

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Michael Efler und Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2026)

zum Thema:

Neubebauung von Einzelhandelsflächen für flächensparenden Wohnungsbau

und **Antwort** vom 3. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler und 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. 19/24936
vom 21. Januar 2026
über Neubebauung von Einzelhandelsflächen für flächensparenden Wohnungsbau

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 die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Auf welche Ziele haben sich die so genannten Supermarktgipfel (Expertenhearing zu Mischnutzungen über Lebensmittelmärkten / Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) verständigt?

Frage 2:

Wann fand zuletzt ein Supermarktgipfel statt und welche Ziele wurden dort vereinbart?

Antwort zu 1 und 2:

In den Supermarktgipfeln, welche die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführt hat, fand ein Austausch der öffentlichen Hand mit Handelsunternehmen und der Wohnungswirtschaft statt. Es wurde vereinbart, die Zusammenarbeit zu intensivieren mit dem Ziel, auf Handelsstandorten nutzungsgemischte und mehrgeschossige Immobilien zu realisieren. Die Umsetzung solcher Vorhaben erfolgt im bewährten Zusammenspiel mit den Berliner Bezirksämtern, die für die Vorhabengenehmigung zuständig sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt dies

mittels eines Handlungsleitfadens, durch regelmäßige Gespräche mit den Handelsketten und bei Bedarf in einzelfallspezifischen Abstimmungen.

Frage 3:

Im Jahr 2022 lautete eine Schlagzeile: „Etwa ein Drittel der geeigneten Supermarkt-Standorte in Berlin werden überbaut.“ Wo steht Berlin heute?

Antwort zu 3:

Es besteht keine amtliche Statistik zur Überbauung von Supermarkt-Standorten. Abschätzen lässt sich, dass in den vergangenen zehn Jahren in Berlin mindestens 30 eingeschossige Lebensmittelmärkte durch mehrgeschossige und multifunktional genutzte Handelsimmobilien ersetzt worden sind (Ersatzneubau). Hinzu kommen mindestens 30 fertiggestellte mehrgeschossige Projekte mit Lebensmittelmärkten an Standorten, an denen zuvor kein Lebensmittelmarkt ansässig war (erstmalige Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt).

Frage 4:

Wie groß ist das theoretische Potenzial (in Wohneinheiten) für die Neubebauung von Einzelhandelsflächen für flächensparenden Wohnungsbau?

Antwort zu 4:

Ein Teil der Vorhaben sieht keine Wohnnutzung oberhalb des Marktes vor, sondern zum Beispiel Büroflächen und Räume für medizinische Einrichtungen. Die in den vergangenen Jahren realisierten Vorhaben, in denen auch Wohnungen errichtet worden sind, bieten durchschnittlich ein Potenzial von etwa 100 Wohnungen je Vorhaben. In den zu Frage 3 genannten Vorhabenkategorien „Ersatzneubau“ und „erstmalige Bebauung“ werden in Berlin jährlich rund 500 Wohnungen fertiggestellt. Insofern leistet die Überbauung von Lebensmittelmarktstandorten einen zwar begrenzten, aber gleichwohl relevanten Beitrag zum Wohnungsbau.

Frage 5:

Welche Widerstände gilt es zu überwinden, damit die Neubebauung von Einzelhandelsflächen für flächensparenden Wohnungsbau realisiert wird? Bitte konkret Widerstand und Lösungsweg aufzeigen!

Antwort zu 5:

Zunächst ist festzuhalten, dass Entwicklung, Bau und Betrieb von mehrgeschossigen Immobilien mit Einzelhandelsanteil in Deutschland seit Jahrzehnten zur etablierten immobilienwirtschaftlichen Praxis zählen. Gleichwohl bestehen für manche Vorhaben gewisse Herausforderungen. Beispielhaft können folgende Herausforderungen und mögliche wie auch bereits praktizierte Lösungswege benannt werden:

Herausforderung bei der Errichtung von Wohnungen oberhalb von Lebensmittelmärkten	mögliche, in der Regel bereits praktizierte Lösungswege
unternehmerische Restriktionen wie laufende Abschreibungsmöglichkeiten für die	▪ regelmäßige Gespräche der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bestandsimmobilie oder aktuelle anderslautende Strategien der Konzernzentralen	Bauen und Wohnen und der Bezirksämter mit den Handelsketten mit dem Ziel, nach Ablauf von Abschreibungszeiten auf eine flächensparende, mehrgeschossige Bebauung hinzuwirken
Handelsketten sind teils nur Pächter ohne Verfügungsgewalt über das Objekt, und manche verfügbare Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer haben kein Entwicklungsinteresse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezirksämter erhöhen bei Verfügungsberechtigten das Bewusstsein für Entwicklungspotenziale, etwa durch wirksam kommunizierte städtebauliche Ziele von Innenentwicklungskonzepten und – insbesondere in Gebieten der Städtebauförderung und sofern ausreichende personelle Ressourcen vorhanden sind – gezielte Ansprachen ▪ nicht interessierte Verfügungsberechtigte können das Grundstück an Interessentinnen und Interessenten mit Entwicklungsinteresse veräußern
Umsatzausfall des Lebensmittelmarktes während der Abriss- und Neubauphase sowie Abwanderung von Stammkundschaft an Konkurrenzstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betrieb einer temporären Verkaufsstelle in unmittelbarer Nähe ▪ mehrphasige Projektrealisierung, so dass während des Baus in einem Objektteil stets ein Ladenlokal erhalten bleibt ▪ Vereinfachung des Vorhabens und Verkürzung der Bauzeit, etwa durch Anbau statt Ersatzneubau
Komplexität der Vorhaben, etwa hinsichtlich der LKW-Anliefermöglichkeiten, des Immissionsschutzes, der Anordnung von Pkw-Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umplanung und intensive Abstimmungserfordernisse mit entsprechendem Zeitbedarf
fehlende planungsrechtliche Zulässigkeit am gewünschten Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhabenplanung so überarbeiten, dass es genehmigungsfähig wird ▪ durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen ▪ den sog. Bauturbo anwenden, sofern dessen Voraussetzungen erfüllt werden ▪ sofern die Zulässigkeit nicht hergestellt werden kann: nach einem geeigneten Ersatzstandort suchen

teils ausbaufähige Erfahrung von auf Einzelhandel spezialisierten Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern bei der Errichtung und/oder Vermietung von Wohnungen oberhalb des Ladens	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entsprechende Erfahrungen aufbauen ▪ mit erfahrenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft kooperieren
zu lösende Herausforderungen in der Standortumgebung, etwa hinsichtlich des Verkehrs oder benachbarter Potenzialgrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ein integriertes, umsetzungsorientiertes Innenentwicklungskonzept erarbeiten

Frage 6:

Haben die Senatsverwaltungen hierfür eine Arbeitsgruppe eingerichtet? Falls ja, wie häufig tagt sie, welche Zwischenergebnisse hat sie erzielt? Falls nein, aus welchen Gründen wird auf diese effektive Arbeitsweise verzichtet, obwohl es ein großes Potenzial zu heben gilt?

Antwort zu 6:

In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen finden regelmäßig Gespräche mit den relevanten Handelsunternehmen statt. Bei Bedarf werden zusätzlich projektbezogene Abstimmungsmöglichkeiten angeboten und genutzt. Dabei wird zum einen erwirkt, dass die Unternehmen das Thema Mehrgeschossigkeit weiterhin voranbringen. Zum anderen werden konkrete Umsetzungshemmnisse einzelner Vorhaben erörtert und Lösungen abgestimmt.

Frage 7:

Wie ist der aktuelle Planungs- und Realisierungsstand zu folgenden Liegenschaften, welche Akteure sind eingebunden, wie ist die Eigentumssituation, wie sind die Zeitpläne, wie groß ist das Potenzial in Wohneinheiten und hiervon der Anteil an Mietwohnungen und der Anteil geförderten Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindung:

- Lidl Möllendorffstr. 75A im Bezirk Lichtenberg,
- Albrechtstraße 22-26 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,
- Lidl Wendenschloßstraße 9 im Bezirk Treptow-Köpenick,
- Ehem. Netto Müggelseedamm 153/Emrichstraße 2 im Bezirk Treptow-Köpenick,
- Edeka Eckertstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„aktueller Planungs-/Realisierungsstand: Der Standort liegt im Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren 11-22. Das Planungsziel hinsichtlich Art der baulichen Nutzung ist WA. Die frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt. Es sind die festgestellten erforderlichen Fachgutachten für die Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Erstellung bzw. Beauftragung.

Eingebundene Akteure: Eingebunden sind die Eigentümer und Verwaltung, Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Eigentümersituation: Ein Privateigentümer, der den Standort als Einzelhandelseinrichtung nutzt und diesen vergrößern möchte.

Zeitplan: Schnellstmögliche Bearbeitung des Bebauungsplans.

Potential Wohnungen und förderfähiger Wohnraum mit Belegungsbindung: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, die Anzahl der Wohneinheit ist noch nicht festgelegt.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bauvorhaben Albrechtstraße 22-26 ist fast fertiggestellt. Es ist ein privater Investor, der hier 61 Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen baut.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Grundstück Wendenschloßstr. 9 wurde mit zuletzt am 18.10.2024 vervollständigten Unterlagen der Neubau eines (eingeschossigen) Lidl Marktes mit Außenanlagen und Stellplätzen und vorherigem Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes beantragt. Mit Bescheid vom 18.12.2024 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick die Baugenehmigung versagt. Dem dagegen eingelegten Widerspruch hat auch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht abgeholfen (Widerspruchsbescheid vom 02.12.2025). Mit Schreiben vom 08.12.2025 hat die Vorhabenträgerin Klage eingereicht. Die Klage wurde bislang nicht begründet.

Das Vorhaben ist eingeschossig geplant und umfasst keinen Wohnungsbau. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, also danach, ob sich ein Vorhaben nach dem im Gesetz genannten Kriterien in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch Geschosswohnungsbau mit zehngeschossigen Baukörpern geprägt. Es handelt sich um einen Teil des Salvador-Allende-Viertels (Allende I), einer Großwohnsiedlung der 1970/1980er Jahre.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Das Grundstück Müggelseedamm 155 liegt im unbeplanten Innenbereich. D.h. zulässig sind Bauvorhaben/ Nutzungen, die sich in die nähere Umgebung einfügen (nach den Kriterien, die in § 34 Baugesetzbuch benannt sind). Ein Bebauungsplan wurde nicht für das Grundstück aufgestellt und ist auch nicht in Planung. Die Baugenehmigung für den Lebensmitteleinzelhandelsmarkt ist mit der Zerstörung des Bauwerks durch den Brand erloschen. Das Grundstück ist mittlerweile durch eine Wohnungsbaugenossenschaft erworben worden. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte 2023. Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Auskunft zur Eigentümerschaft eines Grundstücks geben.

Für die Wiederaufnahme der Nutzung der PKW-Stellplatzanlage des ehem. Netto-Discounters auf dem Antragsgrundstück wurde mit Bescheid vom 07.10.2024 eine Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben wurde auch bereits ausgeführt. Die 57 vorhandenen PKW-Stellplätze werden damit den Mieter*innen der genossenschaftlichen Geschosswohnbauten auf den Nachbargrundstücke Emrichstraße 1-7, 12-66, Müggelseedamm 141-145 und Peter-Hille-Straße 125-133 zur Verfügung gestellt. Nach Auskunft der Betreiber ist eine temporäre Nutzung der Anlage zwischen zwei und fünf Jahren vorgesehen. Welche Nutzung anschließend angestrebt wird, ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Für den Edekamarkt in der Eckertstraße/Mühsamstraße liegt ein Bauantrag vor. Bauherr ist eine private Development GmbH [...]. Es sollen 205 Wohneinheiten entstehen. Wie groß der Anteil an Mietwohnungen und der Anteil geförderten Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindung sein wird, ist dem Bezirksamt nicht bekannt. Das Vorhaben wurde gem. § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde kein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Eine Baugenehmigung wurde noch nicht erteilt. Eine positive planungsrechtliche Stellungnahme zum Bauvorhaben liegt seit Dezember 2025 vor.“

Berlin, den 03.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen