

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 10. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. September 2024)

zum Thema:

**Wohnungsbaupotenzial transparent darstellen**

und **Antwort** vom 25. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20279  
vom 10. September 2024  
über Wohnungsbaupotenzial transparent darstellen

---

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

Frage 1:

Welches Potenzial an Wohnungsneubau sieht der Berliner Senat auf Grundlage des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040“ (STEP 2040) in den einzelnen Bezirken (bitte Gesamtzahl der vorgesehenen Wohnungen nach Bezirken unterteilt auflisten)?

Antwort zu 1:

Das räumliche Konzept des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) umfasst Flächen für den Bau von rund 249.000 Wohnungen im Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2040. Diese Kulisse basiert auf den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans. Damit sind ausreichend Potenziale identifiziert, um den ermittelten Neubaubedarf von 222.000 Wohnungen zu decken. Zusätzlich ist der Vorsorgebedarf für weitere 50.000 Wohnungen etwa zur Hälfte gedeckt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Erläuterung: Erhebungen zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis einschließlich 2022 in diesem Segment durchschnittlich 4.500 Wohnungen im Jahr gebaut wurden. Die Fertigstellungszahlen bewegen sich dabei über Jahre hinweg auf einem stabilen Niveau. Daher wird für den StEP Wohnen 2040 die Annahme getroffen, dass sich das Baugeschehen auf einem leicht reduzierten Niveau von 4.000 WE/a im Zeitraum von 2023-2040 fortsetzt. Dieses Segment ist jedoch nicht räumlich verortbar und deshalb nicht nach Bezirken ausweisbar.

Das dargestellte Wohnungsbaupotenzial setzt sich aus vier Komponenten zusammen:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| 1. Realisierte Vorhaben in 2022  | ca. 17.000 WE                     |
| Datengrundlage: Amt für Statistik, Statistischer Bericht F II 2 - j/22 |                                   |
| 2. Große Wohnungsbaupotenziale (≥ 200 WE)                              | ca. 116.000 WE                    |
| Datengrundlage: WoFIS, Stichtag 31.12.2022                             |                                   |
| 3. Mitttelgroße Wohnungsbaupotenziale (50-199 WE)                      | ca. 43.900 WE                     |
| Datengrundlage: WoFIS, Stichtag 31.12.2022                             |                                   |
| 4. Kleinteilige Innenentwicklung (< 50 WE)                             | 72.000 WE                         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>248.900 WE bzw. 249.000 WE</b> |

Bezirk	Realisierte Vorhaben 2022	Große Wohnungsbaupotenziale (≥ 200 WE)	Mitttelgroße Wohnungsbaupotenziale (50-199 WE)	Kleinteilige Innenentwicklung (< 50 WE)	Gesamt
Mitte	1.400	5.900	5.500	nicht nach Bezirken differenzierbar	12.800
Friedrichshain-Kreuzberg	800	4.900	2.800		8.500
Pankow	1.700	28.300	5.800		35.800
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.400	5.100	2.100		8.600
Spandau	1.100	13.400	2.800		17.300
Steglitz-Zehlendorf	600	2.900	1.400		4.900
Tempelhof-Schöneberg	500	4.700	2.500		7.700
Neukölln	400	5.200	5.100		10.700
Treptow-Köpenick	3.900	15.800	4.400		24.100
Marzahn-Hellersdorf	2.700	7.100	4.000		13.800
Lichtenberg	1.500	14.100	5.200		20.800
Reinickendorf	1.000	8.600	2.300		11.900
<b>Berlin</b>	<b>17.000</b>	<b>116.000</b>	<b>43.900</b>		<b>72.000</b>

Frage 2:

Welchen Umfang haben die vorgesehenen Bauvorhaben (bitte Gesamtflächen und Wohnungsanzahl des jeweiligen Bauvorhabens auflisten)?

Antwort zu 2:

Es wird auf den veröffentlichten StEP Wohnen 2040, Anhang I ab Seite 89 verwiesen: [https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/\\_assets/planung/stadtentwicklungplaene/step-wohnen\\_bericht.pdf?ts=1721287392](https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/step-wohnen_bericht.pdf?ts=1721287392). Dort sind die großen Wohnungsbauvorhaben, deren Umfang in Wohneinheiten und deren geplanter Fertigstellungshorizont angegeben. Da sich die genaue Zahl an Wohneinheiten im Laufe des Planungsprozesses erfahrungsgemäß noch mehrfach ändert, ist das Wohnungsbauvolumen der Potenzialflächen nur in Größenkategorien angegeben. Für die beiden Neuen Stadtquartiere Stadteingang West und TXL Nord, deren Planungsstand noch keine belastbaren Aussagen zum Wohnungsbaupotenzial zulässt, wird eine pauschalierte Mindestzahl von zusammen 3.000 Wohnungen angenommen.

Frage 3:

An welchen Straßen (wenn möglich mit Grundstücks- bzw. Hausnummernangabe) in den jeweiligen Bezirken sollen die Bauvorhaben angesiedelt sein?

Antwort zu 3:

Aus Gründen des Datenschutzes können die Potenzialflächen nicht adressenscharf mit Straßen, Grundstücks- und Hausnummern angegeben werden.

Berlin, den 25.09.2024

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen