Dr. Andrej Holm (Humboldt-Universität zu Berlin)

Die Lage der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

Stellungnahme als Sachverständiger in der Anhörung der Expertenkommission zum Volksentscheid «Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen» am 9. Juni 2022[1]

Die Situation des Berliner Wohnungswesens kann aus vielen verschiedenen Perspektiven beurteilt werden. In dieser Stellungnahme stehen die Aspekte der *sozialen Wohnungsversorgung* im Zentrum, also die Frage, ob und wie eine für alle Haushalte in Berlin angemessene, leistbare und bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Für eine Stadt wie Berlin, in der mehr als vier von fünf Haushalten zur Miete wohnen, ist für die Analyse der Wohnraumversorgung vor allem der Mietwohnungssektor von Bedeutung. Beantwortet werden sollen in diesem Beitrag die folgenden Fragen:

- Wie haben sich die Bestands- und Angebotsmieten seit Anfang der 1990er-Jahre in Berlin entwickelt?
- Worauf sind diese Mietpreisentwicklungen zurückzuführen?
- Welche Auswirkungen haben die Mietpreisentwicklungen auf die Wohnraumversorgung verschiedener Einkommensklassen?
- Wie groß sind die Versorgungsbedarfe und -potenziale für eine soziale Wohnungsversorgung?
- Welchen Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung leisten die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente?

Nach einer kurzen Beschreibung der allgemeinen Mietentwicklung in Berlin (Abschnitt 1) erfolgt eine Darstellung von verschiedenen Entwicklungen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt, um mögliche Ursachen der deutlichen Mietsteigerungen zu identifizieren (Abschnitt 2). Im Anschluss wird mit einer Status-quo-Betrachtung die aktuelle Situation der sozialen Wohnraumversorgung vorgestellt (Abschnitt 3) und der Frage nachgegangen, inwieweit die Mietwohnungsangebote in Berlin dem sozialen Bedarf entsprechen (Abschnitt 4). Der abschließende Abschnitt gibt einen Einblick in das unterschiedliche Vermietungsverhalten, das in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten beobachtet werden kann (Abschnitt 5).

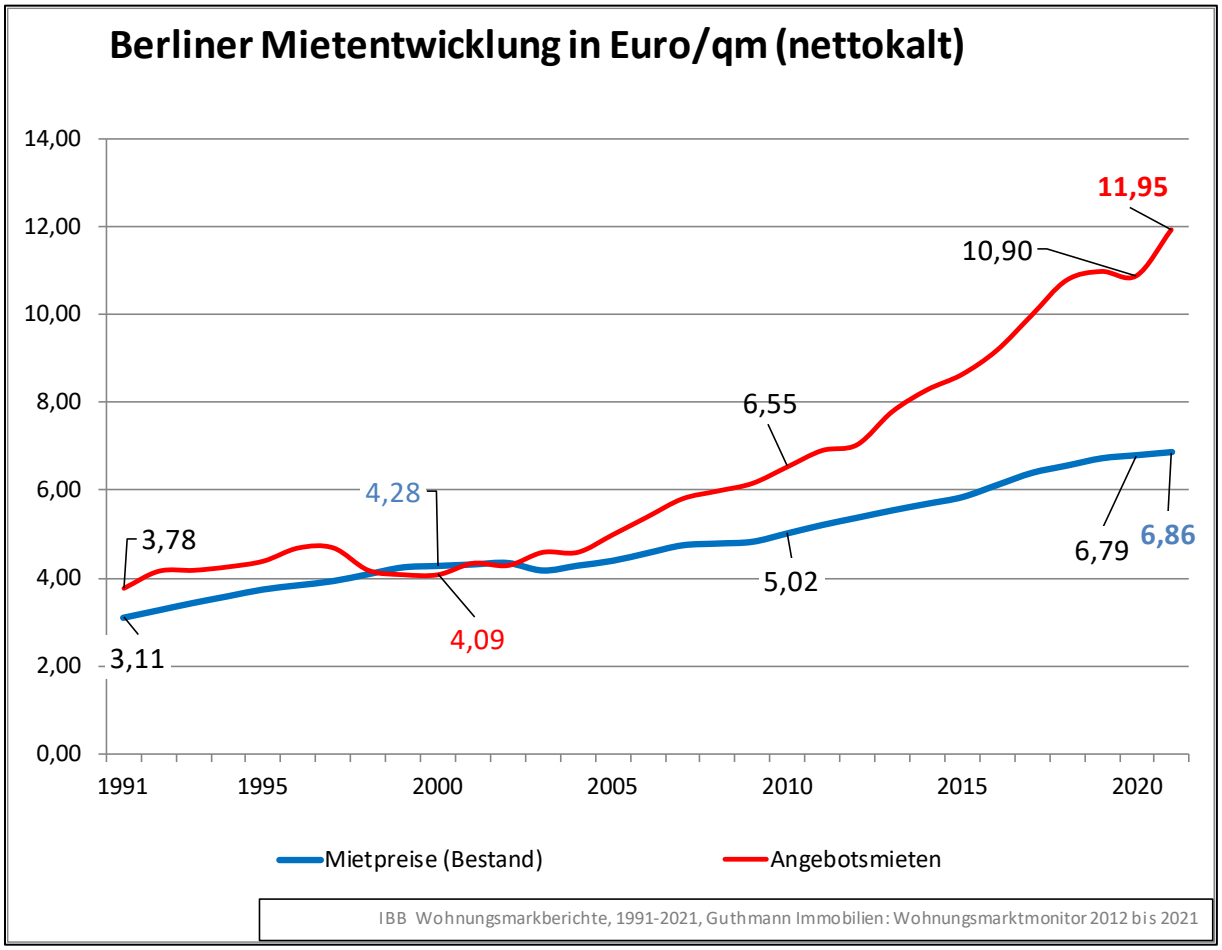
[1] Die Bearbeitung dieses Beitrags erfolgte unter Mitarbeit von Maximilian Sprengholz, Tonn Rüter und Valentin Regnault.

1 Wie haben sich die Bestands- und Angebotsmieten in Berlin entwickelt?

Wie sich die Mietpreise in Bestandswohnungen und bei Wohnungsangeboten entwickeln, gilt als hilfreicher Indikator, um die allgemeinen Trends auf den Wohnungsmärkten zu beschreiben. Auch wenn die Mittelwerte der Bestands- und Angebotsmieten zu verschiedenen Zeitpunkten keinen Einblick in die jeweilige Spreizung und die konkrete Zusammensetzung der Mietpreisstrukturen bieten, sind sie dennoch geeignet, die allgemeine Mietpreisdynamik zu erfassen.

Die Unterscheidung zwischen Bestandsmieten bei laufenden Mietverträgen und Angebotsmieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen ist sinnvoll, weil beide a) unterschiedlichen mietrechtlichen Regulierungen unterliegen und b) für unterschiedliche Aspekte der Wohnraumversorgung stehen.

Abbildung 1: Bestands- und Angebotsmieten in Berlin (1991 bis 2021)



Ein langfristiger Betrachtungszeitraum weist für die Bestandsmieten eine relativ kontinuierliche Entwicklung mit einer Steigerung von etwa 2,7 Prozent pro Jahr aus. Ausgehend von den niedrigen Angebotsmieten Anfang der 1990er-Jahre mit Nettokaltmieten von knapp über 3,00 €/m² ist die mittlere Höhe der Bestandsmieten bis zum Jahr 2021 auf 6,86 €/m² gestiegen. Die Angebotsmieten sind im selben Zeitraum von 3,87 €/m² auf 11,95 €/m² gestiegen – das entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von 4 Prozent pro Jahr. Bis auf einen kurzen Zeitraum mit sogar rückläufigen Angebotsmietpreisen (1997 bis 2001) lagen die Steigerungen der Angebotsmieten immer über den Veränderungen der Bestandsmieten. In den Fünfjahresperioden nach der Jahrtausendwende lagen die Steigerungen der Angebotsmieten durchgehend bei über 5 Prozent im Jahr.

Tabelle 1: Veränderung der Bestands- und Angebotsmieten (pro Jahr)

	1992 bis 1996	**1997 bis 2001**	**2002 bis 2006**	**2007 bis 2011**	**2012 bis 2016**	**2017 bis 2021**	**gesamt**
Bestandsmieten	4,3%	2,4%	3,3%	2,6%	3,3%	2,3%	**2,7%**
Angebotsmieten	4,5%	-1,4%	5,9%	5,1%	5,9%	5,5%	**4,0%**

IBB Wohnungsmarktberichte, Guthmann Immobilien Marktreport

Die Folge dieser ungleichen Entwicklungsdynamik ist eine seit 2007 stetig wachsende Lücke zwischen den Bestands- und Angebotsmieten. Bis zum Jahr 2006 lagen nie mehr als 1,00 €/m² zwischen den beiden Mietwerten, sodass ein Wohnungswechsel in Wohnungen vergleichbarer Größe und Qualität ohne erhebliche Mietsteigerungen möglich war. Im Mittel des Zeitraums von 1992 bis 2006 lagen die Neuvermietungsmieten bei 0,43 €/m² über den Bestandsmieten. Im Zeitraum von 2007 bis 2021 lag die mittlere Neuvermietungsdifferenz bei 2,71 €/m². Seit dem Jahr 2017 liegt die mittlere Neuvermietungslücke bei über 4,00 €/m².

Ein großer Abstand zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten hat verschiedene Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung:

- Wohnungssuchende müssen im Vergleich zu den bereits mit Wohnungen versorgten Haushalten deutlich höhere Mietpreise zahlen. Das erschwert insbesondere Haushalten mit geringen Einkommen den Zugang zum Wohnungsmarkt. Eine in der Konsequenz einkommensabhängige Wohnversorgung ist immer auch Frage der sozialen Gerechtigkeit.
- Hohe Wiedervermietungsmieten verletzten auch das individuelle Gerechtigkeits-empfinden, weil Wohnungen gleicher Qualität, Größe und Ausstattung sehr unterschiedliche Mieten aufweisen.
- Hohe Wiedervermietungsmieten gefährden eine bedarfsgerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums und führen zu sogenannten Lock-in-Effekten, weil Wohnungswechsel mit sehr hohen Kosten verbunden sind. In der Folge bleiben viele Haushalte in den (günstigeren) Bestandswohnungen, selbst wenn diese den veränderten Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen.
- Große Abstände zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten erscheinen aus einer ökonomischen Perspektive als Ertragslücke zwischen den aktuell erzielten und den potenziell zu erzielenden Mieteinnahmen. Je größer diese Ertragslücke, desto größer der wirtschaftliche Anreiz, einen Wechsel der Mietverhältnisse durchzusetzen. Aus der Perspektive vieler Mieter*innen bewirkt dieses wirtschaftlich rationale Verhalten der Ertragsoptimierung einen erheblichen Verdrängungsdruck.

2 Worauf sind die Mietpreisentwicklungen zurückzuführen?

Steigerungen von Wohnungsmieten sind von den Modalitäten abhängig, mit denen Mietpreise gebildet werden. Grundsätzlich unterschieden werden können dabei:

- **Kostenmieten**, die sich an den realen Aufwendungen für die Refinanzierung und den Kosten der Bewirtschaftung orientieren. Viele Genossenschaften und andere gemeinwirtschaftlich agierende Wohnbauträger orientieren sich an dieser Kostenlogik und kalkulieren die Mietpreise und Nutzungsentgelte so, dass die tatsächlich anfallenden Kosten aus den Erträgen getragen werden können.
- **Marktmieten**, bei denen der Mietpreis aus der Zahlungsbereitschaft der Nachfrageseite abgeleitet wird. In den klassischen Modellen solcher Marktlogiken wird der Mietpreis aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Insbesondere knappe Güter haben in diesen ökonomischen Modellannahmen einen hohen Preis, weil eine hohe Nachfrage auf ein beschränktes Angebot trifft.
- **Ertragserwartungsmieten**, bei denen die Mietpreise aus den Einnahmen bestimmt werden, die zum Zeitpunkt des Erwerbs oder des Baus von Immobilien angenommen werden. Insbesondere Preise von Grundstücken, Immobilien und Wohnungen spiegeln keinen realen Wert wider, sondern sind als Investitionen in künftige Erträge anzusehen. Ein hoher Preis wird nicht deshalb gezahlt, weil der Wert eines Gebäudes oder die aktuellen Mieteinnahmen sehr hoch sind, sondern weil künftig hohe Erträge durch die Vermietung zu höchstmöglichen Mietpreisen erwartet werden. So sind in überhöhten Immobilienpreisen die zukünftigen Mietsteigerungen bereits eingepreist. Je höher die Ertragserwartungen, desto höher der ökonomische Druck, die Mietsteigerungen auch zu realisieren.
- **Politisch festgesetzte Mieten**, bei denen die Mietpreise durch öffentliche Auflagen staatlich reguliert werden. In der Praxis können das festgelegte Mieten in Wohnraumförderprogrammen, öffentlich-rechtlich festgesetzte Höchstmieten oder auch politisch bestimmte oder vereinbarte Mieten bei den öffentlichen Wohnungsbeständen sein.

In der Realität des Wohnungswesens überlagern sich diese verschiedenen Mietpreislogiken. Daher bedarf es einer differenzierten Betrachtung, um genauere Aussagen darüber zu treffen, warum die Mieten in Berlin so stark gestiegen sind.

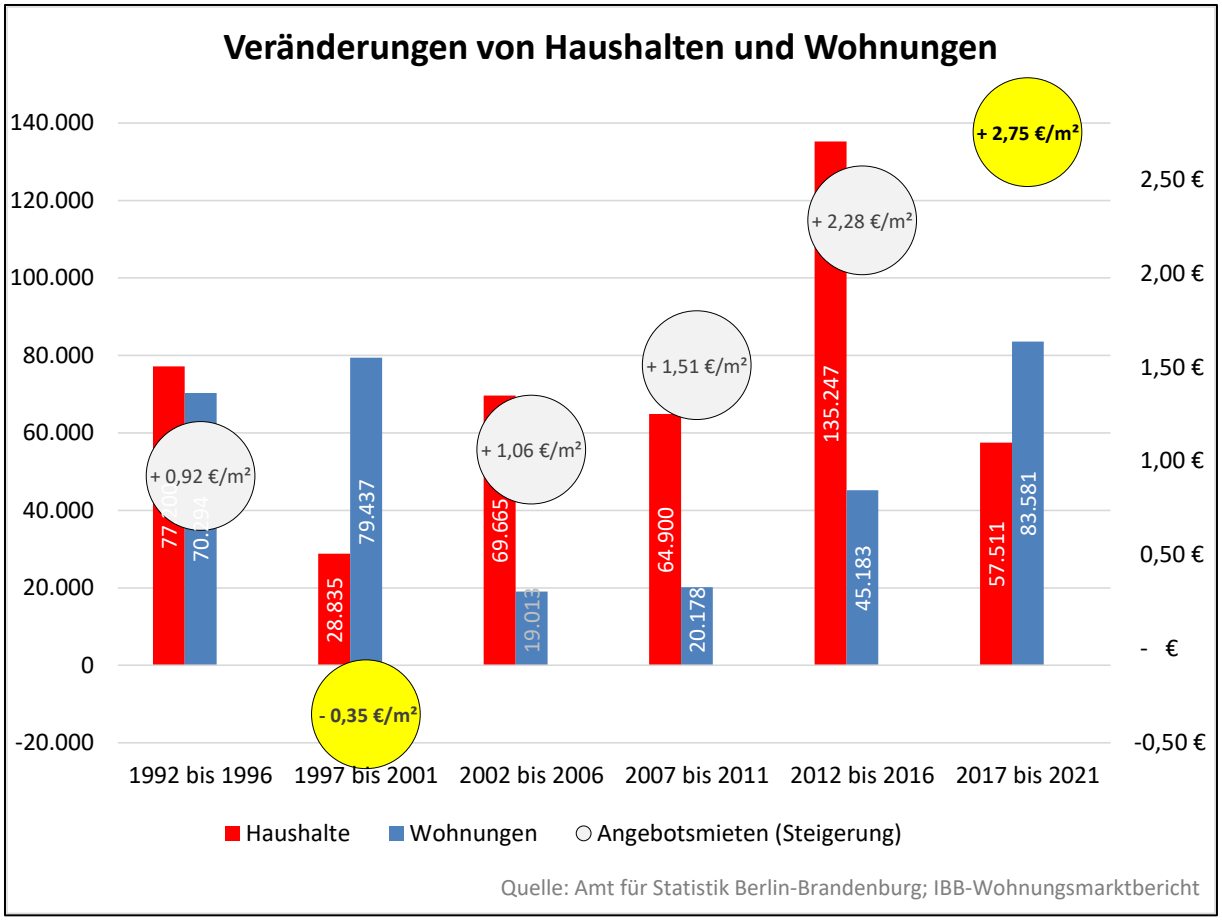
Kostenmieten: Im Laufe der letzten 30 Jahre haben die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von Wohnungen zugenommen. Doch aus den notwendigen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (in etwa 0,50 €/m² Verwaltungskostenpauschale, 2,00 €/m² Instandhaltungsrücklage, 0,15 €/m² Mietausfallwagnis) ist maximal eine Nettokaltmiete in Höhe von 3,00 €/m² abzuleiten, da der überwiegende Teil der laufenden Kosten (Grundsteuern, Abgaben, Gebühren etc.) über die Betriebskostenabrechnungen direkt von den Mieter*innen gezahlt wird. Über diese Werte hinausgehende Mietpreisanteile dienen der Refinanzierung von Krediten und damit dem Vermögensaufbau der Eigentümer*innen oder werden von diesen als Gewinne veranschlagt. Die deutlichen Mietsteigerungen der letzten Jahre können daher nicht mit steigenden Kostenmieten erklärt werden.

Marktmieten: Eine weitverbreitete Erklärung für Mietentwicklungen bezieht sich auf wirtschaftswissenschaftliche Modelle, die Preise auf das Verhältnis aus Angebot und Nachfrage zurückführen. Demnach reagiert die Marktmiete auf idealen Märkten unmittelbar auf die Veränderung von Angebot und Nachfrage. Die Berliner Mietpreisentwicklung bestätigt diesen Zusammenhang nur teilweise.

Eine kumulierte Darstellung der Veränderungen von Haushalten und Wohnungen in Berlin zeigt für die jeweiligen Fünfjahresphasen, ob mehr Haushalte oder mehr Wohnungen im jeweiligen Betrachtungszeitraum hinzugekommen sind. In den Jahren 1992 bis 1996 stand einem Zuwachs von 77.200 Haushalten die Fertigstellung von 70.300 Wohnungen gegenüber. Obwohl sich Angebot und Nachfrage fast gleichförmig entwickelt haben, stiegen die Mieten (umgerechnet) um 0,92 €/m². Die sehr deutliche Differenz zwischen fast 80.000 zusätzlichen Wohnungen und einem Anstieg der Haushaltszahlen um nur knapp 30.000 in den Jahren von 1997 bis 2001 hingegen führte lediglich zu einer leichten Mietabsenkung von 0,35 €/m². In den darauffolgenden Zeiträumen (2002 bis 2006, 2006 bis 2011 und 2012 bis 2016) scheint sich die Marktlogik zu bestätigen: Die Konstellation von deutlich steigender Nachfrage und den geringen Zuwächsen an Wohnungen korrespondiert mit deutlichen Mietsteigerungen in den jeweiligen Zeiträumen.

Das Marktmodell bietet jedoch keine Erklärung für die Entwicklung der Mieten im Zeitraum 2017 bis 2021. Obwohl in dieser Phase die Fertigstellungszahlen von Wohnungen deutlich über dem Anstieg der Haushaltszahlen lagen, erreichten die Mietsteigerungen mit 2,75 €/m² einen Höchststand. Die zu erwartende Marktentspannung schlug sich in diesen Jahren nicht in der Mietpreisbildung nieder. Die Erklärungspotenzial der Angebot-Nachfrage-Modelle ist für die Berliner Mietpreisentwicklung begrenzt. Diese wird offensichtlich von anderen Faktoren zumindest mitbestimmt.

Abbildung 2: Veränderungen von Haushalten und Wohnungen



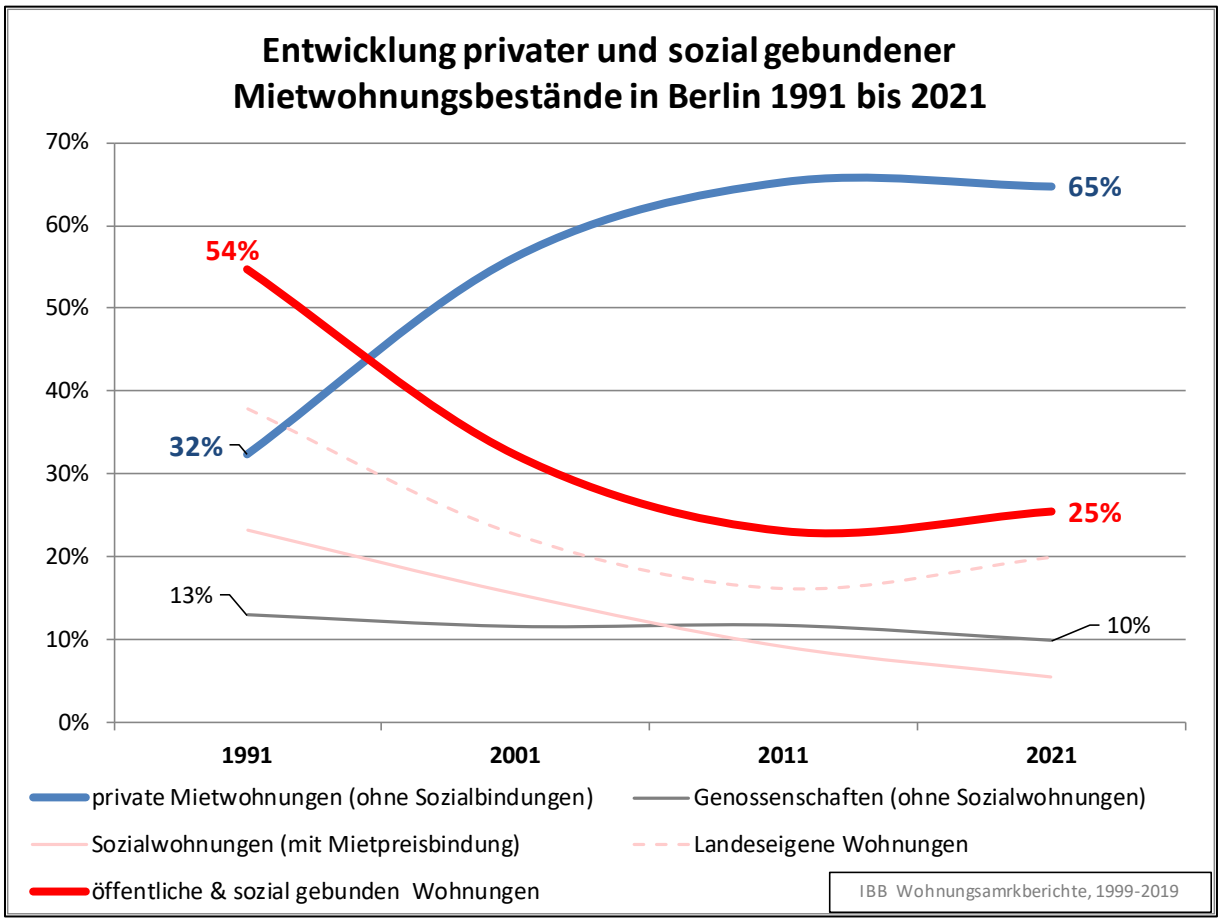
Ein Vergleich der beiden Phasen, in denen die Fertigstellungszahlen von Wohnungen über dem Anstieg der Haushaltszahlen lagen (1997 bis 2001 und 2017 bis 2021), zeigt deutliche Unterschiede hinsichtlich der Rahmenbedingungen. Ende der 1990er-Jahre lag nicht nur die Zahl der fertiggestellten Wohnungen über dem Wachstum der Haushalte. Auch in der Gesamtbetrachtung von Haushalten und Wohnungen war Berlin von einem Überangebot und hohem Leerstand geprägt. In der aktuellen Situation hingegen weist der Berliner Wohnungsmarkt

trotz der steigenden Bauaktivitäten einen Mangel an Wohnungen auf. Sollte diese Konstellation die Mietpreisbindung bestimmen, würde der Anstieg der Mieten erst dann ein Ende finden oder die Preisspirale gar zurückgedreht werden können, wenn es durch verstärkten Neubau gelingt, sozusagen in einen neuen Leerstand hineinzubauen. Strategien für den Bau von Wohnungen, die nicht benötigt werden (um die Preise zu drosseln), stehen dabei im Zielkonflikt zu den klimapolitischen Herausforderungen unserer Gesellschaft und sollten sich eigentlich von selbst verbieten.

Ertragserwartungsmieten: Die sogenannten Ertragserwartungsmieten sind am besten geeignet, um die aktuellen Preisentwicklungen schlüssig zu erklären und nachzuvollziehen. Seit der weitgehenden Privatisierung des Berliner Wohnungsbestands dominieren marktrationale Anbieter mit einem Anteil von etwa 65 Prozent das Mietwohnungsgeschehen. Nur etwa 25 Prozent der Mietwohnungen unterliegen zurzeit einer sozialen Regulierung, darunter etwa 330.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), die nach den Vorgaben der Kooperationsvereinbarungen bewirtschaftet werden müssen, sowie etwa 93.000 Wohnungen im privaten und genossenschaftlichen Eigentum, die aufgrund von den Programmen des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnbauförderung bzw. früheren Modernisierungsförderungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Hinzu kommt ein Anteil von etwa 10 Prozent des Wohnungsbestands, der von Genossenschaften verwaltet wird.

Nur noch 25 Prozent der Berliner Mietwohnungen werden von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaftet oder unterliegen sozialen Belegungsbindungen. Entsprechend werden die Mietpreise vieler Angebotsmieten auf der Grundlage von wirtschaftlichen Überlegungen gebildet. Die Orientierungswerte der Mietpreisbildung reflektieren dabei nicht nur Angebot-und-Nachfrage-Dynamiken, sondern orientieren sich an den jeweils gängigen Ertragserwartungen.

Abbildung 3: Private und sozial gebundene Mietwohnungsbestände in Berlin (1991 bis 2021)

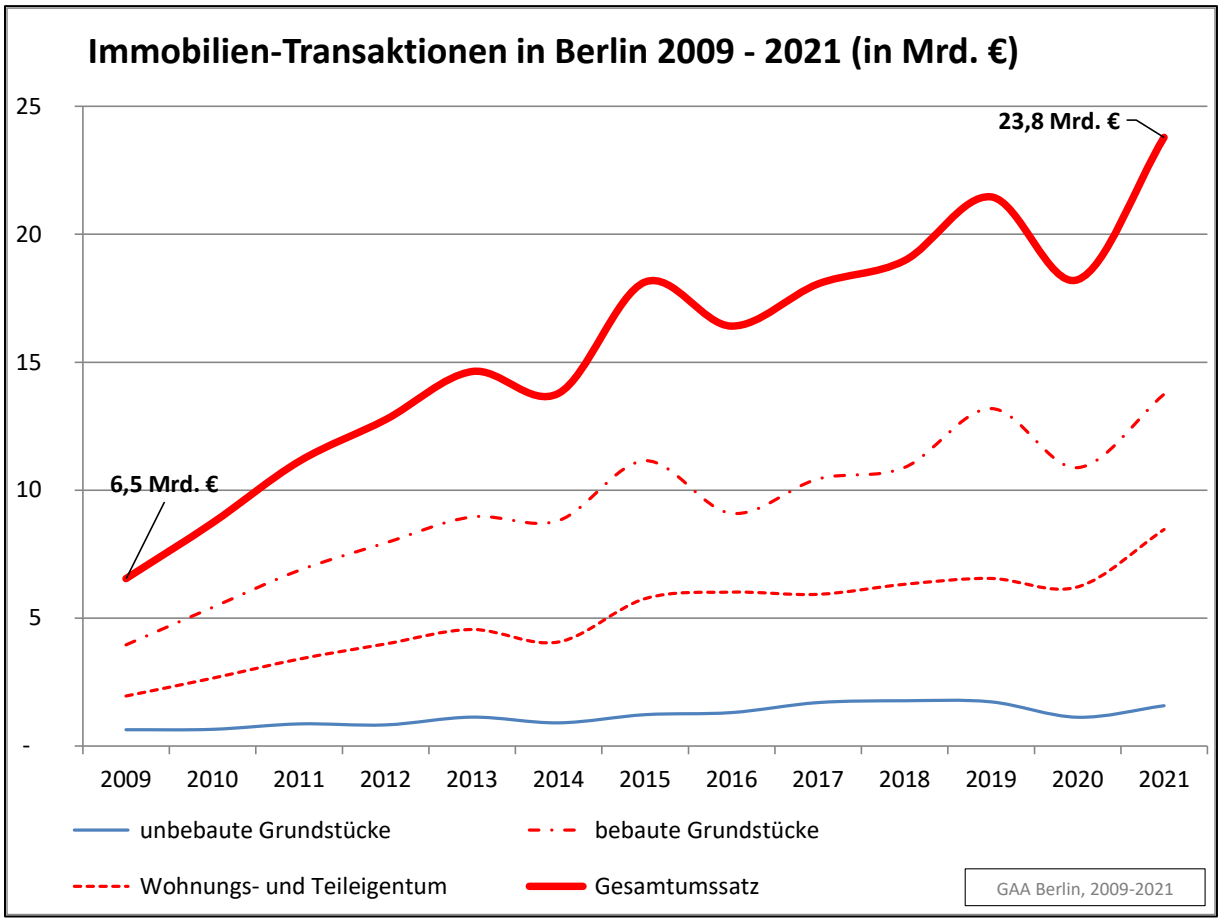


Einen Hinweis auf diese gängigen Ertragserwartungen bieten die Immobilienpreise von Grundstücken und Teileigentum. Die deutlich gestiegenen Preise der Immobilien stehen dabei für eine hohe Erwartung künftiger Erträge. Die Bereitschaft, immer höhere Preise für Immobilien zu zahlen, basiert letztlich auf der Erwartung, bei höchster und bester Nutzung künftig auch höhere Erträge zu generieren, sodass sich der Kauf der Immobilie zumindest langfristig lohnt.

Galt früher das 14- oder 15-Fache der Jahresnettomiete als Maßstab für einen realistischen Kaufpreis für eine Wohnung bzw. ein Haus, so werden heute Immobilien im Schnitt zum 25- bis 30-Fachen der Jahresnettomieteinnahmen gehandelt. In vielen Fällen ist – trotz der aktuell noch niedrigen Zinsen – eine Refinanzierung durch die Bestandsmieten zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht mehr möglich. Mieterhöhungen und hohe Wiedervermietungspreise werden in vielen Fällen zur notwendigen Voraussetzung, damit das Geschäftsmodell aufgeht. Aus dieser Perspektive können die hohen Angebotsmieten als Reaktion auf die überhöhten Immobilien-

marktpreise der letzten Jahre angesehen werden. Tatsächlich materialisieren sich in den hohen Kaufpreisen die steigenden Ertragserwartungen. Die extrem hohen Kaufsummen erzeugen bei den Käufer*innen einen massiven ökonomischen Druck, dafür zu sorgen, dass sich ihre Ertragserwartungen in der Praxis auch erfüllen.

Abbildung 4: Geldumsatz bei Immobilientransaktionen in Berlin (2009 bis 2021)



Seit 2009 entwickelte sich das Volumen der Immobilientransaktionen in Berlin von 6,5 Milliarden Euro auf derzeit 23,8 Milliarden Euro im Jahr. Das ist eine deutliche Steigerung. Insbesondere der Umsatz mit «bebauten Grundstücken» (also den Grundstücken mit Häusern und existierenden Nutzungen) lag seit 2017 konstant über 10 Milliarden Euro pro Jahr. In einer sehr abstrakten Weise sind diese Immobilienkäufe Investitionen in den Erwerb von Eigentumstiteln, die zur Abschöpfung künftiger Erträge berechtigen. Da die Preise der Immobilien auf hohen Ertragserwartungen basieren, wird sich das rege Verkaufsgeschehen auf dem Berliner Immobilienmarkt auch in der Gestaltung der Angebotsmieten niederschlagen.

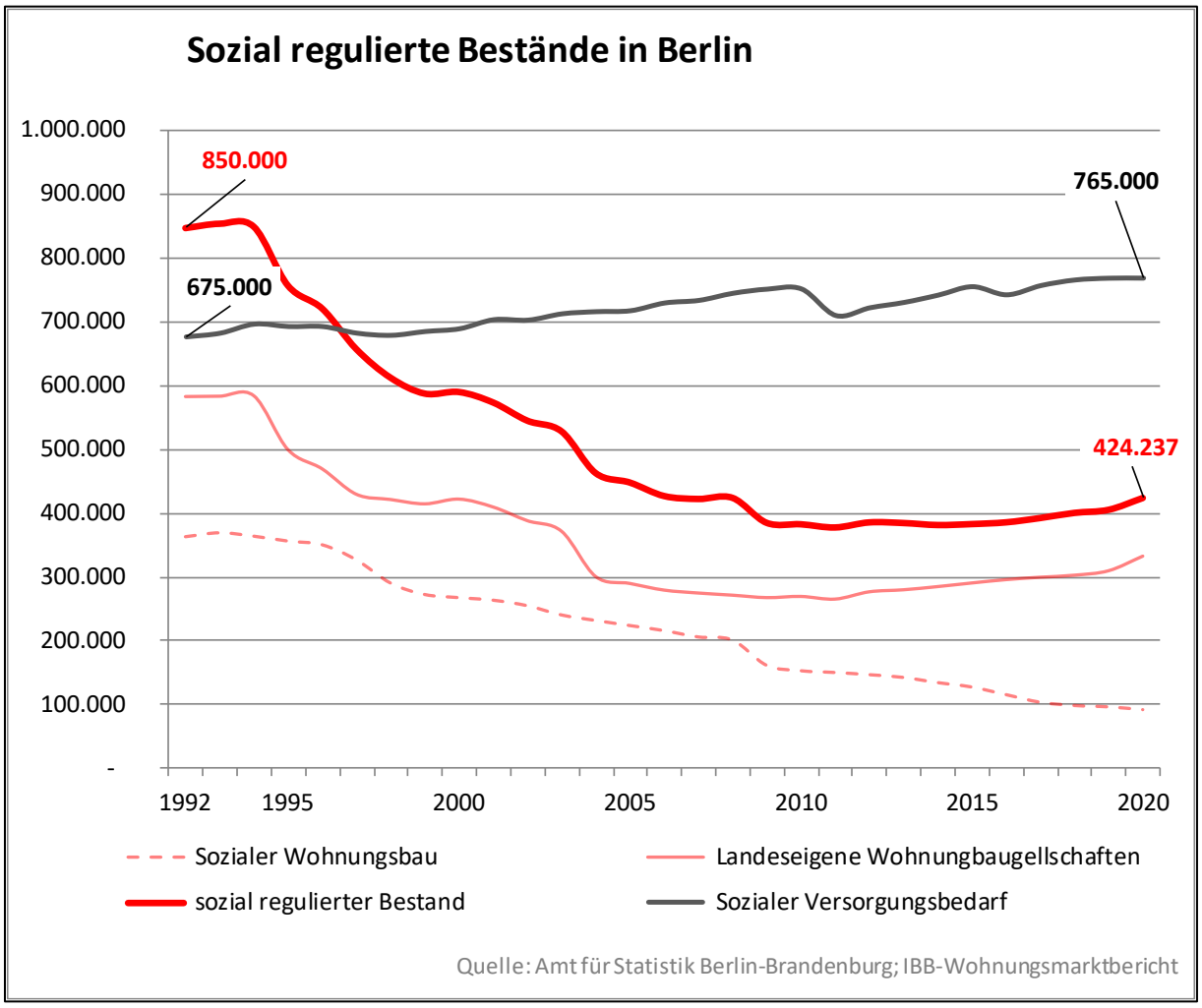
Politisch festgesetzte Mieten: Die vierte Modalität der Mietpreisgestaltung sind politisch festgesetzte Mieten. In der Berliner Praxis unterliegen insbesondere die Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnungen in laufenden Förderprogrammen solchen politisch definierten Auflagen zur Mietpreisgestaltung. Je höher der Anteil von solchen sozial regulierten Wohnungen, desto stärker der Einfluss auf die gesamte städtische Wohnraumversorgung.

Während Haushalte mit geringen Einkommen auf solche regulierten Bestände angewiesen sind, um überhaupt eine Wohnung zu finden, bieten sie für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Wahloption gegenüber Wohnungen mit höheren Markt- und Ertragserwartungsmieten. Je realistischer die Chance auf den Bezug einer preisreduzierten Wohnung, desto geringer die Bereitschaft, teure Angebotsmieten zu akzeptieren. Umgekehrt gilt: je geringer der Anteil von sozial regulierten Wohnungen, desto ungebremster die Wirksamkeit von Marktlogiken und Ertragserwartungen.

In Berlin haben sich die Anzahl und der Anteil von politisch regulierten und sozial gebundenen Wohnungen deutlich verringert. Befanden sich Anfang der 1990er-Jahre noch etwa 850.000 Wohnungen im Besitz der öffentlichen Wohnungsunternehmen und/oder waren Teil von Programmen des sozialen Wohnungsbaus, so ist der sozial regulierte Bestand auf etwa 425.000 Wohnungen im Jahr 2020 gesunken. Entsprechend geringer fällt auch der Einfluss dieser Bestände auf die allgemeine Mietpreisentwicklung aus.

Das Potenzial der sozialen Wohnungsversorgung wird in Berlin vom Anteil der Wohnungsbestände in öffentlicher Hand bestimmt. Der Anteil der landeseigenen Wohnungen am regulierten Bestand lag durchgehend bei über 65 Prozent. Aktuell wird die Aufgabe der sozialen Wohnraumversorgung sogar zu knapp 80 Prozent von den Landeswohnungsunternehmen übernommen. Da die meisten Förderprogramme nur zeitlich befristete Bindungen erwirken, ist die Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbestands mit einer dauerhaften sozialen Bewirtschaftung die nachhaltigste Strategie zur Sicherung einer sozialen Wohnraumversorgung.

Abbildung 5: Öffentliche und geförderte Wohnungsbestände in Berlin (1991 bis 2020)



Ein Vergleich der verschiedenen Mietpreismodalitäten zeigt für die Berliner Entwicklung der letzten Jahre deutlich, dass einseitige Modelle die reale Entwicklung der Angebotsmietpreise nicht schlüssig erklären können. Neben der allseits bekannten Marktlogik von Angebot und Nachfrage sind es insbesondere die steigenden Ertragserwartungen bei Immobilienkäufen zu überhitzten Preisen und der rückläufige Anteil von sozial regulierten Beständen, die den Mietanstieg der letzten Jahre erklären können. In Konstellationen multivariater Ursachen sind differenzierte Strategien der Wohnungspolitik gefragt, die a) den Neubau von Wohnungen sicherstellen, b) die spekulative Logik der Ertragserwartung reduzieren und c) den Umfang der sozial regulierten Bestände vergrößern.

3 Welche Auswirkungen haben die Mietpreisentwicklungen für die Wohnraumversorgung verschiedener Einkommensklassen?

Neben einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen ist ihre Leistbarkeit ein wichtiges Maß, um die Qualität der Wohnungsversorgung zu beurteilen. Als leistbar gelten Wohnungen, wenn die Mietkosten einen Anteil von 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Die Leistbarkeitsgrenze ist in der wohnungspolitischen Debatte vor allem ein *Indikator* für den Stand der sozialen Wohnungsversorgung und wird nur selten in konkrete *Instrumente* umgesetzt. Da allgemein festgelegte einkommensabhängige Mietobergrenzen in der Vergabepraxis Haushalte mit geringen Einkommen benachteiligen würden, gelten «30-Prozent-Regeln» bisher ausschließlich bei staatlichen Zuzahlungen bzw. werden genutzt, um in den öffentlichen Wohnungsbeständen Mieterhöhungen zu begrenzen. So verzichten etwa die landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete, wenn mit der damit verbundenen Erhöhung der Bruttowarmmiete die Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Einkommens überschritten würde.

Im Jahr 2018 war bei 48 Prozent der zur Miete wohnenden Berliner Haushalte die Leistbarkeitsgrenze bereits überschritten. Das zeigen Auswertungen der Mikrozensus-Sondererhebungen zu den Wohnverhältnissen. Damit hatten insgesamt über 760.000 Haushalte im Untersuchungszeitraum höhere Mietkosten zu tragen, als sie sich mit ihren Einkommen hätten leisten können.[2]

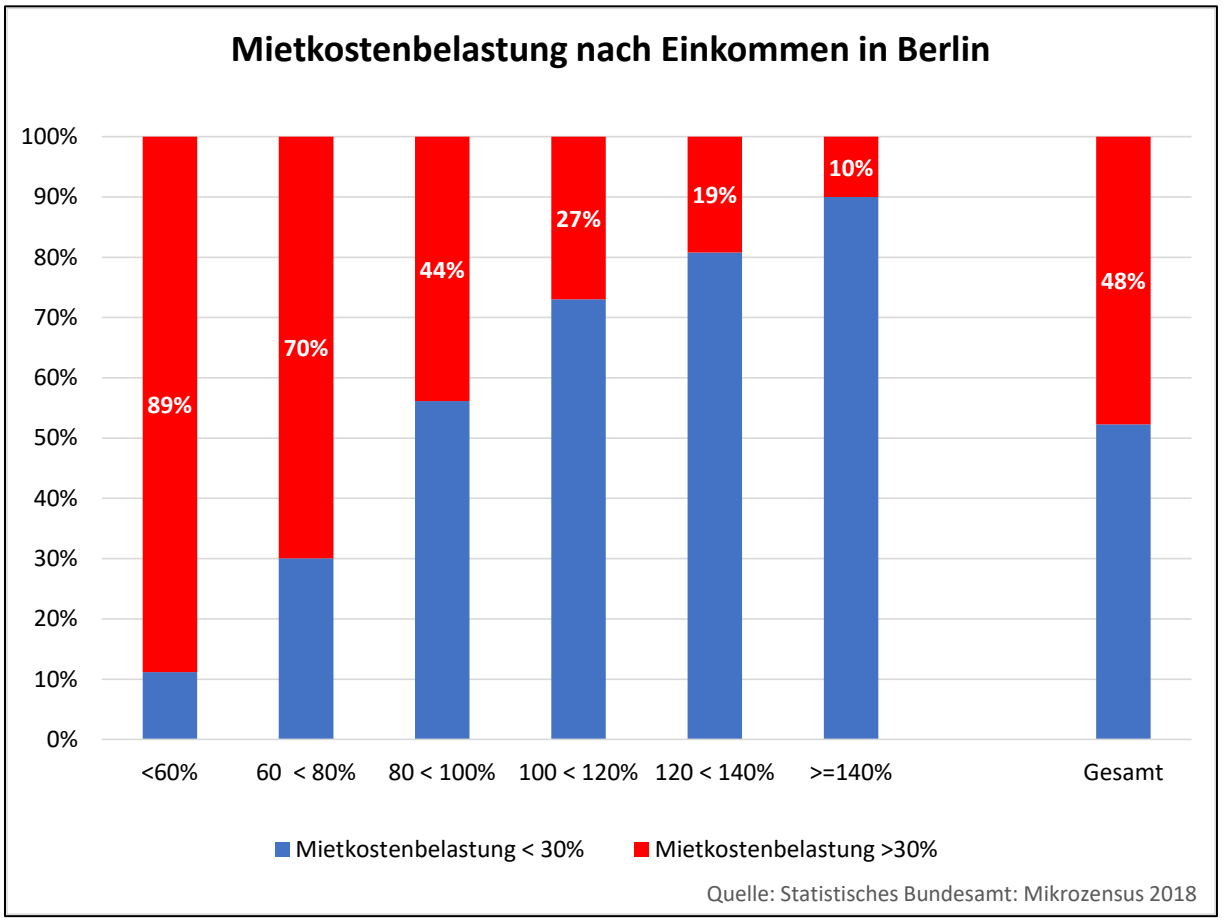
Ein differenzierter Blick nach Einkommensklassen zeigt wenig überraschend, dass hohe Mietkostenbelastungen Haushalte mit geringen Einkommen deutlich häufiger betreffen als Haushalte mit höheren Einkommen. So war die Leistbarkeitsgrenze bei 89 Prozent derjenigen Haushalte überschritten, die über weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens verfügten. In der Gruppe der Geringverdienenden mit Einkommen zwischen 60 und unter 80 Prozent des Medianeinkommens lag der Anteil bei 70 Prozent und auch von den Haushalten mit einem Einkommen knapp unterhalb des Medianeinkommens (80 bis unter 100 Prozent des Medianeinkommens) müssen 44 Prozent mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

[2] Die Sondererhebung zur Wohnsituation im Rahmen der Mikrozensusbefragung wird vom Statistisches Bundesamt alle vier Jahre durchgeführt, so dass noch keine aktuelleren Daten vorliegen. Die nächste Erhebung findet in diesem Jahr (2022) statt, erste Zahlen werden voraussichtlich Ende 2023 vorliegen.

In den höheren Einkommensklassen sinkt der Anteil der Haushalte mit überhöhten Mietkostenbelastungen entsprechend.

Wohnungspolitische Instrumente, die sich an einer leistbaren Wohnraumversorgung orientieren, müssen demnach vor allem dazu beitragen, Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen mit entsprechend günstigen Wohnungen zu versorgen.

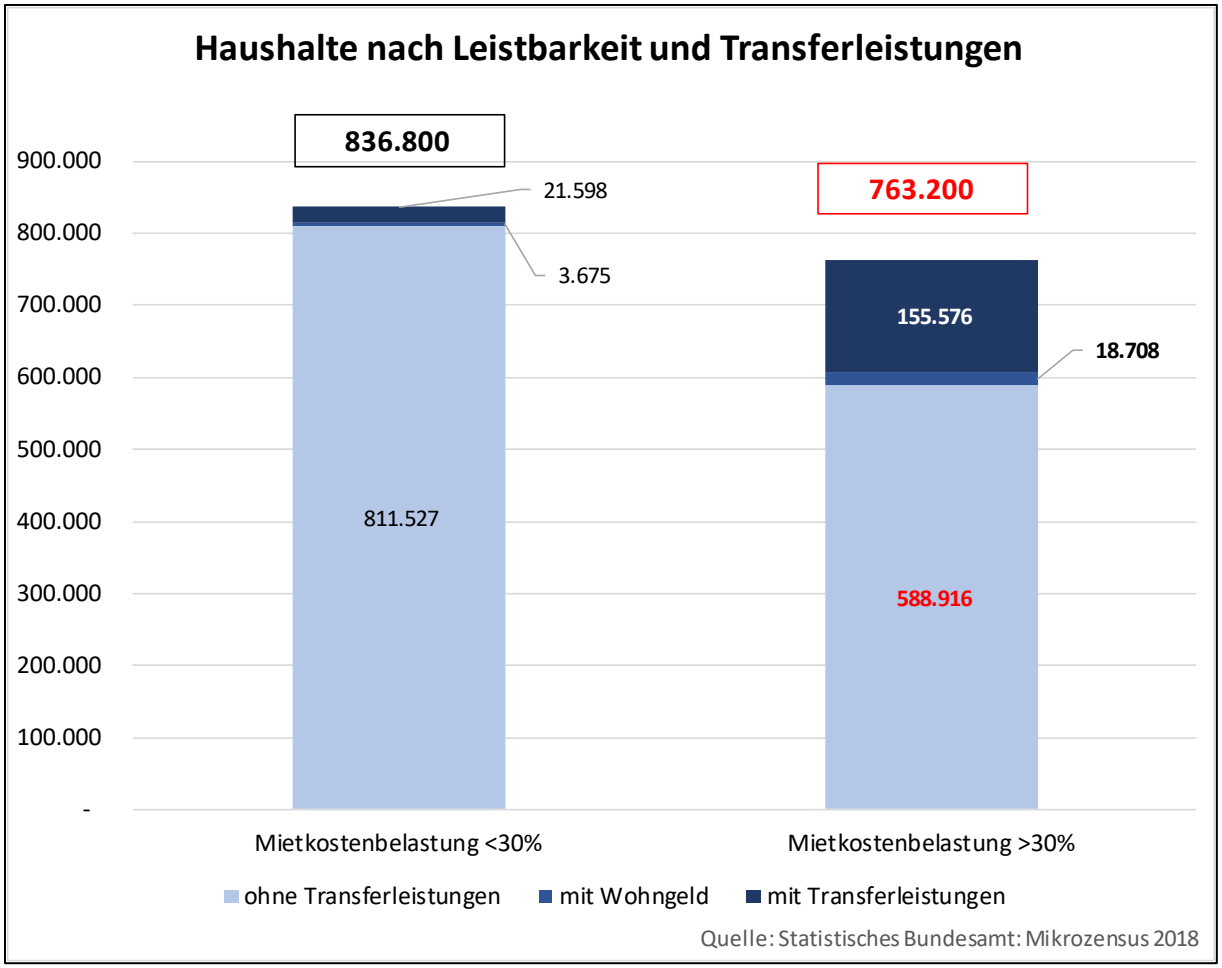
Abbildung 6: Mietbelastung nach Einkommensklassen in Berlin (2018)



Die Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen, das heißt die Differenz zwischen dem Bedarf und der vorhandenen Anzahl an leistbaren Wohnungen, umfasste im Jahr 2018 mit insgesamt etwa 760.000 Haushalten fast die Hälfte aller Berliner Haushalte in Mietwohnungen. Der größte Teil dieser Haushalte (knapp 590.000) erhielt keine staatlichen Transferleistungen oder Wohngeldzahlungen. Der Anteil von etwa 155.000 Bedarfsgemeinschaften im Transferleis-

tungsbezug (bei denen die Wohnkosten über die Kosten der Unterkunft [KdU] als Teil der Sozialleistungen vom Staat bzw. der Kommune übernommen werden) an den Haushalten, bei denen die Leistbarkeitsgrenze überschritten war, lag bei 20,5 Prozent. Hinzu kamen noch knapp 19.000 Haushalte, die Wohngeldzahlungen erhielten (etwa 2,5 Prozent der Haushalte mit überhöhten Mietkosten).

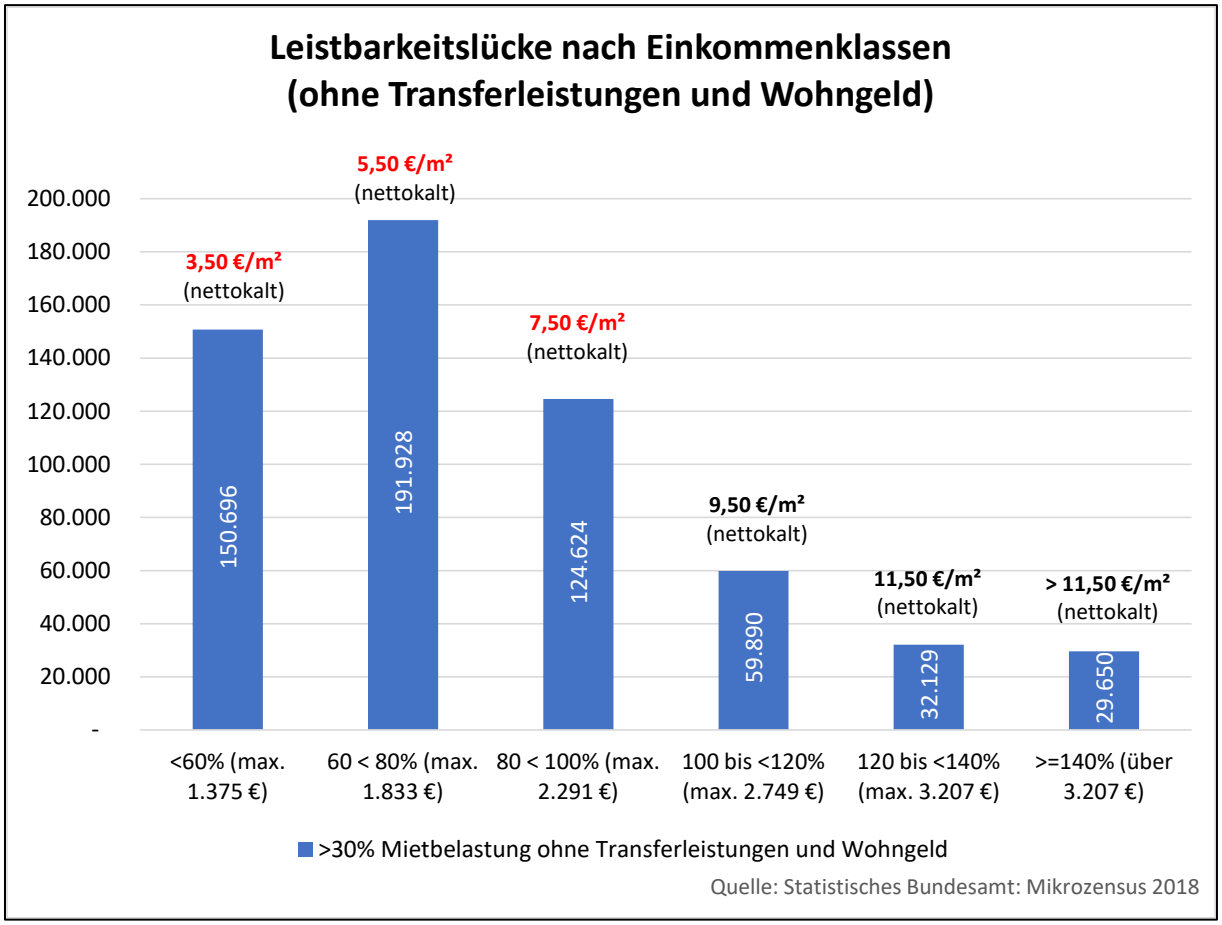
Abbildung 7: Überschreitung der Leistbarkeitsgrenze und Bezug von Transferleistungen in Berlin (2018)



Haushalte mit überhöhten Mieten können nur durch Einkommenssteigerungen oder durch die Verringerung der Miete eine für sie angemessene Mietkostenbelastung erreichen. Angesichts der sehr hohen Angebotsmieten ist die Chance, die Wohnkosten durch den Umzug in eine günstigere Wohnung zu reduzieren, zurzeit stark eingeschränkt.

Ein differenzierte Betrachtung der Gruppe der Haushalte mit Mietkostenbelastungen über 30 Prozent zeigt, dass mit über 465.000 Haushalten fast 80 Prozent dieser Gruppe unterdurchschnittliche Einkommen erzielen und entsprechend auf unterdurchschnittliche Mietpreise angewiesen sind.

Abbildung 8: Mietbelastung für Haushalte ohne Transferleistungsbezug nach Einkommensklassen in Berlin (2018)



Etwa 150.000 Haushalte, bei denen die Leistbarkeitsgrenze überschritten ist, haben maximal 1.375 Euro als Nettoeinkommen im Monat zur Verfügung und sind auf entsprechend günstige Wohnungen angewiesen. . Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 68m² je Haushalt entspricht das einer maximalen Nettokaltmiete von 3,50 €/m². Da der größte Teil der Haushalte mit niedrigen Einkommen von der Gruppe der Alleinlebenden gestellt wird, ist der angemessene Wohnflächenbedarf entsprechend geringer. Ein Einpersonenhaushalt mit einem Einkommen von 1.000 Euro im Monat sollte maximal 300 Euro davon für die Miete

ausgeben. Bezogen auf eine Wohnfläche von zum Beispiel 45 Quadratmetern entspricht die leistbare Miete einer Bruttowarm-Quadratmetermiete von 6,66 Euro. Zieht man die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten von 2,59 €/m² davon ab, dann ergibt sich eine maximale Nettokaltmiete von 4,06 €/m².

Etwa 190.000 Haushalten mit überhöhten Mietkostenbelastungen stehen bis zu 1.833 Euro monatlich als Nettoeinkommen zur Verfügung. Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch je Haushalt (68 m²) liegt die maximal leistbare Miete hier bei 5,50 €/m² (nettokalt). Für eine Alleinerziehende mit einem Netto-Einkommen von insgesamt 1.500 € im Monat[3] würde die Nettokaltmietgrenze in einer Wohnung mit 65 m² sogar bei unter 4,50 €/m² liegen. Kleinere Haushalte in kleineren Wohnungen können entsprechend höhere Mieten zahlen.

Knapp 125.00 Haushalte mit Einkommen knapp unter den Medianwerten haben eine Mietkostenbelastung von über 30 Prozent. Die maximal leistbare Quadratmetermiete bei durchschnittlichem Flächenverbrauch für diese Haushalte liegt bei etwa 7,50 Euro.

Der durchschnittliche Betrag, den Haushalte in Berlin über die Leistbarkeitsgrenze hinaus zahlen müssen, beträgt 159 Euro im Monat. Allein um die Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen ohne Transferleistungs- und Wohngeldbezug eine leistbare Miete zu sichern, wären bedarfsabhängige Subjektzahlungen oder Mietverzichte etwa vonseiten öffentlicher Wohnungsunternehmen in Höhe von 75 Millionen Euro im Monat notwendig. Auf das Jahresbudget hochgerechnet, entspricht das einem Umfang von fast 900 Millionen Euro, mit denen die Mieten staatlich subventioniert werden müssten bzw. auf die auf der Einnahmeseite verzichtet werden müsste.

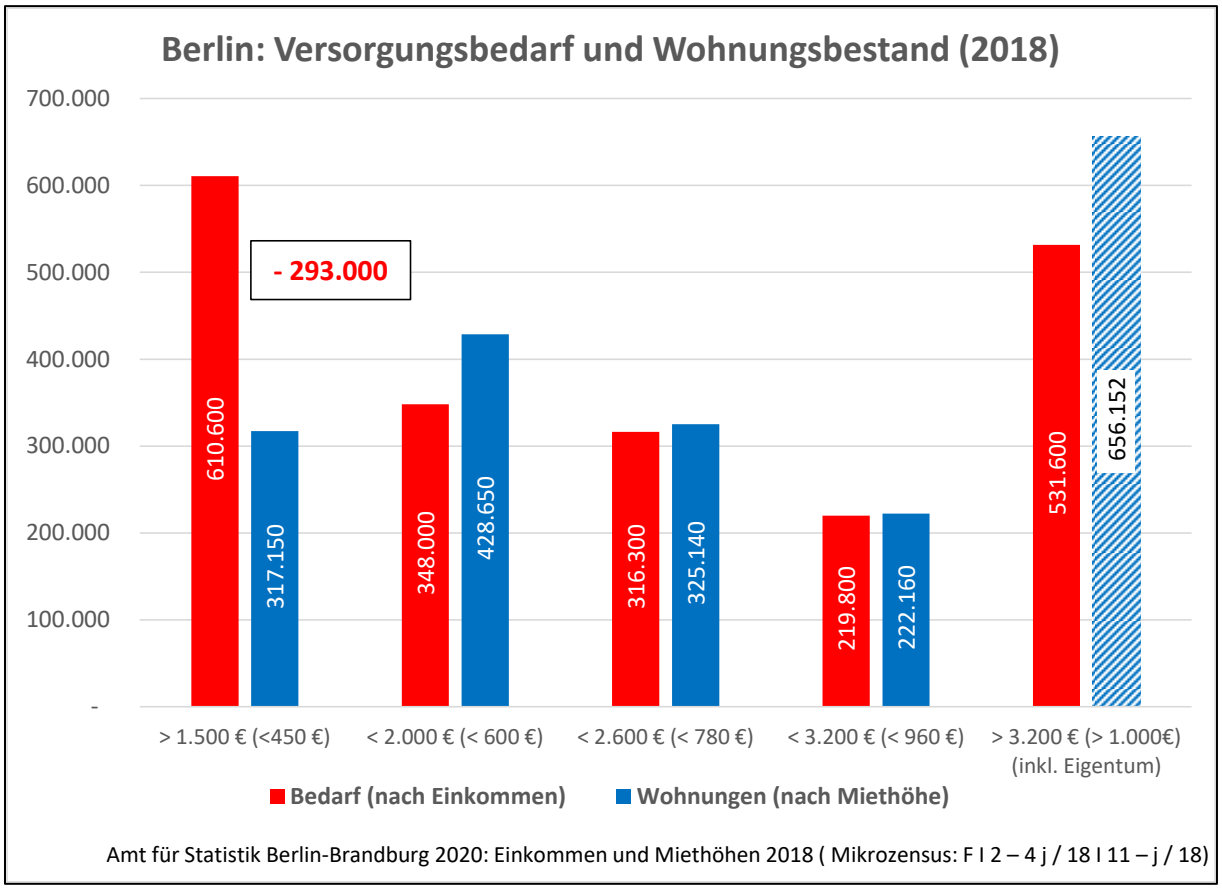
[3] Im Beispiel erzielt die Alleinerziehenden einen Bruttoverdienst von etwa 1.700 € aus einem Arbeitsverhältnis deutlich über dem Mindestlohn (30h/Woche für 14,30 €/h). Nach Abzug der Abgaben und Steuern verbleiben ihr 1.282 € pro Monat. Hinzu kommt ein Kindergeld von 219 €, so dass sich ihr verfügbares Einkommen etwa 1.500 beträgt. Ab einem anrechenbaren Einkommen von knapp1.400 € würde die Alleinerziehende unter den aktuellen Bedingungen in Berlin keine Wohngeldzahlung erhalten.

4 Wie hoch sind die Versorgungsbedarfe und -potenziale für eine soziale Wohnraumversorgung?

Die bisherigen Darstellungen zeigen, wie sehr die Berliner Bevölkerung durch die Mietkosten belastet ist. In einem nächsten Schritt soll untersucht werden, ob leistbare Wohnungen in der Stadt grundsätzlich vorhanden sind und ob die soziale Wohnraumversorgung über eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen verbessert werden könnte.

Eine Gegenüberstellung von Einkommen und Wohnungsmieten nach Einkommens- und Mietpreisklassen zeigt für das Jahr 2018 ein deutliches Defizit von fast 300.000 günstigen Wohnungen, die selbst bei einer angenommenen optimalen Verteilung für eine soziale Wohnungsversorgung fehlen würden.

Abbildung 9: Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial nach Einkommen und Miethöhe in Berlin (2018)



Für alle anderen Einkommens- und Mietpreisklassen ist das Verhältnis zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial ausgeglichen oder weist sogar einen kleinen Versorgungsüberhang auf.

Die Gegenüberstellung von Versorgungsbedarfen und Bestand zeigt, dass etwa 60 Prozent der sozialen Versorgungsdefizite zumindest theoretisch durch eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen ausgeglichen werden könnten. Voraussetzung dafür wäre eine bedarfsgerechte Verteilung von Wohnungen ohne jeden Neuvermietungszuschlag. Bedingungen also, die es unter den Voraussetzungen eines markförmig organisierten Wohnungsmarktes nicht gibt und die nur durch sehr drastische öffentliche-rechtliche Eingriffe, etwa durch eine Wohnungszwangsbewirtschaftung oder eine Wohnraumlenkung, geschaffen werden könnten. In den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen spielen solche Mittel entsprechend keine Rolle. Die Vergleichszahlen zeigen zudem, dass selbst im Fall einer solchen Optimalverteilung immer noch erhebliche Defizite der sozialen Wohnraumversorgung bestehen bleiben würden. Die dann weiterhin fehlenden knapp 300.000 Wohnungen würden sogar die ambitionierten Neubauziele des Berliner Senats übersteigen.

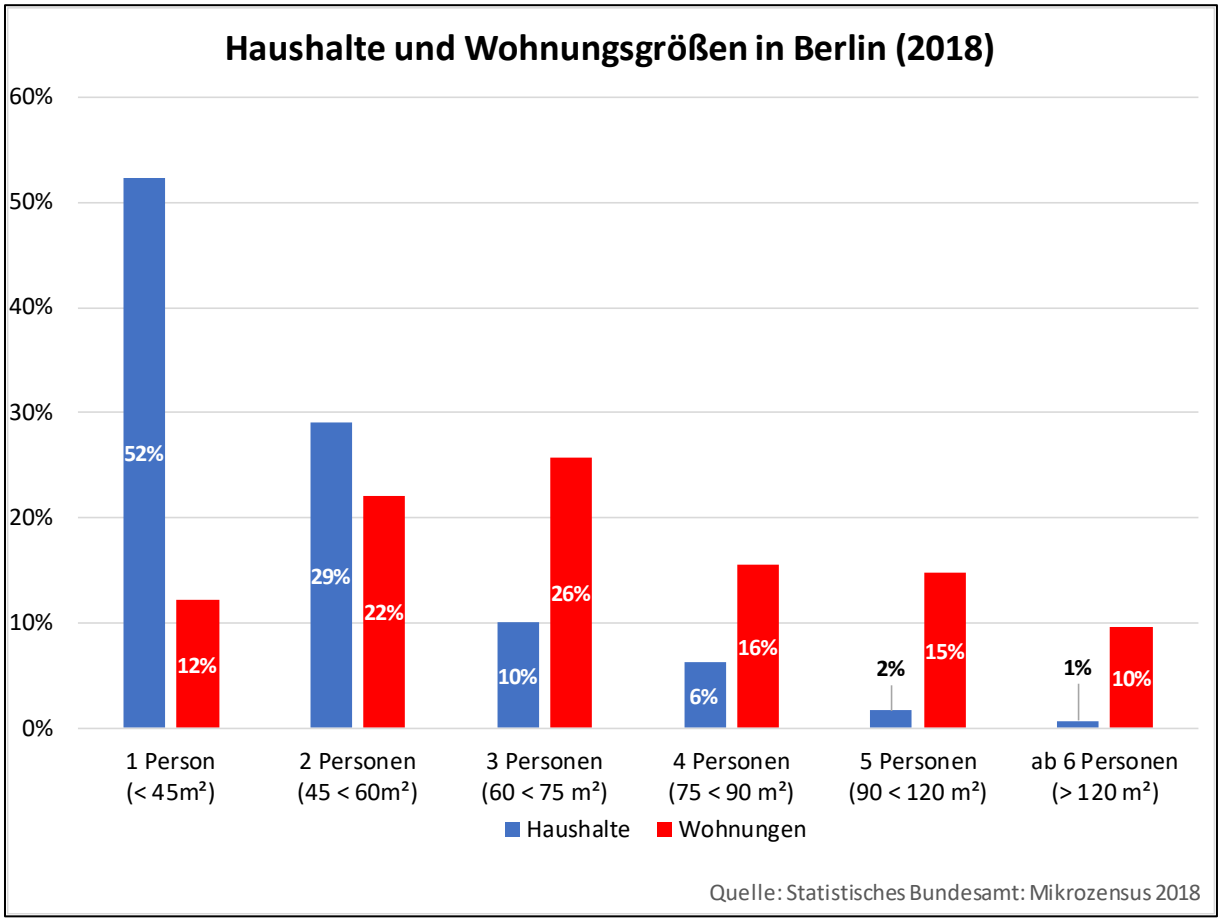
Neben den Mietpreissteigerungen ist der Wohnflächenverbrauch der Haushalte ein weiterer wesentlicher Grund für die Überschreitung der Leistbarkeitsgrenze. Je größer die Wohnfläche der Wohnung, desto höher auch die anfallenden Mietkosten. Der mittlere Wohnflächenverbrauch je Haushalt liegt in Berlin bei 68 Quadratmetern, der Median des individuellen Wohnflächenverbrauchs je Person bei 43 Quadratmetern. Eine Veränderung dieser Konstellationen ist angesichts der Wohnungsmarkt- und der Haushaltsstrukturen nicht abzusehen.

Dem Anteil von Einpersonenhaushalten an der Gesamtbevölkerung in Berlin beträgt 52 Prozent. Diesen Haushalten steht lediglich ein Anteil von 12 Prozent kleiner Wohnungen mit weniger als 45 Quadratmetern am Gesamtmietwohnungsbestand gegenüber. Die immer mal wieder vorgebrachten Appelle, insbesondere ältere Menschen sollten von großen in kleine Wohnungen umzuziehen, bleiben weitgehend wirkungslos. Es hapert nicht nur an der fehlenden Motivation, sondern vor allem am Mangel an entsprechenden Wohngelegenheiten. Selbst wenn die entsprechend kleinen Wohnungen nicht auch von Zwei- und Dreipersonenhaushalten belegt wären, müssten Einpersonenhaushalte auf Wohnungen mit einer Größe bis zu 75 Quadratmetern ausweichen, wenn alle Haushalte mit jeweils einer Wohnung versorgt

werden sollen. Bei solchen Wohnflächen würden auch günstige Quadratmetermieten zu einer hohen Mietkostenbelastung führen.

Die Lösung für dieses Problem liegt in der Veränderung der Wohnungsstrukturen im Bestand oder in wohnungspolitischen Instrumenten, die darauf zielen, Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern, zu ermöglichen oder durchzusetzen. Beide Strategien würden sehr weitgehende staatliche Eingriffe in Eigentums- und Persönlichkeitsrechte voraussetzen. Auch sie spielen in den aktuellen wohnungspolitischen Diskussionen keine Rolle.

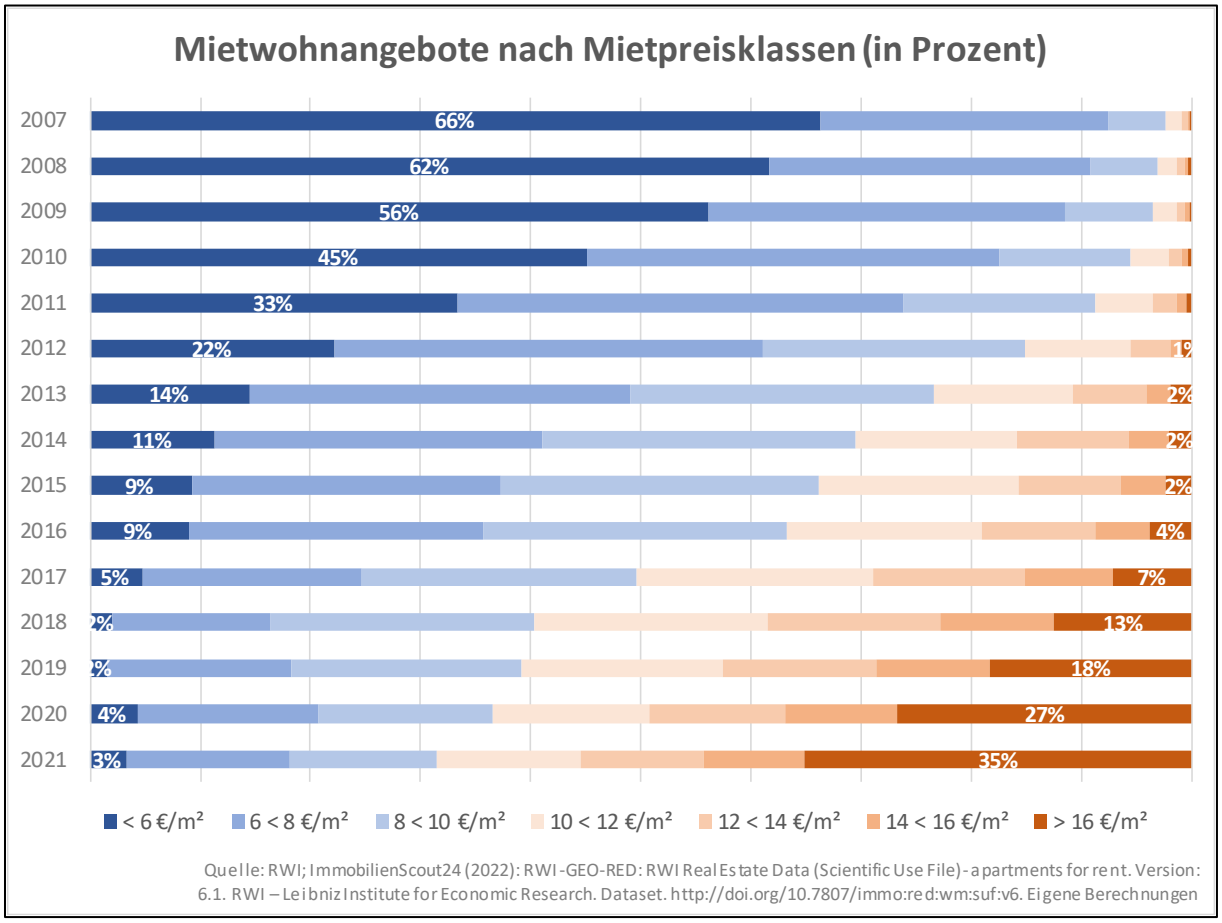
Abbildung 10: Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial nach Haushaltsgröße und Wohnungsgröße in Berlin (2018)



5 Welchen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente?

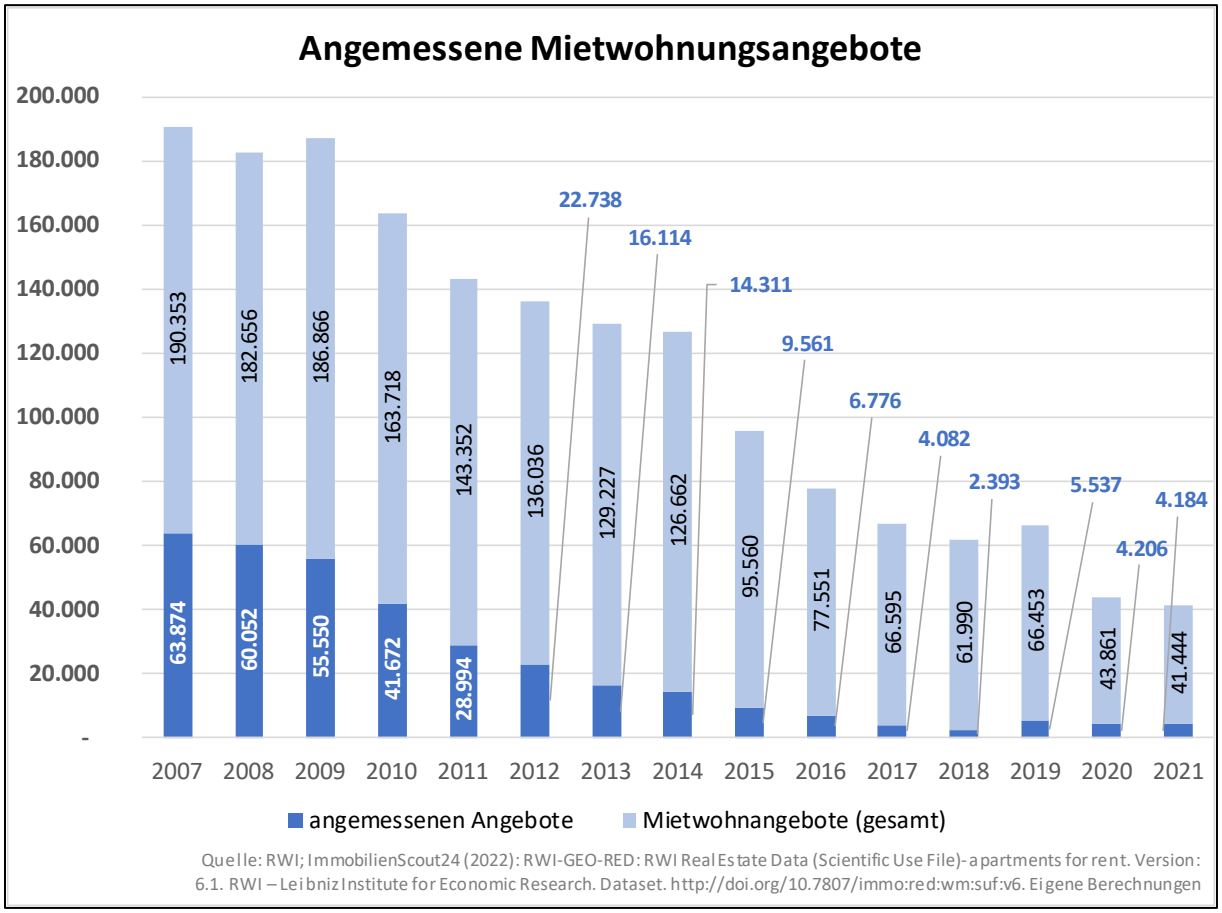
In der Realität des Berliner Wohnungsmarkts ist die hohe Mietkostenbelastung vieler Haushalte nicht nur auf die fehlenden Wohnungsangebote mit passenden Wohnungsgrößen, sondern vor allem auf die hohen Quadratmeterpreise der Wohnungsangebote zurückzuführen. Eine Analyse der Angebotsdaten des Internetportals ImmobilienScout24 belegt diese Entwicklung über die letzten Jahre. So hat sich der Anteil von Wohnungsangeboten mit Mietpreisen von unter 6 €/m² (nettokalt) von 66 Prozent aller Angebote im Jahr 2007 auf lediglich 3 Prozent im Jahr 2021 reduziert.

Abbildung 11: Mietwohnungsangebote (Internetportale) nach Mietpreisklassen in Berlin (2007 bis 2021)



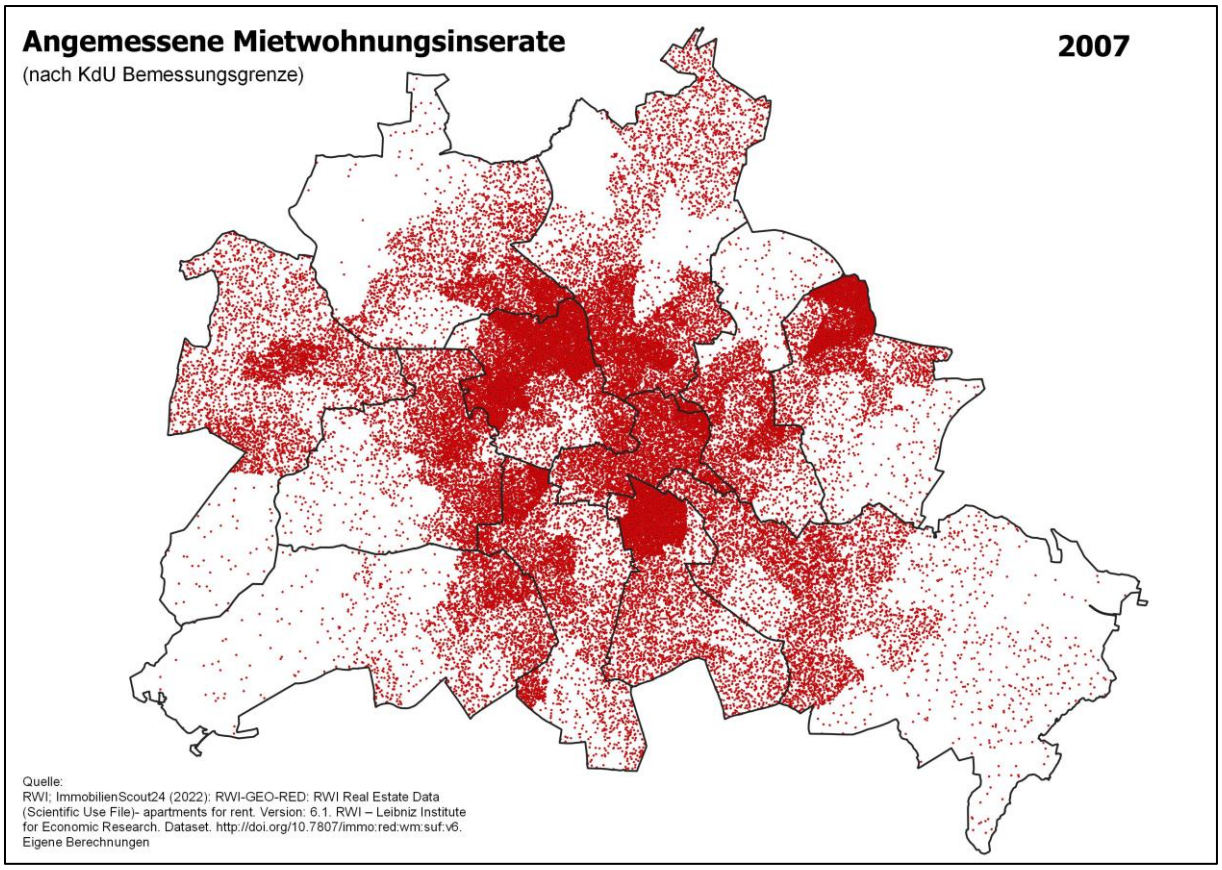
Im Gegenzug haben sich die sehr teuren Angebote von über 16 €/m² (die überhaupt erst im Jahr 2013 die Ein-Prozent-Marke überschritten) mit einem Anteil von inzwischen 35 Prozent im Jahr 2021 zur größten Preisklasse bei den Angeboten des Portals entwickelt. Entsprechend gering ist das Potenzial der dortigen Angebote für eine soziale Wohnraumversorgung. Von diesen Veränderungen sind nicht nur alle Haushalte mit geringen Einkommen betroffen, sondern auch die sogenannten Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug, deren Mieten als Kosten der Unterkunft (KdU) zwar von staatlicher Seite übernommen werden, jedoch eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen, um als angemessen zu gelten. Diese Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft werden regelmäßig von der zuständigen Senatsverwaltung in Ausführungsvorschriften (AV Wohnen) festgelegt und angepasst.

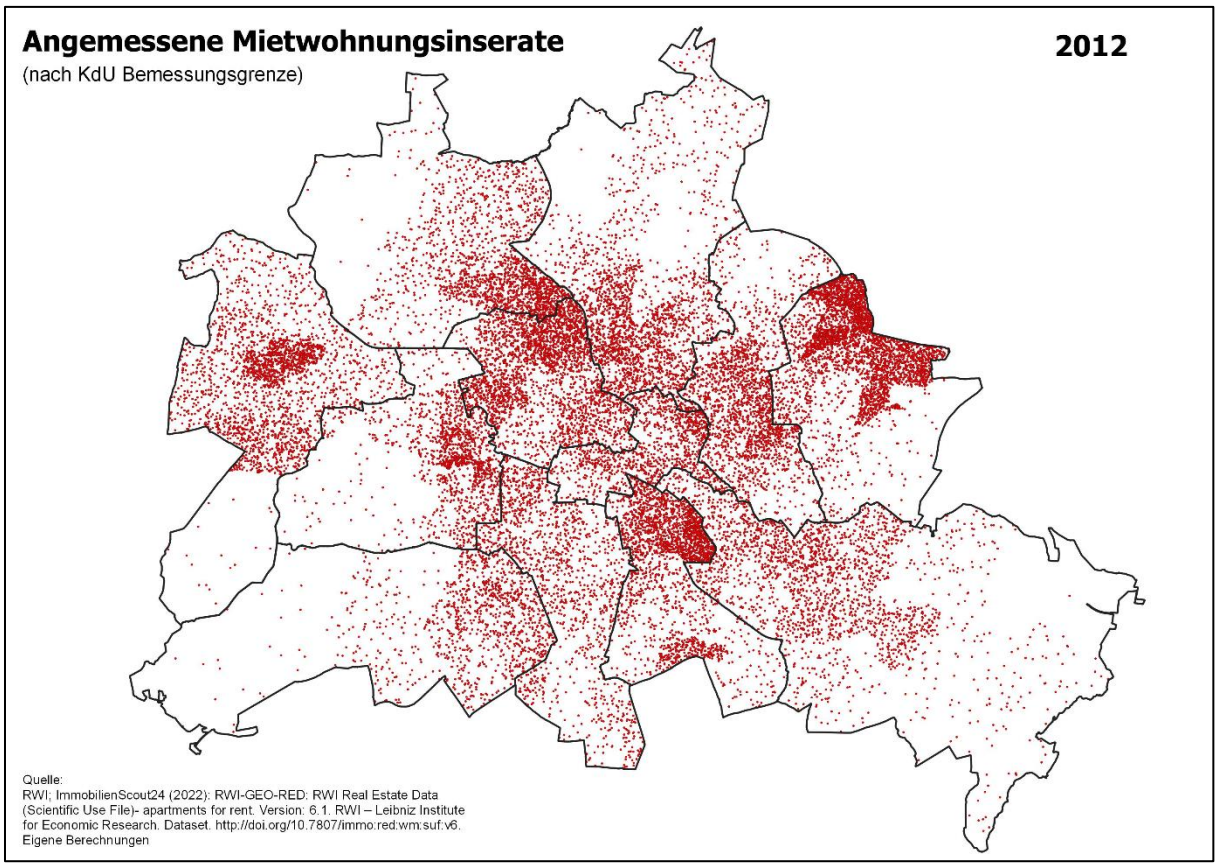
Abbildung 12: Mietwohnungsangebote (Internetportale) innerhalb der Bemessungsgrenzen bei Übernahme der Kosten der Unterkunft in Berlin (2007 bis 2021)

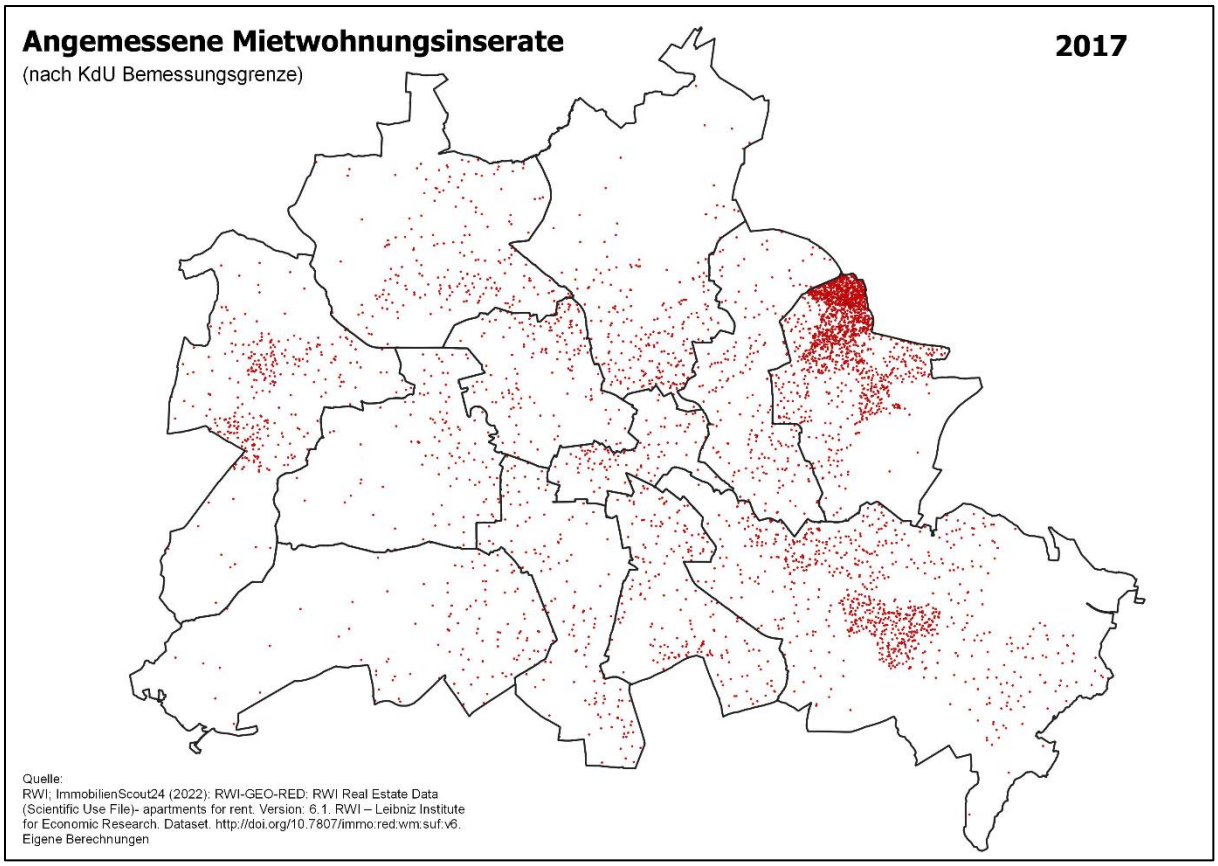


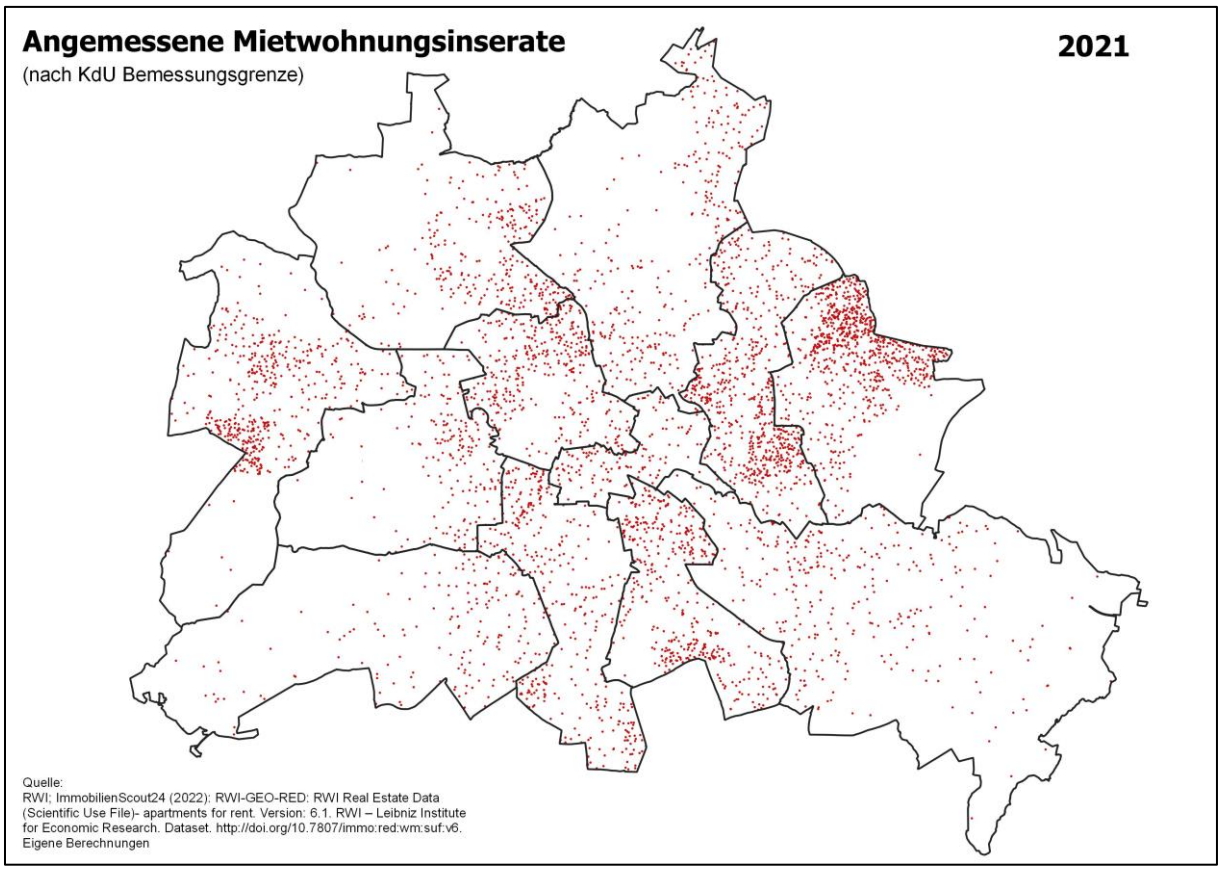
Eine Zeitreihe der «angemessenen» Wohnungsangebote auf dem Immobilienportal ImmobilienScout24 belegt einen drastischen Einbruch. Waren im Jahr 2007 noch fast 64.000 angemessene Wohnungsangebote auf dem Portal zu finden, wurden dort in den Jahren 2020 und 2021 nur noch knapp über 4.000 angemessene Mietwohnungsangebote inseriert (siehe Abbildung 12).

Eine Analyse der räumlichen Verteilung von angemessenen Mietwohnungsangeboten verweist auf einen sehr ungleichen Verlauf der Veränderungen. Konzentrierten sich vor allem in den Jahren des entspannten Wohnungsmarkts die angemessenen Mietwohnungsangebote in den Innenstadtbezirken wie Kreuzberg, Wedding oder auch Neukölln (2007), wiesen zwischenzeitlich die Großsiedlungen an der Peripherie der Stadt die höchste Dichte der weniger gewordenen preisgünstigen Angebote auf (2012, 2017), um sich letztendlich auch dort «auszuschleichen» (2021). Dieser massive Rückgang an Mietwohnungsangeboten, die sich innerhalb der jeweils geltenden KdU-Bemessungsgrenzen bewegen, kann auch darauf zurückgeführt werden, dass günstige Wohnungen keiner Annonce im Internet benötigen, um schnell Abnehmer*innen zu finden. Hier finden sich allem hochpreisige Angebote. Allerdings bieten solche Portale die am einfachsten zugänglichen Marktinformationen, die eine Wohnungssuche jenseits von Beziehungsnetzwerken und spezialisierten Marktkenntnissen ermöglichen.


Angemessene Mietwohnungsinserate
(nach KdU Bemessungsgrenze)
2007
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)
2012
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)
2017
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)
2021
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

Ein Vergleich der Zusammensetzung der Wohnungsangebote und der entsprechenden Wiedervermietungsmieten auf ImmobilienScout24, von Vonovia und den landeseigenen Wohnungsunternehmen verweist darauf, wie unterschiedlich die Beiträge dieser Segmente des Wohnungsmarkts für die soziale Wohnraumversorgung in Berlin sind.

Während von der Gesamtheit der Inserate auf dem Immobilienportal im Jahr 2021 lediglich 11 Prozent in der Mietpreisklasse unter 7,00 €/m² lagen, betrug dieser Anteil bei den Berliner Wiedervermietungsangeboten von Vonovia immerhin 25 Prozent. Vergleichbare Wohnungsmieten werden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen jedoch zu mehr als 60 Prozent angeboten, was die herausgehobene Bedeutung öffentlicher Wohnungsbestände für die soziale Wohnungsversorgung deutlich macht.

Abbildung 13a: Vermietungsangebote (ImmobilienScout 24) in Berlin (2017 bis 2021)

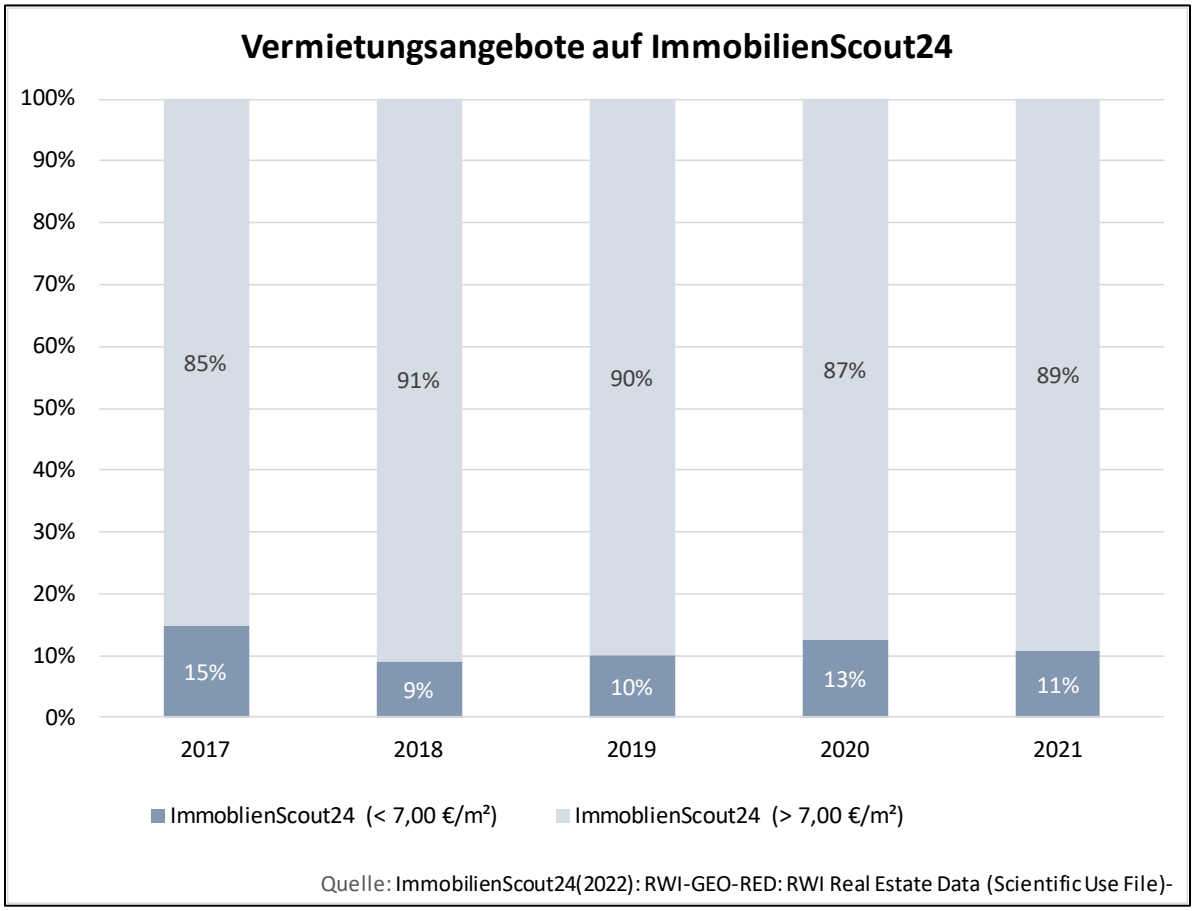


Abbildung 13b: Vermietungsangebote (Vonovia) in Berlin (2017 bis 2021)

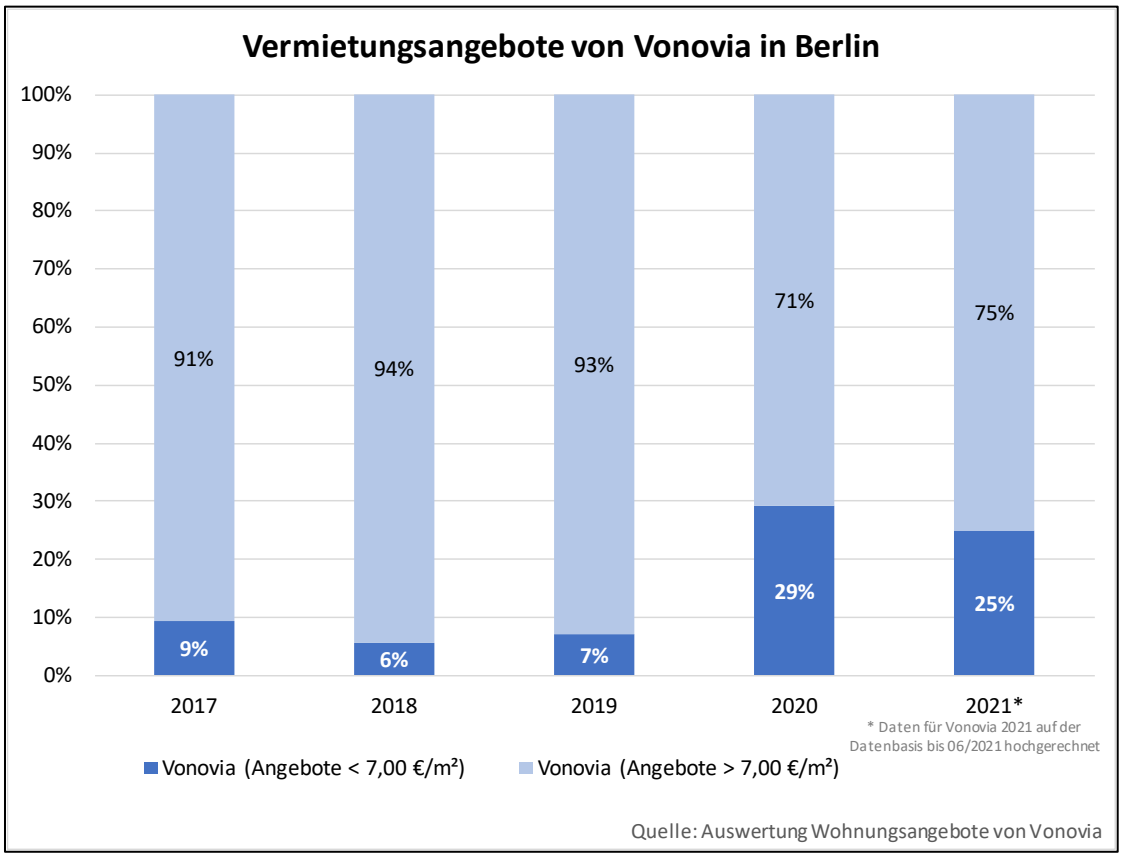
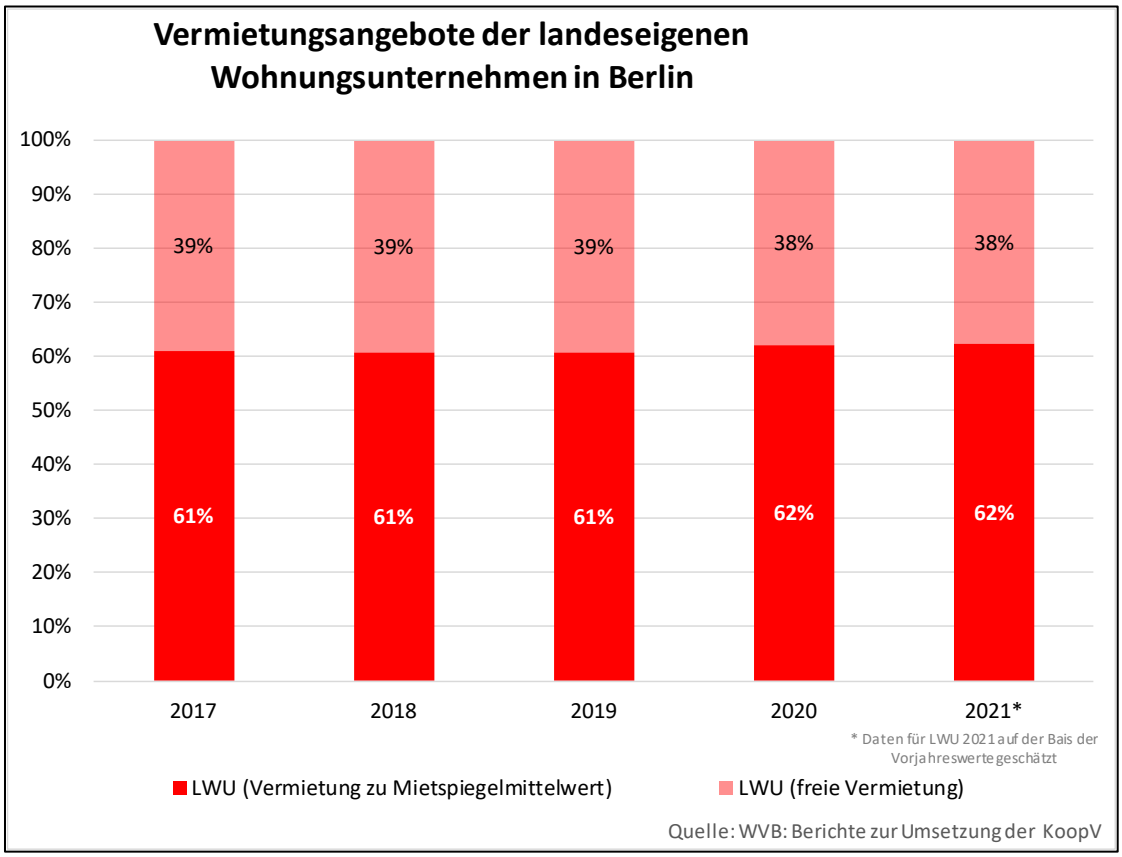


Abbildung 13c: Vermietungsangebote (LWU) in Berlin (2017 bis 2021)



Ein Vergleich der Mietpreisentwicklung in den Berliner Beständen der Vonovia und der landeseigenen Wohnungsunternehmen zeigt einen deutlichen Unterschied: Während die Bestandsmieten von Vonovia den stadtweiten Mittelwert der Bestandsmiete in fast allen Jahren übersteigen, liegen die mittleren Bestandsmietpreise der landeseigenen Wohnungsunternehmen deutlich darunter. Vor dem Hintergrund strukturell ähnlicher Bestände ein deutliches Zeichen für die sozial ausgerichtete Bewirtschaftung der öffentlichen Wohnungsbestände.

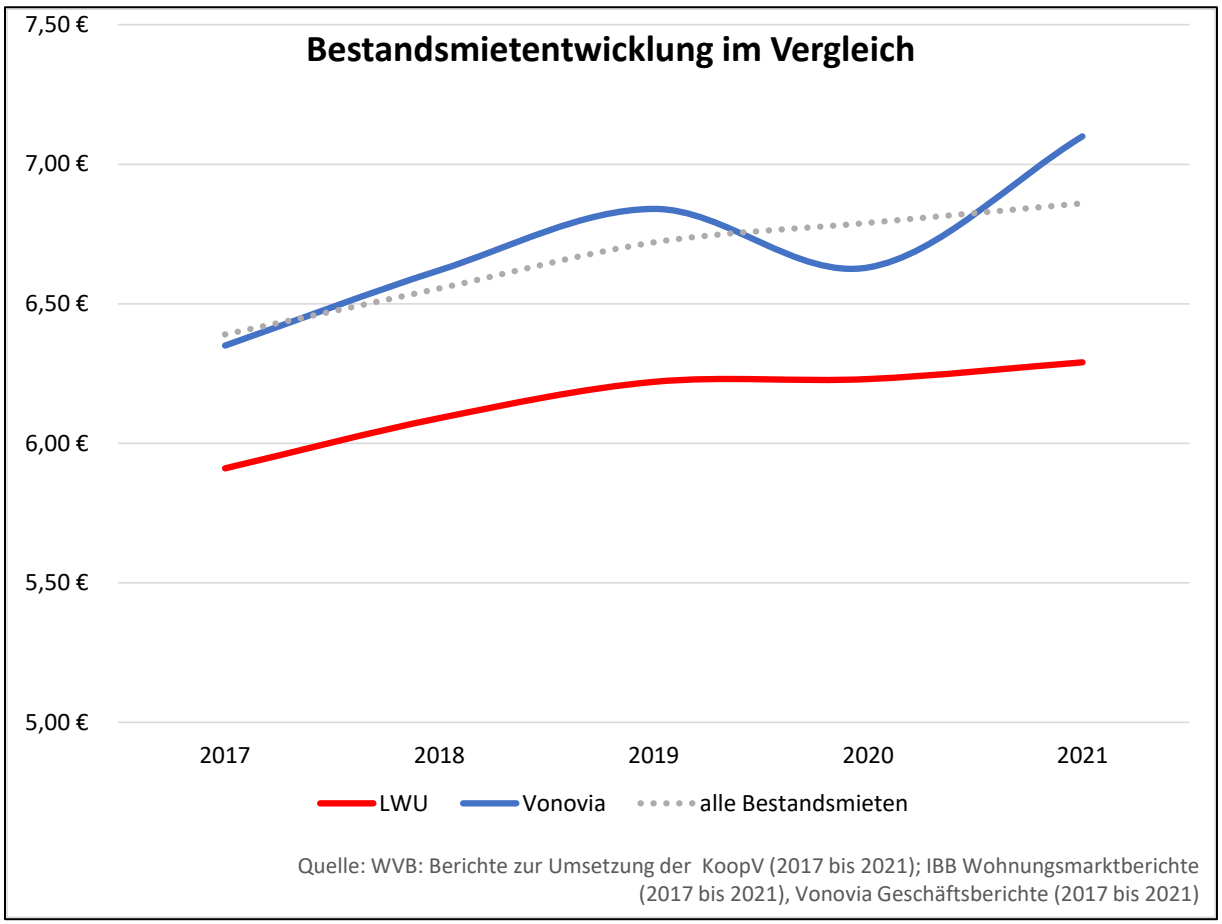
Tabelle 2: Bestandsmietentwicklung im Vergleich (durchschnittliche Nettokaltmiete)

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**Veränderung 2017 bis 2021**
LWU	5,91 €	6,09 €	6,22 €	6,23 €	6,29 €	**+ 6,4%**
Vonovia	6,35 €	6,62 €	6,84 €	6,63 €	7,10 €	**+ 11,8%**
alle Bestandsmieten	6,39 €	6,56 €	6,72 €	6,79 €	6,86 €	**+ 7,4%**

Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV (2017 bis 2021); IBB Wohnungsmarktberichte (2017 bis 2021), Vonovia Geschäftsberichte (2017 bis 2021)

Ein Vergleich der Bestandsmietentwicklung verweist auf eine überdurchschnittliche Steigerungsdynamik in den Vonovia-Beständen. Während sich die durchschnittlichen Bestandsmieten zwischen 2017 und 2021 um 7,4 Prozent erhöht haben, lag der Vergleichswert für die über 40.000 Wohnungen der Vonovia in Berlin mit 11,8 Prozent deutlich über der allgemeinen Steigerungsrate. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen hingegen blieben mit einer Steigerung von 6,4 Prozent unter der allgemeinen Mietpreisentwicklung in der Stadt.

Abbildung 14: Bestandsmietentwicklung verschiedener Wohnungsmarktsegmente in Berlin (2017 bis 2021)



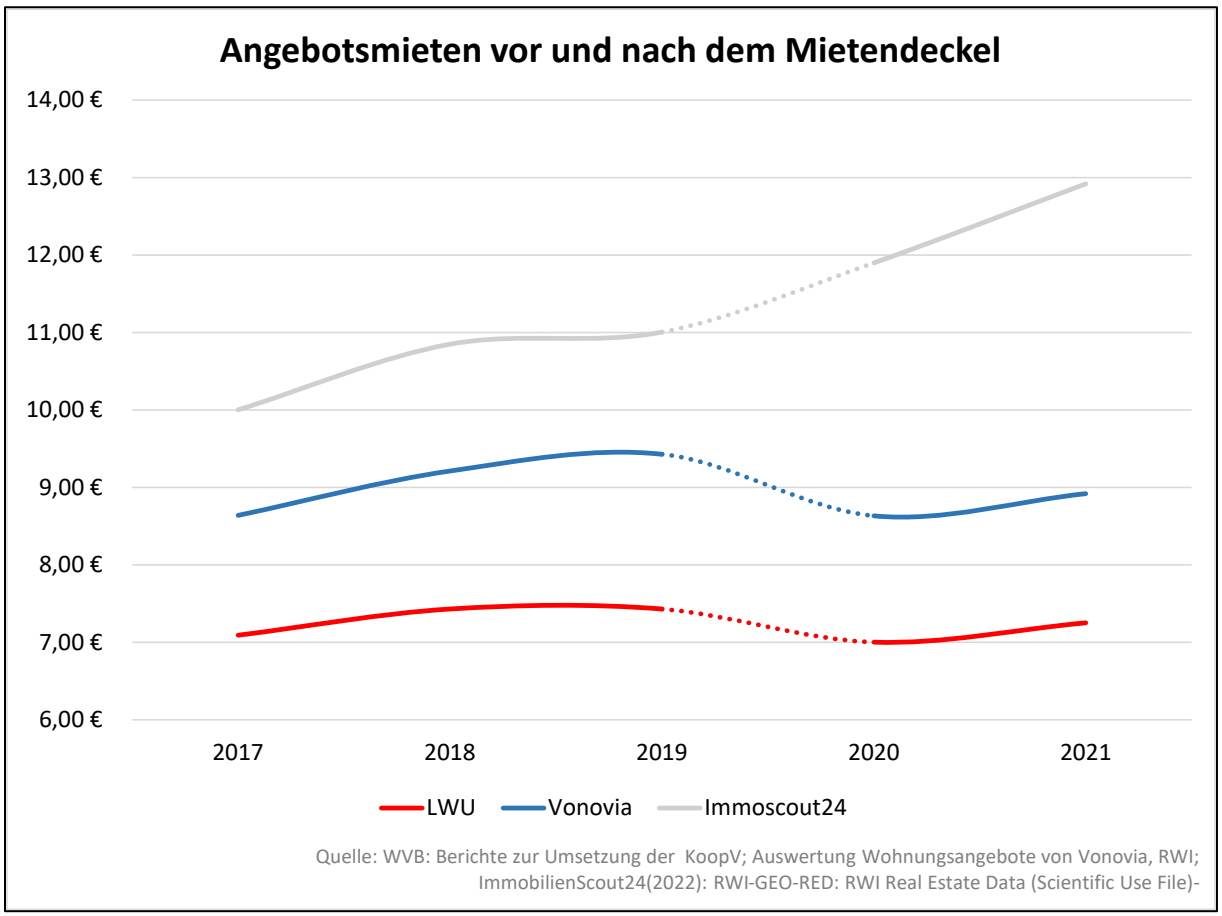
Die überdurchschnittlichen Steigerungen der Vonovia-Mieten sind neben modernisierungsbedingten Mietsteigerungen auch auf die höheren Neuvermietungsmieten zurückzuführen. Während die Neuvermietungsmieten bei den LWU in den letzten Jahren im Durchschnitt 1,09 €/m² über den Bestandmieten lag, wurden von Vonovia bei der Wiedervermietung im Durchschnitt ein Aufschlag von 2,26 €/m² verlangt.

Tabelle 3: Neuvermietungsdifferenz im Vergleich

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**Durchschnitt 2017 bis 2021**
LWU	1,18 €	1,34 €	1,21 €	0,77 €	0,96 €	**1,09 €**
Vonovia	2,29 €	2,59 €	2,59 €	2,00 €	1,82 €	**2,26 €**

Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV (2017 bis 2021); Vonovia Geschäftsberichte (2017 bis 2021)

Abbildung 15: Wiedervermietungsnieten in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten in Berlin (2017 bis 2021)



Das Vermietungsverhalten der LWU und der kommerziellen Wohnungsunternehmen unterscheidet sich nicht nur in der Mietpreisgestaltung, sondern auch in der Stabilität des Angebotsvolumens. Mit Blick auf den zeitlichen Verlauf der Mietwohnungsangebote zeigt sich sowohl in der Gesamtheit der ImmobilienScout24-Angebote als auch bei den Vonovia-Angeboten, dass die veränderten Auflagen des Mietdeckels einen kleinen Effekt hatten und den Anteil der Wohnungen unter 7,00 €/m² jeweils anstiegen ließen. Besonders deutlich sieht man diese bei den Vonovia-Angeboten. Lag der Anteil der Mietangebote von unter 7,00 €/m² in den Jahren 2018 und 2019 noch unter den Anteilen der ImmobilienScout24-Gesamtheit, so befand er sich in den letzten zwei Jahren deutlich darüber. Ob das eine kurzfristige Reaktion auf die wohnungspolitischen Debatten in Berlin war oder für eine langfristig angelegte Neuorientierung der Vermietungspraxis steht, kann aufgrund der besonderen Ausnahmesituation in den letzten Jahren (Mietendeckel und Corona) nicht abschließend beurteilt werden. Durchgehend

stabil hingegen ist der Anteil der Wiedervermietungen zu den WBS-Konditionen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die im Rahmen der Kooperationsvereinbarungen (KoopV) klare Vorgaben des Landes Berlin umsetzen.

Diese Stabilität der öffentlichen Wohnungsbewirtschaftung wird auch in den unterschiedlichen Reaktionen auf den Mietendeckel deutlich. Während die LWU auch in den Jahren seines Bestands ein relativ stabiles Wiedervermietungsgeschehen aufwiesen, waren sowohl in der Gesamtheit der ImmobilienScout24-Angebote als auch bei Vonovia in den Jahren 2020 und 2021 deutliche Rückgänge bei den Angeboten zu beobachten.

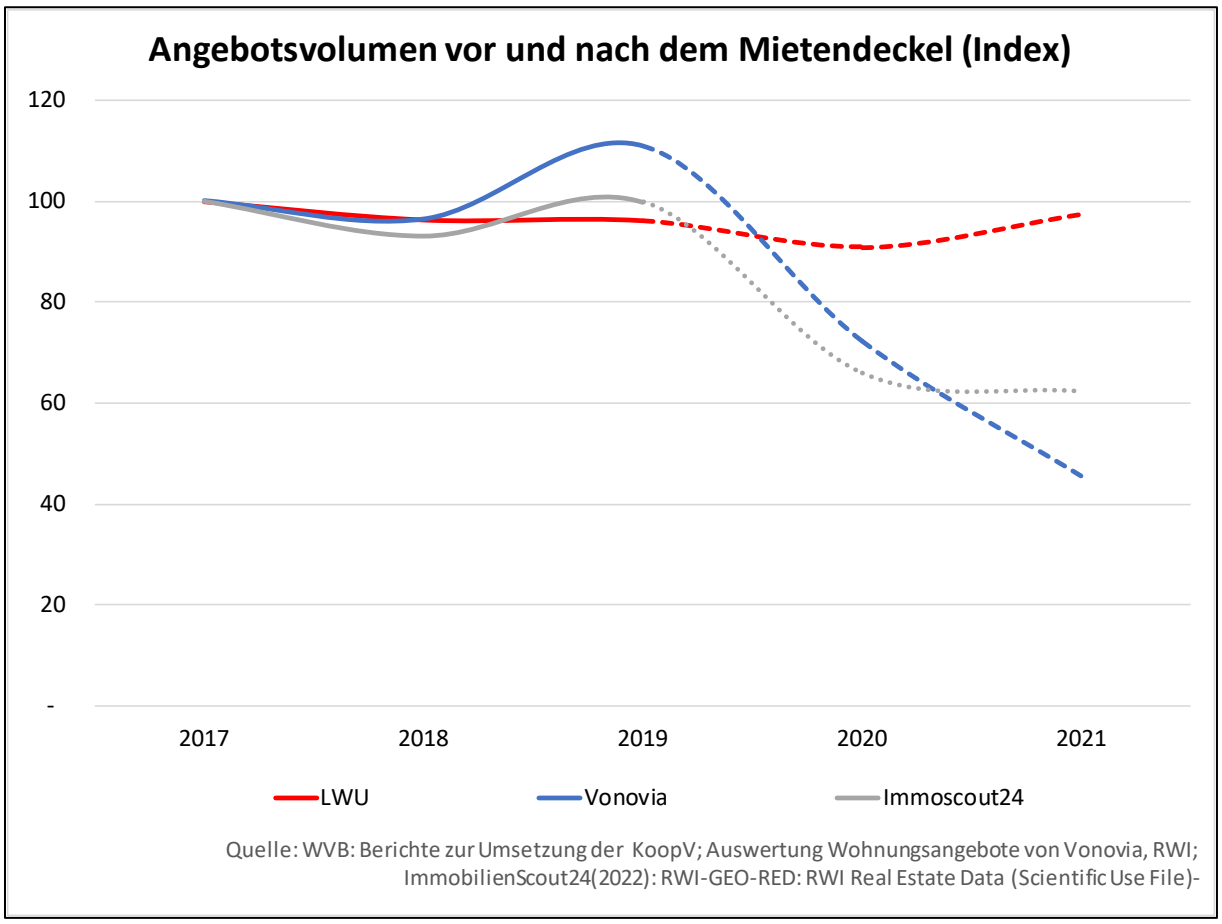
Tabelle 4: Umfang der Wiedervermietungsangebote zwischen 2017 und 2021

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
ImmobilienScout24	66.595	61.990	66.453	43.861	41.444
Vonovia	1.894	1.825	2.099	1.370	862
LWU	15.813	15.226	15.201	14.368	15.400

Quelle: WVB: Berichte zur Umsetzung der KoopV (2017 bis 2021); Vonovia Geschäftsberichte (2017 bis 2021); RWI-ImmobilienScout24(2022): RWI-GEO-RED: RWI Real Estate Data (Scientific Use File)

Der Verlauf der Reaktionen auf den Berliner Mietendeckel zeigt zwei unterschiedliche Muster: Stabilität bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die trotz Mietendeckel und Corona ein eher gleichbleibendes Angebotsvolumen aufwiesen, und die sehr drastischen Einschnitte bei den Portal- und Vonovia-Angeboten (siehe Abbildung 16). Die Reaktion der Anbieter auf ImmobilienScout24 und auch von Vonovia zeigen deutlich, dass private Wohnungsunternehmen offensichtlich nicht bereit sind, Einbußen bei den zu erwartenden Mieterträgen zu akzeptieren und Wohnungsangebote lieber zurückstellen oder über weniger transparente Wege vermieten, als sie zu den öffentlich regulierten Mietpreisen anzubieten.

Abbildung 16: Volumen der Wiedervermietungsangebote in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten in Berlin (2017 bis 2021)



Mit der Angebotsreduktion vieler Marktakteure hat die Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für die Wohnungsversorgung in Berlin zugenommen. Lag die Gesamtzahl der Mietangebote auf der ImmobilienScout24-Platform 2017 noch beim 4,2-Fachen der öffentlichen Wohnungsangebote, haben die 2021 über die Plattform angebotenen Wohnungen nur noch den 2,7-fachen Umfang der LWU-Angebote. Auch die Bedeutung der Vonovia-Bestände für das Wiedervermietungsgeschehen hat sich im Vergleich zu den Angeboten der landeseigenen Wohnungsunternehmen deutlich verschlechtert. Betrug das Angebotsvolumen von Vonovia gegenüber den LWU-Angeboten im Jahr 2017 noch 12 Prozent, reduzierte sich dieser Wert im Jahr 2021 auf gerade einmal 6 Prozent. Im Vergleich der Bestandgrößen im Jahr 2021 (LWU: 340.000 Wohnungen / Vonovia: 45.000 Wohnungen) liegt das Wiedervermietungsvolumen von Vonovia und damit der Beitrag zur Wohnversorgung von bisher unversorgten Haushalten deutlich hinter den zu erwartenden Anteilen von 13 Prozent zurück.

Sowohl die Preisstrukturen der angebotenen Wohnungen als auch das Wiedervermietungsverhalten verweisen auf eine gestiegene Bedeutung der durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen verwalteten öffentlichen Bestände. Insbesondere die Anforderungen der sozialen Wohnraumversorgung setzen eine dauerhafte Bewirtschaftung voraus, die sich nicht auf die Optimierung der Erträge beschränkt. Dies jedoch kann von den privaten Wohnungsunternehmen und Immobilienkonzernen nicht erwartet werden.

Fazit

Die zentralen Erkenntnisse dieser Betrachtung von Wohnungsmarktentwicklungen und der Wohnungsversorgung in Berlin lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Analyse der Mietentwicklungen und Veränderungen des Berliner Wohnungs-wesens in den 30 Jahren seit der Wiedervereinigung zeigen einen dynamischen Verlauf, der nicht einseitig auf einzelne Einflussfaktoren zurückzuführen ist.
- Ein Vergleich von Angeboten und Nachfrage mit den Mietentwicklungen zeigt deutlich, dass sich die Mietsteigerungen nicht vorrangig auf fehlenden Wohnungsneubau zurückzuführen lassen. Stattdessen sind auch a) die drastische Reduktion sozial gebundener Bestände, b) die durch die Privatisierungspolitik beschleunigte Durchsetzung einer Dominanz privater (überwiegend gewinnorientierter) Wohnungsanbieter sowie c) die hohe Ertragserwartungen auf einem überhitzten Grundstücksmarkt als zentrale Erklärungselemente zu berücksichtigen.
- Die soziale Versorgungslücke liegt mit 760.000 Wohnungen deutlich über den Zielzahlen und Potenzialen der vom Senat verfolgten Neubaustrategie. 48 Prozent der Mieterhaushalte bezahlen bereits jetzt mehr Miete, als sie sich leisten können (ihre Mietkostenbelastung liegt bei über 30 Prozent ihres Einkommens). Die große Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten erschwert durch die sehr geringen Anteile von angemessenen und leistbaren Angeboten a) den Zugang von Haushalten mit geringen Einkommen zur Wohnversorgung, löst b) Lock-in-Effekte durch die hohen Transaktionskosten möglicher Umzüge aus und verstärkt c) den Verdrängungsdruck auf die Bestandsbewohnerschaft.
- Steigende Mietpreise, unberechenbare Reaktionen auf die Veränderung von politischen Rahmenbedingungen und ein nur geringer Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung prägen das Bewirtschaftungs- und Vermietungsverhalten vieler privater Anbieter und kommerzieller Wohnungsunternehmen. Dem stehen stabile, aber im Umfang beschränkte Versorgungsleistungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (ca. 15.000 Wiedervermietungen pro Jahr) gegenüber.
- Verstärkter Neubau bietet insbesondere für das Problem der unzureichenden Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigem Einkommen keine Lösung, da sich a) die aus Modellannahmen zu erwartende Entspannung durch verstärkten Neubau nicht in

den Mietpreisen niederschlägt, b) sich Mieteffekte durch Neubau erst beim Erreichen eines reales Überangebots mit hohen Leerstandsquoten einstellen und damit im Zielkonflikt zu klimapolitischen Anforderungen stehen sowie c) die Angebotserweiterungen sich zunächst nur auf die Höchstmieterwartungen auswirken und Verbesserungen der Versorgungslage in Bezug auf günstigen Wohnraum kaum zu erwarten sind.

Angesichts beschränkter Regulierungspotenziale und begrenzter Neubaueffekte sind die wohnungspolitischen Optionen deutlich eingeschränkt. Eine soziale Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen erfordert unterdurchschnittliche Mietpreise, die unter den aktuellen Marktbedingungen nur durch hohe Subventionen oder deutlichen Ertragsverzichte erreicht werden können. Eine dauerhafte soziale Wohnungsversorgung setzt deshalb dauerhaft gebundene Bestände mit sozialer Bewirtschaftung voraus (und wird von ökonomisch-rational agierenden Wohnungsunternehmen nicht zu erwarten sein). In der Gesamtbetrachtung sieht es so aus, als wäre eine deutliche Erweiterung der kommunalen Bestände der nachhaltigste und effektivste Weg, um die soziale Wohnraumversorgung zu verbessern.

Glossar

Angebotsmieten sind die Mietpreise die beim Neuabschluss eines Mietvertrages von den Vermietenden aufgerufen werden. In wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Debatten werden auch die Begriffe Wiedervermietungsmieten und Marktmieten als synonyme für die Mietpreis beim Abschluss eines neuen Mietvertrages genutzt. Für die Festlegung von Mietpreisen in neuen Mietverträgen gibt es grundsätzlich keine mietrechtlich fixierten Beschränkungen. Mit der Einführung der Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungs-gesetz 2015) sind die Länder ermächtigt, Gebiete mit angespannter Wohnungsmarktlage auszuweisen, in denen die „Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichs-miete höchstens um 10 Prozent übersteigen" darf (MietNovG Art. 1) . In Berlin gilt diese Regelung seit dem Erlass der Mietbegrenzungsverordnung 2015.

Bestandsmieten sind die Mietpreise, die von Haushalten mit bereits bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden. Sie unterliegen grundsätzlich den mietrechtlichen Schranken für Mieterhöhungen. Bis zum Jahr 2001 wurden die möglichen Mieterhöhung in laufenden Mietverträgen durch das Miethöhegesetz (MHG) geregelt, seit 2001 werden die inhaltlich gleichlautenden Beschränkungen der Mieterhöhung durch das BGB 558 § geregelt. Demnach sind Mieterhöhungen nur bis ortüblichen Vergleichsmiete (also die „üblichen Entgelte … für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage" BGB §558 Abs.2) zulässig. Darüber hinaus beschränkt der Gesetzgeber die derart begründeten Mieterhöhungen auf maximal 20 Prozent in drei Jahren, in Städten mit angespannter Wohnungsmarktlage auf maximal 15 Prozent in drei Jahren (BGB §558 Abs. 3). Berlin wurde seit 2015 mit den entsprechenden Rechtsverordnungen stadtweit als Gebiet mit angespannter Wohnungsmarktlage ausgewiesen (Mietbegrenzungsverordnung 2015 und 2020). Statistisch erfasst werden Bestandsmieten über die alle vier Jahre stattfindenden Sonderbefragungen im Rahmen der Mikrozensuserhebungen und in den alle zwei Jahren durchzuführenden Erhebungen zur Erarbeitung des Berliner Mietspiegels. Die in dieser Auswertung benutzten Daten beziehen sich auf die Mietspiegelerhebungen (die Jahreswerte zwischen den Erhebungen wurden aus den jeweils vorliegenden Mietspiegeldaten imputiert).

Einkommensklassen: Die Grundlage für die Berechnung der Einkommensklassen bildet das Haushaltsnettoeinkommen. Die hier genutzten Einkommensklassen beziehen sich auf das Medianeinkommen aller Einkommen, und werden nach ihrem relationalen Abstand zum Medianeinkommen in insgesamt sechs Gruppen zusammengefasst: <60 % des Medians (relative Armutsgrenze), 60 – <80 % des Medians, 80 – <100 % des Medians, 100 – <120 % des Medians, 120 – <140 % des Medians und >140 % des Medians. Über die Bildung von sogenannten Äquivalenzeinkommen werden die unterschiedlichen Haushaltesgrößen dabei systematisch berücksichtigt.

Kosten der Unterkunft (KdU): Als Kosten der Unterkunft werden in der Sozialgesetzgebung insbesondere die wohnungsbezogenen Aufwendungen der Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug bezeichnet. Da sich die Grundsicherungsbeträge der Bedarfsgemeinschaften am Existenzminimum orientieren, müssen die Kosten der Unterkunft grundsätzlich und vollständig durch die Träger der Transferleistungen übernommen werden, so lange die Wohnkosten als „angemessen" gelten. Da sich Wohnungsversorgungssituationen zwischen den Städten und Regionen unterscheiden, werden die Bemessungsgrenzen der Angemessenheit in kommunalen Regelwerken und Ausführungsvorschriften festgelegt.

Leistbarkeitsgrenze: Das Konzept der Leistbarkeit setzt die Wohnkosten ins Verhältnis zu den jeweiligen Haushaltseinkommen. Ob eine so ermittelte Wohnkostenbelastung – also der prozentuale Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen – als leistbar gilt, ist das Ergebnis von sozialpolitischen Diskussionen und wohnungswirtschaftlichen Standards. Aktuell gilt eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent sowohl in sozialpolitischen Fachdiskussionen als auch in der Vermietungspraxis der Wohnungswirtschaft als Leistbarkeitsgrenzen. So überprüfen Vermieterinnen und Vermieter z.B. die Zahlungsfähigkeit der Mietsuchenden über Einkommensnachweise und orientieren sich dabei an der Drittel-Regel, nach der die gesamten Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens betragen sollte. In wohnungspolitischen Instrumenten, die sich an der Leistbarkeit orientieren, werden je nach Intention unterschiedliche Berechnungswege verfolgt. So soll sich in Berlin die Kappung der Modernisierungsumlage der landeseigenen Wohnungsunternehmen künftig an 30 Prozent Mietkostenbelastung bezogen auf die Bruttokaltmiete orientieren (Koalitionsvertrag Berlin 2021: 23). In den Bestimmungen zur Zahlung eines Mietzuschusses für Haushalte im Sozialen Wohnungsbau wird die Leistbarkeit von 30 Prozent auf der Bruttowarmiete bezogen. In den aktuellen Vereinbarungen des Bündnis für Neubau und bezahlbare Mieten wiederum orientiert sich die Leistbarkeitsgrenze an der Nettokaltmiete. Da Mieterinnen und Mieter regelmäßig die gesamten Mietkosten zu tragen haben, ist aus einer sozialpolitischen Perspektive eine Orientierung der Leistbarkeit an der Bruttowarmmiete konsequent und wird auch in dieser Stellungnahme so verwendet.

Medianeinkommen: Medianwerte sind Mittelwerte, die eine Gesamtheit von Daten in zwei gleich große Hälften teilen. Im Gegensatz zu Durchschnittswerten sind Medianwerte statistisch robuster, weil sie nicht so stark von Extremwerten (z.B. durch Anstieg von sehr wenigen sehr hohen Einkommen) beeinflusst werden.

Mietkostenbelastung: Die Mietkostenbelastung oder auch Mietbelastungsquote gibt an, welcher Anteil des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgegeben werden muss. Die mittlere Mietkostenbelastung in Berlin lag im Jahr 2018 bei 29,3 Prozent. Das heißt, die Hälfte aller Haushalte in Mietwohnungen hatte eine Mietkostenbelastung von 29,3 Prozent oder mehr. Knapp 48 Prozent aller Haushalte in Mietwohnungen hatten eine Mietkostenbelastung über

30 Prozent zu tragen. Fast 24 Prozent mussten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Mieten ausgeben (Holm et al. 2021: 48).

Wohngeld: Ist ein Subjektförderinstrument der Sozial- und Wohnungspolitik, bei der Haushalte mit geringen Einkommen in Abhängigkeit ihrer Mietkosten einen Zuschuss erhalten, um ihre Mietkosten zu tragen. Die amtlich gesetzten Einkommensgrenzen betreffen nur einen kleinen Anteil der Bevölkerung, weil Transferleistungsbeziehende von Wohngeldzahlungen ausgeschlossen sind. Wohngeld ist ein Instrument mit einer nur geringen Reichweite. In Berlin erhalten etwa 21.000 Haushalte Wohngeldzahlungen. Das entspricht etwa 1,3 Prozent aller Mieterhaushalte in Berlin.

Versorgungsbedarfe: Versorgungsbedarfe bezeichnen die Gesamtheit der mit Wohnungen zu versorgenden Haushalte. Neben einem abstrakten bzw. absoluten Versorgungsbedarf können Versorgungsbedarfe nach spezifischen Anforderungen wie der Haushaltsgröße, notwenigen Ausstattungen wie etwa Barrierefreiheit und nach den Kriterien der Leistbarkeit präzisiert werden. Die Analyse sozialer Wohnversorgungsbedarfe berücksichtigt die Haushaltsgröße und die Einkommen der Haushalte und fragt danach, wie viele Wohnungen mit einer jeweiligen Mindestgröße zu welchen Maximalmieten benötigt werden, um allen Haushalten eine leistbare Wohnversorgung zu sichern.

Versorgungspotentiale: Die Versorgungspotentiale beschreiben die Gesamtheit der Wohnungen, die für eine Versorgung von Haushalten zur Verfügung stehen. Versorgungspotentiale können nach Größe, maximalen Mietpreisen und besonderen Anforderungen spezifiziert werden. Ein Versorgungspotential ist dabei eine abstrakte Größe, die beschreibt, ob die entsprechenden Wohnungen überhaupt zur Verfügung stehen. Das Wohnversorgungspotential unterstellt dabei eine ideale Verteilung der Wohnungen nach Größen, Mietpreisen und Bedarfen. Liegt auch unter den Bedingungen der Idealverteilung das Versorgungspotential unter den Versorgungspotentialen bestehen Versorgungslücken, die nicht durch eine bessere Verteilung, sondern nur über strukturelle Veränderungen von Angebot und Nachfrage geschlossen werden können.

Wohnversorgungsquote: Als Wohnversorgungsquote wird das Verhältnis von Haushalten und Wohnungen zu einem gegebenen Zeitpunkt beschreiben. Dabei wird gefragt, ob grundsätzlich genügend Wohnungen für die Haushalte zur Verfügung stehen. Eine Ausgeglichene Anzahl von Wohnungen und Haushalten würde einer Wohnversorgungsquote von 100 Prozent entsprechen. Die Wohnversorgungssituation in Berlin ist seit 2004 durch eine negative Wohnversorgungsquote gekennzeichnet. Aktuell stehen für 2.033.700 Haushalte nur 1.983.000 Wohnungen zur Verfügung. Die Wohnversorgungsquote liegt bei 97,5 Prozent und verweist auf einen absoluten Wohnungsmangel in Berlin (IBB 2021: 10).

Quellen und Literatur

Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII (AV-Wohnen), Fassung vom 7. Juni 2005

Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 10. Februar 2009

Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 16. Juni 2015

Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 2. Februar 2021

Guthmann Immobilien (2022): Berlin Immobilien Report 2022, unter: https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/.

Hans-Böckler-Stiftung (2021): Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile, unter: www.boeckler.de/pdf_fof/103614.pdf.

Holm, Andrej/Regnault, Valenti/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme, Hans-Böckler-Stiftung, Working Paper 222, Düsseldorf.

Investitionsbank Berlin (2008): IBB-Wohnungsmarktbericht 2007, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2009): IBB-Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2010): IBB-Wohnungsmarktbericht 2009, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2011): IBB-Wohnungsmarktbericht 2010, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2012): IBB-Wohnungsmarktbericht 2011, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2013): IBB-Wohnungsmarktbericht 2012, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2014): IBB-Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2015): IBB-Wohnungsmarktbericht 2014, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2016): IBB-Wohnungsmarktbericht 2015, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2017): IBB-Wohnungsmarktbericht 2016, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2018): IBB-Wohnungsmarktbericht 2017, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2019): IBB-Wohnungsmarktbericht 2018, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2020): IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin.

Investitionsbank Berlin (2021): IBB-Wohnungsmarktbericht 2020, Berlin.

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, unter: http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v6.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/Investitionsbank Berlin (2002): Der Berliner Wohnungsmarkt. Entwicklungen und Strukturen 1991–2000, Berlin, unter: www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht_1991bis2000.pdf.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/Investitionsbank Berlin (2004): Der Berliner Wohnungsmarkt, Bericht 2003, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/Investitionsbank Berlin (2005): Der Berliner Wohnungsmarkt, Bericht 2004, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/Investitionsbank Berlin (2006): Der Berliner Wohnungsmarkt, Bericht 2005, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/Investitionsbank Berlin (2007): Der Berliner Wohnungsmarkt, Bericht 2006, Berlin.

Anhang:

Methodische Hinweise zu den Mikrozensus-Daten

Allgemeine Informationen

Die hier gezeigten Daten basieren auf einer Auswertung von Mikrozensusdaten aus dem Jahr 2018. Der Mikrozensus ist die größte regelmäßige Bevölkerungsumfrage in Deutschland und gilt aufgrund der gesetzlich festgeschriebenen Auskunftspflicht als verlässliche Datengrundlage. Alle vier Jahre wird der Mikrozensus durch eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation ergänzt, die für die hier verwendeten Daten die Grundlage darstellen.

Einkommensklassen

Die Grundlage für die Berechnung der Einkommensklassen bildet das Haushaltsnettoeinkommen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen diese im Mikrozensus lediglich als Klassen zugrunde, sodass das Einkommen innerhalb der Klasse zunächst geschätzt und anschließend als Pro-Kopf Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet wurde. Anhand des Median Äquivalenzeinkommens wurden nun folgende Einkommensklassen gebildet: <60 % des Medians (relative Armutsgrenze), 60 – <80 % des Medians, 80 – <100 % des Medians, 100 – <120 % des Medians, 120 – <140 % des Medians und >140 % des Medians.

Wohnversorgung

Bei der Frage der Wohnversorgung steht im Vordergrund, wie viele Haushalte mit leistbaren Wohnungen ausgestattet sind. Dabei gelten Wohnungen als leistbar, wenn die Bruttowarmmiete 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt.

Bei der Wohnversorgung lässt sich unterscheiden zwischen der *Realversorgung*, also der tatsächlichen Wohnversorgung und der *Idealversorgung*, also der hypothetischen Versorgungssituation unter der Annahme einer optimalen Verteilung des Wohnraums. Die *soziale Versorgungslücke* beschreibt die Anzahl an Haushalten, die nicht mit einer leistbaren Wohnung versorgt werden können.

Für detaillierte Informationen zu den Berechnungen, siehe Holm et al (2021).

Methodische Hinweise zur Auswertung der ImmobilienScout24 Datensätze

Allgemeine Informationen

Im Folgenden soll die Auswertung der Datensätze „RWI Real Estate Data – Wohnungsmiete“ sowie „RWI Real Estate Data – Wohnungskauf“ umrissen werden. Die Datensätze bilden das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen auf der Online-Plattform ImmobilienScou24 in den Jahren 2007 bis 2021 ab. Der Marktanteil von ImmobilienScout24 beläuft sich nach eigenen Angaben auf 50% aller Immobilienangebote in Deutschland. Damit wäre ImmobilienScout24 die hierzulande größte Online-Plattform für Immobilienangebote.

Relevante Datenfelder und Datenintegrität

Eine Anzeige auf ImmobilienScout24 nennt verschiedene Charakteristiken des beworbenen Objekts und wird von dem*der Nutzer*in der Plattform ausgefüllt. Mietpreise auf ImmobilienScout24 müssen als Angebotspreise verstanden werden, da die Preisangaben nicht bindend sind. Für die meisten Anzeigen in den Datensätzen existiert ein *Angebotspreis* (`mietekalt` bzw. `kaufpreis`). Weitere für die Auswertung des Datensatzes relevante Objektcharakteristiken sind *Wohnfläche* (`wohnflaeche`), *Postleitzahl* (`plz`) und die *Anzahl der Räume* des Objekts (`zimmeranzahl`). Die Namen der entsprechenden Datenfelder sind `hervorgehoben`. Angebote bei denen diese Datenfelder nicht ausgefüllt sind oder die offensichtlich fehlerhafte Werte, wie beispielsweise Nullwerte, enthalten werden nicht in die Auswertung einbezogen. Beide Datensätze umfassen Angebote aus ganz Deutschland. Bei der Auswertung wurde basierend auf der Postleitzahl verifiziert, dass es sich um eine Anzeige in Berlin handelt. Insgesamt wurden so 1987784 Wohnungsmietanzeigen und 1323828 Wohnungskaufanzeigen in Berlin identifiziert deren Datenintegrität gewährleistet ist.

Behandlung von Anzeigenduplikaten

Über die von dem*der Nutzer*in eingetragenen Objektcharakteristiken hinaus weißt ImmobilienScout24 jeder Anzeige den eindeutigen Identifier `obid` zu. Im bereinigten Wohnungsmietdatensatz (Wohnungskaufdatensatz) für Berlin finden sich 111330 (145062) Einträge de-

ren `obid` mehrfach auftritt. Davon betroffen sind 601503 (388859) Anzeigen. Die Autor*innen des Datensatzes charakterisieren Anzeigen mit duplizierter `obid` in einem weiteren Datenfeld (`dupID_gen`). `dupID_gen` codiert Unterschiede in den Anzeigen mit gleicher `obid` und kann folgende Werte annehmen:

1. ID occurs once only, or first occurence of ID
2. Ads close in time (<= 6 months), but some dicrepancies in features
3. Probably one spell [Anm: *spell* meint hier eine Anzeige]
4. Large differences in important features
5. Like (4) but time gape >6 months
6. Like (1) but time gap >6 months

Für die meisten Anzeigen tritt Fall 1 ein, lediglich für Anzeigen mit duplizierter `obid` gibt es einen von 1 verschiedenen Wert. Im Fall 2 liegen Anzeigen zeitlich nah beieinander, unterscheiden sich aber in einzelnen Datenfeldern wie z.B. dem Angebotspreis oder der Zimmeranzahl. In Fall 3 sagen die Autor*innen des Datensatzes dass es sich um eine Dublette einer früheren Anzeige handeln muss. In Fällen 4 und 5 gibt wesentliche Unterschiede in mehreren Datenfeldern zu einer früheren Anzeige. In Fall 6 handelt es sich um eine bereits im Datensatz existierende Anzeige, der zeitliche Abstand zwischen den Anzeigen suggeriert jedoch dass es sich um eine Neuvermietung handelt bei der eine alte Anzeige nochmal verwendet wird.

Basierend auf der `dupID_gen` haben wir für unsere Analyse Anzeigen mit duplizierter `obid` wie folgt behandelt:

- Fall 3: Ausschluss der Anzeigen aus der Analyse
- Fall 2: Reduzierung auf eine Anzeige. Die Reduzierung von mehreren Anzeigen mit duplizierter `obid` geschieht in diesem Fall indem die Datenangaben der jüngsten Version der Anzeige verwendet wird
- In allen anderen Fälle wird die Anzeige in der Analyse berücksichtigt

Am Ende dieser Prozedur stehen 1712324 Wohnungsmietanzeigen (86% aller Berliner Anzeigen) bzw. 1100451 Wohnungskaufanzeigen (83 % aller Berliner Anzeigen) zur Analyse zur Verfügung.

Zuweisung zu den Berliner Bezirken

Basierend auf der Postleitzahl einer Anzeige wird ihr ein Bezirk zugewiesen. Bei Postleitzahlgebieten mit uneindeutig Bezirkszuordnung ist der flächenmäßig größere Bezirksanteil des Postleitzahlgebiets ausschlaggebend.

Mietpreisklasse

Zur Einteilung der angezeigten Objekte in Mietpreisklassen berechnen wir die Nettokaltmiete pro Quadratmeter als Quotient von Nettokaltmiete und Wohnfläche. Die Mietpreisklassen werden dann in sieben aneinander anschließenden Kategorien von unter 6€, 6-8€, 8-10€, und so weiter bis über 16€ festgelegt.

Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU)

Als „angemessen“ gelten in der Analyse Wohnungsangebote, die im entsprechenden Angebotsjahr innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) liegen und für die jeweilige Haushaltsgröße eine ausreichende Wohnungsgröße (nach Anzahl der Zimmer) aufweisen. Bei der Umrechnung der Angemessenheitsgrenzen in Nettokaltmieten wurde jeweils die Größenbegrenzungen des Sozialen Wohnungsbaus und die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten der jeweiligen Jahrgänge berücksichtigt.

Tabelle 5: Übersicht der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU)[4]

Jahre	Haushaltsgröße	Zimmerzahl	Nettokaltmiete
2007	Einpersonenhaushalte (HH1P)		<=273 €
	Zweipersonenhaushalte (HH2P)	>=2	>= 274 € und <=337 €
	Dreipersonenhaushalte (HH3P)	>=3	>= 338 € und <=413 €
	Vierpersonenhaushalte (HH4P)	>=4	>=414 € und <=475 €
	Fünfpersonenhaushalte (HH5P)	>=5	>=476 € und <=548 €
2012	Einpersonenhaushalte (HH1P)		<=290 €
	Zweipersonenhaushalte (HH2P)	>=2	>= 291 € und <=340 €
	Dreipersonenhaushalte (HH3P)	>=3	>= 341 € und <=415 €
	Vierpersonenhaushalte (HH4P)	>=4	>=416 € und <=475 €
	Fünfpersonenhaushalte (HH5P)	>=5	>=476 € und <=550
2017	Einpersonenhaushalte (HH1P)		<=297 €
	Zweipersonenhaushalte (HH2P)	>=2	>= 298 € und <=353 €
	Dreipersonenhaushalte (HH3P)	>=3	>= 354 € und <=417 €
	Vierpersonenhaushalte (HH4P)	>=4	>=418 € und <=470 €
	Fünfpersonenhaushalte (HH5P)	>=5	>=471 € und <=545 €
2021	Einpersonenhaushalte (HH1P)		<=376 €
	Zweipersonenhaushalte (HH2P)	>=2	>= 377 € >=406 €
	Dreipersonenhaushalte (HH3P)	>=3	>= 407 € und <=500 €
	Vierpersonenhaushalte (HH4P)	>=4	>=500 € und <=562 €
	Fünfpersonenhaushalte (HH5P)	>=5	>=563 € und <=686

[4] Angemessenheitsgrenzen für 2007: Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII (AV-Wohnen), Fassung vom 07. Juni 2005 // Angemessenheitsgrenzen für 2012: Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 10. Februar 2009 // Angemessenheitsgrenzen für 2017: Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 16. Juni 2015 // Angemessenheitsgrenzen für 2021: Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vom 02. Februar 2021