

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 13. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juni 2017)

zum Thema:

Wohnungsbestände in den Bezirken

und **Antwort** vom 03. Juli 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jul. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11 584
vom 13. Juni 2017
über Wohnungsbestände in den Bezirken

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

Für die Beantwortung der nachstehenden Fragen wurden die Daten auf Bezirksebene dargestellt, da eine Auswertung des Gesamtwohnungsbestandes auf Ortsteilebene durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg nicht vorliegt. Auch liegen bisher noch keine Angaben zum Gesamtwohnungsbestand in Berlin mit Stichtag zum 31.12.2016 vor, weshalb sich die folgenden Zahlenangaben auf den letzten verfügbaren Stand beziehen. Der Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen umfasst den Bestand der Sozialmietwohnungen, der Mod/Inst-geförderten Wohnungen sowie die durch kooperationsvertraglich mit den Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften vereinbarte weitere Einhaltung der Belegungsbindungen der ehemaligen Wohnungen nach dem Belegungsbindungsgesetz.

Frage 1:

Wie verteilen sich aktuell die Wohnungsbestände über die zwölf Berliner Bezirke (Bitte nach Bezirken und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Die Verteilung der Wohnungsbestände über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.12.2015 kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Spandau	118.272
Reinickendorf	130.054
Marzahn-Hellersdorf	134.050
Treptow-Köpenick	135.838
Friedrichshain-Kreuzberg	149.321
Lichtenberg	149.404
Steglitz-Zehlendorf	155.591
Neukölln	162.499
Tempelhof-Schöneberg	180.862
Charlottenburg-Wilmersdorf	182.968
Mitte	191.835
Pankow	211.981
gesamt	1.902.675

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 2:

Wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten haben derzeit die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (inklusive der Berlinovo) in den jeweiligen Bezirken (Bitte nach Wohnungsbaugesellschaft und Ortsteilen sowie nach Wohn- und Gewerbeeinheit aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Bezirk	DEGEWO		GESOBAU		GEWOBAG	
	WE	GE	WE	GE	WE	GE
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.048	121	1.524	60	8.461	194
Friedrichshain-Kreuzberg	1.325	26	0	0	5.038	172
Lichtenberg	624	2	0	0	1.226	29
Marzahn-Hellersdorf	17.871	306	347	6	0	0
Mitte	7.381	321	5.925	229	1.744	76
Neukölln	7.330	85	0	0	3.533	107
Pankow	964	2	16.113	241	12.874	434
Reinickendorf	599	1	17.047	125	5.613	54
Spandau	312	0	0	0	13.160	115
Steglitz-Zehlendorf	2.323	32	15	0	844	22
Tempelhof-Schöneberg	8.799	104	0	0	5.863	253
Treptow-Köpenick	14.067	216	0	0	411	21
gesamt	65.643	1.216	40.971	661	58.767	1.477

Quelle: Stellungnahmen DEGEWO, GESOBAU, GEWOBAG

Bezirk	HOWOGE		STADT u. LAND		WBM	
	WE	GE	WE	GE	WE	GE
Charlottenburg-Wilmersdorf	128	3	171	5	624	10
Friedrichshain-Kreuzberg	12	2	0	0	14.887	353
Lichtenberg	51.100	711	0	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	2.589	11	15.809	147	0	0
Mitte	68	5	0	0	11.319	1.039
Neukölln	42	0	8.341	191	0	0
Pankow	3.499	13	0	0	56	0
Reinickendorf	52	0	0	0	0	0
Spandau	48	2	0	0	1.975	29
Steglitz-Zehlendorf	45	0	727	7	215	4
Tempelhof-Schöneberg	45	4	6.234	193	0	0
Treptow-Köpenick	1.341	20	10.972	216	159	0
gesamt	58.969	771	42.254	759	29.235	1.435

Quelle: Stellungnahmen HOWOGE, STADT UND LAND, WBM

berlinovo

Bezirk	WE	Appartements	GE
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	429	15
Friedrichshain-Kreuzberg	23	192	55
Lichtenberg	1.454	1.711	196
Marzahn-Hellersdorf	5.607	88	132
Mitte	1.518	817	97
Neukölln	908	1.607	37
Pankow	1.753	89	40
Reinickendorf	269	0	1
Spandau	1.629	585	252
Steglitz-Zehlendorf	10	760	1
Tempelhof-Schöneberg	0	259	4
Treptow-Köpenick	1.020	0	6
gesamt	14.191	6.537	836

Quelle: Senatsverwaltung für Finanzen

Frage 3:

Wie viele davon sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Bitte nach Wohnungsbaugesellschaft und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.01.2017 kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	DEGEWO	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt u. Land	WBM	Berlinovo	gesamt
Mitte	3.907	643	0	28	0	4.886	0	9.464
Friedrichshain-Kreuzberg	1.182	0	2.934	0	0	6.284	0	10.400
Pankow	0	5.163	4.688	1.311	0	0	0	11.162
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.468	42	2.568	0	0	26	0	4.104
Spandau	0	0	2.898	0	0	1	0	2.899
Steglitz-Zehlendorf	23	0	101	0	369	0	0	493
Tempelhof-Schöneberg	1.052	0	2.097	0	601	0	0	3.750
Neukölln	216	0	1.040	0	3.521	0	0	4.777
Treptow-Köpenick	5.670	0	20	0	6.161	0	0	11.851
Marzahn-Hellersdorf	9.230	0	0	0	6.130	0	0	15.360
Lichtenberg	0	0	0	16.497	0	0	0	16.497
Reinickendorf	0	211	1.264	0	0	0	0	1.475
gesamt	22.748	6.059	17.610	17.836	16.782	11.197	0	92.232

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Frage 4:

Wie viele Wohnungen in den zwölf Bezirken entfallen derzeit auf Genossenschaften (Bitte nach Bezirken und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 4:

Die Verteilung des Wohnungsbestandes der Genossenschaften über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.12.2015 kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Wohnungen
bezirklich nicht zuzuordnen	1.005
Friedrichshain-Kreuzberg	5.036
Spandau	5.161
Charlottenburg-Wilmersdorf	7.763
Steglitz-Zehlendorf	10.075
Reinickendorf	10.624
Neukölln	11.475
Mitte	11.693
Tempelhof-Schöneberg	14.867
Pankow	21.890
Treptow-Köpenick	24.757
Marzahn-Hellersdorf	31.910
Lichtenberg	34.791
gesamt	191.047

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Frage 5:

Wie viele davon sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Bitte nach Bezirken und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Die Verteilung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes der Genossenschaften über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.01.2017 kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Charlottenburg-Wilmersdorf	127
Steglitz-Zehlendorf	296
Spandau	550
Reinickendorf	663
Friedrichshain-Kreuzberg	1.203
Tempelhof-Schöneberg	1.477
Neukölln	1.780
Mitte	2.792
Treptow-Köpenick	2.981
Pankow	3.655
Marzahn-Hellersdorf	5.041
Lichtenberg	6.689
gesamt	27.254

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Frage 6:

Wie viele Wohnungen in den zwölf Bezirken entfallen derzeit auf private Eigentümer (Bitte nach Bezirken und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 6:

Die Verteilung des Wohnungsbestandes der privaten Eigentümer über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.12.2015 kann nachstehender Tabelle entnommen werden

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Lichtenberg	63.331
Marzahn-Hellersdorf	65.707
Treptow-Köpenick	84.912
Reinickendorf	96.559
Spandau	97.616
Friedrichshain-Kreuzberg	123.322
Neukölln	132.107
Steglitz-Zehlendorf	141.625
Tempelhof-Schöneberg	145.247
Mitte	153.878
Pankow	157.052
Charlottenburg-Wilmersdorf	160.291
gesamt	1.421.647

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Frage 7:

Wie viele davon sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Bitte nach Bezirken und Ortsteilen aufschlüsseln)?

Antwort zu 7:

Die Verteilung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes der privaten Eigentümer über die zwölf Bezirke mit Stand zum 31.01.2017 kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Wohnungen
Marzahn-Hellersdorf	1.362
Lichtenberg	2.055
Treptow-Köpenick	2.872
Reinickendorf	5.238
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.139
Steglitz-Zehlendorf	6.808
Spandau	8.705
Tempelhof-Schöneberg	10.553
Friedrichshain-Kreuzberg	10.667
Pankow	11.437
Neukölln	12.209
Mitte	13.159
gesamt	91.204

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 8:

Wie stellt sich die Struktur der privaten Eigentümer dar: wie viele Wohnungen gehören Einzeleigentümern und wie viele privaten Unternehmen sowie privaten börsennotierten Unternehmen?

Antwort zu 8:

Die Wohnungsbestandsstruktur der privaten Eigentümer wird im Folgenden anhand der Ergebnisse der amtlichen Statistik (Zensus 2011; jährliche Wohnungsfortschreibung Stand 2016) unter Berücksichtigung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen dargestellt.

Anlässlich der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 wurde auch die Eigentümerstruktur der privaten Wohnungsanbieter einmalig genauer erhoben. Im Rahmen der laufenden Wohnungsfortschreibung sind vergleichbare Daten nicht verfügbar.

Über die sich stetig verändernden Wohnungsbestände börsennotierter Wohnungsunternehmen führt der Senat keine Datenübersicht. Die Beantwortung der Frage 8 stützt sich daher auf Erkenntnisse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie aktuelle eigene Recherchen (Geschäftsberichte im Internet).

Das BBSR beobachtet u. a. die Transaktionen großer Wohnungsunternehmen auf dem deutschen Wohnungsmarkt und hat eine Studie veröffentlicht zum Thema „Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen“ (BBSR-Online-Publikation Jan/2017:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017.html>).

	2011*		2016	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	Wohnungen	in %	Wohnungen	in %
Wohnungsbestand insgesamt	1.869.900	100	1.916.500	100
davon				
Kommunaler Bestand	271.200	14,5	317.000 ⁶	16,5
Genossenschaften	183.700	9,8	191.000	10,0
Privater Bestand	1.415.000	75,7	1.408.500	73,5
davon	0			
Privatpersonen ¹	544.300	29,1		
Eigentümergeinschaften ²	381.300	20,4		
Privatwirtsch. Wohnungsunternehmen	470.000	25,1		
davon				
Privatwirtsch. Wohnungsunternehmen ³	341.000	18,2		
darunter				
Privater Bestand börsennotierter Wohnungsunternehmen			183.000	9,5
andere privatwirtschaftliche WU ⁴	129.000	6,9		
Organisationen o. Erwerbszweck ⁵	19.400	1,0		

Erläuterungen

Quelle der börsennotierten Bestände: Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Datenstand 2015 sowie eigene Recherchen (Geschäftsberichte der Unternehmen 2016)

*) Ergebnisse des Zensus 2011, bei dem diese Eigentümerstruktur einmalig erhoben wurde

- 1) Natürliche Personen (Einzelpersonen, Paare oder sonst. Personengruppen, z.B: Erbgemeinschaften
- 2) Eigentumswohnungen, in denen Eigentümer/innen Sondereigentum an der Wohnung/ Miteigentum an gemeinschaftl. Eigentum zusteht
- 3) Privatrechtliche Wohnungsunternehmen ohne Genossenschaften
- 4) Privatrechtliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck nicht ausschließlich die Wohnungsvermietung ist (z.B. Banken, Versicherungen, Fonds)
- 5) z. B. Kirche
- 6) 2016: städtische Wohnungsunternehmen: 297.000 WE plus Wohnungen der Berlinovo (rd. 20.000 WE)

Berlin, den 03.07.17

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen