

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 24. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2023)

zum Thema:

**Bauüberhang in Berlin – was weiß und was tut der Senat?**

und **Antwort** vom 04. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. August 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16228

vom 24.07.2023

über Bauüberhang in Berlin – was weiß und was tut der Senat?

---

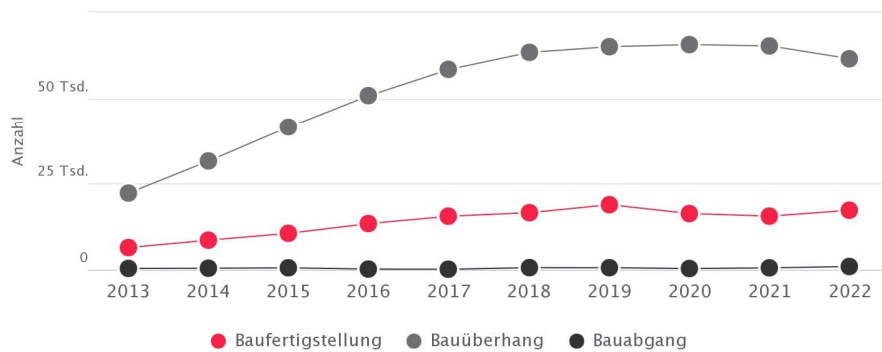
Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wie hat sich der Bauüberhang in Berlin in den vergangenen fünf Jahren entwickelt? Bitte getrennt nach Bezirken und für Gesamtberlin angeben. Bitte die Anzahl betroffener Wohneinheiten und die durchschnittliche Dauer zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und der Fertigstellung des Vorhabens – also des Daseins als Bauüberhang – angeben.

Antwort zu 1:

Die nach Bezirken und Gesamt-Berlin sortierten Bauüberhangsstatistiken für die jeweiligen Jahrgänge befinden sich in den jährlichen statistischen Berichten des Amts für Statistik (URL vom 03.08.2023: [Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin und Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de)). Da die in der Statistik genannten Zahlen keinem konkreten Projekt zugeordnet werden, können zur durchschnittlichen Dauer zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und der Fertigstellung des Vorhabens bzw. der Aufnahme der Nutzung keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf Grund von § 73 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bauordnung Berlin (BauO Bln, Geltungsdauer einer Baugenehmigung) und der Option der Fristverlängerung der Baubeginnanzeige nach § 73 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln, erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs jedoch im Durchschnitt 6 bis 8 Jahre.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## Frage 2:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Gründe (und deren Häufigkeiten) für die ausbleibende Fertigstellung genehmigter Wohnungsvorhaben?

## Antwort zu 2:

In Gesprächen mit Projektentwicklern und Projektentwicklerinnen wird bei Wohnungsbauprojekten oft auf die instabilen und unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verwiesen wie zum Beispiel Zins- und Preissteigerungen, Baustoffmangel, Energiekrise sowie Fachkräftemangel. Auch Nachbarklagen können die Baufertigstellung verzögern.

Wie eine Sonderauswertung der Statistik der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2019 zeigt, konnten spekulative Verzögerungen und dadurch ausstehende Fertigstellungen nicht nachgewiesen werden.

## Frage 3:

Hat der Senat darüber hinaus einen umfassenden Überblick über baureife Grundstücke, für die noch keine Baugenehmigung vorliegt? Bitte angeben, ob Baureife qua Bebauungsplan oder § 34 BauGB besteht, wie viele Wohneinheiten jeweils realisiert werden könnten, wer Eigentümer\*in ist (öffentlich/genossenschaftlich/privat) und ob Planungen für einen Baubeginn (Bauvoranfrage/Antrag auf Baugenehmigung) bekannt sind.

## Antwort zu 3:

Da eine strukturierte Erfassung baureifer Grundstücke nicht vorliegt, können dies betreffend keine weiteren Angaben gemacht werden.

## Frage 4:

Sind dem Senat Grundstücke bekannt, die im Gebiet eines Bebauungsplans mit Vorschriften über den Bau von Sozialwohnungen liegen, bei denen kein Baubeginn absehbar ist (Bauvoranfrage, Antrag auf Baugenehmigung)?

## Antwort zu 4:

Nein.

Frage 5:

Gibt es unter den in Frage 3 beschriebenen Grundstücken solche, bei denen der Senat eine Bebauung aus heutiger Sicht nicht mehr für wünschenswert hält?

- a. Nach welchen Kriterien bewertet der Senat dies?
- b. Welche Maßnahmen sieht der Senat, um in diesen Fällen Abhilfe zu leisten?

Antwort zu 5:

Siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 6:

Welche Strategie verfolgt der Senat, um den Bauüberhang abzubauen bzw. die Bebauung baureifer Grundstücke, bei denen eine Bebauung auch aus heutiger Sicht sinnvoll erscheint, in die Wege zu leiten?

- a. Werden Eigentümer\*innen gezielt durch den Senat oder die Bezirke angesprochen?
- b. Werden diese auf die Möglichkeiten der sozialen Neubauförderung aufmerksam gemacht?
- c. Werden diese freundlich mit der Perspektive eines Baugebotes konfrontiert?
- d. Verfolgt der Senat gezielt den Ankauf betroffener, auch kleinerer baureifer Grundstücke?

Antwort zu 6:

- a. Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Projektentwickler und Projektentwicklerinnen werden proaktiv und gezielt anlassbezogen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesprochen.
- b. Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Projektentwickler und Projektentwicklerinnen werden auf die Möglichkeiten der sozialen Neubauförderung hingewiesen. Über die Konditionen der sozialen Wohnungsneubauförderung und deren Verbesserung werden darüber hinaus regelmäßig alle wohnungswirtschaftlichen Verbände informiert, die wiederum ihre Mitglieder entsprechend informieren. Weiterhin sind auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie der Investitionsbank Berlin (IBB) die Förderbedingungen als auch Kontakte/Angebote für Einzelberatungen benannt, so dass für Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Projektentwickler und Projektentwicklerinnen niedrigschwellige Beratungsangebote bestehen.
- c. Das kann nicht pauschal beantwortet werden, sondern ist von den jeweiligen Gegebenheiten abhängig.
- d. Über den Ankauf von Grundstücken wird nach den entsprechenden Vorgaben des Haushaltsgesetzgebers entschieden.

Berlin, den 04.08.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen