

## 18. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

#### des Abgeordneten Joschka Langenbrinck (SPD)

vom 25. April 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Mai 2017) und **Antwort**

#### Kampf gegen Wohnungsmangel: Baugenehmigungen und Wohnungsneubau in Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie viele Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten wurden jeweils in den Jahren 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und im ersten Quartal 2017 in den einzelnen Bezirken und in Berlin insgesamt erteilt?

Frage 2: Wie viele dieser Baugenehmigungen wurden jeweils in den Jahren 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und im ersten Quartal 2017 in den einzelnen Bezirken und in Berlin insgesamt städtischen Wohnungsbaugesellschaften erteilt?

Frage 3: Wie viele dieser Baugenehmigungen wurden jeweils in den Jahren 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und im ersten Quartal 2017 in den einzelnen Bezirken und in Berlin insgesamt anderweitigen Investoren erteilt?

Antwort zu 1. bis 3.: Für die Jahre 2011 bis 2016 und das I. Quartal 2017 können die nachgefragten Angaben zu den Baugenehmigungen in Berlin und in den Bezirken der im Anhang 1 beigefügten *Tabelle Baugenehmigungen* entnommen werden. Im Rahmen des verfügbaren Zeitrahmens der Anfrage wurden zwei Datenquellen (a/b) genutzt.

- a) In der amtlichen Statistik werden die Baugenehmigungen der städtischen Wohnungsunternehmen nicht separat erfasst. Deren Bautätigkeit wird der Kategorie ‚Öffentliche Bauherren‘ zugeordnet, in die auch (wenige) Baumaßnahmen des Bundes eingehen (s. Fußnote im Anhang Baugenehmigungen).
- b) Die Angaben zur Bautätigkeit der städtischen Wohnungsunternehmen sind einer vorliegenden Übersicht zu deren Neubauprojekten seit 2011 entnommen, die statt Baugenehmigungen *Baubeginne* ausweist. Ein direkter Bezug zur amtlichen Statistik kann daher nicht hergestellt werden, zumal bei etlichen Neubauprojekten die Projektentwicklung und/oder Bauträgerschaft, einschließlich der Be-

antragung der Baugenehmigung, durch Dritte (sonstige Investoren) erfolgte. In diesen Fällen handelt es sich um schlüsselfertige Ankäufe durch die städtischen Wohnungsunternehmen.

Frage 4: Wie viele neue Wohnungen wurden jeweils in den Jahren 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und im ersten Quartal 2017 in den einzelnen Bezirken und in Berlin insgesamt aufgrund der erteilten Baugenehmigungen tatsächlich fertig gestellt?

Frage 5: Wie viele dieser Wohnungen wurden in jeweils welchen Bezirken im Auftrag von städtischen Wohnungsbau-genossenschaften fertig gestellt?

Frage 6: Wie viele dieser Wohnungen wurden in jeweils welchen Bezirken im Auftrag von anderweitigen Investoren fertig gestellt?

Antwort zu 4. bis 6.: Für die Jahre 2011 bis 2016 und das I. Quartal 2017 können die nachgefragten Angaben zu den Baufertigstellungen in Berlin und in den Bezirken der im Anhang 2 beigefügten *Tabelle Baufertigstellungen* entnommen werden. Im Rahmen des verfügbaren Zeitrahmens der Anfrage wurden zwei Datenquellen (a/b) genutzt.

- a) In der amtlichen Statistik werden die Baufertigstellungen der städtischen Wohnungsunternehmen nicht separat erfasst. Deren Bautätigkeit wird der Kategorie ‚Öffentliche Bauherren‘ zugeordnet, in die auch (wenige) Baumaßnahmen des Bundes eingehen (s. Fußnote im Anhang Baufertigstellungen).
- b) Die Angaben zur Bautätigkeit der städtischen Wohnungsunternehmen sind einer Übersicht zu deren Neubauprojekten seit 2011 entnommen, die auch die Baufertigstellungen ausweist. Ein direkter Bezug zur amtlichen Statistik kann nicht hergestellt werden, zumal bei etlichen Neubauprojekten die Projektentwicklung und/oder Bauträgerschaft,

einschließlich der Beantragung der Baugenehmigung und Erfassung der Fertigstellung, durch/für Dritte (sonstige Investoren) erfolgte. In diesen Fällen handelt es sich um schlüsselfertige Ankäufe durch die städtischen Wohnungsunternehmen (s. Antwort zu Frage 8).

Frage 7: Was hat der Senat bisher unternommen, um den Neubau von Wohnungen und insbesondere bezahlbaren Wohnungen strukturell, unterstützend und finanziell zu fördern?

Antwort zu 7.: Der Senat hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsneubaus ergriffen. Dazu gehören insbesondere die Aufstockung des Personals in den für die Planung und Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben zuständigen Verwaltungen, die finanzielle Unterstützung der Bezirke auf Grundlage der Baugenehmigungszahlen und auch die Wiedereinführung der Neubauförderung. Der Senat strebt an, die Zahl der jährlich geförderten Neubauwohnungen ab 2018 schrittweise von 3.500 auf 5.000 weiter zu erhöhen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich in einer Kooperationsvereinbarung mit dem Senat dazu verpflichtet, im Neubau 50 Prozent der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Ein wesentlicher Bestandteil zur Unterstützung der Neubautätigkeiten in der Stadt werden auch die in Arbeit befindlichen Leitlinien zur Partizipation sein, weil dadurch die Akzeptanz für Projekte erhöht werden kann.

Frage 8: Wie viele neue Wohnungen sollen nach Planung des Senats bis wann errichtet werden und wie will der Senat dieses Ziel erreichen?

Antwort zu 8.: Der Wohnraumbedarf für die kommenden Jahre wird derzeit im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 (StEP Wohnen) ermittelt. Dabei handelt es sich jedoch keineswegs um eine Zielzahl des Senats, sondern um eine reine Bedarfsermittlung auf Grundlage der Haushaltsentwicklung. Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich dazu bereiterklärt, den eigenen Wohnungsbestand (unter Einrechnung der Berliner Wohnungsbestände der berlinovo) von derzeit ca. 320.000 Wohneinheiten bis 2021 auf 360.000 Wohneinheiten zu erhöhen. Die Erweiterung des Wohnungsbestands soll sowohl durch Neubau als auch durch Zukauf erfolgen.

Berlin, den 18. Mai 2017

In Vertretung

Scheel

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2017)

**Anhang 1 : Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäude 2011-2016, 1. Quartal 2017**

Nachrichtlich:

**Baubeginne**

| Jahr                | Gebiet                     | Anzahl der Wohnungen |                     |                     | Anzahl der Wohnungen<br>von/für Städtische(n)<br>Wohnungsunternehmen |
|---------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--|
|                     |                            | gesamt               | davon               |                     |  |
|                     |                            |                      | öffentl. Bauherren* | sonstige Investoren |  |
| 2011<br>bis<br>2013 | Berlin                     | 29.817               | 378                 | 29.439              | 881  |
|                     | Mitte                      | 3.757                | 74                  | 3.683               | 63   |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 4.206                | 24                  | 4.182               | 3  |
|                     | Pankow                     | 5.463                | -10                 | 5.473               | 1  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 2.478                | 26                  | 2.452               | -  |
|                     | Spandau                    | 1.183                | -2                  | 1.185               | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 1.446                | -                   | 1.446               | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 1.036                | 58                  | 978                 | 66   |
|                     | Neukölln                   | 851                  | -5                  | 856                 | 109  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 3.834                | 87                  | 3.747               | 68   |
|                     | Marzahn-Hellersdorf        | 1.646                | 4                   | 1.642               | -  |
|                     | Lichtenberg                | 2.930                | 2                   | 2.928               | 571  |
| Reinickendorf       | 987                        | 120                  | 867                 | -                   |  |
|                     |                            | 19.199               | 817                 | 18.382              | 1.169  |
| 2014                | Berlin                     | 19.199               | 817                 | 18.382              | 1.169  |
|                     | Mitte                      | 3.509                | 33                  | 3.476               | 15   |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 1.889                | 46                  | 1.843               | 49   |
|                     | Pankow                     | 2.452                | 81                  | 2.371               | 328  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 1.623                | -                   | 1.623               | -  |
|                     | Spandau                    | 619                  | -1                  | 620                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 1.345                | -                   | 1.345               | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 437                  | 1                   | 436                 | -  |
|                     | Neukölln                   | 468                  | 59                  | 409                 | 57   |
|                     | Treptow-Köpenick           | 3.109                | 338                 | 2.771               | 293  |
|                     | Marzahn-Hellersdorf        | 880                  | -10                 | 890                 | -  |
|                     | Lichtenberg                | 2.452                | 270                 | 2.182               | 357  |
| Reinickendorf       | 416                        | -                    | 416                 | 70                  |  |
|                     |                            | 22.365               | 1.601               | 20.764              | 3.018  |
| 2015                | Berlin                     | 22.365               | 1.601               | 20.764              | 3.018  |
|                     | Mitte                      | 3.848                | 440                 | 3.408               | 558  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 2.542                | 175                 | 2.367               | 194  |
|                     | Pankow                     | 2.467                | 251                 | 2.216               | 285  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 1.549                | 2                   | 1.547               | -  |
|                     | Spandau                    | 507                  | 1                   | 506                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 1.013                | 46                  | 967                 | 47   |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 912                  | -2                  | 914                 | 110  |
|                     | Neukölln                   | 900                  | -                   | 900                 | -  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 3.953                | 85                  | 3.868               | 614  |
|                     | Marzahn-Hellersdorf        | 1.360                | -                   | 1.360               | 287  |
|                     | Lichtenberg                | 2.699                | 483                 | 2.216               | 803  |
| Reinickendorf       | 615                        | 120                  | 495                 | 120                 |  |
|                     |                            | 25.063               | 4.483               | 20.580              | 5.415  |
| 2016                | Berlin                     | 25.063               | 4.483               | 20.580              | 5.415  |
|                     | Mitte                      | 3.730                | 155                 | 3.575               | 402  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 1.106                | 55                  | 1.051               | 282  |
|                     | Pankow                     | 3.953                | 1.193               | 2.760               | 652  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 2.152                | -26                 | 2.178               | -  |
|                     | Spandau                    | 1.433                | 87                  | 1.346               | 1.085  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 987                  | 181                 | 806                 | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 1.186                | 168                 | 1.018               | 73   |
|                     | Neukölln                   | 1.094                | 349                 | 745                 | 219  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 2.799                | 439                 | 2.360               | 553  |
|                     | Marzahn-Hellersdorf        | 2.397                | 932                 | 1.465               | 537  |
|                     | Lichtenberg                | 3.285                | 733                 | 2.552               | 1.612  |
| Reinickendorf       | 941                        | 217                  | 724                 | -                   |  |
|                     |                            | 5.325                | 617                 | 4.708               | 1.448  |
| 2017**              | Berlin                     | 5.325                | 617                 | 4.708               | 1.448  |
|                     | Mitte                      | 944                  | 87                  | 857                 | -  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 752                  | -                   | 752                 | -  |
|                     | Pankow                     | 651                  | 175                 | 476                 | 190  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 94                   | 2                   | 92                  | -  |
|                     | Spandau                    | 152                  | -                   | 152                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 262                  | 131                 | 131                 | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 355                  | -                   | 355                 | 60   |
|                     | Neukölln                   | 367                  | 141                 | 226                 | -  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 805                  | -                   | 805                 | 515  |
|                     | Marzahn-Hellersdorf        | 473                  | -                   | 473                 | 516  |
|                     | Lichtenberg                | 332                  | -                   | 332                 | 119  |
| Reinickendorf       | 138                        | 81                   | 57                  | 48                  |  |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;

Quelle: Städtische WU

\*) Als **öffentliche Bauherren** gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50% Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.

\*\*) I. Quartal

**Anhang 2: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäude 2011-2016, 1. Quartal 2017**

| Jahr                | Gebiet                     | Anzahl der Wohnungen |                     |                     | Anzahl der Wohnungen<br>von/für Städtische(n)<br>Wohnungsunternehmen |
|---------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--|
|                     |                            | gesamt               | davon               |                     |  |
|                     |                            |                      | öffentl. Bauherren* | sonstige Investoren |  |
| 2011<br>bis<br>2013 | Berlin                     | 16.549               | 153                 | 16.396              | -  |
|                     | Mitte                      | 1.818                | 8                   | 1.810               | -  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 946                  | -1                  | 947                 | -  |
|                     | Pankow                     | 3.843                | 6                   | 3.837               | -  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 1.268                | 1                   | 1.267               | -  |
|                     | Spandau                    | 727                  | -1                  | 728                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 1.199                | 24                  | 1.175               | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 438                  | -8                  | 446                 | -  |
|                     | Neukölln                   | 295                  | -3                  | 298                 | -  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 1.650                | -                   | 1.650               | -  |
| Marzahn-Hellersdorf | 1.243                      | 5                    | 1.238               | -                   |  |
| Lichtenberg         | 2.434                      | -                    | 2.434               | -                   |  |
| Reinickendorf       | 688                        | 122                  | 566                 | -                   |  |
| 2014                | Berlin                     | 8.744                | 142                 | 8.602               | 124  |
|                     | Mitte                      | 1.278                | 47                  | 1.231               | -  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 932                  | -                   | 932                 | 8  |
|                     | Pankow                     | 1.605                | -10                 | 1.615               | 1  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 584                  | -                   | 584                 | -  |
|                     | Spandau                    | 269                  | -                   | 269                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 472                  | -                   | 472                 | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 333                  | 66                  | 267                 | 66   |
|                     | Neukölln                   | 401                  | 2                   | 399                 | 49   |
|                     | Treptow-Köpenick           | 1.158                | 33                  | 1.125               | -  |
| Marzahn-Hellersdorf | 673                        | -                    | 673                 | -                   |  |
| Lichtenberg         | 793                        | 4                    | 789                 | -                   |  |
| Reinickendorf       | 246                        | -                    | 246                 | -                   |  |
| 2015                | Berlin                     | 10.722               | 528                 | 10.194              | 1.375  |
|                     | Mitte                      | 998                  | 4                   | 994                 | -  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   | 1.837                | 49                  | 1.788               | 41   |
|                     | Pankow                     | 2.001                | 40                  | 1.961               | 50   |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf | 382                  | -                   | 382                 | -  |
|                     | Spandau                    | 271                  | -                   | 271                 | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        | 635                  | -                   | 635                 | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       | 367                  | 1                   | 366                 | -  |
|                     | Neukölln                   | 260                  | -                   | 260                 | 132  |
|                     | Treptow-Köpenick           | 1.797                | 180                 | 1.617               | 270  |
| Marzahn-Hellersdorf | 633                        | -10                  | 643                 | -                   |  |
| Lichtenberg         | 1.274                      | 264                  | 1.010               | 820                 |  |
| Reinickendorf       | 267                        | -                    | 267                 | 62                  |  |
| 2016                | Berlin                     |                      |                     |                     | 1.294  |
|                     | Mitte                      |                      |                     |                     | 110  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   |                      |                     |                     | 69   |
|                     | Pankow                     |                      |                     |                     | 310  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf |                      |                     |                     | -  |
|                     | Spandau                    |                      |                     |                     | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        |                      |                     |                     | 47   |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       |                      |                     |                     | 28   |
|                     | Neukölln                   |                      |                     |                     | 57   |
|                     | Treptow-Köpenick           |                      |                     |                     | 271  |
| Marzahn-Hellersdorf |                            |                      |                     | -                   |  |
| Lichtenberg         |                            |                      |                     | 280                 |  |
| Reinickendorf       |                            |                      |                     | 122                 |  |
| 2017**              | Berlin                     |                      |                     |                     | 313  |
|                     | Mitte                      |                      |                     |                     | -  |
|                     | Friedrichshain-Kreuzberg   |                      |                     |                     | -  |
|                     | Pankow                     |                      |                     |                     | -  |
|                     | Charlottenburg-Wilmersdorf |                      |                     |                     | -  |
|                     | Spandau                    |                      |                     |                     | -  |
|                     | Steglitz-Zehlendorf        |                      |                     |                     | -  |
|                     | Tempelhof-Schöneberg       |                      |                     |                     | 82   |
|                     | Neukölln                   |                      |                     |                     | -  |
|                     | Treptow-Köpenick           |                      |                     |                     | 231  |
| Marzahn-Hellersdorf |                            |                      |                     | -                   |  |
| Lichtenberg         |                            |                      |                     | -                   |  |
| Reinickendorf       |                            |                      |                     | -                   |  |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;

 \*) Als **öffentliche Bauherren** gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50% Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.

\*\*) I. Quartal

Quelle: Städtische WU