

Antwort
der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 2146
der Abgeordneten Andreas Kalbitz und Christina Schade
Fraktion der AfD
Landtagsdrucksache 6/5182

Immobilienblase in Brandenburg

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Fragesteller

Sowohl die eine Ausgabe des Magazins Finanztest (08/2016) als auch die ARD-Sendung „Plusminus“ warnen vor einer Immobilienblase in Deutschland

Frage 1:

Wie haben sich die Investitionen in Immobilien seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreis aufschlüsseln)?

zu Frage 1:

Bei der Beantwortung dieser und der folgenden Fragen werden unter dem Begriff Immobilien, soweit nichts anderes benannt wird, Wohnimmobilien verstanden.

Die Investitionen in Immobilien spiegeln sich in den von den Gutachterausschüssen registrierten Umsätzen, insbesondere im Geldumsatz und der Anzahl der registrierten Verträge wieder. Die Entwicklung dieser Umsätze ist dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/gmb.htm> zu entnehmen. Der Bericht wurde im Juli 2016 allen Landtagsfraktionen zur Verfügung gestellt.

Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden ebenfalls jährliche Grundstücksmarktberichte herausgegeben, die differenzierte Untersuchungen und Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung im jeweiligen Zuständigkeitsbereich enthalten. Dort wird in der Regel nach Teilregionen unterschieden, da insbesondere an den an Berlin angrenzenden Landkreisen der Immobilienmarkt im Berliner Umland andere Entwicklungen und Preisniveaus zeigt, als der Immobilienmarkt in den berlinfernen Gebieten. Die Grundstücksmarktberichte für die Landkreise können über die Geschäftsstelle des jeweiligen Gutachterausschusses beim Landkreis oder den kreisfreien Städten angefordert werden.

Frage 2:

Wie hat sich das Volumen an vergebenen Fördermitteln in Brandenburg für Bau- und Immobilienkrediten seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreis aufschlüsseln)?

Frage 3:

Wie hat sich der Anteil von Fördermitteln an der Gesamtfinanzierung von Neubauten, Sanierungen und Immobilienkäufen seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreis aufschlüsseln)?

zu Fragen 2 und 3:

Die Gesamtsumme der vom Land Brandenburg für den Wohnungsbau vergebenen Fördermittel setzt sich zusammen aus den Fördermitteln des Mietwohnungsbaus, des Wohneigentums und der Wohnraumanpassung. Unter dem Begriff Mietwohnungsbau wird sowohl der Mietwohnungsneubau als auch die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (mit und ohne Aufzug) verstanden. Die landkreisweisen Volumen sowie der Anteil der Fördermittel an der Gesamtfinanzierung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Frage 4:

Wie hat sich die Eigenkapitalquote bei Neubauten, Sanierungen und Immobilienkäufen seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreis aufschlüsseln)?

zu Frage 4:

Zur Entwicklung der Eigenkapitalquote liegen der Landesregierung keine Statistiken vor.

Frage 5:

Wie haben sich die Bonitätskriterien bei ILB und Bürgschaftsbank für Bau- und Immobilienkrediten in Brandenburg seit 2006 entwickelt?

zu Frage 5:

Im Rahmen der Wohnraumförderung ist nach § 11 Abs. 3 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, also die Bonität, zu prüfen. Es wird geprüft, ob eine Kreditaufnahme rechtlich möglich ist (Kreditfähigkeit) und der Fördernehmer nach seinen gesamten wirtschaftlichen Verhältnissen (also Einkommen und Vermögen) in der Lage ist, das Bauherrenwagnis zu tragen (langfristige Tragbarkeit der Finanzierungs-/Objektwirtschaftlichkeit). Bei der Vergabe von Immobilienkrediten außerhalb der Wohnraumförderung hat die ILB die banküblichen Anforderungen, nicht zuletzt aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben, wie beispielsweise die Offenlegungspflicht nach § 18 KWG (Gesetz über das Kreditwesen) oder den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk), sowie die bankübliche Sorgfalt zu beachten. Die Bürgschaftsbank Brandenburg GmbH nimmt im Zusammenhang mit Wohnraumfinanzierungen keine Hausbankfunktionen wahr.

Frage 6:

Wie hat sich die durchschnittlichen Zinsen für kurz- und langfristige Bau- und Immobilienkrediten seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahren und Landkreis aufschlüsseln)?

zu Frage 6:

Informationen speziell zur Entwicklung der Zinsen für kurz- und langfristige freifinanzierte Bau- und Immobilienkrediten liegen nicht vor. Mit Bezug auf die allgemeine Marktzensentwicklung für Darlehen wird auf die Bundesbankstatistik verwiesen.

Frage 7:

Wie haben sich die durchschnittlichen Immobilienpreise seit 2006 in Brandenburg entwickelt (bitte nach Jahr, Landkreis und Immobilienart aufschlüsseln)?

zu Frage 7:

Die durchschnittlichen Preise für Immobilien bezogen auf das Land Brandenburg sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/gmb.htm>), der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegeben wird, bzw. den Grundstücksmarktberichten für die Landkreise zu entnehmen.

Frage 8:

Wie haben sich die durchschnittlichen Einkommen der Haushalte (Reallohn) in Brandenburg seit 2006 entwickelt (bitte nach Landkreis aufschlüsseln)?

Frage 9:

Wie hat sich die durchschnittliche absolute Verschuldung der Haushalte in Brandenburg seit 2006 entwickelt (bitte nach Landkreis aufschlüsseln)?

Frage 10:

Wie hat sich der Anteil der Hypothekenschulden an der Gesamtverschuldung der Haushalte in Brandenburg seit 2006 entwickelt (bitte nach Landkreis aufschlüsseln)?

zu Fragen 8 bis 10:

Es wird auf die Veröffentlichungen und Statistiken des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>) verwiesen. Angaben zu den Einkommen, der Verschuldung sowie den Hypothekenschulden finden sich in dem Bericht „Haus- und Grundbesitz, Geldvermögen und Schulden privater Haushalte im Land Brandenburg 2013“, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2014/SB_O02-02-00_2013j05_BB.pdf.

Frage 11:

Wie hat sich die Anzahl der Baugenehmigungen seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahr, Landkreis und Immobilienart aufschlüsseln)?

zu Frage 11:

Die Entwicklung der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in den Jahren 2006 bis 2015 ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Frage 12:

Wie hat sich die Anzahl der Renovierungen bzw. Sanierungen seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahr, Landkreis und Immobilienart aufschlüsseln)?

zu Frage 12:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Statistiken vor.

Frage 13:

Wie hat sich die Anzahl der Rückbauten seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahr, Landkreis und Immobilienart aufschlüsseln)?

zu Frage 13:

Landesweite Daten zu Rückbauten (Abgang von Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Kreisen) können dem Statistischen Bericht, Tabelle 23, des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entnommen werden.

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_F02-02-00_2015j01_BB.pdf

Die weiteren Berichtsjahre, zurück reichend bis zum Jahr 2006, sind in den Berichten unter „weitere Berichtszeiträume“ zu finden.

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=31000&creg=BBB&anzwer=12

Darüber hinaus liegen Angaben über den Rückbau, der im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost – Teilprogramm Rückbau“ und aus anderen Programmen in den 52 Gemeinden des Stadtumbaus finanziert wurde, vor (siehe Anlage 3).

Frage 14:

Wie haben sich die Wohnungsleerstandsquoten seit 2006 entwickelt (bitte nach Jahr und Landkreis aufschlüsseln)?

zu Frage 14:

Die landkreisweisen Wohnungsleerstandsquoten im Land Brandenburg für 2006 und 2010 nach der Gebäude- und Wohnungszählung, die im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 durchgeführt wurde, können der folgenden Tabelle entnommen werden. Eine Aufschlüsselung nach weiteren Jahren ist nicht möglich, da es sich um eine stichtagsbezogene Erfassung handelt.

Wohnungen in Wohngebäuden sowie leerstehende Wohnungen im Land Brandenburg 2006 und 2010 nach Verwaltungsbezirken

Ergebnisse der Zusatzbefragung des Mikrozensus zur Wohnsituation

Verwaltungsbezirk	2006			2010		
	Insgesamt	darunter leerstehend		Insgesamt	darunter leerstehend	
	1000		%	1000		%
Insgesamt	1 271,0	144,7	11,4	1 255,5	128,0	10,2
Brandenburg an der Havel	44,0	10,8	24,6	43,3	7,5	17,3
Cottbus	54,0	7,8	14,4	56,0	/	/
Frankfurt (Oder)	38,6	7,3	18,9	33,7	6,2	18,3
Potsdam	83,6	7,1	8,4	79,8	5,1	6,4
Barnim	83,0	6,0	7,3	85,3	10,7	12,6
Dahme-Spreewald	76,6	6,8	8,9	74,9	6,8	9,1
Elbe-Elster	58,9	5,1	8,6	60,4	6,8	11,3
Havelland	64,9	6,4	9,8	74,1	6,6	8,9
Märkisch-Oderland	94,7	12,9	13,6	93,3	8,7	9,4
Oberhavel	100,1	9,4	9,4	97,1	8,1	8,3
Oberspreewald-Lausitz	71,0	12,1	17,0	65,9	5,4	8,2
Oder-Spree	88,4	9,1	10,3	90,0	8,3	9,2
Ostprignitz-Ruppin	47,7	5,3	11,1	51,7	6,6	12,8
Potsdam-Mittelmark	90,6	/	/	91,9	5,9	6,4
Prignitz	48,7	7,7	15,8	46,9	8,9	18,9
Spree-Neiße	72,0	9,9	13,8	66,3	9,5	14,3
Teltow-Fläming	83,4	9,1	10,9	78,5	6,1	7,7
Uckermark	70,7	7,1	10,0	66,5	7,2	10,8

Frage 15:

Wie haben sich die durchschnittlichen Baukosten pro qm Wohn- bzw. Gewerbefläche seit 2006 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahr und Landkreis)?

zu Frage 15:

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlicht in der Statistik der Bauleistungspreise die Entwicklung der Preise für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäude (Wohngebäude) in Form von Baupreisindizes und Veränderungsraten. Es finden sich dort Statistiken zum Baupreisindex für Wohngebäude 2006 – 2015 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Zeit-Baupreise.asp?Ptyp=400&Sageb=61002&creg=BBB&anzwer=5>). Weitere Daten finden sich im „Statistischen Bericht MI4 – vj 3/16 Preisindizes für Bauwerke im Land Brandenburg August 2016“ (https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_M01-04-00_2016q03_BB.pdf).

Frage 16:

Wie hat sich die Zahl der festgestellten Baumängel bei Planung, Bauausführung und nach Fertigstellung seit 2006 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

zu Frage 16:

Die Anzahl der Baumängel wird von der Landesregierung nicht erhoben.

Frage 17:

Wie haben sich die Investitionen in Immobilien aus dem Inland und Ausland seit 2006 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?

zu Frage 17:

Informationen über den Anteil ausländischer Investoren liegen nicht vor. Bei der Erfassung der Kaufverträge in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden die Namen und Anschriften der Erwerber nicht erfasst.

Frage 18:

Welche Auswirkungen auf den brandenburgischen Immobilienmarkt werden von einer Leitzinserhöhung erwartet?

zu Frage 18:

Zu unterschiedlichen Beurteilungen der Marktteilnehmer, Wirtschaftsinstitute, Experten etc. nimmt die Landesregierung keine Stellung.

Frage 19:

Gibt es aus Sicht der Landesregierung Anzeichen für eine Immobilienblase?

zu Frage 19:

Nein.