

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Mai 2025)

zum Thema:

Das Berliner Sozialwohnungsdrama 2025

und **Antwort** vom 10. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2025)

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. 19/22687
vom 22. Mai 2025
über Das Berliner Sozialwohnungsdrama 2025

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

Frage 1:

Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gab es in Berlin zum 31.12.2024? (Bitte nach Bezirken und Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 1:

Die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen per 31.12.2024 nach Bezirken kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Mitte	14.788
Friedrichshain-Kreuzberg	10.401
Pankow	6.967
Charlottenburg-Wilmersdorf	7.249
Spandau	6.872
Steglitz-Zehlendorf	4.694
Tempelhof-Schöneberg	10.913
Neukölln	12.987
Treptow-Köpenick	10.734
Marzahn-Hellersdorf	3.653
Lichtenberg	3.633
Reinikendorf	4.142
Berlin gesamt	97.033

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frage 2:

Für wie viele Wohnungen werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen jeweils in den Jahren 2025 bis 2030 auslaufen? (Bitte nach Bezirken und Jahren sowie Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 2:

Die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungsauslauf kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Bindungsauslauf						
	Gesamt	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mitte	7.001	1.423	492	567	1.795	1.486	1.238
Friedrichshain-Kreuzberg	5.410	1.372	676	680	1.141	1.114	427
Pankow	1.843	736	298	199	161	341	108
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.853	413	53	678	682	915	112
Spandau	1.691	398	503	252	218	149	171
Steglitz-Zehlendorf	2.152	469	340	180	519	467	177
Tempelhof-Schöneberg	4.180	1.113	159	453	1.152	512	791
Neukölln	6.646	1.988	952	1.758	1.109	554	285
Treptow-Köpenick	805	294	161	67	13	233	37
Marzahn-Hellersdorf	10	0	0	0	0	10	0
Lichtenberg	206	52	33	27	0	58	36
Reinikendorf	1.623	214	96	207	476	600	30
Berlin gesamt	34.420	8.472	3.763	5.068	7.266	6.439	3.412

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frage 3:

Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen wurden in den Jahren 2015 bis 2024 jeweils fertiggestellt? (Bitte nach Bezirken und Jahren sowie Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 3:

Die Anzahl der fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl der fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen										
	Gesamt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*
Mitte	1.028	0	34	194	80	263	82	51	111	178	35
Friedrichshain-Kreuzberg	544	0	21	27	105	17	306	0	0	0	68
Pankow	933	0	28	60	134	49	29	20	64	244	305
Charlottenburg-Wilmersdorf	202	0	0	0	0	0	0	0	66	121	15
Spandau	1.269	0	0	0	275	0	238	231	317	17	191
Steglitz-Zehlendorf	294	0	23	0	0	0	0	36	135	57	43
Tempelhof-Schöneberg	970	0	0	82	45	55	116	361	92	219	0
Neukölln	548	0	0	57	0	53	121	42	76	199	0
Treptow-Köpenick	1.991	52	31	136	98	283	349	184	705	20	133
Marzahn-Hellersdorf	3.253	0	0	64	97	778	404	413	805	475	217
Lichtenberg	2.763	0	0	221	202	115	610	379	898	218	120
Reinikendorf	474	17	0	22	0	84	0	234	117	0	0
Berlin gesamt	14.288	69	137	863	1.036	1.697	2.255	1.951	3.386	1.767	1.127

Quelle: IBB Quartalsstatistik, I. Quartal 2025

Hinweis: 2023 konnten 19 Wohnungen keinem Bezirk zugeordnet werden.

* vorläufige Zahlen, Nachmeldungen zu erwarten

Frage 4:

Mit wie vielen fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen rechnet der Senat in den Jahren 2025 bis 2030? (Bitte nach Bezirken und Jahren sowie Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 4:

Die voraussichtliche Anzahl der fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2030 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Eine Aufschlüsselung nach Bezirken ist nicht möglich.

Jahr	Anzahl der Wohnungen (gerundet)
2025	2.300
2026	3.900
2027	4.700
2028	5.000
2029	5.000
2030	5.000
Gesamt	25.900

Quelle: IBB Quartalsstatistik, I. Quartal 2025; eigene Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Hinweis: Die Fertigstellungen für die Jahre 2025 bis 2027 basieren auf den von der IBB bewilligten Förderwohnungen unter Beachtung der Fertigstellungsdauer von rd. vier Jahren.

Ab dem Jahr 2028 wird angenommen, dass jährlich 5.000 Förderwohnungen von der IBB bewilligt werden.

Frage 5:

Wie wird sich laut Schätzungen des Senats der Gesamtbestand von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2030 entwickeln? (Falls möglich: Bitte nach Bezirken und Jahren sowie Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 5:

Die Entwicklung des voraussichtlichen Gesamtbestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2030 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Eine Aufschlüsselung nach Bezirken ist nicht möglich.

Jahr	Anzahl der Wohnungen (gerundet)
2025	90.900
2026	91.000
2027	90.600
2028	88.300
2029	86.900
2030	88.500

Quelle: IBB Quartalsstatistik, I. Quartal 2025; eigene Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frage 6:

Wie viele Haushalte in Berlin haben einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? (Bitte jeweils für die Stufen 100, 140, 180 und 220 angeben und nach Bezirken sowie Gesamtzahl auflisten!)

Antwort zu 6:

Die Anzahl der Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten, kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Privathaushalte gesamt	Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte nach Einkommensklassen (§9 Abs. 2 WoFG)				
		WBS 100	WBS 140	WBS 160	WBS 180	WBS 220
Mitte	221.000	30.400	61.400	74.800	88.400	116.400
Friedrichshain-Kreuzberg	163.000	18.865	41.500	52.100	63.600	85.600
Pankow	221.000	21.854	49.700	65.200	80.900	113.600
Charlottenburg-Wilmersdorf	180.000	19.494	44.800	56.900	69.300	94.700
Spandau	122.000	13.099	32.700	44.000	56.100	78.200
Steglitz-Zehlendorf	155.000	14.715	36.100	47.300	58.700	81.700
Tempelhof-Schöneberg	183.000	25.426	51.500	65.000	79.000	107.200
Neukölln	170.000	27.249	59.500	72.900	85.700	110.700
Treptow-Köpenick	150.000	17.196	38.000	50.400	63.300	89.200
Marzahn-Hellersdorf	153.000	18.663	45.300	59.700	75.000	104.100
Lichtenberg	166.000	24.147	54.300	68.500	83.200	112.000
Reinickendorf	127.000	14.289	33.500	43.500	53.700	74.400
Berlin gesamt	2.011.000	245.400	548.300	700.400	857.000	1.167.900

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Erstergebnisse aus dem Mikrozensus 2023;

eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Hinweis: Mit dem Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Zählung von Privathaushalte strukturelle Veränderungen ergeben.

Frage 7:

Wie viele Haushalte sind aktuell im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins? (Bitte jeweils nach den Einkommensklassen 100, 140, 180 und 220 Prozent der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken aufschlüsseln!)

Antwort zu 7:

Die Anzahl der Haushalte, die aktuell (Stand 30.04.2025) im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl der Haushalte mit gültigem WBS Stand 30.04.2025 nach Einkommensklassen (§9 Abs. 2 WoFG)					
	Gesamt	WBS 100	WBS 140	WBS 160	WBS 180	WBS 220
Mitte	6.979	5.334	1.086	287	206	66
Friedrichshain-Kreuzberg	4.496	3.331	800	169	159	37
Pankow	4.490	3.370	683	226	158	53
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.203	3.346	554	157	111	35
Spandau	3.499	2.696	494	159	103	47
Steglitz-Zehlendorf	1.970	1.541	269	95	47	18
Tempelhof-Schöneberg	4.642	3.605	675	192	123	47
Neukölln	5.031	3.884	699	239	152	57
Treptow-Köpenick	3.125	2.313	525	166	107	14
Marzahn-Hellersdorf	3.383	2.634	424	165	135	25
Lichtenberg	4.962	3.883	662	220	150	47
Reinikendorf	4.117	3.327	474	163	118	35
Berlin gesamt	50.897	39.264	7.345	2.238	1.569	481

Quelle: Fachverfahren Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 8:

Welche Modelle erwägt der Senat für die Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe für den sozialen Wohnungsbau?

- Welche Einkommensgrenzen sollten dafür gelten?
- Wie hoch sollen die zu leistenden Abgaben für die sogenannte Fehlbeleger*innen jeweils sein?
- Ist eine Fehlbelegungsabgabe auch für den Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen geplant?
- Was waren die Gründe für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe und welche Gründe sprechen aus Sicht des Senats nun dafür, eine Fehlbelegungsabgabe wieder einzuführen? Inwieweit würde darüber die erwünschte „soziale Mischung“ im Bestand des sozialen Wohnungsbaus infrage gestellt?

Frage 9:

Wie groß ist nach Kenntnissen des Senats die Anzahl von fehlbelegten Sozialwohnungen? Wie groß ist der Anteil der fehlbelegten Sozialwohnungen am Gesamtbestand des sozialen Wohnungsbaus?

- Wie viele Haushalte zählen laut Erkenntnissen des Senats zu den sogenannten Fehlbeleger*innen im sozialen Wohnungsbau und über welche Einkommen verfügen diese?

Antwort zu 8 und 9:

Der Senat hat im vergangenen Jahr mit der Prüfung einer möglichen Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe begonnen. Rechtsgrundlage der Berliner Wohnraumförderung ist u.a. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). In § 27 Abs. 2 WoFG sind die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins geregelt, wodurch die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung definiert wird. Die Einkommensgrenzen werden gemäß § 9 Abs. 2 WoFG durch landesrechtliche Bestimmungen festgelegt. Beim Erstbezug einer Sozialwohnung erfolgt eine umfassende Prüfung der Anspruchsberechtigung des Haushalts.

Erste Auswertungen zeigen jedoch, dass der zu erwartende Verwaltungsaufwand die potenziellen Einnahmen kaum rechtfertigen würde. Bereits im Jahr 2002 wurde die Fehlbelegungsabgabe vor dem Hintergrund hoher Verwaltungskosten abgeschafft, damals bei einem Bestand von rund 350.000 Sozialwohnungen. Heute sind noch etwa 90.000 Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG) gebunden. Die bislang vorliegenden Daten lassen den Schluss zu, dass die zu erzielenden Einnahmen begrenzt wären. Hinzu kommt, dass gemäß § 36 Abs. 2 WoFG die Summe aus zulässiger Miete und Ausgleichszahlung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB nicht überschreiten darf. Ausschlaggebend ist dabei insbesondere, dass die Sozialmieten häufig nur geringfügig oder gar nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Auch eine beabsichtigte Freisetzung belegter Sozialwohnungen erscheint wenig wahrscheinlich. Selbst mit einer Abgabe würden die Mieten weiterhin deutlich unter dem Niveau bei Neuvermietungen auf dem freien Markt liegen. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation in Berlin ist zudem kaum mit Ausweichumzügen von fehlbelegenden Haushalten zu rechnen.

Berlin, den 10.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen