

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 Neukölln

und **Antwort** vom 8. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Nikolas 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. 19/23063

vom 23.06.2025

über Wohnen im Bezirk Neukölln

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 Neukölln 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 Neukölln 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 Neukölln?

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

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) weist mit Stand 30.06.2025 für Neukölln folgende Potenziale aus:

- Kurzfristig (Fertigstellung bis Ende 2027 möglich): 1.992 WE
- Mittelfristig (Fertigstellung bis Ende 2031 möglich): 6.026 WE
- Langfristig (Fertigstellung ab 2032 möglich): 2.372 WE.“

Frage 3:

Welche Baupotentiale auf landes- und bezirkseigenen Flächen bestehen im Bezirk Neukölln 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:

„Das WoFIS (Stand 30.06.2025) weist für Neukölln folgende Potenziale auf Flächen aus, deren Eigentümerkategorie nicht „privat“ ist.

Dies beinhaltet auch Flächen, die landeseigenen Betrieben gehören – dabei handelt es sich größtenteils um Grundstücke der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

- Kurzfristig (Fertigstellung bis Ende 2027 möglich): 220 WE
- Mittelfristig (Fertigstellung bis Ende 2031 möglich): 2.838 WE
- Langfristig (Fertigstellung ab 2032 möglich): 507 WE.“

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zahlen können der Fertigstellungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg (AfS; „Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang“) entnommen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Meldebögen teilweise mit großer Verspätung bei den Bezirken eingehen und an das AfS weitergeleitet werden. Aus der Statistik sowie den Meldebögen geht nicht hervor, ob es sich bei den gemeldeten Wohnungen um Eigentums- oder Mietwohnungen handelt. Der Bezirk führt keine darüberhinausgehende Statistik.“

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Anzahl der Wohnungen, die in dem jeweiligen Jahr als bezugsfertig in das Wohnungskataster aufgenommen wurden:

- 2021 0
- 2022 69
- 2023 193
- 2024 0
- 2025 (bis 30.06.) 0

Eine Auswertung nach Art der Eigentümer ist im System nicht möglich.“

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bezirk geht davon aus, dass sich die Fragestellung auf Baugenehmigungen für Gebäude mit Wohnungen bezieht. Laut dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) sind im angefragten Zeitraum (2021, 2022, 2023, 2024, 1. HJ 2025) 738 Genehmigungen ausgestellt worden. Hierin enthalten sind Neubau, Umbau, Ergänzungen, auch Nachträge, Verlängerungen und Vorbescheide. Die gewünschte Auflistung nach Jahren bzw. Auflistung nach "Art des Bauherrn" müsste manuell vorgenommen werden. Dies ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar.“

Frage 7:

Welche Bauprojekte wurden im Bezirk Neukölln 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:

„Im Bezirk Neukölln wurden folgende Bebauungspläne im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt, die geförderte Wohnungen vorsehen:

Bauvorhaben	B-Plan	WE	WE (gefördert)	Status
Glasower Straße 3-10	8-86a	137	42	Fertiggestellt
Glasower Straße 62-66	8-86a	120	36	noch kein Baubeginn, noch keine Förderung, Zahlen nicht final
ehem. Geyerwerke	8-73a	231	65	in Umsetzung, 48 gef. WE bereits errichtet und bezogen (HOWOGE)
Rudower Straße 184	XIV-172-1 92	92	31	noch genaue keine Anzahl an geförderten WE bekannt.
Buckower Felder	8-66	838	260	noch in Umsetzung, genaue Anzahl der geförderten Wohnungen nicht bekannt

Darüber hinaus befinden sich weitere Bebauungsplanverfahren unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Verfahren, die auch einen Anteil von 30 % Geschossfläche Wohnen für geförderte Wohnungen vorsehen. Bei dem Gesamtvolumen handelt es sich um eine überschlägige Größenordnung von derzeit über 3000 Wohneinheiten.“

Frage 8:

Wie haben sich die Angebotsmieten und wie haben sich die Bestandsmieten im Bezirk Neukölln seit 2021 entwickelt?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bezirk verfügt über keine eigenen Daten zu Angebots- und Bestandsmieten.

Nach dem IBB Wohnungsmarktbericht 2024 (<https://www.ibb.de>) haben sich die Angebotsmieten in Neukölln seit 2021 wie folgt entwickelt (Median in Euro netto kalt pro qm Wohnfläche monatlich):

- 2021: 9,85
- 2022: 10,55
- 2023: 13,00
- 2024: 14,50

Die Entwicklung der Bestandsmieten ist dem BBU-Marktmonitor (<https://bbu.de/beitraege/bbu-marktmonitor-2024-bestandsmieten-berlin-zum-30-juni-2024>)

zu entnehmen (Nettokaltmieten in Euro/ qm):

- 2021: 6,43
- 2022: 6,56
- 2023: 6,64
- 2024: 6,92.“

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für den angefragten Zeitraum (2021, 2022, 2023, 2024, 1. HJ 2025) sind im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht 19 Anzeigen und 22 Genehmigungsanträge auf Abbruch von Gebäuden mit Wohnraum eingegangen.

Eine Auflistung nach Jahren ist leider nicht möglich (siehe auch Antwort zur Frage 6). Auch kann keine Aussage zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht werden. Die Daten werden zwar im eBG erfasst, können statistisch aber nicht ausgewertet werden.

Eine statistische Erfassung, wie viele Wohnhäuser in welchem Jahr tatsächlich abgerissen wurden, erfolgt im Fachbereich Wohnen nicht.“

Frage 10:

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

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Anzahl der Ferienwohnungen, die wieder Wohnzwecken zugeführt wurden:

- | | |
|--------|-----|
| • 2021 | 23 |
| • 2022 | 55 |
| • 2023 | 132 |
| • 2024 | 13 |

Für 2025 liegt dem Bezirk Neukölln noch keine Statistik vor.“

Frage 11:

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

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eingeleitete Zweckentfremdungsrechtliche Amtsverfahren seit 2014 zum Stand 31.12.2024 wegen

- | | |
|-------------|-------|
| • Leerstand | 3.218 |
|-------------|-------|

- Ferienwohnungen 1.587
- Abriss 118

Für 2025 liegt dem Bezirk Neukölln noch keine Statistik vor.“

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Es liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 13:

Wie viele Haushalte im Bezirk Neukölln 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 Neukölln seit 2021 jährlich entwickelt?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„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 Neukölln und wie viele Bewohner*innen leben jeweils in diesen?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln gibt es derzeit zehn Milieuschutzgebiete. Da die Gebietsabgrenzungen nicht den abrufbaren statistischen Daten entsprechen, können hier nur die erhobenen Bewohnerzahlen zum Zeitpunkt der jeweiligen Voruntersuchungen genannt werden:

- Reuterplatz: 19.754 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2014
- Schillerpromenade: 22.295 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2014

- Flughafenstraße/ Donaustraße: 31.667 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2015
- Rixdorf: 23.596 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2015
- Körnerpark: 20.282 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2015
- Hertzbergplatz/ Treptower Straße: 20.421 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2016
- Silbersteinstraße/ Glasower Straße: 16.758 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2016
- Germaniapromenade: 6.400 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2018
- Britz: 6.976 Einwohnerinnen und Einwohner am 30.06.2019
- Gropiusstadt: 23.926 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2018.“

Berlin, den 08.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen