

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

zum Thema:

Bestandsaufnahme Bezahlbares Wohnen in Charlottenburg-Wilmersdorf

und **Antwort** vom 22. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/19648
vom 04.07.2024

über Bestandsaufnahme Bezahlbares Wohnen in Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Frage 1:

Wie hat sich die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den einzelnen Jahren seit 2021 verändert? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

- a. Wo und wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 neu gebaut? (Bitte nach Unternehmen, einzelnen Projekten und Jahren auflisten.)
- b. Wo und wie viele Wohneinheiten wollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen nach Kenntnis des Senats in den kommenden 10 Jahren im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf neu bauen? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten sowie alle Projekte einzeln auflisten.)
- c. Wo und wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 von privaten Unternehmen angekauft? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

Antwort zu 1 sowie 1a-1c:

Angaben zu fertiggestellten Wohnungen sowie Ankäufen je Bezirk sind den Berichten zur Kooperationsvereinbarung zu entnehmen, die jährlich durch die Wohnraumversorgung Berlin AöR, ab 2023 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht wurden. Der Bericht für das Jahr 2023 wird zurzeit erstellt und im vierten Quartal des laufenden Jahres zur Verfügung gestellt. Die Berichte sind über folgende Internetseite abrufbar:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml>

Bezirksbezogene Planwerte zur Bestandsentwicklung bis zum Jahr 2028 sind den Gesamtberichten im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der LWU zu entnehmen, welche dem Abgeordnetenhaus vorliegen. Dem Senat sind weiterhin folgende Wohnungsbauvorhaben bzw. Projektankäufe der LWU in Charlottenburg-Wilmersdorf bekannt:

Vorhabenträgerin	Adresse	PLZ	Anzahl WE voraussichtlich	Fertigstellung voraussichtlich
degewo	Reichsstraße 53, 53A	14052	61	2025
degewo	Quedlinburger Str. / Klaustaler Str.	10589	68	2026
GESOBAU	Johann- Georg-Straße 9-10	10709	25	2026
GESOBAU	Johannisberger Str. 64 / Nauheimerstr. 23	10709	28	2027
Gewobag	Westendallee 77-91	14052	167	2027
HOWOGE	Güterbahnhof Grünwald	14055	2.500	2032

Frage 2:

Wie hat sich die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand von Genossenschaften im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den einzelnen Jahren seit 2021 verändert? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

- a. Wie viele Wohnungen haben von Genossenschaften im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 neu gebaut? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

Antwort zu 2:

Die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand der Genossenschaften im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Daten für das Jahr 2023 sind aktuell noch nicht verfügbar. Eine Auflistung nach Unternehmen ist nicht möglich, da diese Daten nicht vorliegen.

Wohnungsbestand Genossenschaften

Stand jeweils 31.12.

Bezirke	Jahr		Veränderung 2021-2022
	2021	2022	
Charlottenburg- Wilmersdorf	7.442	7.449	7

Quelle: BBU e.V., PkmG e.V.

Antwort zu 2a:

Über die Anzahl der neugebauten Wohnungen durch Genossenschaften im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf kann keine Aussage getroffen werden, da Genossenschaften keine eigene Bauherrengruppe im Rahmen der Baufertigstellungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg darstellen. Sie werden zur Bauherrengruppe Wohnungsunternehmen gezählt.

Frage 3:

Wie viele Baupotentiale für wie viele Wohneinheiten bestehen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf? (Bitte nach geplantem Realisierungszeitraum bzw. nach kurz-, mittel- und langfristigen Potentialen auflisten.)

Antwort zu 3:

Im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sind mit dem letzten abgestimmten Datenstand vom 31.12.2023 folgende Wohnungsbaupotenziale (ab 50 WE) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erfasst:

Zeithorizont	Anzahl Potenziale	Mögliche WE
in Realisierung	6	658
kurzfristig	17	1.993
mittelfristig	12	2.032
langfristig	2	350
gesamt	37	5.033

Das Projekt Stadteingang West ist hier nicht aufgeführt, da eine belastbare Schätzung des WE-Potenzials derzeit noch nicht möglich ist.

Frage 4:

Welche Baupotentiale auf landes- und bezirkseigenen Flächen bestehen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und jeweils wie viele Wohneinheiten könnten hier gebaut werden? (Bitte nach kurz-, mittel- und langfristigen Potentialen auflisten.)

Antwort zu 4:

Im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sind mit dem letzten abgestimmten Datenstand vom 31.12.2023 folgende Wohnungsbaupotenziale (ab 50 WE) auf landeseigenen Flächen bzw. Grundstücken der LWU (einschl. berlinovo) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erfasst:

Zeithorizont	Anzahl Potenziale	Mögliche WE
in Realisierung	1	146
kurzfristig	2	325
mittelfristig	1	90
langfristig	1	200
gesamt	5	761

Das Projekt Stadteingang West ist hier nicht aufgeführt, da eine belastbare Schätzung des WE-Potenzials derzeit noch nicht möglich ist.

Frage 5:

Wie viele Wohneinheiten wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf fertiggestellt? (Bitte nach Jahren, Art des Bauherren, Miet- und Eigentumswohnung auflisten.)

Antwort zu 5:

Die Daten können den folgenden Tabellen entnommen werden.

Bezirk	Jahr	Bauherrngruppe				Gesamt
		Öffentliche Bauherren	Unternehmen	Private Haushalte	Organisationen ohne Erwerbszweck	
Charlottenburg-Wilmersdorf	2021	118	602	75	0	795
	2022	26	1.315	46	37	1.398
	2023	351	477	36	7	871

Anmerkung: inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, ohne Nichtwohngebäude

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bezirk	Jahr	Baufertigstellungen		
		Gesamt	davon	
			Mietwohnungen	Eigentumswohnungen
Charlottenburg-Wilmersdorf	2021	795	420	375
	2022	1.398	1.075	323
	2023	871	268	603

Anmerkung: inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, ohne Nichtwohngebäude

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 6:

Wie viele Baugenehmigungen wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erteilt? (Bitte nach Jahren sowie Art des Bauherren auflisten.)

Antwort zu 6:

Die Baugenehmigungen (Wohnungen) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ab 2021 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Eine Auflistung nach Bauherrengruppen ist nicht möglich, da die Daten auf Bezirksebene nicht vorliegen.

Bezirk	Jahr		
	2021	2022	2023
Charlottenburg-Wilmersdorf	652	1.099	809

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 7:

Welche Bauprojekte wurden im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt? Wie viele Wohneinheiten sind bzw. sollen dabei entstehen und wie viele geförderte Wohneinheiten sind hierbei enthalten?

Antwort zu 7:

Für folgende Bauvorhaben wurden städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossen:

Bebauungsplan	Vertragsabschluss	Wohneinheiten gesamt (gem. Berliner Modell)	Davon mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
4-59 VE	03/2018	660	165
VII-233-1 VE	06/2018	274	97
4-64	07/2018	368	66
4-62	07/2018	232	60
4-65	09/2019	111	33
4-57 VE	05/2020	111	32
4-73	12/2021	162	48

Dabei ist zu beachten, dass die im Rahmen des Berliner Modells vereinbarten förderfähigen Wohneinheiten auf einer modellhaften Wohnungsgröße von 100m²/WE basieren. Seit der Fortschreibung des Berliner Modells zum 01.11.2018 wird zudem die Verpflichtung zur Herstellung einer bestimmten Geschossfläche förderfähigen Wohnraums vereinbart (anstatt einer bestimmten Zahl förderfähiger Wohneinheiten). Die Wohnungsbauförderung ist jedoch stets auf die konkret realisierten Wohneinheiten ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund kann es zu Diskrepanzen zwischen vereinbarten und geförderten Wohneinheiten bzw. Geschossfläche kommen.

Frage 8:

Wo und wie viele geförderte Wohneinheiten wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf fertiggestellt? (Bitte nach Jahren sowie Art des Bauherren auflisten.)

Antwort zu 8:

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurden nach Angaben der IBB mit Stand 30.06.2024 für folgende geförderte Wohnungen die Bezugsfertigkeit gemeldet.

Fördermittel-empfänger	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen gefördert	Bezugs-fertigkeit
WBG	93	93	20.03.2023
WBG	83	28	06.04.2023
Privat	66	66	25.08.2022

Frage 9:

Wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vollzogen worden?

Antwort zu 9:

Die angefragten Angaben für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Vollzogene Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen			
Jahr	2021	2022	2023
Anzahl Wohnungen	6.222	1.595	847

Frage 10:

Wie haben sich die Angebotsmieten und wie haben sich die Bestandsmieten nach Kenntnis des Senats im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 10:

Die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten seit 2021 für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Für die Bestandsmieten wurden hilfsweise Daten des BBU-Marktmonitors verwendet. Die Daten zu den BBU-Bestandsmieten sind für das Jahr 2023 noch nicht verfügbar. Sowohl die BBU-Bestandsmieten als auch die Angebotsmieten (IBB Wohnungsmarktbericht) stellen jeweils nur einen Ausschnitt (Teilmarkt) des Berliner Wohnungsmarktes dar.

Bezirk	2021		2022		2023	
	Bestandsmiete (Durchschnitt, nettokalt, €/m ²)	Angebots- miete (Median, nettokalt, €/m ²)	Bestands- miete (Durch- schnitt, nettokalt, €/m ²)	Angebots- miete (Median, nettokalt, €/m ²)	Bestands- miete (Durchschnitt, nettokalt, €/m ²)	Angebots- miete (Median, nettokalt, €/m ²)
Charlotten- burg- Wilmerdorf	6,99	13,29	7,08	15,00	noch nicht verfügbar	17,20
Quelle: Bestandsmiete: BBU-Marktmonitor; Angebotsmiete: IBB Wohnungsmarktberichte 2021-2023, VALUE Marktdatenbank & Berechnungen der RegioKontext GmbH						

Frage 11:

Wie hat sich die durchschnittliche Mietbelastungsquote für Haushalte nach Kenntnis des Senats im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 11:

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2022 zur Wohnsituation der Haushalte in denen auch die Mietbelastung ausgewertet wird, liegen aktuell noch nicht vor, daher kann keine Aussage getroffen werden.

Frage 12:

Wie viele Wohnhäuser mit wie vielen Wohneinheiten wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgerissen?

Antwort zu 12:

Die Daten können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Charlottenburg- Wilmersdorf	Jahr		
	2021	2022	2023
Wohngebäude	13	8	5
Wohneinheiten	70	110	14

Anmerkung: inkl. Abgang von Gebäudeteilen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 13:

Wie viele Ferienwohnungen wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wieder Wohnzwecken zugeführt?

Antwort zu 13:

Für die Jahre 2021 bis 2023 können die Daten der folgende Tabelle entnommen werden.

Charlottenburg- Wilmersdorf	Jahr		
	2021	2022	2023
Ferienwohnungen zurückgeführt	38	55	57

Frage 14:

Wie viele Amtsverfahren wegen Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz wurden seit 2014 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf eingeleitet?

Antwort zu 14:

Die Daten können der anliegenden Tabelle entnommen werden.

Eingeleitete Amtsverfahren nach Jahren in Charlottenburg-Wilmersdorf kumuliert	
per 31.12.2016	2.614
per 31.12.2017	3.474
per 31.12.2018	4.345
per 31.12.2019	5.092
per 31.12.2020	5.382
per 31.12.2021	5.878
per 31.12.2022	7.002
per 31.12.2023	8.310

Frage 15:

Wie viele möblierte Wohnungsangebote wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf auf den gängigen Plattformen inseriert und wie groß waren deren Anteil an gesamten Wohnungsangebot?

Antwort zu 15:

Hierzu wird auf die Beantwortung Ihrer Schriftlichen Anfrage S 19/19140 über „Möbliertes Wohnen“ verwiesen.

Frage 16:

Wie viele Haushalte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf haben einen Wohnberechtigungsschein und wie viele Haushalte wären anspruchsberechtigt?

Frage 17:

Wie viele Haushalte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befinden sich innerhalb der Einkommensgrenzen, um jeweils einen WBS 100, WBS 140, WBS 180, WBS 200, WBS 220, WBS 240 zu erhalten?

Antwort zu 16 und 17:

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verfügen zum Zeitpunkt 30.06.2024 4.060 Haushalte über einen WBS. Wie viele Haushalte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sich innerhalb der Einkommensgrenzen befinden und damit anspruchsberechtigt, um jeweils einen WBS 100; WBS 140; WBS 180; WBS 200; WBS 220; WBS 240 zu erhalten, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	sozialwohnungsberechtigte Haushalte 2023					
	WBS 100	WBS 140	WBS 180	WBS 200	WBS 220	WBS 240
Charlottenburg-Wilmersdorf	19.494	44.846	69.333	80.835	94.696	105.580

Anmerkung: Bei den Ergebnissen des Mikrozensus 2023 handelt es sich um Erstergebnisse.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 18:

Wie viele Haushalte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erhalten Wohngeld?

Antwort zu 18:

Zum Stand 30.06.2024 befinden sich in Charlottenburg-Wilmersdorf insg. 2.642 Personen im Wohngeldbezug. Die Zahl umfasst alle Empfangenden, also sowohl Miet-, als auch Lastenzuschuss.

Frage 19:

Wie viele Haushalte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erhalten die Kosten der Unterkunft und Heizung erstattet? Wie hat sich diese Anzahl in den einzelnen Jahren seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 19:

Die Daten der Leistungsbeziehenden nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) sind im Internet über die Bundesagentur für Arbeit abrufbar:

https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024®iontype_f=Jobcenter&r_f=be_Stadt-Berlin&topic_f=kdu-kdu&dateOfRevision=202112-202312

Danach erhielten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Dezember 2021 14.882 Bedarfsgemeinschaften Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen des Leistungsanspruches nach dem SGB II. Im Dezember 2022 waren es 14.618 Bedarfsgemeinschaften und im Dezember 2023 14.314 Bedarfsgemeinschaften.

Frage 20:

Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen im Geschützten Marktsegment im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 jährlich entwickelt?

Antwort zu 20:

Die Anzahl der über das Geschützte Marktsegment im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vermieteten Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

2021: 50 Wohnungen,
 2022: 44,
 2023: 43,
 2024: 39 (Stand 30.06.2024).

Frage 21:

Wie hat sich die Anzahl der Wohnungslosen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2021 jährlich entwickelt?

Antwort zu 21:

Seit dem Jahr 2022 wird jährlich eine bundesweite Amtliche Statistik zur Anzahl der untergebrachten wohnungslosen Menschen zum Stichtag 31. Januar geführt. Zu den erfassten Personen zählen wohnungslose Menschen, die institutionell untergebracht sind. Für Berlin bedeutet dies, dass wohnungslose Menschen, die in der ordnungsbehördlichen Unterbringung, in Einrichtungen gemäß §§ 67 ff. SGB XII, in 24/7-Unterkünften, in Notübernachtungen im Integrierten Sozialprogramm (ISP) sowie in Notübernachtungen der Kältehilfe erfasst werden. Die amtliche Statistik weist für die Jahre 2022 bis 2024 folgende Daten zur Gesamtzahl untergebrachter wohnungsloser Personen in Berlin aus:

	31.01.2022	31.01.2023	31.01.2024
Berlin insgesamt	25.975	39.375	47.260

Quelle: Bundesamt für Statistik

Frage 22:

Wie viele Milieuschutzgebiete gibt es aktuell im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und wie viele Bewohnerinnen und Bewohner leben jeweils in diesen?

Antwort zu 22:

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es derzeit neun soziale Erhaltungsgebiete. Zum 31.12.2023 waren in den Gebieten insgesamt 79.412 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Soziale Erhaltungsgebiete	Anzahl Personen zum 31.12.2023
Mierendorff-Insel	14.929
Gierkeplatz	7.189
Klausenerplatz	12.095
Jungfernheide	7.025
Alt-Lietzow	9.014
Richard-Wagner-Straße	4.618

Karl-August-Platz	12.148
Brabanter Platz	4.510
Hochmeisterplatz	7.884
Summe	79.412

Berlin, den 22.7.24

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen