

Dr. Hinrich, Investitionsbank Berlin

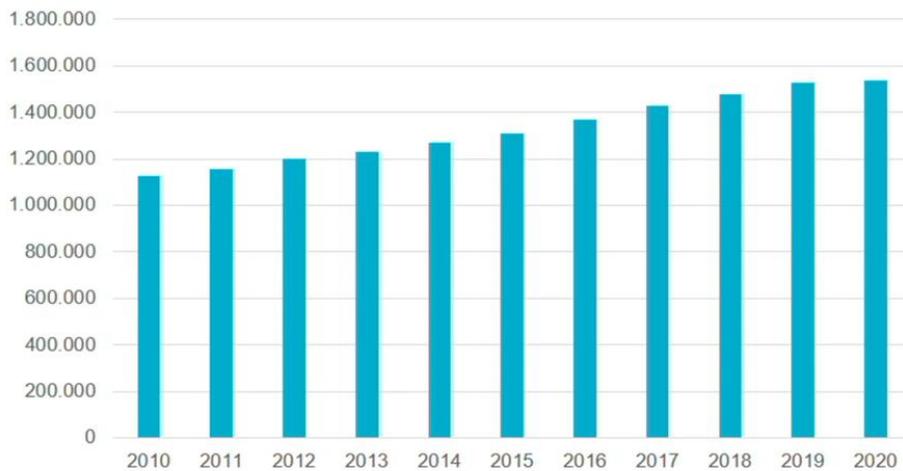


Haben Sie noch Fragen?

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 2125-0
Telefax: 030 2125-2020
www.ibb.de

1. Wohnungsnachfrage - sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



 2020:
1.539.285 sozial-
versicherungs-
pflichtig Be-
schäftigte

Anmerkungen: Anzahl Personen, Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.

1. Wohnungsnachfrage - sozialwohnungsberechtigte Haushalte

Theoretisch sind 36,1 % aller Berliner Haushalte (734.900) zum Einzug in eine öffentlich geförderte Wohnung berechtigt

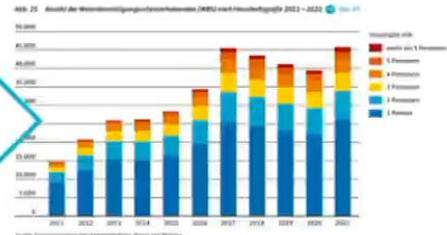
Berliner Einkommensgrenzen § 9 Abs. 2 WoFG (Nettoeinkommen in EUR)

Haushalt / Person	1	2	3 (1 Kind)
jährlich	16.800	25.200	31.640
monatlich	1.400	2.100	ca. 2.640

Abb. 24 Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2019

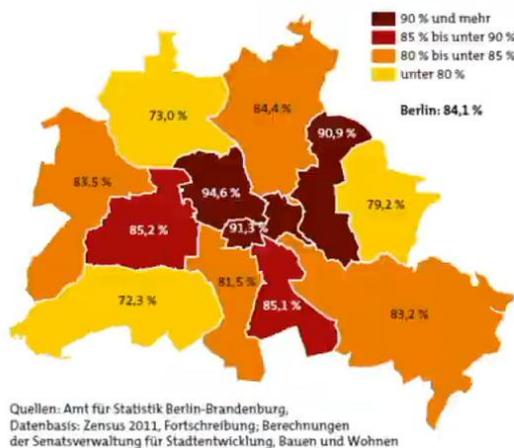


2021 : 45.632 Haushalte haben einen Wohnberechtigungs-scheins (WBS) erhalten



2. Wohnungsangebot - Mietwohnungsbestand 2020

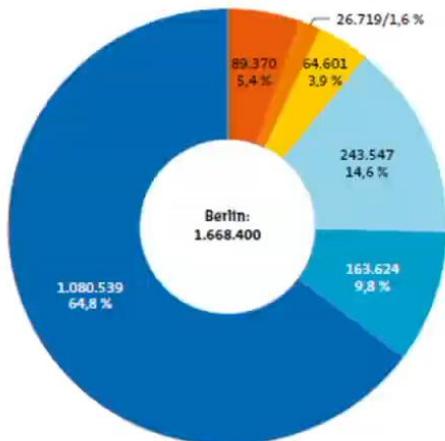
Abb. 32 Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2020



2020:
 1.982.825 Wohnungen insgesamt
 1.668.400 Mietwohnungen (84,1%)

2. Wohnungsangebot - Mietwohnungsbestand nach Struktur 2020

Abb. 49 Berliner Mietwohnungen nach Gruppen der Eigentümer:innen und Art der Wohnungsbindung 2020
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



2020:

180.690 (10,8%) mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

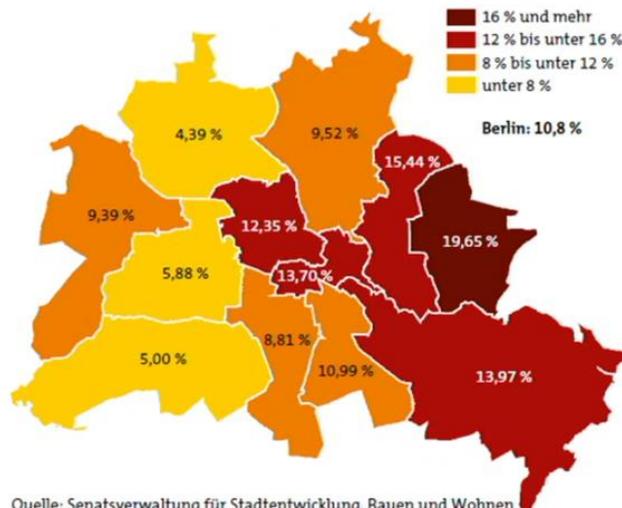
- städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- genossenschaftl. mietpreis- u. belegungsgebundene Wohnungen
- private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- städtische ungebundene Wohnungen
- genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- private ungebundene Wohnungen

Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

7

2. Wohnungsangebot - Mietpreisgebundener Wohnungsbestand

Abb. 48 Anteil der mietpreisgebundenen und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2020

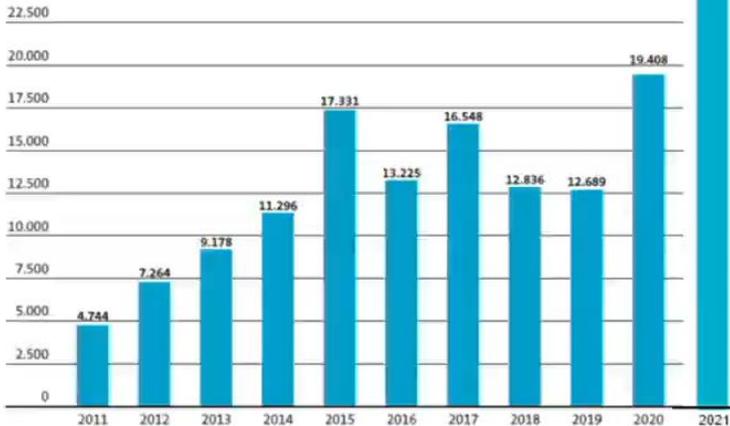


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- Räumlicher Schwerpunkt der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den südöstlichen Bezirken sowie teilweise in der Innenstadt
- In Marzahn-Hellersdorf ist jede 5. Mietwohnung gebunden

2. Wohnungsangebot - Umwandlungen und Verkäufe

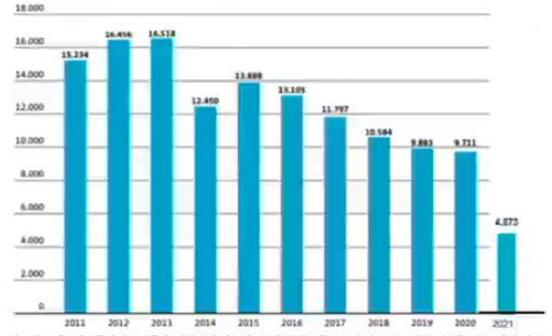
Abb. 33 Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2011 – 2020 Tab. 18



Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - III E

2021:
28.756 Umwandlungen
4.873 Verkäufe

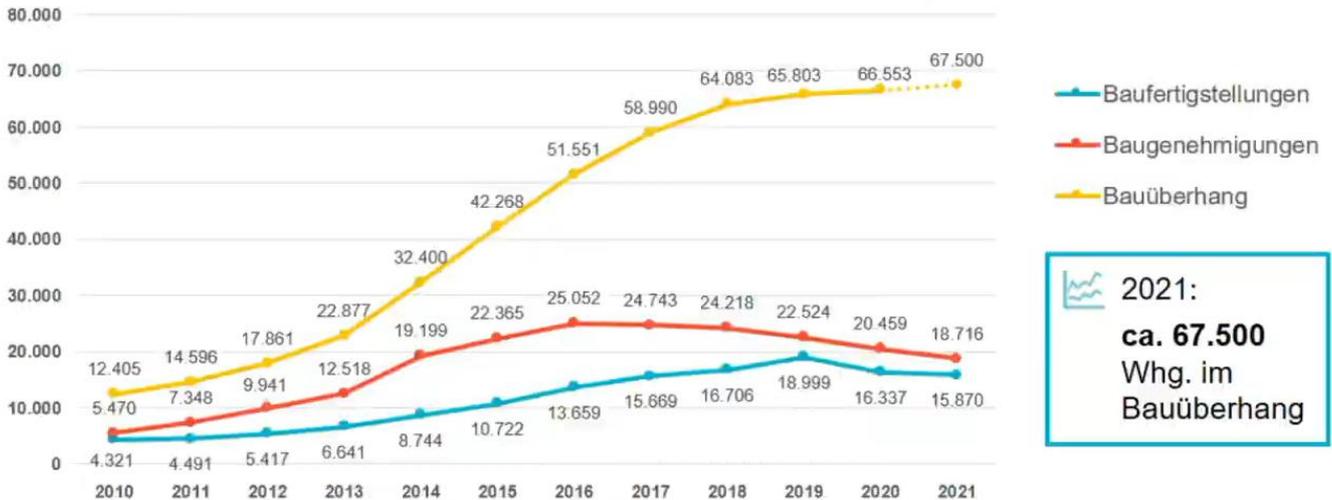
Abb. 34 Wohnungverkäufe in Berlin 2011 – 2020



Anmerkung: Grundlag für die dargestellte Anzahl der Verkäufe ist, dass ein/eine Grundstück/umschreibung stattgefunden hat, Eigentümern keine Paktensklöser werden nicht berücksichtigt. Die eine Wohnung mehrfach verkauft werden kann, sind hier Dopplungen möglich. Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2. Wohnungsangebot - Genehmigungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) 2010-2021



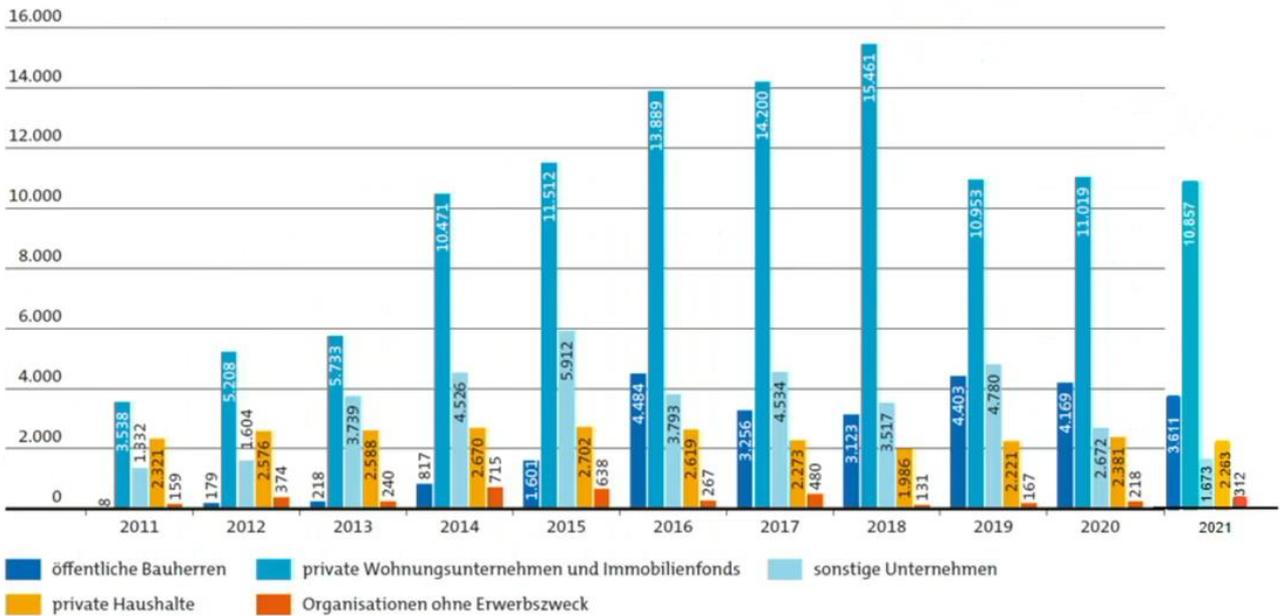
Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen am Bestand, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2021:
ca. 67.500
Whg. im
Bauüberhang

„Bauüberhang“ = beantragt und genehmigt, dauert im Schnitt 3 Jahre, 2 Drittel davon werden gebaut, ein Drittel ohne Aktivitäten

2. Wohnungsangebot - Baugenehmigungen nach Bauherren

Abb. 42 Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Bauherren für die Jahre 2011 – 2020



Private und Immobilienfonds sind mit Abstand die größten Bauherren, „sonstige“ umfasst auch Genossenschaften

2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten in Berlin und den Umlandgemeinden

Abb. 73 Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2021

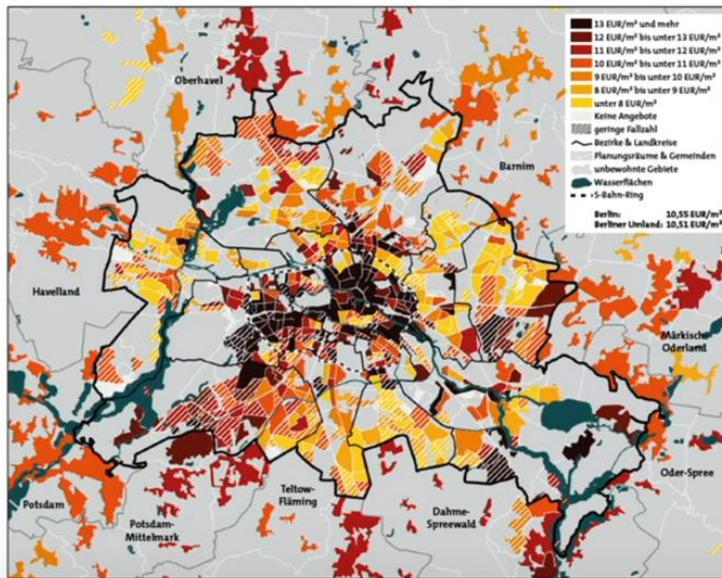
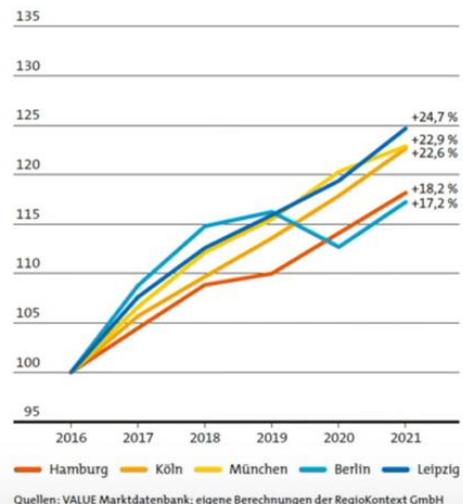


Abb. 86 Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2016 – 2021
Indexwert (2016 = 100)

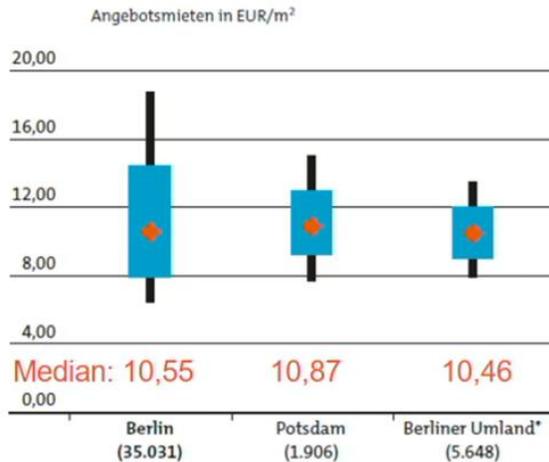


Berlin wegen Mietendeckel von höchsten zu niedrigsten Steigerungsraten

2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten in Berlin und den Umlandgemeinden

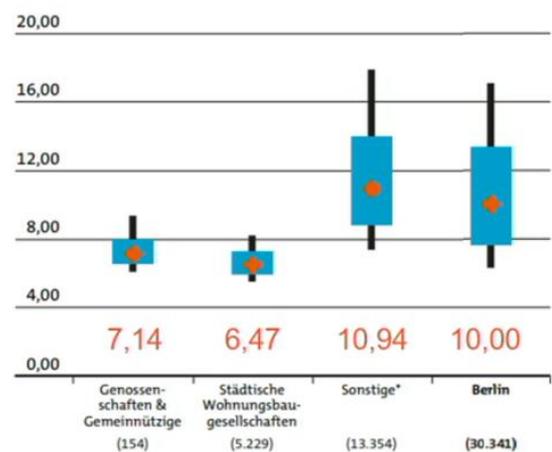


Abb. 72 Angebotsmieten (nettokalt) in Berlin, Potsdam und dem Berliner Umland 2021



Anmerkungen: *ohne Potsdam; Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Betrachtungsräume an (um Dopplungen bereinigt)
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 75 Angebotsmieten (netto kalt) nach Anbietertypen 2020



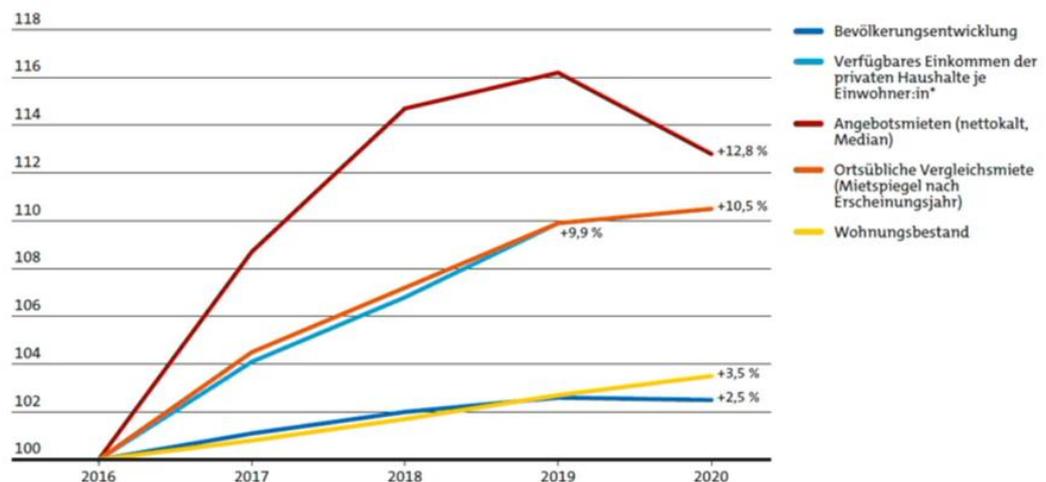
Anmerkungen: Ohne Neubau;
*Sonstige (z. B. private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Makler:innen).
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Extreme Spreizung bei privaten und Wohnungskonzernen

3. Fazit - Ausgewählte Indikatoren im Vergleich

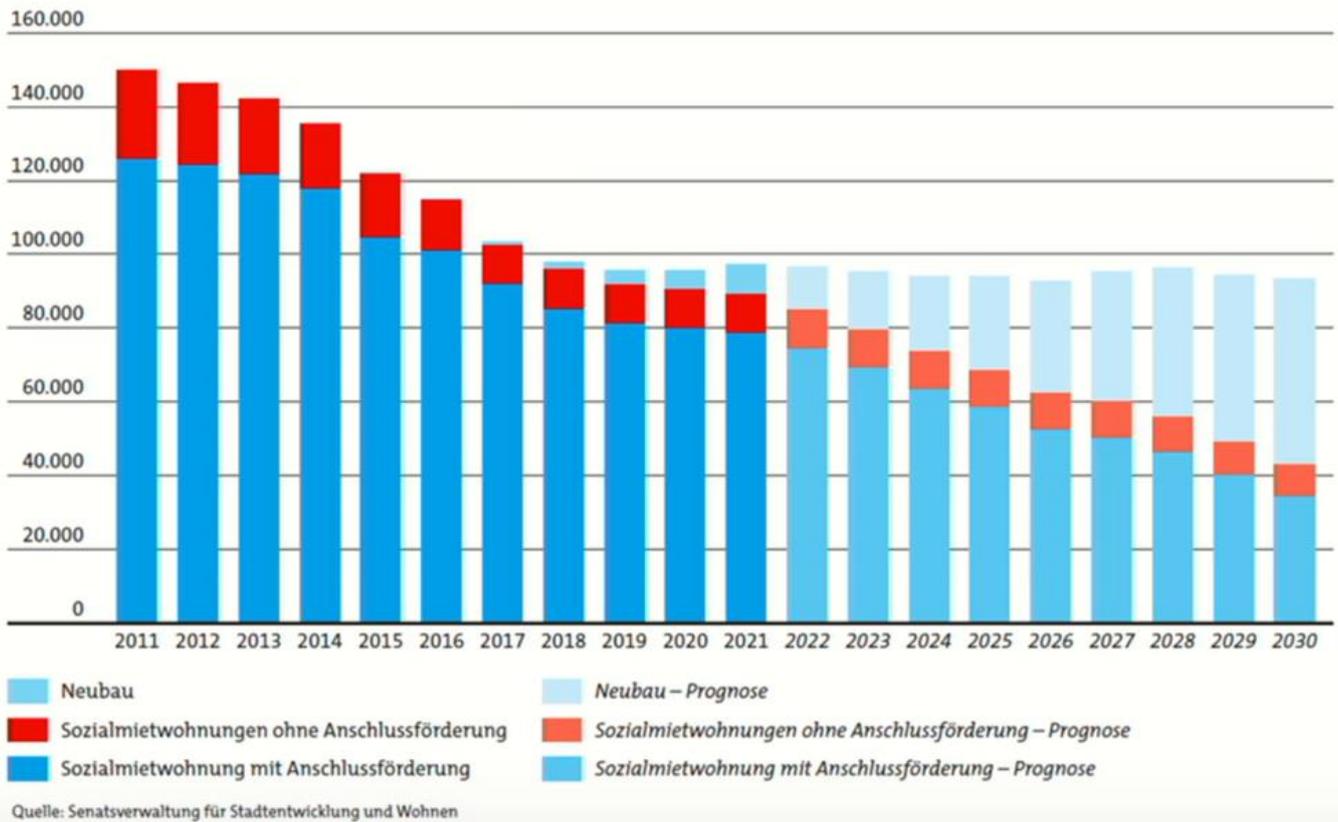


Abb. 83 Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2016–2020
Indexwert (2016 = 100)



Anmerkung: *Für das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in lagen zum Zeitpunkt der Erstellung für das Jahr 2020 noch keine Daten vor.
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Entwicklung der Sozialwohnungen

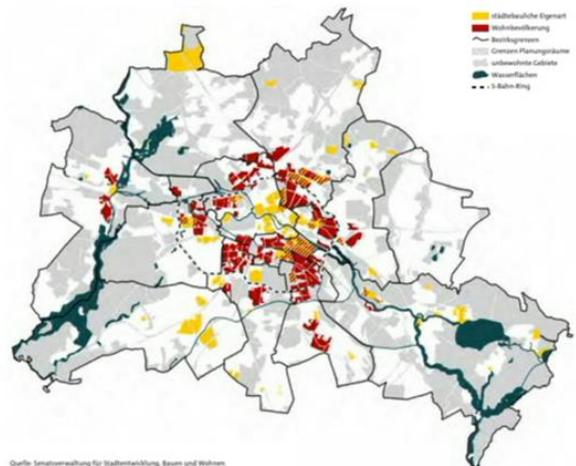


Gesamtes Potential von Berlin max. 200.000 zusätzliche Wohnungen

Städtebauliche Maßnahmen mit Bezug zur Wohnungspolitik

Soziale Erhaltungsgebiete

- Derzeit sind über Rechtsverordnungen der Bezirke 72 soziale Erhaltungsgebiete festgelegt
- Ziel der Rechtsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten zu schützen
- bestimmte bauliche und eigentumsrechtliche Vorhaben bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Bezirke
- Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist genehmigungspflichtig
- Seit 2021 UmwandlungsverbotsVO gemäß § 250 BauGB: stadtweiter Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen



Städtische Wohnungsbaugesellschaften

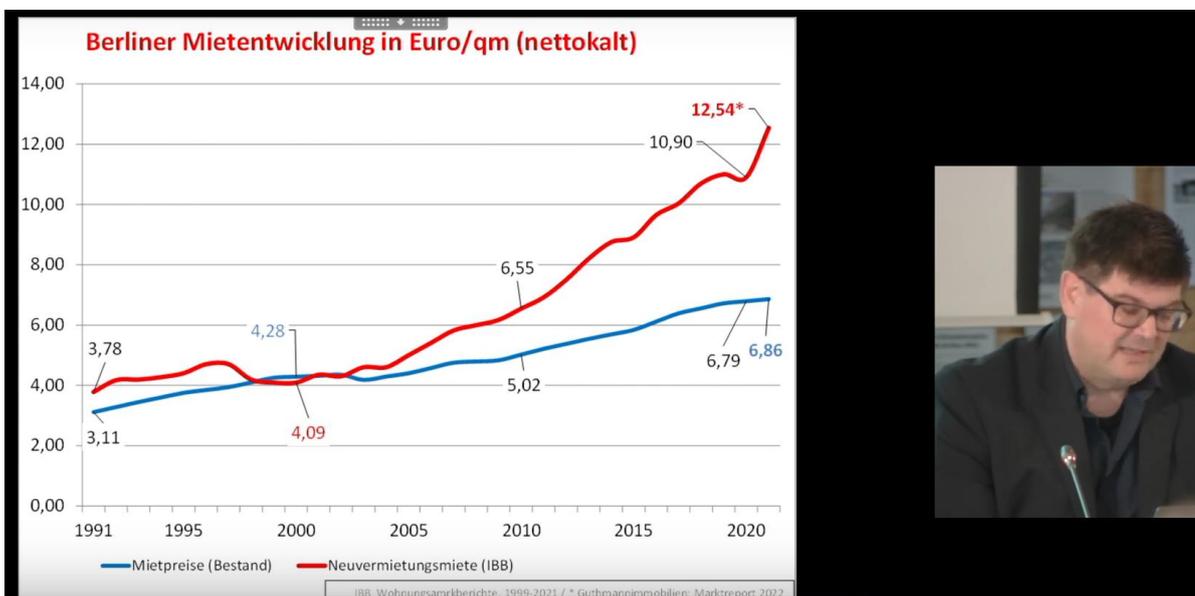
Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und Ergänzungsvereinbarung 2021

- Sozial ausgerichtete Bestandspolitik und Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten sind Grundlage und Ziel der Vereinbarung
- Neubau: 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte; Mietbegrenzung auch im freifinanzierten Bereich
- Sozialverträgliche Mietpolitik auch im Bestand unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten (z.B. Mieterhöhungen von max. 2 % jährlich; 63 % der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte)
- Anpassung der KoopV bis Ende 2022 geplant

Wohnraumversorgung Berlin AÖR

- Aufgabe: Politische Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben
- Grundlage: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) von 2016
- Organisatorische Anbindung an SenSBW als Fachaufsicht und Ausübung der Beratungsfunktion über spezifische Aufträge gemäß dem Arbeitsplan der AÖR, zum Beispiel:
 - Beratung und Betreuung der Mieterräte und Mieterbeiräte der städtischen Wohnungsgesellschaften und Mieterpartizipation
 - Jährliche Berichterstattung über die Kooperationsvereinbarung
 - Untersuchung, Evaluierung und Fortschreibung relevanter Einzelthemen (z.B. vergleichende Studie zu Sanierungsmaßnahmen, Untersuchungen über Neubaukosten und Möglichkeiten kostengünstigen Bauens und oder zu Vermietungsprozessen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen)

Andrej Holm, Stadtplaner, ehem. Staatssekretär SenStW, Gutachter Humboldt-Uni



Proteste ab 2010

1. Mietentwicklung



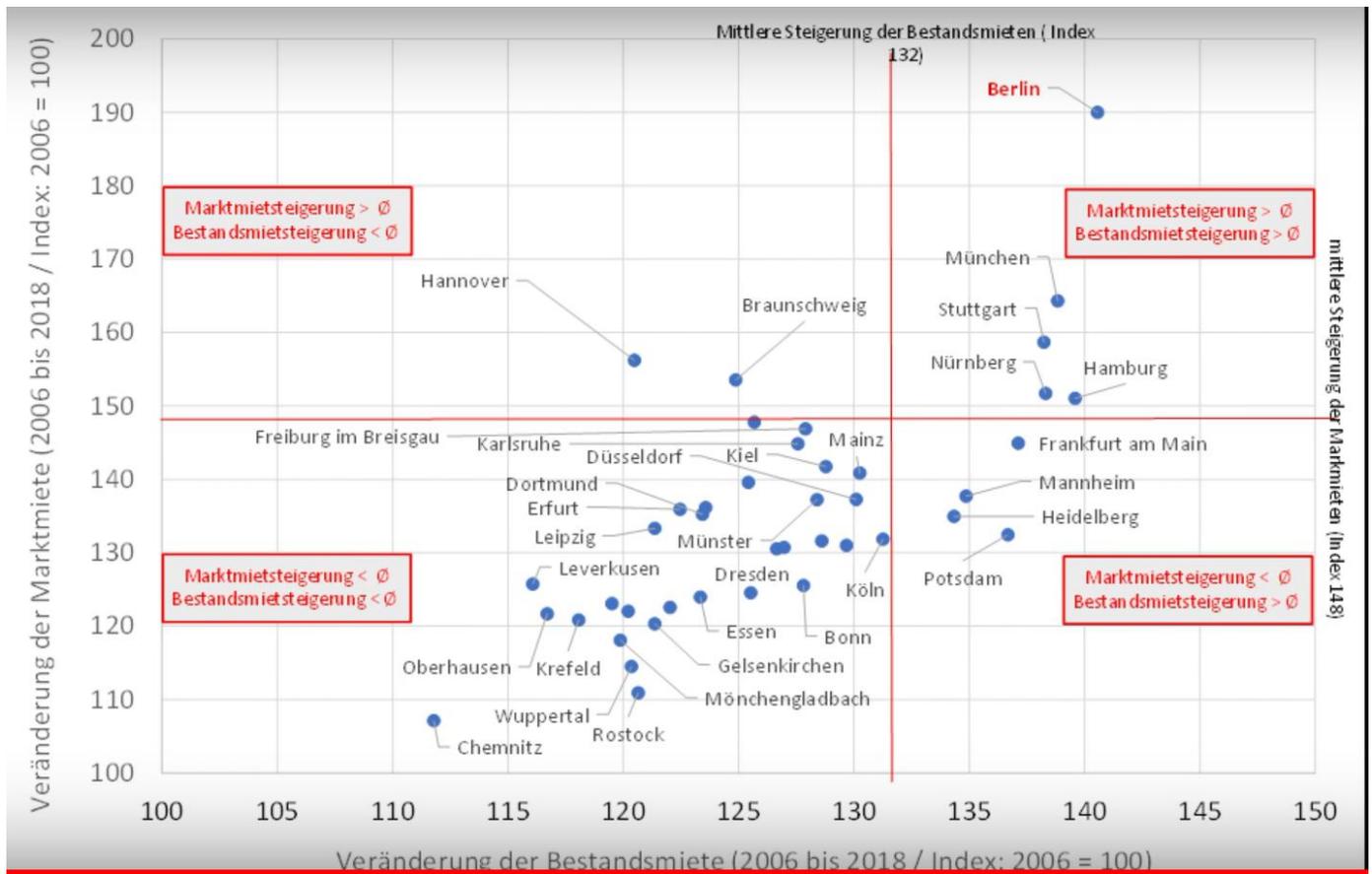
Entwicklung der Bestandsmieten (nettokalt)

- 1991 bis 2006: +1,47 €/m² // 147% // +2,9% p.a.
- 2006 bis 2021: +2,29 €/m² // 150% // +3,1% p.a.

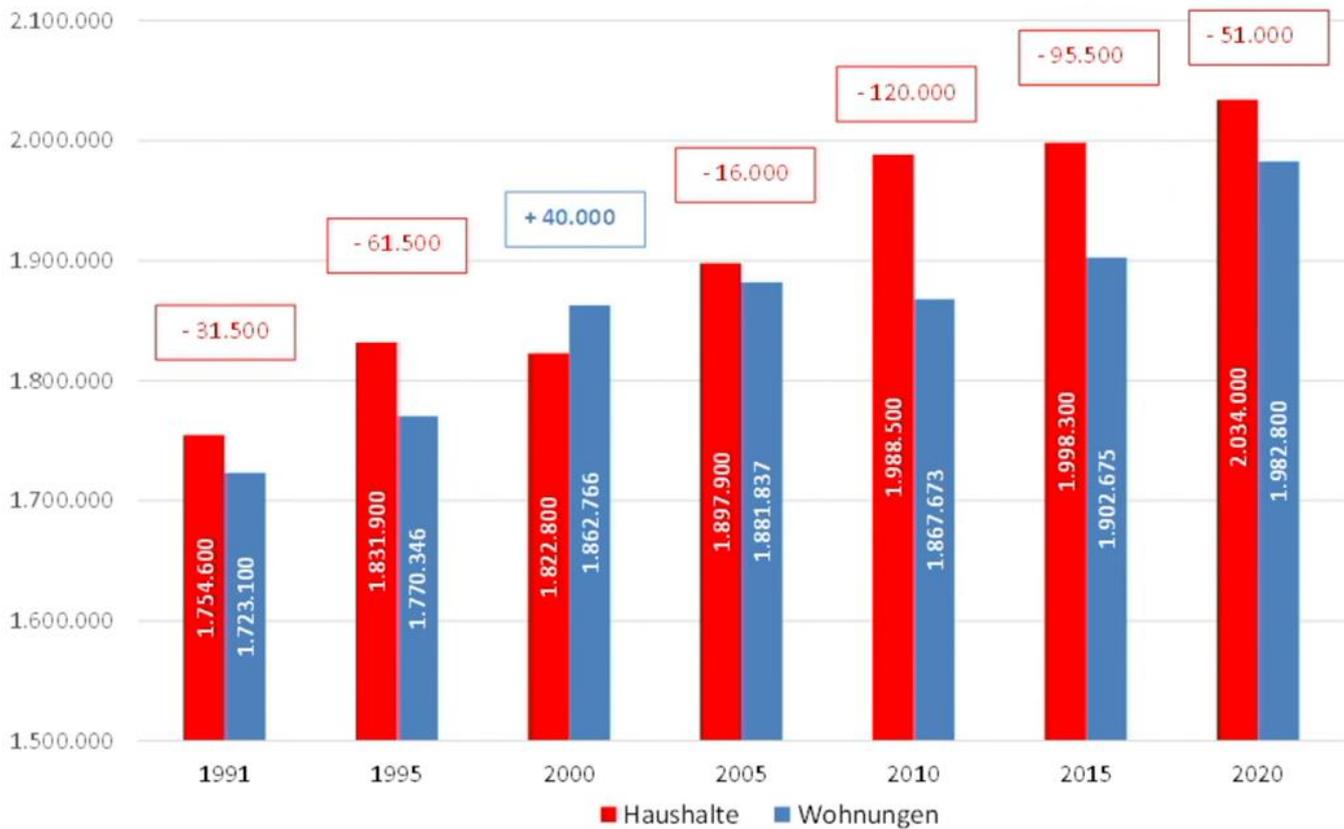
Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt)

- 1991 bis 2006: +1,63 €/m² // 143% // +2,7% p.a.
- 2006 bis 2021: +7,13 €/m² // 232% // +8,2% p.a.

- Entkopplung der Angebotsmieten von den Bestandsmieten: erschwerte Wohnungssuche, lock-in-Effekte und Verdrängungsdruck

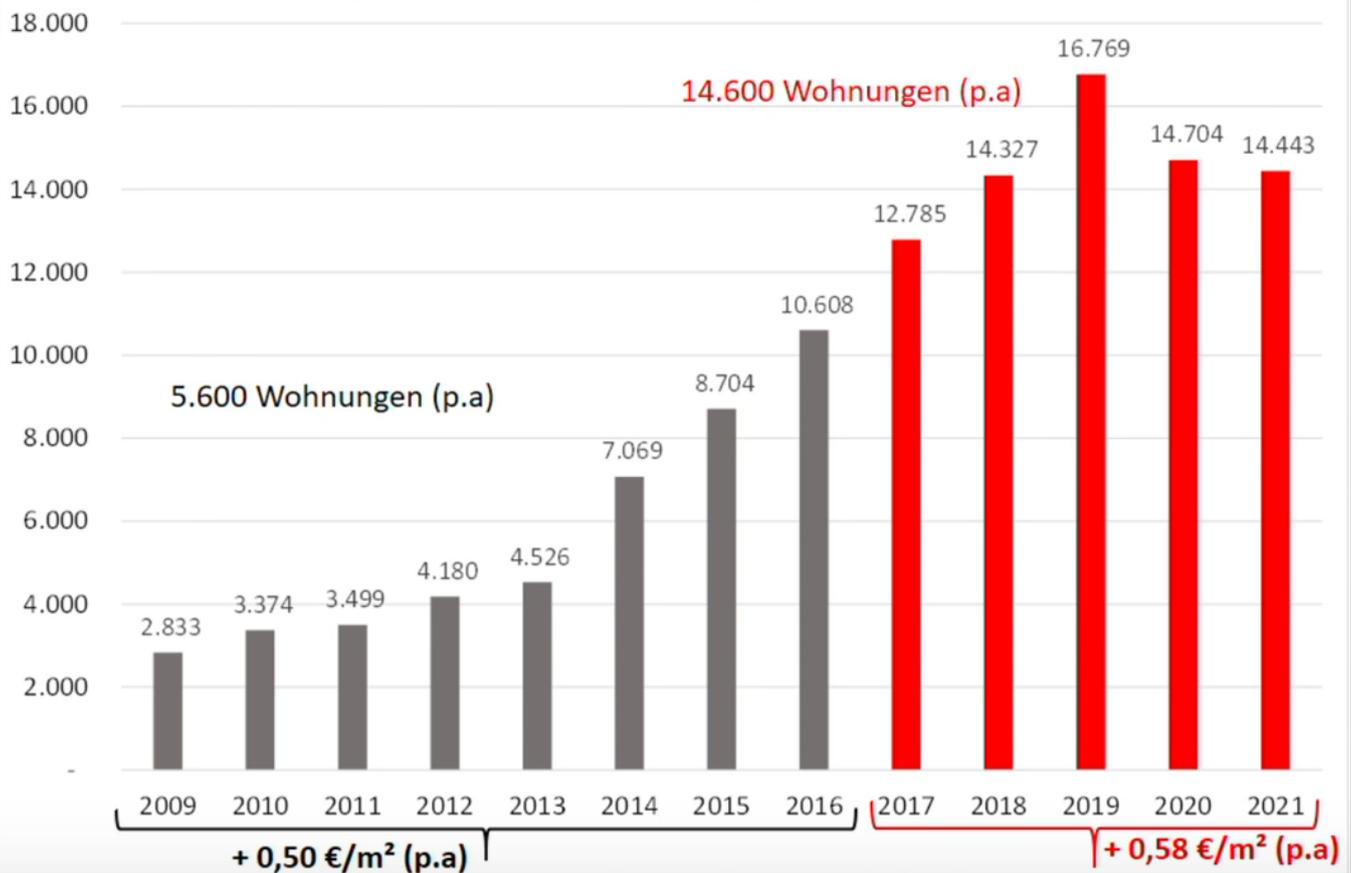


Haushalte und Wohnungen in Berlin



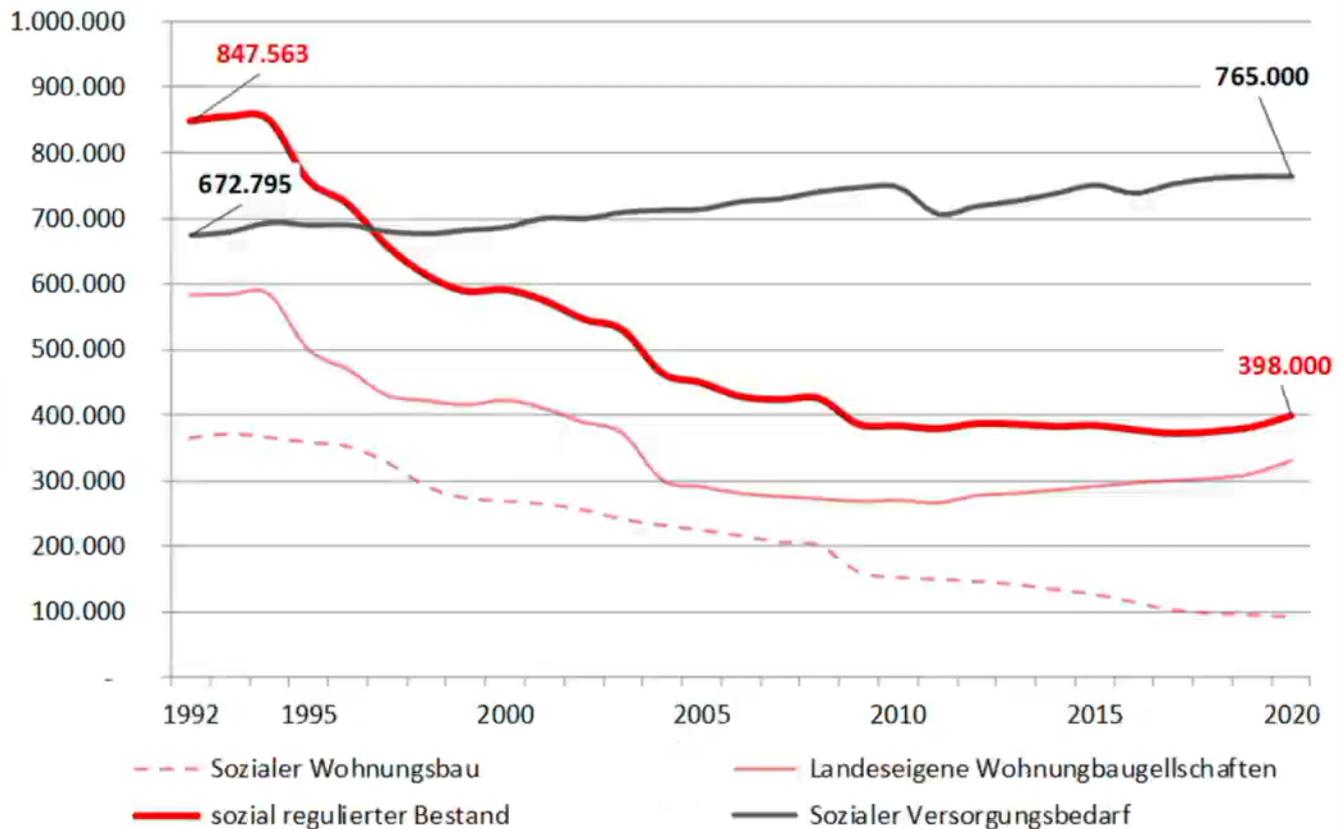
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; IBB-Wohnungsmarktbericht

Baufertigstellung von Wohnungen in Berlin (Neubau)



Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Baufertigstellung, Neubauten p.a.)

Sozial regulierte Bestände und sozialer Versorgungsbedarf



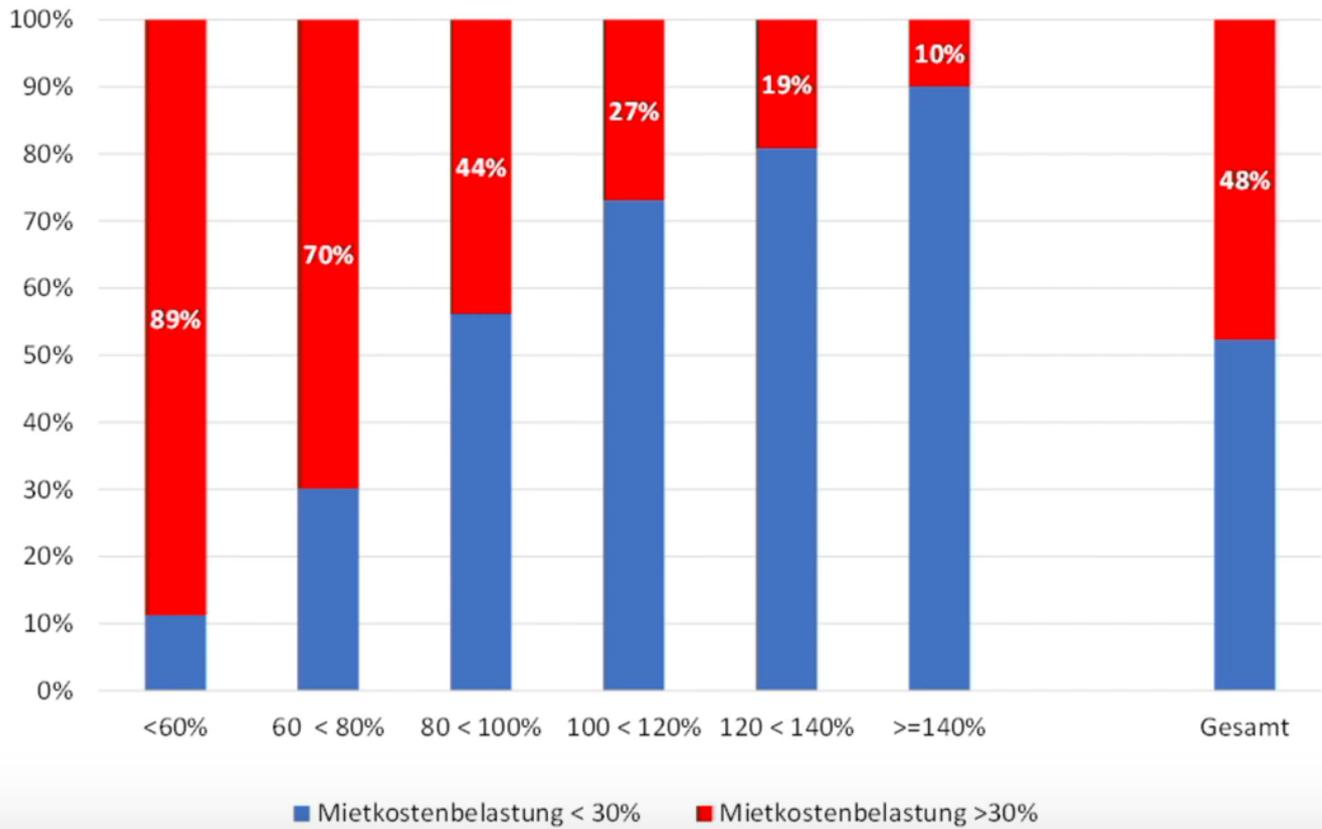
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; IBB-Wohnungsmarktbericht

2. Wohnungsmarkttrends



- Wohnversorgungsquote in Berlin fast durchgehend defizitär (Ausnahme um das Jahr 2000)
- Aktueller Fehlbestand an Wohnungen: 50.000 (2021) [ohne Zusatzbedarfe für Zuzüge!]
- Mietdynamik kann nicht ausschließlich auf negatives Angebot-Nachfrageverhältnis zurückgeführt werden
- deutliches Abschmelzen von öffentlichen und sozial gebunden Beständen (seit 1991: - 450.000 Wohnungen)

Mietkostenbelastung nach Einkommen in Berlin



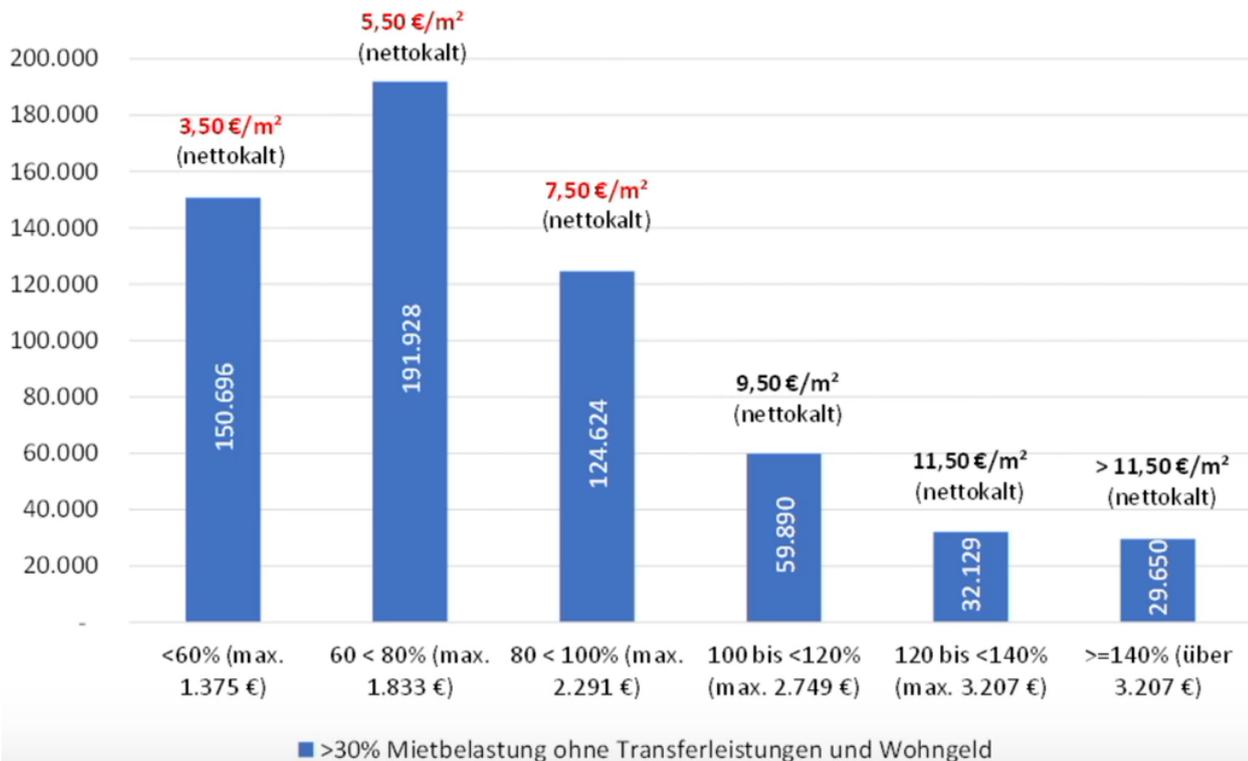
Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2018

Haushalte nach Leistbarkeit und Transferleistungen



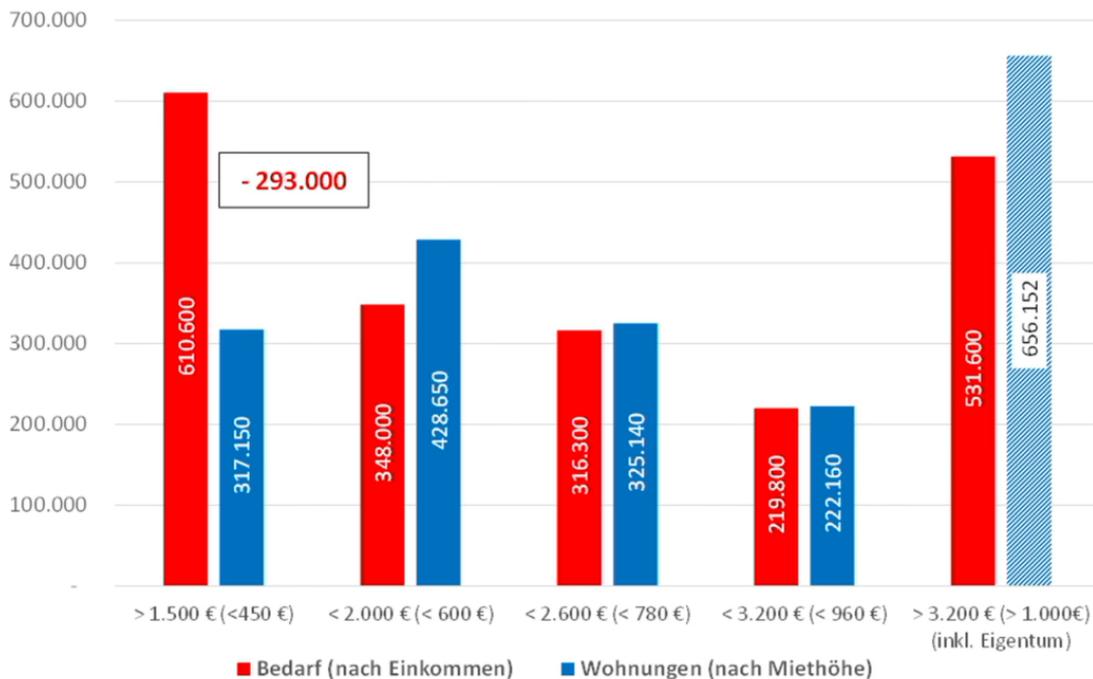
Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2018

Leistungslücke nach Einkommenklassen (ohne Transferleistungen und Wohngeld)



Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2018

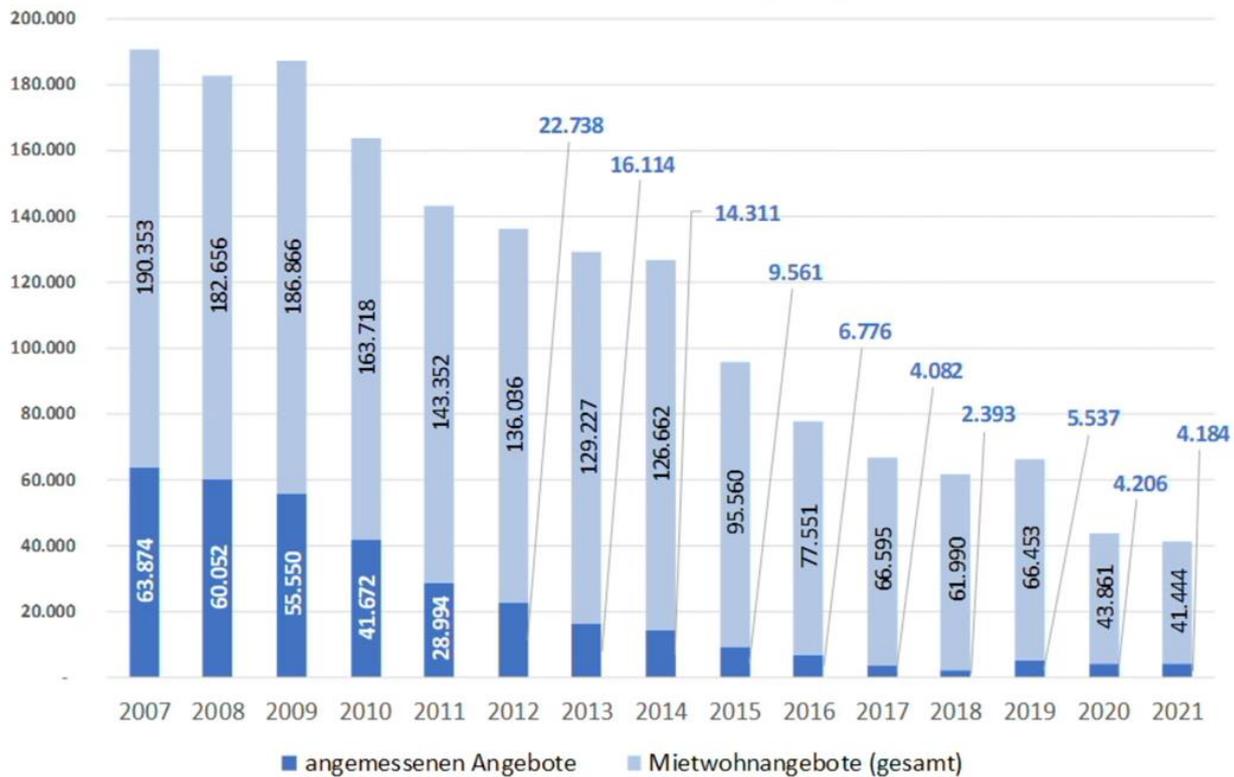
Berlin: Versorgungsbedarf und Wohnungsbestand (2018)



Amt für Statistik Berlin-Brandburg 2020: Einkommen und Miethöhen 2018 (Mikrozensus: F I 2 – 4 j / 18 | I 11 – j / 18)

Gedankenexperiment: selbst wenn alle einkommensschwachen Haushalte in die billigsten Wohnungen einziehen würde, und alle Reiche in die teuersten „Defizit von 200.000 ? Wohnungen

Angemessene Mietwohnungsangebote

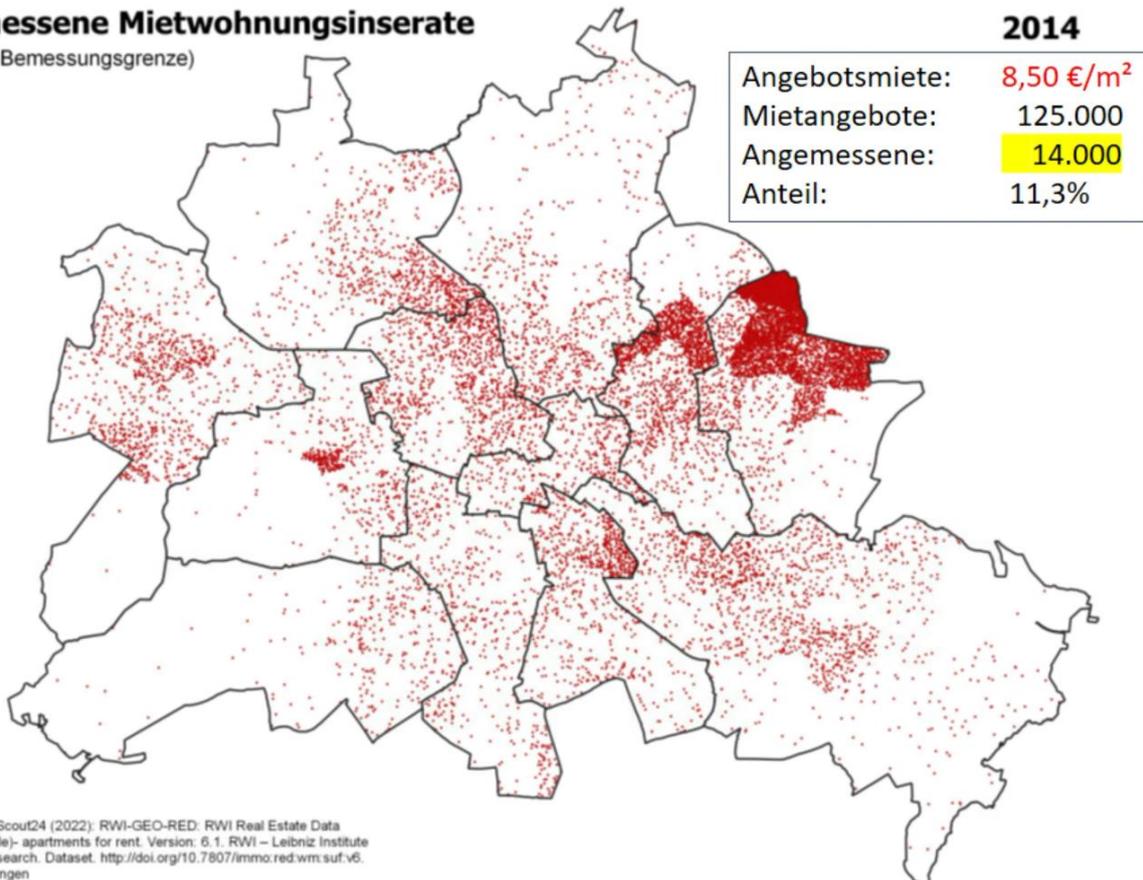


Quelle: RWI; ImmobilienScout24 (2022); RWI-GEO-RED; RWI Real Estate Data (Scientific Use File)- apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>. Eigene Berechnungen

Es gibt keine angemessenen Mietpreise auf privatem Markt

Angemessene Mietwohnungsinserate

(nach KdU Bemessungsgrenze)

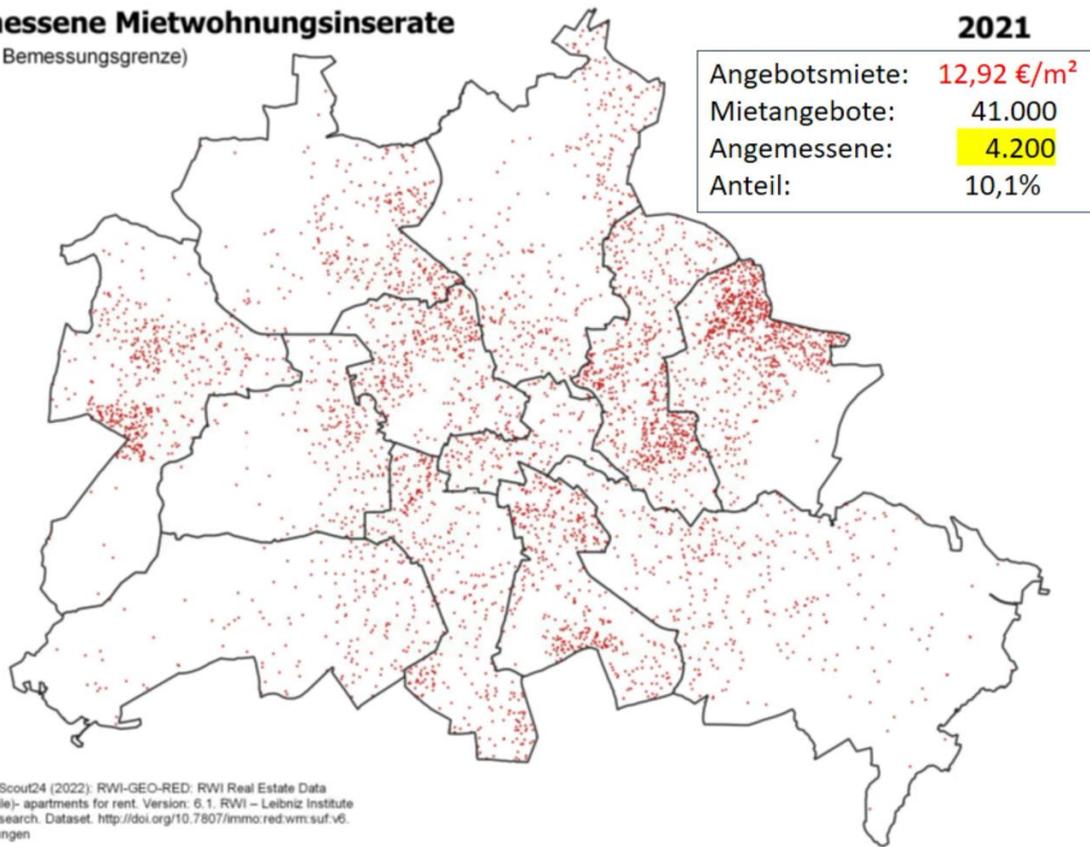


Quelle: RWI; ImmobilienScout24 (2022); RWI-GEO-RED; RWI Real Estate Data (Scientific Use File)- apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>. Eigene Berechnungen

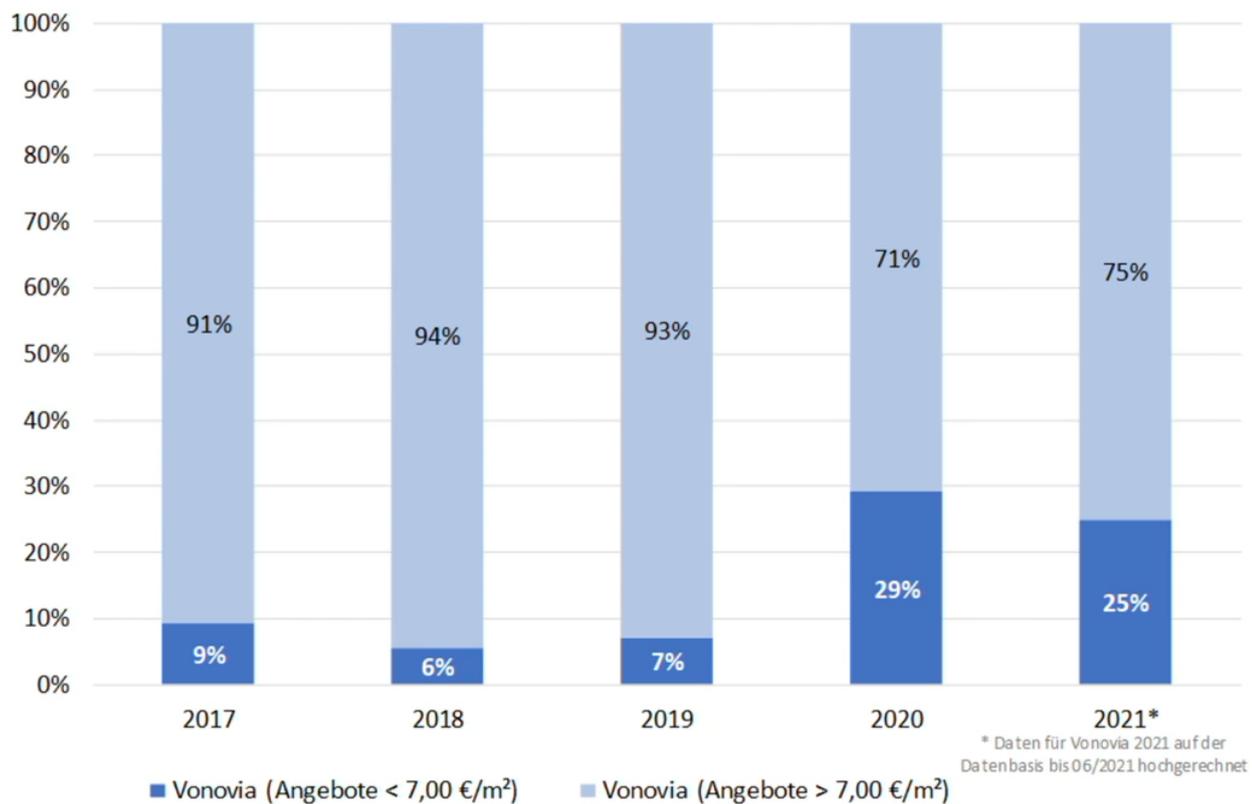
KdU = Kosten der Unterkunft, für einkommensschwache Haushalte bezahlt vom Senat an Vermieter

Angemessene Mietwohnungsinserate

(nach KdU Bemessungsgrenze)



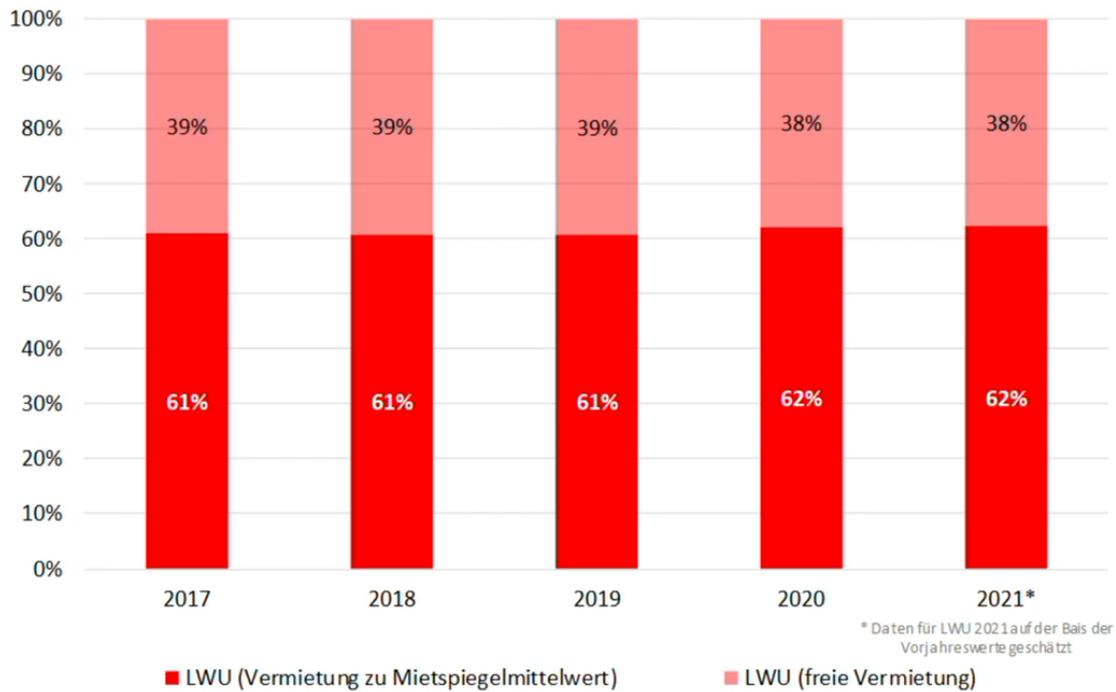
Vermietungsangebote von Vonovia in Berlin



Quelle: Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia

Unter der Ägide des Mietendeckels steigt das Angebot, bleibt aber weiterhin zu gering

Vermietungsangebote der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin



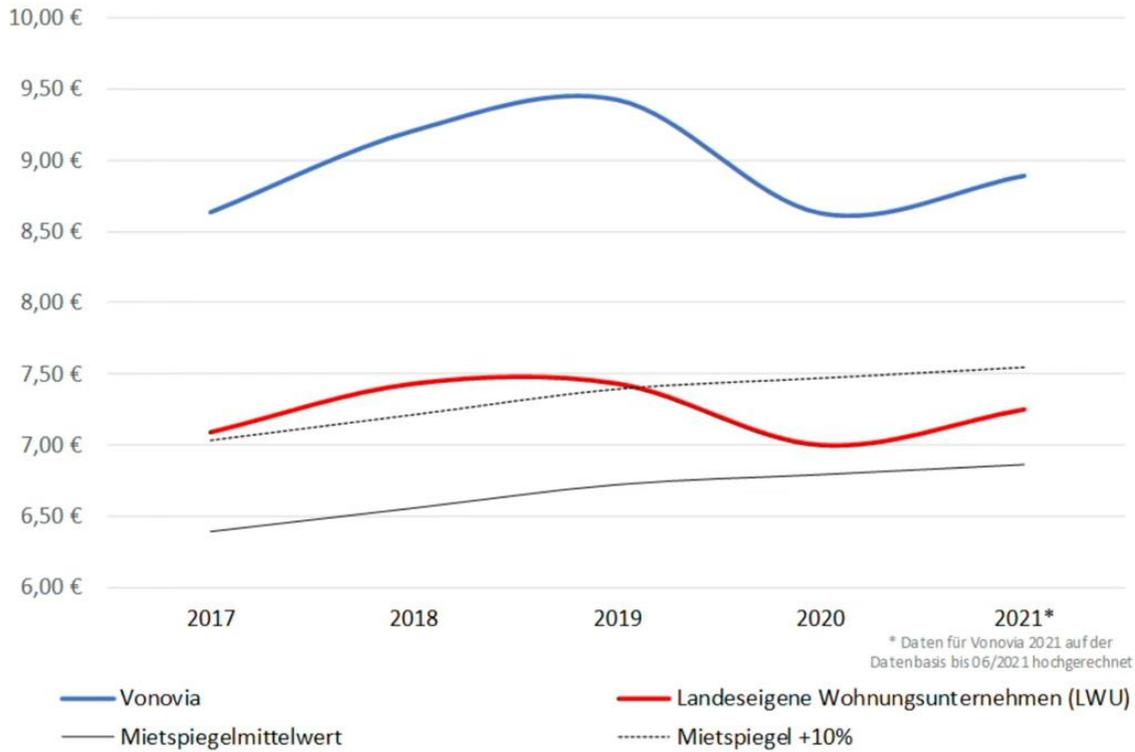
4. Angebotsstruktur



- deutlicher Rückgang der Angebote von „angemessenen“ Wohnungsangeboten
- besonders starke Einschnitte in den Innenstadtbezirken
- stark steigende Mieten bei privaten Unternehmen und Anbietern – stabile Angebotslage bei den LWU
- sozialer Versorgungsauftrag der LWU (WoVG) garantiert hohe Anteil von Vermietungen an WBS-Haushalte (> 60%)

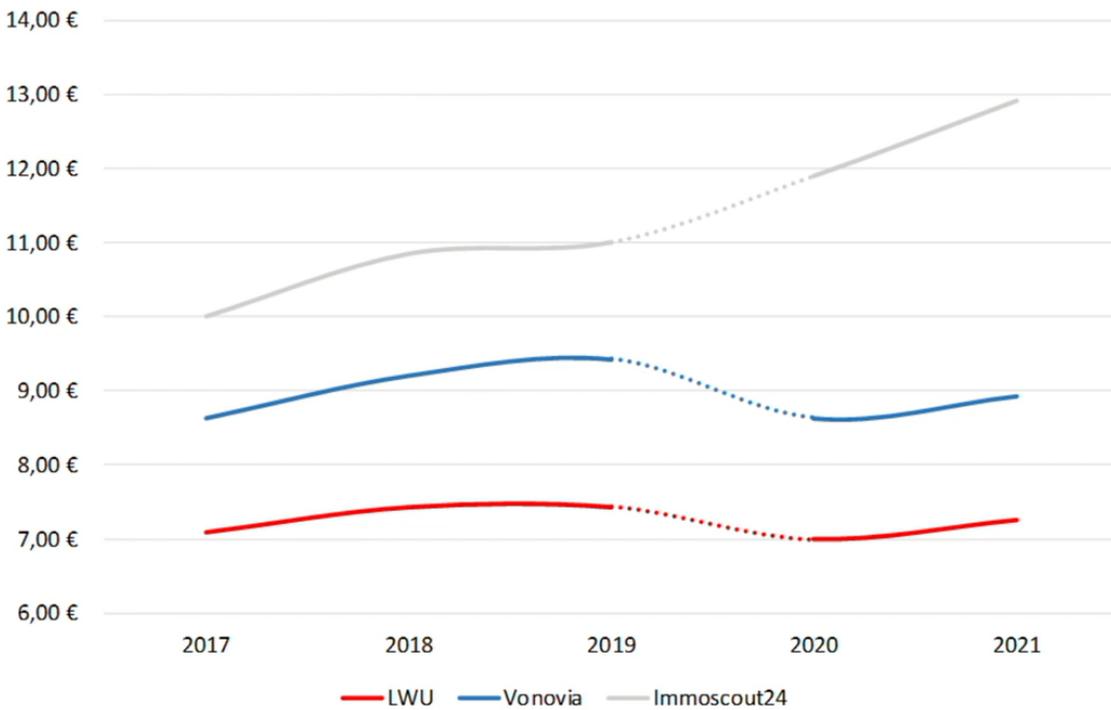
5. Vermietungsverhalten

Angebotsmieten im Vergleich



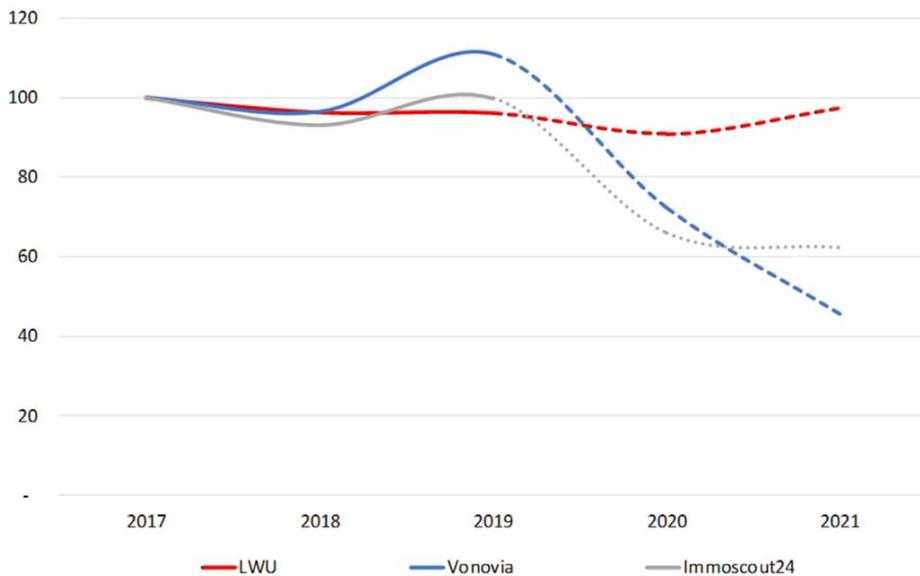
Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV; Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia

Mientwicklung vor und nach dem Mietendeckel



Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV; Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia, RWI; ImmobilienScout24(2022); RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)

Angebotsvolumen vor und nach dem Mietendeckel (Index)



Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV; Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia, RWI; ImmobilienScout24(2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)-

5. Vermietungsverhalten



- Trotz deutlich veränderter Auflagen (Mietendeckel) keine Reduzierung der Angebotsmietpreise
- Private Unternehmen: deutliche Reduzierung der angebotenen Wohnungen = Reaktion auf Regulation und Einschränkung der Ertrags expectation
- Landeseigene Unternehmen: unveränderte Wiedervermietung im vollen Umfang (zu leicht gesunkenen Mietpreisen)
- Nachholende Mietanstiege in allen Bereichen

6. Fazit



- **Mietsteigerungen** nicht vorrangig auf fehlenden Wohnungsneubau zurückzuführen
 - drastische Reduktion sozial gebundener Bestände
 - Dominanz privater (überwiegend gewinnorientierter) Wohnungsanbieter
- **Soziale Versorgungslücke** (ca. 760.000 Wohnungen) deutlich größer als Neubaupläne und -potentiale
 - Sehr geringer Anteil von angemessenen und leistbaren Angeboten
 - Stabile Versorgungsleistung durch die LWU
- **Beschränkte Regulierungspotentiale** privater Wohnungsunternehmen
 - Ausweichreaktionen auf Mietendeckel-Regulierung
 - Keine dauerhafte Verbindlichkeit sozialer Bindungen