

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 22. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Mai 2026)

zum Thema:

**Wann kommt neuer Schwung in den Dachgeschoss-Ausbau?**

und **Antwort** vom 5. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Juni 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26144  
vom 22. Mai 2026

über Wann kommt neuer Schwung in den Dachgeschoss-Ausbau?

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Fragestellers:

Der Senat hat jüngst dem Abgeordnetenhaus den Entwurf eines „Gesetz für einfaches Bauen“ vorgelegt. In der Begründung wurde durch Senator Gaebler insbesondere die Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen bzw. die Aufstockung betont.

Diese Erleichterungen könnten ein Anlass sein, den Dachgeschoss-Ausbau in Berlin mit neuem Schwung zu versehen. Dabei sollten auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine große Rolle spielen.

Frage 1:

Wie viele neue Wohnungen wurden in Berlin in den Jahren 2021 bis 2025 im Rahmen von Dachgeschossausbau bzw. Aufstockung errichtet?

Frage 2:

Wie viele der Wohnungen von Frage 1 wurden durch landeseigene Gesellschaften errichtet oder angekauft? (Bitte den LWU einzeln zuordnen)?

Antwort zu 1 und 2:

Zu den in den Fragen 1 und 2 angefragten Daten zur Anzahl der in den Jahren 2021 bis 2025 im Rahmen von Dachgeschossausbau (DG-Ausbau) bzw. Dachgeschossaufstockung (DG-Aufstockung) neu errichteten Wohnungen, liegen dem Senat keine vollumfänglichen Informationen vor.

Hilfsweise kann auf die Bautätigkeitsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zu den durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertiggestellten Wohnungen zurückgegriffen werden. Die Fertigstellung von Wohnungen durch DG-Ausbau bzw. DG-Aufstockung wird durch das AfS nicht gesondert erhoben. In den Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind neben den fertiggestellten Wohnungen durch DG-Ausbau bzw. DG-Aufstockung auch fertiggestellte Wohnungen durch Nutzungsänderungen von Nichtwohn- zu Wohngebäuden oder anders herum sowie durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen enthalten. Eine präzise Aussage zur genauen Anzahl der durch DG-Ausbau bzw. DG-Aufstockung fertiggestellten Wohnungen ist daher nicht möglich.

In den Fertigstellungen nach öffentlichen Bauherren sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) enthalten. Eine Differenzierung nach einzelnen LWU ist anhand der amtlichen Statistik nicht möglich.

Die Anzahl der durch Baumaßnahmen fertiggestellten Wohnungen können den nachfolgenden Tabellen 1 und 2 für die Jahre 2021-2025 entnommen werden:

Tab. 1:

Baufertigstellungen / Anzahl Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen insgesamt 2021-2025

Jahr	Fertigstellungen (ohne Nichtwohngebäude)		
	insgesamt	Neubau	Baumaßnahmen
2025	10.952	9.431	1.521
2024	15.425	14.615	810
2023	15.796	14.431	1.365
2022	17.278	15.368	1.910
2021	15.552	14.134	1.418

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 2:

Baufertigstellungen / Anzahl Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen nach öffentlichen Bauherren 2021-2025

Jahr	Fertigstellungen (ohne Nichtwohngebäude)		
	öffentliche Bauherren		
	insgesamt	Neubau	Baumaßnahmen
2025	2.814	2.607	207
2024	3.439	3.392	47
2023	5.174	4.985	189
2022	5.412	5.316	96
2021	3.554	3.347	207

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Gemäß aktueller Abfrage bei den LWU haben diese im Zeitraum 2021 - 2025 insgesamt 425 Wohnungen (WE), davon 55 WE durch DG-Ausbau und 370 WE durch DG-Aufstockung errichtet. Ein Ankauf von derartigen WE fand nicht statt.

Tab. 3:

Errichtung von Wohnungen durch DG-Ausbau und DG-Aufstockung im Zeitraum 2021 - 2025

LWU	Anzahl WE durch DG-Ausbau	Anzahl WE durch DG-Aufstockung
degewo	4	20
Gesobau	30	189
Gewobag	21	79
HOWOGE	0	50
Stadt und Land	0	32
WBM	0	0
Gesamt I	55	370
Gesamt II		425

Frage 3:

Welche Ziele hat der Senat mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen für die Jahre 2025 bis 2030 verabredet? (Bitte die Errichtungsziele den LWU einzeln zuordnen)?

Antwort zu 3:

Das zwischen Senat und den LWU vereinbarte Bestandswachstum ist in der am 5. Juni 2026 gemeinsam unterzeichneten Roadmap 2.0 („Vereinbarung über die Entwicklung der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und der berlinovo“) für den Zeitraum bis 2035 festgelegt. Dabei wird am Neubauziel von 6.500 Wohneinheiten p.a. festgehalten, wobei die LWU auch die Errichtung von Wohnraum im Rahmen von DG-Aufstockung- und Ausbau planen. Das „Gesetz für einfaches Bauen“ sieht wesentliche Erleichterungen für den nachträglichen Ausbau von Dachgeschosswohnungen bzw. Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken vor. Eine spezielle quantitative Vereinbarung zwischen Senat und den LWU hinsichtlich der Anzahl von Wohneinheiten, die im Rahmen der DG-Aufstockung bzw. des DG-Ausbaus errichtet werden sollen, bedarf es aus Sicht des Senats daher nicht.

Frage 4:

Wie groß schätzt der Senat das finanzielle Einsparpotential beim Bau von Dachgeschosswohnungen bzw. Aufstockungen durch das „Gesetz für einfaches Bauen“?

Antwort zu 4:

Durch das „Gesetz für einfaches Bauen“ wird ein in wesentlichen Teilen überarbeiteter § 48 Absatz 5 – 7 Bauordnung Berlin (BauO Bln) mit erheblichen Erleichterungen für den nachträglichen Ausbau von Dachgeschosswohnungen bzw. Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken eingeführt. Die vorgesehenen Erleichterungen umfassen auch das Zulassen einer im Vergleich zu den aktuellen bauordnungsrechtlichen Standardanforderungen geringeren Feuerwiderstandsdauer für neue tragende, aussteifende sowie raumabschließende Bauteile im Bereich des Ausbaus bzw. der Aufstockung. Dies ermöglicht grundsätzlich einen reduzierten Materialeinsatz und kann zu Einsparungen bei den konstruktiven Ausbaurkosten führen. Zudem gehen mit der Novellierung des § 48 Absatz 5 – 7 BauO Bln auch neue „Bestandsschutzregelungen“ einher, welche nach Einschätzung des Senats zusätzliches Einsparpotential generiert. Hierdurch können bestehende Bauteile im Bestand belassen werden und müssen nicht (mehr) aufwendig überprüft und ggf. ertüchtigt werden.

Eine damit einhergehende eindeutige Angabe bzw. Skalierung des finanziellen Einsparpotentials beim Bau von neuen Dachgeschosswohnungen bzw. Aufstockungen durch das „Gesetz für einfaches Bauen“ kann jedoch nicht abgegeben werden. Hierzu wäre es ggf. sinnvoll, dass z.B. landeseigene Wohnungsbaugesellschaften ihre bisherigen Erfahrungen zu Dachgeschossausbauten und Aufstockungen sammeln und mit neuen Erfahrungen in Verbindung mit den erweiterten neuen möglichen Erleichterungen durch den neuen § 48 Absatz 5-7 BauO Bln abgleichen und bewerten.

Das finanzielle Einsparpotenzial des „Gesetzes für einfaches Bauen“ kann von Seiten der LWU derzeit noch nicht belastbar beziffert werden. Der Gesetzesentwurf ist bislang noch nicht in Kraft getreten.

Frage 5:

Welches Potential für Aufstockungen besteht im Bereich des ehemaligen industriellen Wohnungsbaus, z.B. WBS 70?

Antwort zu 5:

Aus Sicht des Senats besteht für Aufstockungen im Bereich des ehemaligen industriellen Wohnungsbaus der DDR großes Potential. Dies wird nachfolgend anhand des Beispiels der Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) verdeutlicht. Die WBS 70-Bauten wurden in unterschiedlichen Varianten, für gewöhnlich mit 5 bis 6 Geschossen als auch mit 11 Geschossen, errichtet. Die standardmäßige Geschosshöhe wird üblicherweise mit 2,80 m angegeben, die Dächer wurden im Original als Flachdächer mit Dachkassettenplatten aus Stahlbeton errichtet. Aufgrund dieser charakteristischen Konstruktion in Verbindung mit ausgedehnten Dachflächen bieten sich WBS 70-Bauten für eine nachträgliche Aufstockung unter Anwendung des novellierten

§ 48 Absatz 5 – 7 BauO Bln an. So ist es z.B. möglich, die Aufstockung mit einer leichten und ökologischen Holz- bzw. Holzhybridbauweise zu erreichen. Dies entlastet die Bestandsstatik und ist ressourcenschonend. Aufstockungen mit den Erleichterungen nach § 48 Absatz 5 – 7 BauO Bln sind bis zur Hochhausgrenze von 22 m (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes) möglich. Dies schließt die bestehende 11-geschossige Bauweise der WBS 70-Bauten unter Beachtung der o.g. Geschosshöhe aus.

In den Beständen der LWU bestehen grundsätzlich Potentiale zur DG-Aufstockung. Im Einklang mit der Klimastrategie und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen prüfen die LWU ihren Bestand regelmäßig auf Potenziale für DG-Ausbauten und DG-Aufstockungen. Bei seriellen Plattenbauten (Großtafelbauweise) der HOWOGE bspw. wird eine Aufstockung aufgrund des guten Erhaltungszustands ab ca. 2030 in Zusammenhang mit der Betrachtung einer gesamthaften Sanierung wirtschaftlich und nachhaltig. Grenzen bestehen insoweit, als die Gebäude des industriellen Wohnungsbaus im Bestand der LWU teilweise bereits mit hoher Ausnutzung errichtet wurden, wie bspw. der von der GESOBAU bewirtschaftete zusammenhängende Bestand im Märkischen Viertel. Die baulichen Lastreserven sind bei dieser Bauweise begrenzt. Wo Aufstockungspotenziale bestehen, sind meist zusätzliche Maßnahmen wie Aufzugsnachrüstungen und erhöhte Anforderungen an den Brandschutz zu berücksichtigen. Im Gesamtwohnungsbestand der degewo wiederum überwiegen 9- und 11-geschossige WBS 70 Gebäude. Damit ist eine ohnehin kostenintensive Aufstockung im Hochhausbereich planerisch und wirtschaftlich besonders herausfordernd. Eine Wirtschaftlichkeit der sehr hohen Investitionen für eine solche Aufstockung ist mit moderaten Mieten nicht darstellbar.

Frage 6:

Welche Erfahrungen hat insbesondere die HOWOGE mit den Aufstockungsprojekten der letzten Jahre?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Erfahrungen der HOWOGE zeigen, dass DG-Aufstockungen hochkomplexe Vorhaben sind, deren Quadratmeterpreis (EUR/m<sup>2</sup>) über dem des klassischen Neubaus liegen. Jede Aufstockung ist ein massiver Eingriff in die Substanz. Da Gebäude desselben Bautyps oft unterschiedliche Baustandards aufweisen, ist jedes Objekt individuell zu analysieren. Statische Erfordernisse erzwingen den Einsatz leichter Materialien (z. B. Holz), was Risiken bei Materialpreisschwankungen birgt. Aufstockungen sollten zudem mindestens zwei-, besser dreigeschossig realisiert werden. Limitiert wird die Wirtschaftlichkeit durch die Hochhausgrenze (22 m), ab der teure Brandschutzaufgaben greifen. Auch die Erschließungsvariante, z. B. des Aufzugs, beeinflusst die Kosten stark.“

Dennoch muss gelten: Das Bestandsgebäude wird ganzheitlich aufgewertet (energetische Ertüchtigung, Aufzüge, barrierearme Flächen), was langfristig die Betriebskosten senkt. Eine frühzeitige Mieterkommunikation sichert dabei die notwendige Akzeptanz.“

Berlin, den 05.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen