

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Irene Köhne (SPD)

vom 28. August 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. September 2012) und **Antwort**

Nachverdichtungspotenzial in allen Berliner Bezirken gleichermaßen ausschöpfen?

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

Frage 1: Welches Nachverdichtungspotenzial ist vor dem Hintergrund eines verstärkt stattfindenden und politisch gewollten bzw. sogar geförderten Wohnungsneubaus in den einzelnen Berliner Bezirken vorhanden (bitte aufgliedert in Wohneinheiten je Bezirk)?

Antwort zu 1: Im „Flächenmonitoring“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden Wohnbauflächenpotenziale ab 100 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau und ab 25 Wohneinheiten beim Ein- und Zweifamilienhausbau erfasst. Über kleinteilige Nachverdichtungsflächen unterhalb dieser Erfassungsgrenzen liegen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt keine Informationen vor. Im Rahmen der Erarbeitung des neuen Stadtentwicklungsplans Wohnen ist beabsichtigt, eine Einschätzung der Größenordnung dieses kleinteiligen Potenzials vorzunehmen.

Frage 2: Wie groß ist die durchschnittliche Wohneinheit (bitte ebenfalls aufgliedert nach Bezirken)? Gibt es erkennbare Unterschiede bei der durchschnittlichen Wohneinheitsgröße der in den vergangenen Jahren neu gebauten Wohnungen im Vergleich zum Altbestand?

Antwort zu 2: Mit Stand zum 31.12.2011 verfügte eine Wohnung in Berlin über durchschnittlich 70,7 m² Wohnfläche. Für die in den Jahren 2008 bis 2011 neu erbauten Wohnungen lag die durchschnittliche Wohnfläche zwischen 109,4 m² im Jahr 2010 und 117,1 m² im Jahr 2009, also deutlich höher als im Wohnungsbestand.

Während der Wohnungsbestand durch Mietwohnungen geprägt ist, die in der Regel eine durchschnittlich geringere Wohnfläche aufweisen als Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, wurde dagegen der Neubau von Wohnungen in den letzten Jahren durch Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen dominiert. Zwischen 2008 und 2011 lag deren Anteil an den Gesamtfertigstellungen zwischen 66% (2010) und 78% (2011).

Die durchschnittlichen Wohnflächen für die einzelnen Bezirke sowohl im Bestand als auch im Neubau können nachstehender Tabelle entnommen werden.

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² in Wohn- und Nichtwohngebäuden

| Bezirk | Ø Wohnfläche je Wohnung im Wohnungsbestand am 31.12.2011 | Ø Wohnfläche in neu erbauten Wohnungen | | | |
|----------------------------|--|--|-------|-------|-------|
| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Mitte | 65,7 | 107,7 | 114,7 | 100,5 | 104,5 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 66,7 | 72,4 | 113,0 | 109,7 | 113,9 |
| Pankow | 69,0 | 116,5 | 110,5 | 89,0 | 122,6 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 75,4 | 133,9 | 145,3 | 154,3 | 81,9 |
| Spandau | 71,5 | 133,0 | 126,0 | 115,8 | 110,3 |
| Steglitz-Zehlendorf | 81,4 | 138,4 | 114,7 | 172,3 | 152,5 |
| Tempelhof-Schöneberg | 72,6 | 76,5 | 131,6 | 121,3 | 128,6 |
| Neukölln | 68,5 | 122,3 | 138,9 | 128,5 | 146,4 |
| Treptow-Köpenick | 69,2 | 118,5 | 113,2 | 116,0 | 116,3 |
| Marzahn-Hellersdorf | 69,9 | 117,1 | 118,3 | 118,4 | 116,2 |
| Lichtenberg | 63,8 | 92,7 | 120,5 | 120,7 | 113,4 |
| Reinickendorf | 74,2 | 128,8 | 134,2 | 139,3 | 124,6 |
| Berlin Insgesamt | 70,7 | 114,3 | 117,1 | 109,4 | 115,3 |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen
SenStadtUm IV A 4

Frage 3: Plant der Senat, bei der Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials Innenstadt- und Außenbezirke gleich zu beurteilen? Oder wird der besonderen Rolle der Außenbezirke Rechnung getragen und dort eine geringere Wohndichte auch zukünftig angestrebt?

Antwort zu 3: Dichtewerte für die Stadtquartiere ergeben sich aus der jeweiligen Stadtstruktur und den Darstellungen des Flächennutzungsplans für Berlin. Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitende Bauleitplanung mit seinen Nutzungs- und Dichteangaben die grundsätzliche Vorgabe für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung. In den Bebauungsplänen wird dann grundstückskonkret die zulässige Bebauungsdichte festgelegt.

Berlin, den 01. Oktober 2012

In Vertretung

Christian Gaebler
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Okt. 2012)