

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

**Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot schaffen u. a. durch Sonderbaurecht
gemäß § 246e BauGB**

Drucksachen 19/3196 und 19/3254

Der Senat von Berlin
- Stadt I C Jur 3 -
Tel.: 90173-3393

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

M i t t e i l u n g

-zur Kenntnisnahme -

über

Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot schaffen u. a. durch Sonderbaurecht gemäß
§ 246e BauGB

- Drucksachen Nrn. 19/3196 und 19/3254

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 04.06.2026 Folgendes beschlossen:

**" Bauen und Wohnen in Berlin
mehr Angebot schaffen u. a. durch Sonderbaurecht gemäß § 246e BauGB**

Der Senat wird aufgefordert, zusätzlich zu den bereits bestehenden Aktivitäten weitere Maßnahmen einzuleiten, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum binnen der nächsten zehn Jahre nachhaltig und deutlich zu verringern.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch ein erhebliches strukturelles Defizit geprägt: Die Nachfrage übersteigt das Angebot um mindestens 135.000 Wohnungen. Eine nachhaltige Entspannung kann nur durch eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots erreicht

werden. Berlin setzt sich das Ziel, in den kommenden zehn Jahren den Bau von 200.000 neuen Wohnungen zu forcieren.

Dabei gelten zwei Grundsätze: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Beschleunigung statt Verzögerung bei der ÖPNV-Erschließung neuer Wohnquartiere. Eine frühzeitige und angemessene Beteiligung der Bevölkerung wird gewährleistet.

Hierbei sollen insbesondere die folgenden Ansätze Berücksichtigung finden:

1. Wohnungsbau beschleunigen und Flächenpotenziale heben

Um Wohnungsbau zu beschleunigen und Flächenpotenziale zu heben, werden alle geeigneten Instrumente genutzt, um Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich zu beschleunigen, zusätzliche Flächenpotenziale zu aktivieren und das Bauen zu vereinfachen.

Insbesondere wird die Bebauung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen konsequent vorangetrieben. Berlin bekennt sich zu dem Ziel, Unternehmen auf dafür vorgesehenen Flächen verstärkt anzusiedeln, um die wirtschaftliche Stärke der Stadt weiter auszubauen. Anteilig können jedoch bislang für künftige gewerbliche oder industrielle Ansiedlungen vorgehaltene Flächen für Wohnungsbau genutzt werden, davon unter anderem für Werks-, Arbeiter- und Auszubildendenwohnungen.

Auf Grundlage der bundesrechtlichen Regelungen werden geeignete landeseigene und private Flächen systematisch identifiziert und in enger Zusammenarbeit mit landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie privaten Investoren zügig entwickelt. Dabei soll auch im Zusammenhang mit großen, konfliktträchtigen oder strukturprägenden Flächen geprüft werden, inwieweit ein Verfahren nach § 246e BauGB nach Abwägung aller Belange ein gegenüber einem Bebauungsplanverfahren vorzugswürdigerer Weg sein kann. Berlin vergibt landeseigene Liegenschaften grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts an Dritte.

2. Integrierte Planung und Entwicklung neuer Stadtquartiere

Im Rahmen der strategischen Stadtentwicklung werden neue Wohnquartiere integriert geplant und umgesetzt. Dabei sind Verkehrsanbindungen sowie soziale, grüne und technische Infrastruktur von Beginn an mitzudenken, zu planen und parallel zu realisieren. Dies ist als gemeinsame Aufgabe der gesamten Landesregierung anzusehen.

Durch eine integrierte Planung und deren gleichzeitige vollständige Umsetzung wird die Grundlage dafür gelegt, dass neue Quartiere nachhaltig funktionieren, sozial stabil sind und eine hohe Lebensqualität bieten.

3. Verstärkte Nutzung bestehender Potentiale

Neben der Entwicklung neuer Quartiere werden vorhandene Flächen effizienter genutzt. Berlin schafft die Voraussetzungen für eine verstärkte Nachverdichtung, insbesondere durch:

- Dachgeschossausbau
- Aufstockungen
- Überbauung bestehender Nutzungen (z. B. Einzelhandelsflächen und andere eingeschossige Bauwerke sowie Parkplätze)

Zudem wird zielgerichtet die Umnutzung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen konsequent vorangetrieben und die Eigentümer werden bei der Entwicklung entsprechender Projekte unterstützt. Dabei werden alle verfügbaren städtebaulichen Instrumente und Fördermöglichkeiten auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene genutzt. Soweit Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden, soll der Wohnraum wie bei städtebaulichen Verträgen einen möglichst hohen Anteil preisgünstigen Wohnraums erbringen.

Soweit bei Bauprojekten im Land Berlin der sog. „Bauturbo“ genutzt werden soll, erfolgt dies nur im Zusammenhang mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, in denen Regelungen zu Mietpreisbindungen, sozialer Infrastruktur, Begrünung, Mobilität, Freiräumen und Bauverpflichtungen zur Vermeidung spekulativer Anträge getroffen werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. September 2026 zu berichten...."

Hierzu wird berichtet:

Eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung ist die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum und gleichzeitig die Anpassung der Stadtstrukturen an den Klimawandel sowie die Energiewende. In Berlin ist die Innenentwicklung ein entscheidender Baustein für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung. Als eine wichtige Maßnahme zur Zielerreichung wurde dazu im StEP Wohnen 2040 festgelegt, das Instrument der umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepte (IEK) in Berlin zu etablieren und zu verstetigen. Um weitere Wohnungsbaupotenziale in Bestandsstrukturen zu mobilisieren, ist hierbei eine ganzheitliche Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaft notwendig. Innenentwicklung kann nur im Rahmen einer integrierten Betrachtung mit sozialer Infrastruktur, Freiraumentwicklung, Mobilität, Einzelhandel, Klimaschutz und Energieversorgung erfolgen. Das Instrument IEK wurde im Rahmen des StEP Wohnen 2040 erfolgreich eingeführt. Es dient zur Identifizierung und planerischen Vorbereitung der Aktivierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale im Siedlungsbestand.

Neben dieser großräumigen Planung betreibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen derzeit mehrere Bebauungsplanverfahren, um die Bebauung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen mit Wohnungsbau zu ermöglichen. Beispielhaft können hier genannt werden: V-67a VE (Rudolfstraße 18), V-67b-VE (Rudolfstraße 19), 3-95 (Buch Am Sandhaus), 9-87 (Seelenbinderstraße /Bellevuestraße). Zudem hat das Abgeordnetenhaus dem vom Senat am 5. Mai 2026 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans XXI-22-2 (Georg-Knorr-Park) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zugestimmt. Der Bebauungsplan wandelt das Areal zu einem urbanen Gebiet mit zwei Teilbereichen sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte um. Es sollen etwa 1.450 Wohneinheiten, einschließlich Wohnungen für Studierende und Auszubildene oder Seniorinnen und Senioren, eine Kita mit 142 Plätzen, eine Jugendfreizeiteinrichtung, einer Quartiersgarage sowie 90.000 m² Gewerbe- und Büroflächen entstehen. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Festsetzung. In der laufenden Legislaturperiode wurde insgesamt 26 Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Verfahren lag im Bereich Wohnungsbau.

Neben der Durchführung von Bebauungsplanverfahren hat der Bundesgesetzgeber mit dem Wohnungsbau-Turbo Ende Oktober 2025 die Voraussetzungen für eine verstärkte Nachverdichtung geschaffen. Die Regelungen des Wohnungsbau-Turbo (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB) sind planersetzend. Das bedeutet, dass u. U. auf ein langwieriges Bebauungsplanverfahren verzichtet und dadurch schneller Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mit dem „Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo“ sowie der „Handreichung zur Verknüpfung von Entscheidungen über Befreiungen nach § 31 Abs. 2, Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB mit Städtebaulichen Verträgen („Dispensverträge“), zugleich Empfehlungen für vertragliche Vereinbarungen bei Vorhaben gemäß § 246e BauGB“ und den dazugehörigen Musterformulierungen bereits einen Orientierungsrahmen für die Baugenehmigungsbehörden im Land Berlin geschaffen.

Die Identifizierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau wird auf allen in Betracht kommenden Flächenkategorien als Einzelfallprüfung auf Grundlage eines konkreten Projekts durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Form des sogenannten Bauturbo Quick-Checks durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine unverbindliche Vorprüfung.

Zusätzlich enthält die geltende Bauordnung Berlin als Bestimmung zur Erleichterung des Wohnungsbaus in § 62 Absatz 2 Nr. 1c BauO Bln eine Regelung, wonach ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt ist, wenn es die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im

Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB zum Gegenstand hat. Darüber hinaus entfällt nach § 39 Absatz 4 BauO Bln die Pflicht zur Schaffung eines Aufzugs beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse, was ein erhebliches Kostenersparnis darstellt. Ebenfalls erleichtert § 6 Absatz 9 BauO Bln in einem bestimmten Rahmen die Anforderungen an Abstandsflächen bei Umnutzung, Dachgeschossausbau und Aufstockung. Mit den Regelungen in § 48 Absatz 5 bis 7 BauO Bln bestehen zudem Erleichterungen von z. B. brandschutztechnischen Anforderungen bei Umnutzung, Dachgeschossausbau und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken. Im geplanten Gesetz für einfaches Bauen sind noch einmal weitergehende Erleichterungen vorgesehen.

Die Umnutzung bestehender Bauflächen im Genehmigungsverfahren wird im Einzelfall geprüft, wobei insbesondere immissionsschutzrechtliche Anforderungen und überörtliche Planungsvorgaben zu beachten sind. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben für die Umsetzung entsprechender Projekte die Möglichkeit, erste Ideen in den Bauberatungen in den Bezirken zu besprechen und dort Unterstützung für die Umsetzung zu erhalten, auf deren Grundlage sie dann eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag stellen können. Bereits umgesetzt ist zum Beispiel die Instandsetzung und Umnutzung des ehemaligen GESOBAU-Verwaltungsgebäudes am Wilhelmsruher Damm 142 in ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit insgesamt 66 neuen und 6 Bestandswohnungen. Genehmigt und mit Baubeginn im Januar 2027 anvisiert ist zum Beispiel die Umnutzung der historischen Möbelfabrik J. C. Pfaff am Maybachufer 48-52 in Berlin-Neukölln. Dort sollen 160 Mietwohnungen, davon 90 gefördert sowie 24 Gewerbeeinheiten für Nahversorgung, Kunst und Kultur, Erziehung, Gesundheitsvorsorge sowie Büro- und Dienstleistungen entstehen.

Darüber hinaus steht im Land Berlin bereits seit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2022 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein explizites Fördermodell für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nutzungsänderungen von Gewerbeobjekten oder anderen Nicht-Wohngebäuden zur Verfügung. Voraussetzung ist ein „wesentlicher Bauaufwand“ mit Baukosten von über 1.500 € je m² Nutzungsfläche. Die Förderkonditionen (Höhe von Darlehen/Baukostenzuschuss) sowie Sozialbindungen (Anteile der WBS-Haushalte/-Stufen und Miethöhen) werden bei Herstellung einer angemessenen Wirtschaftlichkeit des Vorhabens spezifisch abgeleitet. Auf Bundesebene gibt es seit Juli 2026 das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ des Bundesbauministeriums, umgesetzt über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Gewährt wird ein Zuschuss von bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit, wenn aus leerstehenden Gewerbeimmobilien Wohneinheiten geschaffen werden und mindestens das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EEd) erreicht wird. Die Förderung kann mit anderen Förderungen kombiniert werden, ist aber auf 300.000 € pro Unternehmen gedeckelt (entspricht 10 WE mit Maximal-Förderung). Es gelten keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen.

Auf europäischer Ebene wird voraussichtlich im Rahmen des mehrjährigen Finanzrahmens 2028-2035 das „Wohnen“ als Förderziel der Kohäsionspolitik integriert, sodass „Wohnen“ Teil von Maßnahmen der „Nachhaltigen Stadtentwicklung“ werden könnte. Perspektivisch sind insoweit europäische Förderungen innovativer Projekte der Umwandlung von Gewerbe zu Wohnraum denkbar – bei adäquater Mittelausstattung innerhalb des mehrstufigen Verteilungsverfahrens europäischer Strukturfördermittel.

Von den bestehenden Fördermöglichkeiten ist ausschließlich die Landes-Förderung mit Preisbindungen bzw. der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum verbunden. Ihre Inanspruchnahme ist freiwillig.

Neben der Schaffung von Wohnraum ist und bleibt der Bedarf und die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen in Berlin absehbar hoch. Um diesen Bedarf zu decken, werden differenzierte Flächentypen für ein breites Branchenspektrum (u. a. verarbeitendes Gewerbe, innovative Produktion, Logistik, Handwerk, Energiewirtschaft und Informations- und Kommunikationstechnologien) benötigt. Mit dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 wird der planerische Rahmen auf gesamtstädtischer Ebene für die Gewerbeflächensicherung und -entwicklung gesetzt.

Eine anteilige Nutzung der bislang für gewerbliche oder industrielle Ansiedlungen vorgehaltenen Flächen für Werks-, Arbeiter- und Auszubildendenwohnungen wird im Einzelfall geprüft. Wichtige Entscheidungskriterien sind entsprechende Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Vermeidung von „Wohninseln“ inmitten von Gewerbegebieten, die besondere Schutzbedürftigkeit von insbesondere Flächen bzw. Unternehmen des produktionsgeprägten Bereichs (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich – EpB des StEP Wirtschaft 2040), die Standortsicherheit benachbarter emittierender Betriebe sowie die Berücksichtigung von Erweiterungs- und künftigen Ansiedlungsinteressen von Unternehmen.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 08.09.2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen