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 Steglitz-Zehlendorf

und **Antwort** vom 8. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. 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. 19/23062
vom 23. Juni 2025
über Wohnen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

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 Steglitz-Zehlendorf 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 Steglitz-Zehlendorf 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, 1 a und 1 b:

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 Steglitz-Zehlendorf?

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

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aus dem (verwaltungsinternen) Wohnungsbaupotenzial-Informationssystem (WoFIS):

- kurzfristiges Potenzial: 606 Wohneinheiten
- mittelfristiges Potenzial: 3576 Wohneinheiten
- langfristiges Potenzial: 501 Wohneinheiten.“

Frage 3:

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

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Aus WoFIS:

Bezirkseigene Flächen mit Wohnungsbaupotenzial gibt es nach hiesiger Kenntnis nicht.

Landeseigene Flächen, die an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften übertragen wurden:

- Wiesenschlag, degewo, ca. 182 WE mittelfristiges Potenzial

Landeseigene Flächen, bisher nicht übertragen:

- B101-Trasse, ca. 150 WE langfristiges Potenzial
- Edenkobener Weg 77, ca. 40 WE langfristiges Potenzial
- Potsdamer Chaussee 101, ca. 100 WE mittelfristiges Potential (derzeit Standort für Geflüchtete).“

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Fertiggestellte Wohneinheiten laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Angaben gibt es nur zu Anzahl/Jahr.

- 2021: 360
- 2022: 672
- 2023: 345
- 2024: 317.“

Frage 5:

Wie viele geförderte Wohneinheiten wurden in den einzelnen Jahren seit 2021 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf fertiggestellt? (Bitte nach Jahren sowie Art des Bauherren auflisten!)

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf ist nur zu geförderten Wohneinheiten aussagefähig, die zur Vermietung der Pflicht zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (§ 27 WoFG) unterliegen.

Zu anderen geförderten Wohnprojekten, z.B. Studentenwohnheime, können keine Aussagen getroffen werden.

	2021	2022	2023	2024
Geförderte Wohneinheiten	36	135	57	43
Art des Bauherrn	sonstige	Landeseigene WBG	Landeseigene WBG	Landeseigene WBG“

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Baugenehmigungen (für neue Wohngebäude) laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Angaben gibt es nur zu Anzahl/Jahr.

- 2021: 19
- 2022: 92
- 2023: 59
- 2024: 52“

Frage 7:

Welche Bauprojekte wurden im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 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:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Nachstehend die Bebauungspläne, die durch Verträge nach Berliner Model der kooperativen Baulandentwicklung flankiert werden. Es ist schwierig eine Vergleichbarkeit herzustellen, weil in einigen Verträgen lediglich die Geschossfläche (GF) Wohnen vereinbart wurde, aus der sich nur mittelbar durch Umrechnungen die Prozentzahl ergibt.

- 6-21 VE, Teltowwerft, ca. 188 WE, ca. 41 geförderte WE
- 6-24 VE, Fischerhüttenstraße, ca. 260 WE, ca. 55 geförderte WE

- 6-30, Lichterfelde Süd, ca. 2158 WE, ca. 539 geförderte, WE
- 6-31 VE, Dessauerstraße, ca. 260 WE, ca. 77 geförderte WE
- 6-32, Berliner Synchron, ca. 135 WE, ca. 33 geförderte WE
- 6-40 VE, Wiesenschlag, ca. 182 WE, ca. 52 geförderte WE
- 6-41 VE, Wismarer Straße, ca. 161 WE, ca. 47 geförderte WE“

Frage 8:

Wie haben sich die Angebotsmieten und wie haben sich die Bestandsmieten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mietentwicklung wird beim Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf statistisch nicht erhoben. Eine Zusammenarbeit mit Drittanbietern dazu erfolgt ebenfalls nicht.

Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2024 stieg die mittlere Angebotsmiete 2024 im Vorjahresvergleich von 13,33 EUR/m² auf 14,59 EUR/m². Im berlinweiten Vergleich handelt es sich dabei um einen moderaten Anstieg.“

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Differenzierung nach Wohneinheiten in den Abrissobjekten ist seitens der Zweckentfremdung technisch nicht zuverlässig möglich – es handelt sich bei Abrissen in Steglitz-Zehlendorf aber überwiegend um Einfamilienhäuser.

Ebenso kann der Vollzug des Abrisses seitens der Zweckentfremdung technisch nicht erhoben werden.

Anträge auf Abriss gem. § 3 ZwVbG aus	2021	2022	2023	2024	Stand 30.06.2025
Zahl Genehmigungen Abriss/Gebäude	38	47	29	21	3
Abbruchanträge Wohnraum der Bauaufsicht	55	50	39	17	7“

Frage 10:

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

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Anzahl der Ferienwohnungen, die wieder Wohnzwecken zugeführt wurden:

	2021	2022	2023	2024
Wiederzugeführte Ferienwohnungen	5	17	12	11"

Frage 11:

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

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eingeleitete Zweckentfremdungsrechtliche Amtsverfahren seit 2014

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Stand 06.2025
ZE Verfahren von Amtswegen wegen Ferienwohnungsnutzung/Fremdenbeherbergung, gewerblicher Nutzung, baulicher Änderung § 2 Abs. 1 Nr. – bis 3 ZwVbG	28	29	39	26	17	29	32	31	33	9	24	18
LE Verfahren von Amtswegen wegen Leerstand § 2 Abs. 1 Nr. 4 ZwVbG	0	24	56	49	89	82	91	90	58	47	26	56
AE Verfahren von Amtswegen wegen Abriss § 2 Abs. 1 Nr. 5 ZwVbG	0	17	4	6	2	1	5	0	1	0	0	0

Innerhalb des ZE-Verfahrens kann technisch nicht nach Ferienwohnungsnutzung differenziert werden.“

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu erfolgt beim Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf keine statistische Erfassung. Eine Zusammenarbeit mit Drittanbietern dazu erfolgt ebenfalls nicht.

Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2024 ist der Anteil möblierter Wohnungsangebote in den Randbezirken vergleichsweise geringer.“

Frage 13:

Wie viele Haushalte im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 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.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu kann keine Aussage getroffen werden. Die Einkommensgrenzen richten sich neben dem Haushaltseinkommen auch nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, so dass von der Einkommenshöhe keine Rückschlüsse auf die Einkommensgrenze gezogen werden können. Grundsätzlich handelt es sich bei Steglitz-Zehlendorf aber um einen einkommensstarken Bezirk. Einen WBS 200 sowie 240 gibt es nicht.“

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Die entsprechenden Daten für Berlin sind auf der Website der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung unter folgendem Link abrufbar:

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 Steglitz-Zehlendorf und wie viele Bewohner*innen leben jeweils in diesen?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt drei Milieuschutzgebiete, insgesamt leben dort 20.141 Bewohninnen und Bewohner.“

Berlin, den 08.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen