

Der Senat von Berlin
SBW IV A 36 / IV A 45
Tel.: 90139 (9139) 4775/4781

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des
Bürgerlichen Gesetzbuchs

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Kappungsgrenzenverordnung)
Vom 14. März 2023

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der
Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt
durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden
ist, verordnet der Senat:

§ 1 Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 11. Mai 2023 in Kraft. Mit Ablauf des 10. Mai 2028 tritt diese Verordnung außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Die Landesregierungen sind gemäß § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren Gemeinden oder Teile einer Gemeinde zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten beträgt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 15 Prozent und nicht, wie sonst nach § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB, 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Die bestehende Kappungsgrenzenverordnung vom 10. April 2018 tritt mit Ablauf des 10. Mai 2023 außer Kraft. Würde keine neue Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB erlassen, gilt ab 11. Mai 2023 in Berlin wieder die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Zum Erlass einer neuen Kappungsgrenzenverordnung, die die Fortgeltung der niedrigeren Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bewirkt, müssen die gesetzlich definierten Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen.

2. Sachlage

Es sind durch den Ordnungsgeber vor erneutem Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

- a) die Bezugsebene (die gesamte Gemeinde Berlin oder Teile der Gemeinde), auf der die Erfüllung der Voraussetzungen geprüft wird,
- b) die Dauer (höchstens für fünf Jahre), für die die Rechtsverordnung gelten soll und
- c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen (Prüfkriterien), die sich aus § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ergeben, also die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

3. Prüfebene

3.1 Bezugsebene

Die Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 BGB erlaubt, die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde festzustellen und diese Gebiete durch Rechtsverordnung festzulegen.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil grundsätzlich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch abgeschlossene Teilmärkte zerlegt werden kann, die einzeln zu betrachten wären. Trotz der polyzentrischen Ausrichtung ist Berlin aufgrund der bestehenden räumlichen Nähe, der vorhandenen Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit als ein Wohnungsmarkt zu betrachten und zu bewerten.

Die Länderermächtigung zielt auf die Minderung der Mieterhöhungsmöglichkeit bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, so wie sie in § 558 Abs. 2 BGB definiert wird.

Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2021 bildet die ortsüblichen Vergleichsmieten für die gesamte Gemeinde Berlin ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der ausgewiesenen Mietspiegeltabelle nach den Merkmalen Bezugsebene, Ausstattung, Wohnungsgröße und Wohnlage gegliedert. Eine Einstufung in verschiedene Wohnlagen (einfach, mittel und gut) erfolgt sehr kleinräumig, heruntergebrochen bis auf die einzelne Hausadresse. Eine eindeutige territoriale Zuordnung der ortsüblichen Vergleichsmieten in der

Gemeinde Berlin, zum Beispiel nach einzelnen Bezirken, erfolgt durch den Berliner Mietspiegel nicht. Auch die Untergliederung der Bezugsebene 1973 bis 1990 nach dem ehemaligen West- und Ostteil Berlins ist allein der bauspezifischen Eigenarten der industriell gefertigten Wohnungen (sogenannten Plattenbauwohnungen) im ehemaligen Ostteil Berlins geschuldet.

Der Berliner Mietspiegel gilt und definiert die ortsübliche Vergleichsmiete somit nicht für Teile von Berlin, sondern „einheitlich“ für die gesamte Gemeinde Berlin unter Beachtung der nach § 558 Abs. 2 BGB vorgegebenen Gliederungsmerkmale.

Die Bezugsebene, für die die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB zu prüfen sind, kann daher allein die gesamte Gemeinde Berlin sein.

3.2 Betrachtungszeitraum

Betrachtet wird grundsätzlich die Situation auf dem weitgehend noch nicht angespannten Berliner Wohnungsmarkt gegenüber der aktuellen Situation sowie die im Betrachtungszeitraum eingetretenen Entwicklungen. Als Ausgangspunkt wird grundsätzlich das Jahr 2011 gewählt, in dem von einem weitgehend noch nicht angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann. Die erste Kappungsgrenzen-Verordnung, mit der Berlin zu einem Gebiet erklärt wurde, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, trat am 19. Mai 2013 in Kraft. Das Jahr 2021 gibt der Datenlage entsprechend die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wieder. Als Prognosezeitpunkt wurde entsprechend dem möglichen Außerkrafttreten einer neuen Kappungsgrenzenverordnung das Jahr 2028 gewählt.

3.3 Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung darf gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB höchstens fünf Jahre betragen. Es ist daher zu betrachten, ob es Anzeichen gibt, dass hinsichtlich der besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen kurzfristig gravierende Änderungen erkennbar sind.

3.4 Vorlage der Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB

Die Voraussetzungen/Prüfkriterien zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind:

- ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Mietwohnungen),
- angemessene Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen) und
- besondere Gefährdung (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen).

4. Indikatoren

Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 558 Abs. 3 BGB wird auf der Basis von Grundlagendaten und der Berechnung von sieben Indikatoren umgesetzt:

- Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011
- Mietwohnungsversorgungsquote 2021
- Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2028
- Leerstandsentwicklung 2021/2011
- Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011
- Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011
- Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011

4.1 Erläuterungen zu den einzelnen Indikatoren

Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011

Dieser Indikator stellt im Zeitraum 2011 bis 2021 die Entwicklung des Verhältnisses von marktrelevanten Mieterhaushalten zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand dar. Liegt der Indikator unter 100 Prozent, zeigt dies auf, dass die Zahl der nachfragenden Mieterhaushalte schneller gestiegen ist als der Bestand der Mietwohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 2 ein und gibt damit eine negative Abweichung (Verschlechterung der Mietwohnungsversorgung) 2021 zu 2011 wieder.

Mietwohnungsversorgungsquote 2021

Dieser Indikator bildet das Verhältnis der marktrelevanten Mieterhaushalte zum marktrelevanten Mietwohnungsbestand ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent sind mehr nachfragende Mieterhaushalte als marktrelevante Mietwohnungen vorhanden.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 1 ein und gibt damit eine negative Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2021 wieder.

Mietwohnungsversorgungsquote 2028

Dieser Indikator prognostiziert, wie die Berliner Versorgungsquote der marktrelevanten Mieterhaushalte mit Mietwohnungen im Jahr 2028 aussehen wird.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab und zeigt auf, ob mittelfristig Änderungen zu erwarten sind. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 1 ein und gibt damit eine negative Abweichung zwischen der Anzahl nachfragender Mieterhaushalte und der Anzahl der marktrelevanten Mietwohnungen im Jahr 2028 wieder. Gegenüber der Mietwohnungsversorgungsquote im Jahr 2021 wird allerdings eine leichte Verbesserung der Situation erwartet.

Leerstandsentwicklung 2021/2011

Dieser Indikator bildet die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungen in Berlin von 2011 bis 2021 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ab. Liegt der Indikator unter 100 Prozent hat der Leerstand abgenommen, was darauf hindeutet, dass die Wohnungsmarkttanspannung entsprechend zugenommen hat.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und gibt damit eine starke negative Abweichung (Rückgang der Leerstandsquoten) 2021 zu 2011 wieder.

Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Berliner Angebotsmieten zu den ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum 2011 bis 2021 entwickelt haben. Liegt der Indikator über 100 Prozent, sind die Angebotsmieten schneller als die ortsüblichen Vergleichsmieten gestiegen, was darauf hindeutet, dass die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt größer ist als das Angebot an freien Wohnungen.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2021 die Angebotsmieten deutlich schneller angestiegen sind als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Diese Konstellation ist typisch in angespannten Wohnungsmärkten.

Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Bruttokaltmieten in Berlin gegenüber den Nettoeinkommen der Mieterhaushalte entwickelt haben. Ein Wert von unter 100 Prozent besagt, dass die Nettoeinkommen der Mieterhaushalte schneller als die Bruttokaltmieten gestiegen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von plus 2 ein und gibt damit wieder, dass im Zeitraum 2011 bis 2021 die Nettoeinkommen schneller angestiegen sind als die Bruttokaltmieten.

Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011

Dieser Indikator zeigt auf, wie sich die Anzahl der preisgünstigen Mietangebote gegenüber dem Anteil der berechtigten Haushalte, die ein Einkommen unterhalb der Bundeseinkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau haben, entwickelt hat. Ein Wert von unter 100 Prozent zeigt, dass die Entwicklung (hier die Abnahme) der Zahl der preisgünstigen Mietangebote schneller erfolgte als die Abnahme der Haushalte mit geringem Einkommen, die auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind.

Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. In die Gesamtbewertung fließt der Indikator mit einem Wert von minus 5 ein

und gibt damit die zunehmende Schwierigkeit von Beziehern mit geringem Einkommen wieder, sich mit preisgünstigen Mietwohnungen zu versorgen.

4.2 Bewertungsmodell

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.

Zur Würdigung jedes einzelnen Indikators erfolgt eine Punktebewertung von minus Fünf bis plus Fünf. Die Bewertung mit Null bedeutet, dass keine Entwicklung der einzelnen Indikatorenteile oder eine parallele Entwicklung stattgefunden hat oder die gegenübergestellten Indikatorenteile gleich waren.

Bei negativen Abweichungen werden entsprechend der Stärke der Abweichung zwischen minus Eins und minus Fünf Punkte vergeben. Bei einer positiven Abweichung erfolgt demgegenüber eine Punktebewertung von plus Eins bis plus Fünf.

Dem Kriterium "besondere Gefährdung" wird wie folgt Rechnung getragen: Liegt das arithmetische Mittel der vergebenen Punkte unter Null, ist von einer Gefährdung der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen auszugehen. Liegt das Ergebnis unter minus Eins, ist eine „besondere Gefährdung“ in der Gemeinde Berlin gegeben.

4.3 Ergebnis

Im Ergebnis der mit den sieben Indikatoren durchgeführten Analyse (s. Anlage Blatt 6) ist mit einem Wert von minus 2,4 eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde Berlin festgestellt worden. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage der Länderermächtigung in § 558 Abs. 3 BGB liegen für die Gemeinde Berlin vor.

Die Mietwohnungsversorgungsquote und deren Entwicklung sowie die Leerstandsentwicklung beim BBU zeigen deutlich, dass die ausreichende Wohnungsversorgung in Berlin sich in den letzten zehn Jahren weiter verschlechtert hat. Ursächlich dafür ist die Zunahme der Haushalte aufgrund des Bevölkerungszuwachses.

Die Bedingungen hinsichtlich der Wohnraumversorgung haben sich trotz schneller als Bruttokaltmieten steigender Nettoeinkommen weiter verschlechtert. So sind die geforderten Angebotsmieten schneller gestiegen

als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die Zahl der preisgünstigen Mietangebote hat zudem viel schneller abgenommen als die Zahl der Haushalte mit wenig Einkommen, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Die Bedingungen zur Wohnungsversorgung in Berlin haben sich daher in den letzten zehn Jahren wesentlich verschlechtert.

Die Prognose der Mietwohnungsversorgungsquote im Jahr 2028 lässt lediglich eine leichte Besserung der Wohnungsmarktlage in Berlin erwarten, wenn die Zunahme der marktrelevanten Mietwohnungen und die Verlangsamung der Dynamik bei der Entwicklung der marktrelevanten Mieterhaushalte im prognostizierten Umfang eintreten werden. Aber die prognostizierte Mietwohnungsversorgungsquote von 99,4 % weist nicht auf eine entspannte Wohnungsmarktlage hin, weil es voraussichtlich immer noch mehr marktrelevante Mieterhaushalte als Mietwohnungen im Jahr 2028 geben wird.

Es ist nicht erkennbar, dass die Wohnungsmarktlage sich in den nächsten fünf Jahren so ändert, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin wieder gewährleistet sein wird. Unter den gegenwärtigen Bedingungen und Entwicklungen ist daher eine Geltungsdauer der Kappungsgrenzenverordnung bis zum 10. Mai 2028 angemessen. Sollten im Geltungszeitraum der Kappungsgrenzenverordnung gravierende Änderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt eintreten, ist die Sachlage ohnehin neu zu bewerten.

5. Alternativen

Keine. Der Verzicht auf den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB würde den verstärkten Mietanstieg in Berlin bewirken. Unter Berücksichtigung der gegebenen besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der ganzen Gemeinde Berlin ist der Erlass der Rechtsverordnung mit der Folge der Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren alternativlos.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 - Gebietsbestimmung:

Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird die gesamte Gemeinde Berlin zu einem Gebiet bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten:

Der erste Satz legt das Inkrafttreten der Verordnung auf den Tag nach dem Außerkrafttreten der bisherigen Kappungsgrenzenverordnung fest.

Der zweite Satz legt den Zeitpunkt des Außerkrafttretens mit dem Ablauf des 10. Mai 2028 fest, also genau fünf Jahre nach dem Inkrafttreten. Der in § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB enthaltene Ermächtigungsrahmen, jeweils für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, wird vollständig ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 1 und 3 der Verfassung von Berlin, § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Aus der niedrigeren Kappungsgrenze in Berlin resultieren für Vermieterinnen und Vermieter geringere Zugewinne bei den Mieteinnahmen im nicht feststellbaren Umfang. In gleichem Maße vermindert sich bei den Mieterinnen und Mietern im nicht preisgebundenen Wohnungsbau die Zunahme der Mietbelastung, wenn nur eingeschränkt Mieterhöhungen umgesetzt werden können.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Personal- und Sachkosten.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auf der Grundlage des § 558 Absatz 3 BGB hat der Senat zu prüfen, ob er auf der Basis der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse im Land Berlin die ganze Gemeinde oder Teile der Gemeinde bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Es sind daher keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Rechtsverordnung wird der zukünftige Anstieg bei der Übernahme der Wohnkosten im Rahmen der sozialen Sicherungssysteme in nicht bezifferbarer Höhe gemindert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Durch die Rechtsverordnung werden keine zusätzlichen Personalkosten entstehen.

Berlin, den 14. März 2023

Der Senat von Berlin

Franziska G i f f e y

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas G e i s e l

.....

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Grundlagendaten, Indikatoren und Bewertungsmethode

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin Gesamt
	Haushalte	
1	Privathaushalte 2011 MZ	1.877.700
2	Privathaushalte 2021 Fortschreibung	2.036.200
3 ¹⁾	Privathaushalte 2028 Prognose	2.102.300
4 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2011	35.200
5 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2021	38.100
6 ²⁾	Einpersonen-Untermieterhaushalte 2028 Prognose	38.100
7	Marktrelevante Haushalte 2011	1.842.500
8	Marktrelevante Haushalte 2021	1.998.100
9	Marktrelevante Haushalte 2028 Prognose	2.064.200
10	Eigentümerhaushalte 2011	279.600
11	Eigentümerhaushalte 2021	318.700
12 ³⁾	Eigentümerhaushalte 2028 Prognose	351.100
13	Marktrelevante Mieterhaushalte 2011	1.562.900
14	Marktrelevante Mieterhaushalte 2021	1.679.400
15	Marktrelevante Mieterhaushalte 2028 Prognose	1.713.100
	Wohnungsbestand	
16	Wohnungsbestand 2011	1.871.800
17	Wohnungsbestand 2021	1.998.155
18 ⁴⁾	Wohnungsbestand 2028 Prognose	2.075.100
19 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2011	15.000
20 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2021	16.000
21 ⁵⁾	Am Markt nicht verfügbare WE 2028 Prognose	16.700
22 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2011	8.800
23 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2021	4.800
24 ⁶⁾	Ferienwohnungen (GEWOS) 2028 Prognose	4.800
25	Marktrelevanter Bestand 2011	1.848.000
26	Marktrelevanter Bestand 2021	1.977.355
27	Marktrelevanter Bestand 2028 Prognose	2.053.600

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
28 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2011	279.600
29 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2021	318.700
30 ⁷⁾	Eigentümerwohnungen 2028 Prognose	351.100
31	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2011	1.568.400
32	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2021	1.658.655
33	Marktrelevanter. Mietwohnungsbestand 2028 Prognose	1.702.500
Versorgung (WE je 100 HH)		
34 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgung 2011	100,4
35 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgungsquote 2021	98,8
36 ⁸⁾	Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2028	99,4
37 ⁹⁾	Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021 / 2011	98,4
Mietangebote und Berechtigte Haushalte		
38 ¹⁰⁾	Anteil berechtigter HH 2011 Bundesgrenze	33,5%
39 ¹⁰⁾	Anteil berechtigter HH 2021 Bundesgrenze	15,8%
40	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	47,2%
41	Zahl preisgünstige Mietangebote 2010/2011	38.040
42	Zahl preisgünstige Mietangebote 2021	4.700
43	Verhältnis 2021 zu 2010/11 in %	12,4%
44	Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte 2021/2011	26,2

Lfd. Zeilen-Nr.	Indikatoren	Berlin gesamt
	Miete	
	Angebotsmiete nettokalt €/m ²	
45	Median 2010/11 (IBB Wohnungsmarktbericht 2011)	6,49
46	Median 2021 (IBB Wohnungsmarktbericht 2021)	10,55
47	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	162,6
	Ortsübliche Vergleichsmiete	
48	Ortsübliche Vergleichsmiete Berliner Mietspiegel 2011	5,21
49	Ortsübliche Vergleichsmiete Berliner Mietspiegel 2021	6,79
50	Verhältnis Mietspiegel 2021 zu 2011 in %	130,3
51	Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011	124,7
	Bestandsmiete bruttokalt €/m ²	
52	Ø Bruttokaltmiete MZ 2010	6,74
53	Ø Bruttokaltmiete 2011 Fortschreibung	6,83
54	Ø Bruttokaltmiete MZ 2018	8,71
55 ¹¹⁾	Ø Bruttokaltmiete 2021 Fortschreibung	8,88
56	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	130,0
	Einkommen	
57	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2010	1.559
58	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2011 Fortschreibung	1.584
59	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2018	2.025
60	Ø Mieterhaushaltsnettoeinkommen 2021 Fortschreibung	2.298
61	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	145,1
62	Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011	89,6
	Leerstand BBU Mitgliedsunternehmen	
63	Leerstandsquote 2011	2,6
64	Leerstandsquote 2021	1,6
65	Verhältnis 2021 zu 2011 in %	61,5

Quellen:

- Zeile 1-2 Ergebnisse des Mikrozensus 2011 bis 2019 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, ab 2019 Fortschreibung SenSBW aufgrund Methodenwechsel Mikrozensus
- Zeile 3 Abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose 2021-2040 SenSBW Abt I auf Basis Einwohnermelderegister, eigene Berechnungen
- Zeile 4-6 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2010 und 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 10-12 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2014 und 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; ab 2011 auf Grundlage des Zensusergebnisses 2011
- Zeile 16-18 Fortschreibungsergebnis Wohnungsbestand (einschl. Wohnheimwohnungen) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nach Zensusergebnis 2011
- Zeile 19-21 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse der A&K-Eigentümbefragung aus 2010.
- Zeile 22-24 GEWOS-Gutachten „Informationssystem für eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse“, April 2012
- Zeile 38-39 eigene Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus 2011 und 2021 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 41-42 Als preisgünstig wurden hier Angebote bis zum Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2011 von 5,21 €/m² und des Berliner Mietspiegel 2021 von 6,79 €/m² gezählt.
- Zeile 52-55 Mikrozensus Berlin, eigene Berechnungen auf Grundlage des Verbraucherpreisindex - Teilindex Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 57-60 Fortschreibung erfolgte anhand der durchschnittlichen jährlichen Veränderung auf Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg
- Zeile 63-64 Leerstandsquoten aus den Jahresstatistiken der Mitgliedsunternehmen des BBU 2011 und 2021

Allgemeine Hinweise:

- Zeile 1-33 Angaben in absoluten Zahlen sind gerundet

Farblegende:

1.000 relevanter Indikator

Einzelhinweise:

- *) Grundsätzlich werden die Veränderungen zweier Indikatoren über einen Zeitraum zueinander in Beziehung gesetzt.
- 1) Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung ab 2022 ist die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2021-2030 durch SenStadtWohn Abt. I. Die Prognose basiert auf dem erfassten Bestand von 3,775 Mio. Personen zum 31.12.2021 im Melderegister Berlin. Aufgrund eines Methodenwechsels zum Mikrozensus ab dem Erfassungsjahr 2020, u.a. Wegfall Erfassung Personen mit Nebenwohnsitzen und der geänderten Erreichbarkeit in Corona-Pandemie, eigene Fortschreibung der Zahl der Haushalte auf Basis MZ 2019 durch SenSBW IV A 4 für die Jahre ab 2020.
 - 2) Mikrozensus 2010 = 66.000 Einpersonen-Untermiethaushalte, Annahme für 2011 70.400 Einpersonen-Untermiethaushalte; Mikrozensus 2018 = 76.000 Einpersonen-Untermiethaushalte, 2019 bis 2028 Annahme 76.200 Einpersonen-Untermiethaushalte. Darüber hinaus wird unterstellt, dass jeweils die Hälfte der Einpersonen-Untermiethaushalte eine eigene Wohnung nachfragen.
 - 3) Bis 2028 wird eine weitere Zunahme des Anteils der Eigentümerhaushalte angenommen und zwar für den Erwerb von EFH/ZFH und neuerrichteten Eigentumswohnungen von 0,8% p.a. Darüber hinaus wurde angenommen, dass 40% des im Jahr 2002 verfügbaren Umwandlungspotenzials bis 2025 sukzessive vom Erwerber selbst genutzt wird.
 - 4) Für die Wohnungsbestandsprognose 2028 wurde eine \emptyset jährliche Fertigstellungszahl von 14.300 WE angesetzt. Für den Wohnungsabgang wird nur eine äußerst geringe Zahl zwischen 1-2% angenommen.
 - 5) Aus den Ergebnissen der durch A&K im Jahr 2010 durchgeführten Eigentümerbefragung ergibt sich hochgerechnet eine Quote von 0,8% des Bestandes, der aufgrund baulicher Mängel, Abrissabsicht (es sind keine Maßnahmen geplant/möglich) leer stehen und somit dem Wohnungsmarkt zum Betrachtungszeitpunkt nicht zur Verfügung stand (kein marktrelevanter Leerstand). Für die Prognose wird angenommen, dass diese Quote konstant bleibt.
 - 6) Im Rahmen des im April 2012 durch das GEWOS-Institut erstellten Gutachtens "Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse" durch Recherche im Internet ermittelte Anzahl an zur Vermietung angebotenen Ferienwohnungen. Für die Prognose wurde angenommen, dass die Zahl der Ferienwohnungen aufgrund der Übergangsfrist von zwei Jahren lt. ZwVbVO bis 2021 auf 4.400 Wohnungen sinkt.
 - 7) Der Bestand an Eigentümerwohnungen entspricht der Zahl der Eigentümerhaushalte.
 - 8) Die Mietwohnungsversorgungsquote drückt das Verhältnis der marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevante Mieterhaushalte aus. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine 3%-ige Fluktuationsreserve notwendig. Daraus ergibt sich eine Quote von 103%. Da nach den realen Marktverhältnissen aber nicht jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt (Wohngemeinschaften), ist eine stark eingeschränkte Funktionsfähigkeit erst bei einer Quote von unter 100% anzusetzen.
 - 9) Betrachtet wird hier die Veränderung der Mietwohnungsversorgungsquote 2021 zu 2011.
 - 10) Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen innerhalb der Grenzen des § 9 Absatz 2 WoFG (Bundeseinkommengrenze)
 - 11) Fortschreibung erfolgte anhand der jeweiligen Veränderung des Verbraucherpreisindex - Teilindex Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten

Tabelle

Indikatoren		Punktebewertung										
		-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
Versorgung mit ausreichendem Wohnraum												
Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011	98,4	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	-2											
Mietwohnungsversorgungsquote 2021	98,8	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	-1											
Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2028	99,4	< 95,6	95,6- 96,5	96,6- 97,5	97,6- 98,5	98,6- 99,5	99,6- 100,5	100,6- 101,5	101,6- 102,5	102,6- 103,5	103,6- 104,5	>104,5
Punkte	-1											
Leerstandsentwicklung 2021/2011	61,5	< 77,5	77,5- 82,4	82,5- 87,4	87,5- 92,4	92,5- 97,4	97,5- 102,4	102,5- 107,4	107,5- 112,4	112,5- 117,4	117,5- 122,4	>122,4
Punkte	-5											
Angemessene Bedingungen												
Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011	124,7	>122,4	122,4- 117,5	117,4- 112,5	112,4- 107,5	107,4- 102,5	102,4- 97,5	97,4- 92,5	92,4- 87,5	87,4- 82,5	82,4- 77,5	< 77,5
Punkte	-5											
Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011	89,6	>122,4	122,4- 117,5	117,4- 112,5	112,4- 107,5	107,4- 102,5	102,4- 97,5	97,4- 92,5	92,4- 87,5	87,4- 82,5	82,4- 77,5	< 77,5
Punkte	2											
Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote / Berechtigte Haushalte 2021/2011	26,2	< 77,5	77,5- 82,4	82,5- 87,4	87,5- 92,4	92,5- 97,4	97,5- 102,4	102,5- 107,4	107,5- 112,4	112,5- 117,4	117,5- 122,4	>122,4
Punkte	-5											
Gesamtergebnis												
Summe der Einzelwerte / Anzahl	-2,4											

Auszug

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§

34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. (Bei Verweisungen auf einzelne Paragraphen oder kurze Abschnitte anderer Gesetze oder Verordnungen sind diese im Wortlaut aufzuführen.)

Auszug

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist

§ 9 Einkommensgrenzen

(1) ...

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt	12.000 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) ...