

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 23. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juni 2025)

zum Thema:

Wohnen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

und **Antwort** vom 10. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 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. 19/23061
vom 23. Juni 2025
über Wohnen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

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. Wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Bezirk seit 2021 neu gebaut?
- b. Wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Bezirk seit 2021 angekauft? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten!)

Antwort zu 1:

Der vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellte jährliche Gesamtbericht im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die entsprechenden Quartalsberichte liegen dem Abgeordnetenhaus von Berlin vor. Band 2, Abschnitt VII

„Ausgewählte Daten und Kennzahlen“ enthält unter anderem Angaben zur Bestandsentwicklung der einzelnen Unternehmen in den Berliner Bezirken. Der Gesamtbericht für das Geschäftsjahr 2024 wird dem Abgeordnetenhaus voraussichtlich Anfang August 2025 vorgelegt.

Frage 2:

Wie viele Baupotentiale für wie viele Wohneinheiten bestehen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf?

(Bitte nach geplantem Realisierungszeitraum bzw. nach kurz-, mittel- und langfristigen Potentialen auflisten!)

Frage 3:

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 2 und 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Wohnbaupotentiale nach StEP Wohnen 2040 (31.12.2022)“			nach WoFIS Stand 31.12.2024		Hinweis zum Stand des Verfahrens
Name	Größenkategorie (WE)	Fertigstellungshorizont			
Halemweg	200 - 499	langfristiges Potenzial	200 - 499	langfristiges Potenzial	Mitteilung Planungsabsicht für künftiges Grundstück Gesobau in 2025 avisiert
Dickensweg/ Scottsweg/ Swiftweg	200 - 499	mittelfristiges Potenzial	200 - 499	mittelfristiges Potenzial	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit teilw. geänderter Planung in 2025 avisiert
Reichstraße	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	200 - 499	in Realisierung	in Realisierung
Sophie-Charlotten-Str. / Pulsstr.	500 - 999	in Realisierung	500 - 999	realisiert	realisiert
Spreestadt (westl. Hannah-Karminski-Str.)	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	B-Plan 4,62 ist festgesetzt; Baugenehmigungen sind erteilt; derzeit Nachträge gerade beschieden
Am Spreebord	500 - 999	mittelfristiges Potenzial	500 - 999	mittelfristiges Potenzial	Trägerbeteiligung erfolgt; zahlreiche Anmerkungen; zeitliche Prognose derzeit nicht möglich
Quedlinburger Str. / Wernigeroder Str. / Klaustaler Str.	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	200 - 499	in Realisierung	in Realisierung
Otto-Suhr-Allee / Warburgzeile	200 - 499	mittelfristiges Potenzial	200 - 499	in Realisierung	in Realisierung
Nordhauser Str./ Quedlinburger Str./ Goslarer Ufer	200 - 499	langfristiges Potenzial	200 - 499	mittelfristiges Potenzial	Gespräche mit Eigentümern laufen; Abwarten Auswirkungen Ziegert (Incept) Insolvenz
Maximilians-Quartier	500 - 999	in Realisierung	500 - 999	realisiert	realisiert
Wiesbadener Straße / Helgolandstraße Kolonie	200 - 499	mittelfristiges Potenzial	200 - 499	mittelfristiges Potenzial, teilweise realisiert	Öffentlichkeitsbeteiligung kurz vor oder nach Sommerpause 2025 avisiert

Stadteingang West		gelistet als NSQ im StEP Wohnen 2040	>2.000	langfristiges Potenzial	Keine zeitliche Prognose möglich; erst nach Umbau des Autobahndreiecks Funkturm möglich
Prinzregentenstraße / Waghäuseler Straße	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	200 - 499	kurzfristiges Potenzial	Vorbescheid erteilt; Antrag auf Baugenehmigung für 2025 angekündigt,,

Frage 4:

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 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe angefügte Tabelle.“

Frage 5:

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 5:

Die Anzahl der fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist der IBB Quartalsstatistik 2025 entnommen:

2021	2022	2023*	2024*
0	66	244	305

* vorläufige Zahlen, Nachmeldungen zu erwarten

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:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe angefügte Tabelle.“

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:

Die Zahl der vereinbarten Wohneinheiten (keine Fertigstellungszahlen) in den städtebaulichen Verträgen stellt sich wie folgt dar:

Bezirk	B-Plan	Vertragsabschluss	Wohneinheiten gesamt	davon gefördert
Charlottenburg- Wilmerdorf	4-59 VE	2018	660	165
	VII-233-1 VE	2018	274	97
	4-64	2018	368	66
	4-62	2018	232	60
	4-65	2019	111	33
	4-57 VE	2020	111	32
	4-73	2021	162	48
	4-60	2024	71	21
	4-71 VE	2025	220	45

Frage 8:

Wie haben sich die Angebotsmieten und wie haben sich die Bestandsmieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmerdorf seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 8:

Die Entwicklung der Angebotsmieten ist öffentlich zugänglich:

https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/2024/ibb-wohnungsmarktbericht-angebotsmieten_2012-2024.xlsx

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe angefügte Tabelle.“

Frage 10:

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

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden bis zum Ende des Jahres 2020 37, im Jahr 2021 1, im Jahr 2022 2, im Jahr 2023 2 und im Jahr 2024 2 originäre Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt mittels

ergangener Rückführungsaufforderungen (tlw. mit Zwangsgeld). In wie vielen Fällen Bescheide nicht erforderlich waren, kann der Statistik nicht entnommen werden.“

Frage 11:

Wie viele Amtsverfahren wegen Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz wurden seit 2014 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf eingeleitet? (Bitte darstellen nach: Verfahren wegen Leerstand, Ferienwohnungen und Abriss!)

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Seit Beginn der Statistik wurden 4.833 Leerstandsverfahren, 1.888 Ferienwohnungsverfahren und 363 Abrissverfahren von Amts wegen eingeleitet.“

Frage 12:

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 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Fehlanzeige“.

Frage 13:

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 13:

Im IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 sind im Abschnitt „Bezirksprofile“ sowohl die durchschnittlichen Kennzahlen zum jeweiligen Bezirk als auch Informationen zu den Haushaltseinkommen dargestellt.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Die Daten können für Berlin auf der Seite der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/gms-1407108.php#headline_1_5

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Jungfernheide: 6.906 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Mierendorff-Insel: 15.067 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Klausenerplatz: 12.344 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Alt-Lietzow: 8.859 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Gierkeplatz: 7.186 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Richard-Wagner-Straße: 4.681 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Karl-August-Platz: 12.121 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2020)
Hochmeisterplatz: 7.291 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2022)
Brabanter Platz: 4.503 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand: 2022).“

Berlin, den 10.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Baufertigstellung von Wohnungen insgesamt

11004, Charlottenburg-Wilmersdorf

Lfd Nr.	Gebäudeart ----- Bauherr	2021	2022	2023	2024
		Wohnungen			
		Anzahl			
		1	2	3	4
1	Wohngebäude und Nichtwohngebäude	795	1424	884	363
2	Wohngebäude zusammen	795	1398	871	361
	darunter:				
3	Wohngeb. mit Eigentumswohnungen	375	323	311	199
	Von den Bauherren waren:				
4	Öffentliche Bauherren	118	-	351	33
5	Unternehmen	602	1315	477	245
	davon:				
6	Wohnungsunternehmen	313	872	393	144
7	Immobilienfonds	37	239	80	72
8	Land- und Forstw., Tierh., Fischerei	-	-	-	-
9	Produzierendes Gewerbe	-	1	-	-
10	Handel, Kreditinst., Dienstl., Vers., Verkehr u. Nachr.überm.	252	203	4	29
11	Private Haushalte	75	46	36	99
12	Organisationen o. Erwerbszweck	-	37	7	-16
13	Nichtwohngebäude zusammen	-	26	13	2
	Von den Bauherren waren:				
14	Öffentliche Bauherren	-1	-	-1	-2
15	Unternehmen	-	8	15	2
	davon:				
16	Wohnungsunternehmen	-	2	2	2
17	Immobilienfonds	-	4	-	-
18	Land- und Forstw., Tierh., Fischerei	-	-	-	-
19	Produzierendes Gewerbe	-	-	-	-
20	Handel, Kreditinst., Dienstl., Vers., Verkehr u. Nachr. überm.	-	2	13	-
21	Private Haushalte	2	18	-1	-
22	Organisationen o. Erwerbszweck	-1	-	-	2

Baugenehmigungen insgesamt
11004, Charlottenburg-Wilmersdorf

Lfd Nr.	Gebäudeart ----- Bauherr	2021	2022	2023	2024
		Gebäude / Baumaßnahmen			
		Anzahl			
		1	2	3	4
1	Wohngebäude und Nichtwohngebäude	198	197	182	169
2	Wohngebäude zusammen	151	157	146	138
	Von den Bauherren waren:				
3	Öffentliche Bauherren	1	-	-	2
4	Unternehmen	72	96	92	100
	davon:				
5	Wohnungsunternehmen	52	69	68	84
6	Immobilienfonds	14	13	9	4
7	Land- und Forstw., Tierh., Fischerei	-	-	-	-
8	Produzierendes Gewerbe	1	-	-	1
9	Handel, Kreditinst., Dienstl., Vers., Verkehr u. Nachr.überm.	5	14	15	11
10	Private Haushalte	74	58	53	35
11	Organisationen o. Erwerbszweck	4	3	1	1
12	Nichtwohngebäude zusammen	47	40	36	31
	Von den Bauherren waren:				
13	Öffentliche Bauherren	10	7	9	5
14	Unternehmen	29	29	22	19
	davon:				
15	Wohnungsunternehmen	6	4	7	11
16	Immobilienfonds	7	8	3	1
17	Land- und Forstw., Tierh., Fischerei	-	-	-	-
18	Produzierendes Gewerbe	1	-	1	-
19	Handel, Kreditinst., Dienstl., Vers., Verkehr u. Nachr. überm.	15	17	11	7
20	Private Haushalte	2	1	1	1
21	Organisationen o. Erwerbszweck	6	3	4	6

Bauabgang ganzer Wohngebäude
11004, Charlottenburg-Wilmersdorf

Lfd Nr.	Gebäudeart	2021	2022	2023	2024
		Gebäude / Baumaßnahmen			
		Anzahl			
		1	2	3	4
1	Wohngebäude	13	8	5	3
	darin				
2	Wohnungen	70	110	14	3