



Zentrale Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes

Öff. Anhörung der Expertenkommission zum Berliner Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

Berlin, 9. Juni 2022, Reiner Wild, Berliner Mieterverein e.V.



Kernfragen des Inputs

Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt. Eine Binsenweisheit. Vor allem für 84% der Haushalte in Berlin, die zur Miete wohnen.

- Was heißt aber Anspannung?***
- Warum ist der Markt angespannt?***
- Und warum gelang es seit Jahren weder Politik noch Bau- und Immobilienwirtschaft diesen Zustand zu beseitigen?***



Was heißt Anspannung?

1. Ganz simpel: Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot

Das ist in Berlin rechnerisch seit 2013 wieder der Fall. Weil auf 100 Haushalte nur 99 Wohnungen kommen. Die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Leerstandsreserve von 3% existiert nicht, sie liegt bei etwa 1,5%. Bis 2018 hat sich diese Versorgungsquote auf 0,963 verringert und steigt seitdem leicht wieder an (2020: 0,974). Vom rechnerisch ausgeglichenen Markt in 2010/2011 sind wir weit entfernt. Zum Trost: Berlin ist nicht allein. In Hamburg liegt die Quote 2020 bei 0,949.



Was heißt Anspannung?

2. Wohnungsanbieter können mit legalen und illegalen Mieterhöhungen für Bestandsmietverhältnisse die Marktsituation ausnutzen, weil Alternativen fehlen.

Dabei steigt das Verdrängungsrisiko vor allem für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und Transferbezieher. Untersuchungen über die Wohnsituation von ALG II - Empfängern zeigen, dass in den innerstädtischen Quartieren mit bislang hoher Zahl von Transferleistungsbeziehern diese Quote deutlich sinkt, während sie in den Randbezirken der Stadt mit einem dort niedrigeren Mietniveau deutlich ansteigt. Ursache: Hohe Mietpreise bei Wiedervermietung



Was heißt Anspannung?

3. Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen und hinreichendem Vermögen „verlassen den Mietwohnungsmarkt“ und weichen auf Eigentumsbildung aus.

Damit erhöhen sie zum Teil durch Eigenbedarfskündigungen das Verdrängungsrisiko. Vielfach aber sorgt schon der Verkäufer einer Wohnung durch den für ihn attraktiveren Verkauf einer leeren Wohnung für das „Freiräumen“. In Berlin wurden seit Inkrafttreten des WEG etwa 380.000 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt, seit 1991 sind es 334.000. Im Ortsteil Wilmersdorf beträgt die Eigentumsquote heute mehr als 40%.



Warum ist der Markt angespannt?

1. Durch Zuwanderung und Änderung der Haushaltstrukturen = wachsende Nachfrage ohne Ausgleich durch Neubau oder andere Maßnahmen.
2. Durch unzureichende Mietpreisregulierungen
3. Durch den „Remanenzeffekt“
4. Durch Ausweitung der Finanzmärkte auf den Bereich des Bodens und der Immobilien, auch Finanzialisierung des Wohnens genannt



Warum ist der Markt angespannt?

1. Durch Zuwanderung und Änderung der Haushaltstrukturen, also einer wachsenden Nachfrage ohne Kompensation durch Neubau

	Berlin	Hamburg
Bevölkerungsanstieg 2014 - 2019	5,75%	4,79%
Anstieg der Haushalte 2014 - 2019	5,30%	4,18%
Veränderung des Bestands an Wohnungen 2014 - 2019	4,49%	5,3%



Warum ist der Markt angespannt?

2. Durch unzureichende Mietpreisregulierungen

- Bei Wiedervermietung: Anstieg der Angebotsmieten

2015	2021	Anstieg
8,80 €/qm mtl.	10,55 €/qm mtl.	19,89 %

- Durch Untersuchungen ist belegt, dass aufgrund von Ausnahmen und Umgehungen die Mietpreisbremse nicht zu dem gewünschten Ergebnis führt, im Grundsatz bei Wiedervermietung den Mietanstieg auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen.
- Berlin verliert bei Wiedervermietung pro Jahr mehrere Zehntausend Wohnungen aus dem preisgünstigen Marktsegment.



Warum ist der Markt angespannt?

2. Durch unzureichende Mietpreisregulierungen

- Bei Wiedervermietung: Anstieg der Angebotsmieten

2021 - oberes Drittel	2021 – mittleres Drittel	2021 – unteres Drittel
16,42 €/qm mtl.	12,77 €/qm mtl.	8,74 €/qm mtl.

Laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2021.

- Bei Modernisierung sind Mieterhöhungen auf 8% der Investitionskosten „beschränkt“, ggf. gekappt auf 2,- bzw. 3,- €/qm mtl. Mietanstieg in Abhängigkeit von der Ausgangsmiete.
- Bei Bestandsmieterhöhungen durch ein mangelhaftes System der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Warum ist der Markt angespannt?

3. Durch den „Remanenzeffekt“

Haushalte vermeiden den Umzug, weil ein neuer Mietvertrag neben den Umzugskosten eine erhöhte Miete und zumeist auch eine erhöhte Mietbelastung nach sich zieht. Haushalte in größeren Wohnungen mit geringer Belegungsdichte haben keine Mietpreisvorteile, wenn sie in kleinere Wohnungen umziehen.

Wohnungsangebote auf Immo-Portalen:
2015: 80.000, 2019: 50.000, 2021: 35.000
Binnenwanderungsquote 2020: 261.000



Warum ist der Markt angespannt?

4. Durch Ausweitung der Finanzmärkte auf den Bereich des Bodens und der Immobilien, auch Finanzialisierung des Wohnens genannt.

- Städtische Immobilien werden zunehmend in die Kapitalakkumulation einbezogen. Auf die Immobilien bezogene Wertpapiere wurden zu Vermögensportfolios privater und institutioneller Anleger. „Die Einbeziehung der Immobilien in den Kreislauf des Finanzkapitals führt zur Übertragung der Risiken der Finanzmärkte auf das Wohnen“.

(P.Lohauß: Zur sozialen Polarisierung der Wohnungsmärkte)

- Besonders verdeutlicht bei börsennotierten Unternehmen: Aktuelles Beispiel ist der Mieterhöhungsdrang von Vonovia infolge des sinkenden Aktienkurses/Börsenwertes



**Warum gelang es seit Jahren weder Politik
noch Bau- und Immobilienwirtschaft diesen
Zustand zu beseitigen?**



Warum ist Neubau nicht erfolgreich gewesen?

1. Der Anteil bauwilliger Eigentümer ist gering.

Wir haben eine Spaltung in Bestandshalter, die nur in Ankäufe investieren und Bauträger/Projektgesellschaften, die nur bauen und schon das Ungebaute verkaufen.

2. Bauland ist knapp und zu teuer.

Bei mehr als 2.000,- €/qm baureifen Landes kann nur im oberen Segment gebaut und verkauft werden.

3. Es wird am Bedarf im Wesentlichen vorbeigebaut

Der Neubau richtet sich in erster Linie auf das obere Marktsegment (Miet- und Eigentumswohnungen), weil hier die Gewinnmarge attraktiv ist.

4. Der sogenannte Sickereffekt funktioniert nicht auf angespannten Märkten

5. Der Soziale Wohnungsneubau führt ein Schattendasein.



Warum ist Sozialer Wohnungsneubau nicht erfolgreich gewesen?

- Die Förderung wird zu 80 – 90 % nur von kommunalen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen, trotz 25%igem Tilgungsverzicht.
- Die private Wohnungswirtschaft lehnt sozialen Wohnungsbau weitgehend ab.
- Die Grundstückspreise privater Bodeneigentümer sind viel zu hoch.
- Die Berliner Bewilligungszahlen sind beschämend:
2018: 3.223, 2019: 1.781, 2020: 3.739, 2021: 1.011
- An den Baugenehmigungen macht das zwischen 7 und 18% aus. Ergo: Nur jede 6. bis 10. neue Wohnung ist „sozial“.



Berliner Bedarfe nach Sozialem Wohnungsbau in 2019

Einkommengrenze in % BEG	Anzahl der Haushalte	Anteil an allen Haushalten in %
100	349.400	17,2
140	734.900	36,1
180	1.099.900	54,1
220	1.400.100	68,8

In vier Bezirken liegt der Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte (140% BEG) über 40% aller Haushalte.



Welche gesetzlichen Maßnahmen sind in Angriff genommen worden?

Das Land Berlin nutzt alle Ermächtigungen, die der Bund den Ländern zur Mietenregulierung gibt. Basis ist die Einstufung als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf:

- Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (15% in drei Jahren);
- Mietpreisbremse,
- Erweiterte Kündigungssperrfrist bei Umwandlung,
- Genehmigungsvorbehalt für Umwandlung gemäß § 250 BauGB,
- Planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten gemäß § 201a BauGB.

Mit welchen Eigentübertypen haben wir es auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt zu tun? Beispiel 2020

Typ & Bindung	Anzahl der WE´n	Anteil in %
Private ungebundene WE´n	1.080.539	64,8%
Städtische ungebundene WE´n	243.547	14,6%
Genossenschaftlich ungebundene WE´n	163.624	9,8%
Städtische gebundene WE´n	89.370	5,4%
Private gebundene WE´n	64.601	3,9%
Genossenschaftlich gebundene WE´n	26.719	1,6%



Fazit:

Der Anteil gebundener Wohnungen ist mit knapp 11% sehr gering. Der kommunale Bestand mit rund 20% des Mietwohnungsmarktes kann die vielfältigen Aufgaben bei der Versorgung der Bedarfe von mehr als der Hälfte der Berliner Haushalte nicht allein erfüllen. Die Genossenschaften mit ihren restriktiven Zugangsvoraussetzungen können nur in begrenztem Maße zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsmarktprobleme beitragen. Auch aus der Gruppe der privaten Kleineigentümer werden nur noch vereinzelt Verpflichtungen zur sozialen Wohnraumversorgung übernommen. Es ist nicht erkennbar, dass sich aus Artikel 14 Abs. 2 GG nähere Bestimmungen zur sozialen Wohnraumversorgung ableiten ließen. Im Gegenteil. Zumindest die Rechtsprechung des BGH lässt weite Spielräume gemäß Artikel 14 Abs. 1 GG erkennen. Ziel muss daher sein, den Gemeinwohlbereich in Berlin und anderswo deutlich auszuweiten. Das sieht im Grundsatz auch der Berliner Senat so. Anderenfalls wäre nicht zu erklären, warum der Senat zumindest beim Neubau gemäß Koalitionsvertrag eine Gemeinwohlquote von 50% anstrebt. Nach Auffassung des BMV ist dies jedoch quantitativ deutlich zu wenig.



BERLINER MIETERVEREIN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!