

ROADMAP 2.0

Vereinbarung über die Entwicklung
der Wohnungsbestände der
landeseigenen
Wohnungsunternehmen Berlins und
der berlinovo



PRÄAMBEL

Das Ziel des Berliner Senats ist es, die landeseigenen Wohnungsbestände perspektivisch auf 500.000 Wohnungen zu erhöhen. Zusammen mit den Genossenschaftswohnungen und den Sozialwohnungen soll somit das gemeinwohlorientierte Segment weiter kontinuierlich erhöht werden.

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hält unvermindert an. Bis zum Jahr 2040 werden voraussichtlich 187.000 Menschen mehr in Berlin leben als im Jahr 2021. Um diese Menschen mit Wohnraum zu versorgen und den aktuell vorhandenen Wohnungsmangel auszugleichen hat der am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) einen Bedarf von 222.000 zusätzlichen Wohnungen ermittelt. Die meisten Wohnungen hiervon (ca. 150.000) sollen bis 2031 entstehen. Die hierfür erforderlichen Flächenkapazitäten sollen u.a. mit der Entstehung von 24 neuen Stadtquartieren unter Umsetzung ganzheitlicher Lösungen nachhaltig und klimagerecht unterstützt werden. In diesen neuen Stadtquartieren sollen lebenswerte und urbane Wohn- und Arbeitsorte entstehen, die einen nachhaltigen Ansatz klimagerechter Neubauprojekte spiegeln.

Um die zur Entlastung des Wohnungsmarkts nötigen Neubaubedarfe umzusetzen, wurde in den Richtlinien der Regierungspolitik festgelegt, dass durchschnittlich 20.000 Wohnungen im Jahr (davon 5.000 Sozialwohnungen) gebaut werden sollen. Auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen (degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM, im Folgenden kurz „LWU“) entfällt dabei ein Anteil von 6.500 Wohnungen pro Jahr. Die landeseigenen Gesellschaften Berlins werden ihrer Vorbildrolle als gemeinwohlorientierte Akteure gerecht und wirken mietdämpfend auf den Berliner Wohnungsmarkt ein.

Dieser Auftrag zur Erweiterung des Bestandes spiegelt sich auch in den Satzungen der LWU wider. Die Bestandserweiterung soll vordringlich durch Neubau erreicht werden, kann jedoch auch durch sinnvolle und wirtschaftliche auskömmliche Portfolioankäufe ergänzt werden. Der Fokus liegt stets auf der Errichtung bezahlbaren Neubaus sowie der Ausrichtung an den Bedarfen einer sozialen Mietpolitik. Bestände der LWU im engen Verflechtungsraum in Brandenburg entlasten den Wohnungsmarkt der Hauptstadtregion. Diese werden in der Roadmap berücksichtigt.

Die vorliegende Vereinbarung entwickelt die „400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum - Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen“ - kurz „Roadmap 2016“ vom 12. April 2016 weiter. Diese Roadmap 2016 endet in 2026 und wird gemäß aktueller Prognosen erfüllt. Aufgrund der längerfristigen Entwicklungszeiträume für Neubauprojekte wird die Steuerung der weiteren Entwicklung des Berliner landeseigenen Wohnungsbestandes mit dieser Roadmap fortgesetzt. Diese Vereinbarung

formuliert Ziele zur mittelfristigen Entwicklung der Wohnungsbestände unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Für die LWU gelten die Vereinbarungen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ in der jeweils gültigen Fassung (aktuelle Fassung 2024, kurz „Kooperationsvereinbarung 2024“).

Auch die berlinovo leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele Berlins. Ihre satzungsgemäße Aufgabe ist es insbesondere, im Interesse des Landes Berlin einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment, an Sonderwohnformen wie z.B. Wohnraum für Studierende, Senioren/Pflegebedürftige, Geflüchtete und anzuwerbende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung oder Beteiligungsunternehmen sowie an Gewerbeimmobilien zu leisten. Sie handelt dabei nach der mit dem Land Berlin abgeschlossenen „Vereinbarung zur Festlegung der Tätigkeitsschwerpunkte und der Grundsätze der Vermietungstätigkeit ab 2024“ (kurz: KoopV berlinovo 2024). Aktuell befindet sich der überwiegende Altwohnungsbestand der berlinovo noch im Eigentum von Fondsgesellschaften, die nicht unter die KoopV berlinovo 2024 fallen. Hier setzt sich die berlinovo im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung und des rechtlich Zulässigen für eine satzungsgemäße Ausrichtung ein.

Neben dem Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung sieht der Senat von Berlin den Bau von Wohngebäuden für das Beschäftigtenwohnen unter Berücksichtigung der Ressourcen und des Portfolios als eine wichtige Aufgabe an, für die die berlinovo in besonderer Weise Verantwortung übernimmt. Er hat eine Koordinierungsstelle zur landesweiten Steuerung des Beschäftigtenwohnens für öffentlich Bedienstete und für Beschäftigte bei den Landesunternehmen eingerichtet.

Die Roadmap 2.0 setzt auf den Wirtschaftsplanungen der Gesellschaften auf, in die die Herausforderungen zur Umsetzung der wichtigsten Ziele des Landes Berlin - Neubau, Klimaschutz und Bestandspflege - weitestgehend eingearbeitet wurden. Die kurz- und mittelfristig umzusetzenden Aufgaben des Neubaus, des Klimaschutzes und der Bestandserneuerung und -pflege stellen eine enorme wirtschaftliche Herausforderung für die Wohnungsunternehmen dar. Die Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität der Wohnungsunternehmen ist für den Senat der wichtigste Grundpfeiler für deren Leistungsfähigkeit und weiteres Bestandswachstum.

BESTANDSZUWACHS BIS 2035

Ausgangslage

Ausgangslage dieser Vereinbarung ist der Gesamt-Wohnungsbestand¹ der Gesellschaften am 31.12.2025:

	Gesamtbestand Wohnungen 31.12.2025
degewo	83.077
GESOBAU	49.090
Gewobag	75.941
HOWOGE	82.791
STADT UND LAND	53.666
WBM	34.498
	379.063
berlinovo	29.698
Gesamt	408.761

Bestandsentwicklung bis 2035

Wachstumsziel für die Gesellschaften bis zum Ende des Jahres 2035 sind rd. 56.100 Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 13,7 % des Bestandes der Gesellschaften zum 31.12.2025.

Bezogen auf die einzelnen Wohnungsgesellschaften teilt sich das Bestandswachstum wie folgt auf:

	Gesamtbestand Wohnungen 31.12.2035
degewo	92.000
GESOBAU	59.700
Gewobag	82.700
HOWOGE	93.000
STADT UND LAND	58.800
WBM	44.000
	430.200
berlinovo	34.677
Gesamt	464.877

¹ Betrifft den Gesamtbestand der Gesellschaften, wie sie zum jeweiligen Stichtag dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Dieser entspricht der Summe der kooperationsrelevanten Bestände in Berlin zzgl. Wohnungen in Brandenburg, Wohnungen in MUF, Studentisches Wohnen, an- und verpachtete Bestände sowie Wohnungen in Beteiligungen, die nicht im kooperationsrelevantem Bestand enthalten sind

Zwischenziel 2030

Zum Ende der ersten Hälfte dieser Vereinbarung (31.12.2030) wird als Etappenziel festgelegt:

	Gesamtbestand Wohnungen 31.12.2030
degewo	88.200
GESOBAU	52.650
Gewobag	82.000
HOWOGE	88.400
STADT UND LAND	56.000
WBM	38.750
	406.000
berlinovo	34.642
Gesamt	440.642

Um sicherzustellen, dass die Gesellschaften in ihrer wirtschaftlichen Stabilität nicht gefährdet werden und gleichzeitig in ihren Bemühungen um Wachstum nicht nachlassen, ist vorgesehen, spätestens in 2030 für die zweite Hälfte dieser Vereinbarung 2031 bis 2035 die Zielerreichung kritisch zu betrachten und das Bestandsziel 2035 - soweit notwendig - anzupassen. Dies ermöglicht es den Partnern dieser Vereinbarung, auf aktuell unvorhersehbare Änderungen der Rahmenbedingungen, z.B. veränderter Gesetzgebung auf Bundesebene, Umsetzung der Klimaschutzvorgaben, der weiteren Baukostenentwicklung oder auch Grundstücksverfügbarkeiten ergebnisoffen zu reagieren und sie veränderten Realitäten anzupassen.

Unterstützung der Zielerreichung durch das Land Berlin

Den Wirtschaftsplanungen der Gesellschaften sind Planungsprämissen zugrunde gelegt worden, die die Wachstumsbedingungen für bauende Unternehmen definieren. Zu nennen sind hierbei insbesondere die

Verfügbarkeit von Grundstücken - die Übertragung von Grundstücken zum Zwecke des Wohnungsbaus wird durch das Land ausdrücklich unterstützt.

Planungs- und Baurechtsschaffung - u.a. mit dem Schneller-Bauen-Gesetz beschleunigt das Land Berlin den Wohnungsbau planungsrechtlich, u. a. durch Regelungen zu verkürzten Fristen, schnelleren Verfahren, engerer Abstimmung und Verzahnung mit dem Baunebenrecht (z. B. Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz, Abstimmung zwischen den Behörden, parallele Verfahrensschritte) sowie Flächenprüfungen in den Bezirken. Zudem

setzt der Senat auf Typenbaugenehmigungen, die Nutzung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB, verbindliche Verwaltungsfristen in B-Plan-Verfahren.

Bereitstellung von Fördermitteln zur Finanzierung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus - weiterhin soll der Neubau von mindestens 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr gefördert werden. Hierfür sollen bei Bedarf die Förderbedingungen unter Berücksichtigung des Berliner Haushalts an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden.

Stützung der Investitionskraft der Gesellschaften - Eigenkapitalzuführungen durch das Land Berlin an die Gesellschaften sollen für einzelne Vorhaben möglich sein. Weitere Finanzierungswege können unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls ergänzende Finanzierungsspielräume eröffnen.

Verzahnung dieser Vereinbarung mit den Regelungen der Kooperationsvereinbarung 2024

Diese Vereinbarung zur Ausgestaltung des Wachstumskurses steht in engem Zusammenhang mit den Regelungen der Kooperationsvereinbarung 2024 (bzw. der künftigen Fortschreibungen) sowie der Kooperationsvereinbarung berlinovo 2024, die die mietenpolitischen Ziele zwischen den LWU und der berlinovo mit dem Land Berlin definiert. Die Stabilität der Gesellschaften soll durch die Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen in Einklang mit ausreichenden Möglichkeiten zur Refinanzierung der Neubautätigkeit, der Instandsetzungs- und Klimaschutzmaßnahmen durch eine adäquate Mietentwicklung gesichert werden. Dies erfolgt unter strenger Beachtung der satzungsgemäßen Ziele der Gesellschaften, einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Sicherung und Erweiterung bezahlbaren Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Bevölkerungsschichten.

Verankerung in den Zielbildern

In den jährlich durch den Gesellschafter für die LWU und die Berlinovo festgelegten Zielbildern sind die in dieser Vereinbarung festgelegten Wachstumsziele aufzunehmen. Grundsätzlich ist ein gemeinsames Wachstum von knapp 32.000 Wohnungen bis 2030 und ca. 56.100 Wohnungen bis 2035 zu erreichen.