

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Kristian Ronneburg (LINKE)**

vom 15. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Mai 2018)

zum Thema:

Wohnungsneubau in Marzahn-Hellersdorf seit 2011

und **Antwort** vom 30. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juni 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15 033
vom 15. Mai 2018
über Wohnungsneubau in Marzahn-Hellersdorf seit 2011

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auf die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zur Verfügung gestellten Auswertungsmöglichkeiten über das interaktive Datenbanksystem des Statistischen Informationssystems Berlin-Brandenburg (StatIS-BBB) sowie auf die zusammengestellten Angaben des Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf und der RegioKontext GmbH zurückgegriffen. Zur Plausibilität der Angaben kann der Senat keine Aussage treffen.

Frage 1:

Wie hat sich die Zahl der Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf seit 2011 entwickelt (bitte auflisten nach Wohngebäuden / Wohnheimen / Mehrfamilienhäusern / Einfamilienhäusern sowie öffentlichen und privaten Bauherren)?

Antwort zu 1:

Die Entwicklung der Anzahl der seit 2011 in Marzahn-Hellersdorf zum Bau genehmigten Wohnungen stieg im Segment der Wohngebäude von 416 Wohnungen im Jahr 2011 auf 2.766 Wohnungen im Jahr 2017 und damit um fast das Siebenfache. Der Anstieg wird ausschließlich durch die Zunahme der zum Bau genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (einschließlich Wohnheime) getragen. Während durch öffentliche Bauherren in den Jahren 2011 bis 2015 so gut wie keine Wohnungen zum Bau beantragt und demnach genehmigt wurden, wurden im Jahr 2016 932 Wohnungen (rd. 39 % aller genehmigten Wohnungen) und im Jahr 2017 939 Wohnungen (rd. 32 % aller genehmigten Wohnungen) öffentlicher Bauherren zum Bau genehmigt. Die Entwicklung nach einzelnen Jahren kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Anzahl zum Bau genehmigter Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf 2011-2017

Ausprägung	Jahr						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohngebäude mit 1 Wohnung	315	293	348	494	378	390	363
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	34	20	20	42	24	46	58
Wohngebäude mit 3 Wohnungen und mehr (einschließlich Wohnheime)	67	29	190	95	783	1.478	2.345
Wohngebäude insgesamt	416	342	558	631	1.185	1.914	2.766
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	108	158	55	247	171	479	137
Nichtwohngebäude	1	8	0	2	4	4	3
Baugenehmigungen insgesamt	525	508	613	880	1.360	2.397	2.906
darunter							
öffentliche Bauherren	2	2	0	-10	0	932	939
private Bauherren	523	506	613	890	1.360	1.465	1.967

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 2:

Wie hat sich die Dauer der Baugenehmigungsverfahren in Marzahn-Hellersdorf seit 2011 entwickelt (bitte auflisten nach § 63 BauO Bln, § 64 BauO Bln und § 65 BauO Bln)?

Antwort zu 2:

Die durchschnittliche Dauer der Bearbeitungszeiten der Bauanträge in den Jahren 2011 bis 2017, aufgeschlüsselt nach Verfahren gemäß § 62 (§ 63 alt) BauO Bln, § 63 (§ 64 alt) BauO Bln und § 64 (§ 65 alt) BauO Bln, stellt sich wie folgt dar:

Durchschnittliche Dauer Eingang Bauantrag bis Abschlussdokument (in Tagen)

Jahr	§ 63 BauO Bln	§ 64 BauO Bln	§ 65 BauO Bln
2011	68	115	183
2012	72	125	207
2013	66	99	200
2014	44	104	174
2015	49	107	170
2016	46	95	188
2017	35	74	98

Quelle: Stadplanungsamt Marzahn-Hellersdorf; Statistikfunktion des elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahrens (eBG)

Durchschnittliche Dauer Vollständigkeit des Bauantrages bis Abschlussdokument (in Tagen)

Jahr	§ 63 BauO Bln	§ 64 BauO Bln	§ 65 BauO Bln
2011	-	-	-
2012	31	26	37
2013	10	30	20
2014	17	25	44
2015	17	36	41
2016	17	26	59
2017	19	19	42

Quelle: Stadplanungsamt Marzahn-Hellersdorf; Statistikfunktion des elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahrens (eBG)

Frage 3:

Wie hat sich im Vergleich zu den genehmigten Wohnungen die Zahl der tatsächlich errichteten Wohnungen seit 2011 entwickelt (bitte auflisten nach Wohngebäuden / Wohnheimen / Mehrfamilienhäusern / Einfamilienhäusern sowie öffentlichen und privaten Bauherren)?

Antwort zu 3:

Die Entwicklung der Anzahl der seit 2011 in Marzahn-Hellersdorf fertig gestellten Wohnungen stieg im Segment der Wohngebäude von 313 Wohnungen im Jahr 2011 auf 1.488 Wohnungen im Jahr 2017 und damit um fast das Fünffache. Der Anstieg wird ausschließlich durch die Zunahme der zum Bau genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (einschließlich Wohnheime) getragen. Während durch öffentliche Bauherren in den Jahren 2011 bis 2016 so gut wie keine Wohnungen fertig gestellt wurden, wurden im Jahr 2017 663 Wohnungen (rd. 42 % aller fertig gestellten Wohnungen) öffentlicher Bauherren fertig gestellt. Die Entwicklung nach einzelnen Jahren kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf 2011-2017

Ausprägung	Jahr						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohngebäude mit 1 Wohnung	269	328	243	320	338	367	296
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	24	16	26	20	42	18	22
Wohngebäude mit 3 Wohnungen und mehr (einschließlich Wohnheime)	20	80	28	119	84	73	1.170
Wohngebäude insgesamt	313	424	297	459	464	458	1.488
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	40	126	42	196	168	366	105
Nichtwohngebäude	0	0	1	18	1	2	3
Baugenehmigungen insgesamt	353	550	340	673	633	826	1.596
darunter							
öffentliche Bauherren	0	5	0	0	-10	0	663
private Bauherren	353	545	340	673	643	826	933

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 4:

Wie hat sich die Verteilung der Angebotsmieten (nettokalt) für Neubauwohnungen seit 2011 entwickelt?

Antwort zu 4:

Daten zur Verteilung der Angebotsmieten je qm Wohnfläche (nettokalt) für Neubauwohnungen liegen auf Bezirksebene nur für die Jahre 2016 und 2017 vor. Im Jahr 2016 wurden 65 % aller angebotenen Neubauwohnungen zu einer Nettokaltmiete bis unter 12 EUR/m² Wohnfläche angeboten, darunter die Hälfte zu einer Nettokaltmiete von unter 10 EUR/m² Wohnfläche. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Anzahl der angebotenen Wohnungen äußerst gering gewesen ist. Der Anteil der im Jahr 2017 angebotenen Neubauwohnungen mit einer Nettokaltmiete bis unter 12 EUR/m² Wohnfläche lag sogar bei 89 %, darunter mehr als die Hälfte mit einer angebotenen Nettokaltmiete von 10 bis unter 11 EUR/m² Wohnfläche. Die prozentuale Verteilung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Verteilung der Angebotsmieten in EUR je qm Wohnfläche für Neubauwohnungen in Marzahn-Hellersdorf

Mietenklasse	Jahr	
	2016	2017
	Anteil in %	Anteil in %
unter 10 EUR	32,35	12,92
10 bis unter 11 EUR	17,65	46,41
11 bis unter 12 EUR	14,71	29,67
12 bis unter 13 EUR	11,76	7,66
13 bis unter 14 EUR	14,71	1,44
14 bis unter 15 EUR	0,00	0,48
15 bis unter 16 EUR	5,88	0,96
16 bis unter 17 EUR	2,94	0,48
17 EUR und mehr	0,00	0,00
Gesamt	100,00	100,00
Anzahl Angebote	34	209

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Frage 5:

Wie hat sich die Verteilung der Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen seit 2011 entwickelt?

Antwort zu 5:

Daten zur Verteilung der Kaufpreise je qm Wohnfläche für neue Eigentumswohnungen liegen auf Bezirksebene nur für die Jahre 2016 und 2017 vor. Während im Jahr 2016 noch 81 % aller angebotenen neuen Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis bis unter 3.500 EUR/m² Wohnfläche angeboten wurden, lag im Jahr 2017 der Anteil nur noch bei 56 %. Allerdings ist im Jahr 2017 eine deutliche Zunahme der Angebote in den Kaufpreisklassen 3.500 bis unter 4.500 EUR/m² Wohnfläche zu erkennen. Die prozentuale Verteilung der Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

**Verteilung der Kaufpreise in EUR je qm Wohnfläche
für neue Eigentumswohnungen in Marzahn-Hellersdorf**

Kaufpreisklasse	Jahr	
	2016	2017
	Anteil in %	Anteil in %
unter 3000 EUR	37,29	14,52
3000 bis unter 3250 EUR	33,90	23,66
3250 bis unter 3500 EUR	10,17	17,74
3500 bis unter 3750 EUR	3,39	11,29
3750 bis unter 4000 EUR	1,69	10,75
4000 bis unter 4500 EUR	13,56	17,74
4500 bis unter 5000 EUR	0,00	3,76
5000 bis unter 5500 EUR	0,00	0,00
5500 bis unter 6500 EUR	0,00	0,00
6500 EUR und mehr	0,00	0,54
Gesamt	100,00	100,00
Anzahl Angebote	59	186

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen
der RegioKontext GmbH

Berlin, den 30.05.2018

In Vertretung

S. Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen