

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

vom 7. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Januar 2025)

zum Thema:

Potentialflächen für Wohnungsbau und Aufstockungspotentiale bei den LWU

und **Antwort** vom 23. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21231
vom 7. Januar 2025

über Potentialflächen für Wohnungsbau und Aufstockungspotentiale bei den LWU

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Über welche Flächenreserven verfügen die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Berlinovo für Wohnungsneubau? Bitte aufgliedern nach Bezirken (ggf. außerhalb Berlins Belegenheitsgemeinde) und Unternehmen sowie jeweils angeben mit Fläche und Baupotenzial an Wohnungen!

Frage 2:

Für welche dieser Flächen besteht Baurecht für Wohnungsbau?

Antwort zu 1 und 2:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE verfügt per Hochrechnung über rd. 1,56 Mio. m² Flächenreserven. Die Flächenpotentiale finden sich mit rd. 202.000 m² in Lichtenberg mit Baupotential von rd. 3.600 Wohnungen, in Pankow mit rd. 1.187.000 m² Flächenreserven mit Baupotential von rd. 11.000 Wohnungen, in Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 160.000 m² Flächenreserven mit Baupotential von rd. 2.000 Wohnungen sowie in Treptow-Köpenick mit rd. 8.000 m² Flächenreserven mit Baupotential von rd. 120 Wohnungen. Für den überwiegenden Teil besteht kein Baurecht, allerdings finden für einen Teil der Flächen schon Bauplanungsverfahren statt. Hintergrund ist, dass es sich um neue Stadtquartiere handelt welche einem langjährigen Planungsverfahren unterliegen (FNP-Änderung, B-Planverfahren, Gutachterliche Verfahren etc.).“

Die Gesobau teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

„Die Gesobau verfügt über ein geschätztes Potential für die Errichtung von 4.430 Wohnungen in Pankow. Für rd. 2.600 Wohnungen befindet sich ein B-Plan im Verfahren, für rd. 1.750 Wohnungen ist ein B-Plan in Aufstellung und für rd. 80 Wohnungen ist ein B-Plan beabsichtigt.“

Die SuL teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

„Die SuL verfügt über ein Flächenpotential für die Errichtung von 292 Wohnungen in Hellersdorf. Für 192 Wohnungen könnte der § 34 BauGB angewandt werden, für die Errichtung von 100 Wohnungen ist ein B-Plan in Aufstellung. In Höenschönhausen gibt es ein Potential für 67 Wohnungen, hier könnte der § 34 BauGB zur Anwendung gebracht werden. In Neukölln gibt es 28.632 m² Flächenreserven für rd. 130 Wohnungen. Hierfür ist ein B-Plan in Kraft, ein B-Plan befindet sich in Aufstellung. In Schöneberg gibt es einen B-Plan mit Baurecht für 31 Wohnungen. Ein Flächenpotential für die Errichtung von rd. 610 Wohnungen liegt in Treptow, der § 34 BauGB könnte bei der Umsetzung zur Anwendung kommen. Im Umland befinden sich Flächenreserven für die Errichtung von 146 Wohnungen.“

Degewo teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

„Flächen in den aufgeführten Bezirken und eine potentielle Wohnungsanzahl dieser Projekte unterliegen aufgrund des Planungsstandes noch Anpassungen:

Bezirk	
Steglitz-Zehlendorf	Wiesenschlag
Tempelhof-Schöneberg	Lichterfelder Ring
Neukölln	Rudower Str.
Reinickendorf	Tegel – Schumacher Quartier
Treptow-Köpenick	Mühlweg
Treptow-Köpenick	An der Wuhlheide

Marzahn-Hellersdorf	Wuhlestr.
Mitte	Pohlstr.
Mitte	Molkenmarkt

Die berlinovo teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

„In Neukölln haben Flächen mit 17.755 m² Baurecht für 158 Senioren- und 62 Beschäftigtenwohnungen. Weitere ebenfalls in Neukölln befindliche 27.876 m² mit Potential für 166 Beschäftigtenwohnungen benötigen für die Umsetzung einen B-Plan. In Steglitz-Zehlendorf gibt es gemäß § 31 BauGB (Befreiung B-Plan) auf 14.191 m² ein Potential für 88 Beschäftigtenwohnungen. Ebenso in Charlottenburg-Wilmersdorf auf 20.954 m² für 138 Beschäftigtenwohnen und Soziales Wohnen. In Reinickendorf ist gemäß § 34 BauGB auf 137.660 m² Beschäftigtenwohnen für 52 Wohnungen potentiell möglich, sowie in Spandau auf diversen Teilflächen.“

Die Gewobag teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

Bezirk	Anzahl Wohnungen	davon Anzahl Wohnungen mit Baurecht
Charlottenburg-Wilmersdorf	167	
Friedrichshain-Kreuzberg	414	
Lichtenberg	2.295	1.548
Marzahn-Hellersdorf	1.352	364
Neukölln	368	
Pankow	3.470	94
Reinickendorf	600	
Spandau	2.489	1.550
Treptow-Köpenick	869	410
Tempelhof-Schöneberg	120	120

Die WBM teilt inhaltlich dazu Folgendes mit:

„Sie verfügt über Flächenreserven für Wohnungsneubau im Umfang von ca. 4.000 Wohnungen. Der ganz überwiegende Teil dieser Reserven liegt in den zentralen Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte und verfügt nicht über gesichertes Planungs- bzw. Baurecht. Der Umfang und die Machbarkeit der Bebauung dieser Flächen ist insoweit nicht gesichert. Bei ca. 600 Wohneinheiten besteht im Sinne von positiven Bauvorbescheiden oder festgesetzten B-Plänen Baurecht für Wohnungsbau.“

Frage 3:

Über welche Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen verfügen die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Berlinovo? Bitte aufliedern nach Bezirken und Unternehmen!

Antwort zu 3:

Die LWU und die berlinovo haben dazu Folgendes mitgeteilt:

Derzeit verfügt die HOWOGE über ein konkretes Aufstockungspotential von knapp 200 Wohneinheiten in Lichtenberg.

Der Ausbau sowie die Aufstockung von Dachgeschossen (DG) erfolgen bei der GESOBAU derzeit im Zuge der Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben im Bestand.

In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte wird ein WE-Potential von rd. 150 gesehen. Teilweise ist Baurecht abgestimmt. Weitere DG sind in weiteren Bezirken in Prüfung.

Aufstockungen auf industriell gefertigten Bauten der SuL haben einen erheblichen Bedarf an statischer Ertüchtigung. Es sind weitere Untersuchungen erforderlich, um ein Potential zahlenmäßig zu ermitteln. Aufstockungsmöglichkeiten werden in jedem Modernisierungsprojekt geprüft.

Große zusammenhängende Potentiale der Gewobag können in Quartieren sowohl in Reinickendorf mit 850 Wohnungen und Spandau mit 450 Wohnungen mit aktuell vorliegenden Machbarkeitsstudien belegt werden. Kleinteilige Aufstockungen vor allem in Altbaubeständen werden im Einzelfall geprüft.

Bei der WBM befinden sich Aufstockungspotentiale noch in der Ermittlung.

Bei der berlinovo sind Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockung nicht gegeben.

Berlin, den 23.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen