

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)**

vom 19. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. November 2023)

zum Thema:

Meldeverzögerungen bei Baufertigstellungen und Ermittlung der Gründe für den Bauüberhang

und **Antwort** vom 7. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Dezember 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17419

vom 19. November 2023

über Meldeverzögerungen bei Baufertigstellungen und Ermittlung der Gründe für den Bauüberhang

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

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 und das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Laut einem Zeitungsbericht auf Basis von Angaben des Landesamtes für Statistik Berlin-Brandenburg weichen die Jahre der tatsächlichen Fertigstellungen von Wohnungen in Berlin zum Teil erheblich von den Berichtsjahren der Statistik ab. In der Spitze im Jahr 2022 um rund 20 Prozent. Wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund der auch politischen Bedeutung und politischen Steuerung diesen Sachverhalt?

Antwort zu 1:

Die Diskrepanz zwischen den Jahren der tatsächlichen Fertigstellungen von Wohnungen und den Berichtsjahren der Statistik wird grundsätzlich als bedeutsam bewertet; insbesondere aufgrund der Erfordernis einer effizienten Steuerungs politik im Wohnungsbau.

Frage 2:

Wie kommen diese Abweichungen nach Einschätzung des Senats zustande und was tut er, um solch Abweichungen zukünftig zu verhindern?

Antwort zu 2:

Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen Fertigstellungen von Wohnungen und den Berichtsjahren der Statistik können auf verschiedene Faktoren zurückgeführt werden. U.a. kann es durch Verzögerungen bei der Datenberichtserstattung zu einer Untererfassung der tatsächlichen Fertigstellungen kommen. Theoretisch ist auch eine Übererfassung (Inventureffekt) möglich. Es ist zudem anzunehmen, dass die sachgerechte Bewertung des Bautenstandes in den Jahren 2019/2020 durch die teilweise Begehung vor Ort bzw. durch externe Dienstleister möglich gewesen ist. Die Jahresendmeldungen zu den Jahren 2021/2022 wurden hingegen wesentlich durch das Meldeverhalten der Bauherrinnen und Bauherren beeinflusst.

Die zu ergreifenden Maßnahmen können je nach den identifizierten Ursachen der Diskrepanzen variieren.

Insgesamt wird von allen Beteiligten (Bauherrinnen und Bauherren, Berliner Bezirken, Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) angestrebt werden, die Datengrundlage zu verbessern, um eine genauere Bewertung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Frage 3:

Inwieweit haben diese Abweichungen Einfluss auf die Erstellung der Bauüberhang-Statistik?

Antwort zu 3:

Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen Fertigstellungen von Wohnungen und den Berichtsjahren der Statistik können sich auch auf die Erstellung der Bauüberhang-Statistik auswirken.

Eine genauere Erfassung könnte u.a. dazu führen, dass sich die Baufertigstellungen in der Statistik erhöhen und der Bauüberhang sich verringert.

Die Bauüberhang-Statistik ist ein wichtiger Indikator für die Analyse des Wohnungsmarktes und stellt das Potential der Fertigstellungen der nächsten Jahre dar.

Frage 4:

Wie werden die Gründe für und die Dauer der Bauüberhänge ermittelt?

Antwort zu 4:

Die Bezirke haben Folgendes mitgeteilt:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ermittelt im Rahmen der Feststellung des Bauüberhangs zum 31.12. des jeweiligen Jahres die Bautenstände nach aktuellem Sachstand und übergibt diese an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS).

In der Praxis werden die Bautenstände i.d.R. von der Bauaufsichtsbehörde beim Vorhabenträger abgefragt, bzw. vereinzelt durch Ortskontrollen ermittelt. Aus Kapazitätsgründen kann nicht jede Adresse abgelaufen werden, so dass es vorkommen kann, dass die Rückmeldungen der Vorhabenträger verspätet eingehen und nachgemeldet werden müssen.

Bezirksamt Lichtenberg

Gründe für Bauüberhänge werden vom Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Untere Denkmalschutzbehörde im Stadtentwicklungsamt Lichtenberg nicht ermittelt.

Die Dauer von Bauüberhängen ist für den Fachbereich nur im Hinblick auf die Geltungsdauer der Genehmigungen gemäß § 73 BauOBln von Relevanz und werden regelmäßig dahingehend kontrolliert.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Einer Ermittlung von Gründen für nicht ausgenutztes Baurecht erfolgt im Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz nicht systematisch. Die Gründe können unterschiedlicher Natur sein. Es können aufgrund der wirtschaftlichen Lage Bauprojekte zurückgestellt werden oder Grundstücke werden mit Baugenehmigung verkauft, jedoch hat der/die Käufer/in andere Vorstellungen von dem Grundstück und beantragt somit einen neuen geänderten Bauantrag.

Die Anzahl der genehmigten und im Bau befindlichen Vorhaben werden systematisch vom Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg über die Statistikbögen (Teil der Bauvorlagen bei einem Bauantrag) erfasst. Diese Daten sind für jede/n über die Webseite des Landesamtes für Statistik Berlin Brandenburg abrufbar. Zusätzlich werden Anfang jeden Jahres alle Vorgänge ohne angezeigten Baubeginn nach Aufforderungen vom Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg an die zuständigen Bauaufsichten übermittelt, durch diese überprüft und somit der Bauüberhang ermittelt.

Bezirksamt Mitte

Mitteilungen zu den bauaufsichtlichen Fertigstellungen erfolgen von der Bauaufsicht gegenüber dem Landesamt für Statistik sowohl im Laufe des Jahres als auch im Rahmen der einmal jährlichen Bearbeitung der Bauüberhangsliste. Gründe für vermeintlich lange Bauzeiten und Bauüberhänge werden in diesem Zusammenhang von Seiten der Bauaufsichtsbehörden nicht ermittelt.

Bezirksamt Neukölln

Fehlanzeige. Der Bezirk übermittelt den Bautenstand fristgemäß an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg. Gründe für und die Dauer der Bauüberhänge werden nicht ermittelt.

Bezirksamt Pankow

Die Bauaufsichtsbehörde des BA Pankow ermittelt keine Gründe für die Dauer der Bauüberhänge.

Anmerkung:

Der Zeitungsbericht ist dem FB BWA nicht bekannt. Inwiefern das BA Pankow betroffen sein könnte, ist daher nicht bewertungsfähig. Grundsätzlich meldet das BA Pankow dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg alle erforderlichen Angaben fristgemäß, was einen hohen personellen Aufwand erfordert.

Für 2023 sind es 1.506 Bauvorhaben, die aktuell hinsichtlich ihres Bautenstandes zu kontrollieren sind.

Bezirksamt Reinickendorf

Zunächst sei anzumerken, dass über die Gründe und die Dauer der Bauüberhänge keine Statistik geführt wird und das Bezirksamt lediglich die statistischen Zahlen zu den genehmigten Bauanträgen, zu Baubeginn und Baufertigstellung an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg meldet. Daher kann das Bezirksamt keine Auskunft darüber geben, aus welchem Grund und in welcher Größenordnung Bauanträge nicht oder später umgesetzt werden.

Allgemein zu den Gründen können bestimmte Aspekte ohne Berücksichtigung der tatsächlich vorkommenden Anzahl angeführt werden:

- Es werden Grundstücke mit zuvor erteilter Baugenehmigung weiterverkauft. Die neuen Eigentümer stellen meist neue Bauanträge, so dass es zu mehreren Bauanträgen für das gleiche Grundstück kommt.
- Die Baufertigstellung muss durch die Bauherrinnen und Bauherren angezeigt werden. Hier kommt es mitunter zu Verzögerungen über die Jahreswechsel hinaus, so dass es mitunter zu Schwankungen in der statistischen Darstellung kommt und in den aktuellen Monaten bereits fertiggestellte Bauvorhaben noch nicht berücksichtigt sind
- Die stark gestiegenen Baukosten führen dazu, dass Bauherren bereits genehmigte Bauvorhaben nicht realisieren oder verschieben.

Bezirksamt Spandau

Für die Beantwortung der Fragen sind der Berliner Senat bzw. das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg zuständig. Zudem können die Fragen vom Bezirk nicht beantwortet werden. Informationen über in anderen Bezirken möglicherweise verspätet abgegebene Statistikbögen liegen uns nicht vor. Angaben zu denen im Zeitraum von 2016 bis 2022 fertiggestellten Wohnungen (Frage 7) findet sich auf den öffentlichen Seiten des Landesamts für Statistik Berlin-Brandenburg.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Die Gründe für Bauüberhänge, bzw. das Nichtausführen von Baugenehmigungen, werden von der Bau- und Wohnungsaufsicht nicht ermittelt. Diese können von der hiesigen Behörde auch nicht festgestellt werden. Die Bauherrin bzw. der Bauherr ist auch nicht verpflichtet diese mitzuteilen.

Die Bau- und Wohnungsaufsicht ermittelt in den entsprechenden Fällen die notwendigen Daten aus dem eBG-System und schickt in Einzelfällen den Außendienst zur Sachstandüberprüfung zu den entsprechenden Objekten. Der jeweilige Zustand wird in 4 Kategorien eingeteilt. 1. Noch nicht begonnen, 2. Im Bau, aber noch nicht unter Dach, 3. Unter Dach (rohbaufertig) und 4. Baugenehmigung ist erloschen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Der Begriff Bauüberhang vermittelt u.U. den falschen Eindruck einer Verzögerung der Bauausführung. Tatsächlich beschreiben aber Bauüberhänge lediglich die Zeit zwischen der Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung und dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder

dem Erlöschen der Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung. Befindet sich ein Bauvorhaben während des willkürlich gewählten Zeitpunkts der Ermittlung des Bauüberhangs noch in der Realisierung, wird es als Bauüberhang registriert, auch wenn es schnellstmöglich umgesetzt wird. Die in diesem Zusammenhang vom Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragte „Fertigstellung“ wird schon seit langem nicht mehr erfasst. Vom Bauherrn anzuzeigen ist stattdessen die Nutzungsaufnahme (Formular 112). Dies vorausgeschickt lautet die Antwort wie folgt:

Die Gründe für den Bauüberhang und dessen Dauer sind im Einzelfall nicht bekannt und werden auch nicht ermittelt. Weder eine Baugenehmigung noch eine Genehmigungsfreistellung verpflichtet die Bauherren bzw. den Bauherrn zur Bauausführung. Er kann hierauf völlig verzichten. Im Übrigen kann er von seinem Baurecht im Rahmen der gesetzlichen Fristen (§ 62 Abs. 3 Satz 4 BauO Bln, § 73 BauO Bln) Gebrauch machen. Die Bauaufsicht wacht zwar über die Einhaltung der Fristen, hat aber im Übrigen keinen Anlass, die Entscheidung des Bauherrn zu hinterfragen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick

Die statistischen Erhebungsbögen zu Bauvorhaben sind gemäß Bauverfahrensverordnung Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Sie werden von Bauantragstellenden ausgefüllt und bei der Bauaufsicht eingereicht. Die Bauaufsicht leitet diese nach überschlägiger Plausibilitätsprüfung an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg weiter. Regelmäßig liefert die Bauaufsicht Treptow-Köpenick bis zum 5. Werktag des Monats die Genehmigungen bzw. Zustimmungen usw. des Vormonats an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg. Nach Aktenlage hat die Bauaufsicht keine Kenntnis des Baufortschritts zwischen Baubeginn und Innutzungsnahme. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen hier hilfsweise ihren persönlichen Kenntnisstand ein, falls die Umstände des Einzelfalls dies erlauben. Eine systematische Erfassung erfolgt aufgrund der Liberalisierung des Bauordnungsrechts nicht.

Bauherrinnen und Bauherren haben die Möglichkeit, in dem Erhebungsbogen den geplanten Fertigstellungstermin einzusetzen oder dieses Feld zunächst frei zu lassen.

Jedes Jahr Ende November übersendet das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg eine Liste aller genehmigten aber als noch nicht fertiggestellt gemeldeten Bauvorhaben (in Treptow-Köpenick 2022: 1.614 Bauvorhaben; 2023: 1.526 Bauvorhaben). Die Bearbeitung der Bauüberhangsstatistik erfolgt über Weihnachten zum Jahresanfang durch die Bauaufsicht nach Stand im eBG bzw. nach Aktenlage. Bei einer Reihe von Vorhaben sind auch Baustellenkontrollen erforderlich, um genaue Angaben machen zu können. Bei der abschließenden Sortierung der Bögen wird auf eine lückenlose Erfassung geachtet. Erfasst wird der Baufortschritt nach folgenden Kategorien:

- 1 = noch nicht begonnen
- 2 = im Bau, aber noch nicht unter Dach
- 3 = unter Dach (rohbaufertig)
- 4 = Baugenehmigung ist erloschen

Die Gründe für und die Dauer der Bauüberhänge wird nicht erfasst.

Frage 5:

Wie hoch war der Anteil nachgemeldeter Fertigstellungen von Wohnungen in den Jahren 2016 bis 2022 in jedem der Berliner Bezirke (bitte einzeln nach Bezirk und Jahr angeben)?

Antwort zu 5:

Siehe Tabelle Anlage 1

Hinweis zur Nummerierung

01 Mitte

02 Friedrichshain-Kreuzberg

03 Pankow

04 Charlottenburg-Wilmersdorf

05 Spandau

06 Steglitz-Zehlendorf

07 Tempelhof-Schöneberg

08 Neukölln

09 Treptow-Köpenick

10 Marzahn-Hellersdorf

11 Lichtenberg Hohenschönhausen

12 Reinickendorf

Frage 6:

In welchen Jahren sind die entsprechenden Wohnungen tatsächlich fertiggestellt worden und in welchen Jahren flossen sie in den statistischen Jahresbericht ein?

Antwort zu 6:

Siehe Tabelle Anlage 2

Frage 7:

Wie viele Wohnungen sind in den jeweiligen Jahren 2016 bis 2022 tatsächlich in den einzelnen Bezirken fertiggestellt worden (bitte nach Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je Bezirk und einzelнем Jahr auflisten)?

Antwort zu 7:

Siehe Tabelle Anlage 3

Frage 8:

Welche Rolle misst die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einer korrekten Wohnungsbau-Statistik zu und welche Schritte hat sie unternommen, um diese sicherzustellen?

Antwort zu 8:

Der korrekten Baustatistik wird eine bedeutende Rolle beigemessen, da sie eine wichtige Grundlage für die Planung, Entwicklung und Steuerung des Wohnungsbaus bildet. Eine präzise Statistik ermöglicht es, die Bedarfe im Wohnungsbau besser zu verstehen, Ressourcen effektiver zu verteilen und angemessene politische Maßnahmen zu entwickeln.

Um die Genauigkeit der Wohnungsbau-Statistik sicherzustellen, wird eine digitale Übertragungsmöglichkeit und direkte Abrufbarkeit der Daten durch das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS) beim elektronischen Baugenehmigungsverfahrenprogramm (ebG) entwickelt. Durch den Einbezug des ebGs wird eine medienbruchärmere Übermittlung der Bautenstandsmeldungen möglich sein. Diese Verbesserung der Erfassungsmethode wird wesentlichen Einfluss auf die Effizienz und Aktualität der Datensachlage haben.

Frage 9:

Seit dem Jahr 2019 liegt der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine interne Untersuchung zum Thema Bauüberhang vor. Welche Erkenntnisse hatte sie erbracht und welche Schlussfolgerungen hatte sie ergeben, wie den Problemen bei der Erhebung begegnet werden kann?

Antwort zu 9:

Eine 2019 durchgeführte Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen behandelte diverse Aspekte des Bauüberhangs. Diese Untersuchung ergab u.a., dass im Jahr 2017 5,9 % der gemeldeten fertiggestellten Wohnungen bereits in früheren Jahren fertiggestellt worden waren.

Das deutete darauf hin, dass vereinzelt unpräzise Angaben zum Baufortschritt durch die Bauherrin/den Bauherrn gemacht wurden. Diese Erkenntnis führte zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen, um die Situation zu verbessern. Für die jährliche Erfassung der Bauüberhänge in den Jahren 2019/2020 wurde bei Bezirken mit einem Unterstützungswunsch/Personalbedarf ein externes Dienstleistungsunternehmen beauftragt, durch die vereinzelte Inaugenscheinnahme der Bauvorhaben vor Ort, den Bautenstand aufzunehmen. Die aufgenommene Faktenkenntnis über den realen Bautenstand vor Ort konnte dadurch in die Statistik einfließen. Die Notwendigkeit einer Anpassung der Methoden zur Datenerfassung kann folglich dazu führen, dass die Berichterstattung präziser wird.

Berlin, den 07.12.2023

In Vertretung

Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2016 bis 2022 im Land Berlin

Anteil an Nachmeldungen für fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirk

Berichtsjahr	Bezirk											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2016	8,7%	52,9%	16,9%	5,9%	13,4%	13,9%	4,6%	1,5%	3,9%	2,3%	4,7%	8,6%
2017	0,9%	8,9%	7,0%	25,5%	4,7%	9,6%	4,8%	31,0%	2,2%	15,1%	0,6%	5,6%
2018	0,6%	5,5%	27,6%	18,4%	2,0%	14,4%	2,1%	2,1%	4,8%	18,6%	1,1%	12,8%
2019	15,2%	1,9%	14,2%	8,9%	1,7%	22,0%	44,3%	9,7%	5,7%	2,6%	0,3%	15,1%
2020	9,9%	0,4%	1,8%	3,4%	4,1%	16,7%	11,9%	0,7%	10,1%	0,7%	0,5%	3,9%
2021	17,4%	21,7%	8,7%	2,6%	2,5%	15,0%	8,2%	14,1%	35,7%	28,6%	3,2%	12,0%
2022	40,3%	5,0%	9,4%	18,0%	4,1%	44,5%	28,9%	12,8%	25,1%	6,6%	8,0%	63,3%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Diese Seite steht unter einer Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz.

2016 bis 2022 im Land Berlin

Anzahl von fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Jahr der Fertigstellung und Berichtsjahr¹

Jahr der Fertigstellung	Berichtsjahr						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2005	1	0	0	0	0	0	0
2006	0	0	0	0	0	0	0
2007	0	0	0	0	0	0	0
2008	0	0	0	0	0	0	0
2009	-1	0	0	0	0	0	0
2010	2	0	0	0	0	0	0
2011	2	4	2	4	0	0	0
2012	8	2	1	0	1	0	0
2013	50	8	19	0	2	1	0
2014	181	20	67	-2	5	335	0
2015	1.263	138	80	36	1	1	1
2016	12.153	978	237	160	0	5	8
2017	0	14.519	1.049	311	100	44	3
2018	0	0	15.251	1.471	109	60	9
2019	0	0	0	17.019	534	522	389
2020	0	0	0	0	15.585	1.556	567
2021	0	0	0	0	0	13.346	2.532
2022	0	0	0	0	0	0	13.801

¹ Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen kann einen negativen Wert ausweisen, wenn Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu einer Verringerung der Wohnungszahl, z.B. durch Zusammenlegungen, führen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Diese Seite steht unter einer Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz.

2016 bis 2022 im Land Berlin

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Jahr der Fertigstellung und Bezirk

Jahr der Fertigstellung	Bezirk											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2016	2.024	582	1.935	1.156	291	1.116	304	517	2.720	1.042	1.384	470
2017	2.501	1.713	2.006	734	406	766	364	520	2.289	1.541	2.559	627
2018	2.994	1.513	1.819	881	1.261	617	1.011	791	2.593	1.006	1.992	422
2019	3.937	1.121	1.970	1.134	771	533	702	756	2.972	1.944	2.242	382
2020	1.631	1.467	1.994	1.831	706	427	1.097	713	2.226	2.495	2.158	963
2021	1.292	570	2.222	789	1.662	563	1.317	718	2.639	1.359	1.539	1.208
2022	834	736	1.584	1.167	1.041	373	401	342	2.926	2.579	1.446	372

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Diese Seite steht unter einer Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz.