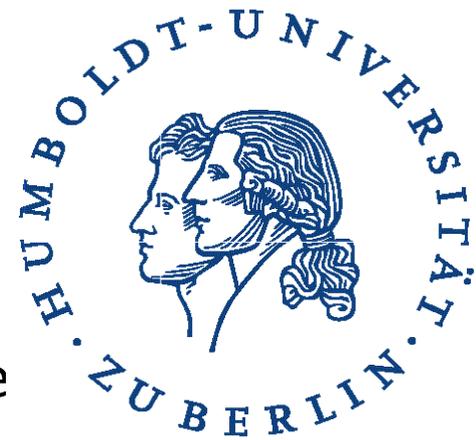


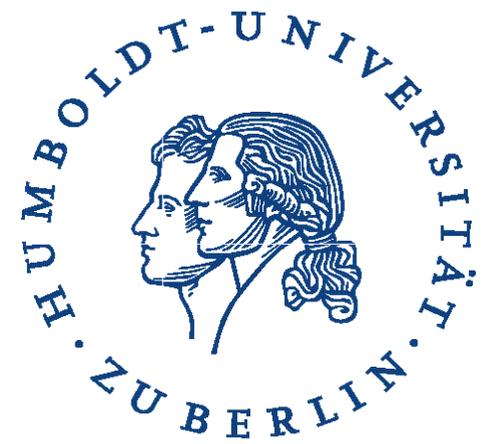
Herausforderungen der sozialen Wohnungsversorgung in Berlin

Stellungnahme als Sachverständiger in der Anhörung der
Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung
großer Wohnungsunternehmen“ am 09.06.2022



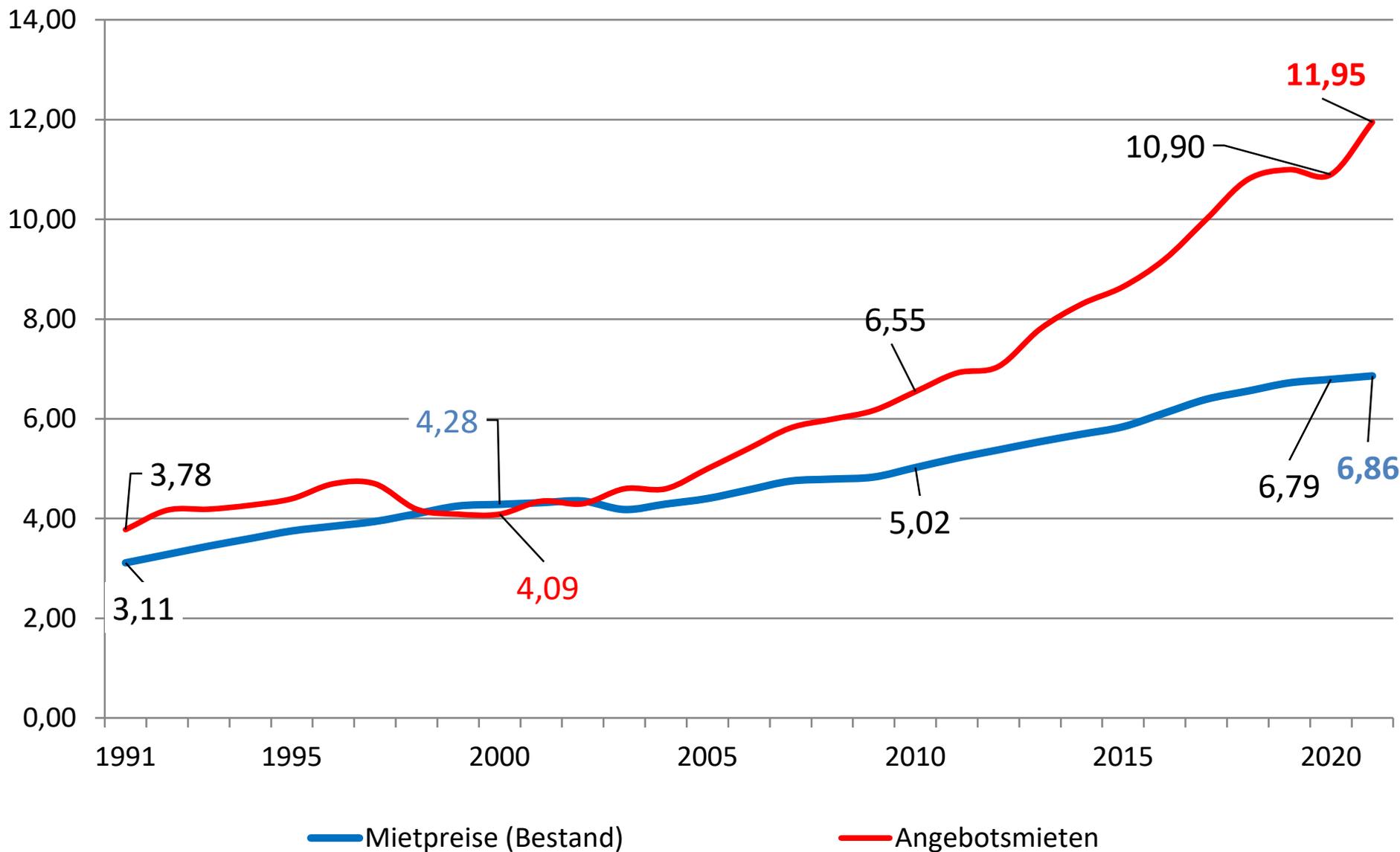
Gliederung

- 1) Mietentwicklungen und Neuvermietungslücke
- 2) Wohnungsmarkttrends (Versorgungsquoten, Anbieterstrukturen)
- 3) Soziale Wohnversorgung (Leistbarkeit, Versorgungsansprüche)
- 4) Angebotsstruktur („angemessene Mietwohnangebote“)
- 5) Vermietungsverhalten („Mietendeckel“)
- 6) Fazit



1. Mietentwicklung

Berliner Mietentwicklung in Euro/qm (nettokalt)



1. Mietentwicklung

Entwicklung der Bestandsmieten (nettokalt)

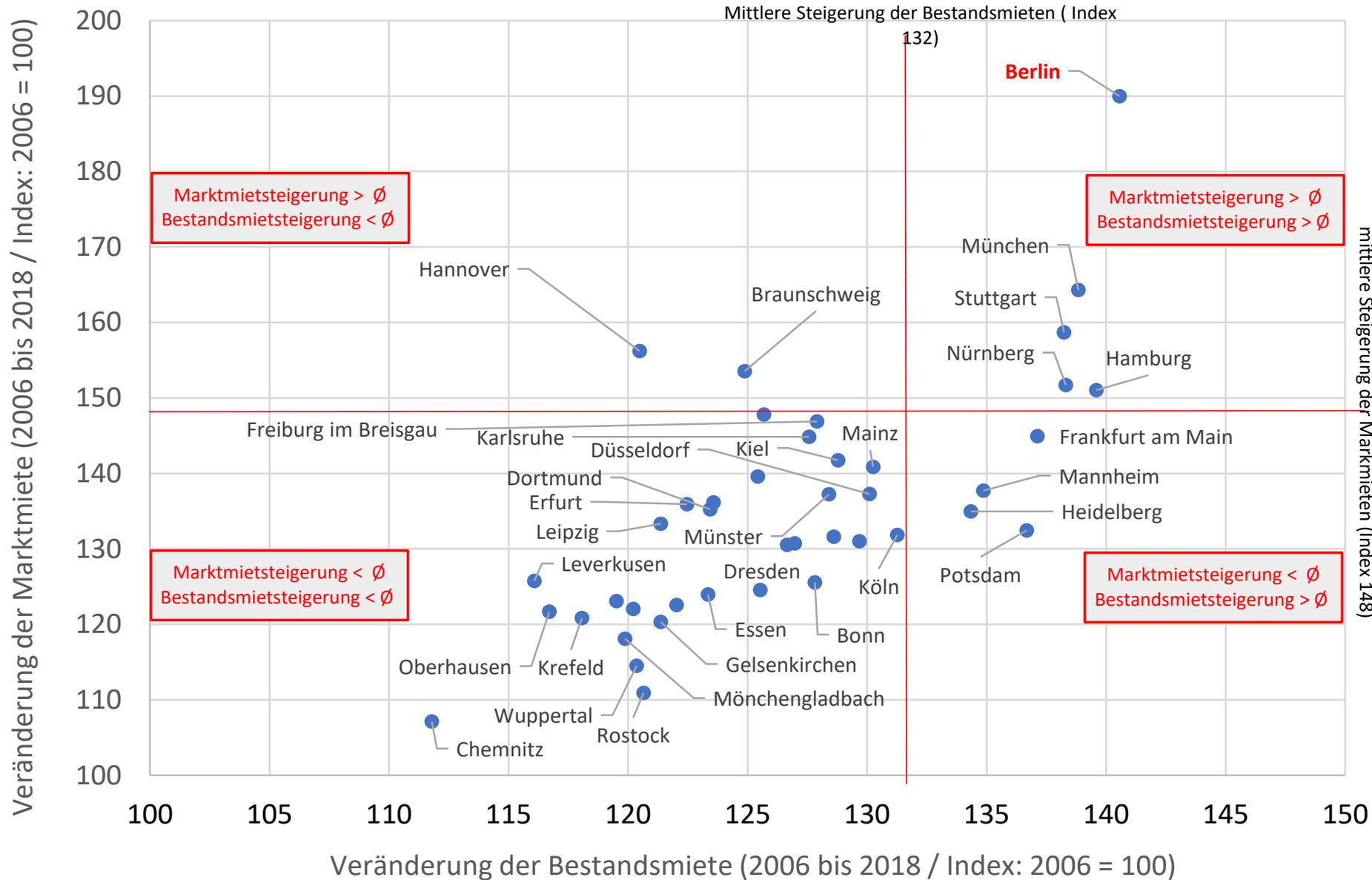
- 1992 bis 2006: +1,47 €/m² // 147% // +2,6% p.a.
- 2007 bis 2021: +2,29 €/m² // 150% // +2,7% p.a.

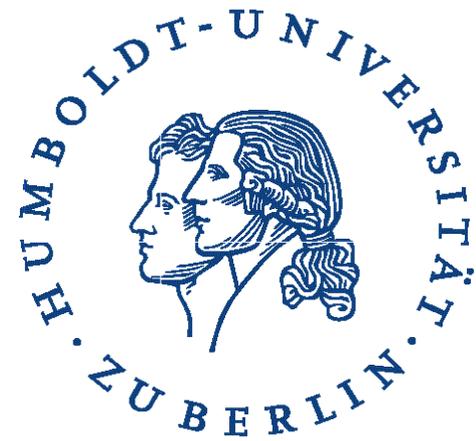
Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt)

- 1992 bis 2006: +1,63 €/m² // 143% // +2,6% p.a.
- **2007 bis 2021: +7,13 €/m² // 208% // +5,5% p.a.**

- Entkopplung der Angebotsmieten von den Bestandsmieten: erschwerte Wohnungssuche, Lock-In-Effekte und Verdrängungsdruck

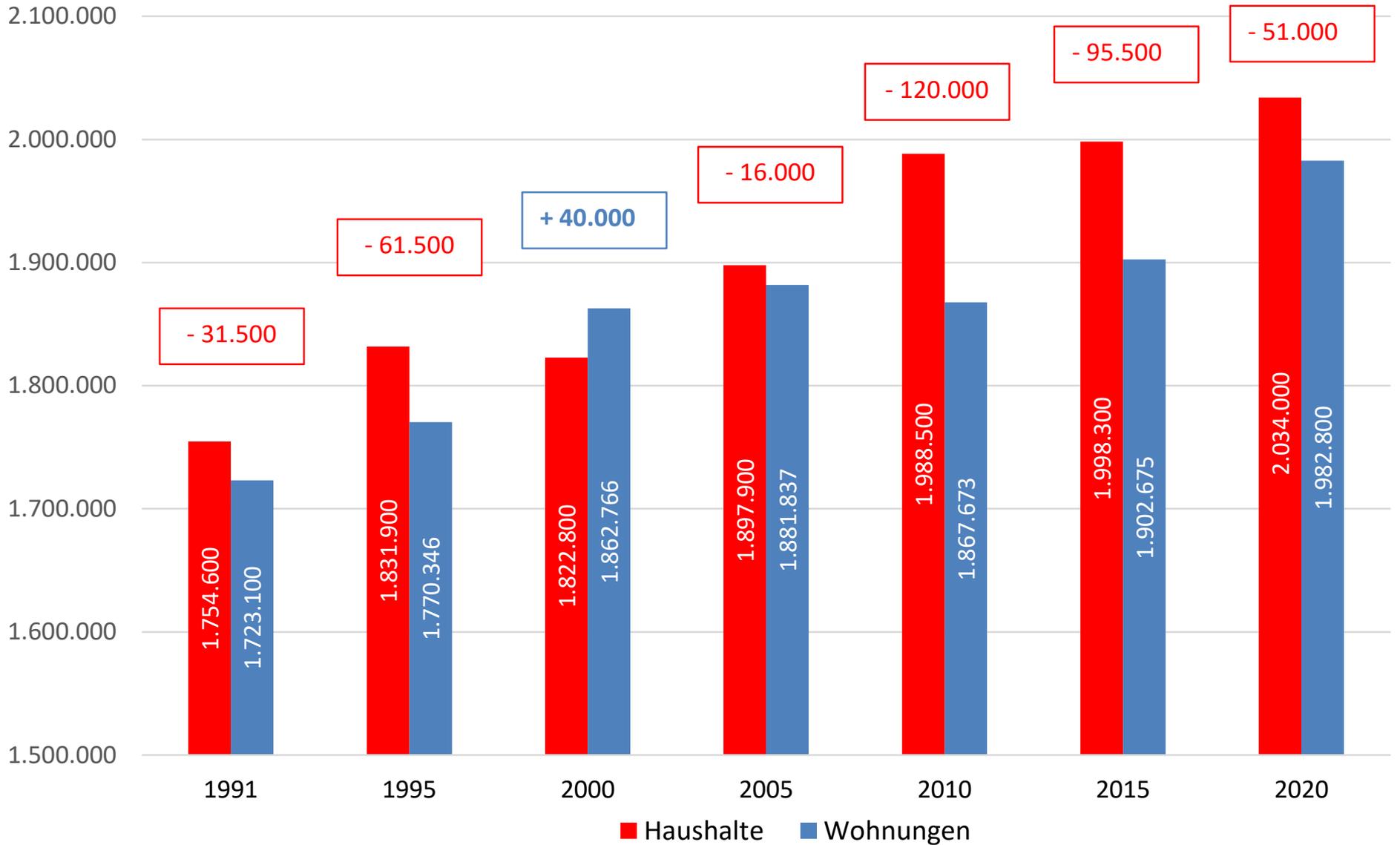
Dynamik der Bestands- und Angebotsmieten 2006 bis 2018





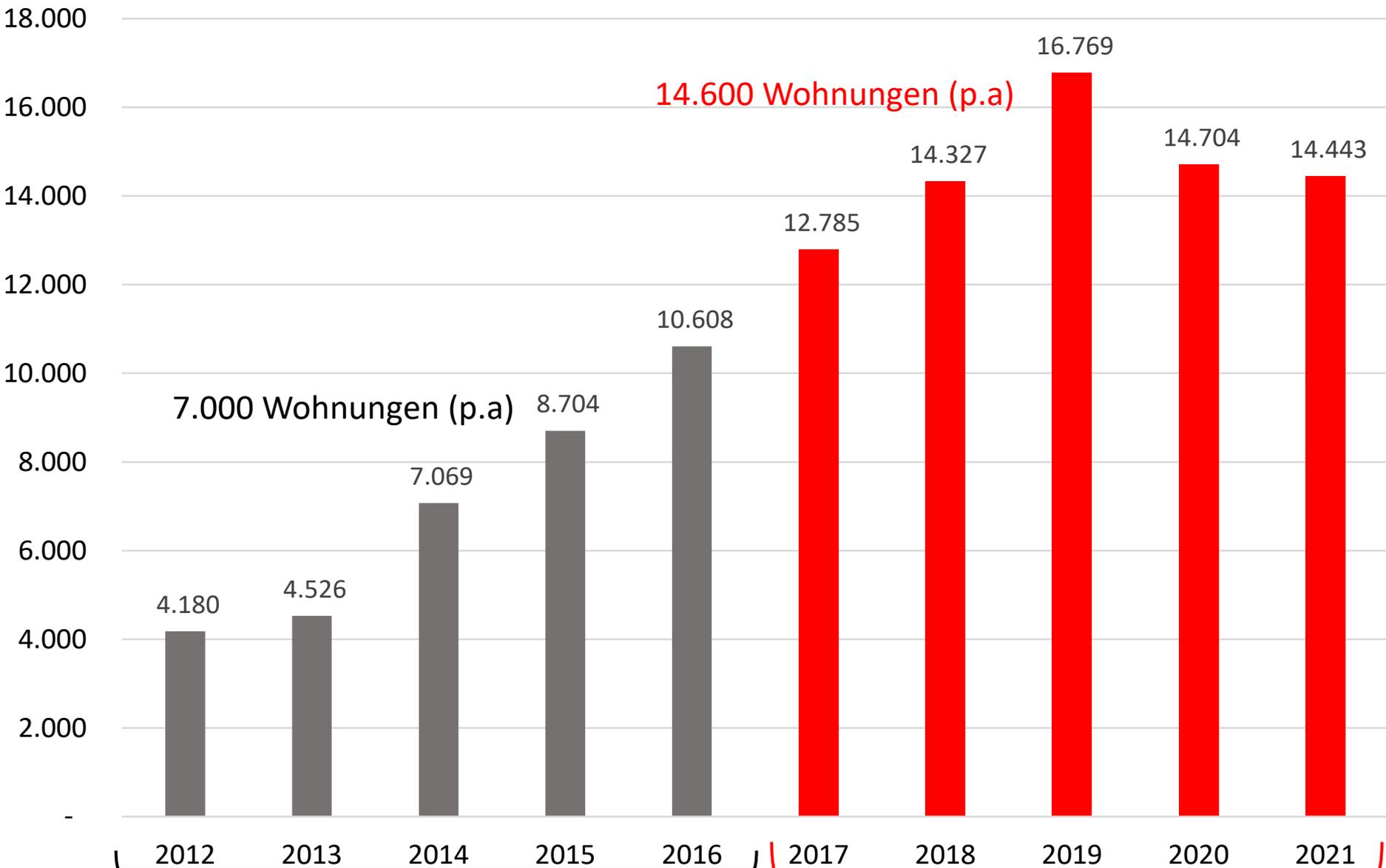
2. Wohnungsmarkttrends

Haushalte und Wohnungen in Berlin



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

Baufertigstellung von Wohnungen in Berlin (Neubau)



7.000 Wohnungen (p.a.)

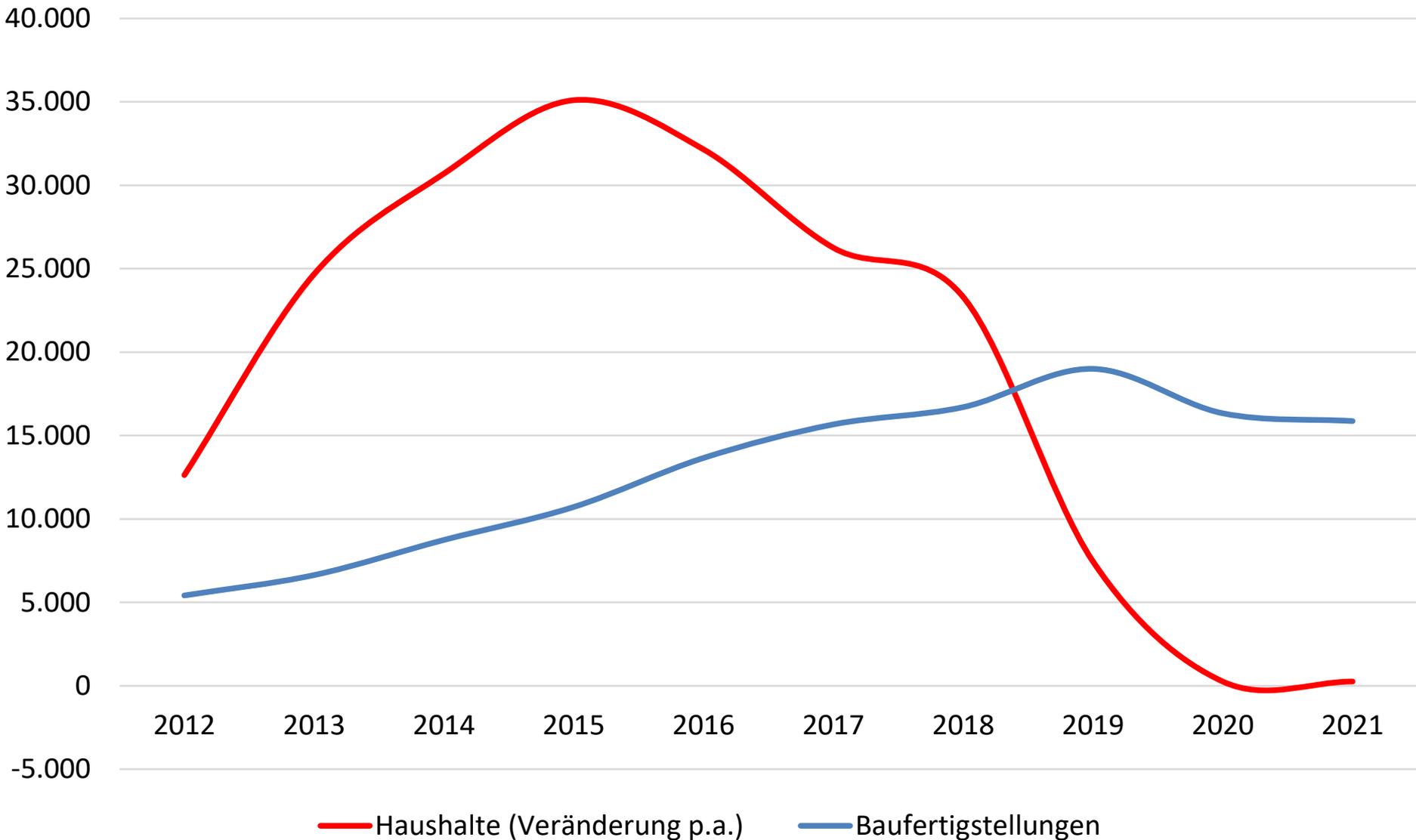
14.600 Wohnungen (p.a.)

+ 0,54 €/m² (p.a.)

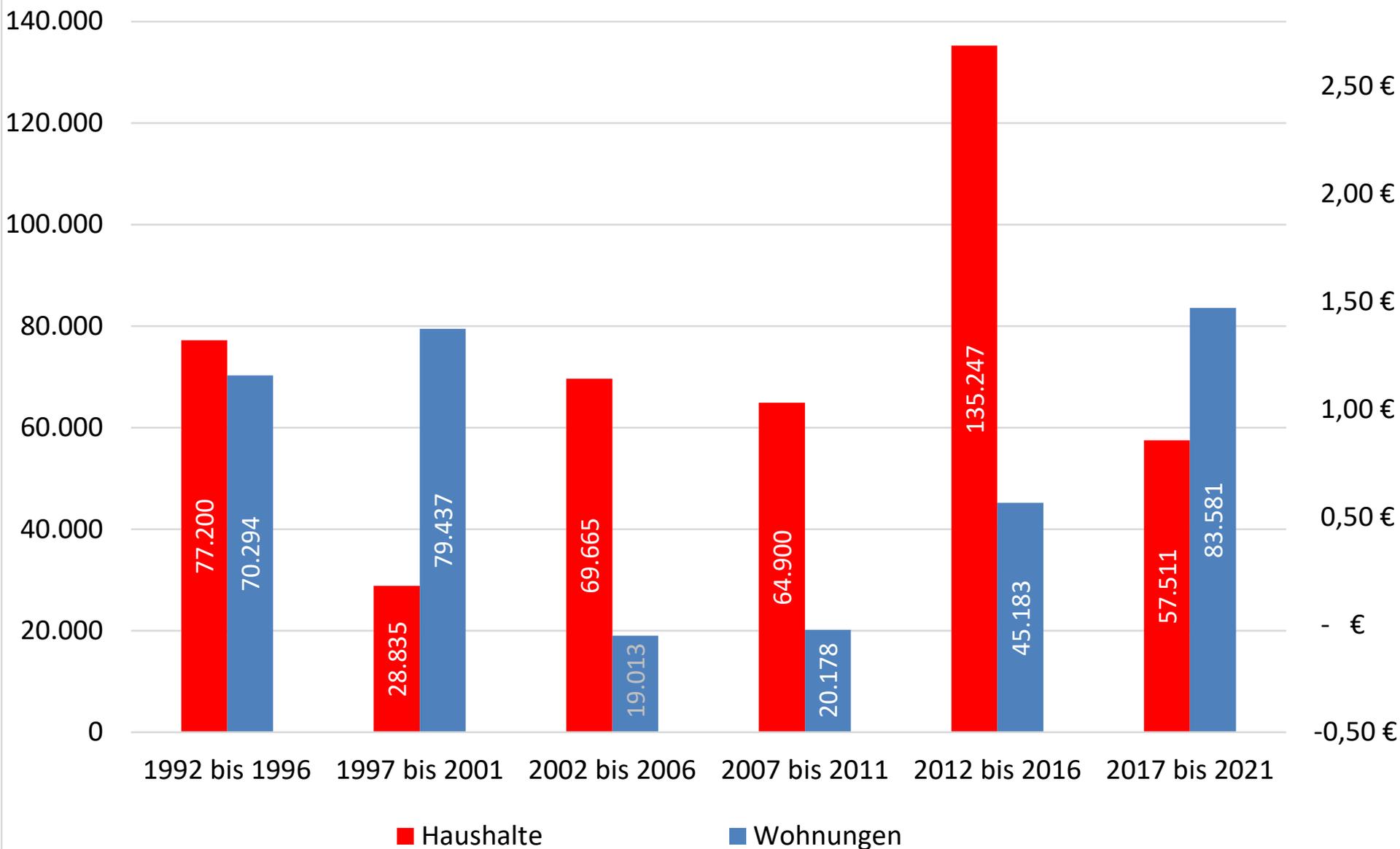
+ 0,55 €/m² (p.a.)

09.06.2022

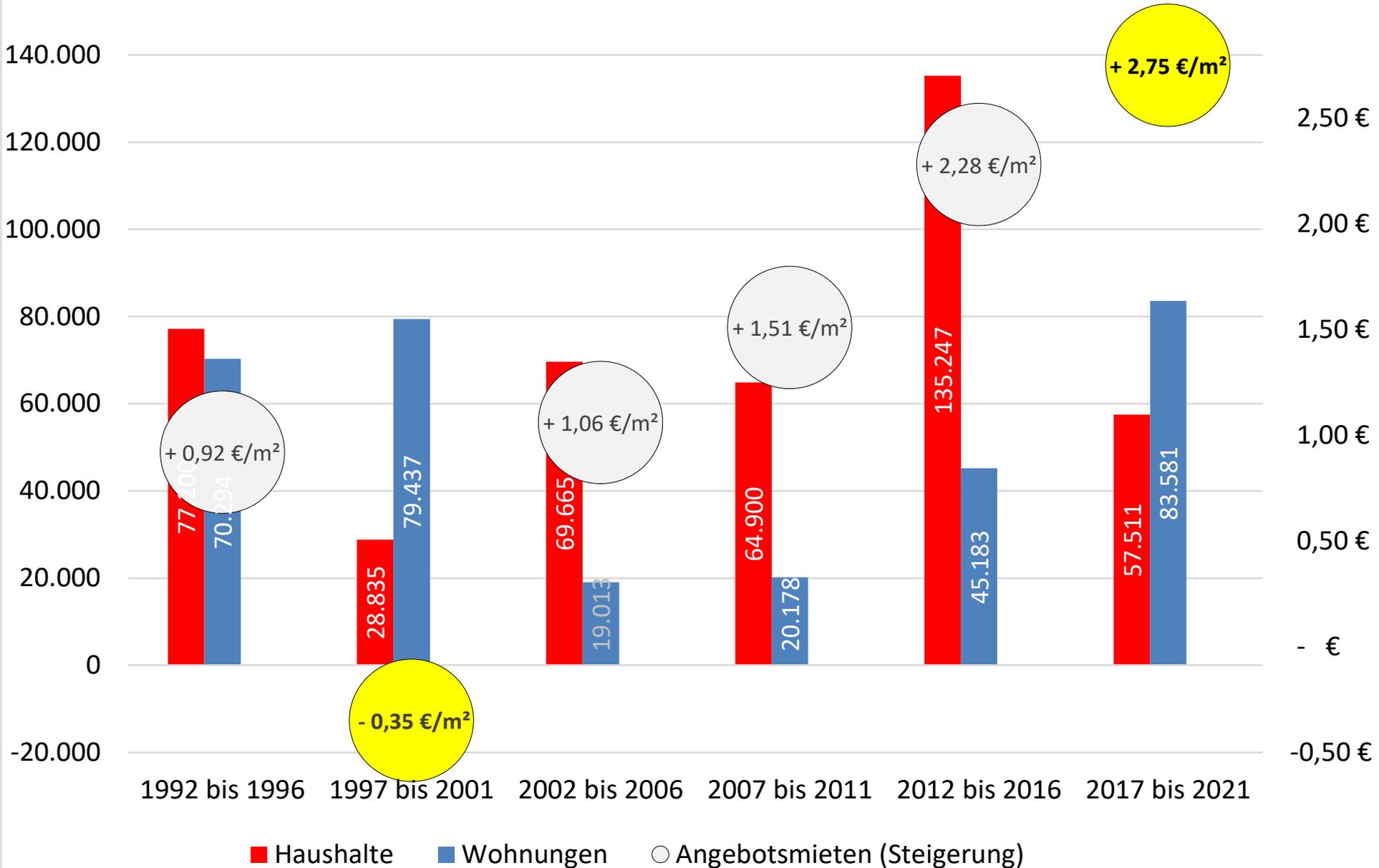
Veränderung von Haushalten und Wohnungen in Berlin



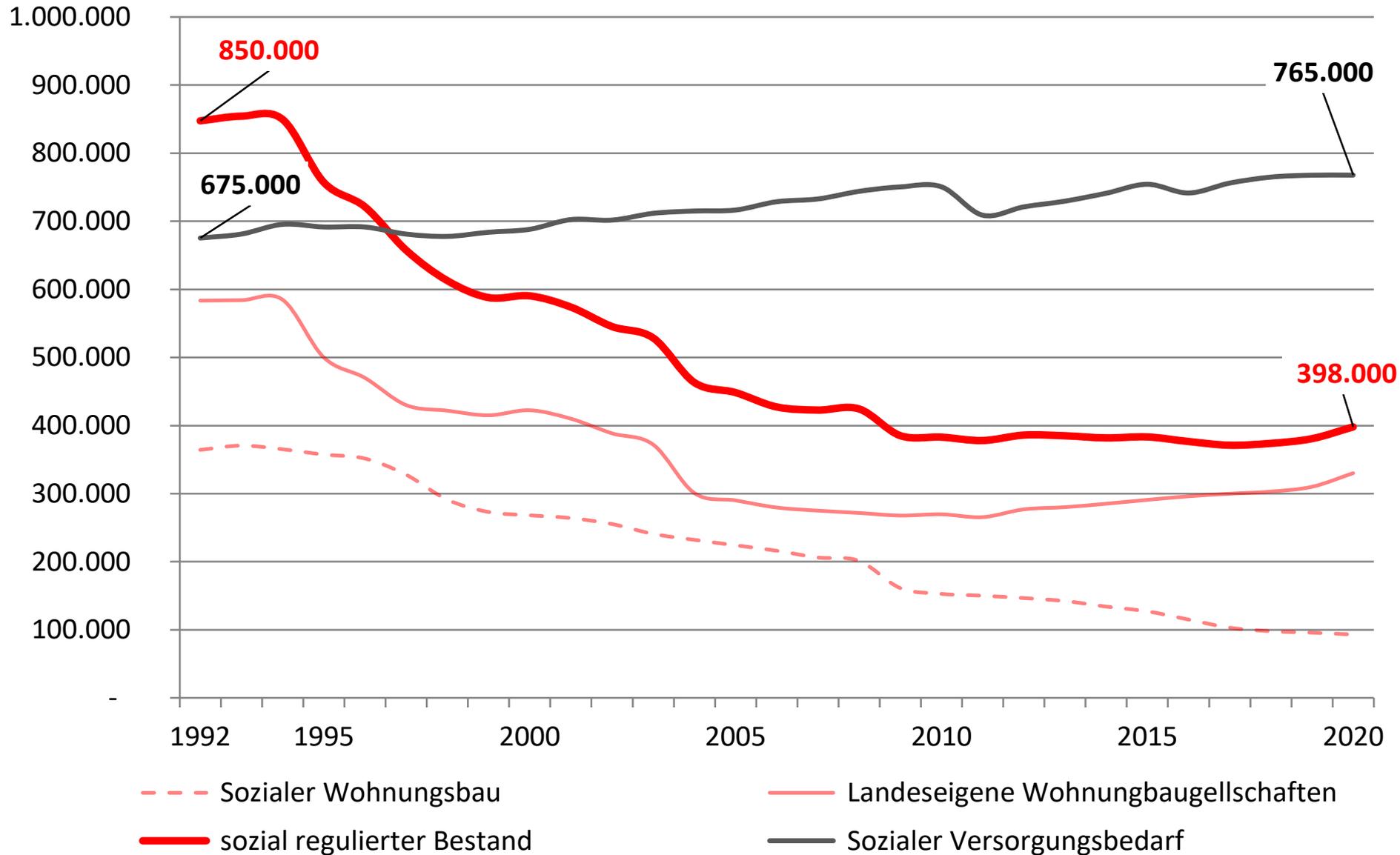
Veränderungen von Haushalten und Wohnungen



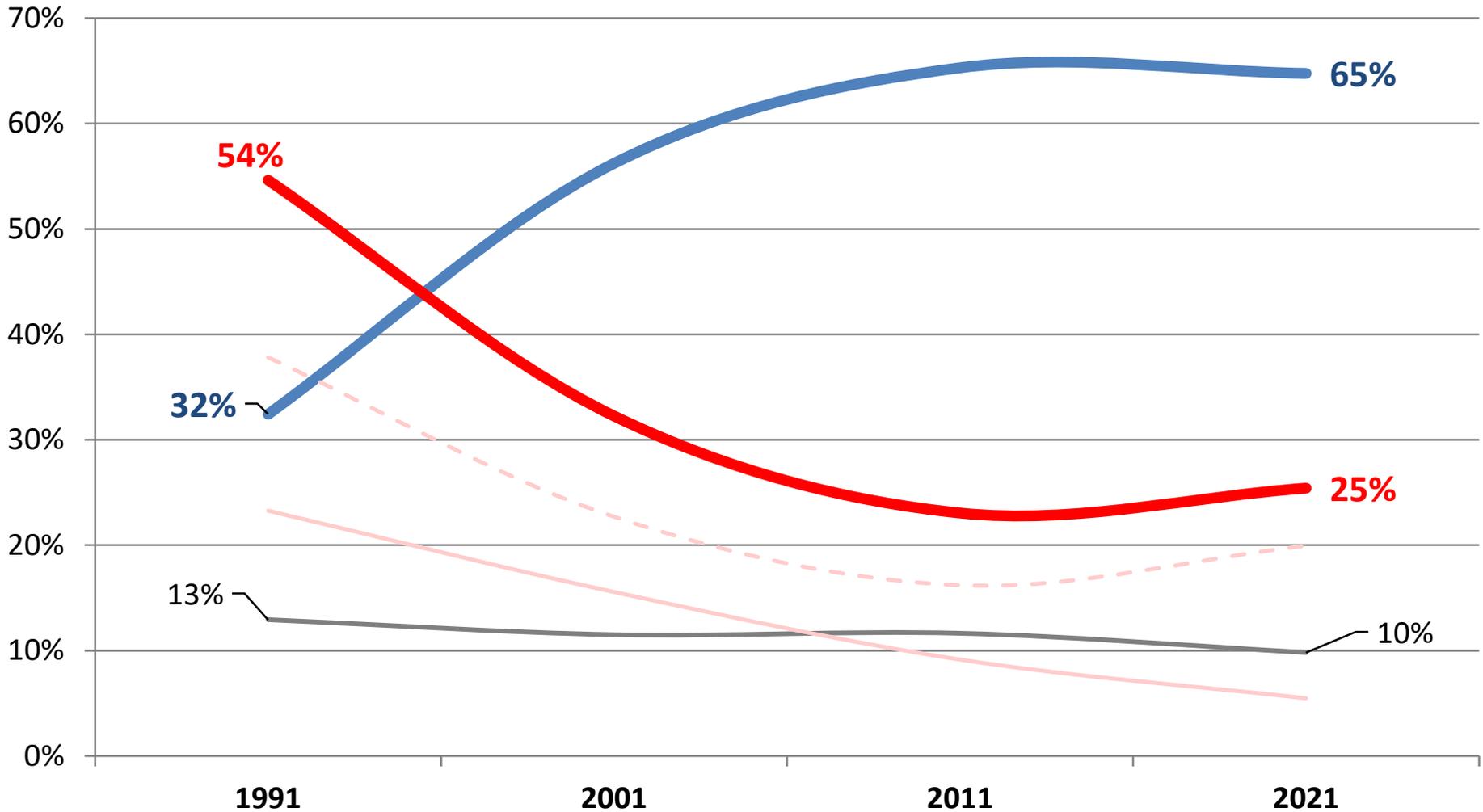
Veränderungen von Haushalten und Wohnungen



Sozial regulierte Bestände und sozialer Versorgungsbedarf



Entwicklung privater und sozialisierter Mietwohnungsbestände in Berlin 1991 bis 2021



private Mietwohnungen (ohne Sozialbindungen)

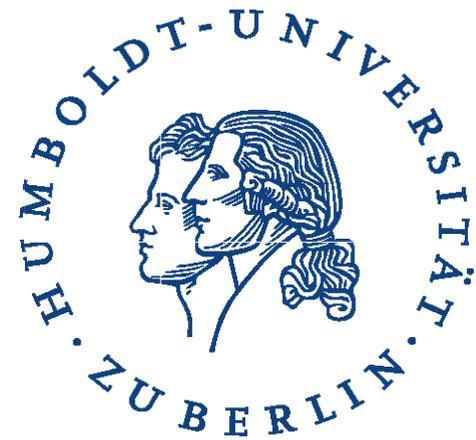
Genossenschaften (ohne Sozialwohnungen)

Sozialwohnungen (mit Mietpreisbindung)

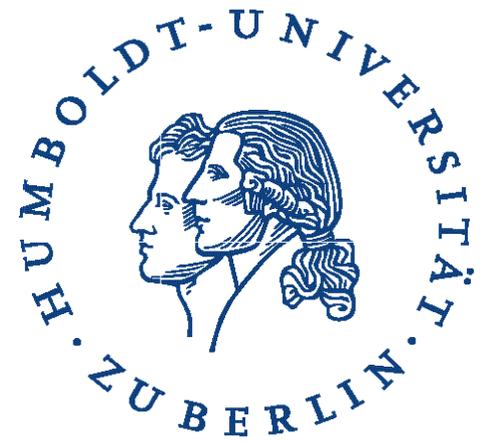
Landeseigene Wohnungen

öffentliche & sozial gebunden Wohnungen

2. Wohnungsmarkttrends

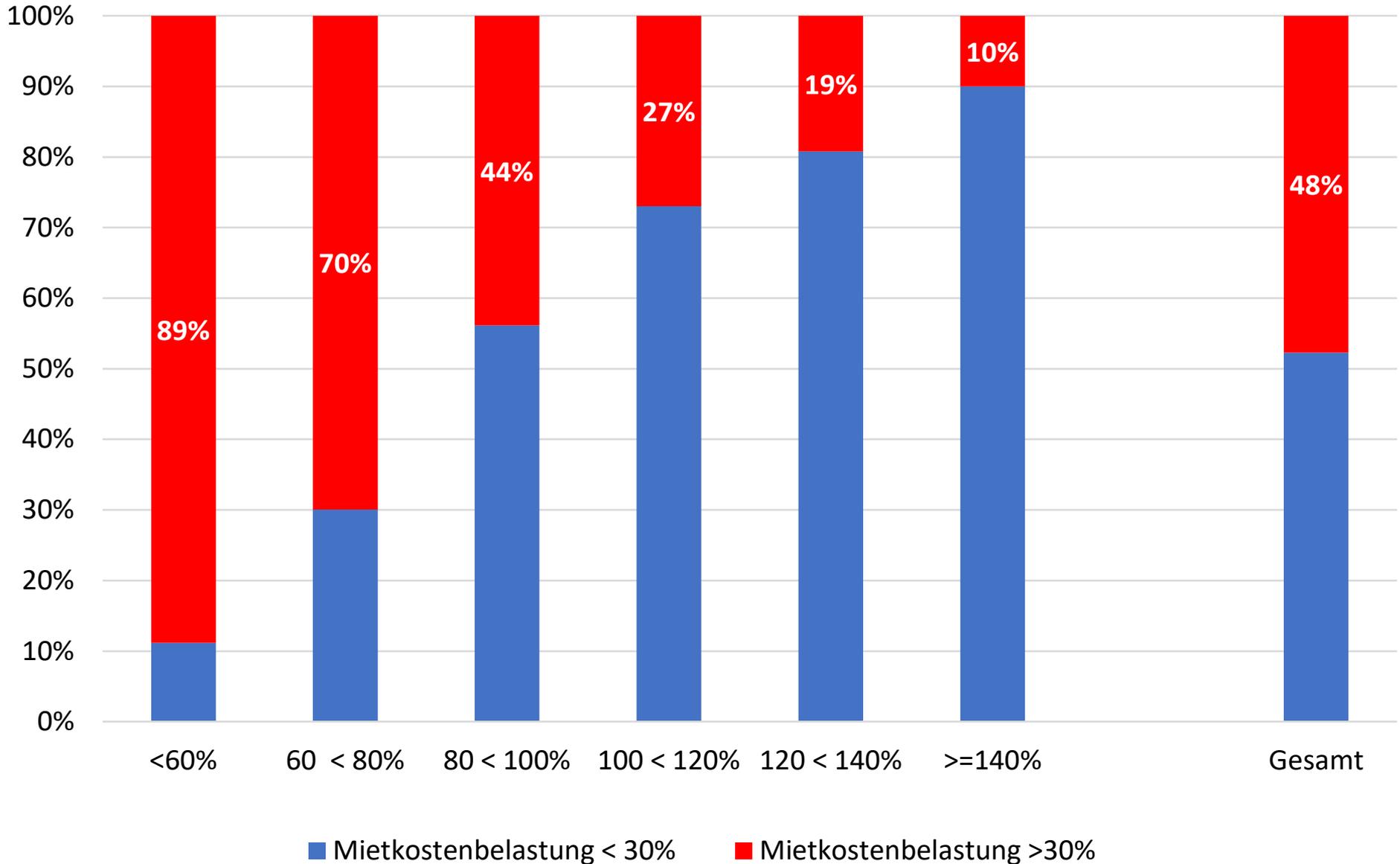


- Wohnversorgungsquote in Berlin fast durchgehend defizitär (Ausnahme um das Jahr 2000)
- Aktueller Fehlbestand an Wohnungen: 50.000 (2021) [ohne Zusatzbedarfe für Zuzüge!]
- Mietdynamik kann nicht ausschließlich auf negatives Angebot-Nachfrageverhältnis zurückgeführt werden
- deutliches Abschmelzen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

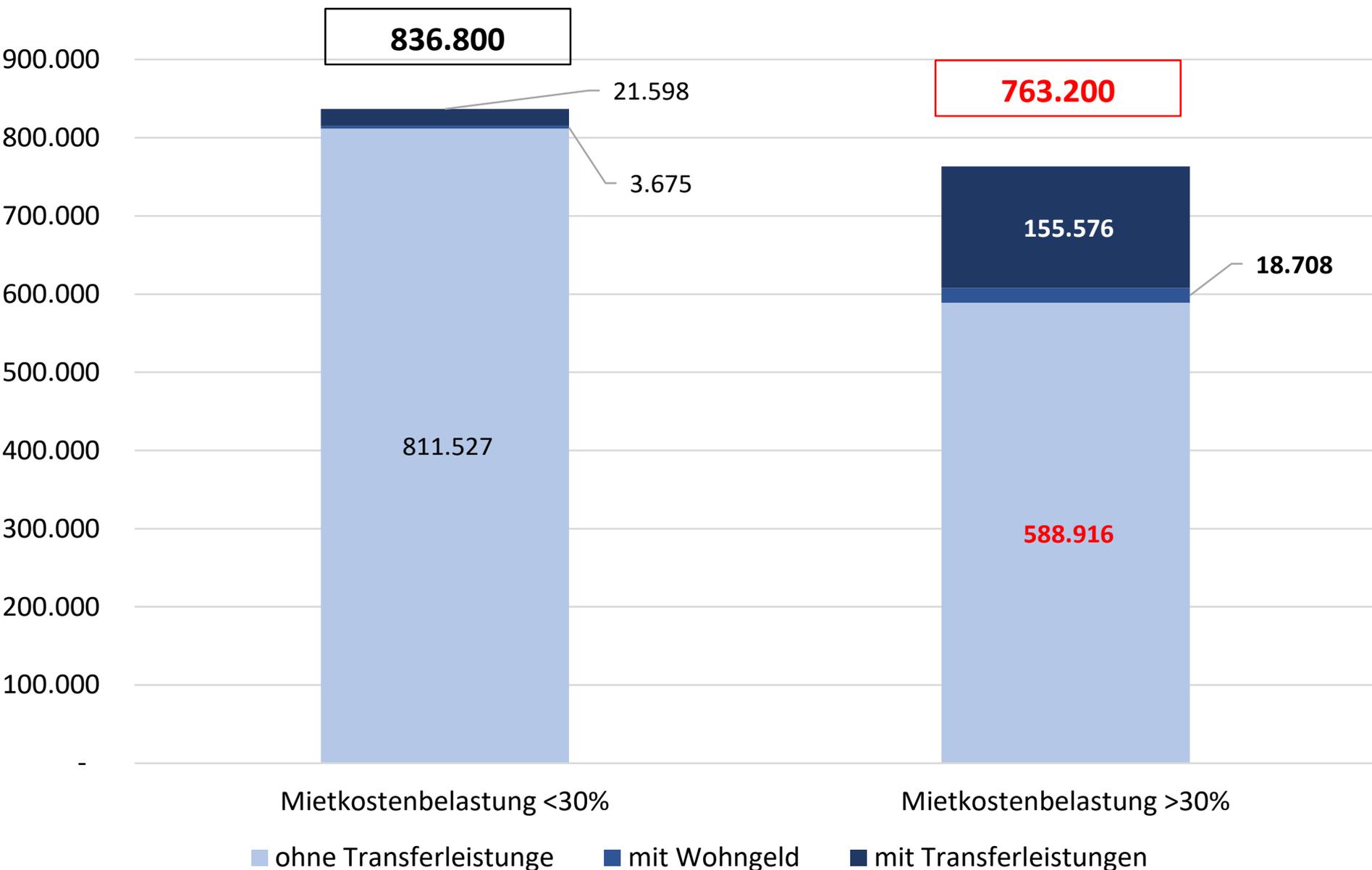


3. Soziale Wohnversorgung

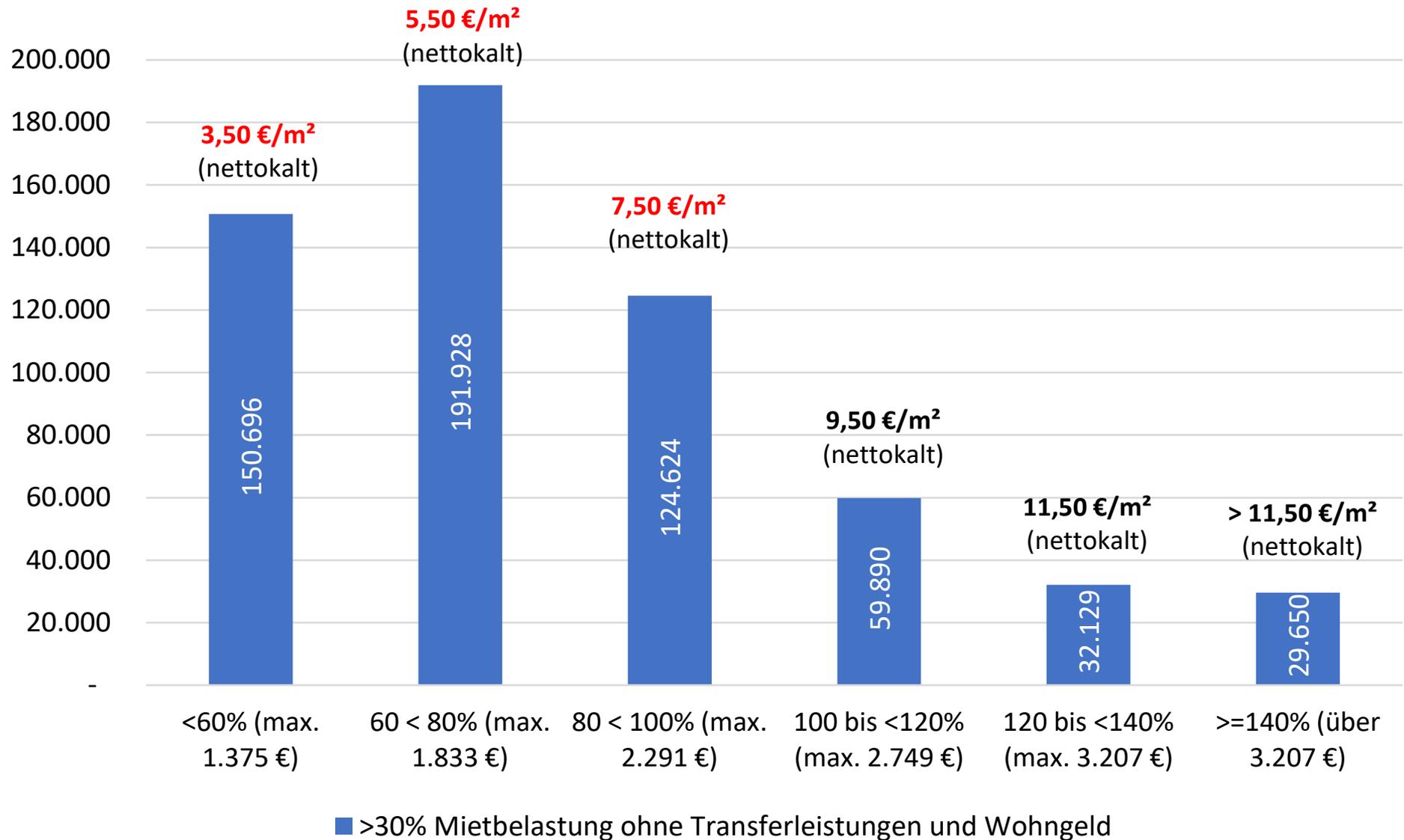
Mietkostenbelastung nach Einkommen in Berlin



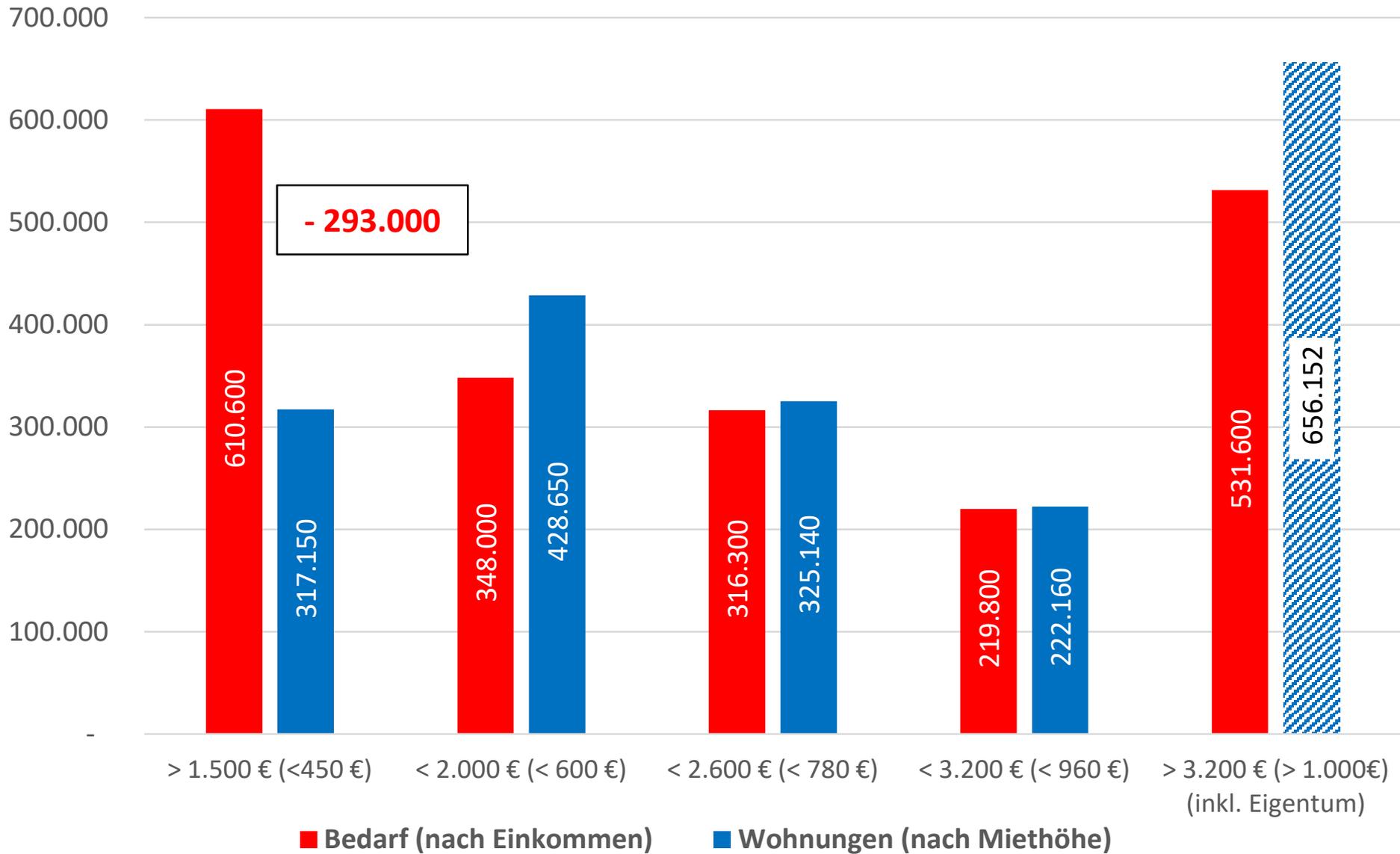
Haushalte nach Leistbarkeit und Transferleistungen

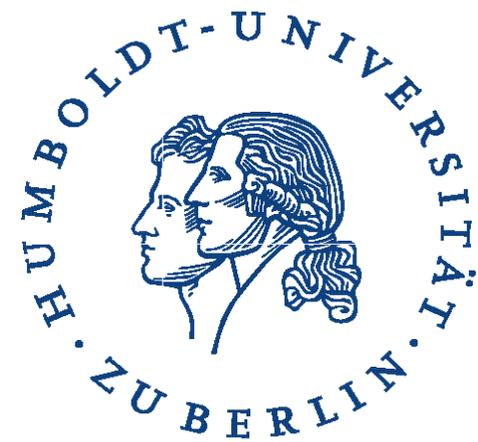


Leistungslücke nach Einkommenklassen (ohne Transferleistungen und Wohngeld)



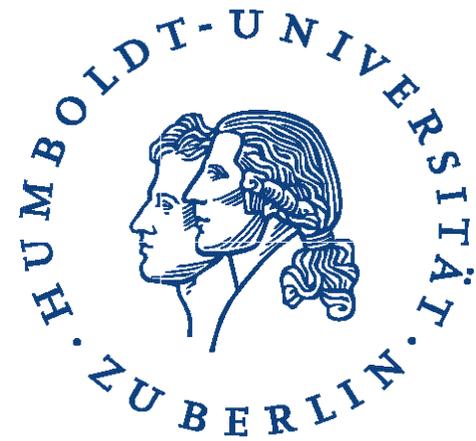
Berlin: Versorgungsbedarf und Wohnungsbestand (2018)





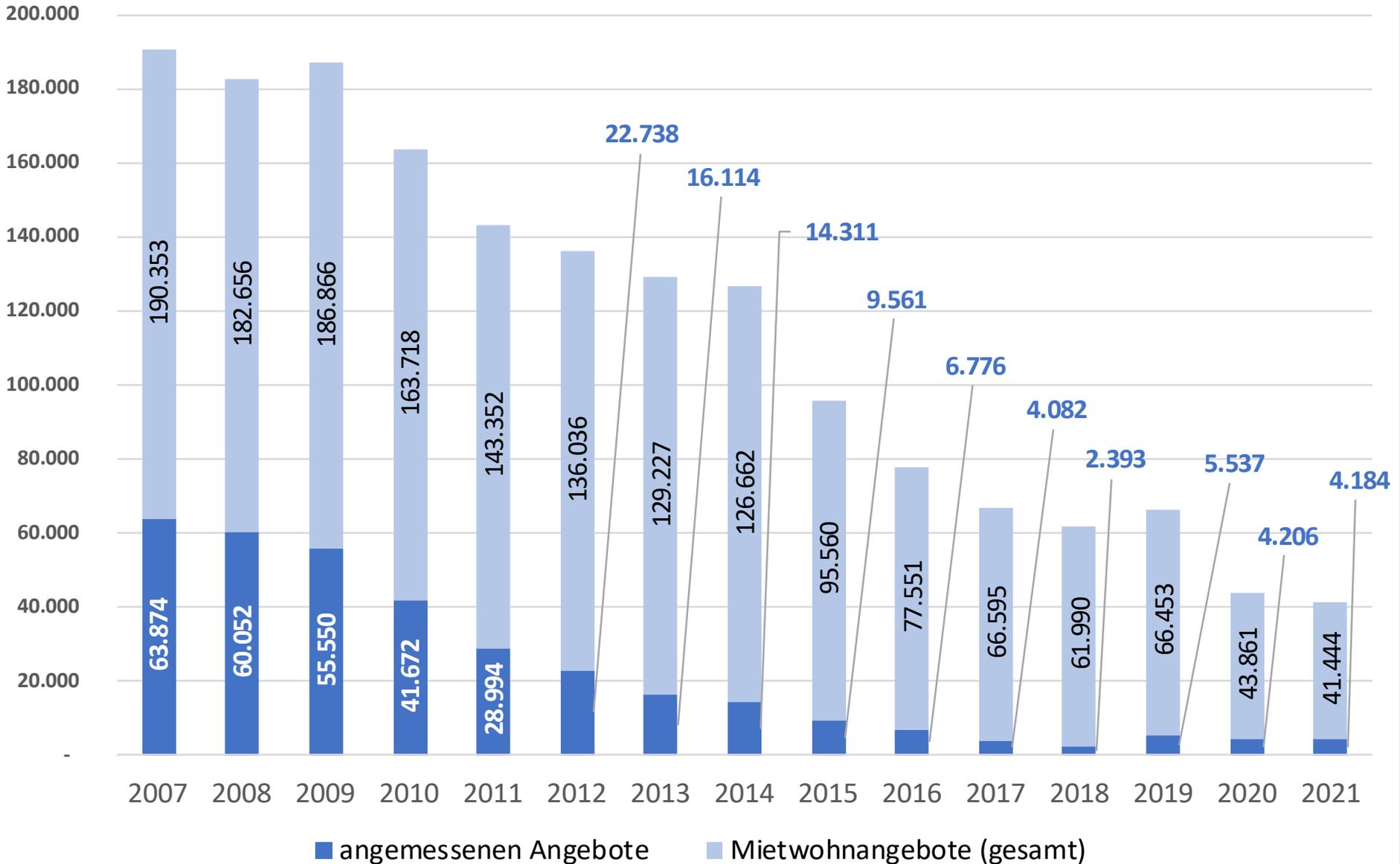
3. Soziale Wohnversorgung

- 48% der Mieterhaushalte überschreiten die Leistbarkeitsgrenze (30% Mietkostenbelastung)
- von den insgesamt 760.000 Haushalten beziehen fast 590.000 keine Transferleistungen und kein Wohngeld
- Über 450.000 dieser Haushalte haben unterdurchschnittliche Einkommen
- Die durchschnittliche Überschreitung der Leistbarkeitsgrenze beträgt monatlich 159 € je Haushalt.
- Eine vollständige Deckung der Leistbarkeitslücke würde Subjektzahlungen oder Mietverzicht in Höhe von 960 Mio. € pro Jahr voraussetzen



4. Angebotsstruktur

Angemessene Mietwohnungsangebote



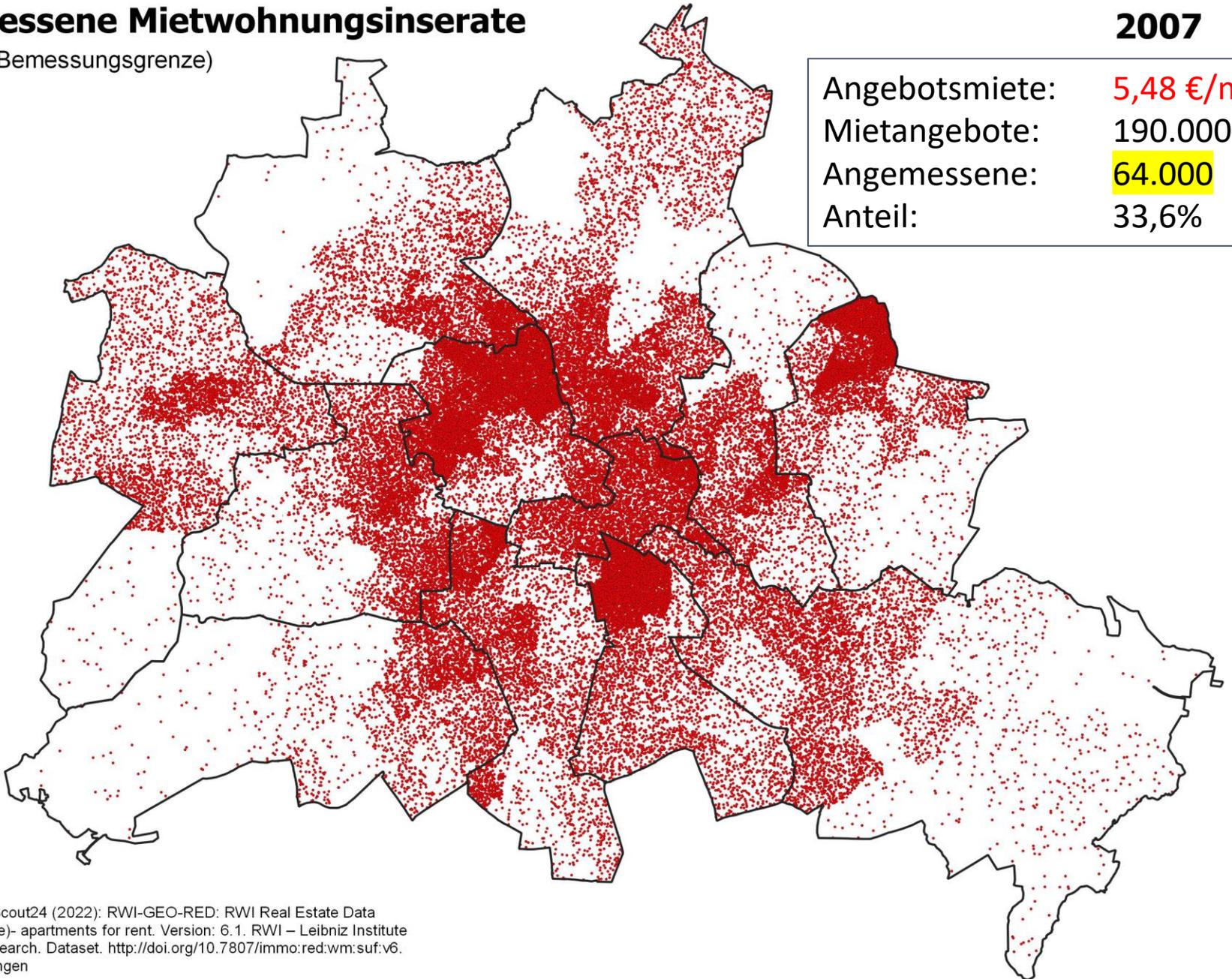
Quelle: RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)-apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>. Eigene Berechnungen

Angemessene Mietwohnungsinserate

(nach KdU Bemessungsgrenze)

2007

Angebotsmiete:	5,48 €/m ²
Mietangebote:	190.000
Angemessene:	64.000
Anteil:	33,6%



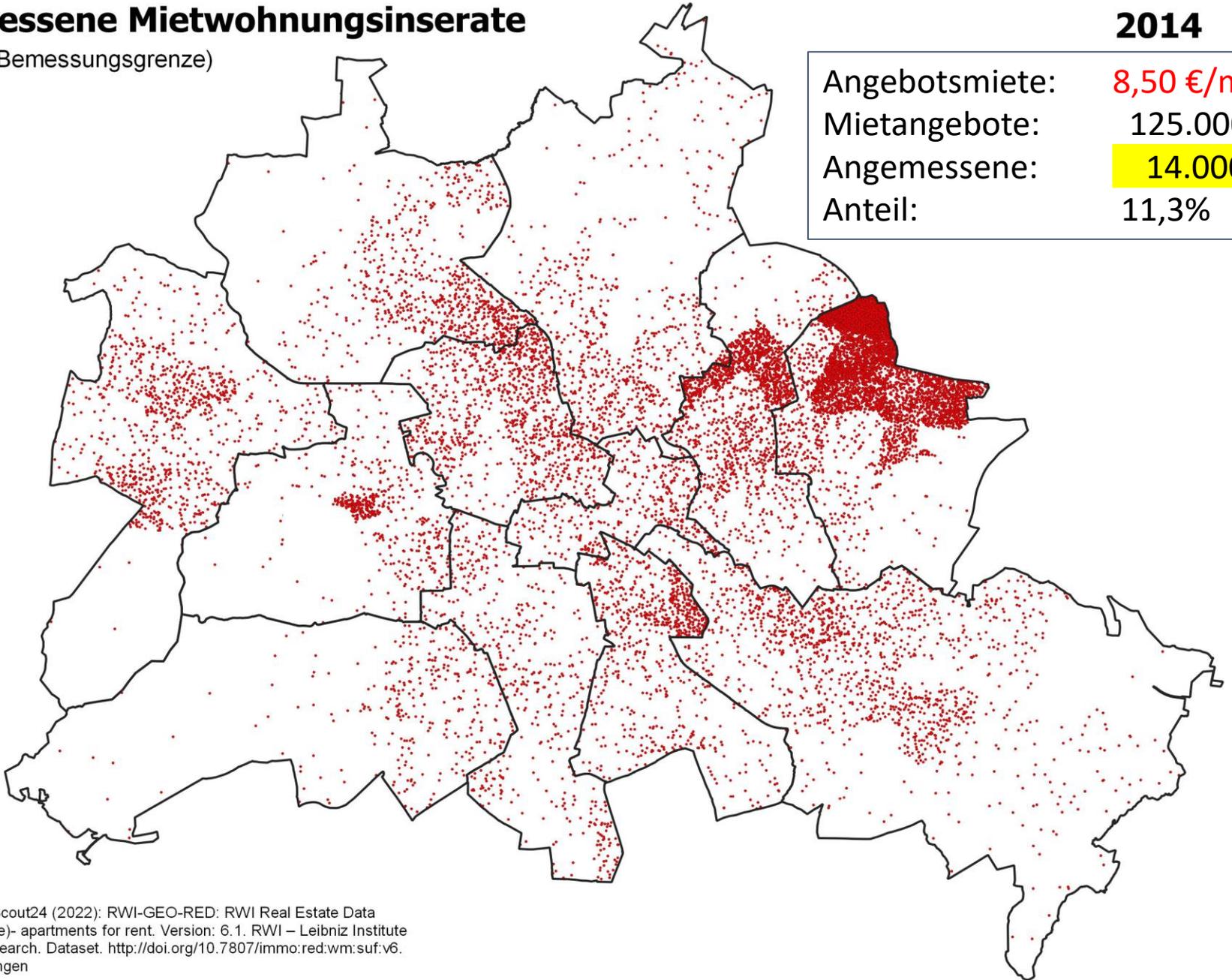
Quelle:
RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data
(Scientific Use File)- apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute
for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>.
Eigene Berechnungen

Angemessene Mietwohnungsinsenerate

(nach KdU Bemessungsgrenze)

2014

Angebotsmiete:	8,50 €/m ²
Mietangebote:	125.000
Angemessene:	14.000
Anteil:	11,3%



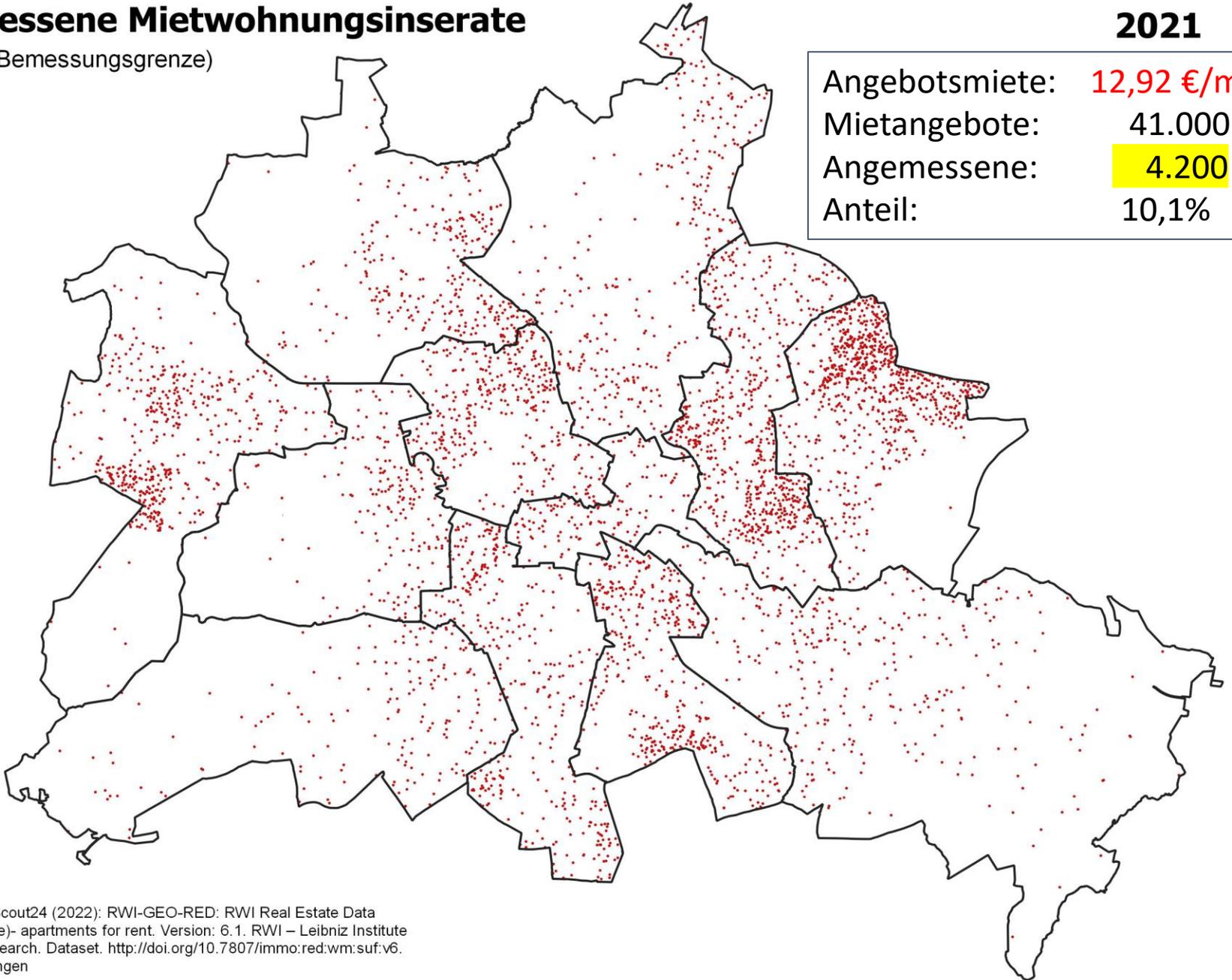
Quelle:
RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data
(Scientific Use File)- apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute
for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>.
Eigene Berechnungen

Angemessene Mietwohnungsinsenerate

(nach KdU Bemessungsgrenze)

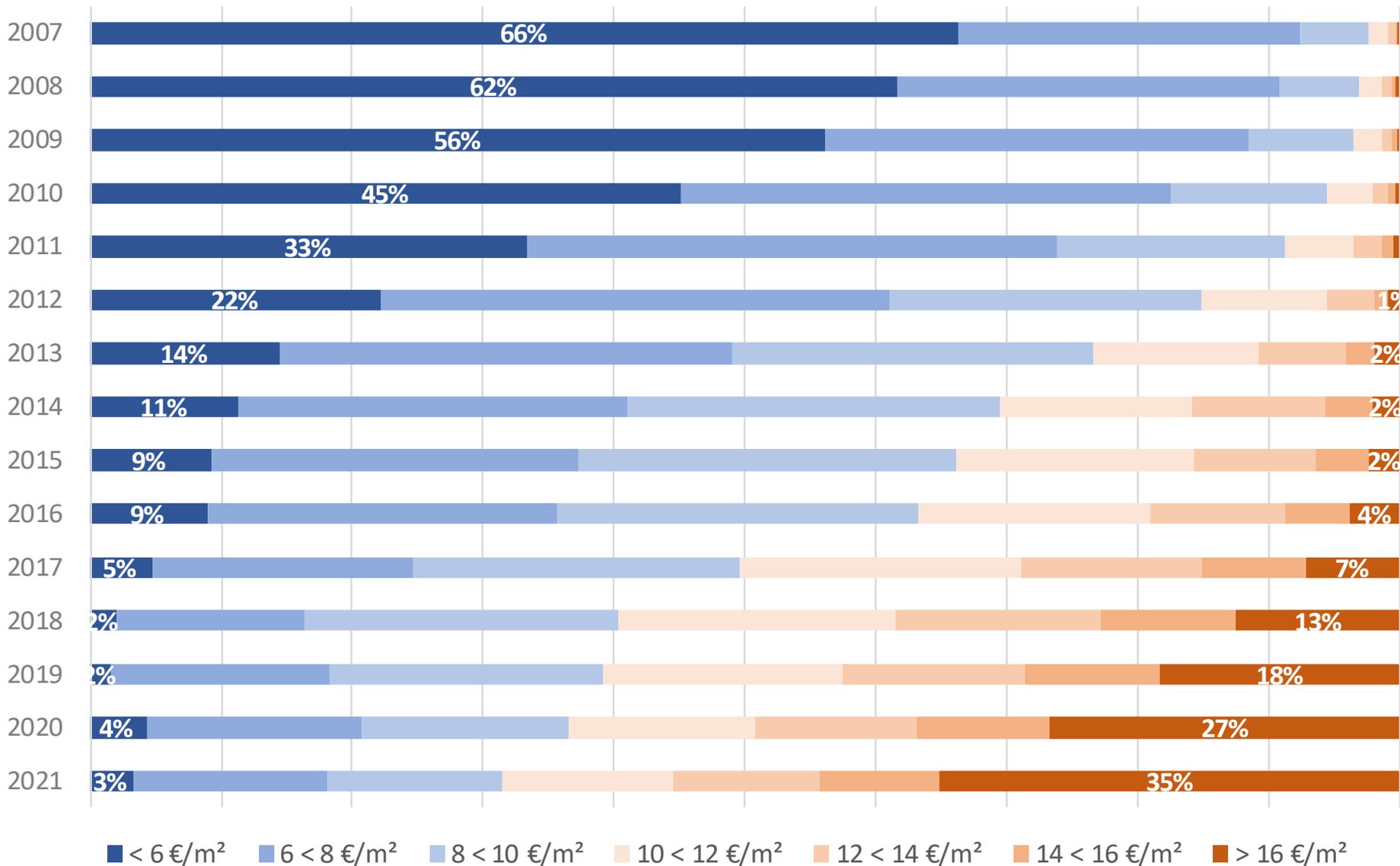
2021

Angebotsmiete:	12,92 €/m ²
Mietangebote:	41.000
Angemessene:	4.200
Anteil:	10,1%



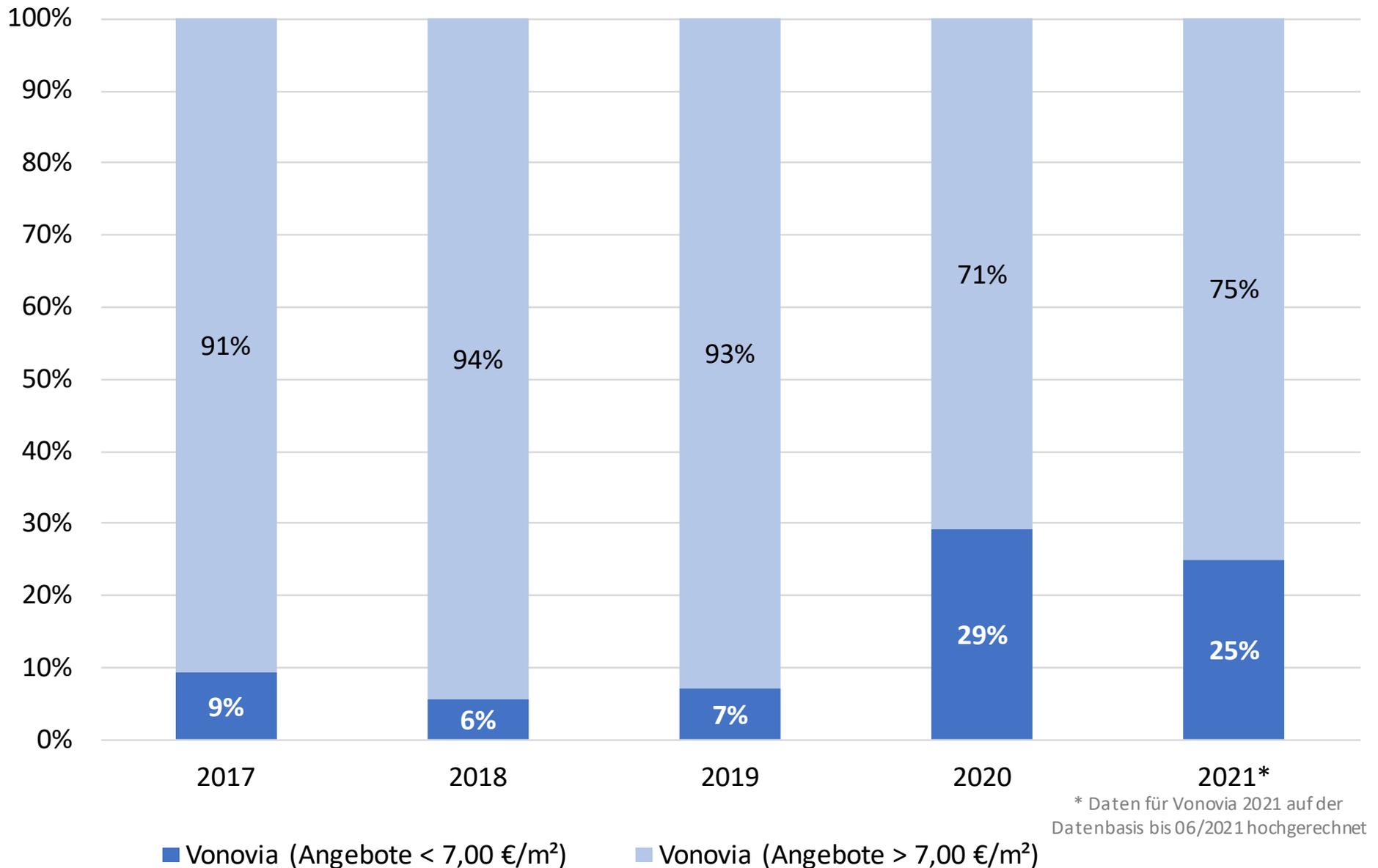
Quelle:
RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data
(Scientific Use File)- apartments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute
for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>.
Eigene Berechnungen

Mietwohnangebote nach Mietpreisklassen (in Prozent)

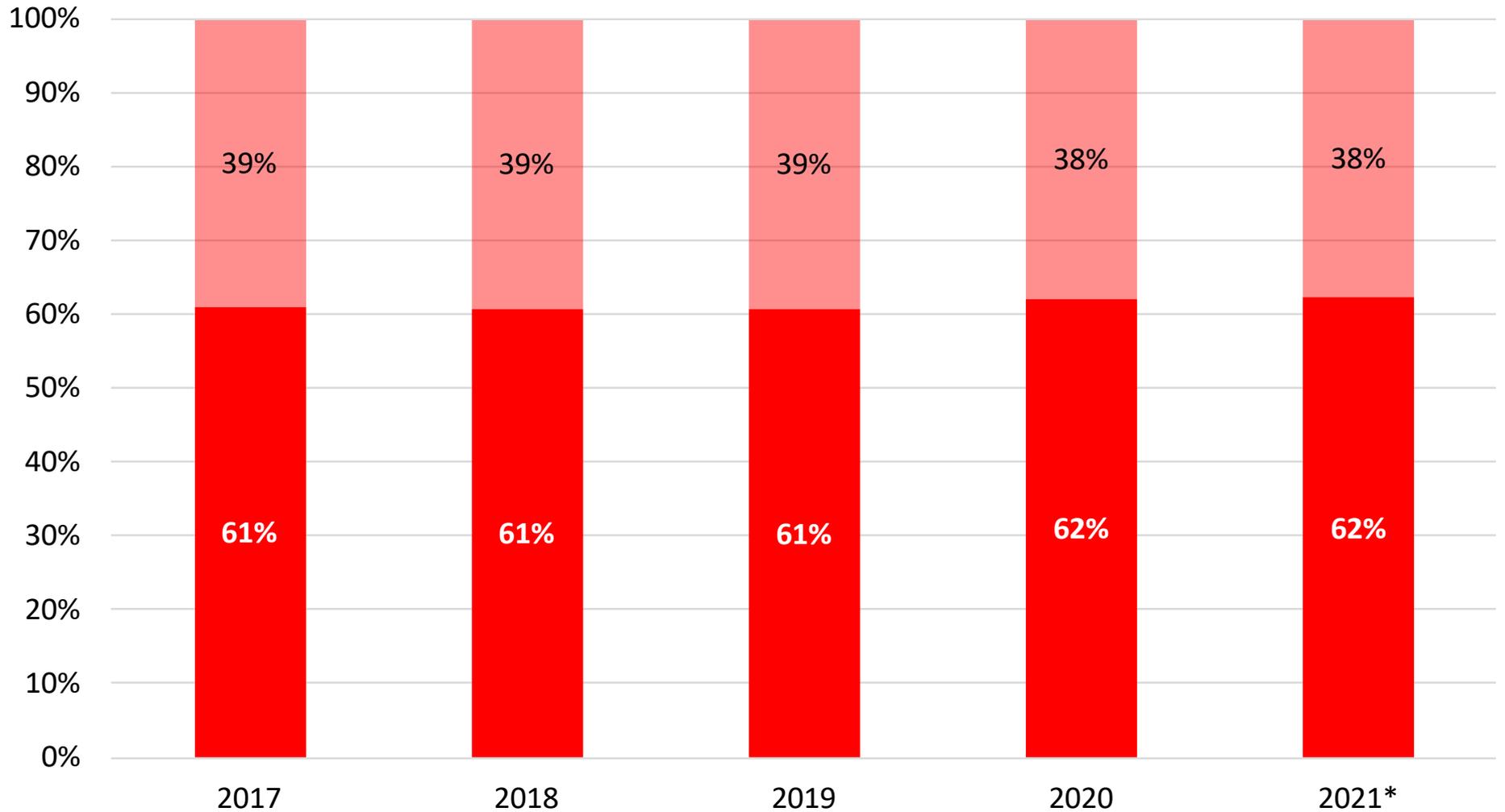


Quelle: RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)- a partments for rent. Version: 6.1. RWI – Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6>. Eigene Berechnungen

Vermietungsangebote von Vonovia in Berlin



Vermietungsangebote der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin

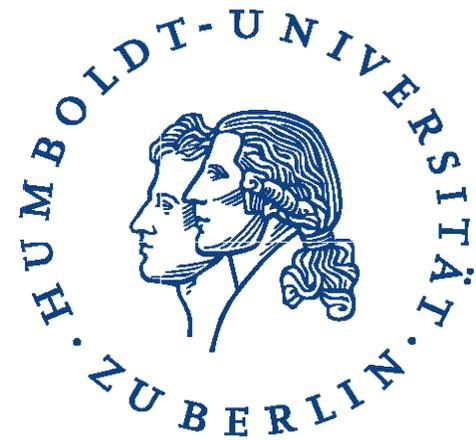


* Daten für LWU 2021 auf der Basis der Vorjahreswerte geschätzt

■ LWU (Vermietung zu Mietspiegelmittelwert)

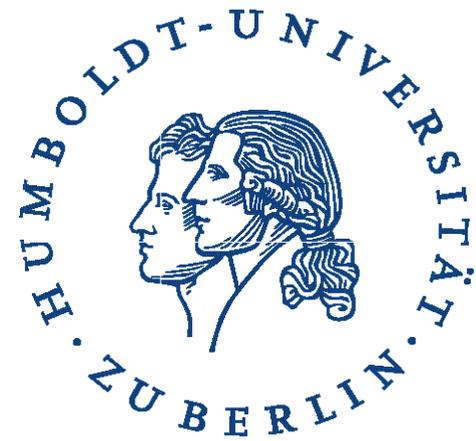
■ LWU (freie Vermietung)

Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV



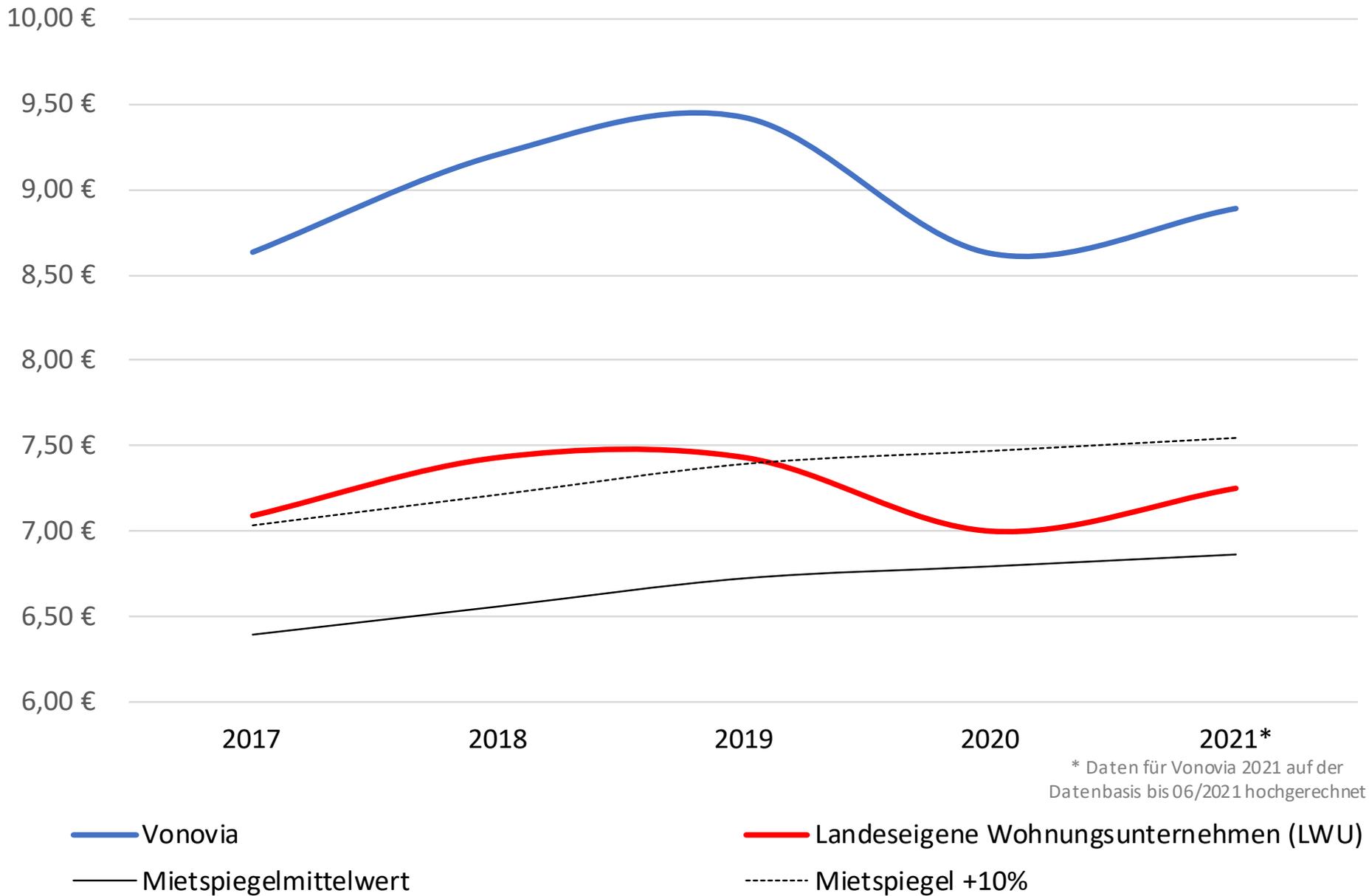
4. Angebotsstruktur

- 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 hohen Anteil von Vermietungen an WBS-Haushalte (> 60%)



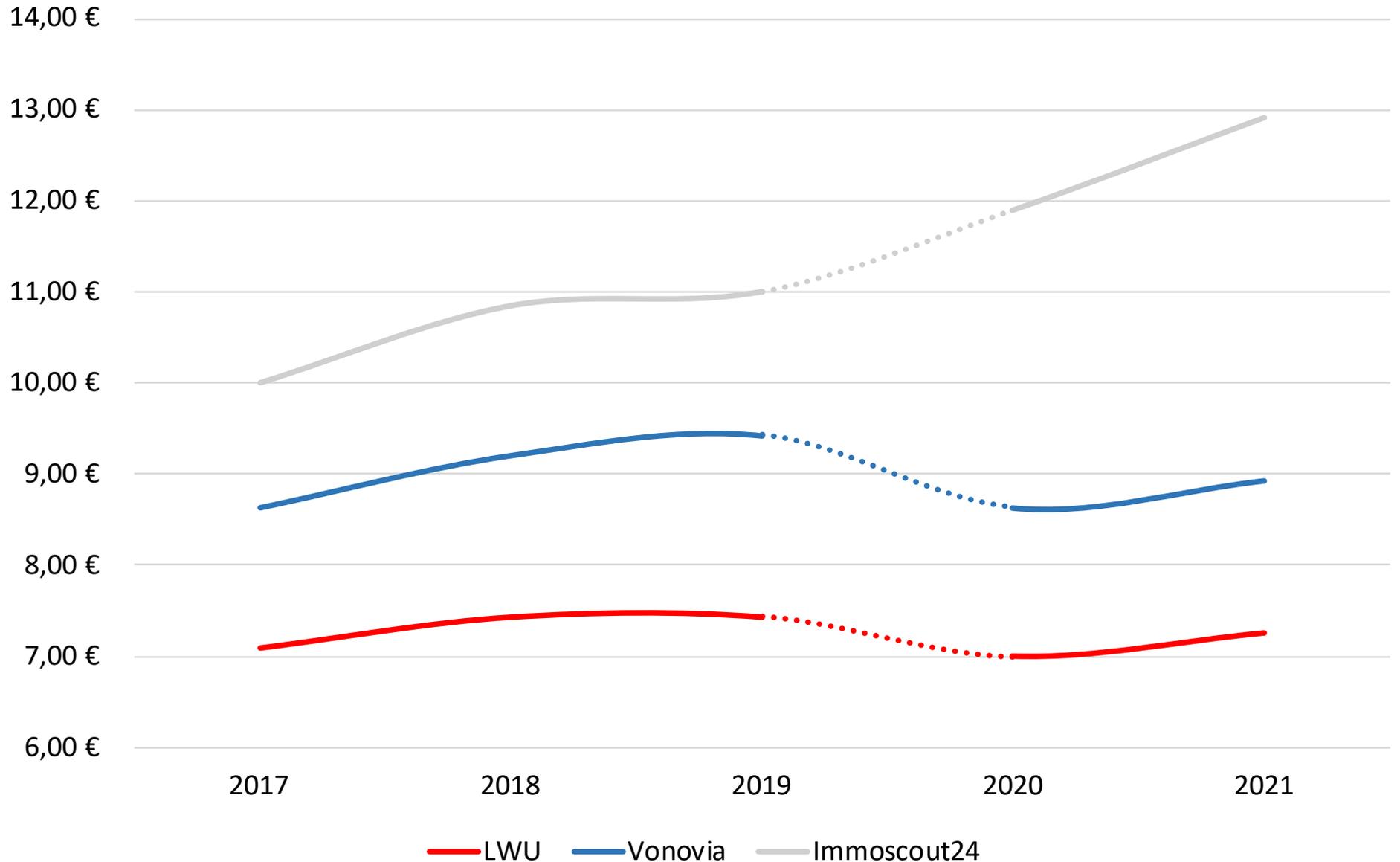
5. Vermietungsverhalten

Angebotsmieten im Vergleich



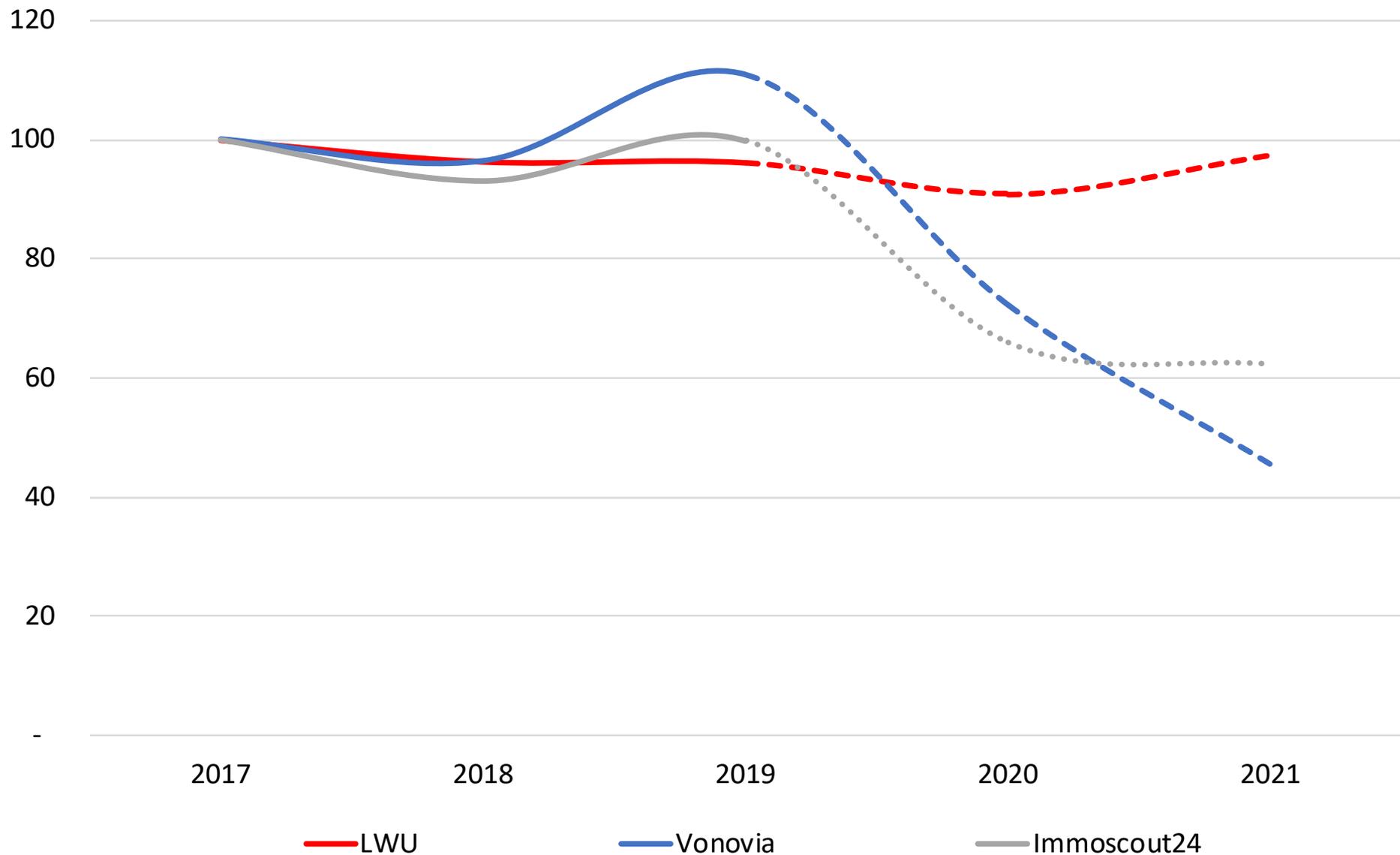
* Daten für Vonovia 2021 auf der Datenbasis bis 06/2021 hochgerechnet

Mietentwicklung vor und nach dem Mietendeckel



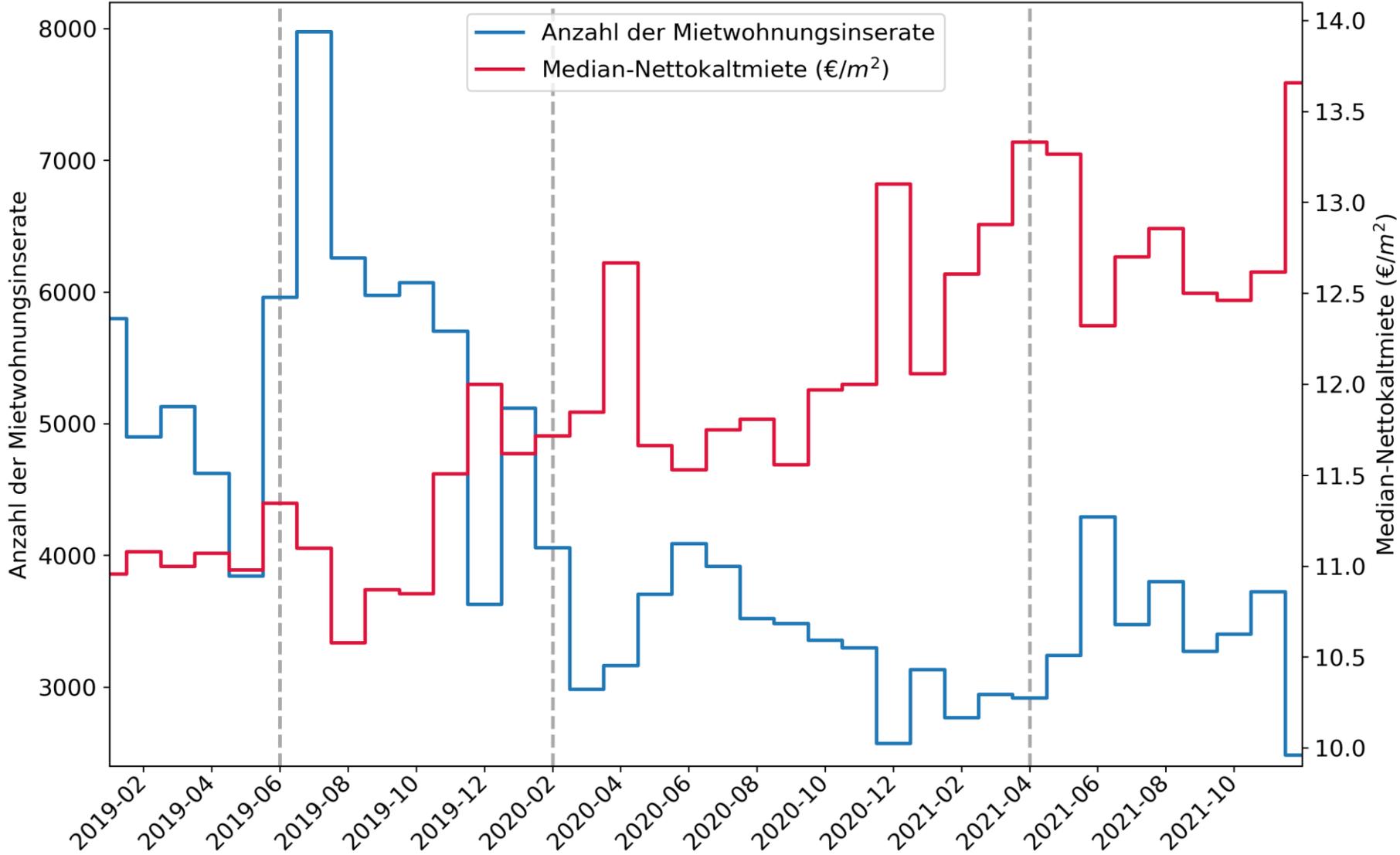
Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV; Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia, RWI; ImmobilienScout24(2022); RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)-

Angebotsvolumen vor und nach dem Mietendeckel (Index)



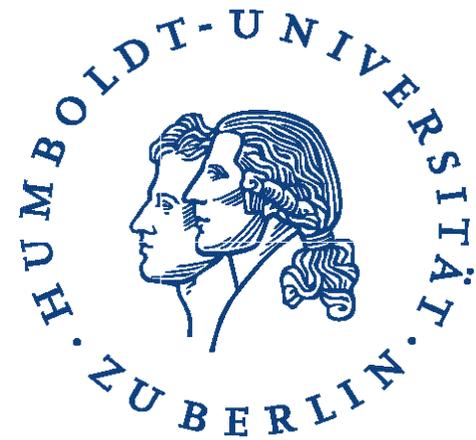
Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV; Auswertung Wohnungsangebote von Vonovia, RWI; ImmobilienScout24(2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)-

Monatlicher Verlauf der Angebotsentwicklung vor und nach dem Mietendeckel

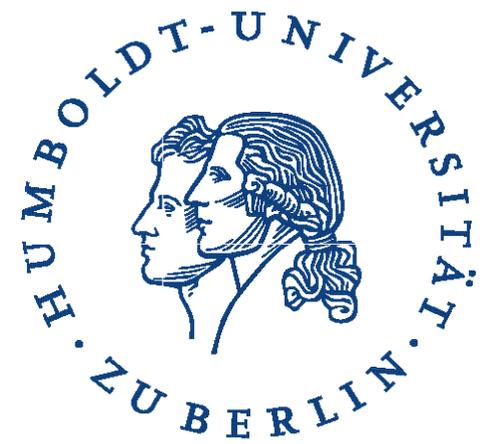


Quelle
RWI; ImmobilienScout24 (2022): RWI Real Estate Data - Wohnungsmiete - suf. Version: 1. RWI - Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6
Eigene Berechnungen.

5. Vermietungsverhalten



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



6. Fazit

6. Fazit I

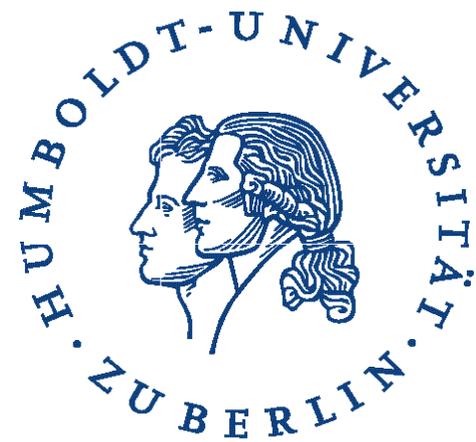
- **Mietsteigerungen** nicht vorrangig auf fehlenden Wohnungsneubau zurückzuführen, sondern auf
 - drastische Reduktion sozial gebundener Bestände
 - Dominanz privater (überwiegend gewinnorientierter) Wohnungsanbieter
 - hohe Ertragserwartungen auf einem überhitzten Grundstücksmarkt mit Kaufpreisen (oder in Reaktion auf fiktiven Wertsteigerungen der Wohnungsunternehmen), die aus den aktuellen Mieterträgen nicht refinanziert werden können

6. Fazit II

- **Soziale Versorgungslücke** (ca. 760.000 Wohnungen)
 - 48% der Mieter*innenhaushalte überschreiten schon jetzt die Leistbarkeitsgrenze (30% Mietkostenbelastung)
 - Lock-In-Effekte durch sehr geringer Anteile von angemessenen und leistbaren Angeboten
 - stabile aber im Umfang beschränkte Versorgungsleistung der LWU (ca. 15.000 Wiedervermietungen p.a.)
- **Beschränkte Regulierungspotentiale** privater Wohnungsunternehmen
 - Ausweichreaktionen auf Mietendeckel-Regulierung
 - keine dauerhafte Verbindlichkeit sozialer Bindungen

6. Fazit III

- **Verstärkter Neubau ist keine Lösung** für die soziale Wohnversorgung
 - Erwartbare Entspannung durch verstärkten Neubau schlägt sich zurzeit nicht in den Mietpreisen nieder
 - Mieteffekte durch Neubau setzen reales Überangebot (hohe Leerstandsquoten) voraus und stehen im Zielkonflikt mit klimapolitischen Anforderungen
 - Angebotserweiterungen reduzieren zunächst die Höchstmieterwartungen und haben auf die soziale Versorgungssituation mit niedrigen Mieten kaum Effekte



6. Fazit IV

- **Beschränkte Regulierungspotentiale und begrenzte Neubaueffekte** schränken die wohnungspolitischen Optionen ein
- **Soziale Wohnversorgung** für Haushalte mit geringen Einkommen setzt unterdurchschnittliche Mietpreise voraus, die **hohe Subventionen oder deutlichen Ertragsverzichte** erfordern
- dauerhafte soziale Wohnversorgung setzt **dauerhaft gebundene Bestände mit sozialer Bewirtschaftung** voraus (und wird von ökonomisch rational agierenden Wohnbauträgern nicht zu erwarten sein)
- **Erweiterung kommunaler Bestände = Verbesserung der sozialen Wohnversorgung**