Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 13 709
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 05. Mai 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai 2014) und **Antwort**

Entwicklung und Eigentumsquote in Berlin

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

Frage 1: Wie hat sich die Wohneigentumsquote in Berlin in den zurückliegenden zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 1: Zur Beantwortung dieser und der folgenden Fragen sei vorangestellt, dass auf unterschiedliche Datenquellen zurückgegriffen werden musste, welche unterschiedliche Erhebungsmethoden anwenden. Dies bewirkt nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit der Daten untereinander. Auch beziehen sich die Angaben ausschließlich auf das selbstgenutzte Wohneigentum.

Die Quote selbstgenutzten Wohneigentums lag gemäß der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2002 zur Wohnsituation der Privathaushalte in Berlin bei 13 % (rd. 214.000 Wohnungen). Das Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011 weist für Berlin eine Quote an selbstgenutzten Wohneigentum von 15 % (rd. 280 000 Wohnungen) aus.

Frage 2: Wie verhielt sich die Berliner Wohneigentumsquote in diesem Zeitraum jeweils im Vergleich zu der Wohneigentumsquote anderer Bundesländer?

Antwort zu 2: Die Quoten selbstgenutzten Wohneigentums nach Bundesländern können nachstehender Tabelle entnommen werden.

Quoten selbstgenutzten Wohneigentums (Eigentümerquote) 2002 und 2011

Bundesland	Eigentümerquote in %	
	2002[1)]	2011[2)]
Baden-Württemberg	49	51
Bayern	49	48
Berlin	13	15
Brandenburg	40	42
Bremen	35	37
Hamburg	22	24
Hessen	45	46
Mecklenburg-Vorpommern	36	36
Niedersachsen	51	51
Nordrhein-Westfalen	39	41
Rheinland-Pfalz	56	54
Saarland	57	58
Sachsen	31	30
Sachsen-Anhalt	40	38
Schleswig-Holstein	49	48
Thüringen	42	42
Deutschland insgesamt	43	43

[1)] Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 zur Wohnsituation

[2)] Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 3: Wie verhielt sich die Berliner Wohneigentumsquote in diesem Zeitraum jeweils im Vergleich zu der Wohneigentumsquote anderer deutscher Großstädte?

Antwort zu 3: Im Vergleich deutscher Großstädte stellt sich Quote selbstgenutzten Wohneigentums wie folgt dar:

Quoten selbstgenutzten Wohneigentums (Eigentümerquote) 2002 und 2011

Stadt	Eigentümerquote in %	
	2002[1)]	2011[2)]
Berlin	13	15
Hamburg	22	24
München	23	24
Frankfurt/M.	16	19
Köln	24	26

[1)] Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 zur Wohnsituation

[2)] Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011

Frage 4: Wie verhielt sich die Berliner Wohneigentumsquote in diesem Zeitraum jeweils im Vergleich zu der Wohneigentumsquote anderer europäischer Hauptstädte?

Antwort zu 4: Hierzu liegen dem Senat keine Vergleichsdaten vor.

Frage 5: Wie hat sich der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums innerhalb der Berliner Eigentumswohnungen sowie innerhalb des Wohnungsbestandes insgesamt in den zurückliegenden zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 5: Auf Grundlage der Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 und 2010 zur Wohnsituation der Privathaushalte ergibt sich für selbstgenutztes Wohneigentum in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen ein Anteil von 6 % im Jahr 2002 und von 7 % im Jahr 2010 gegenüber 13 % in 2002 und 15 % in 2010 bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand.

Frage 6: Wie hat sich die absolute Zahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Berlin in diesem Zeitraum entwickelt?

Antwort zu 6: Die Zahl selbstgenutzten Wohneigentums in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen betrug im Jahr 2002 rd. 91.000 Wohnungen und im Jahr 2010 rd. 113.000 Wohnungen.

Frage 7: Wie haben sich die Wohneigentumsquote und die absolute Zahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Berlin in den zurückliegenden zehn Jahren innerhalb der erwerbsfähigen Bevölkerung bezogen auf die unterschiedlichen Einkommensgruppen entwickelt?

Antwort zu 7: Aus den vorliegenden Ergebnissen der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 und 2010 zur Wohnsituation der Privathaushalte lässt sich eine entsprechende wohnungsbezogene Aussage nicht entnehmen. Hilfsweise kann aber auf den Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum abgestellt werden. Danach ergibt sich nachfolgende Verteilung:

Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum nach Einkommensklassen

Einkommensklassen von … bis unter … EUR	Jahr	
	2002	2010
unter 500	/	/
500 - 700	3%	/
700 - 900	/	3%
900 - 1.100	5%	6%
1.100 - 1.300	6%	7%
1.300 - 1.500	8%	8%
1.500 - 2.000	11%	11%
über 2.000	23%	26%

Quelle: Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002, 2010

Frage 8: Wie haben sich die Wohneigentumsquote und die absolute Zahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Berlin in diesem Zeitraum bezogen auf die unterschiedlichen Altersgruppen entwickelt?

Antwort zu 8: Die vorliegenden statistischen Informationen lassen eine solche Differenzierung nicht zu.

Frage 9: Wie haben sich die Wohneigentumsquote und die absolute Zahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Berlin in diesem Zeitraum bezogen auf Berlinerinnen und Berliner mit Migrationshintergrund entwickelt?

Antwort zu 9: Die vorliegenden statistischen Informationen lassen eine solche Differenzierung nicht zu.

Frage 10: Wie hat sich die durchschnittliche Wohnfläche selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Berlin in diesem Zeitraum entwickelt?

Antwort zu 10: Aus den vorliegenden Ergebnissen der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 und 2010 zur Wohnsituation der Privathaushalte ergibt sich für selbstgenutztes Wohneigentum in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen für das Jahr 2002 eine durchschnittliche Wohnfläche von 91,3 m² und für das Jahr 2010 von 94,3 m².

Frage 11: Wie haben sich die Preise für den Erwerb von Wohneigentum in Berlin prozentual im Vergleich zu den Miethöhen in diesem Zeitraum entwickelt?

Antwort zu 11: Aus dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2013 lassen sich im Vergleich des III. Quartals 2005 und des III. Quartals 2013 folgende Entwicklungen bei den Angebotspreisen und -mieten ableiten:

Eigenheime +26%
Eigentumswohnungen +66%
Nettokaltmieten +31%.

Frage 12: Welchen Stellenwert misst der Senat dem selbstgenutzten Wohneigentum unter Gesichtspunkten der Altersvorsorge (insbesondere Mietfreiheit im Alter), unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten (insbesondere Verantwortungskultur) sowie integrationspolitischen Gesichtspunkten bei?

Antwort zu 12: Berlin ist überwiegend Mieterstadt und wird dies auch künftig bleiben. Deshalb liegt der Schwerpunkt der Berliner Wohnungspolitik bei vielfältigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Bezahlbarkeit des Wohnens zur Miete sowie der sozialen Mischung in den Berliner Stadtteilen. Daneben hat auch das selbstgenutzte Wohneigentum eine wohnungswirtschaftliche Bedeutung, wenn es beim Neubau von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung den Mietwohnungsmarkt entlastet. Der Schaffung zusätzlichen Wohneigentums durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen steht der Senat hingegen kritisch gegenüber, da hiermit häufig die Verdrängung einkommenschwacher Haushalte aus ihren Wohnungen verbunden sein kann.

Frage 13: Welchen Beitrag leisten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften heute, ihren Mietern die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, was wurde dafür früher getan und wie hat sich die Bildung von Wohneigentum innerhalb des Bestands der Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit ausgewirkt?

Antwort zu 13: Satzungsgemäßer Auftrag der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen. Die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen, gehört demnach nicht zum satzungsgemäßen Leistungsspektrum der kommunalen Wohnungswirtschaft. Vielmehr sind die sechs städtischen WBG das zentrale Instrument Berlins zur Durchsetzung der wohnungs- und mietenpolitischen Strategie der Stadt. Den Schwerpunkt bildet dabei die kommunale Daseinsvorsorge in der Mieterstadt Berlin, in der 85% der Haushalte Mieterhaushalte sind. Vor dem Hintergrund einer stetig steigenden Einwohnerzahl stehen der Mietwohnungsneubau und die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Mietwohnungen zu tragbaren Belastungen seit Beginn der aktuellen Legislaturperiode wieder besonders im Fokus der Geschäftstätigkeit der sechs städtischen WBG. Diese strategische Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der WBG löst eine Phase ab, in der nicht zuletzt auch die kommunale Wohnungswirtschaft Beiträge zur Konsolidierung des Landeshaushaltes leisten musste.

Berlin, den 15. Mai 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Mai 2014)