 2648 vom 28.01.2026 verwiesen.

Die Mittel werden in die Kapitalrücklage der Gesellschaft zum Zweck der zusätzlichen Qualitätsanforderungen für die Baumaßnahmen Schumacher Quartier Baufeld 12 und 28 eingezahlt. Die Mittel sind sachgemäß in der Obergruppe 83 veranschlagt. Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist hinreichend nachgewiesen (siehe oben). Die Eigenkapitalzuführung kann damit als finanzielle Transaktion gemäß § 3 Abs. 4 S. 2 des Gesetzes zur landesrechtlichen Umsetzung der Schuldenbremse kreditfinanziert werden. Der Haushaltstitel ist in Anlage 8 HHG 2026/27 entsprechend verzeichnet.

Investitionen der Gewobag zur Erfüllung der Vorgaben der Klimastrategie (Kapitalzuführung i.H.v. 19.000.000 €)

Mittelverwendung und Notwendigkeit:

Der Klimapakt 2025 – 2030 wurde im Dezember 2025 vom Senat beschlossen und am 27. Januar 2026 von den Landesunternehmen (u.a. Gewobag) unterzeichnet.

Die Gewobag hat in den vergangenen Jahren eine Klimastrategie erarbeitet, die anstrebt, bis 2045 den Gebäudebestand klimagerecht umzugestalten. In die CO₂-Minderungsziele fließen vor allem Modernisierungen an Gebäudehüllen und Umstellungen von Heizungsarten ein.

Der Großteil der notwendigen Maßnahmen ist im Wirtschaftsplan der Gewobag abgebildet. Um unter den gegebenen Prämissen die notwendigen zusätzlichen Investitionen von rd. 0,4 Mrd. EUR noch einplanen zu können, wird eine Eigenkapitalzuführung von 209 Mio. € bis 2035 benötigt, davon 113 Mio. € bis 2030.

Aktuell sind im Haushalt 2026/27 jeweils 19 Mio. € Zuführungen eingeplant. Bei Entsperrung der Mittel sind nach derzeitiger Planung folgende Maßnahmen für 2026 durch die Gewobag vorgesehen:

Maßnahmen	Kosten in Mio. €
Planungs- und Bauleistungen für energetische Gebäudesanierungen mit Baubeginn in 2026	13,2
Modernisierung Heizungsanlagen	7,0
Machbarkeitsstudien und Vorplanungen für energetische Quartiersentwicklungen	2,4
Planungsleistungen für energetische Gebäudesanierungen mit Baubeginn in 2027/2028	1,6

Werthaltigkeit der Maßnahmen:

Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist gegeben, da es sich um aktivierungsfähige bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit im Landesbesitz befindlichen Immobilien handelt. Die durchzuführenden Baumaßnahmen werden in der Bilanz der landeseigenen Gewobag unter den Vermögenswerten geführt. Ferner zeigt die Mittelfristplanung, dass die Gesellschaft auch mit der Kapitalzuführung im Planungszeitraum weiterhin Jahresüberschüsse erzielt.

Beihilferechtliche Aspekte:

Die Wahrnehmung der Aufgabe der Wohnraumversorgung für den sozialen und erschwinglichen Wohnraum für die Bevölkerung des Landes Berlin stellt eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) dar und kann vom Land Berlin auf seine landeseigenen Wohnungsunternehmen (hier: Gewobag) übertragen werden.

Das Land Berlin beabsichtigt deshalb vor Auszahlung der Zuwendung und zur beihilferechtlichen Absicherung, die Gewobag zu betrauen. Die Zuwendung erfolgt für energetischen Sanierungen, welche die Einhaltung von Umweltstandards und Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf Klimaresilienz bei der Erbringung der Dienstleistung sicherstellen (Art. 5 Abs. 3 iVm Anhang Ziffer 1 lit. d und Ziffer 2 lit. g DAWI-Freistellungsbeschluss). Die Regelung des Betrauungsaktes bildet die Grundlage der Kapitalzuführung.

Finanzielle Transaktion:

Die Mittel werden in die Kapitalrücklage der Gesellschaft zum Zweck der Deckung des wirtschaftlichen Defizits im Rahmen der notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingezahlt. Die Mittel sind sachgemäß in der Obergruppe 83 veranschlagt. Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist hinreichend nachgewiesen (siehe oben). Die Eigenkapitalzuführung kann damit als finanzielle Transaktion gemäß § 3 Abs. 4 S. 2 des Gesetzes zur landesrechtlichen Umsetzung der Schuldenbremse kreditfinanziert werden. Der Haushaltstitel ist in Anlage 8 HHG 2026/27 entsprechend verzeichnet.

Vorhaben Ausübung des Vorkaufsrechts Jansastraße 12 (Kapitalzuführung i.H.v. 556.000 €)

Mittelverwendung und Notwendigkeit:

Die STADT UND LAND ist als Erwerber für die Ausübung des Vorkaufsrechtes Objekt Jansastraße 12 in Berlin Neukölln für das Bezirksamt Neukölln von Berlin eingetreten. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude mit 20 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit 1.166 m² bzw. 106 m² Nutzfläche im Milieuschutzgebiet Reuterstraße, Berlin-Neukölln.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes war notwendig geworden, da der bisherige Eigentümer das Grundstück erhaltungswidrig genutzt hat, insbesondere in Bezug auf im Raum stehende illegale Grundrissänderungen und eine gewerbliche Vermietung von Wohnraum. Die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen bedingen ein erhöhtes Maß finanzieller Investitionen, so dass für die erwerbende landeseigene Gesellschaft eine künftige, finanziell auskömmliche Bewirtschaftung nicht umsetzbar ist. Das Land Berlin unterstützt deshalb den Erwerb der Immobilie mit einer Eigenkapitalzuführung in Höhe von 556.400 €.

Gemäß Bescheid des Stadtentwicklungsamtes Neukölln vom 17.2.2026 hat die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. §§ 24 ff. BauGB vom 19.11.2025 Bestandskraft erlangt. Der Nutzen-Lasten-Wechsel bei der STADT UND LAND erfolgte am 1.5.2026.

Die Auszahlungsvoraussetzungen liegen somit vor; die Auszahlung des Eigenkapitalzuschusses soll direkt nach Entsperrung erfolgen.

Werthaltigkeit der Maßnahmen:

Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist gegeben, da es sich um aktivierungsfähige bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit einer im Landesbesitz befindlichen Immobilie handelt, die durchzuführenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden in der Bilanz der landeseigenen STADT UND LAND unter den Vermögenswerten geführt. Die Mittelfristplanung der STADT UND LAND zeigt zudem, dass auch mit der Kapitalzuführung im Planungszeitraum weiterhin Jahresüberschüsse erzielt werden. Ferner liegt für diese Maßnahme ein bestandener Private Investor Test (PIT) vor, das heißt, die Werthaltigkeit der Maßnahme ist durch die bestandene Beihilfeprüfung, nach der auch ein privater Investor die Kapitalmaßnahme unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung durchführen würde, hinreichend nachgewiesen.

Beihilferechtliche Aspekte:

Die Eigenkapitalzuführung ist beihilferechtlich aufgrund der Vorlage des bestandenen PIT einer Zuführung von 556.000 € vom 14.11.2025 zulässig. Eine Wettbewerbsverzerrung durch die Eigenkapitalzuführung an die STADT UND LAND kann ausgeschlossen werden; die Begünstigung hat aufgrund ihres lokalen Charakters keine Auswirkungen auf den zwischenstaatlichen Handel.

Finanzielle Transaktion:

Die Mittel werden in die Kapitalrücklage der Gesellschaft zum Zweck der Deckung des wirtschaftlichen Defizits im Rahmen der notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eingezahlt. Die Mittel sind sachgemäß in der Obergruppe 83 veranschlagt. Die Werthaltigkeit der Maßnahme ist hinreichend nachgewiesen (siehe oben). Die Eigenkapitalzuführung kann damit als finanzielle Transaktion gemäß § 3 Abs. 4 S. 2 des Gesetzes zur landesrechtlichen Umsetzung der Schuldenbremse kreditfinanziert werden. Der Haushaltstitel ist in Anlage 8 HHG 2026/27 entsprechend verzeichnet.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen