

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 04. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Oktober 2018)

zum Thema:

Wohnungszahl und Wohnungsabgänge

und **Antwort** vom 22. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16 665
vom 04. Oktober 2018
über Wohnungszahl und Wohnungsabgänge

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

Frage 1:

Wie viele Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren neu entstanden und wie korreliert dies mit der zeitgleichen Entwicklung der Zahl der Haushalte?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der in den letzten sieben Jahren in Berlin fertiggestellten Wohnungen sowie die Entwicklung der Anzahl der Berliner Haushalte im selben Zeitraum sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Der gewünschte Zehnjahreszeitraum kann nicht sinnvoll dargestellt werden. Hintergrund ist der Zensus aus dem Jahr 2011. Die Erhebungsgrundlagen wurden zu diesem Zeitpunkt komplett neu justiert. Zahlen vor 2011 sind daher nicht für einen Langzeitvergleich geeignet.

Baufertigstellungen in Berlin 2011 bis 2017 im Vergleich zur Entwicklung der Zahl der Haushalte im selben Zeitraum

Jahr	Fertigstellungen Wohnungen ¹	Entwicklung Fertigstellungen Wohnungen ¹	Privathaushalte	Entwicklung Privathaushalte
2011	4.491	100,00	1.877.800	100,00
2012	5.417	120,62	1.910.200	101,73
2013	6.641	147,87	1.932.500	102,91
2014	8.744	194,70	1.963.200	104,55
2015	10.722	238,74	1.998.300	106,42
2016	13.659	304,14	1.964.300	104,61
2017	15.669	348,90	2.002.900	106,66
Zugang Jahre 2011 - 2017	65.343	-	125.100	-

¹ bezogen auf Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

In den letzten sieben Jahren wurden jährlich stetig mehr Wohnungen fertiggestellt (insgesamt 65.343). Es handelt sich beinahe um eine Vervierfachung. Im gleichen Zeitraum stiegen die Haushaltszahlen um ca. sieben Prozent. Somit liegt der reale Zuwachs der Haushalte (125.100) immer noch deutlich über der Anzahl der 20fertiggestellten Wohnungen.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen sind dabei durch

- Neubau,
 - Dachgeschossausbau,
 - Umbau von Gewerberäumen
- entstanden?

Antwort zu 2:

Die folgende Tabelle bildet die Fertigstellungen von Wohnungen im Neubau sowie Baufertigstellungen bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden für den abgefragten Zehnjahreshorizont ab. Eine weitere Aufgliederung der Baufertigstellungen bei Baumaßnahmen hinsichtlich Dachgeschossausbau bzw. Umbau von Gewerberäumen ist nicht möglich, da hierüber keine Statistik geführt wird.

Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau und durch
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Jahr	Fertigstellungen von Wohnungen im Neubau ¹	Fertigstellungen von Wohnungen - Baumaßnahme an bestehenden Gebäuden - ¹
2008	3.048	785
2009	2.950	865
2010	3.650	671
2011	3.517	974
2012	4.205	1.212
2013	4.647	1.994
2014	7.299	1.445
2015	8.731	1.991
2016	10.781	2.878
2017	12.814	2.855
Gesamt	61.642	15.670

¹ bezogen auf Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Frage 3:

Wie viele Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren nach erfolgter Abrissanzeige abgerissen worden (hierbei bitte die Abrisse von Wohnkomplexen mit mehr als 50 Wohnungen gesondert mit Adresse auflisten)?

Antwort zu 3:

Die Anzahl der Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren abgerissen worden sind, können nachfolgender Tabelle entnommen werden. Eine Aufgliederung nach Abrissen von Wohnkomplexen mit mehr als 50 Wohnungen ist nicht möglich, da keine entsprechende Statistik geführt wird.

Anzahl abgerissene Wohnungen in Wohn-
und Nichtwohngebäuden

Jahr	Anzahl Wohnungen
2008	500
2009	126
2010	51
2011	90
2012	132
2013	214
2014	319
2015	514
2016	167
2017	119

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 4:

Wie viele Abrisse sind davon nach Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes genehmigt worden, wie viele durften nach Inkrafttreten ohne Genehmigung abgerissen werden, da es sich um Altfälle handelt?

Antwort zu 4:

Nach Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) wurde per 31.12.2017 der Abriss von insgesamt 438 Wohnungen genehmigt. Ein Teil dieser genehmigten Abriss-Wohnungen ist in der unter Antwort 3 gelisteten Wohnungen ausgewiesen. Da zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung und dem tatsächlichen Abriss ein längerer Zeitraum liegen kann, ist ein Abgleich nicht zielführend. Es liegen daher keine konkreten Informationen vor, wie viele Wohnungen nach Inkrafttreten des ZwVbG ohne Genehmigung (Altfälle) abgerissen worden sind.

Frage 5:

Wie viele Umwandlungen von Wohnnutzung in andere Nutzungen sind in den letzten zehn Jahren erfolgt?

Antwort zu 5:

Die Anzahl der Umwandlungen von Wohnnutzungen in andere Nutzungen in den letzten zehn Jahren lässt sich der nachstehenden Tabelle entnehmen.

Jahr	Wohnungsabgang durch Nutzungsänderung (Anzahl Wohnungen)
2008	231
2009	53
2010	67
2011	31
2012	41
2013	139
2014	127
2015	48
2016	27
2017	108

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Frage 6:

In wie vielen Fällen ist der Ersatzwohnraum nach Zweckentfremdungsverbot-Verordnung

- in einer Bestandswohnung,
- in einem Ersatzneubau

bereitgestellt worden?

Antwort zu 6:

Im Grundsatz ist die Genehmigung eines Abrisses mit einem Ersatzneubau verbunden. Genaue Zahlen über den Zeitpunkt der Fertigstellungen des Ersatzneubaus liegen dem Senat nicht vor. Die Einhaltung der Maßnahmen wird durch die Bezirke kontrolliert.

Der Genehmigungs- und Bauprozess von Neubaugebäuden erfolgt naturgemäß zeitversetzt zu den Abrissgenehmigungen, weshalb ein direkter Vergleich der Abrissgenehmigungen und der Anzahl der neu bereitgestellten Flächen in einer Vergleichsperiode nicht zielführend ist. In Ausnahmefällen kann darüber hinaus der Ausgleich über die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen erfolgen.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen sind durch Wohnungszusammenlegungen weggefallen; in wie vielen Fällen gab es in Milieuschutzgebieten eine Genehmigung zum Wegfall der Wohnung?

Antwort zu 7:

Es liegen keine Statistiken bzw. Angaben zur Fallzahl darüber vor, wie viele Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen weggefallen sind. Zur Beantwortung der Frage für die Milieuschutzgebiete wurden die relevanten Bezirke um Stellungnahme gebeten. Die Antworten sind folgend zusammengefasst:

Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg: Es gab keine Fälle von erhaltungsrechtlich genehmigten Zusammenlegungen von Wohnungen.

Friedrichshain-Kreuzberg: In den letzten Jahren gab es acht erhaltungsrechtliche Genehmigungen zur Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten zu einer. Vier Genehmigungen wurden nach Unterzeichnung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erteilt, der regelt, dass bei Aufgabe der Selbstnutzung durch den Eigentümer wieder die Teilung der zusammengelegten Wohneinheiten erfolgen muss. Eine Zusammenlegung wurde genehmigt, um einen bauaufsichtlich geforderten zweiten Rettungsweg herzustellen. Die weiteren Genehmigungen erfolgten für den erstmaligen Einbau eines zeitgemäßen Bades, der anders nicht möglich war. Insgesamt sind durch die Zusammenlegungen acht Wohnungen weggefallen.

Pankow: Im Zeitraum 01.01.2013 bis zum 30.09.2018 sind insgesamt 49 Zusammenlegungen mit einem Wohnungsverlust von 39 Wohnungen erhaltungsrechtlich genehmigt worden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen, in denen der erstmalige Einbau eines zeitgemäßen Bades anders nicht möglich war.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen sind nach Kenntnis der Verwaltungen in den letzten zehn Jahren unbewohnbar geworden; inwieweit kamen dabei die Regelungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes zur Anwendung?

Antwort zu 8:

Es liegen hierzu keine Statistiken bzw. Angaben zur Fallzahl vor. Maßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz werden durch die Bezirke nicht zahlenmäßig erfasst, sodass keine Angaben über erlassene Unbewohnbarkeitserklärungen gemacht werden können.

Frage 9:

Wie hoch ist somit die Gesamtzahl der bekannten Wohnungsabgänge in Berlin; ist die Zahl wohnungsmarkttypisch oder gibt es stärkere atypische Abweichungen?

Antwort zu 9:

Die geführten Daten zu Wohnungsabgängen (Abriss und Nutzungsänderungen) können Sie nachfolgender Tabelle entnehmen.

Jahr	Anzahl Wohnungsabgang Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude
2008	731
2009	179
2010	118
2011	121
2012	173
2013	353
2014	446
2015	562
2016	194
2017	227
Gesamt	3.104

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Aus Sicht des Senats sind keine atypischen Abweichungen bei den Wohnungsabgängen im Betrachtungszeitraum zu beobachten.

Berlin, den 22.10.2018

In Vertretung

S.Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen