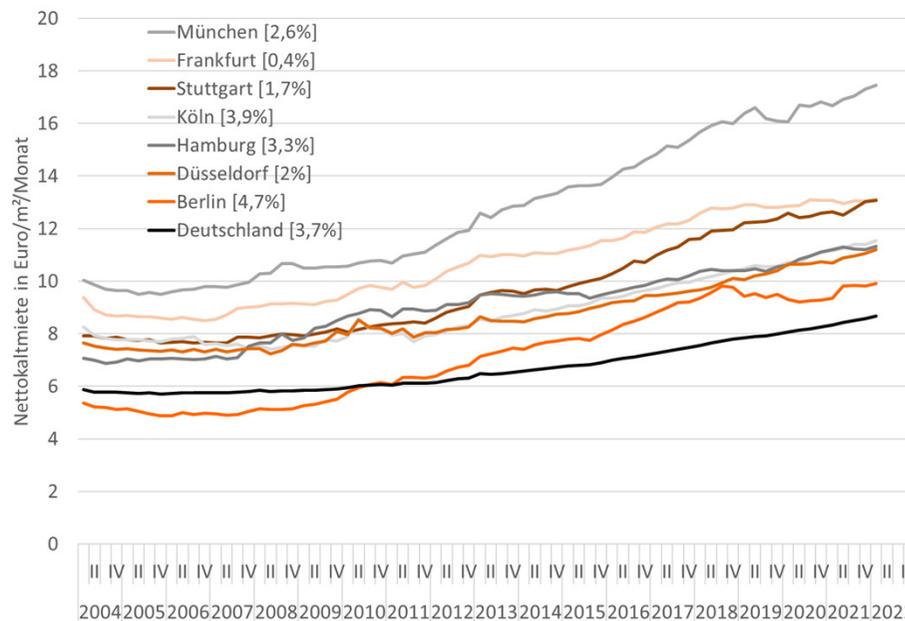


Zur Lage und Zukunft des Berliner Wohnungsmarktes

Expertenanhörung Kommission "Vergesellschaftung großer
Wohnungsunternehmen"
Berlin, 09.06.2022

Prof. Dr. Harald Simons

Entwicklung der Mietpreise* (Angebotsmieten) in den Top-7-Städten, I 2004 bis I 2022



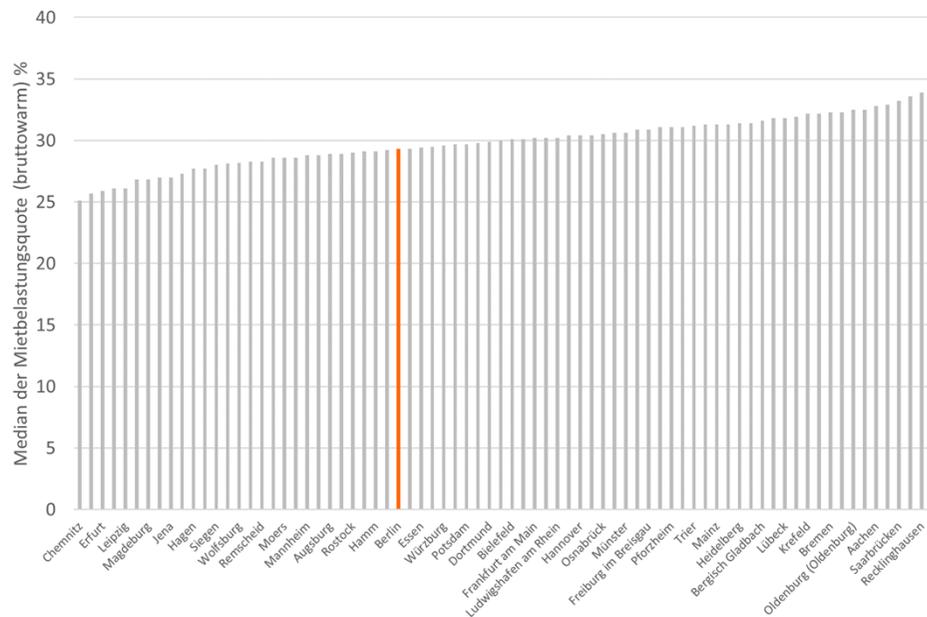
Wachstum im Zeitraum ...				
Ort	05 bis 21	10 bis 21	17 bis 21	20 bis 21
M	78%	59%	12%	2,6%
F	51%	34%	7%	0,4%
S	65%	55%	13%	1,7%
K	46%	38%	15%	3,9%
HH	60%	27%	11%	3,3%
D	48%	32%	14%	2,0%
B	94%	62%	7%	4,7%
DE	48%	40%	15%	3,7%

* Referenzwohnung: 60 – 80 m², gute Ausstattung, nur Bestand
 Werte in [Klammer]: Veränderung 2021 gegenüber 2020, Jahresmittelwerte

Top 10 Mietbelastungsquoten (Angebotsmieten) in deutschen Kreisen und kreisfreien Städten 2018

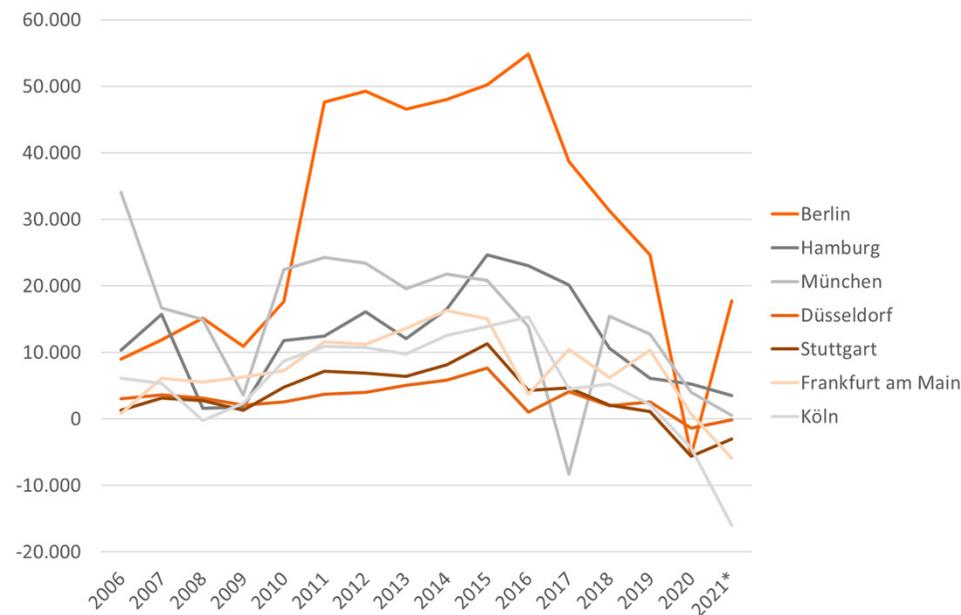
	Kreis / Kreisfreie Stadt	relative MBQ (DE=100)
1	Frankfurt am Main	174%
2	München	166%
3	Offenbach am Main	155%
4	Dachau	143%
5	Freiburg im Breisgau	141%
6	Stuttgart	140%
7	Potsdam	137%
8	Heidelberg	137%
9	Berlin	136%
10	Ebersberg	134%

Median der Mietbelastungsquoten (Bestandsmieten), deutsche Großstädte, 2018



■ Berlin auf Rang 48 von 79 der deutschen Großstädte

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den Top-7-Städten, 2006 - 2021

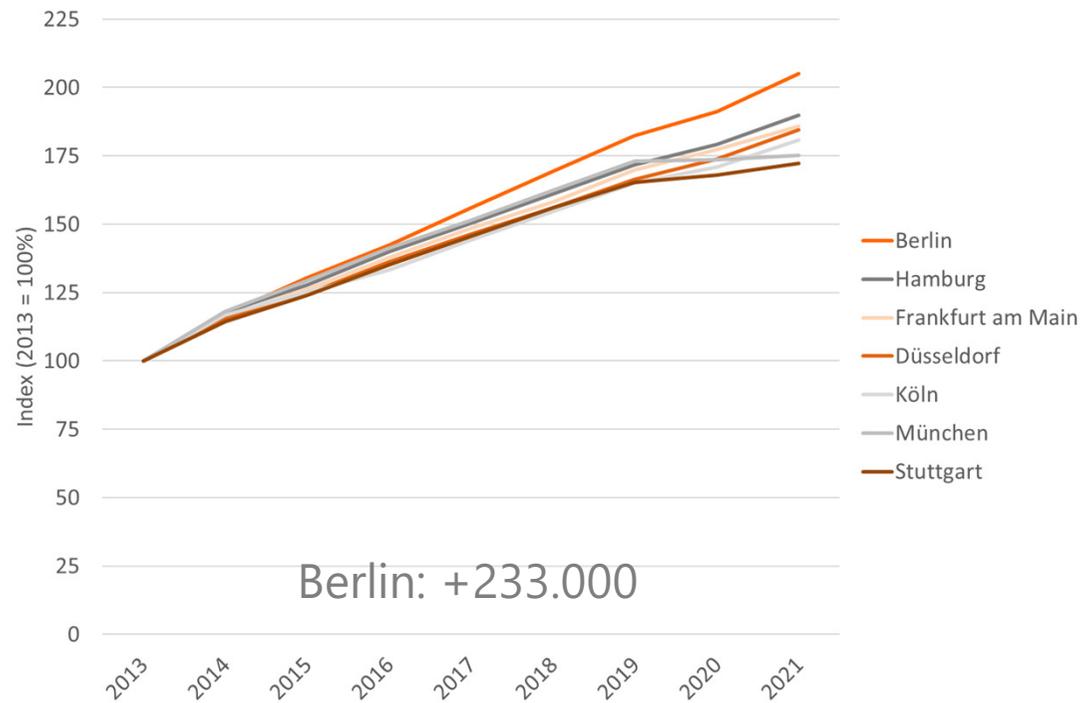


* Schätzung auf Basis von Monatsdaten Januar – November

Anmerkung: Registerbereinigung in München 2017, Frankfurt 2018 & 2021

5 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

SVP-Beschäftigte mit akademischem Abschluss 2013 bis 2021*

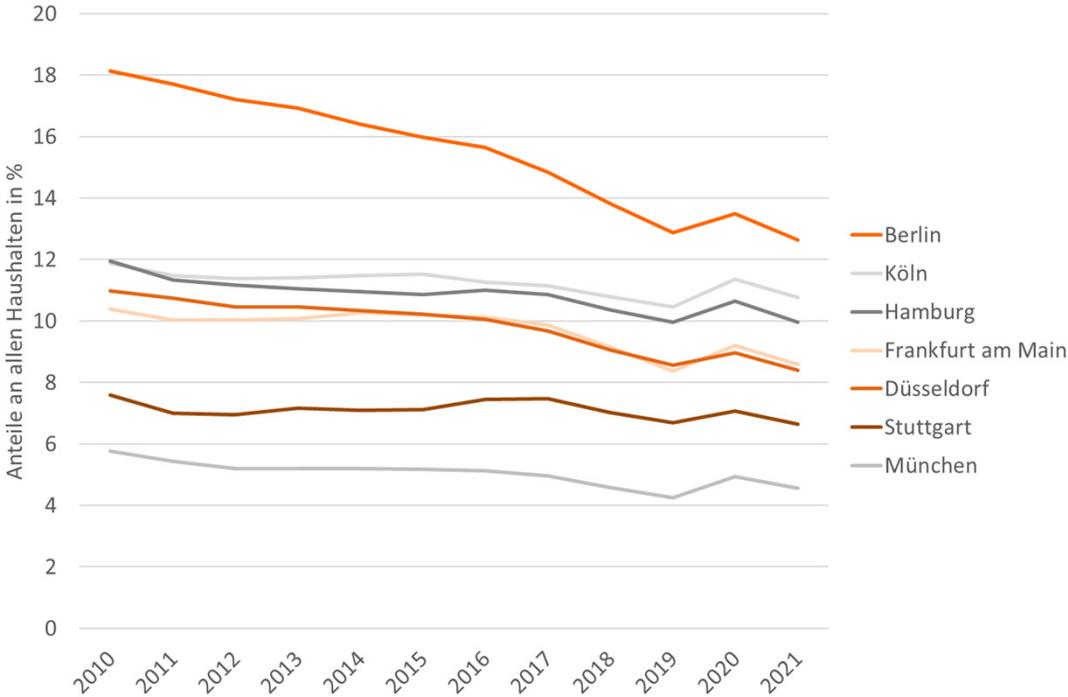


Berlin: +233.000

*am Wohnort

6 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

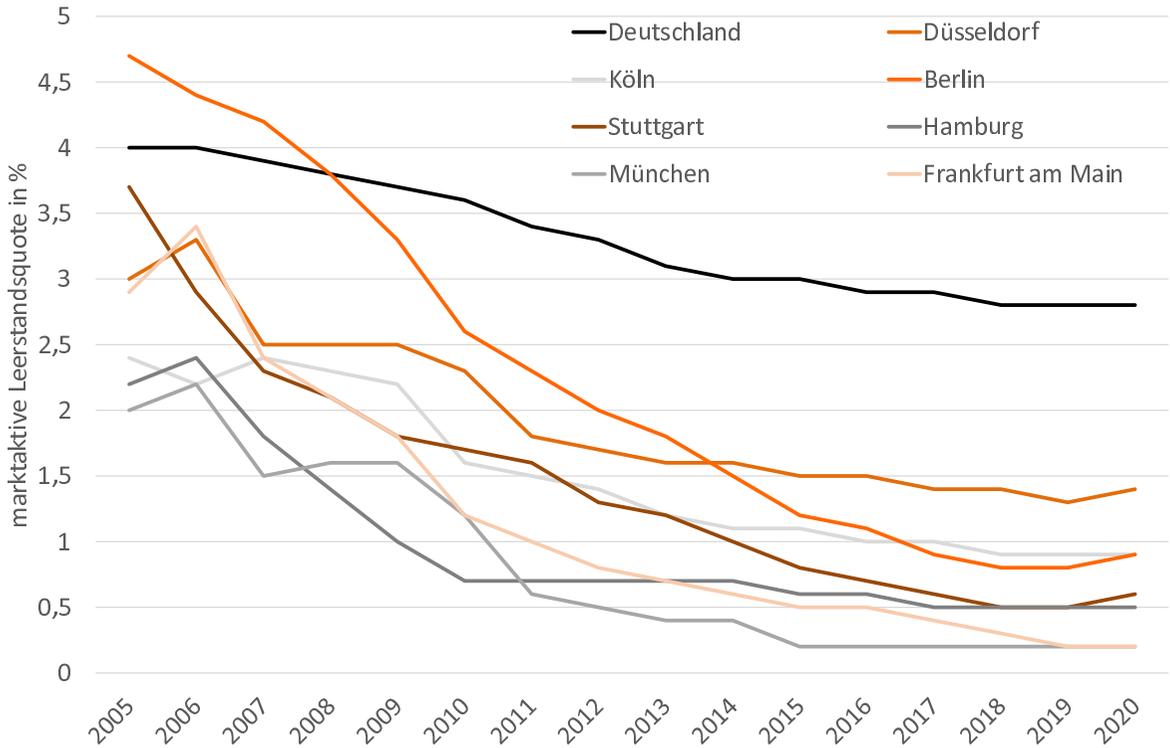
Bedarfsgemeinschaften* 2010 bis 2021



*SGB II

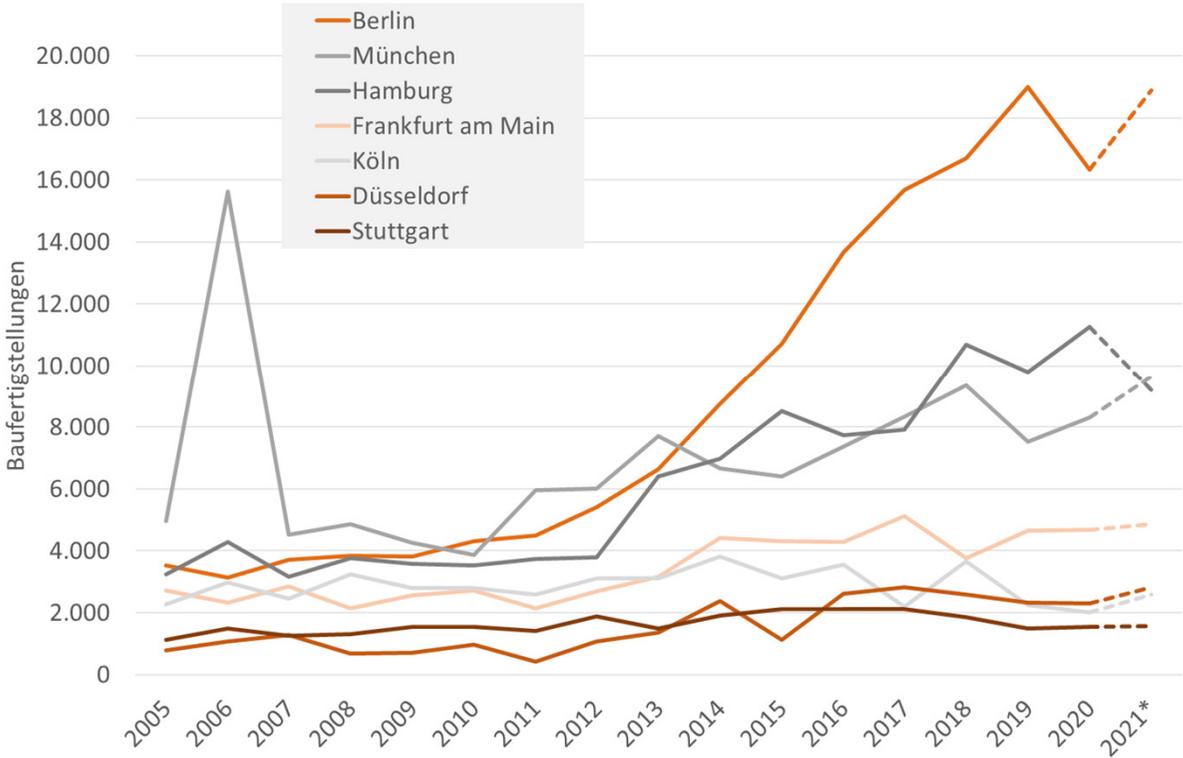
7 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Marktaktiver Leerstand in den Top-7-Städten, 2005-2020



8 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

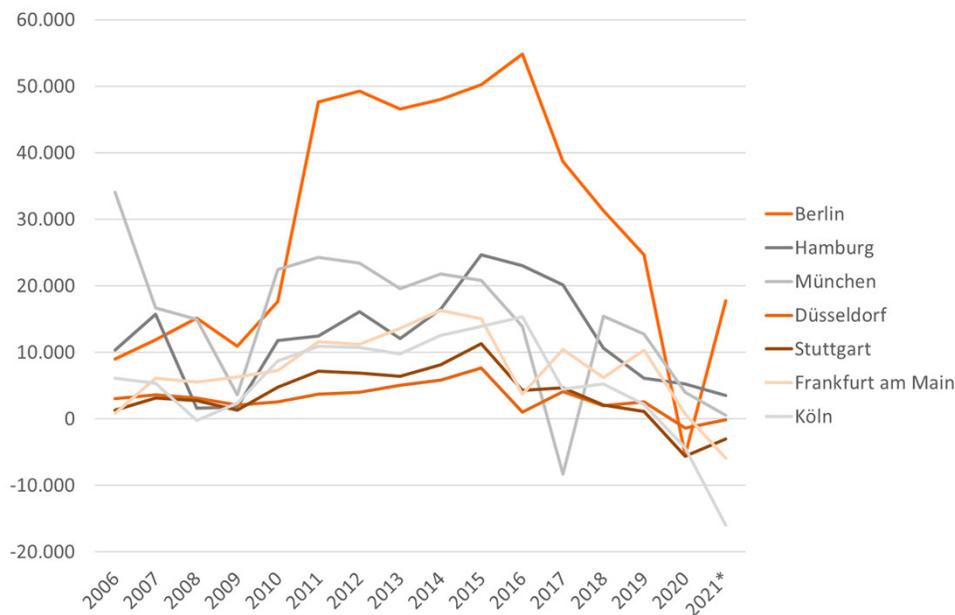
Baufertigstellungen in den Top-7-Städten, 2008-2021



* Schätzung

9 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr in den Top-7-Städten, 2006 - 2021

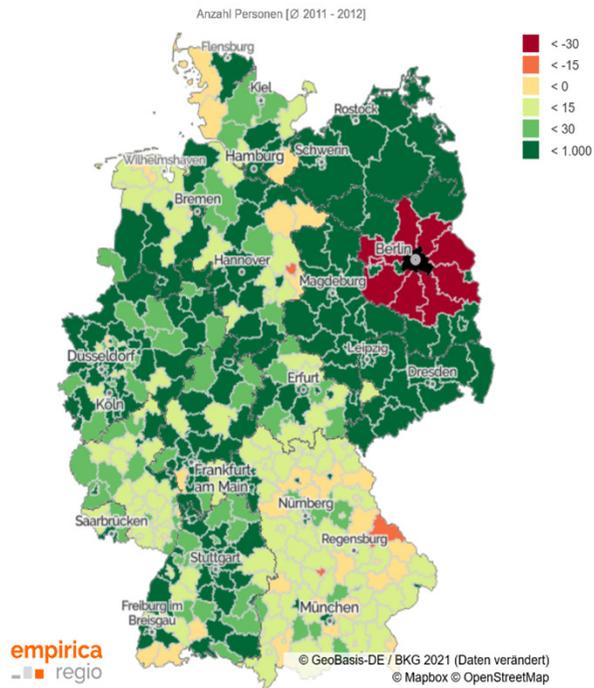


- 5/7 A-Städte haben 2020 Einwohner verloren
- 2/7 haben minimal gewonnen
- Auch 2021 sind die meisten A-Städte um die Nulllinie.

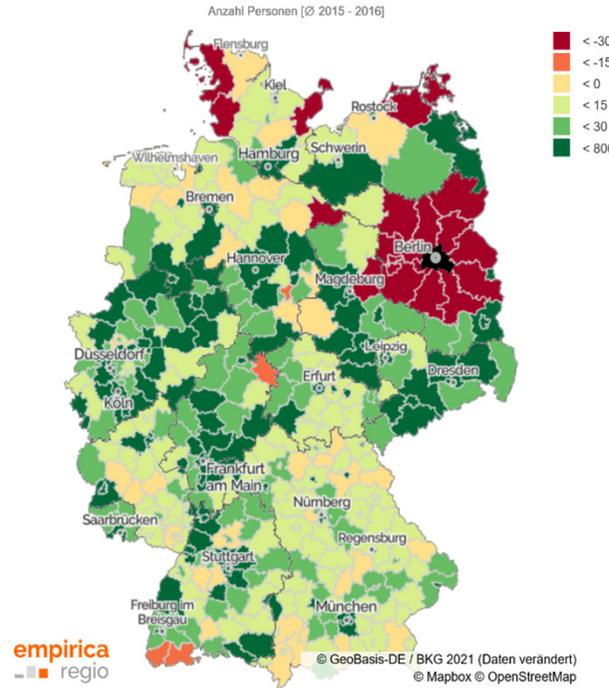
* Schätzung auf Basis von Monatsdaten Januar – November
 Anmerkung: Registerbereinigung in München 2017, Frankfurt 2018 & 2021

Wanderungssaldo zwischen Berlin und ...

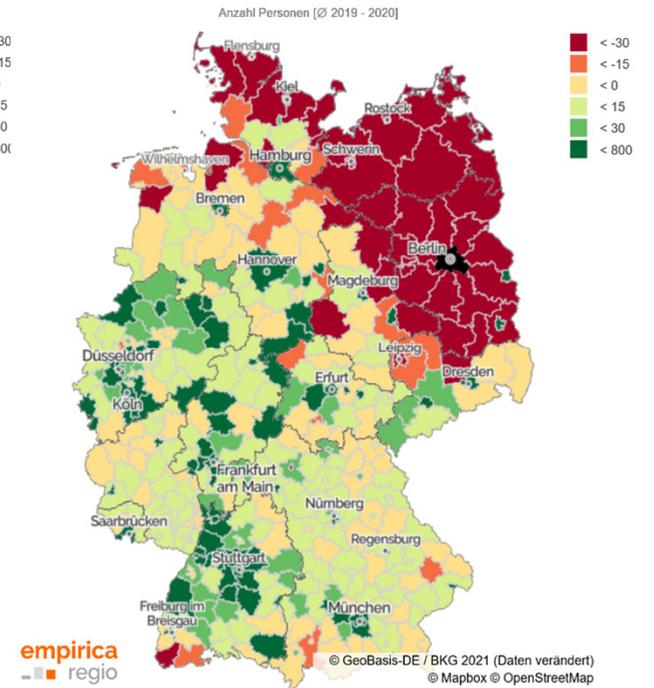
2011-12



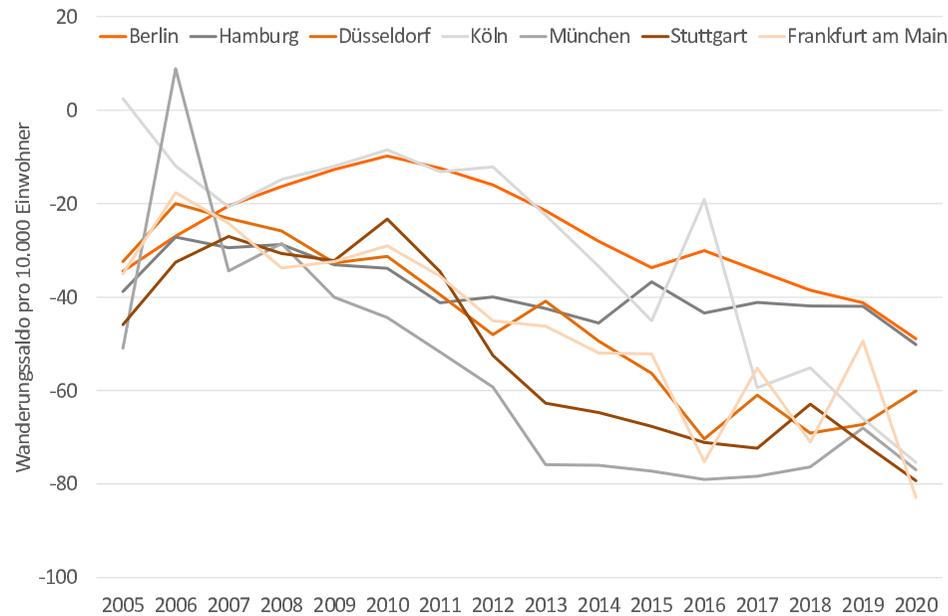
2015-16



2019-20

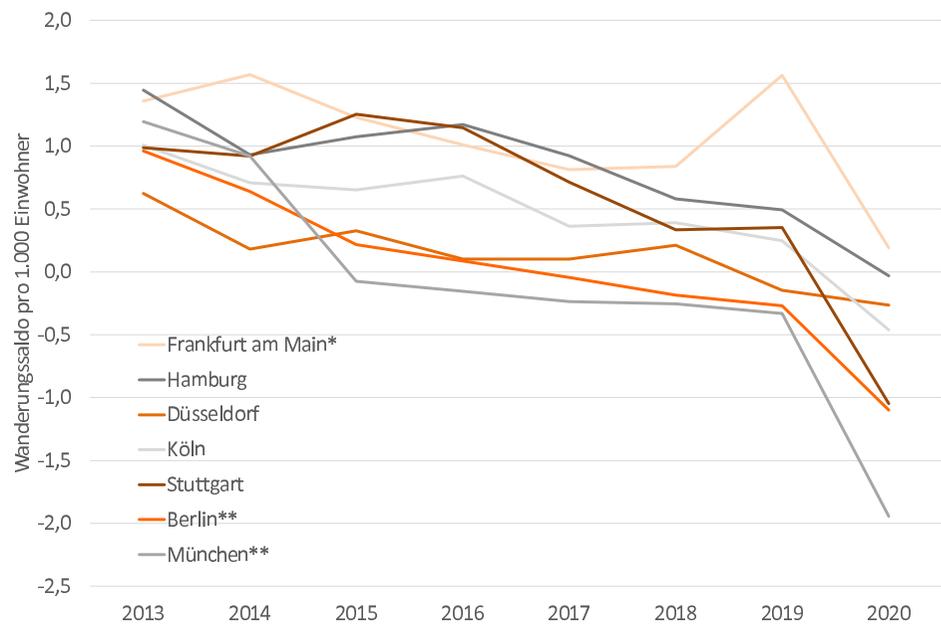


Suburbanisierung (weite Abgrenzung), Top-7-Städte, 2005-2020



- Suburbanisierung nimmt weiter zu:
- In der Zahl Abwanderer
- In Größe der Suburbanisierungsgebiete

Wanderungssaldo mit ländlichen Regionen, Top-7-Städte, 2012-2020



■ Zunehmende Wanderungsverluste auch gegenüber ländlichen Regionen (außerhalb der Suburbanisierungsgebiete)

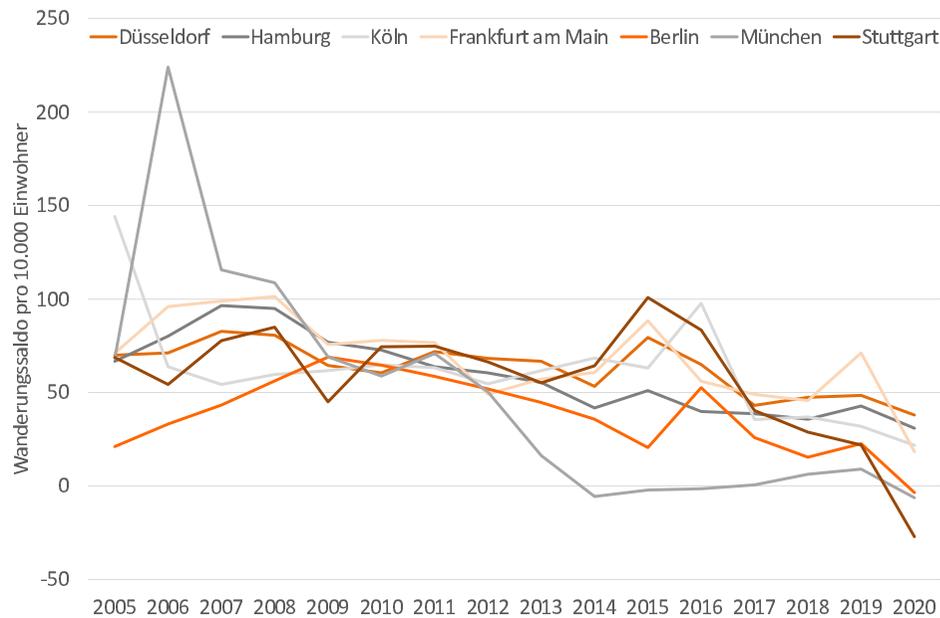
Ohne Suburbanisierung, nur deutsche Staatsangehörige

* Für Frankfurt 2019: Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

** Für Berlin & München: Wert 2016 ist Mittelwert von 2015-2017 aufgrund zeitlich verzögerter Ummeldungen

13 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

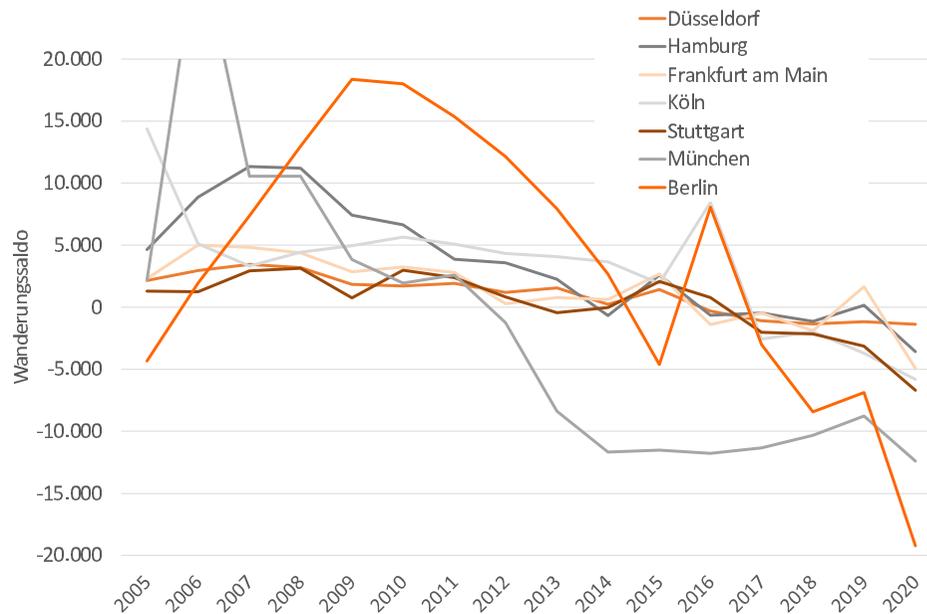
Wanderungssaldo, übriges Deutschland, Top-7-Städte 2005-2020



- Wanderungsgewinne gegenüber allen anderen Regionen (nicht ländlich, nicht suburban) nehmen ab.
- 3/7 negativ

Ohne Suburbanisierung

Saldo Binnenwanderung*, Top-7-Städten, 2005-2020

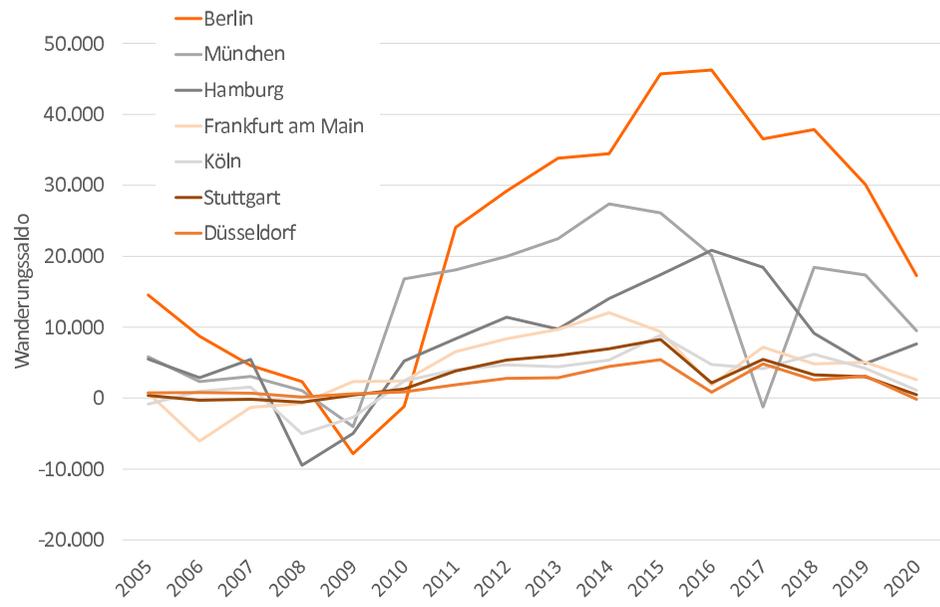


■ Alle A-Städte seit 2016 Verlierer in der Binnenmigration

* Berlin, Köln 2016: Überhöhung des Wanderungsgewinns aufgrund einer Umstellung der Berichtsroutine zwischen Einwohnermeldeämtern und Statistischen Ämtern

**München 2006, Frankfurt 2019: Überhöhung aufgrund Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

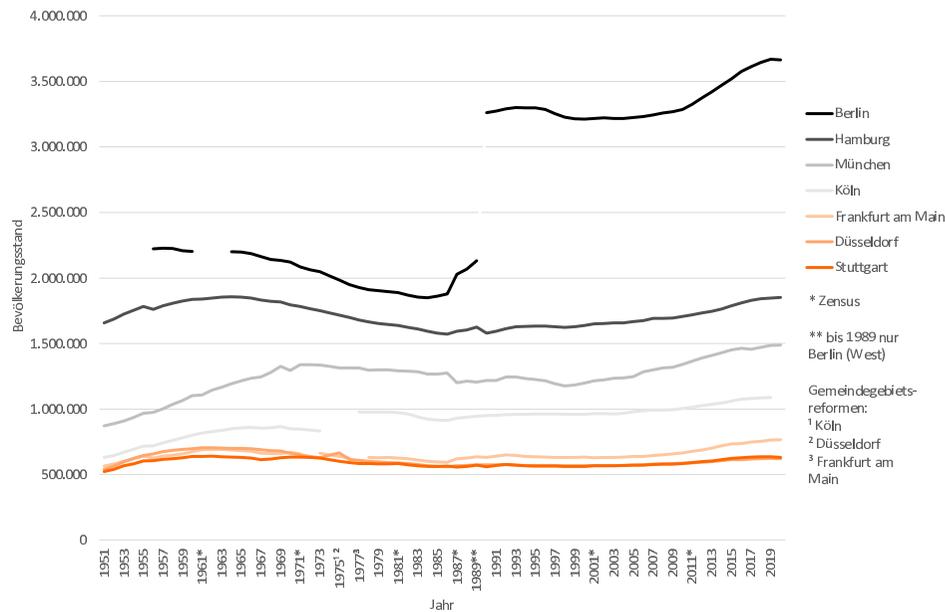
Saldo Auslandszuwanderung, Top-7-Städte, 2005-2020



- Auslandszuwanderung nimmt auch ab.
- Reicht nicht mehr für starkes Wachstum
- Stagnation? Schrumpfung?

Anmerkung: Registerbereinigung in München 2017 sowie in Frankfurt 2018

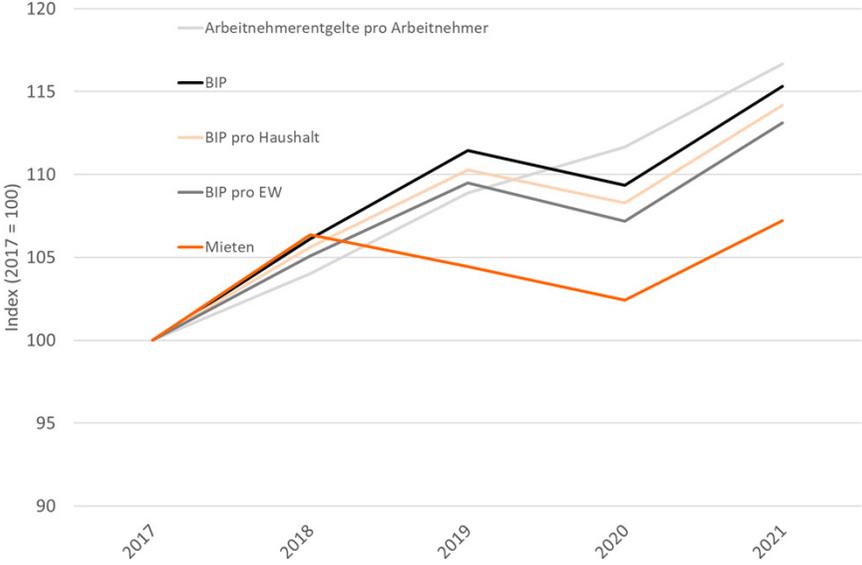
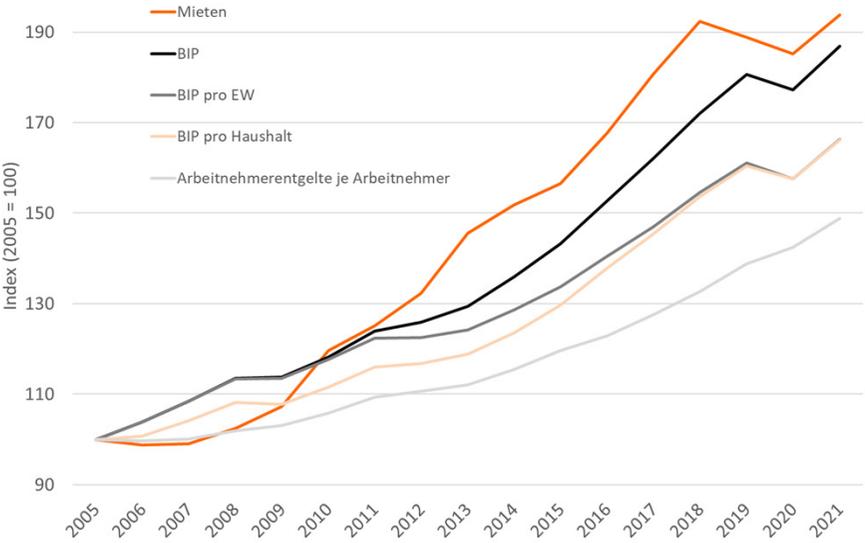
Bevölkerungsentwicklung der A-Städte, 1950-2020



- Düsseldorf: heute weiterhin 100.000 Einwohner weniger als 1961

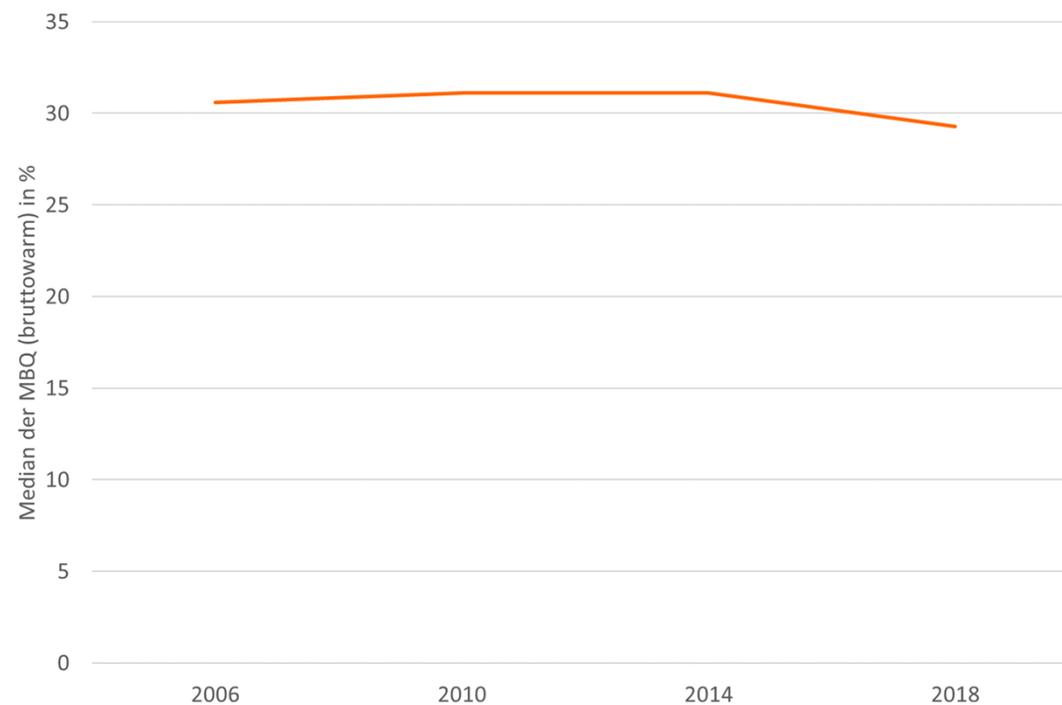
- Aber Megatrend „Urbanisierung“ !
- Großstädte wachsen doch immer !
- Oder etwa nicht ?
- Zumindest als Szenario: langfristige Schrumpfung wie 1960-1990 Jahre

Lang- und kurzfristige Entwicklung der Angebotsmieten, Entgelte und BIP in Berlin



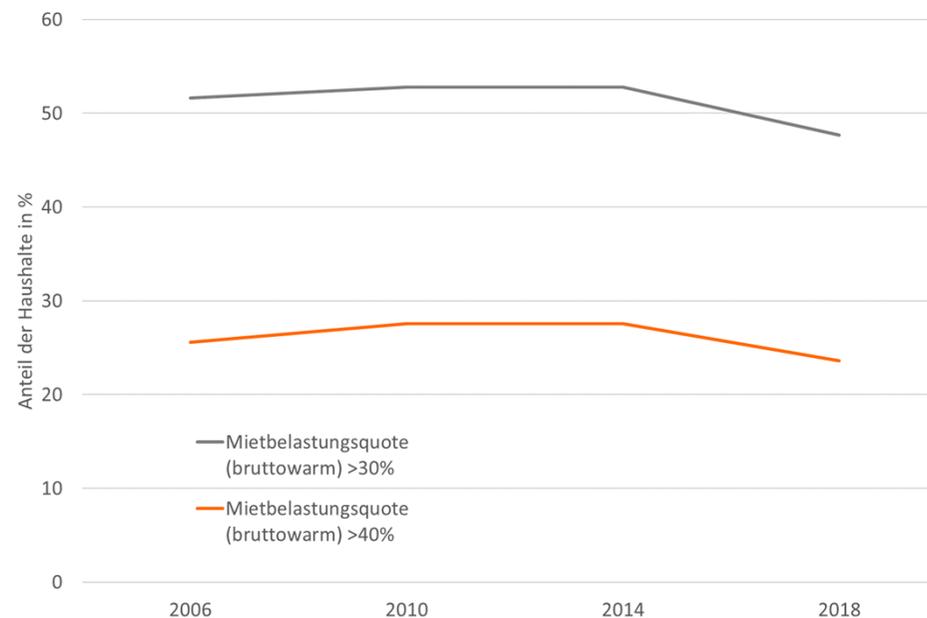
18 | Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, empirica
 | regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0,
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Median der Mietbelastungsquoten in Berlin (Bestandsmieten)

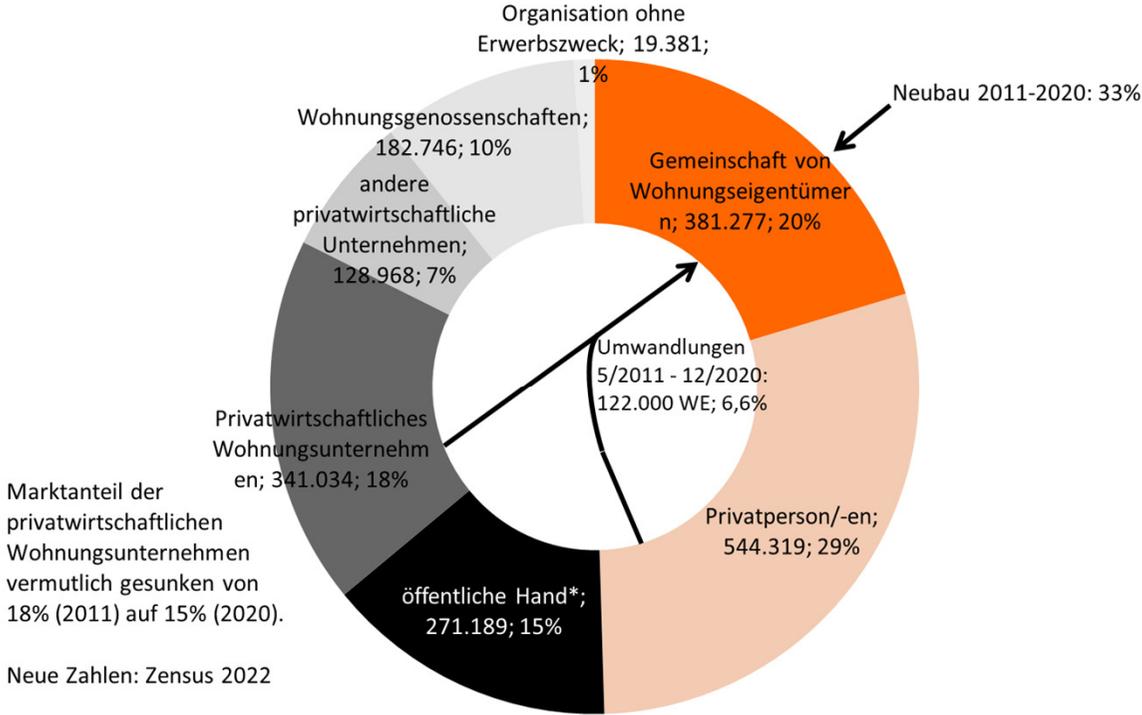


19 | Quelle: Holm, A. et al. (2021). *Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme*. Forschungsförderung Working Paper Nr. 217, Hrsg.: Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf

Anteil der Haushalte mit Mietbelastungsquoten von über 30% bzw. 40% in Berlin (Bestandsmieten)



Eigentumsstruktur, Berlin 2011



Fazit und Ausblick

- Zeiten stürmischen Bevölkerungswachstums sind vorbei ! Aktuelle Bevölkerungsprognose zu optimistisch
- Neubau bleibt zunächst auf hohem Niveau (ca. 16.000 - 20.000)
- Leerstand steigt von extrem niedrigen Niveau
- Einkommen steigen
- Mietbelastungsquoten (Angebot) sinken weiter
- Mietbelastungsquoten (Bestand) sinken weiter
- Marktanteil privater Wohnungsunternehmen sinkt dank Umwandlung/Neubau und Verkauf an Kleinvermieter / Selbstnutzer

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

www.empirica-institut.de