

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 Mitte

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. 19/23064
vom 23. Juni 2025
über Wohnen im Bezirk Mitte

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 Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie hat sich die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Bezirk Mitte 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 Mitte?

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

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Insgesamt gibt es gegenwärtig (Stand 12.2024) 191 Wohnbaupotentiale (WBP) mit 13.916 Wohneinheiten (WE) im Bezirk Mitte. Davon sind:

- In Realisierung: 23 WBP → 2.511 WE
- Kurzfristiges Potential (binnen 3 Jahren) : 65 WBP → 2.394 WE
- Mittelfristiges Potential (binnen 7 Jahren): 83 WBP → 5.089 WE

Langfristiges Potential (binnen 12 Jahren): 20 WBP → 3.922 WE“

Frage 3:

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

“Insgesamt gibt es gegenwärtig (Stand 12.2024) 19 WBP mit 3.793 WE im Bezirk Mitte. Davon sind:

- In Realisierung: 5 WBP → 1.312 WE
- Kurzfristiges Potential (binnen 3 Jahren): 2 WBP → 314 WE
- Mittelfristiges Potential (binnen 7 Jahren): 8 WBP → 370 WE
- Langfristiges Potential (binnen 12 Jahren): 4 WBP → 1.797 WE“

Frage 4:

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

Frage 6:

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

Antwort zu 4 und 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„In der Fachsoftware Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) ist lediglich eine eingeschränkte Stichwortsuche bzw. Recherche möglich. Es ist nicht möglich, mit der Software die Anzahl fertiggestellter Wohnungen zu ermitteln. Eine Unterteilung nach Miet- und Eigentumswohnungen und die hier gefragte Art des Bauherrn ist ebenfalls nicht möglich.“

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Anzahl der fertiggestellten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist der IBB Quartalsstatistik, Quartal 2025 entnommen und ist wie folgt für den Bezirk Mitte:

2021	2022	2023*	2024*
51	111	178	35

* vorläufige Zahlen, Nachmeldungen zu erwarten

Frage 7:

Welche Bauprojekte wurden im Bezirk Mitte 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:

Bislang wurden fünf städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für Vorhaben im Bezirk Mitte abgeschlossen. Die darin vereinbarten Wohneinheiten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

B-Plan	Wohneinheiten gesamt	davon gefördert
1-64a VE	774	120
1-67 VE	823	125
1-62a	856	215
I-14a	516	130
II-91-1	83	24

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Die Entwicklung der Angebotsmieten und die Bezirksprofile sind jeweils in den IBB Wohnungsmarktberichten der IBB, für 2024 unter der Adresse: [IBB Wohnungsmarktbericht 2024](#) aufgeführt.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Recherche in der Fachsoftware eBG ergibt acht Vorhaben, die einen Abriss (oder Teilabriss, teilweise mit anschließendem Neubau) eines Wohngebäudes zum Inhalt haben. Die Anzahl der Wohnungen lässt sich mit der Fachsoftware nicht bestimmen.“

Frage 10:

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

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Beantwortung dieser Frage erfolgte bereits im Rahmen der Schriftlichen Anfrage vom 15. Mai 2025, Drucksache 19/22591.“

Frage 11:

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

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden im Bezirk Mitte seit 2014 bislang insgesamt 5.923 Amtsermittlungsverfahren eingeleitet. Davon entfallen ca. 2.854 Verfahren auf Verdachtsfälle zweckfremder Nutzung als Ferienwohnung, ca. 1.824 Verfahren zu Leerstand und ca. 35 Verfahren stehen in Zusammenhang mit Abriss. Eine exakte Aufschlüsselung kann nur für Einzelfälle erfolgen. Bei der Einleitung eines Amtsermittlungsverfahrens ist häufig zunächst unklar, wie viele Wohneinheiten tatsächlich betroffen sind und inwieweit sich der jeweilige Verdacht auch bestätigt. Dies ergibt sich erst im Ergebnis einer Amtsermittlung.“

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Möblierung einer Wohnung ist kein ausschlaggebendes Kriterium dafür, ob eine zweckfremde Nutzung vorliegt. Daher wird deren Anzahl durch den Bereich Zweckentfremdung auch nicht erfasst. Allein die Endnutzung ist maßgeblich. Wird eine möblierte Einheit also im Sinne eines mittel- oder langfristigen Wohnens genutzt, kann die Zweckentfremdung auch bei überhöhten Preisen dagegen nicht vorgehen. Soweit es um das möblierte Kurzzeit-Wohnen geht, ist dies zweckentfremdungsrechtlich natürlich relevant. Dies betrifft auch die meisten Ferienwohnungen. Eine Statistik zur Möblierung wird aber nicht geführt.“

Frage 13:

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

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Laut Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ zwischen den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, dem Land Berlin (LaGeSo) und den Bezirksämtern (Soziale Wohnhilfen) soll jährlich berlinweit eine gewisse Anzahl an Wohnungen (vereinbarte Erfüllungsquote, s. Tabelle) von den Wohnungsunternehmen über die Zentrale Koordinierungsstelle (Zeko) des LaGeSo zur Verfügung gestellt werden. Dabei erfolgt keine Zuteilung von Kontingenten pro Bezirk, sodass sich der Bezirk Mitte zusammen mit anderen Bezirken um jede von der Zeko angebotene Wohnung bewerben muss.

Das LaGeSo veröffentlicht regelmäßig die Erfüllungsquote der Wohnungsunternehmen (WU) für Berlin:

Jahr	Vereinbarte Erfüllungsquote der WU	Anrechenbare Wohnungsangebote	Mietvertragsabschlüsse	Quotenerfüllung %
2024	1.368	1.186	1.155	87
2023	1.368	1.174	1.123	86
2022	1.372	1.166	1.136	85
2021	1.372	1.137	1.118	83

Das Amt für Soziales Mitte kann lediglich angeben, wie viele Wohnungsvermittlungen mit Mietvertragsabschluss im Rahmen des Geschützten Marktsegments seit 2021 in der Zuständigkeit des Bezirksamtes erfolgen konnten:

Jahr	Mietvertragsabschlüsse
2025	28 (Stand 30.04.2025)
2024	28
2023	65
2022	78
2021	78

Aber auch diese Zahlen werden nach Bezirken gesondert vom LaGeSo erfasst und können dort, beim LaGeSo, GMS-II AbtL. 22 abgefordert werden.“

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Soziale Erhaltungsgebiete	Einwohner*innen Hauptwohnsitz (31.12.2022)
Birkenstraße	24.799
Leopoldplatz	21.141
Seestraße	15.519
Sparrplatz	16.983
Waldstraße	22.474
Humboldthain Nord-West	4.844
Kattegatstraße	4.030
Reinickendorfer Straße	13.160
Soldiner Straße	15.122
Thomasiusstraße	4.218
Tiergarten-Süd	9.801
Alexanderplatzviertel	5.069
Badstraße	12.162
Müllerstraße Nord	16.861“

Berlin, den 08.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen