

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Stefanie Bung (CDU)**

vom 23. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2022)

zum Thema:

**Ausbau von Dachgeschosswohnungen in Berlin**

und **Antwort** vom 07. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Sep. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Stefanie Bung (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 13 011

vom 23.08.2022

über Ausbau von Dachgeschosswohnungen in Berlin

---

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Andreas Geisel hat erklärt, dass er das Potenzial für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen „im fünfstelligen Bereich“ für Berlin sieht. Welche Maßnahmen sind vom Berliner Senat geplant, die den Ausbau von potenziell mehr als 10.000 Dachgeschosswohnungen beschleunigen können?

Antwort zu 1:

In der BauO Bln wurden zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus bereits frühzeitig Änderungen vorgenommen, um den Ausbau von Dachgeschosswohnungen zu fördern. So wurde schon 1997 der heutige § 39 = Aufzüge (damals § 34 BauO Bln) dahingehend ergänzt, dass beim nachträglichen Ausbau des Obersten Geschosses zu Wohnzwecken kein Aufzug hergestellt werden muss, da dieser gerade bei der Nachrüstung im Bestand einen erheblichen Kostenfaktor darstellt.

Der jetzige Entwurf zum 6. Gesetz zur Änderung der BauO Bln enthält eine Regelung, dass bei einer Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, welche in den Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) fallen, diese grundsätzlich genehmigungsfrei gestellt sind und hier kein Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt werden muss. Diese geplante Verfahrensbeschleunigung würde ebenfalls zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus führen.

Im Bereich des Bauplanungsrechts wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 die Möglichkeiten zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans durch § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch ergänzt. Danach kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Senat hat im Dezember 2021 eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB erlassen, die ganz Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Damit hat der Senat die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB in den Berliner Bezirken geschaffen. Zu weiteren Anwendungsfragen erstellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen derzeit eine Handreichung.

Frage 2:

Wie viele Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen wurden 2021 in Berlin gestellt?

Antwort zu 2:

Diese Anträge werden bei den Bauaufsichtsämtern der Bezirke gestellt. Folgende Bezirke haben dazu Antworten übermittelt:

Bezirksamt Charlottenburg Wilmersdorf:

Im Jahr 2021 wurden 88 Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen bei der Bauaufsicht von Charlottenburg-Wilmersdorf gestellt. Diese Anzahl bezieht sich auf den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, wobei dazu auch der Abriss und Wiederaufbau mit geringfügiger Änderung der Kubatur in Bezug auf Dachneigungen und Traufhöhen des Dachgeschosses und Aufstockungen zählen. Nicht berücksichtigt wurden nachträgliche Legalisierungen, die Zusammenlegung von bestehenden Wohneinheiten sowie nachträgliche Änderungen bzw. Legalisierungen.

Bezirksamt Lichtenberg:

In Berlin Lichtenberg wurden 2021 14 Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen gestellt.

Bezirksamt Marzahn Hellersdorf:

Im Jahr 2021 wurden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 10 Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Zweck des Dachgeschossausbaus in einem bestehenden Wohngebäude gestellt.

In drei Gebäuden wurde durch die Ausbaumaßnahme jeweils eine Wohnung geschaffen. In den anderen Fällen wurde durch die Baumaßnahme Wohnfläche hinzugewonnen (Erweiterung einer bestehenden Wohnung).

Bezirksamt Mitte:

Es wurden 102 Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen im Bezirk Mitte gestellt.

Bezirksamt Neukölln:

Das elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) lässt eine auf die Anfrage passende Suche wegen unzureichender Suchparameter nicht zu.

Um an die gewünschten Informationen für den angefragten Zeitraum zu gelangen, müssten daher alle Vorgänge geöffnet und dahingehend durchgesehen werden. Dies ist - insbesondere in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit sowie mit einem vertretbaren Personal- / Verwaltungsaufwand - nicht möglich.

Bezirksamt Reinickendorf:

Der Bezirk Reinickendorf führt keine eigenständige Statistik über den Dachgeschoßwohnungsausbau, da diese Angaben nicht für die bauaufsichtliche Tätigkeit benötigt werden. Auch kann dieses im elektronischen Baugenehmigungsverfahren (eBG) nicht gefiltert werden. Daher können keine Daten dazu bereitgestellt werden. Das eBG ist als Instrument für die Erstellung einer Baustatistik nicht geeignet.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg:

Die nachfolgenden Zahlen wurden ermittelt anhand von Daten gem. eBG und deren nachfolgender händischer Auswertung, da das eBG kein Instrument der Baustatistik ist und daher nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht Auswertungen der nachgefragten Art zulässt. In 2021 wurden hier insgesamt 37 Anträge für den Ausbau bisher ungenutzter Dachräume zu Wohnzwecken gestellt (ohne Erweiterungen in Einfamilienhäusern, ohne Aufstockung von Gebäuden mit Flachdächern, jedoch mit Abriss des Bestandsdaches und anschließendem Neuaufbau eines Daches mit Wohnnutzung, in einem Fall Dachneuaufbau nach Beseitigung eines kriegsfolgebedingten Notdaches).

Bezirksamt Pankow:

Im Bezirksamt Pankow wurden im Jahr 2021 ca. 45 Bauanträge gestellt, die den Ausbau von Dachgeschossen betreffen. Diese Anzahl wurde jedoch per einfacher Stichwortsuche im elektronischen Bauverwaltungsprogramm eBG ermittelt, da innerhalb des eBG keine Statistikfunktion besteht. Die ermittelte Anzahl ist somit lediglich eine Circa-angabe. Eine

händische Recherche aller Bauantragsakten, die für eine korrekte Angabe erforderlich wäre, ist aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen nicht leistbar.

Bezirksamt Treptow- Köpenick:

Es sei zu Beginn darauf hingewiesen, dass die folgenden Zahlen der zugrundeliegenden Recherche mit dem eBG ausgelesen wurde. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm, kein Statistik-Programm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die Auswertung erfolgt manuell, daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar, weshalb keine Gewähr für die Beantwortung übernommen wird. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung.

Im Jahr 2021 wurden im Stadtentwicklungsamt 71 Anträge für den Dachgeschossausbau erfasst.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

Es gibt im BWA keine Erfassung, die sich spezifisch auf die Zahl der Antragstellungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit Wohnungen in 2021 bezieht.

Diese Information wird für das bauaufsichtliche Verwaltungshandeln nicht benötigt.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurden in 2021 57 Anträge auf Dachgeschossausbau gestellt.

Frage 3:

Wie viele Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen wurden 2021 erteilt?

Antwort zu 3:

Die Genehmigungen werden durch die Bauaufsichtsämter der Bezirke erteilt. Folgende Bezirke haben dazu Antworten übermittelt:

Bezirksamt Charlottenburg Wilmersdorf:

Im Jahr 2021 wurden 42 Mitteilungen nach § 62 BauO Bln bzw. 23 Genehmigungen nach § 63 BauO Bln für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen von der Bauaufsicht von Charlottenburg-Wilmersdorf erteilt.

Bezirksamt Lichtenberg:

In Berlin Lichtenberg wurden 2021 9 Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen erteilt.

Bezirksamt Marzahn Hellersdorf:

Alle 10 Anträge auf Dachgeschossausbau wurden genehmigt.

Bezirksamt Mitte:

Es wurden 70 Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen im Bezirk Mitte erteilt

Bezirksamt Neukölln:

Siehe Ausführung zu Frage 2.

Bezirksamt Reinickendorf:

Siehe Ausführung zu Frage 2.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg:

In 2021 wurden insgesamt 26 Genehmigungen (einschl. erfolgreich abgeschlossener Genehmigungsverfahren) für den Ausbau bisher ungenutzter Dachräume zu Wohnzwecken im Sinne der Beantwortung der Frage 2 erteilt.

Bezirksamt Pankow:

Im Bezirksamt Pankow wurden im Jahr 2021 ca. 25 Baugenehmigungen erteilt, die den Ausbau von Dachgeschossen betreffen. Hinsichtlich der Ermittlungsmethode – siehe Frage 2.

Bezirksamt Treptow- Köpenick:

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da Baugenehmigungsbescheide nicht nach ihrem Inhalt statistisch erfasst werden.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

Es gibt im BWA keine Erfassung, die sich spezifisch auf die Zahl der Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit Wohnungen in 2021 bezieht.

Diese Information wird für das bauaufsichtliche Verwaltungshandeln nicht benötigt.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurden in 2021 43 Anträge auf Dachgeschossausbau genehmigt.

Frage 4:

Wie viele Anträge zum Ausbau von Dachgeschosswohnungen sind 2022 bisher eingegangen, und wie viele wurden davon bereits bewilligt oder abgelehnt?

Antwort zu 4:

Folgende Bezirke haben dazu Antworten übermittelt:

Bezirksamt Charlottenburg Wilmersdorf:

Im Jahr 2022 sind 25 Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen bei der Bauaufsicht von Charlottenburg-Wilmersdorf eingegangen. Bisher wurden 3 Mitteilungen nach

§ 62 BauO Bln bzw. 3 Genehmigungen nach § 63 BauO Bln erteilt. Es hat keine Unter- bzw. Versagung gegeben.

Bezirksamt Lichtenberg:

In Berlin Lichtenberg wurden bisher im Jahr 2022 5 Anträge für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen gestellt. Davon wurden 3 bereits genehmigt. Die anderen beiden Anträge sind noch im Verfahren, versagt wurde bisher keiner.

Bezirksamt Marzahn Hellersdorf:

Im Jahr 2022 wurde im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bisher ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau – Schaffung einer neuen Wohnung – genehmigt. In vier weiteren Fällen wurden Anträge gestellt, den vorhandenen Wohnraum ins bisher ungenutzte Dachgeschoss zu erweitern (analog 2021).

Bezirksamt Mitte:

Es sind 44 Anträge eingegangen, 18 davon wurden genehmigt und es gab keine Versagung.

Bezirksamt Neukölln:

Siehe Ausführung zu Frage 2.

Bezirksamt Reinickendorf:

Siehe Ausführung zu Frage 2.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg:

Neueingänge: 24

Davon genehmigt (einschl. erfolgreich abgeschlossener Genehmigungsfreistellungsverfahren): 5 davon versagt (einschl. Antragsrücknahme sowie Unterlagenrückgabe, da geforderte Unterlagen nicht eingereicht wurden): 4 davon in Bearbeitung: 15 (in aller Regel wegen fehlender Unterlagen)

(Hinweis: Datenstand der Antwort zu Frage 4: 25.8.2022)

Bezirksamt Pankow:

Im Bezirksamt Pankow wurden in 2022 bislang ca. 20 Bauanträge gestellt. Es wurden davon bisher noch keine Baugenehmigungen erteilt oder versagt.

Bezirksamt Treptow- Köpenick:

Zum ersten Teil der Frage: Im Jahr 2022 wurden im Stadtentwicklungsamt 27 Anträge für den Dachgeschossausbau registriert.

Der Rest der Frage kann nicht beantwortet werden, da Baugenehmigungsbescheide nicht nach ihrem Inhalt statistisch erfasst werden.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

Es gibt im BWA keine Erfassung, die sich spezifisch auf die bisherige Zahl der Antragstellungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit Wohnungen in 2022 bezieht.

Es gibt im BWA keine Erfassung, die sich spezifisch auf die Zahl der bereits erteilten Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit Wohnungen in 2022 bezieht.

Es gibt im BWA keine Erfassung, die sich spezifisch auf die Zahl der bisher erteilten Versagungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit Wohnungen in 2022 bezieht.

Diese Informationen werden für das bauaufsichtliche Verwaltungshandeln nicht benötigt.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurden bis zum 30.08.2022 39 Anträge auf Dachgeschossausbau gestellt. Davon wurden sechs Anträge genehmigt und bis dato kein Antrag versagt.

Frage 5:

Sind in den letzten zwölf Monaten Maßnahmen durchgeführt worden, um die Auflagen für den Ausbau von Dachgeschosswohnungen in Berlin für Bauträger zu reduzieren?

Antwort zu 5:

Eine Beantwortung der Frage erfordert zunächst eine Präzisierung des Begriffs „Auflagen“, da nicht klar ist, was mit „Auflagen“ gemeint ist.

Berlin, den 7.9.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen