

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Sven Kohlmeier (SPD)

vom 24. Juni 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juni 2013) und **Antwort**

Immobilien in Berlin: WER kauft WAS für WIEVIEL und WARUM? – Wie verändert der Immobilienerwerb Berlin?

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

Frage 1: Wer erwirbt Immobilien in Berlin? (bitte aufgeschlüsselt für die Jahre 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013 nach natürlichen und juristische Person, letztere nach Gesellschaftsform; Wohn- oder Geschäftssitz der Person)

Antwort zu 1: Auf Grundlage der Kaufpreissammlung des bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angegliederten Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Gutachterausschuss) lassen sich Immobilienverkäufe nach den nachfolgend aufgeführten Erwerbergruppen differenzieren:

Anzahl Grundstücke (bebaut, un bebaut) nach Erwerbergruppe

Jahr	privat	Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	Bundesrepublik Deutschland	Land Berlin	Unternehmen an denen Berlin unmittelbar beteiligt ist	sonstige öffentliche Hand	(gemeinnützige) Wohnungsunternehmen soweit nicht landeseigen	Verfahrensträger	Immobilienfonds	Versicherungsunternehmen /sonstige Fondsgesellschaft	sonstige jur. Personen	Kirchen / Religionsgemeinschaften	Diplomatische Vertretungen	sonstiges Bundesland	Landeseigenes Wohnungsunternehmen	Gesamt
2011	5.308	269	8	87	5	2	15		2	2	1.370	11	5	1	8	7.093
2012	4.525	258	5	42	6		10			9	1.236	6	6			6.108
2013	1.106	59	1	13	1		1			1	281	2			3	1.468
Gesamt	10.939	586	14	142	12	2	26		2	12	2.887	19	11	1	16	14.669

Anzahl Wohneigentum (bebaut, un bebaut) nach Erwerbergruppe

Jahr	privat	Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	Bundesrepublik Deutschland	Land Berlin	Unternehmen an denen Berlin unmittelbar beteiligt ist	sonstige öffentliche Hand	(gemeinnützige) Wohnungsunternehmen soweit nicht landeseigen	Verfahrensträger	Immobilienfonds	Versicherungsunternehmen /sonstige Fondsgesellschaft	sonstige jur. Personen	Kirchen / Religionsgemeinschaften	Diplomatische Vertretungen	sonstiges Bundesland	Landeseigenes Wohnungsunternehmen	Gesamt
2011	18.258	194		1			6	1	5	1	936	1	4		19.407	
2012	17.887	226			1		5		5	10	857	1			18.992	
2013	4572	71					1				181				4.825	
Gesamt	40.717	491		1	1		12	1	10	11	1.974	1	5		43.224	

Angaben zu Erwerbbernamen bzw. Wohn- und Geschäftssitzen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nach Kaufvertragsauswertung zu löschen. Eine entsprechende Auswertung der vorgenannten Angaben ist daher nicht möglich.

Frage 2: Welche Objekte waren wie stark nachgefragt? (bitte aufgeschlüsselt für die Jahre 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013 nach Immobilientypen (Eigentumswohnungen, Eigenheime, Miethäuser, Gewerbeobjekte); selbst- und fremdgenutzte Immobilien; Zahlen in absolut und prozentual)

Antwort zu 2: Erhebungen über die Nachfrage nach Immobilien liegen dem Senat nicht vor. Angaben über Art und Umfang tatsächlich abgeschlossener Immobilienverträge sind differenziert nach Immobilientypen dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu entnehmen. Exemplare des Grundstücksmarktberichts werden den Fraktionen und den thematisch befassten Ausschüssen des Abgeordnetenhauses jeweils nach Erscheinen übersandt. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2012/13 befindet sich in der Bearbeitung, wird in Kürze veröffentlicht und steht den Mitgliedern des Abgeordnetenhauses dann ebenfalls zur Verfügung.

Frage 3: Wie haben sich die Quadratmeterpreise für Wohn- und Geschäftsimmobilien entwickelt? (bitte aufgeschlüsselt für die Jahre 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013 pro Immobilientyp nach Bezirken)

Antwort zu 3: Angaben in der gewünschten Form liegen dem Senat durch den Gutachterausschuss nicht vor. Vergleichbare, immobilientyp- und gebietsbezogene Preisangaben können aber ebenfalls dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Frage 4: In welcher (Kaufpreis-)Höhe wurden in Berlin Immobilien gekauft und wie hat sich die absoluten Kaufpreishöhe entwickelt (bitte aufgeschlüsselt für die Jahre 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013 jeweils pro Bezirk, absolute Zahl in Mio EUR).

