

#### 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Jutta Matuschek (LINKE)**

vom 15. Juli 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2015) und **Antwort**

#### Gewerbeimmobilien heiß begehrt?

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

1. Wie entwickelte sich der Immobilienmarkt für Gewerbeimmobilien insgesamt in Berlin seit 2010?

Zu 1.: Die nachfolgenden Angaben wurden dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt Berlin entnommen:

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>I. Bebaute Grundstücke</b>					
<b>a) Büro- und Geschäftsimmobilien</b>					
Anzahl	211	236	287	282	278
Geldmenge (Mio €)	1.133,6	1.526,8	2.155,0	2.382,0	2.268,1
Grundstücksfläche (ha)	109,5	139,2	215,2	151,0	166,0
<b>b) Gewerbeimmobilien</b>					
Anzahl	114	89	71	90	64
Geldmenge (Mio €)	119,1	98,7	142,6	215,7	225,7
Grundstücksfläche (ha)	84,4	55,6	66,5	80,8	49,4
<b>II. unbebaute Grundstücke</b>					
<b>Gewerbeflächen</b>					
Anzahl	106	117	138	130	135
Geldmenge (Mio €)	60,5	60,3	57,4	93,1	112,3
Grundstücksfläche (ha)	49,3	53,4	78,4	65,8	52,5
<b>III. Wohnungs- und Teileigentum</b>					
<b>Gewerbe</b>					
Anzahl	539	594	643	679	615
Geldmenge (Mio €)	72,2	87	126,8	135,7	154,6
Nutzfläche (Tsd. m <sup>2</sup> )	57	60,6	80,1	77,7	67,4

2. Welche Teilsegmente bei Gewerbeimmobilien (Büroflächen, Flächen für produzierendes Gewerbe, u.a.m.) waren dabei besonders gefragt, welche weniger?

Zu 2.: Die Anzahl der Verkaufsfälle ist gemäß Gutachterausschuss in den letzten Jahren sowohl für bebaute Grundstücke mit Büro- und Geschäftsimmobilien als auch für unbebaute Grundstücke (Gewerbeflächen) stabil. Eine Beobachtung des Büroflächenmarktes wird durch den Senat nicht vorgenommen.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans, die einen weiteren Teil des Gewerbeimmobilienmarkts umfasst, entspricht gesamtstädtisch mit 20 bis 24 ha pro Jahr der Basisnachfrage, die im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (2011) angenommen wurde.

3. Wie viel Grunderwerbsteuer aus Gewerbeimmobilienverkäufen hat Berlin in diesen Jahren jeweils eingenommen?

Zu 3.: Für die Grunderwerbsteuer ist eine Unterscheidung nur nach Art des Erwerbsvorgangs entsprechend § 1 Grunderwerbsteuergesetz relevant. Eine gesonderte Erfassung der Einnahmen aus Erwerbsvorgängen von Gewerbeimmobilien erfolgt nicht.

4. Welche Prognose für den An-/Verkauf von Gewerbeimmobilien und in den jeweiligen Teilsegmenten nach Frage 2 hat der Senat für die nächsten Jahre?

Zu 4.: Der Flächennutzungsplan bietet mit den dargestellten gemischten Bauflächen M 1 und M 2 grundsätzlich weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Büronutzungen. Mit den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen verfügt Berlin für die nächsten Jahre gesamtstädtisch ebenfalls über ausreichende Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen.

5. Wie viele landeseigenen Grundstücke oder Liegenschaften für produzierendes Gewerbe bzw. Bürobauten sind in den Jahren seit 2010 in welchem Volumen (Fläche, Erträge) verkauft worden?

Zu 5.: Gegenüber dem Abgeordnetenhaus von Berlin, Hauptausschuss - Unterausschuss Vermögensverwaltung - wird jährlich im Rahmen der Grundstücksverkehrsstatistik über sämtliche Grundstücksgeschäfte auf landeseigenen Flächen berichtet. Für die Beantwortung werden die Angaben zur Grundstücksverkehrsstatistik seit 2010 herangezogen. Es wurden von 2010 bis 2014 159 Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von insgesamt 635.000 m<sup>2</sup> und einem Verkaufserlös in Höhe von 97,5 Mio. € verkauft.

6. Welches waren die zehn größten Verkaufsfälle?

Zu 6.: Die zehn größten Verkaufsfälle im Zeitraum seit 2010 hatten Flächen in den Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick mit Größen von ca. 13.600 m<sup>2</sup> bis 40.790 m<sup>2</sup> zum Gegenstand.

7. In wie vielen Fällen erfolgte der Verkauf durch den Liegenschaftsfonds, durch Senatsverwaltungen und durch die einzelnen Bezirke?

Zu 7.: Alle in der Antwort zu Frage 5. aufgeführten Grundstücksverkäufe erfolgten durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Liegenschaftsfonds).

8. Wie viele Arbeitsplätze konnten dadurch neu geschaffen werden?

Zu 8.: Seit der Beschlussfassung zur Transparenten Liegenschaftspolitik im Jahr 2013 wurden erstmals Regelungen über neu zu schaffende Arbeitsplätze in die Grundstückskaufverträge aufgenommen. Eine Statistik über neu geschaffene Arbeitsplätze wurde bisher nicht geführt und wird derzeit vorbereitet.

9. Wie hoch war der Grunderwerbsteuerertrag für das Land, der durch diese Verkäufe nach Frage 7 erzielt wurde?

Zu 9.: Die für die Verkäufe von landeseigenen Gewerbegrundstücken in den Jahren 2010 bis 2014 erzielte Grunderwerbsteuer beträgt überschlägig 4,6 Mio. €.

Berlin, den 29. Juli 2015

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof  
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2015)