



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Neubauförderung Berlin: Senat veröffentlicht Projektbericht Wohnungsneubau 2022

03.05.2022 Fachinformation

Der Berliner Senat hat Anfang 2022 den Projektbericht Wohnungsneubau erstellt, der am 20. April 2022 auch als Drucksache des Abgeordnetenhauses veröffentlicht wurde. Der Bericht bildet eine zentrale Arbeitsgrundlage für die neu gebildete Senatskommission Wohnungsbau. In diesem Bericht sind alle größeren und laufenden Wohnungsbauvorhaben in Berlin aufgelistet. Aktuell gibt es in Berlin 196 Neubauvorhaben mit mehr als 200 Wohnungen („Fokusprojekte“), die bis zum Jahr 2037 realisiert werden sollen, mehrheitlich auf der Grundlage neuer Bebauungsplanverfahren. Im Ergebnis können bis 2030 etwa 90.000 neue Wohnungen entstehen, weitere 23.000 bis 2037.

Das in den Richtlinien der Regierungspolitik formulierte Neubauziel von 200.0000 Wohnungen bis 2030 kann somit etwa zur Hälfte durch die im Projektbericht aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Zusätzlich ist laut Bericht in diesem Zeitraum mit ca. 110.000 Wohnungen in kleineren, nicht im Bericht erfassten Projekten wie z.B. Baulückenschließungen, Nachverdichtungsvorhaben oder Dachaufstockungen zu rechnen.

Bei den Fokusprojekten hat die Schaffung preisgünstigen Wohnraums eine besondere Bedeutung: So wird bis 2037 gut ein Drittel der geplanten Wohnungen durch die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen errichtet, mindestens die Hälfte davon mietpreis- und belegungsgebunden. In mehr als der Hälfte aller untersuchten Projekte kommt zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, über das Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen von Vorhabenträgern an verkehrlicher und sozialer Infrastruktur geregelt werden.

Etwa die Hälfte der Fokusprojekte weisen aktuelle Klärungserfordernisse oder besondere Abhängigkeiten auf, die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Hierzu gehören fehlende Kompensationsflächen, bestehende Nutzungskonflikte oder personelle Engpässe in den Genehmigungsbehörden. Ebenso können notwendige Erschließungsmaßnahmen oder ausstehende politische Entscheidungen zu Handlungsbedarfen oder Verzögerungen in den Projekten führen.

Der Bericht der Senatsentwicklung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zeigt einmal mehr, wie viele Hemmnisse es beim Neubau zu bewältigen gibt. Hinzu kommen aktuell Preisexplosionen bei Rohstoffen und Energielieferungen, Material- und Kapazitätsengpässe, verschlechterte und völlig unklare KfW-/BEG-Förderbedingungen und steigende Zinsen auf dem Kapitalmarkt. In der Gesamtschau ist wohl zu befürchten, dass der Neubau durch diese veränderten Rahmenbedingungen einbrechen könnte. Umso wichtiger, dass von Seiten des Senats und der Politik die politisch behebbaren Hemmnisse reduziert oder beseitigt werden.

Downloads:

- *Drucksache des Abgeordnetenhauses*

Downloads

ah_2022-04-20_d19-0299_senat_projektbericht_wohnungsneubau_2022

4.32 MB
PDF