Antwort zu 4: Die gewünschten Angaben können (differenziert nach unbebaut, bebaut, Wohneigentum) ebenfalls dem den Abgeordnetenhausfraktionen vorliegenden Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Frage 5: Wie hoch waren die Einnahmen des Landes Berlin durch die Grunderwerbssteuer in den Jahren 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013? (bitte aufgeschlüsselt nach Bezirken und für Gesamtberlin)

Antwort zu 5:
485 Mio. € im Jahr 2011
578 Mio. € im Jahr 2012
343 Mio. € im 1. Halbjahr 2013

Eine Aufschlüsselung nach Bezirken ist nicht möglich.

Frage 6: Liegen dem Senat Erkenntnisse vor, wie Immobilien nach dem Erwerb genutzt wurden bzw. wie diese geändert wurden (z.B. bisherige Nutzung fortgesetzt; Umwandlung in Wohneigentum; Umwandlung in Gewerbeigentum; Modernisierung und Weiterveräußerung)? (bitte tabellarische Darstellung für 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013, idealerweise nach Bezirken)

Antwort zu 6: Dem Senat liegen durch den Gutachterausschuss nur Angaben zur grundbuchlich vollzogenen Begründung von Wohneigentum vor. Auch diese Angaben sind Bestandteil des jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichtes. Informationen zu anderweitigen Umnutzungen liegen nicht vor.

Frage 7: Liegen dem Senat Erkenntnisse vor, wie sich die Lasten für Nutzer (z.B. Miete, Pacht, sonstiges Entgelt) nach einer Eigentumsänderung entwickelt? (bitte tabellarische Darstellung für 2011, 2012 und 1. Halbjahr 2013; idealerweise nach Bezirken)

Antwort zu 7: Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 8: Vielerorts wird von einem „Immobilienboom“ in Berlin gesprochen. Durch den Erwerb von Objekten werden die bisherigen Nutzungen geändert bzw. hat sich die Nutzung für die Nutzer verteuert. Teilt der Senat die Auffassung, dass durch Immobilienerwerbe sich die Struktur ganzer Wohnviertel ändert und bisherige Nutzer verdrängt werden? Wie will der Senat dem entgegenwirken, um die gewachsene Mischung in den Quartieren zu erhalten?

Antwort zu 8: Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Für die 447 Planungsräume (Quartiere) der Stadt erfolgt zwar eine zeitnahe Beobachtung der sozialen Entwicklung über das Monitoring Soziale Stadtentwicklung; da Immobilienerwerb und -modernisierung aber jeweils nur geringe Teile des Immobilienbestandes der einzelnen Quartiere im jeweiligen Beobachtungszeitraum des Monitorings umfasst, kann eine Schlussfolgerung, dass diese Prozesse zu Verdrängungen und sozialer Entmischung führen, nicht gezogen werden. Gleichwohl wirkt der Senat Segregationsprozessen in den Quartieren entgegen, beispielsweise durch das Quartiersmanagement, durch das seit September 2012 wirkende "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten", durch vermehrten Wohnungsneubau und die damit verbundene Ausweitung des Wohnraumangebotes, durch die zum 19. Mai 2013 in Kraft getretene Kappungsgrenzen-Verordnung zur Begrenzung von Mietanhebungen, durch den berlinweit geltenden qualifizierten Mietspiegel 2013 sowie die beabsichtigte Unterbindung einer Zweckentfremdung von Wohnraum.

Frage 9: Welche Prognose bzw. Entwicklungsprognose hat der Senat zu den unter 1 – 7 angesprochenen Punkten für das 2. Halbjahr 2013, für 2014/2015 und 2020?

Antwort zu 9: Prognosen zu Fragen 1 – 4 und 6 - 7:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beobachtet den Markt und wertet ihn rückblickend aus. Spekulative Prognosen werden von ihm nicht erstellt.

Prognose zu Frage 5: Nach der Steuerschätzung vom Mai 2013 - die den Beschluss des Senats zur Anhebung des Steuersatzes auf 6% noch nicht enthält - werden für das 2. Halbjahr 2013 rd. 340 Mio. € (d.h. für das Jahr 2013 insgesamt 680 Mio. €) und für die Jahre 2014 und 2015 jeweils 700 Mio. € erwartet. Aus der genannten Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes werden pro Jahr rd. 100 Mio. € erwartet, so dass sich die Aufkommenserwartungen auf rd. 800 Mio. € für die Jahre 2014 und 2015 erhöhen. Eine fundierte Prognose für das Jahr 2020 ist nicht möglich, da die Grunderwerbsteuer durch konjunkturelle und weitere Faktoren (Zinsniveau, Angebot und Nachfrage, Wertsteigerungen, Einzelfälle etc.) beeinflusst wird.

Berlin, den 12. Juli 2013

In Vertretung

Christian Gaebler

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2013)