

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christoph Meyer, Christian Dürr, Otto Fricke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/26397 –**

Entwicklung des Wohnungsmarktes in Berlin im Zeitraum von 2017 bis 2020

Vorbemerkung der Fragesteller

Nach fast zweieinhalb Jahren möchte die Bundesregierung im Rahmen eines Kongresses zur Wohnraumoffensive am 23. Februar 2021 Bilanz ziehen. Im Fokus wird die Umsetzung der Beschlüsse des Wohngipfels vom 21. September 2018 stehen (<https://www.die-wohnraumoffensive.de/wohnraumoffensive-1/>).

Dies nehmen wir zum Anlass, um den Blick auf die Entwicklungen des seit Jahren angespannten Berliner Wohnungsmarktes zu richten, der über die Stadtgrenzen hinaus für Kapazitätsknappheit und eine den Markt aktiv regulierende Wohnungspolitik bekannt ist (<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/fatale-entwicklung-wohnungspreise-steigen-trotz-corona-kraeftig-an/26657866.html>).

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die
 - a) Angebotsmieten,

Die Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen der Jahre 2017 bis 2020 sind für die Stadt Berlin in folgender Tabelle aufgeführt. Die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Erstvermietung im Neubau stiegen auch 2020 weiter an. Die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden sind hingegen gesunken.

Angebotsmieten inserierter Wohnungen in der Stadt Berlin 2017 bis 2020

	2017	2018	2019	2020
	Angebotsmieten in Euro je m ² nettokalt			
Erst- und Wiedervermietung	9,97	11,02	11,54	11,79
Wiedervermietung	9,86	10,85	11,23	10,93
Erstvermietung	12,14	13,47	14,98	16,08

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

b) Kaufpreise für Eigentumswohnungen

in Berlin (insgesamt) im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss in Quadratmeterpreisen veröffentlicht. Es handelt sich um das arithmetische Mittel aller nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen.

Die Kaufpreise für Berlin liegen für die Jahre 2017 bis 2019 vor. Angaben für das Jahr 2020 sind noch nicht veröffentlicht.

	2017	2018	2019
Kaufpreise Eigentumswohnungen in Euro je m ²	3.626	4.017	4.446

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktberichte

2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die
- a) Angebotsmieten,

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

b) Kaufpreise für Eigentumswohnungen

in den Berliner Bezirken im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 entwickelt (bitte die prozentuale Entwicklung jeweils nach Bezirk und Jahren aufschlüsseln)?

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss für die Bezirke Berlins in nachstehender Gliederung in Quadratmeterpreisen veröffentlicht. Es handelt sich um das arithmetische Mittel aller nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen.

Die Kaufpreise liegen für die Jahre 2017 bis 2019 vor. Angaben für das Jahr 2020 sind noch nicht veröffentlicht.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2017 bis 2019

Bezirk	2017 in Euro je m ²	2018 in Euro je m ²	2019 in Euro je m ²	Veränderung 2016 zu 2017 in Prozent	Veränderung 2017 zu 2018 in Prozent	Veränderung 2018 zu 2019 in Prozent
Mitte	5.327	5.776	6.364	13,5	8,4	10,2
Tiergarten	4.751	5.704	5.425	20,3	20,1	-4,9
Wedding	4.350	3.511	3.939	97,5	-19,3	12,2
Friedrichshain	3.649	4.168	4.832	10,7	14,2	15,9
Kreuzberg	4.095	4.538	4.841	3,5	10,8	6,7
Prenzlauer Berg	3.950	4.595	5.314	17,6	16,3	15,6
Weißensee	3.779	3.437	4.245	32,8	-9,1	23,5
Pankow	3.050	3.768	4.158	25,5	23,5	10,4
Charlottenburg	3.270	4.202	4.623	9,1	28,5	10,0
Wilmersdorf	4.099	4.380	4.977	8,4	6,9	13,6
Grunewald	4.508	4.475	5.016	11,4	-0,7	12,1
Spandau	1.960	2.378	2.484	20,7	21,3	4,5
Steglitz	2.837	3.222	3.877	11,7	13,6	20,3
Zehlendorf	3.203	3.584	4.089	12,3	11,9	14,1
Dahlem	4.923	5.989	6.328	-0,5	21,7	5,7
Schöneberg	3.338	3.722	4.336	7,6	11,5	16,5
Tempelhof	2.253	2.511	3.038	14,3	11,5	21,0
Neukölln	2.855	3.129	3.422	16,5	9,6	9,4
Treptow	2.582	2.584	3.106	-9,5	0,1	20,2
Köpenick	3.324	3.388	3.630	3,3	1,9	7,1
Marzahn	3.206	3.215	3.024	18,1	0,3	-5,9
Hellersdorf	2.065	2.106	2.140	8,9	2,0	1,6
Lichtenberg	4.217	3.943	4.163	21,6	-6,5	5,6
Rummelsburg	4.115	4.282	4.107	25,9	4,1	-4,1
Hohenschönhausen	1.837	2.437	2.813	25,8	32,7	15,4
Reinickendorf	2.106	2.570	3.022	13,5	22,0	17,6

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktberichte

3. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 entwickelt (bitte nach Jahren und Wohnfläche in m² aufschlüsseln)?

In der folgenden Tabelle ist die Wohnfläche je Einwohner zu den Stichtagen aufgeführt, die den erfragten Zeitraum am besten beschreiben. Ergebnisse für den 31. Dezember 2020 liegen noch nicht vor.

Stichtag	Wohnfläche je Einwohner in Berlin	Wohnfläche je Einwohner in Deutschland
	m ²	
31.12.2016	39,9	46,5
31.12.2017	39,3	46,5
31.12.2018	39,2	46,7
31.12.2019	39,3	47,0

Quelle: Statistisches Bundesamt

4. Wie viele Wohnungen (insgesamt) wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 fertiggestellt (bitte nach Jahren und Wohngebäude mit einer, zwei sowie drei oder mehr Wohnungen aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen in Wohngebäuden in Berlin im Zeitraum 2017 bis 2019, aufgeschlüsselt nach 1, 2 sowie 3 oder mehr Wohnungen, zu entnehmen. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Daten vor.

Berichtsjahr	Wohngebäude mit 1 Wohnung	Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen
	Anzahl Wohnungen		
2017	1.271	106	8.966
2018	1.371	98	11.526
2019	1.297	96	14.784

Quelle: Statistisches Bundesamt

5. Wie viele
a) Mietwohnungen,

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor, da in den Fragebögen zu den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau die Anzahl der Mietwohnungen nicht als eigenes Merkmal erfasst wird.

- b) Eigentumswohnungen

wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 fertiggestellt?

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, wie viele Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Berlin im Zeitraum 2017 bis 2019 fertiggestellt wurden. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Daten vor.

Berichtsjahr	Eigentumswohnungen
2017	3.825
2018	3.685
2019	5.057

Quelle: Statistisches Bundesamt

6. Wie viele Mietwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 in Eigentumswohnungen umgewandelt?

Die Zahl der Umwandlungen in Berlin im Zeitraum 2017 bis 2019 ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Zahlen vor.

	2017	2018	2019
Anzahl Umwandlungen	16.548	12.836	12.689

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktberichte

7. Wie viele Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Sozialwohnungen) wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020
- neu bereitgestellt,
 - eine entsprechende Neubau-Fördermaßnahme neu bewilligt
- (bitte jeweils nach Jahren aufschlüsseln)?

Die Fragen 7 bis 7b werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hat Kenntnisse darüber, für wie viele Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Berlin in den Jahren 2017 bis 2019 Neubau-Fördermaßnahmen neu bewilligt wurden. Die Angaben sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Angaben vor.

Jahr	Wohnungen
2017	3.132
2018	3.373
2019	1.778

8. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Sozialwohnungen) in Berlin im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Berlin in den Jahren 2017 bis 2019 zu entnehmen. Für das Jahr 2020 liegen noch keine Angaben vor.

Jahr	Wohnungen
2017	123.612
2018	116.220
2019	95.723

9. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Fluktuationsreserve in den Städten
- Berlin,
 - Hamburg,
 - Köln,
 - München
- im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 entwickelt (bitte jeweils nach Jahren aufschlüsseln)?
10. Welche vergleichenden Einschätzungen liegen der Bundesregierung betreffend die Fluktuationsreserve der Städte Berlin, Hamburg, Köln und München vor?

Die Fragen 9 und 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse und keine vergleichenden Einschätzungen vor.

11. Welche Einschätzungen liegen der Bundesregierung zur bisherigen und zukünftigen Entwicklung des Wohnungsleerstands sowie den jeweiligen Leerstandsarten in Berlin vor?
12. Welche Einschätzungen liegen der Bundesregierung zur bisherigen und zukünftigen Entwicklung des Wohnungsleerstands sowie den jeweiligen Leerstandsarten in Gebieten außerhalb von Großstadtregionen vor?

Die Fragen 11 und 12 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Wohnungsleerstand wurde für das Bundesgebiet und für einzelne Kommunen zuletzt im Zensus 2011 erfasst. Aktuelle Angaben, die in der Qualität mit den Angaben aus dem Zensus 2011 vergleichbar sind, liegen der Bundesregierung nicht vor.

Die Einschätzungen, die der Bundesregierung zum zukünftigen Leerstand vorliegen, gehen davon aus, dass der Leerstand insbesondere in den strukturschwachen ländlichen Regionen in den nächsten Jahren noch zunehmen wird. Die zukünftige Entwicklung des Leerstands in Berlin wird als rückläufig auf einem sehr niedrigen Leerstandsniveau eingeschätzt. Genauere Projektionen der zukünftigen Leerstandsentwicklung sind immer in Abhängigkeit von den getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Bautätigkeit zu sehen und können nicht allgemeingültig als zutreffend klassifiziert werden.

13. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung der Wohnungsleerstand in den „neuen“ sowie „alten“ Bundesländern im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2020 (bitte nach Jahren und „neuen“ bzw. „alten“ Bundesländern aufschlüsseln)?

Der Wohnungsleerstand wurde kleinräumig für das Bundesgebiet und für einzelne Bundesländer zuletzt im Zensus 2011 erfasst. Aktuelle Angaben, die in der Qualität mit den Angaben aus dem Zensus 2011 vergleichbar sind, liegen der Bundesregierung nicht vor.

14. Welche Einschätzungen liegen der Bundesregierung zu den Bestrebungen der Bundesländer vor, Grundstücke und anderweitige Baupotentiale zu marktgünstigen Konditionen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) oder des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu erwerben?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat im Rahmen der Wohnraumoffensive ihren Liegenschaftsbestand auf entbehrliche Flächen mit Wohnbaupotenzial hin sondiert und diese Flächen in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen schnell mobilisiert. Geeignete Liegenschaften werden den Gebietskörperschaften im Wege des Erstzugriffs kurzfristig zum Kauf angeboten. Als Anreiz für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kann die BImA auf der Grundlage eines Haushaltsvermerkes und der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ einen Kaufpreinsnachlass von 25.000 Euro für jede neu geschaffene Sozialwohnung gewähren.

Insgesamt haben die Gebietskörperschaften das Angebot der bei der BImA zur Verfügung stehenden Baulandpotenzialflächen zunehmend für den Wohnungsbau genutzt. Seit Einführung der Verbilligung im Jahr 2018 wurden bis zum 31. Dezember 2020 in 61 Verkaufsfällen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Verbilligungen in Höhe von rund 120 Mio. Euro gewährt. Die der BImA

zur Verfügung gestellten Instrumente des Erstzugriffs und der Verbilligung haben sich insgesamt als erfolgreich erwiesen.

Durch eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit unterstützt die BImA weiterhin die kommunalen Interessen. Sie informiert die Kommunen über ggf. frei werdende weitere Potenzialflächen für den Wohnungsbau, erläutert die verschiedenen Verbilligungsmöglichkeiten und gibt weiterhin Anreize zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus.

Darüber hinaus intensiviert das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) bereits seit längerer Zeit die nach seinem gesetzlichen Auftrag geforderte Verwertung seiner Liegenschaften, wobei die Förderung sozialen Wohnraums im Vordergrund steht.

Zur Erreichung dieses Ziels wurde zunächst die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken mit Wirkung zum 1. Januar 2020 in entsprechender Anwendung auf das BEV übertragen, wenn der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient.

Das BEV hat bereits im Januar 2020 alle Kommunen informiert, in denen BEV-Liegenschaften vorhanden sind und hat bereits von einigen Kommunen konkrete Anfragen zur verbilligten Abgabe erhalten.

