



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Bericht "Bauen und Wohnen in Berlin" beschlossen

10.09.2026 Fachinformation

Der Senat hat am 8. September 2026 auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler den Bericht „Bauen und Wohnen in Berlin – mehr Angebot schaffen u.a. durch Sonderbaurecht gemäß §246e BauGB“ beschlossen.

Folgende Angebote wurden geschaffen:

Innenentwicklungskonzept

Eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung ist die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum und gleichzeitig die Anpassung der Stadtstrukturen an den Klimawandel sowie die Energiewende. In Berlin ist die Innenentwicklung ein entscheidender Baustein für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung. In diesem Kontext wurde das Instrument „Innenentwicklungskonzept“ (IEK) im Rahmen des StEP Wohnen 2040 erfolgreich eingeführt. Es dient zur Identifizierung und planerischen Vorbereitung der Aktivierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale im Siedlungsbestand.

B-Planverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mehrere Bebauungsplanverfahren, die die Bebauung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen mit Wohnungsbau ermöglichen sollen, an sich gezogen, um das Planverfahren zu beschleunigen zum Beispiel Seelenbinderstraße /Bellevuestraße oder Buch am Sandhaus. In der laufenden Legislaturperiode wurde insgesamt 26 Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Verfahren lag im Bereich Wohnungsbau.

Wohnungsbauturbo und Sonderbaurecht

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Wohnungsbau-Turbo Ende Oktober 2025 die Voraussetzungen für Nachverdichtungen geschaffen. Die Regelungen des Wohnungsbau-Turbo (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und die Regelungen des Sonderbaurechts (§ 246e BauGB) sind planerisetzend. Das bedeutet, dass auf ein langwieriges Bebauungsplanverfahren verzichtet und dadurch schneller Wohnraum geschaffen werden kann. Auch im Hinblick auf Nutzungsänderungen, die zum Beispiel den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken erleichtern.

Bereits umgesetzt ist zum Beispiel die Instandsetzung und Umnutzung des ehemaligen Gesobau-Verwaltungsgebäudes am Wilhelmsruher Damm 142 in ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit insgesamt 66 neuen und 6 Bestandswohnungen. Genehmigt und mit Baubeginn im Januar 2027 anvisiert ist zum Beispiel die Umnutzung der historischen Möbelfabrik J. C. Pfaff am Maybachufer 48–52 in Berlin-Neukölln. Dort sollen 160 Mietwohnungen, davon 90 gefördert sowie 24 Gewerbeeinheiten für Nahversorgung, Kunst und Kultur, Erziehung, Gesundheitsvorsorge sowie Büro- und Dienstleistungen entstehen.

Darüber hinaus steht im Land Berlin bereits seit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2022 im Rahmen der sozialen Wohnraumbförderung ein explizites Fördermodell für die Schaffung von neuem Wohnraum durch Nutzungsänderungen von Gewerbeobjekten oder anderen Nicht-Wohngebäuden zur Verfügung.

Gewerbe zu Wohnen

Auf Bundesebene gibt es seit Juli 2026 das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ des Bundesbauministeriums, umgesetzt über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Gewährt wird ein Zuschuss von bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit, wenn aus leerstehenden Gewerbeimmobilien Wohneinheiten geschaffen werden und mindestens das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EEd) erreicht wird. Die Förderung kann mit anderen Förderungen kombiniert werden, ist aber auf 300.000 € pro Unternehmen gedeckelt (entspricht 10 WE mit Maximal-Förderung).

Quelle: Presse- und Informationsamt des Landes Berlin

<https://bbu.de/beitraege/bericht-bauen-und-wohnen-berlin-beschlossen>