

# Eigentumskonzentration Berlin 2024

Vor dem Hintergrund der Intransparenz der Eigentümerlandschaft auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde in SenSBW in 2021 eine Untersuchung des Berliner Liegenschaftskatasters angeregt.

Verlässliche Aussagen zur Eigentümerschaft können bisher nur zum Anteil der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft und der Genossenschaften getroffen werden.

Es wird ein allgemeines Interesse gesehen, aus einem Blickwinkel der Wohnungsmarktbeobachtung heraus, dieses Feld aufzuhellen und herauszufinden, wie hoch u.a. der Anteil von natürlichen Personen, Personengesellschaften, institutionellen Anlegern bzw. ausländischen EigentümerInnen ist. Je nach räumlicher Betrachtungstiefe (Bezirk, Gesamtstadt, LOR) ließen sich daraus auch wohnungspolitische Strategien für Teilbereiche unserer Stadt ableiten. Auch wären mit Blick auf ein mögliches Aufwertungspotential wichtige Erkenntnisse in Vorbereitung von sozialen oder städtebaulichen Erhaltungsverordnungen zu erwarten.

Erstmalig wurde die Analyse 2021 durchgeführt, letztmalig im November 2022. Die vorliegende Auswertung aus November 2024 wurde mit aktualisierten Daten aus dem Liegenschaftskataster (Stand Oktober 2024) durch die Abteilung III erstellt und von der Abteilung IV aufbereitet.

Folgende Besonderheiten bzw. Einschränkungen bei der Interpretation der Daten sind jedoch zu beachten.

- Die Auswertung bezieht sich nicht auf Wohneinheiten oder Gebäude, sondern auf Flurstücke. Es wurden nur Daten aus ALKIS verwendet, die ausschließlich der Wohnbebauung zuzuordnen sind. Die flächenmäßig bedeutenden öffentlichen Verkehrsflächen, Parks, Gewässer, usw. sind also nicht enthalten. Es kann auch keine Aussage getroffen werden, wem die meisten Wohnungen oder Gebäude gehören, sondern eher sinngemäß, wem gehört der Grund- und Boden (Wohnbebauung) in Berlin.
- Die Auswertung basiert auf dem Datenstand Oktober 2024 und auf dem Gebietsstand LOR 2021 (542 Planungsräume).
- Die Auswertung erfolgte auf der kleinstmöglichen LOR Ebene, der Planungsräume (542 Planungsräume). Der Planungsraum Gartenfeld besitzt keine Wohnbauflächen und wird deshalb in die Auswertung nicht einbezogen. Weiterhin erfolgt für die Planungsräume Pankower Tor, Landweg sowie Güterbahnhof Grunewald kein Ausweis von Daten. Somit gehen 538 Planungsräume in die Auswertung ein.
- Flächen von Wohnungseigentumsgemeinschaften wurden den natürlichen Personen zugeordnet, um Doppelzählungen zu vermeiden.
- Die Eigentümerart „Juristische Person“ wurde entsprechend der von Abt. IV gelieferten Listen nach Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften durchsucht und diese

separat ausgewiesen. Die Liste der Genossenschaften wurde in 2024 nicht aktualisiert und basiert auf dem Stand von 2021. Die Namenssuche bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und -Genossenschaften wurde zuletzt in der Auswertung 2022 verfeinert.

- Die Eigentümerarten "Städtischen Wohnungsbaugesellschaften" und "Genossenschaften" sind Teilmengen der Eigentümerart "Juristische Personen".
- Neben den "Städtischen Wohnungsbaugesellschaften" und "Genossenschaften" wurden die Eigentümerarten "Kirche", "Bund", "Anderes Bundesland" und "Land Berlin" in die Kategorie "Gemeinwohlorientierte EigentümerInnen" einbezogen.
- Die Eigentümerarten „Stiftung“, „Ausländischer Staat“, „Herrenlos“ und „Eigentümerart unbekannt“ werden nicht ausgewiesen (Eigentumsanteile der ausgewiesenen Eigentümerarten sind daher in Summe stets kleiner oder gleich 100%).

### **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - EinzeleigentümerInnen (natürliche Personen):**

In der Mehrzahl der 538 in die Auswertung einbezogen Planungsräumen steht der Grund- und Boden im Eigentum von natürlichen Personen bzw. Einzeleigentümerinnen- und Eigentümern (260 Planungsräume Eigentümeranteil mehr als 60%). In 36 Planungsräumen beträgt der Anteil von natürlichen Personen bzw. Einzeleigentümerinnen- und Eigentümern weniger als 10%. Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteil lauten wie folgt:

- Karow Bahnhof (98%)
- Birnhornweg (98%)
- Karolinenhof (98%)
- Pilgramer Straße (98%)
- Isenburger Weg (97%)

.....

- Am Heideberg (0%)
- Kosmos Viertel (0%)
- Allende II (0%)
- Wittenberger Straße (0%)
- Havelländer Ring (0%)

Bei den Top 5 handelt es sich ausschließlich um Einfamilienhausgebiete, verteilt über die gesamte Stadt. Bei den unteren 5 handelt es sich ausschließlich um Gebiete mit Großwohnsiedlungen.

### **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - Gemeinwohlorientierte EigentümerInnen:**

Neben Städtischen WBG, Genossenschaften wurden die Eigentümerarten aus dem Liegenschaftskataster „Kirche“, „Bund“, „Anderes Bundesland“ und „Land Berlin“ in die Kategorie „Gemeinwohlorientierte EigentümerInnen“ einbezogen. In 83 Planungsräumen verfügen die gemeinwohlorientierten EigentümerInnen über einen Anteil von mehr als 50% an Grund- und Boden. In 26 Planungsräumen über einen Anteil von mehr als 80%. In der überwiegenden Mehrzahl der Planungsräume beträgt der Anteil an Grund- und Boden jedoch unter 20% (312 Planungsräume). Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteil lauten wie folgt:

- Am Heideberg (100%)
- Fennpfuhlpark (100%)
- Kosmos Viertel (100%)
- Gropiusstadt Süd-Ost (98%)
- Kyritzer Straße (97%)
- .....
- Karow Bahnhof (0%)
- Karow Ost (0%)
- Birnhornweg (0%)
- Konradshöhe/Tegelort (0%)
- Wittelsbacherstraße(0%)

Bei den Planungsräumen mit dem höchsten Anteil handelt es vorwiegend um Siedlungen der 20/30er Jahre sowie Neubausiedlungen in industrieller Fertigbauweise, verteilt über die gesamte Stadt.

Bei den Planungsräumen mit dem geringsten Anteil handelt es sich um Einfamilienhausgebiete bzw. Gebiete mit aufgelockerter Bebauung.

Die Auswertung zeigt, dass gemeinwohlorientierte EigentümerInnen vorwiegend in den Großsiedlungen anzutreffen sind.

Im Rahmen der Kulissen der Städtebauförderung

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/informationen/de/staedtebaufoerderung.shtml> bzw. im neuen Großsiedlungsprogramm

([https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/gross\\_siedlungen/index.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/gross_siedlungen/index.shtml)) wird dem Sachverhalt Rechnung getragen.

Außerdem zeigt die Auswertung auf, dass die im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>

formulierte Zielstellung der Erhöhung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands auch und besonders in der räumlichen Verteilung über die Stadt zu verfolgen ist, um in möglichst vielen Stadtteilen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - Genossenschaften:**

Die Verteilung von Grund- und Boden im Eigentum der Genossenschaften ist analog der Städtischen WBG generell als ungleichverteilt anzusehen. In 7 Planungsräumen verfügen die Genossenschaften über einen Anteil von mehr als 50% an Grund- und Boden. In der überwiegenden Mehrzahl der Planungsräume beträgt der Anteil an Grund- und Boden unter 10% (413 Planungsräume). Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteil lauten wie folgt:

- Am Heideberg (100%)
- Lindenhofsiedlung (69%)
- Michelangelostraße (66%)
- Mühlengrund (59%)
- Kyritzer Straße (59%)

.....

- Isenburger Weg (0%)
- Oberfeldstraße (0%)
- Heiligensee (0%)
- Blankenfelde (0%)
- Karolinenhof (0%)

Bei den Planungsräumen mit dem höchsten Anteil handelt es sich ausschließlich um Siedlungen der 20/30er Jahre sowie Neubausiedlungen in industrieller Fertigbauweise am östlichen Stadtrand. Bei den Planungsräumen mit dem geringsten Anteil handelt es sich um Einfamilienhausgebiete bzw. Gebiete mit aufgelockerter Bebauung, in der die Genossenschaften keine Rolle spielen.

### **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - Juristische Personen (des privaten Rechts) ohne Städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften:**

Die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften sind in der Rechtsform einer juristischen Person organisiert. Um bessere Aussagen über die Verteilung von Grund und Boden von sonstigen juristischen Personen zu erhalten, wird auch in der 2024er Auswertung eine Auswertung der Kategorie „Juristische Personen (des privaten Rechts) ohne Städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften“ aufgenommen.

In 29 Planungsräumen besitzen juristische Personen (ohne Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) mehr als 50% des Grund- und Bodens, in keinem Planungsraum jedoch mehr als 85%. Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteilen lauten wie folgt:

- Havelländer Ring (85%)
- Parchimer Allee Süd (78%)
- Rudolf-Wissell-Großsiedlung (75%)
- Belßstraße (72%)

- Wriezener Bahnhof (71%)

.....

- Wartenberg Süd (0%)
- Schleipfuhl (0%)
- Rollbergesiedlung (0%)
- Schorfheidestr. (0%)
- Lübarser Str. (0%)

Bei den Planungsräumen mit den höchsten Anteilen handelt es sich um Gebiete verteilt über die gesamte Stadt.

Bei den Planungsräumen mit dem geringsten Anteil handelt es sich um Einfamilienhausgebiete bzw. Gebiete in mehrheitlichen Eigentum von Genossenschaften und Städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

### **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - Juristische Personen (des privaten Rechts):**

In ungefähr einem Drittel der Planungsräume (33,8%, 182 Planungsräume) besitzen juristische Personen (inkl. Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) mehr als 50% des Grund- und Bodens, in 53 Planungsräumen sogar mehr als 80%. Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteil lauten wie folgt:

- Am Heideberg (100%)
- Wittenberger Straße (100%)
- Fennpfuhlpark (100%)
- Kosmos Viertel (100%)
- Havelländer Ring (100%)

.....

- Oberfeldstraße (1%)
- Karow Bahnhof (1%)
- Heiligensee (1%)
- Blankenfelde (1%)
- Karolinenhof (1%)

Bei den Planungsräumen mit dem höchsten Anteil handelt es sich vorwiegend um Gebiete am Stadtrand mit Siedlungen der 20/30er Jahre sowie Neubausiedlungen in industrieller Fertigbauweise in der Hand einer juristischen Person.

Bei den Planungsräumen mit den höchsten Anteilen sind mit Ausnahme des Havelländer Rings zwischen 96% bis 100% der Flächen in der Hand von gemeinwohlorientierten Vermieterinnen und Vermietern. Bei den Planungsräumen mit dem geringsten Anteil handelt es sich um Einfamilienhausgebiete bzw. Gebiete mit aufgelockerter Bebauung.

### **Eigentumskonzentration Berlin 2024 - Städtische Wohnungsbaugesellschaften:**

Die Verteilung von Grund- und Boden im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist generell als ungleichmäßig verteilt anzusehen. In 36 Planungsräumen verfügen die Städtischen WBG über einen Anteil von mehr als 50% an Grund- und Boden. In der überwiegenden Mehrzahl der Planungsräume beträgt der Anteil an Grund- und Boden unter 10% (332 Planungsräume). Die Planungsräume mit den höchsten bzw. niedrigsten Anteil lauten wie folgt:

- Treuenbrietzener Straße (96%)
- Schleipfuhl (94%)
- Gut Hellersdorf (89%)
- Gropiusstadt Süd-Ost (85%)
- Neue Grottkauer Straße (84%)
- .....
- Isenburger Weg (0%)
- Oberfeldstraße (0%)
- Heiligensee (0%)
- Blankenfelde (0%)

Bei den Planungsräumen mit dem höchsten Anteil handelt es ausschließlich um Großwohnsiedlungen bzw. angrenzende Planungsräume in der Hand der Städtischen WBG, verteilt über die gesamte Stadt. Bei den Planungsräumen mit dem geringsten Anteil handelt es sich um Einfamilienhausgebiete bzw. Gebiete mit aufgelockerter Bebauung, in denen die Städtischen WBG keine Rolle spielen.