

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 07. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Oktober 2019)

zum Thema:

Bevölkerungsdichte und Neubau in den Bezirken

und **Antwort** vom 17. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Okt. 2019)

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. 18/21203
vom 07.10.2019
über Bevölkerungsdichte und Neubau in den Bezirken

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

Frage 1:
Welche Vereinbarung gibt es zwischen dem Senat und den Berliner Bezirken zur Neubauplanung?

Antwort zu 1:
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Februar 2018 mit dem Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021 zwölf einzelne Vereinbarungen zur Neubauplanung mit den Bezirken geschlossen.

Frage 2:
Welche Ziele und Kriterien sind dort aufgeführt?

Antwort zu 2:
Zum Wohnungsneubau wurden insbesondere ausgewählte Wohnungsbauvorhaben, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und die Aktivierung der Neubaupotenziale innerhalb der Legislaturperiode vereinbart. Zum Mieterschutz wurde verabredet, dass in jedem Bezirk eine Mieterberatung eingerichtet wird, um auch besondere Bedarfsgruppen zu erreichen und mieterrechtlich zu beraten.

Frage 3:
Wie hoch ist die Bevölkerungsdichte in den einzelnen Bezirken und ist dies ein Kriterium für die Neubauziele der einzelnen Bezirke? Wenn ja, bitte erläutern, wie die Bevölkerungsdichte in den Vereinbarungen mit den Bezirken berücksichtigt wird.

Frage 4:
Gibt es Grenzen bei der Bevölkerungsdichte, die Einfluss auf die geforderten Neubauzahlen haben? Gibt es andere Kriterien, wie die Verfügbarkeit von Flächen? Bitte darstellen.

Antwort zu 3 & 4:

Bevölkerungsdichte in Einwohner/km² am 31.12.2018 (Quelle: Amt für Statistik):

Mitte	9.469
Friedrichshain-Kreuzberg	13.618
Pankow	3.894
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.890
Spandau	2.586
Steglitz-Zehlendorf	2.855
Tempelhof-Schöneberg	6.433
Neukölln	7.079
Treptow-Köpenick	1.611
Marzahn-Hellersdorf	4.347
Lichtenberg	5.534
Reinickendorf	2.895

Nicht die Bevölkerungsdichte ist ein Kriterium für die Neubauziele, sondern die Verfügbarkeit von Flächen ist Voraussetzung für deren Entwicklung.

Für die Berechnung der Neubaupotenziale wurden die kurz- und mittelfristigen Potenzialflächen > 50 WE aus dem verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sowie ein Nachverdichtungspotenzial < 50 WE in Relation zur Bevölkerungsanzahl in den Bezirken herangezogen.

Frage 5:

Wie ist die räumliche Neubauverteilung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (bitte Neubauzahlen der letzten fünf Jahre und geplante Neubauzahlen der nächsten fünf Jahre pro Bezirk auflisten)? Welche Gründe gibt es dafür?

Antwort zu 5:

Die räumliche Neubauverteilung richtet sich einerseits nach der räumlichen Anordnung der Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und andererseits nach dem verfügbaren Bauland der jeweiligen Gesellschaften.

Von 2015 bis 2019 wurden wie folgt 23.915 Neubauwohnungen mit Baubeginn in den Bezirken begonnen:

Mitte	1.536
Friedrichshain-Kreuzberg	884
Pankow	1.351
Charlottenburg-Wilmersdorf	187
Spandau	2.847
Steglitz-Zehlendorf	629
Tempelhof-Schöneberg	563
Neukölln	573
Treptow-Köpenick	5.060
Marzahn-Hellersdorf	4.476
Lichtenberg	4.963
Reinickendorf	846

Von 2020 bis 2025 sind wie folgt 26.505 Neubauwohnungen mit Baubeginn in den Bezirken geplant:

Mitte	1.134
Friedrichshain-Kreuzberg	2.485

Pankow	3.312
Charlottenburg-Wilmersdorf	354
Spandau	3.546
Steglitz-Zehlendorf	371
Tempelhof-Schöneberg	887
Neukölln	1.617
Treptow-Köpenick	3.263
Marzahn-Hellersdorf	3.477
Lichtenberg	5.950
Reinickendorf	109

Frage 6:

Wie ist die räumliche Neubauverteilung bei den privaten Bauherren (bitte Neubauzahlen der letzten fünf Jahre und absehbare Neubauzahlen der nächsten fünf Jahre pro Bezirk auflisten)? Welche Gründe gibt es dafür?

Antwort zu 6:

Die unten stehenden Angaben zum Wohnungsneubau der vergangenen fünf Jahre beruhen auf Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (jährliche Baufertigstellungen nach Bezirken 2014-2018) abzüglich des Wohnungsneubaus durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Zu absehbaren Neubauzahlen privater Bauherren für einen Zeitraum von 5 Jahren lassen sich keine belastbaren Aussagen treffen, da Baugenehmigungen meist nur einen kürzeren Zeitraum abdecken bzw. bei Potenzialflächen in vielen Fällen kein verbindlicher Realisierungszeitraum genannt werden kann. Eine grobe Einschätzung der räumlichen Verteilung sowie möglicher Quantitäten für den zukünftigen Wohnungsneubau ist auf Grundlage des verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS) möglich. Im WoFIS werden i.d.R. nur Wohnungsneubaupotenziale ab 50 Wohneinheiten erfasst, d.h. kleinteilige Bauvorhaben sind in den Daten nicht enthalten. Diese WoFIS-Potenziale werden hinsichtlich ihrer möglichen Realisierung nicht in einzelnen Jahresscheiben, sondern nur in angenommenen Realisierungshorizonten (kurz-, mittel-, langfristig) erfasst. Deshalb erfolgt die Angabe hier für die nächsten 7 Jahre (kurz- und mittelfristig realisierbare Potenziale). Zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein theoretisch realisierbares Potenzial handelt, welches ggf. nicht vollständig umgesetzt wird. Die Potenzialflächen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind wiederum abgezogen.

	Baufertigstellungen 2014-2018 Quelle: Amt für Statistik		Neubaupotenzial 2019-2025 Quelle: WoFIS (Datenstand 31.12.18)	
	Anzahl	in %	Anzahl (gerundet)	in %
Mitte	8.317 WE	15 %	14.400 WE	11 %
Friedrichshain-Kreuzberg	6.518 WE	12 %	7.700 WE	6 %
Pankow	7.871 WE	14 %	21.500 WE	16 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.780 WE	7 %	8.400 WE	6 %

Spandau	1.573 WE	3 %	14.900 WE	11 %
Steglitz-Zehlendorf	3.432 WE	6 %	4.700 WE	3 %
Tempelhof-Schöneberg	1.640 WE	3 %	6.300 WE	5 %
Neukölln	2.052 WE	4 %	8.000 WE	6 %
Treptow-Köpenick	7.873 WE	14 %	19.200 WE	14 %
Marzahn-Hellersdorf	4.235 WE	8 %	7.600 WE	6 %
Lichtenberg	5.421 WE	10 %	16.000 WE	12 %
Reinickendorf	1.718 WE	3 %	5.700 WE	4 %
Gesamt	54.430 WE	100 %	134.400 WE	100 %

Als Ursachen für die räumliche Verteilung sind vor allem die unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen innerhalb des Stadtgebiets zu nennen, u.a. ein Rückgang der verfügbaren Potenziale im innerstädtischen Bereich aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit in den letzten Jahren. Daraus resultiert eine unterschiedliche Verfügbarkeit von aktivierbaren sowie bereits planungsrechtlich gesicherten Wohnungsbaupotenzialflächen.

Frage 7:

Unterstützt der Senat die Bezirke in der Umsetzung der Neubauziele? Wenn ja, wie? Wie wird diese Unterstützung von den einzelnen Bezirken angenommen? Bitte einzeln auflisten.

Antwort zu 7:

Der Senat stellt den Bezirken im Rahmen der Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021 für den Wohnungsneubau Mittel in Höhe von 7,5 Mio. € zur Verfügung. Die Wohnungsbauleitstelle organisiert bei kontroversen Bauvorhaben vermittelnde Gespräche, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse auszuräumen. Weiterhin wurde der Steuerungsausschuss Wohnungsbau auf Senatsebene eingerichtet, um Hemmnisse zu lösen.

Frage 8:

Wie viele Baugenehmigungen gab es in den einzelnen Bezirken in den letzten zehn Jahren? Wie groß ist jeweils der aktuelle Bauüberhang in den einzelnen Bezirken? Wie stehen diese Zahlen im Verhältnis zu den jeweiligen Neubauzielen?

Antwort zu 8:

Bezirk	Baugenehmigungen 2009 - 2018	Bauüberhang an Wohnungen in Wohngebäuden am 31.12.2018
Mitte	23.201	10.987
Friedrichshain-Kreuzberg	14.272	4.911
Pankow	23.675	8.284
Charlottenburg-Wilmersdorf	11.977	5.676
Spandau	6.860	3.132
Steglitz-Zehlendorf	7.288	2.490
Tempelhof-Schöneberg	6.923	4.185

Neukölln	5.522	2.457
Treptow-Köpenick	21.422	7.673
Marzahn-Hellersdorf	12.582	5.234
Lichtenberg	17.708	6.240
Reinickendorf	5.037	2.134

Im Jahr 2018 wurden 24.218 Wohnungen genehmigt und 16.706 Wohnungen fertiggestellt. Obwohl die Zahl der Fertigstellungen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist, wird die Zahl von 20.000 Neubauwohnungen, die gemäß dem StEP Wohnen 2030 zufolge pro Jahr notwendig wären, um die vorhandene Nachfrage und das aufgelaufene Defizit der Jahre 2013-2016 zu decken, aktuell nicht erreicht. Eine Sonderauswertung der Statistik der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ergab, dass etwa 90 % der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut werden. Allerdings erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs eine Zeitspanne von 6 - 8 Jahren. Im zweiten Jahr nach der Genehmigung wird die Hälfte der Wohnungen fertig, die weiteren 40 % ziehen sich dann über mehrere Jahre hin.

Frage 9:

Gibt es Bezirke, die die Neubauziele nicht einhalten? Wenn ja, welche und aus welchen Gründen? Bitte Neubauziele und tatsächliche Neubaulzahlen für die einzelnen Bezirke auflisten.

Antwort zu 9:

Im Rahmen der Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021 wurden bezirkliche Neubaupotenziale bis zum Ende der Legislaturperiode vereinbart.

	Baugenehmigungen 01.01.2018 bis 31.08.2019 (Quelle: Amt für Statistik)	Vereinbarte Neubaupotenziale (Baugenehmigungen) im Bündniszeitraum 2018 - 2021
Mitte	4.336	7.346
Friedrichshain-Kreuzberg	2.593	6.537
Pankow	5.219	15.128
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.991	6.221
Spandau	3.209	13.101
Steglitz-Zehlendorf	1.305	4.859
Tempelhof-Schöneberg	3.942	5.675
Neukölln	708	5.955
Treptow-Köpenick	6.458	12.882
Marzahn-Hellersdorf	3.872	6.865
Lichtenberg	3.543	11.055
Reinickendorf	1.569	4.374

Der Senat steht im ständigen Austausch mit den Bezirken, um die Neubauziele zu erreichen.

Frage 10:

Was kann der Senat unternehmen, um bei den jeweiligen Bezirken die Erfüllung der Neubauquoten einzufordern?

Antwort zu 10:

Der Senat steht im intensiven Austausch mit den Bezirken, um Hemmnisse zu beseitigen und bei der Schaffung von Planungsrecht zu unterstützen. Sofern in einzelnen Bezirken vereinbarte Neubauziele nicht erreicht werden können, werden die Gründe hierfür gemeinsam mit dem jeweiligen Bezirk erörtert und sofern möglich die Projekte beschleunigt.

Berlin, den 17. Oktober 2019

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen