Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 26 858
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 25. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. März 2021)

zum Thema:

Quote für bezahlbaren bzw. mietpreisgebundenen Wohnraum auch in Einfamilien- und Reihenhausneubaugebieten?

und **Antwort** vom 12. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26858
vom 25. Februar 2021
über Quote für bezahlbaren bzw. mietpreisgebundenen Wohnraum auch in Einfamilien- und Reihenhausneubaugebieten?

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 zur Frage 2 das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:
Wie viele Baugenehmigungen wurden in 2017, 2018, 2019 und 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt (bitte nach Jahr, Bezirk sowie Zahl der Gebäude und Wohneinheiten angeben)?

Antwort zu 1:
Die Daten können der Tabelle 1 entnommen werden.

Tabelle 1: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen in Berlin 01.01.2017 – Nov. 2020 nach Bezirken:

Bezirk	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen					
	Gebäude	Rauminhalt	Nutzfläche	Wohnungen		veranschl. Kosten
				insgesamt	Wohnfläche	
	Anzahl	1000 m³	100 m²	Anzahl	100 m²	1000 EUR
			01.01.-31.12.2017			
Mitte	9	6	0,5	15	15,0	2 445
Friedrichshain-Kreuzberg	1	1	–	2	3,3	464
Pankow	159	114	36,1	169	225,4	37 908
Charlottenburg-Wilmersdorf	6	5	2,9	6	7,7	2 881
Spandau	142	125	51,5	149	238,2	37 985
Steglitz-Zehlendorf	51	57	20,9	60	104,9	23 271
Tempelhof-Schöneberg	113	91	46,0	114	179,9	26 150
Neukölln	114	80	58,7	119	140,3	19 286
Treptow-Köpenick	267	167	49,2	283	354,8	49 985
Marzahn-Hellersdorf	392	263	64,8	421	526,2	80 976
Lichtenberg	404	193	37,2	406	481,7	46 189
Reinickendorf	68	64	35,0	75	113,6	21 223
Berlin	**1 726**	**1 166**	**402,7**	**1 819**	**2 390,7**	**348 763**
			01.01.-31.12.2018			
Mitte	3	3	1,8	4	4,0	1 077
Friedrichshain-Kreuzberg	–	–	–	–	–	–
Pankow	209	139	44,3	224	293,1	48 246
Charlottenburg-Wilmersdorf	16	25	11,2	17	40,3	12 276
Spandau	277	214	96,6	281	417,8	73 337
Steglitz-Zehlendorf	51	63	39,4	57	98,9	22 187
Tempelhof-Schöneberg	34	29	14,6	39	49,6	10 353
Neukölln	48	39	21,3	55	74,2	13 255
Treptow-Köpenick	279	181	47,7	296	384,4	53 858
Marzahn-Hellersdorf	230	156	38,5	239	321,1	52 797
Lichtenberg	59	41	14,8	61	84,3	12 298
Reinickendorf	78	70	35,2	84	125,7	24 779
Berlin	**1 284**	**960**	**365,5**	**1 357**	**1 893,4**	**324 463**
			01.01.-31.12.2019			
Mitte	3	3	2,0	4	5,3	1 522
Friedrichshain-Kreuzberg	1	1	0,7	2	2,1	757
Pankow	224	143	32,2	232	296,5	54 152
Charlottenburg-Wilmersdorf	9	18	9,2	10	25,8	7 769
Spandau	105	84	38,8	110	158,0	30 479
Steglitz-Zehlendorf	64	69	43,3	66	122,6	29 775
Tempelhof-Schöneberg	177	127	36,4	178	270,3	38 293
Neukölln	48	41	20,4	54	74,2	14 798
Treptow-Köpenick	307	199	62,2	322	404,5	64 588
Marzahn-Hellersdorf	237	158	58,6	250	323,0	57 046
Lichtenberg	122	63	38,4	124	171,5	26 177
Reinickendorf	48	43	22,1	55	81,7	15 167
Berlin	**1 345**	**949**	**364,2**	**1 407**	**1 935,4**	**340 523**

			01.01.-30.11.2020			
Mitte	4	2	1,4	4	4,0	870
Friedrichshain-Kreuzberg	2	2	–	2	5,3	624
Pankow	178	123	39,3	206	259,9	47 793
Charlottenburg-Wilmersdorf	7	10	6,1	10	15,9	4 204
Spandau	104	76	32,6	109	153,3	29 683
Steglitz-Zehlendorf	40	50	24,3	51	90,4	21 871
Tempelhof-Schöneberg	40	29	11,3	41	58,2	10 678
Neukölln	47	34	12,1	52	67,8	13 366
Treptow-Köpenick	210	147	42,2	229	307,8	53 845
Marzahn-Hellersdorf	274	171	58,6	286	373,2	69 624
Lichtenberg	53	34	11,4	56	71,4	13 138
Reinickendorf	64	58	28,0	76	106,4	24 146
Berlin	**1 023**	**737**	**267,3**	**1 122**	**1 513,5**	**289 842**

Frage 2:
Wie viele der unter Frage 1 genannten Baugenehmigungen entfielen auf zusammenhängende Gebiete und wie viele davon auf Projektentwickler, die nicht mit dem Zweck der Eigennutzung bauen?

Antwort 2:

Tabelle 2: Baugenehmigungen (Gebäude) Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bauherr, Berlin, 2017- Nov. 2020:

Lfd Nr.	Jahr -------- Bauherr	2017	2018	2019	2020
		Anzahl[1]			
		1	2	3	4
1	Gebäude insgesamt	1728	1286	1345	1023
	davon				
2	Öffentliche Bauherren	–	1	–	–
3	Wohnungsunternehmen	804	203	337	173
4	Immobilienfonds	2	18	–	4
5	Land- und Forstw., Tierh., Fischerei	–	–	–	–
6	Produzierendes Gewerbe	16	4	14	16
7	Handel, Kreditinst., Dienstl., Vers., Verkehr u. Nachr.überm.	83	244	136	44
8	Private Haushalte	820	812	857	784
9	Organisationen o. Erwerbszweck	3	4	1	2

[1]Die Anzahl der Gebäude insgesamt kann von den veröffentlichten Zahlen abweichen, da es während der Laufzeit einer Baugenehmigung zu Löschungen oder Änderung der Ursprungsdaten ggf. auch Aufteilung von Baugenehmigungen kommen kann.

Frage 3:
Welche Möglichkeiten bestehen bei Vorhaben, die zusammenhängend Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhausgebieten entwickeln, eine Quote an bezahlbarem bzw. mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festzuschreiben?

Frage 4:
Ist eine entsprechende Anpassung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehen, um bei zusammenhängenden neu zu errichtenden Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhausgebieten Festlegungen von Mietpreisbindungen bzw. bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen?

Antwort zu 3 und 4:
Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung differenziert im Einklang mit Grundaussagen der Boden- und Immobilienbewertung zwischen Geschoss- und individuellem Wohnungsbau. Letzterem sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Reihenhäuser zuzurechnen; er umfasst typologisch allein Wohnhäuser mit höchstens drei Wohnungen. Förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird im individuellen Wohnungsbau aus städtebaulichen Gründen nicht vereinbart.
Eine Verpflichtung zur Schaffung förderfähiger Grundrisse oder abgeschlossener förderfähiger Einheiten besteht im allgemeinen Baurecht nicht. Vereinzelt „eingestreute“ förderfähige Kleinflächen bleiben entgegen der Intention des Modells ohne städtebauliche Erkennbarkeit und Wirkung.

Berlin, den 12.3.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen