

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Jan Lehmann (SPD)

vom 21. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Februar 2022)

zum Thema:

**Anzahl der Zimmer der Wohnungen der städtischen
Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 09. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mrz. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Jan Lehmann (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11050
vom 21. Februar 2022
über Anzahl der Zimmer der Wohnungen der städtischen
Wohnungsbaugesellschaften

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten.

Frage 1:

Wie verteilen sich die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf die Anzahl der Zimmer (1, 2, 3, 4 oder mehr Zimmer)?

Antwort zu 1:

Abb.: Anteil der Wohnungen in den Größenklassen bei den LWU

	1 -2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume
Degewo	53,7	34,1	12,2
GESOBAU AG	52,1	33,7	14,2
Gewobag	57,0	32,0	11,0
HOWOGE	46,0	38,6	15,4
SUL	49,6	36,9	13,5
WBM	52,7	33,8	13,5
Summe (Durchschnitt)	52,1	34,8	13,1

*Quelle: Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der LWU Berlins: Gesamtbericht 2020, Band 2, S.101-105

Frage 2:

Wie gestaltet sich die Verteilung bei deren laufenden oder geplanten Bauvorhaben?

Antwort zu 2:

Im Rahmen der (Entwurfs)planung wird in der Regel die Anzahl der neu zu errichtenden Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) projektkonkret geplant. Dabei sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Die Anzahl der Wohnungen ist insbesondere von den bau- und planungsrechtlichen Vorgaben abhängig. Darüber hinaus orientiert sich die Größe der Wohnungen an den aktuellen Wohnungsbauförderbedingungen und den dort festgelegten Wohnungsgrößen.

Die LWU nutzen zum Teil auch ihr eigenes Wohnungsbewertungssystem, das in der Qualitätssicherung und Bewertung von Wohnungstypen und deren Nutzbarkeit auf Projektebene eingesetzt wird. Die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen ergibt sich aus dem baulich Machbaren und dem gewünschten Nutzungsmix. Der Wohnungsmix wird immer anhand von Analysen auf Quartiersebene ermittelt.

Auf dieser Grundlage und in Abhängigkeit vom konkreten Umfeld bzw. der Lage in der Stadt und nach der zu erwartenden Nachfrage wird entschieden. In der Regel wird die maximal zulässige Wohnungsanzahl angestrebt um einen möglichst großen Beitrag zur Neubauoffensive für Berlin zu leisten.

Ein übergeordnetes Ziel gemäß der Satzung der LWU ist dabei immer, breiten Schichten der Bevölkerung und somit unterschiedlichen Zielgruppen passenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Frage 3:

Wie hoch schätzt der Senat den Bedarf an Wohnungen je nach unterschiedlicher Zimmeranzahl ein?

Frage 4:

Ist den Antworten vonseiten des Senats etwas hinzuzufügen?

Antwort zu 3:

Der Wohnraumbedarfsbericht wurde durch das Land Berlin ermittelt und beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Berlin. Der Wohnraumbedarfsbericht ist unter dem Link: [Wohnraumbedarfsbericht2019.pdf \(berlin.de\)](#) abrufbar. Der Datenstand des Berichts sind die bei Erstellung letzten verfügbaren Angaben vom 31.12.2017 (Daten der Amtlichen Statistik) bzw. vom 30.09.2018 (Angebotsmieten).

Der Wohnraumbedarfsbericht gibt im Wesentlichen Auskunft zum quantitativen Wohnraumbedarf. Für die Wohnraumversorgung von besonderen Bedarfsgruppen wie. z.B. Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern, Haushalten mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern unter 18 Jahren sowie Personen mit spezifischem Wohnbedarf enthält der Bericht im speziellen auch Angabe zu Wohnungsgrößen:

Das rechnerische Versorgungsdefizit der mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß des Wohnraumbedarfsberichtes beläuft sich bei Transferleistungsempfangenden auf 66.463 Wohnungen für Einpersonenhaushalte und 3.568 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes sowie des anhaltenden und sich aktuell verstärkenden Zuzugs durch geflüchtete Menschen ist aber auch für die kommenden Jahre auch von einem steigenden Bedarf an Wohnungen mit mehr als drei Räumen auszugehen.

Berlin, den 9. März 2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen