



## DER BERLINER WOHNUNGSMARKT

---

BERICHT 2003

Der zu diesem Bericht gehörende Tabellenband hat eine analoge Gliederung.

Vorwort Senator Strieder	4	<b>3.2 Sozioökonomische Faktoren</b>	<b>26</b>
Vorwort IBB-Vorstandsmitglied Puchta	5	Arbeitsmarkt	26
Datenvorblatt	6	Einkommensentwicklung	27
		Sozialhilfe	27
		Wohngeld	28
		Hohe Wohnkostenbelastung	30
		Versorgung der WBS-Inhaber	30
<b>Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends</b>	<b>8</b>	Obdachlosigkeit (Wohnungslosigkeit)	31
<b>1. Wirtschaftliche Entwicklungen</b>	<b>10</b>	<b>4. Lage am Wohnungsmarkt</b>	<b>32</b>
Arbeitslosigkeit bleibt hoch	10		
Preissteigerung moderat	10	<b>4.1 Wohnungsversorgung</b>	<b>32</b>
		Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch	32
		Wohnungsversorgungsniveau	33
<b>2. Entwicklungen der Angebotsseite</b>	<b>11</b>	<b>4.2 Mieten und Nebenkosten</b>	<b>33</b>
<b>2.1 Vorgelagerte Faktoren</b>	<b>11</b>	Mietenindex	33
Bauwirtschaft im Tief	11	Entwicklung der Eckwerte aus den Berliner Mietspiegeln	34
Immobilien- und Grundstücksmarkt	12	Ortsübliche Vergleichsmieten für den Westteil Berlins (ohne West-Staaken)	35
Finanzierungsbedingungen	14	Ortsübliche Vergleichsmieten für den Ostteil Berlins und West-Staaken	35
		Vergleich der ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen dem West- und Ostteil Berlins	35
<b>2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit</b>	<b>14</b>	Höhe der „kalten“ Betriebskosten in Berlin	35
Wohnungsbestand	14	Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)	36
Bautätigkeit in Berlin	15	Mietenkonzepte 1999 bis 2002 für den sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)	36
Baufertigstellungen	15	Erst- und Wiedervermietungs- mieten nach dem RDM-Immobilienpreisspiegel	37
Baugenehmigungen	16	Wiedervermietungs- mieten im Altbau mit Baujahr bis 1948	37
Bauüberhang	16	Wiedervermietungs- mieten im Neubau mit Baujahr ab 1949	38
Fertigstellung nach Teilmarktsegmenten	16	Erstvermietungs- mieten	38
Bautätigkeit im Umland im Vergleich zu Berlin	16	Vergleich der Wieder- und Erstvermietungs- mieten zu anderen Großstädten	39
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	17	Entwicklung der Angebotsmieten (Internet-Anzeigen)	39
Entwicklung des belegungs- gebundenen Wohnungsbestandes	19	Fazit zur Mietenentwicklung	40
Aktuelle Berliner Förderpolitik und sonstige Förderung	20	Mietbelastung der Haushalte	41
Mietwohnungsbau	20		
Anschlussförderung	21	<b>4.3 Angebot und Nachfrage</b>	<b>42</b>
Genossenschaftsförderung	21	Marktdynamik (Fluktuation/Wanderungs- volumen, Wanderungssaldo)	42
Modernisierung und Instandhaltung	21	Wohnungsangebote und -gesuche (Anzeigenauswertung)	44
IBB-Mod/Inst-Programm	22	Vergleich Angebots-/Nachfragepotenzial	44
Bürgschaften	22	Experteneinschätzungen der Wohnungs- marktsituation	45
Wohneigentumsförderung	22	Wohnungsleerstand	46
Wohnungsneubau	22		
Bestandserwerb/IBB-Wohneigentumsprogramm	22	Impressum	48
<b>3. Entwicklung der Nachfrageseite</b>	<b>23</b>		
<b>3.1 Demografische Entwicklung</b>	<b>23</b>		
Bevölkerungsentwicklung	23		
Außenwanderung	23		
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	23		
Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen	23		
Entwicklung in den Bezirken	24		
Entwicklung der Haushalte	25		
Haushaltsgröße	26		

## Vorwort

Wenn in einer Stadt wie Berlin nach über hundert Jahren zum Teil erheblichen Wohnungsmangels heute von einem ausreichenden Angebot am Wohnungsmarkt gesprochen werden kann, so ist das eine sehr gute Nachricht. Dass es zu dieser Entwicklung gekommen ist, liegt zum einen an dem umfangreichen Wohnungsneubau und Sanierungsmaßnahmen mit hohen öffentlichen Investitionen in der Stadt selbst, aber auch an der erheblichen Neubautätigkeit im Umland.

Im Ergebnis dieser Entwicklung ist inzwischen ein Wohnungsüberangebot und eine gleichzeitig schleppende Nachfrage entstanden. Unter Fortschreibung der aktuellen Trends bis zum Jahr 2010 kann nur allmählich mit einer Belebung der Nachfrage, insbesondere im Mietwohnungssektor, gerechnet werden.

Durch den fortschreitenden Wandel der Bevölkerungsstrukturen und durch eine tiefgreifende Veränderung der Bedürfnisse hinsichtlich des Lebens- und Wohnstils, muss der Wohnungsmarkt heute differenziert betrachtet werden: So ist beispielsweise im Altbau ein Überangebot zu verzeichnen, im sozialen Wohnungsbau sind Angebot und Nachfrage gegenwärtig relativ ausgeglichen, im preiswerteren aber auch im hochwertigen Bereich besteht dagegen eine erhöhte Nachfrage.

Dies stellt insbesondere die Wohnungsanbieter vor neue Herausforderungen. Das Preis-Leistungsverhältnis steht zunehmend im Mittelpunkt. Individuelle Vorstellungen und Wohnbedürfnisse müssen berücksichtigt werden. Wohnungspolitik und Unternehmen, Investoren und Anleger müssen sich deshalb noch stärker diesen neuen Markterfordernissen stellen, um erfolgreich zu sein.

Zu den immer weniger nachgefragten, und damit von hohem Leerstand geprägten Bereichen, gehören vor allem unsanierte Wohnungen im Plattenbau- und Altbaubestand. In diesem Bereich ist auch längerfristig mit keiner Belebung der Nachfrage zu rechnen, so dass unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch Maßnahmen wie Abriss und Rückbau erforderlich sind.

Zunehmende Leerstände im freifinanzierten Mietwohnungsbau deuten darauf hin, dass das derzeitige Angebot, insbesondere hinsichtlich Lage, Wohnungsgröße und Mietpreisniveau, nicht der Nachfrage entspricht. Dies bedeutet nicht, auf Wohnungsneubau zu verzichten, sondern erfordert die Entwicklung eines vermarktungsfähigen Angebotes.

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht schreibt der Senat gemeinsam mit der Investitionsbank Berlin seine kontinuierliche Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarktes fort und stellt diese Daten über den Berliner Wohnungsmarkt als Entscheidungsgrundlage Investoren, Eigentümern, den Mieterinnen und Mietern wie auch den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zur Verfügung.



**Peter Strieder**  
Senator für Stadtentwicklung



## Vorwort

Im Gegensatz zur ersten Hälfte der 90er Jahre kann von einer Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt derzeit keine Rede sein. Vielmehr stellt sich aus Sicht der Nachfrager die Lage an den verschiedenen Teilmärkten als ausgeglichen und entspannt dar. Allerdings sind Angebot und Nachfrage oft nicht kongruent. Zudem ist bereits heute abzusehen, dass sich in der Hauptstadt in den nächsten Jahren eine erhöhte Nachfrage nach neuen Wohnungen sowie Investitionen in den Bestand ergeben werden.

Dies geschieht vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen. So sorgten im Jahr 2003 etwa der Wegfall der Anschlussförderung für den sozialen Wohnungsbau, erhöhte Wohnungsleerstände und nicht zuletzt das Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin zum Thema Zweckentfremdung von Wohnraum für Schlagzeilen. Sie fokussierten damit das öffentliche Interesse auf wesentliche Aspekte des Berliner Wohnungsmarktes.

Die kontinuierliche Reduzierung von Fördermitteln der vergangenen Jahre bis zur vollständigen Einstellung einzelner Förderprogramme waren im Gegensatz dazu schon fast akzeptierte Normalität.

Der vorliegende Berliner Wohnungsmarktbericht 2003 zieht eine differenzierte und umfassende Bilanz. Aber nicht nur das. Darüber hinaus gibt er eine Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Marktes ab. Er steht in der Kontinuität des im Jahr 2002 herausgegebenen Berichtes „Der Berliner Wohnungsmarkt – Entwicklung und Strukturen 1991–2000“, wurde aber konzeptionell fortentwickelt.

Inhaltlich orientiert sich der Bericht an Angebot und Nachfrage, also den üblichen Regeln eines jeden Marktes. Dabei flossen erstmals die Ergebnisse einer Expertenbefragung und eine Auswertung von Wohnungsanzeigen (Angebote und Gesuche) einer großen Internet-Plattform mit ein. Wir hoffen, mit diesem sachlich differenzierten Bericht allen wohnungspolitisch interessierten Fachleuten und Investoren wichtige Basisinformationen für ihre künftigen Entscheidungen geben zu können.

Klar ist auch, dass sich die Rolle der Investitionsbank Berlin nach dem Wegfall der Wohnungsbauförderung deutlich verändern wird. In ihrer Eigenschaft als Landesstrukturbank wird sie allerdings auch weiterhin die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Berlin mit vorantreiben. Dies wird jedoch weniger durch den Einsatz von Fördermitteln geschehen. Vielmehr setzt sie in Zukunft auf eine effiziente Bestandsverwaltung sowie gezielte Maßnahmen zur Erhöhung der Markttransparenz und des Informationsaustausches. Der vorliegende Berliner Wohnungsmarktbericht oder immobilienrelevante Veranstaltungen wie die „Berliner Immobiliendialoge“ sind aktuelle Beispiele dafür.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Puchta', written in a cursive style.

**Prof. Dr. Dieter Puchta**

Mitglied im Vorstand der Landesbank Berlin und  
designierter Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin

**Ausgewählte Daten zum Berliner Wohnungsmarkt**

	Maßeinheit/Bezug	2000	2001	2002	Entwicklung*	Tendenz seit 2000
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>						
Bruttoinlandsprodukt (BIP) Berlin	Mrd. €	75,7	76,2	77,1	1,8	leicht steigend
Arbeitslosenzahl	Tsd. Pers.	264,7	272,3	288,3	8,9	deutlich steigend
Arbeitslosenquote	%	15,8	16,1	16,9	7,0	deutlich steigend
Preisindex für die Lebenshaltung in Berlin	2000 = 100	100,0	101,3	102,5	2,5	steigend
<b>Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot</b>						
Preisindex für Neubau von Wohngebäuden	1995 = 100	111,5	109,6	108,6	-2,6	abnehmend
Kosten pro qm Wohnfläche		1.261	1.212	1.231	-2,4	leicht abnehmend
Kosten pro qm Wohnfläche im Bundesdurchschnitt		1.209	1.204	1.203	-0,5	leicht abnehmend
Bauvolumen gesamt	Mrd. €	12,3	10,2	9,6	-22,0	sehr stark abnehmend
• darunter Bauvolumen im öffentlichen Hoch- und Tiefbau (einschließlich Bundesfernstraßenbau)	Mrd. €	0,7	0,6	0,5	-28,6	sehr stark abnehmend
Umsatz des Bauhauptgewerbes von Unternehmen mit Sitz in Berlin (Summierung)	Mrd. €	3,7	2,9	2,5	-32,4	sehr stark abnehmend
Anzahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit Sitz in Berlin (ab 20 Mitarbeitern)	Pers.	33.127	27.338	25.092	-24,3	sehr stark abnehmend
Arbeitslose Bauarbeiter	Pers.	27.611	29.560	30.431	10,2	deutlich steigend
Verkäufe von Mietwohnhäusern – West	Anzahl	599	660	796	32,9	sehr deutlich steigend
Verkäufe von Mietwohnhäusern – Ost	Anzahl	876	672	596	-32,0	sehr stark abnehmend
Verkäufe von Einfamilienhäusern – West	Anzahl	1.511	1.623	1.571	4,0	steigend
Verkäufe von Einfamilienhäusern – Ost	Anzahl	995	1.101	1.049	5,4	steigend
Durchschnittliche Kaufpreise für Mietwohnhäuser – West	Tsd. €	1.690	1.148	1.155	-31,7	sehr stark abnehmend
Durchschnittliche Kaufpreise für Mietwohnhäuser – Ost	Tsd. €	813	814	1.169	43,8	sehr deutlich steigend
Durchschnittl. Preis für Baugrundstücke bei einer GFZ bis 0,6 – sehr gute Wohnlage: West <sup>1</sup>	€/qm	1.020	1.000	930	-8,8	abnehmend
Durchschnittl. Preis für Baugrundstücke bei einer GFZ bis 0,6 – gute/mittlere Wohnlage: West	€/qm	320	300	275	-14,1	deutlich abnehmend
Durchschnittl. Preis für Baugrundstücke bei einer GFZ bis 0,6 – gute Wohnlage: Ost	€/qm	280	250	230	-17,9	deutlich abnehmend
Durchschnittliche Hypothekarzinsen (5 Jahre fest) im Dezember	%	6,19	5,42	4,96	-19,9	deutlich abnehmend
Durchschnittliche Hypothekarzinsen (10 Jahre fest) im Dezember	%	6,44	5,87	5,52	-14,3	deutlich abnehmend
<b>Wohnungsbestand und Bautätigkeit</b>						
Wohnungsbestand	WE	1.862.766	1.869.865	1.874.313	0,6	leicht steigend
• davon Sozialwohnungen (1. Förderweg)	WE	268.041	263.974	252.934	-5,6	abnehmend
• davon Wohnungen (2. und 3. Förderweg)	WE	57.000	57.900	58.500	2,6	steigend
Baufertigstellungen	WE	9.064	7.093	5.182	-42,8	sehr stark abnehmend
Baugenehmigungen	WE	7.719	4.511	3.257	-57,8	sehr stark abnehmend
Bauüberhang: Anzahl genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohneinheiten	WE	22.229	17.489	13.379	-39,8	sehr stark abnehmend
Wohnungsabgänge (soweit amtlich erfasst)	WE	717	464	833	16,2	deutlich steigend
Bauintensität (Verhältnis der Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)		4,89	3,81	2,77	-43,4	stark abnehmend
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Anzahl	16.318	9.664	8.641	-47,0	stark abnehmend
Grundbuchumschreibungen	Anzahl	21.354	18.326	14.071	-34,1	stark abnehmend

**Ausgewählte Daten zum Berliner Wohnungsmarkt**

	Maßeinheit/Bezug	2000	2001	2002	Entwicklung*	Tendenz seit 2000
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage/ Bevölkerungsstrukturdaten</b>						
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	Pers.	3.382.169	3.388.434	3.392.425	0,3	sehr leicht steigend
• davon jünger als 6 Jahre	Pers.	168.494	169.239	169.289	0,5	leicht steigend
• davon 6 bis unter 12 Jahre	Pers.	177.302	166.932	158.765	-10,5	stark abnehmend
• davon 12 bis unter 25 Jahre	Pers.	500.267	506.724	510.959	2,1	leicht steigend
• davon 25 bis unter 45 Jahre	Pers.	1.126.828	1.124.522	1.120.990	-0,5	leicht abnehmend
• davon 45 bis unter 65 Jahre	Pers.	915.182	912.238	908.195	-0,8	leicht abnehmend
• davon 65 Jahre und älter	Pers.	494.096	508.779	524.227	6,1	steigend
Zahl der Haushalte (HH)	Anz. HH	1.822.777	1.860.635	1.858.655	2,0	leicht steigend
• davon 1 Personen HH	Anz. HH	865.800	910.800	910.600	5,2	steigend
• davon 2 Personen HH	Anz. HH	578.700	578.100	578.000	-0,1	sehr leicht abnehmend
• davon 3 Personen HH	Anz. HH	205.500	203.700	201.200	-2,1	leicht abnehmend
• davon HH mit mehr als 3 Personen	Anz. HH	172.900	168.000	168.900	-2,3	leicht abnehmend
Durchschnittliche Haushaltsgröße	Pers./HH	1,86	1,82	1,83	-1,6	leicht abnehmend
Haushaltsnettoeinkommen <sup>2</sup>	€	1.843	1.840	1.901	3,1	steigend
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt/ Sozialhilfe	Pers.	268.664	265.271	258.458	-3,8	abnehmend
Wohngeldempfänger <sup>3</sup>	Anz.HH	192.659	210.387	228.311	18,5	deutlich steigend
Wohnungslose in Berlin (jeweils zum 31.12.)	Pers.	6.513	6.045	6.647	2,1	steigend
Versorgungsquote WBS-Inhaber	%	32,7	27,2	27,4	-16,2	stark abnehmend
<b>Mieten und Wohnungsmarktsituation</b>						
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	Pers./WE	1,82	1,81	1,81	-0,5	sehr leicht abnehmend
Wohnungsversorgung (Wohnungen je 100 Haushalte)	WE/100 HH	102,2	100,5	100,8	-1,4	leicht abnehmend
Wohnfläche je Wohnung	qm	69,4	69,5	69,6	0,3	sehr leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	qm	38,2	38,4	38,5	0,8	leicht steigend
Mobilitätsrate (Umzugsquote gesamt) Personen...	je 100 Einw.	16,5	15,0	14,5	-12,1	stark abnehmend
Binnenwanderungsquote (Umzugsquote innerstädtisch) Personen...	je 100 Einw.	12,1	11,6	11,2	-7,4	abnehmend
Mietenindex, Gesamtmiete		107,7	106,8	108,2	0,5	sehr leicht steigend
Mietenindex, Nettokaltmiete	1995 = 100	106,7	106,9	108,5	1,7	leicht steigend
durchschnittliche Mieten aus Internetangeboten <sup>4</sup> , Erst- und Wiedervermietung, nettokalt	€/qm		5,43	6,07	7,9	steigend (ab 2001)
Neu- bzw. Erstvermietungsmieten nach RDM, nettokalt	€/qm	5,62	5,62	5,80	3,1	steigend
Mietspiegelmieten West <sup>5</sup> - alle Wohnungen, nettokalt	€/qm	4,27		4,35	1,9	leicht steigend
Mietspiegelmieten Ost <sup>5</sup> - alle Wohnungen, nettokalt	€/qm	3,73		4,13	10,7	deutlich steigend
Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg), nettokalt	€/qm	4,10	4,14	4,19	2,2	leicht steigend
Mieten der Wohngeldempfänger, bruttokalt <sup>6</sup>	€/qm	5,49	5,66		3,1	steigend (bis 2001)
Index Wohnnebenkosten	1995 = 100	112,6	106,3	106,4	-5,5	abnehmend

1) Veröffentlicht jeweils am 1.1. des Folgejahres

2) Einkommensdaten spiegeln reale Entwicklung nur bedingt wider, s. Anmerkungen S. 27.

3) Angaben für 2002 sind vorläufig

4) Erhebungszeiträume: 2001 – 1. Quartal; 2002 – IV. Quartal

5) Erhebungsstichtage: 2000: 1.10.1999, 2002: 1.3.2002

6) Daten liegen für 2002 noch nicht vor.

\* Entwicklung 2000–2002 in %

## Allgemeine Situation und Kurzcharakteristik wichtiger Trends

### Wohnungsbau weiter rückläufig

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin nimmt seit 1997 kontinuierlich ab. 2002 wurden in Berlin mit knapp über 5.000 Wohnungen etwa ein Drittel weniger als im Vorjahr fertig gestellt. Schwerpunkt des Wohnungsbaus zwischen 1993 und 2002 waren die östlichen Außenbezirke.

### Erstmals mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als im Geschosswohnungsneubau

Mit 2.483 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2002 in Berlin erstmals mehr Wohnungen im individuellen Wohnungsbau als im Geschosswohnungsneubau fertig gestellt. Etwa zwei Drittel dieser Wohnungen entstanden im Ostteil Berlins.

Die Baugenehmigungen und die Entwicklung des Bauübergangs lassen einen weiteren Rückgang der Wohnungsbautätigkeit erwarten. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser wird weiter steigen.

Seit dem Jahr 1998 steigt der Anteil der Wohnungen, die im Umland gebaut werden, kontinuierlich. Im Jahr 2002 wurden mit 8.461 Wohnungen über 60 % der Wohnungen des Gesamttraumes Berlin-Brandenburg in den Gemeinden des Umlandes fertig gestellt. Fast jede zweite neue Wohnung in der Region wurde 2002 in einem Ein- oder Zweifamilienhaus im Umland Berlins errichtet.

### Bevölkerung wächst leicht

Die Bevölkerung Berlins wächst nach einem Rückgang im Zeitraum 1993 bis 2000 seit 2001 wieder leicht an. Im Jahr 2001 nahm die Einwohnerzahl um 6.000 und 2002 um 4.000 Personen zu. Am 31. Dezember 2002 lebten in Berlin knapp 3,4 Mio. Einwohner.

Die Verluste durch die natürliche Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) sind mit 4.700 Einwohnern pro Jahr nach wie vor hoch. Der positive Trend abnehmender Sterbezahlen und zunehmender Geburtenzahlen hat sich 2001 und 2002 nicht fortgesetzt.

Diese Bevölkerungsverluste konnten seit 2001 durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Der sich seit 1998 abschwächende, aber nach wie vor starke Verlust durch die Abwanderung in das Umland (pro Jahr ca. 12.000 Einwohner) konnte 2002 vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland (9.735 Einwohner) und den neuen Bundesländern (ohne Umland 7.212 Einwohner) ausgeglichen werden.

### Der Anteil älterer Berliner steigt schnell an

Berlin ist wie ganz Deutschland von einem tief greifenden Wandel der Altersstruktur betroffen, der sich in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Der Anteil älterer Menschen steigt schnell an, der Anteil jüngerer Menschen – in Berlin betrifft dies vor allem die Altersgruppen unter 12 Jahren – sinkt stark ab.

### Unter den jüngeren Berlinern steigt nur der Anteil der 12- bis 25-Jährigen – u. a. durch zugezogene Studenten

Außer der Gruppe der 12- bis 25-Jährigen, die u. a. durch Zuwanderung von Studenten ihren Anteil von 1993 sogar leicht steigern konnte (+0,82 %), reduzierte sich der Anteil aller anderen Altersgruppen bis 45 Jahre (-3,9 %) erheblich. Ursachen sind hier nach wie vor der Rückgang von Familien mit Kindern und die schlechte Arbeitsmarktlage der Stadt. Am stärksten ging die Anzahl der Kinder bis 12 Jahre zurück (-104.000). Während die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren seit 1998 auf niedrigem Niveau (80 % von 1993) stagniert, hat sich die seit 1996 stark abnehmende Anzahl der 6- bis 12-Jährigen 2002 bereits auf 70 % des Niveaus von 1993 reduziert.

Im Jahr 2002 waren 42,2 % der Berliner älter als 45 Jahre. Das waren 3 % mehr als noch 1993. Alle Altersklassen unter 45 Jahren verzeichnen seit 1993 zum Teil starke Verluste, lediglich die Gruppe der 12- bis unter 25-Jährigen konnte 2002 (u. a. durch Zuwanderung von Studenten) das Niveau von 1993 halten.

### Einpersonenhaushalte stellen fast die Hälfte aller Haushalte Berlins

Im Jahr 2002 hatte Berlin 54.400 Haushalte mehr als 1993. Ein wesentlicher Grund für die steigende Haushaltszahl ist die sehr starke Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Ostteil Berlins. Lag der Anteil der Einpersonenhaushalte 1993 dort noch unter 40 %, unterscheidet er sich nach starkem Zuwachs auf 48,7 % im Jahr 2002 nur noch marginal vom Anteil des Westteils (49,2 %) und Gesamtberlins (49 %). In elf der zwölf Bezirke haben Ein- und Zweipersonenhaushalte mittlerweile einen Anteil von über 75 % aller Haushalte.

### **Geringe Einkommen der Mieter werden von Experten am häufigsten als Problem des Berliner Mietwohnungsmarktes genannt**

Die Haushaltsnettoeinkommen stiegen in Berlin 2002 wieder leicht an. Dennoch erreichten sie nur etwa 90 % des bundesweiten Durchschnittes. Von Experten werden die geringen Einkommen am häufigsten angegeben, wenn sie die Probleme des Berliner Mietwohnungsmarktes benennen sollen. Damit hängt zusammen, dass die Investoren und Vermieter nicht die aus ihrer Sicht notwendigen, zumindest kostendeckenden Mieten erzielen können und so neben dem Neubau auch die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes gebremst ist.

### **Sozialindikatoren verschlechtern sich leicht**

Im unteren Einkommensbereich gab es bis Ende 2002 nur geringe Veränderungen. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger ging leicht auf einen Anteil von 7,6 % der Berliner Bevölkerung zurück. Gleichzeitig nahm aber die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte gegenüber 2000 bis Ende 2002 um 9,2 % zu. Im Jahr 2002 nahm erstmals seit Ende der 90er Jahre auch die Zahl der Wohnungslosen in Berlin wieder zu. 2002 wurden 6.647 Personen registriert.

### **Lage am Berliner Wohnungsmarkt insgesamt ausgeglichen bis entspannt**

Ein in quantitativer Hinsicht ausreichendes Angebot kennzeichnet zurzeit den Berliner Wohnungsmarkt. Indiz dafür ist der hinsichtlich seiner Marktfähigkeit nicht weiter differenzierte Leerstand zahlreicher Wohnungen und dass die Nettokaltmieten, die für Neu- und Wiedervermietungen verlangt werden, von 2000 bis 2002 nur geringfügig gestiegen sind. Auch die Mietspiegelwerte weisen zumindest für den Westteil der Stadt nur eine marginale Steigerung der Nettokaltmiete im Durchschnitt aller Wohnungen aus. Im Ostteil der Stadt fiel jedoch die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit über 10 % erheblich stärker aus. Hier zeichnen sich offenbar neue Entwicklungstendenzen am Wohnungsmarkt ab (Mieterhöhungen bei gleichzeitig zahlreichen nicht vermietbaren Wohnungen), deren Ursachen noch näher zu untersuchen sind.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten einer großen Internetplattform sanken vom 4. Quartal 2002 bis zum 3. Quartal 2003 wieder um 6 %. Im Ergebnis einer erstmaligen Expertenbefragung kommen die Experten aus verschiedenen Bereichen von Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Wissenschaft, Verbänden und Vereinen ebenfalls zu der Einschätzung, dass der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Nachfrager zur Zeit entspannt bis ausgeglichen ist. Kurz- bis mittelfristig rechnen die Experten nur mit einer leichten Anspannung.

### **Disparität zwischen Angebot und Nachfrage hinsichtlich Lage, Wohnungsgröße und Mietpreinsniveau**

Für den konkret Wohnungssuchenden sind diese allgemeinen Einschätzungen zum Berliner Wohnungsmarkt nur wenig hilfreich. Viele leerstehende Wohnungen befinden sich in den östlichen Berliner Plattenbauten sowie unsanierten Altbauten. Die Analyse von etwa 100.000 Internet-Angeboten und -gesuchen innerhalb von zwei Jahren hat zudem gezeigt, dass selbst bei Ein- und Zweipersonenhaushalten kleine Wohnungen unter 40 qm nur in sehr geringem Umfang gesucht werden. Die Disparität zwischen Angebot und Nachfrage drückt sich aber vor allem im Preisniveau aus. Wohnungen im unteren Preissegment sind gefragt, und die Anzahl der Gesuche übersteigt das Dreifache des im Auftrag der Investitionsbank Berlin analysierten Internet-Angebotes. Dagegen ist im Preissegment über 6 € je qm die Zahl der Angebote deutlich höher als die Gesuche.

### **Weitere Anspannung im unteren Mietpreissegment wird erwartet**

Im unteren Wohnungsmarktsegment wird in den nächsten drei bis fünf Jahren auch von den befragten Experten eine weitere Steigerung der Nachfrage und damit Anspannung der Teilmärkte erwartet. Im oberen Preissegment rechnet die Mehrzahl der Experten (68 %) mit einer unveränderten oder zurückgehenden Nachfrage. Im preisgebundenen Segment wird die Nachfrageentwicklung uneinheitlich beurteilt (52 % = Nachfrage unverändert oder zurückgehend). Die Experteneinschätzung deckt sich hier mit den ermittelten Prognosedaten bis 2010, dass sich die ausreichende Versorgung einkommensschwacher Haushalte insbesondere in den preiswerten Wohnungsbeständen zunehmend schwieriger gestalten wird.



## 1. Wirtschaftliche Entwicklungen

Die Berliner Wirtschaft befindet sich in einer ausgeprägten Schwächephase. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,8 % im Jahr 2001 verringerte sich die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt im Jahr 2002 noch einmal um 0,7 %. Auch 2003 kam es zu keiner Aufhellung der Konjunktur. Nach ersten Schätzungen nahm das reale BIP im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 % ab.

Hauptursachen für das schlechte Ergebnis von 2000 bis 2003 waren in erster Linie Leistungseinbrüche im Verarbeitenden Gewerbe und im Baubereich. Diese Einbrüche konnten nicht durch entsprechende Zunahmen im Dienstleistungssektor kompensiert werden. Generell ist zu sagen, dass die weltweite Abkühlung der Konjunktur 2001 zunehmend Deutschland und damit auch Berlin erfasste. Hinzu kam, dass die Terroranschläge vom 11. September 2001 die Stimmung von Konsumenten und Investoren zusätzlich belasteten. Neuerliche Konjunkturoffnungen für 2003 wurden gedämpft durch die Unsicherheiten im Vorfeld des Irak-Krieges und dem damit einhergehenden abermaligen Anstieg des Ölpreises. Zudem belastete die kräftige Aufwertung des Euro die Exportentwicklung. Die gesamtwirtschaftliche Situation wie auch die großen Unsicherheiten bei Investoren, privaten Bauherren, aber auch den Mietern schlugen sich auch auf die Bauwirtschaft nieder, da hier trotz günstiger Finanzierungsbedingungen eine große Investitionszurückhaltung festzustellen ist.

Das verfügbare Berliner Pro-Kopf-Einkommen liegt bei nur 90 % des bundesdeutschen Durchschnitts. Auch schwächten Abgabenbelastungen die Kaufkraft und verschlechterten zusätzlich die Stimmung in den Unternehmen. Einiges

deutet darauf hin, dass sich die Berliner Wirtschaft 2004 nach und nach aus der Schwächephase lösen wird. Dabei erhält die Stadt vor allem Impulse von der erwarteten Kräftigung der bundesweiten Konjunktur sowie der verstärkten Erholung der Weltwirtschaft. Alles in allem könnte die Wirtschaftsleistung in der Stadt – erstmals wieder seit vier Jahren – leicht zulegen.

### Arbeitslosigkeit bleibt hoch

Die schwache wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der Arbeitslosenzahl wider. So waren im Jahr 2001 im Jahresdurchschnitt rund 272.000 Personen bei den Berliner Arbeitsämtern arbeitslos gemeldet. Im Jahr 2002 nahm die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt um etwa 20.000 auf 1,536 Millionen ab. Ende 2003 lag die Arbeitslosenquote bei 17,4 %. Damit bewegt sich die Arbeitslosigkeit nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Die Zahl der tatsächlichen Arbeitslosen (gemeldete Arbeitslose und Teilnehmer an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen) in Berlin lag Ende 2003 bei 294.944 Personen.

### Preissteigerung moderat

Im Jahr 2002 stieg der Verbraucherpreis-Index des Statistischen Landesamtes um 1,2 Punkte (1,2 %) gegenüber dem Vorjahr. Von 2000 bis 2001 kletterten die Verbraucherpreise um 1,3 %. Im Laufe des Jahres 2003 hat sich die Inflation weiter abgeschwächt. Die Steigerungsrate des Preisindex für die private Lebenshaltung war im Jahresdurchschnitt 2003 mit einem Anstieg um schätzungsweise 0,5 % nochmals niedriger als im Vorjahr.

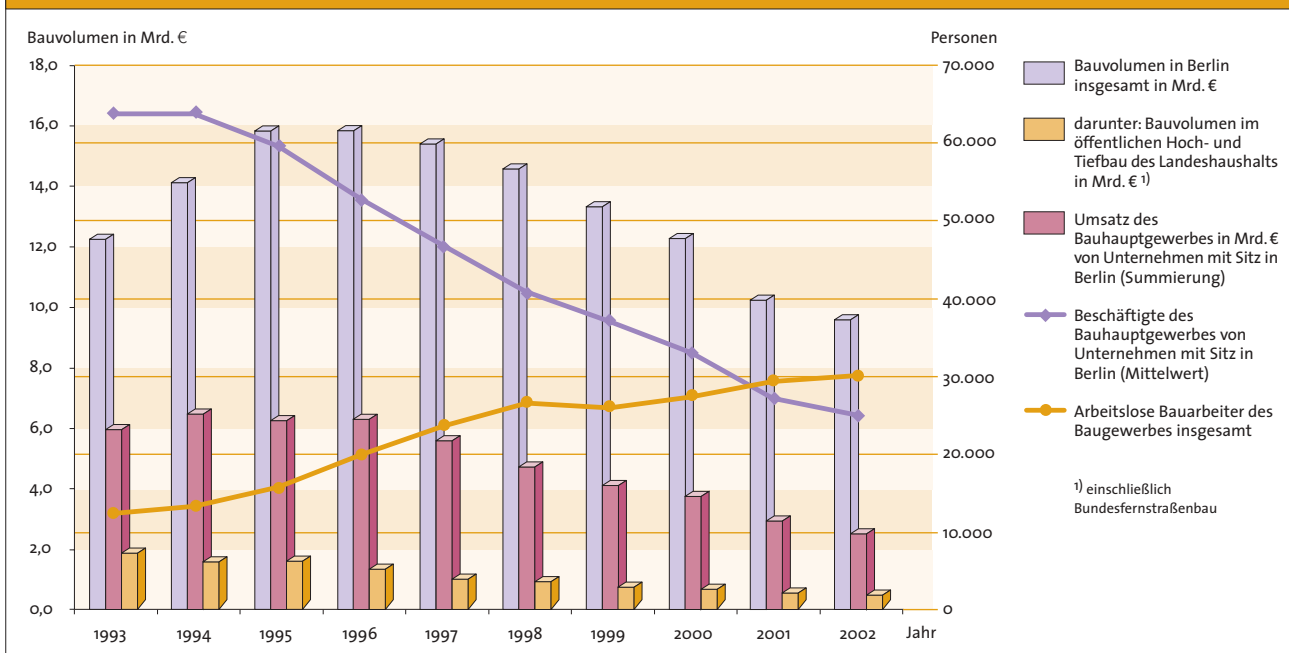
Abb. 01 Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (real) in Berlin seit 1993



\*Schätzung: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, „Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin – Jahresrückblick 2003“  
Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“, Wirtschafts- und Arbeitsmarktbericht – Berlin 2003

## 2. Entwicklungen der Angebotsseite

Abb. 02 Bauvolumen, Umsatz, Beschäftigte und Arbeitslose im Baugewerbe in Berlin 1993–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

### 2.1 Vorgelagerte Faktoren

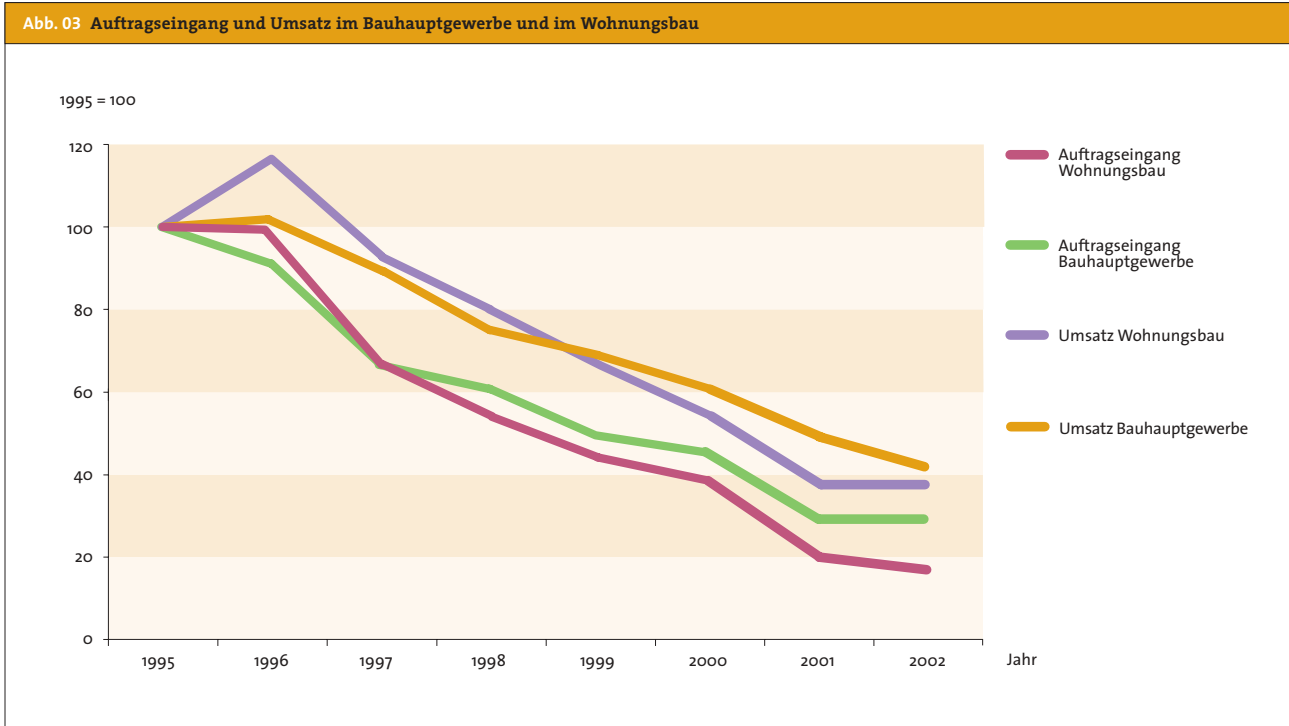
#### Bauwirtschaft im Tief

Nach wie vor in der Krise befindet sich auch die Berliner Bauwirtschaft. Hier setzten sich die schlechten Nachrichten in den Jahren 2001 und 2002 fort. Das Umsatzvolumen ging 2002 erneut stark zurück (–16,2 %). Seit nunmehr sechs Jahren in Folge sind die Umsatzzahlen mit zweistelligen Raten rückläufig (siehe Abb. 02). Dagegen stagnierte das Umsatzvolumen in der Sparte Wohnungsbau, wenn auch auf niedrigem Niveau. Insgesamt wurde das im Jahr 2001 forcierte Tempo der konjunkturellen Talfahrt für die Branche im Jahr 2002 abgebremst. Die Impulse einer verbesserten Nachfrage von privaten Investoren führten zu einer Auftragslage, die sich zumindest positiver als der Bundesdurchschnitt entwickelte (Auftragseingang Bauhauptgewerbe 2002/2001 Berlin: –2,2 %, Bund –6,2 %). In der Sparte Wohnungsbau hat sich allerdings die Auftragslage weiter verschlechtert. Hier sank das Auftragseingangsvolumen gegenüber dem Vorjahr um weitere 14,4 % (siehe Abb. 03).

Unverändert hoch ist die Zahl von Insolvenzen im Berliner Baugewerbe. 2002 waren insgesamt 513 (2001: 669) Unternehmen aus dem Baubereich zahlungsunfähig.

Nach Schätzungen wurde auf den Baustellen Berlins 2002 ein Bauvolumen in Höhe von 9,6 Milliarden € erwirtschaftet. Im Vorjahr waren es noch rund 10,2 Milliarden €. Dieser Wert umfasst in den Sparten Wohnungsbau, gewerblicher Bau und öffentlicher Bau alle Leistungen, die der Errichtung, Verbesserung oder Reparatur von Anlagen dienen, die unmittelbar mit dem Grund und Boden verbunden sind und nicht zur maschinellen Ausrüstung gehören. Das Bauvolumen des vergangenen Jahres war damit, in der Folge seit 1997, erneut rückläufig. Gegenüber dem Jahr 2001 ist es real um 4,9 % zurückgegangen.

Auch im Jahr 2003 war die Bauwirtschaft eine besondere Schwachstelle in Berlin. So brach zum Beispiel der Umsatz im Bauhauptgewerbe von Januar bis Oktober gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 11,1 % weiter ein. Im Wohnungsbau lag der Rückgang bei –16 %.



**Immobilien- und Grundstücksmarkt**

Der Trend zu rückläufigen Umsätzen und Preisen, der die Entwicklung der Einzelteilmärkte nach den Marktindikatoren (Anzahl Kauffälle, Geldumsatz, Flächenumsatz) seit 1999 überwiegend kennzeichnet, setzte sich auch in 2001 und 2002 fort. In 2001 sanken die Preise auf den einzelnen Teilmärkten um bis zu 10 %, in 2002 sogar um bis zu 15 %. Nur die auf den Gesamtmarkt bezogene Fallzahl stieg in 2001 leicht (2 %) an, während sie 2002 in einem ähnlichen Umfang wieder sank (siehe Tab. 01).

In 2001 war bei den unbebauten Grundstücken trotz eines steigenden Flächenumsatzes nach der Anzahl der Kauffälle ein Umsatzrückgang von über 20 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auch bei den bebauten Grundstücken sanken Umsatz und Anzahl der verkauften Grundstücke.

Dabei ging der Geldumsatz um 10 % zurück. Besonders negativ wirkte sich dort der rückläufige Umsatz von Büro- und Geschäftshäusern aus. Trotz leicht gestiegener Fallzahl gingen auch die Geldumsätze bei Wohnungs- und Teileigentum um 6 % zurück. Die Übereignung von Wohn- bzw. Teileigentum erreichte in 2001 einen Anteil von 64 % (Vorjahr 61 %) an den gesamten Beurkundungen, aber nur 19 % am gesamten Umsatzvolumen (siehe Abb. 04).

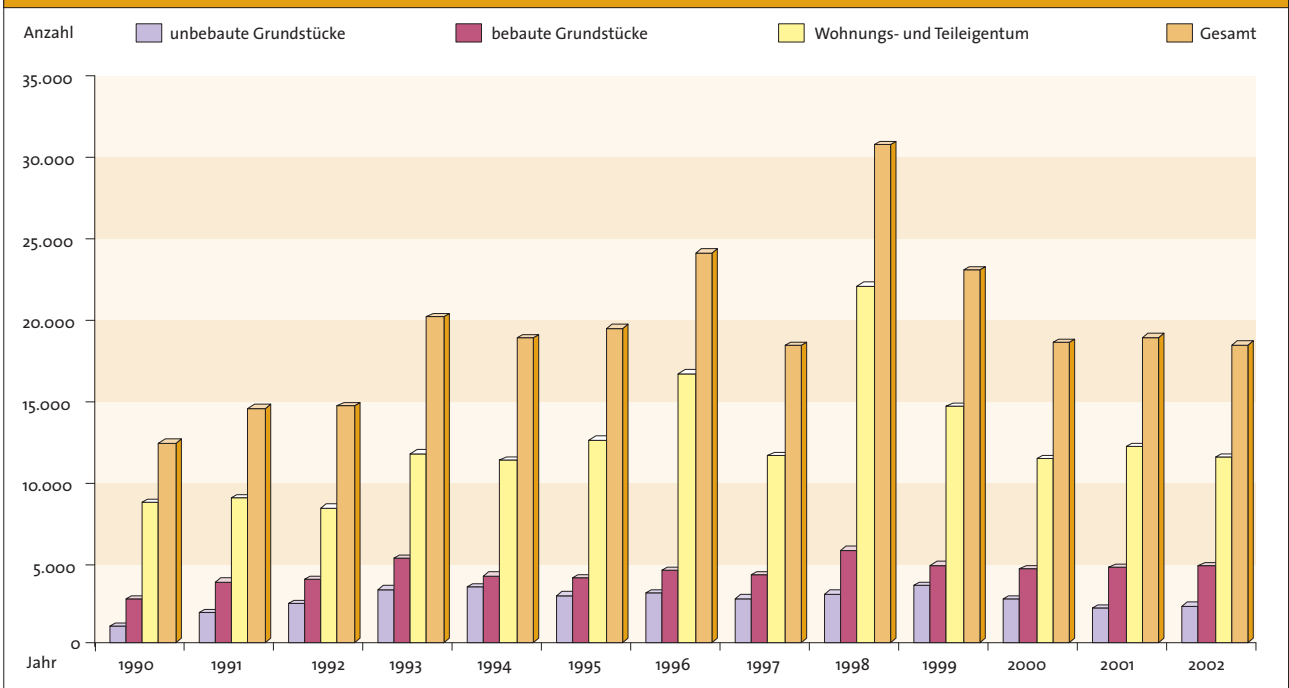
In 2002 setzte sich diese Entwicklung folgendermaßen fort: Der leichte Umsatzrückgang ist ausschließlich auf die Entwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen. Der Umsatzanteil lag mit 63 % nur wenig unter dem von 2001 (64 %). Der Anteil am Geldumsatz betrug jedoch nur 18 %. Im Gegensatz dazu nahmen die Fallzahlen bei den Wohnungs- und Geschäftshäusern und vor

**Tab. 01 Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990**

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
1990	12.246	3.739	398
1991	14.380	6.067	1.032
1992	14.545	7.619	912
1993	20.006	10.294	1.178
1994	18.684	9.158	1.130
1995	19.300	7.363	1.045
1996	23.966	10.814	1.220
1997	18.266	6.156	1.051
1998	30.567	9.957	1.290
1999	22.861	7.644	1.310
2000	18.444	7.017	1.050
2001	18.660	6.307	982
2002	18.274	6.549	1.024

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Abb. 04 Umsatzentwicklung der Teilmärkte seit 1993 nach der Anzahl der Urkunden



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

allem gegen Ende 2002 die der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau der Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere im Ostteil der Stadt erheblich zu. Hintergrund war die Diskussion zur Veränderung der Eigenheimzulage.

Insgesamt stabilisierte sich der Immobilienumsatz in 2002 im Vergleich zu den letzten 10 Jahren auf niedrigem Niveau. Anzeichen für eine Trendwende gibt es jedoch nicht. Für 2003 wird ein weiterer Umsatzrückgang erwartet.

Bezüglich der Preise von Wohnimmobilien (siehe auch Abb. 07 + 08) scheint in Berlin nahezu die Regel zu gelten: Je weiter westlich die Immobilie, desto höher der Preis. Spitzenreiter ist neben den Grunewald-nahen Top-Lagen

in Charlottenburg-Wilmersdorf der Ortsteil Lichterfelde West, aber auch die Einfamilienhausgebiete in Mariendorf, Lichtenrade, Britz, Buckow und Rudow sind attraktiv. Die Nachfrage weicht auf ruhige, grüne und dennoch verkehrsgünstig gelegene Ortsteile aus, sobald sich die Top-Lagen verteuern. Ein weiterer Preiserückgang ist daher in diesen Lagen nicht zu erwarten. Zur Entwicklung des Preisniveaus 1990–2002 für Bauland in Berlin bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6 (siehe Tabellenband). Ausführliche Informationen über den Immobilienmarkt Berlin können im Internet unter der Adresse: [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de) abgerufen werden.

Abb. 05 Anzahl der Verkäufe von Mietwohnhäusern

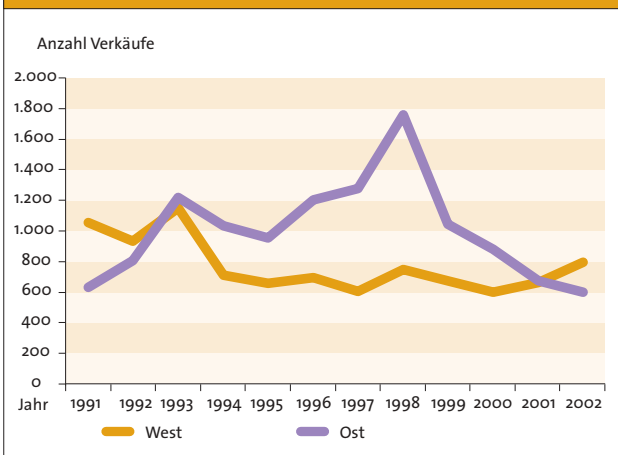
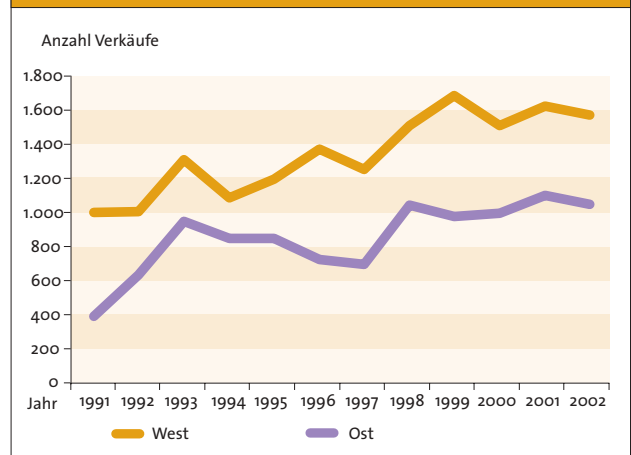


Abb. 06 Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Abb. 07 Durchschnittlicher Kaufpreis für Mietwohnhäuser

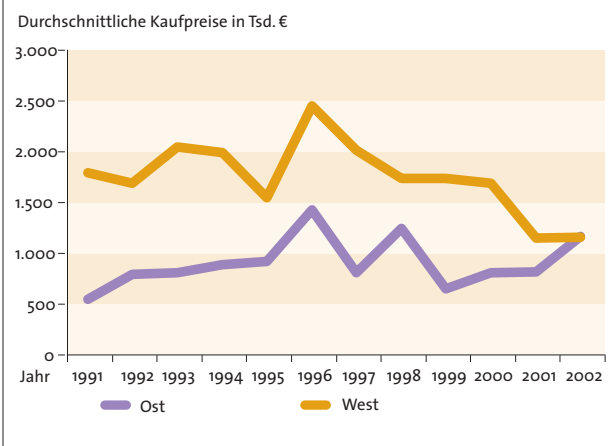
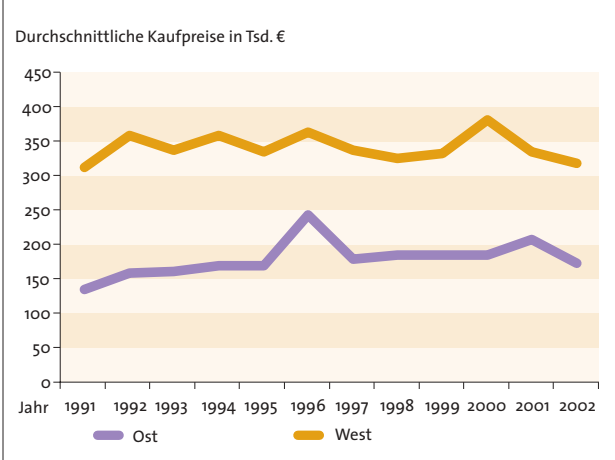
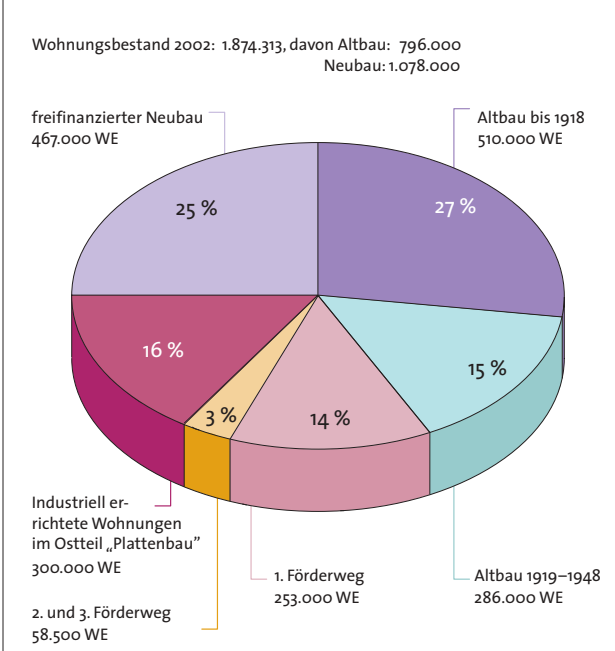


Abb. 08 Durchschnittlicher Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – III E –

Abb. 09 Wohnungen 2002 in Berlin nach Baualter



Quelle: Erhebungen und Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Finanzierungsbedingungen

Die Niedrigzinsphase hält an und schafft damit günstige Finanzierungsbedingungen für Wohnungsinvestitionen. Bereits in 2001 sanken die Hypothekenzinsen für alle Laufzeiten in annähernd gleicher Größenordnung. Der Zinssatz mit zehnjähriger Zinsbindung sank im Jahresmittel um 0,57 Prozentpunkte auf 5,87 %. Bei Krediten mit fünfjähriger Zinsbindung sanken die Zinsen im selben Zeitraum um 0,77 Prozentpunkte auf 4,96 %.

## 2.2 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

### Wohnungsbestand

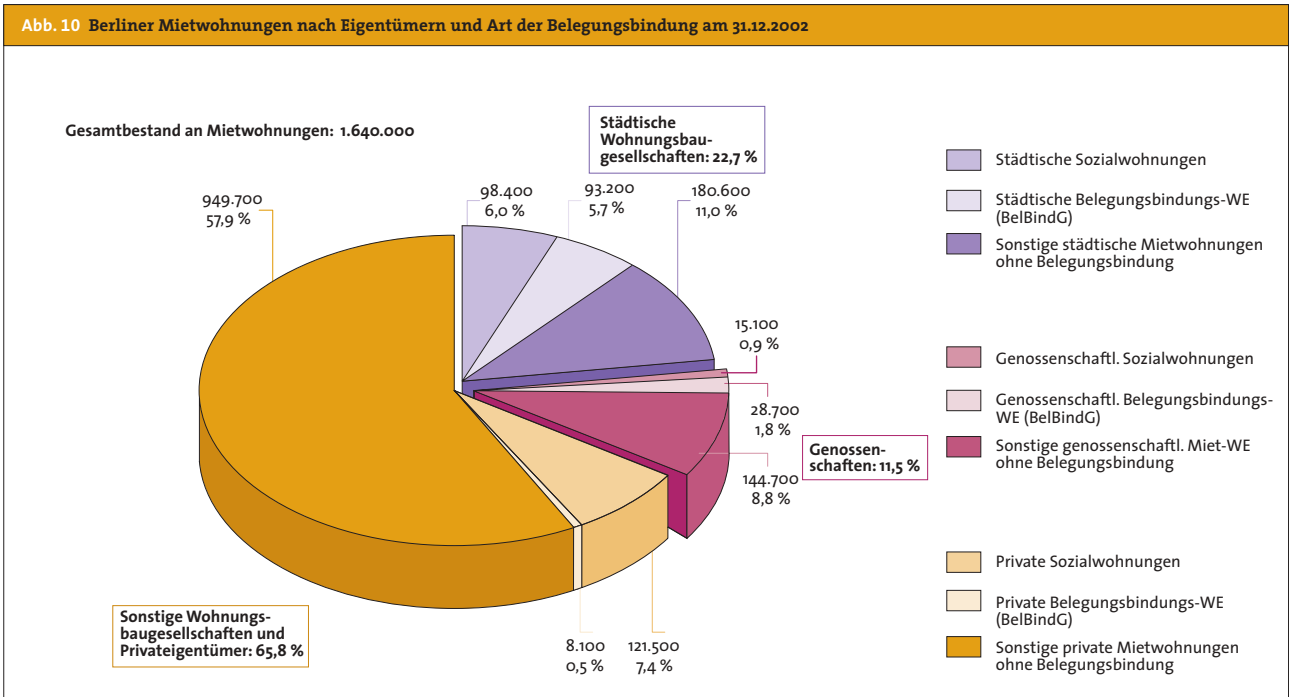
Berlin verfügte Ende 2002 über rd. 1,87 Mio. Wohnungen (siehe Abb. 09). In den Jahren 2001 und 2002 nahm der Wohnungsbestand um rd. 12.000 Wohnungen zu. Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes (90 %) befindet sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser – MFH), lediglich 10 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH). Berlin ist nach wie vor eine ausgesprochene Mieterstadt. Das kommt darin zum Ausdruck, dass 87,5 % des Wohnungsbestandes Mietwohnungen sind und nur 12,5 % der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt werden.

Was den Ausstattungsstandard der Wohnungen in Berlin betrifft, liegen keine aktuellen amtlichen Daten vor. Nach Schätzungen verfügen auch heute noch rd. 150.000 Wohnungen über keinen zeitgemäßen Ausstattungs-„Vollstandard“, d. h. es fehlen ein oder mehrere der Ausstattungsmerkmale Sammelheizung, Bad oder Innen-WC.

Ende 2002 befanden sich rd. 23 % der Mietwohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und rd. 11 % im Besitz von Genossenschaften. Der Bestand sonstiger Wohnungsunternehmen und einzelner Privateigentümer lag bei rd. 66 % des Gesamtbestandes an Mietwohnungen (siehe Abb. 10).

Von den 372.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften waren 191.600 Wohnungen (51,5 %) als Sozial- oder als Belegungsbindungswohnung gebunden und damit aufgrund des Gesetzes grundsätzlich nur dem Personenkreis mit einem Wohnberechtigungsschein zugänglich. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand waren dies 11,7 %. Der genossenschaftliche Bestand verfügte über einen Anteil von rd. 23,3 % an gebundenen Wohnungen (2,7 % aller Mietwohnungen) und die sonstigen Eigentümer über rd. 12,0 % gebundener Wohnungen oder 7,9 % des Gesamtmietwohnungsbestandes.

Abb. 10 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümern und Art der Belegungsbindung am 31.12.2002



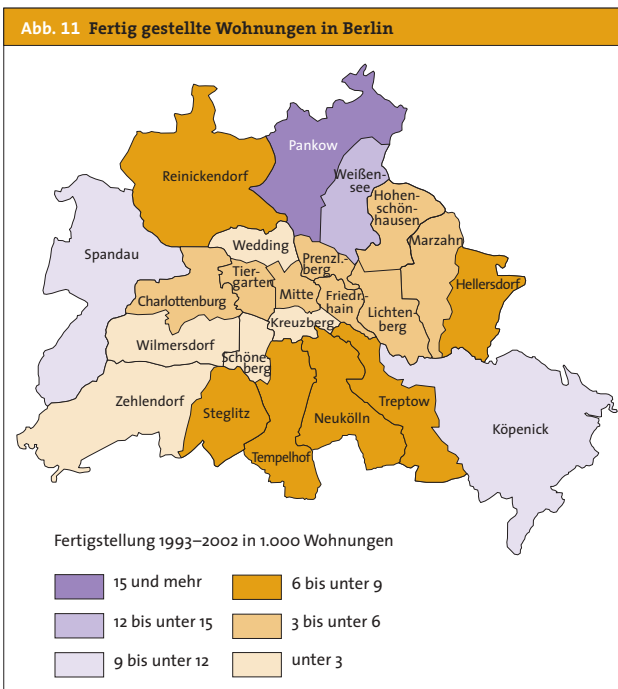
Quelle: Erhebungen und Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Bautätigkeit in Berlin Baufertigstellungen

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Berlin nimmt seit 1997 kontinuierlich ab. Waren die Fertigstellungszahlen in den Jahren 1994 bis 1997 rasch angestiegen, gingen sie nach 1997 noch schneller wieder zurück. Im Jahr 2002 wurde mit 5.182 Wohnungen nur etwa ein Sechstel der Wohnungszahl von 1997 und nur rund die Hälfte von 1993 erreicht. Zwar gehen auch im gesamten Bundesgebiet die Zahlen der Baufertigstellungen seit 1997 zurück, mit einem Rückgang um 46 % (1998/1997) und 22 % (2001/2000) pro

Jahr ist die Talfahrt der Berliner Wohnungsbautätigkeit aber erheblich steiler. Auch 2002 ist der Rückgang der fertig gestellten Wohnungen um 27 % erheblich. Mit Ausnahme des Jahres 2001, in dem sich die Zahlen für den Ost- und den Westteil Berlins kurzfristig angeglichen, wurde seit 1996 der überwiegende Teil der Wohnungen im Ostteil erstellt (60 % im Jahr 2002). Schwerpunkt des Wohnungsbaus zwischen 1993 und 2002 waren die Außenbezirke. So wurden im Bezirk Pankow mit über 32.000 Wohnungen ca. 23 % aller neuen Wohnungen Berlins gebaut. Es folgen Treptow-Köpenick mit einem Anteil von 12,3 % und Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von 9,9 % (siehe Abb. 11).

Abb. 11 Fertig gestellte Wohnungen in Berlin

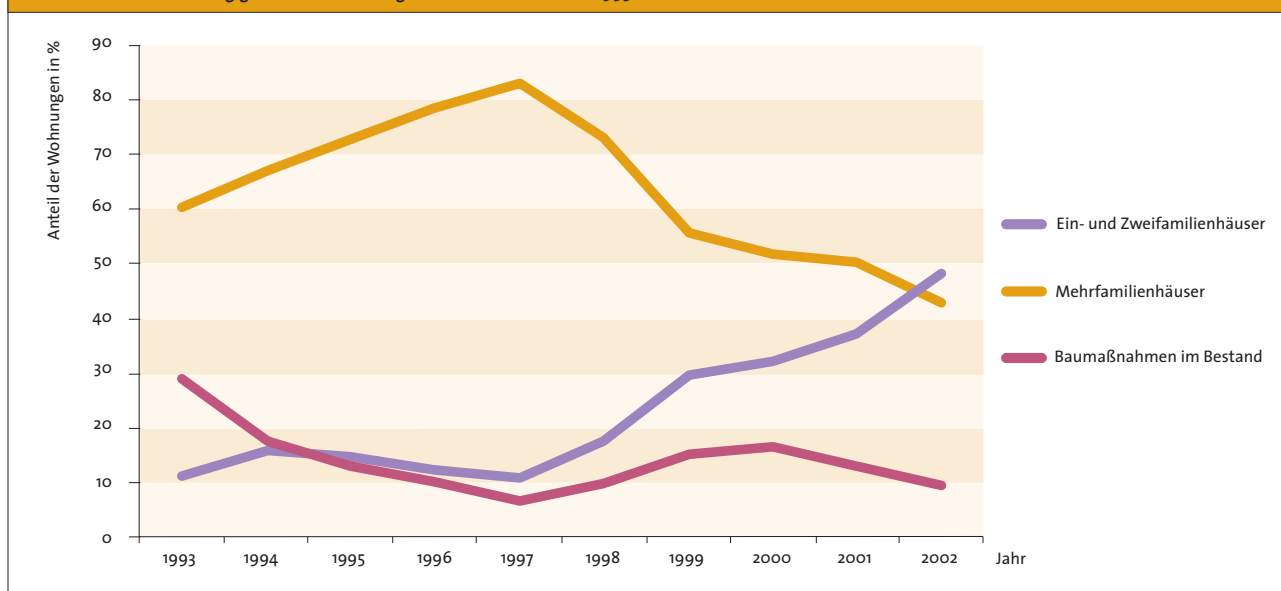


Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Vor allem die Zahl der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in den letzten Jahren rapide geschrumpft. Im Jahr 2002 wurden in Berlin lediglich 2.214 Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gebaut – im Vergleich zu mehr als 27.000 Wohnungen im Jahr 1997 und immerhin noch 12.600 Wohnungen 1999. Im Jahr 2002 wurden im Vergleich zum Vorjahr 38 % weniger Geschosswohnungen errichtet.

Auch die Zahl der fertig gestellten Baumaßnahmen im Bestand (z. B. der Ausbau von Dachgeschossen in Altbauten) nimmt seit 1996 ab. Baumaßnahmen hatten 2002 im Ost- wie im Westteil einen Anteil von unter 10 % an der Zahl der Fertigstellungen, die Tendenz ist ebenfalls abnehmend. Die Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr reduzierte sich in den letzten zwei Jahren zwar ebenfalls, im Vergleich zum Geschosswohnungsbau aber in geringerem Ausmaß. Mit 2.483 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2002 in Berlin erstmals mehr Wohnungen im individuellen Wohnungsbau als im Geschosswohnungsneubau fertig gestellt (siehe Abb. 12). Etwa zwei Drittel dieser Wohnungen entstanden im Ostteil Berlins.

Abb. 12 Anteile der fertig gestellten Wohnungen in Berlin in Prozent 1993–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

### Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 1998 rückläufig. Im Jahr 2002 wurden nur noch 3.527 Wohnungen zum Bau genehmigt. Der Anteil der genehmigten Wohnungen in Baumaßnahmen sank 2002 auf unter 5 %. Die Zahl der Baugenehmigungen deutet einen weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen auch in den nächsten Jahren an. Die Anteile der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern, im Geschosswohnungsbau und bei Baumaßnahmen im Bestand spiegeln in etwa die Anteile der fertig gestellten Wohnungen zwei Jahre später wider: Demnach kann der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den nächsten Jahren durchaus noch zunehmen: Knapp 60 % der 3.527 im Jahr 2002 zum Bau genehmigten Wohnungen sind solche im individuellen Wohnungsbau. Über 40 % der zum Bau genehmigten Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern im Ostteil Berlins geplant.

### Bauüberhang

Der Bauüberhang umfasst alle genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen. Er lässt sich ebenfalls als Indikator zur Einschätzung der im Folgejahr zu erwartenden Baufertigstellungen heranziehen. Seit 1996 geht der Bauüberhang kontinuierlich zurück. Waren 1996 knapp 49.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt, waren es 2002 nur noch 13.400. Auch in den letzten drei Jahren hat sich der Abbau des Bauüberhangs fortgesetzt. Er schrumpfte seit 2000 um fast 40 %. Zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins bestehen 2002 kaum noch Unterschiede beim Ausmaß des Bauüberhangs, wohl aber bei der Geschwindigkeit des Abbaus. Schrumpfte der Überhang im Westteil in den letzten drei Jahren jährlich um etwa 20 %, nahm er im Osten 2002 im Vergleich zu 2001 um fast 30 % ab. Der Bauüberhang wird sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren. Vergleicht man den Bauüberhang – differenziert nach Baufortschritt – mit den

Fertigstellungen der letzten Jahre, ist im Jahr 2003 eine Zahl von knapp über 3.000 fertig gestellten Wohnungen zu erwarten.

### Fertigstellung nach Teilmaksegmenten

Der geförderte Wohnungsbau in Berlin wurde seit 1997 drastisch reduziert. Seit 2002 gibt es mit 35 fertig gestellten Wohnungen praktisch keinen geförderten Wohnungsbau mehr. Die Fertigstellungszahlen im freifinanzierten Wohnungsbau sanken ebenfalls nach 1997 von über 10.000 Wohnungen um mehr als 50 % auf knapp 4.800 im Jahr 2001. Im Jahr 2002 ist allerdings eine Steigerung der Fertigstellungszahlen von etwa 7 % zu verzeichnen. Die Steigerung wird im Vergleich zum Vorjahr durch den verstärkten Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (+39 %) und in Ein- und Zweifamilienhäusern (+20 %) erreicht, während die Fertigstellungszahl von Eigentumswohnungen um 35 % im Vergleich zu 2001 stark abnahm. Der Anteil der freifinanzierten Wohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt wurden, hat sich innerhalb von zwei Jahren mehr als verdoppelt (**siehe Tabellenband**).

### Bautätigkeit im Umland im Vergleich zu Berlin

Auch die Bautätigkeit im brandenburgischen Umland Berlins, dem „engeren Verflechtungsraum“, ist seit 1995 von sinkenden Fertigstellungszahlen geprägt. Im Jahresdurchschnitt wurden in den letzten fünf Jahren jeweils etwa 12 % weniger Wohnungen als im Vorjahr fertig gestellt.

1998 wurden erstmals mehr Wohnungen im Umland als in Berlin gebaut. Seitdem hat sich das Gewicht des Wohnungsbaus weiter deutlich in Richtung Umland entwickelt. Im Jahr 2002 wurden mit 8.461 Wohnungen über 60 % der Wohnungen des Gesamttraumes in den Gemeinden des Umlandes fertig gestellt. Hier fallen vor allem die Ein- und

Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von über 75 % der im Umland errichteten Wohnungen ins Gewicht. Fast jede zweite neue Wohnung (48 %) des Gesamttraumes wurde damit 2002 in einem Ein- oder Zweifamilienhaus im Umland Berlins errichtet. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich fortsetzen. Bei den Baugenehmigungen haben 2002 Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland bereits einen Anteil von 53 % der Wohnungen im Gesamttraum erreicht (siehe Abb. 13).

**Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. März 1951 ist es in Deutschland möglich, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht auch an bestimmten Teilen von Gebäuden (Räumen) zu begründen und zu erwerben. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnanlage. Es kann sowohl im Rahmen der Errichtung von Gebäuden als auch durch die rechtliche Umwandlung von Mietwohnungen gebildet werden

Während es Ende 1989 im Westteil Berlins bereits etwa 76.500 im Grundbuch verzeichnete Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten gab, war die Begründung dieser Art von Immobilieneigentum im Ostteil erst seit der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 möglich. In den Folgejahren verlagerte sich das Gewicht der Umwandlungsaktivitäten zunehmend in die östlichen Bezirke (Privatisierungsverpflichtung lt. Altschuldenhilfe-Gesetz). Gegen Ende des Jahrzehnts zeigten sich die Fallzahlen zwischen der westlichen und östlichen Stadthälfte etwa aus-

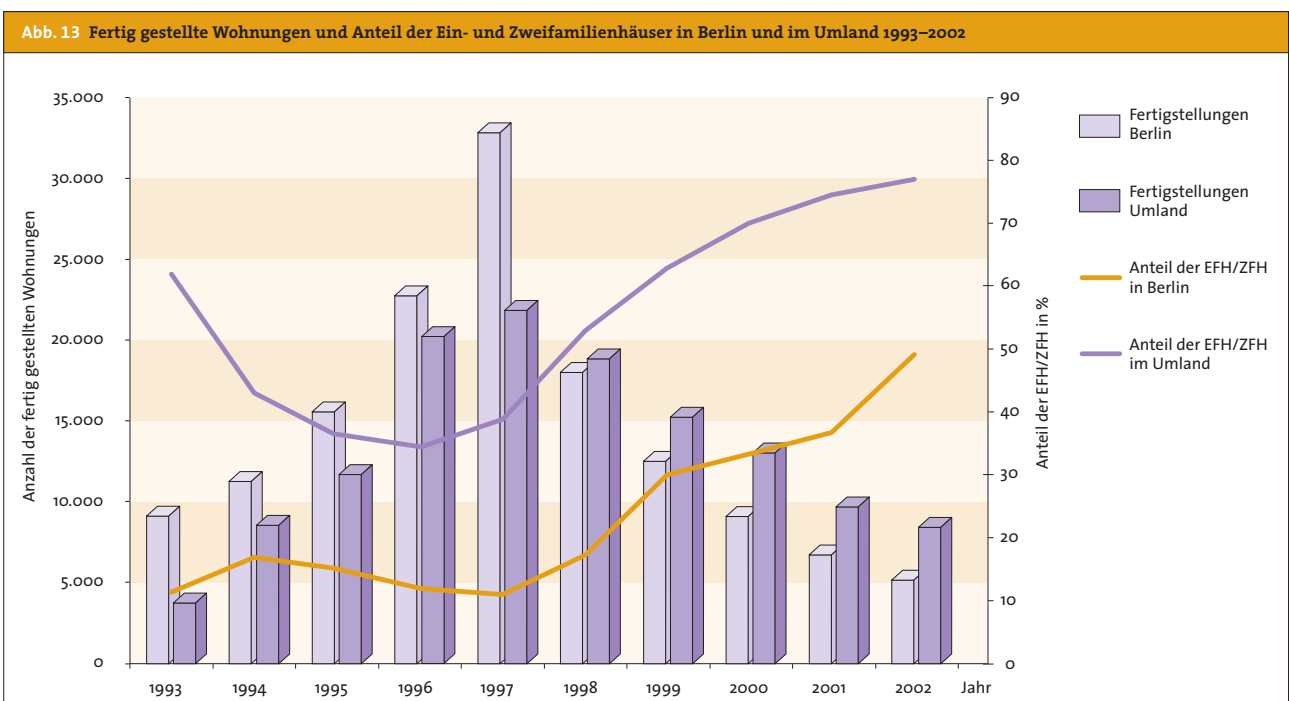
geglichen. Die Umwandlungsquote, die Zahl der eingeleiteten oder bereits abgeschlossenen Wohnungsumwandlungen in Bezug zum Gesamtwohnungsbestand, lag dort in jedem Jahr deutlich über der im Westteil der Stadt.

Im Jahr 2002 (2001) ist in Berlin für 8.641 (9.664) Wohnungen in 533 (539) Wohnanlagen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt und damit die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen eingeleitet worden. Auf den Ostteil der Stadt entfiel ein Anteil von 55 % (37 %) bei den Wohnungen und 55 % (49 %) bei den Wohnanlagen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den markanten Rückgang der Fallzahlen seit 1998 (siehe Abb. 14).

Durch Grundbuchumschreibungen konnte im Jahr 2002 (2001) die Umwandlung für 14.071 (18.326) Wohnungen in 555 (569) Wohnanlagen abgeschlossen werden. Der Anteil der östlichen Stadthälfte betrug 51,9 % nach 45,9 % im Jahr 2001 und bei den Wohnanlagen 53,5 % (2001: 46,4 %).

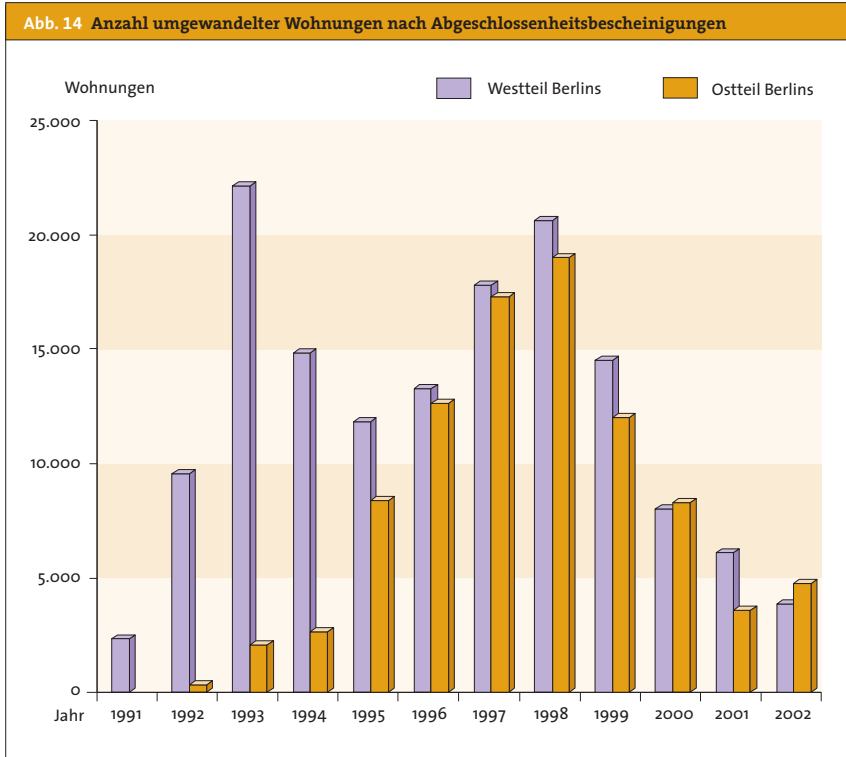
Damit belief sich der Bestand an umgewandelten Eigentumswohnungen in Berlin Ende 2002 auf insgesamt 218.711 Einheiten nach Vollzug der Umwandlung durch Grundbuchumschreibung. Hinzu kamen zu diesem Zeitpunkt 82.742 im Grundbuch eingetragene Wohnungen, die nicht umgewandelt, sondern bereits als Wohnungseigentum errichtet worden waren (siehe Abb. 15).

Nach deutlichen Preissteigerungen in den ersten Nachwendejahren waren die Preise für Eigentumswohnungen seit Ende 1994 allgemein rückläufig. Auch 2001/2002 gaben die Preise auf der überwiegenden Zahl der Teilmärkte um 5 % bis 10 % weiter nach, seltener waren in Teilbereichen stagnierende bis vereinzelt leicht ansteigende Preise festzustellen.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Landesbetrieb für Datenverarbeitung Brandenburg





Für umgewandelte Wohnungen lagen die Kaufpreise je nach Alter der Gebäude, nach Art und Lage der Grundstücke und der Wohnungen im Jahr 2002 (2001) etwa zwischen 540 € (580 €) und 2.710 € (2.800 €) je qm Wohnfläche (siehe Abb. 16).

- Altbauwohnungen 1.320 € (1.370 €)
- Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus 1.240 € (1.300 €)
- freifinanzierte bzw. steuerbegünstigte Wohnungen 1.370 € (1.410 €)

Das arithmetische Mittel der gezahlten Kaufpreise je qm Wohnfläche bezugsfreier Wohnungen in Objekten mittlerer Wohnlage errechnete sich 2002 (2001) wie folgt:

Für das Jahr 2003 ist beim Wohnungs- und Teileigentum mit einem Rückgang der Kauffallzahlen und einem überwiegend geringfügig nachgebenden Preisniveau zu rechnen.

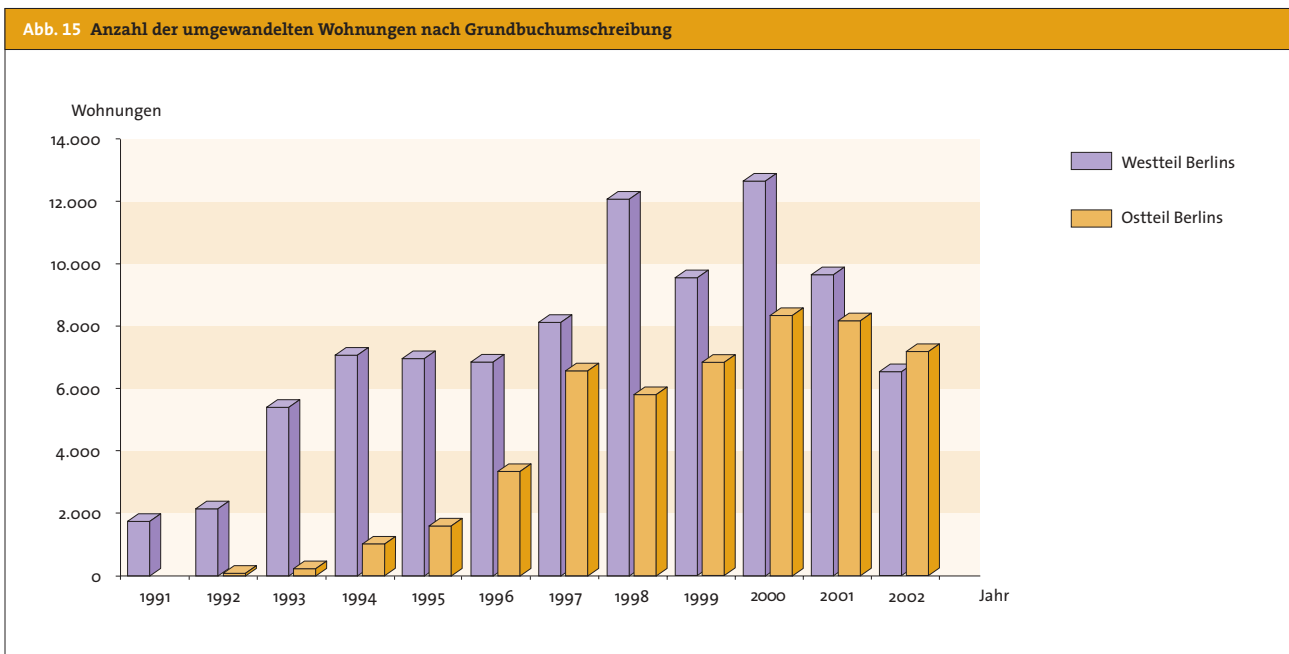
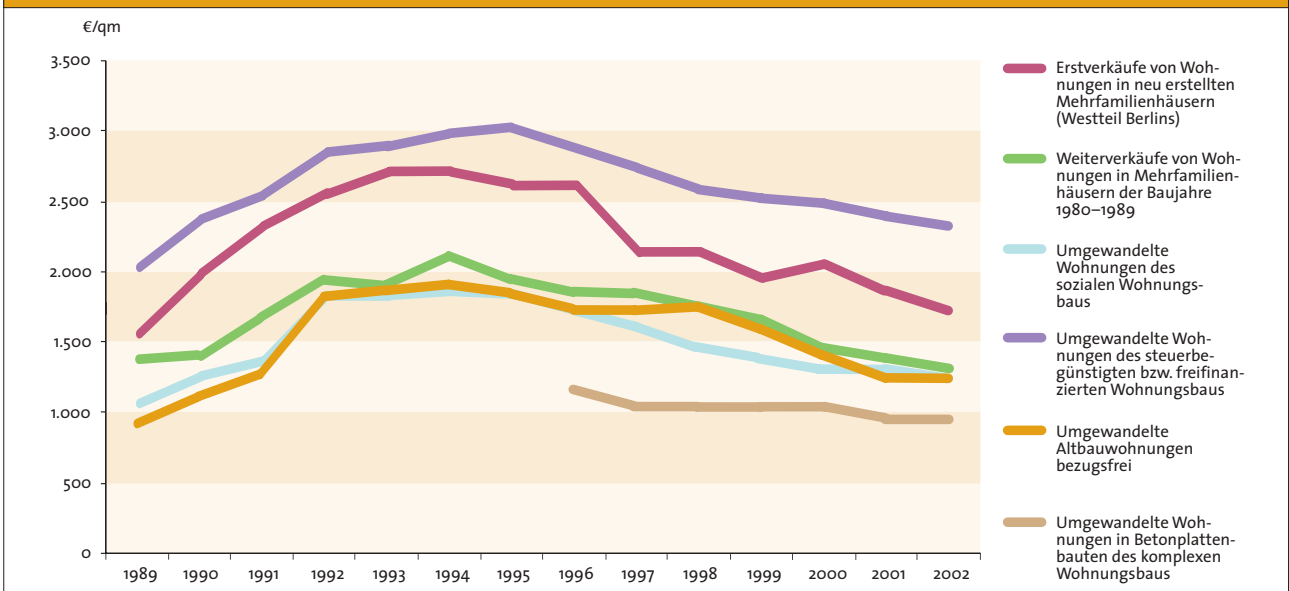


Abb. 16 Durchschnittliche Preisentwicklung beim Wohneigentum seit 1989



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2002/2003

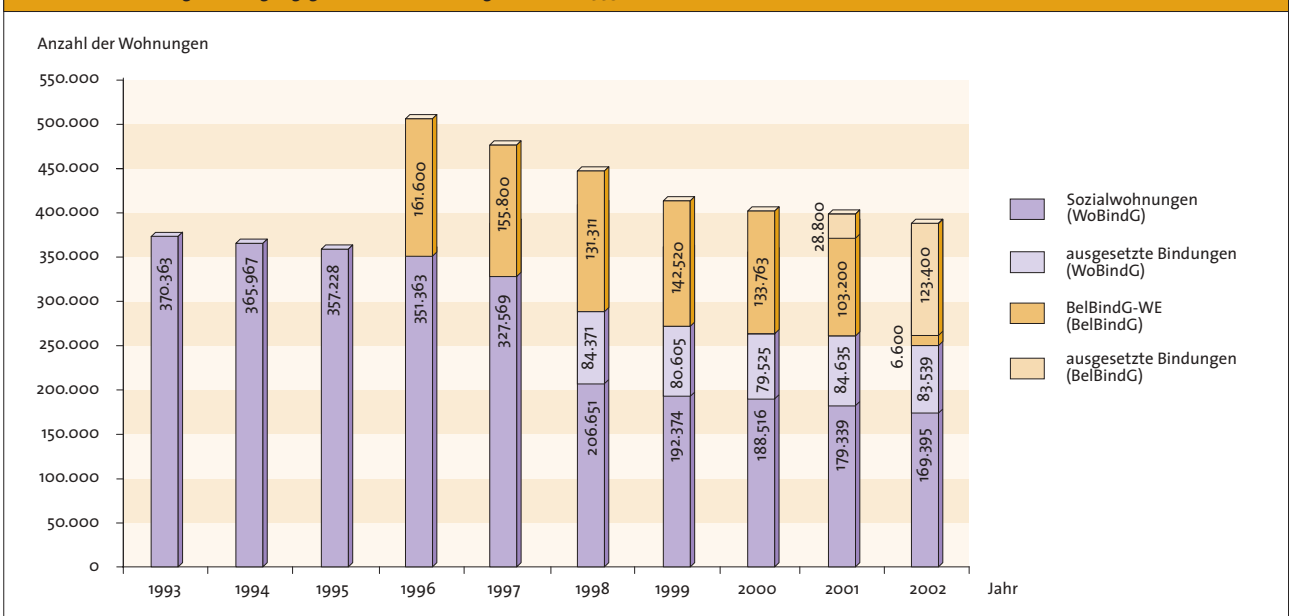
Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes

Der belegungsgebundene Wohnungsbestand zur Versorgung Wohnberechtigter (Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) setzt sich in Berlin aus dem Bestand des Sozialen Wohnungsbaus (WoBindG) und ab 1996 den Belegungsbindungs-Wohnungen (BelBindG) zusammen, wobei sich die überwiegende Anzahl der Sozialwohnungen im ehemaligen Westteil, die Belegungsbindungs-Wohnungen ausschließlich im Ostteil Berlins befinden (siehe Abb. 17).

Auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Gesetzes zur Sicherung von Belegungsbindungen – Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) – wurden 1996

rd. 162.000 Wohnungen zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Diese Wohnungen unterliegen jedoch keiner Mietpreisbindung, sondern als „freifinanzierte“ Wohnungen lediglich den Mietspiegelbegrenzungen. Wegen der Befristung des BelBindG stehen sie eigentlich nur bis zum Jahr 2013 vorrangig Wohnberechtigten mit einkommensabhängigem WBS zur Wohnungsversorgung zur Verfügung. Aufgrund zeitweilig günstigerer Wohnungsmarktsbedingungen wurden auf der Basis verschiedener kooperationsvertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen auch hier Bindungen zeitweilig ausgesetzt, um diese später bzw. über das Jahr 2013 hinaus wirksam werden zu lassen.

Abb. 17 Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes 1993–2002



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Im Zeitraum 1996–2002 verringerte sich der Bestand dieser BelBindG-Wohnungen durch Rückübertragungen um durchschnittlich 5.000 Wohnungen pro Jahr. Da der Prozess der Rückübertragung aus dem ehemals kommunalen Bestand bis auf wenige Wohnungen nahezu abgeschlossen ist, wird dieser Wohnungsbestand in den nächsten Jahren bei ca. 128.000 Wohnungen stagnieren. Voraussetzung dafür ist, dass auch bei notwendigen Wohnungsverkäufen die Bindungen erhalten bleiben.

Seit 1991 sind im Ostteil der Stadt insgesamt rd. 18.500 Sozialwohnungen neu entstanden, davon rd. 15.300 Mietwohnungen. Der Bestand des sozialen Wohnungsbaues verringerte sich seit 1991 durch auslaufende Bindungen von rd. 371.000 um 118.000 Wohnungen (-32 %) auf rd. 253.000 Wohnungen Ende 2002 (siehe Abb. 18). Der Anteil am Berliner Gesamtwohnungsbestand beträgt damit 13,5 % nach 22 % Ende 1991.

Rund 18.000 Sozialwohnungen sind jedoch Eigentümerwohnungen (in geförderten Eigenheimen), die der Versorgung von Wohnungssuchenden in der Regel nicht zur Verfügung stehen.

Von den Ende 2002 verbliebenen rd. 253.000 Sozialwohnungen werden planmäßig bis zum Jahr 2010 weitere rd. 55.000 Wohnungen ihre Bindung verlieren.

Im Rahmen des „Maßnahmenprogrammes zur Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges im Sozialwohnungsbestand der Großsiedlungen“ wurde seit 1998 – zunächst befristet bis 2006 – für rd. 80.000 Wohnungen die Belegungsbindung ausgesetzt. Darüber hinaus haben die Bezirksverwaltungen eigenständig, in Abhängigkeit von der jeweils regionalen Vermietungssituation, Einzelfreistellungen von der Belegungsbindung erteilt. Davon sind gegenwärtig nochmals rd. 20.000 Wohnungen betroffen.

Zusätzlich bestehen derzeit für rd. 32.000 Wohnungen Belegungsbindungen, die im Rahmen der Sozialen Stadterneuerung öffentlich gefördert wurden.

Insgesamt standen Ende 2002 – ohne Bindungen im Bereich der Sozialen Stadterneuerung – rd. 176.000 und somit 9 % des Berliner Wohnungsbestandes als tatsächlich belegungsgebundener Bestand für die Versorgung Wohnungssuchender zur Verfügung. Das Land Berlin hat im Rahmen eines Kooperationsvertrages mit den städtischen Wohnungsunternehmen jedoch die Möglichkeit geschaffen, Wohnberechtigte auch in ihren ungebundenen Beständen mit Wohnraum zu versorgen.

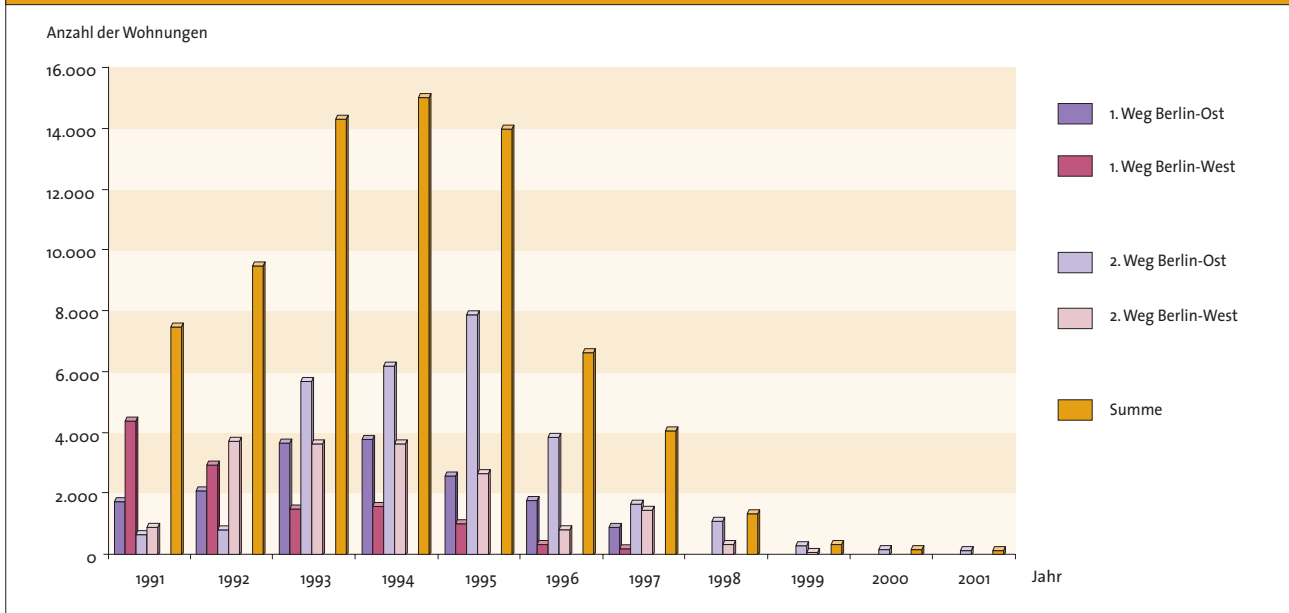
### Aktuelle Berliner Förderpolitik und sonstige Förderung Mietwohnungsbau

Seit Mitte der 90er Jahre hat sich die Wohnungsbauförderung in Berlin massiv gewandelt. Die Einführung der Pauschalförderung im Mietwohnungsbau im Jahr 1995 führte zu einer Verringerung des Subventionseinsatzes. Diese Erfahrungen veranlassten das Land Berlin, sich von dem kostenmietorientierten, öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zu trennen. Um weiterhin eine sozialverträgliche Mietbelastung sowie eine ausgewogene Sozialstruktur der Mieter in dem geförderten Objekt zu erreichen, wurden die bestehenden Förderprogramme ab 1998 in der Integrierten/Einkommensorientierten Förderung zusammengefasst. Auf der Basis einer Pauschalförderung wurde hier erstmals neben einer reinen Objektförderung auch eine Individualförderung angeboten, die sich am Einkommen des Mieters orientierte. Vor dem Hintergrund der akuten Haushaltsnotlage des Landes Berlins und des erheblichen Wohnungsleerstandes wurde ab dem Jahr 2002 die Subventionierung des Neubaus von Wohnraum eingestellt (siehe Abb. 19). Differenzierte Angaben zu den Bau- und Gesamtkosten sowie zur Höhe der eingesetzten Subventionsmittel können dem separaten Tabellenband entnommen werden.



Quellen: Investitionsbank Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abb. 19 Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr



Quelle: Investitionsbank Berlin

### Anschlussförderung

Über die so genannte Anschlussförderung wurde seit 1988 das Mietniveau für annähernd 100.000 Wohnungen der Förderprogrammjahre 1972 bis 1986 in der Kontinuität des sozialen Wohnungsbaus gehalten. Hier betrug der gesamte Fördermitteleinsatz rund 7,5 Mrd. €. Vor dem Hintergrund der Haushalts-situation des Landes beschloss der Berliner Senat im Februar 2003 die Wohnungsbauförderung im geförderten sozialen Wohnungsbau nach Ablauf der Grundförderung nicht weiter fortzusetzen. Da es durch Wegfall der Anschlussförderungen zu Mietsteigerungen kommen kann, die gegebenenfalls über das für bestimmte Mieterschichten tragbare Maß hinausgehen, ist vom Senat ein Maßnahmenpaket für die betroffenen Mieter beschlossen worden. Danach können Mietausgleiche, Umzugskosten und Härtefälle bezuschusst werden.

### Genossenschaftsförderung

Zur Stärkung des Genossenschaftswesens und als Beitrag zur Vermögensbildung privater Haushalte traten die „Richtlinien zur Förderung eigentumsorientierter Genossenschaften in Berlin“ in Kraft. Mit diesem Programm wurden von 1999 bis 2002 die Aus- und Neugründung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften gefördert (siehe Tabellenband).

Bei eigentumsorientierten Genossenschaften wird der Erwerb von Anteilen mit zinslosen Darlehen gefördert. Der Anteilserwerb ist Bestandteil der Wohneigentumsförderung, deren wesentliches Kennzeichen die großzügige Festlegung der Einkommensgrenzen für die Förderungsfähigkeit darstellt. Auf diese Weise kann ein Personenkreis gefördert werden, der auch vor dem Hintergrund der relativ hohen Berliner Bau- und Grundstückspreise über die Voraussetzungen für einen gesicherten Eigentumserwerb verfügt. Da alle Objekte einen erheblichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbe-

darf aufwiesen, wurden mehrere Förderprogramme gebündelt angeboten. So kamen neben der Ankaufsförderung unter anderem das Programm der sozialen Stadterneuerung, das KfW-Modernisierungsprogramm II und das KfW-Gebäudesanierungsprogramm sowie zur Absicherung der Darlehen Landesbürgschaften zum Tragen. Die Komplexität der Vorhaben, die geringe Eigenkapitalausstattung der neu gegründeten Unternehmen und das im Aufbau befindliche Management-Know-how der Genossenschaften erfordert eine intensive Begleitung der Förderung in den ersten Jahren durch die Investitionsbank Berlin.

### Modernisierung und Instandhaltung

Die Haushaltssituation zwingt das Land, auch die Subventionsmöglichkeiten im Rahmen der Programme für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu reduzieren. Aufgrund des nach wie vor großen Bedarfs in den östlichen Bezirken wurden die Reduzierungen jedoch nicht im gleichen Umfang vorgenommen wie bei der Neubauförderung (siehe Abb. 20).

Die Förderung wurde reduziert auf Maßnahmen in den Programmen:

- Städtebaulicher Denkmalschutz: umfangreiche bauliche Maßnahmen zum Erreichen der Ziele des Denkmalschutzes,
- Stadtweite Maßnahmen: ausschließlich Förderung einzelner in einem Förderkatalog festgelegter Bau- und Infrastrukturmaßnahmen als Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung,
- Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf

Das volumenstärkste Programm stellen die Wohnumfeldverbessernden Maßnahmen mit 266 Vorhaben und einem

Volumen von rd. 22,6 Mio. € dar. In diesem Programm wurden erstmals im Jahr 2002 die im Rahmen des Stadtumbaus Ost konzipierten Vorhaben der Aufwertung durch Zuschüsse gefördert. Weiterführendes Zahlenmaterial ist dem separaten Tabellenband zu entnehmen.

### IBB-Mod/Inst-Programm

Die massiven Einschränkungen in der Subventionsmöglichkeit des Landes haben die Investitionsbank Berlin dazu bewogen, auf die Bedürfnisse der Stadt zu reagieren. Deshalb wurde im November 2000 seitens der IBB ein mit Eigenmitteln zinssubventioniertes Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm aufgelegt. Das Programm richtet sich an Eigentümer von Berliner Mietwohngebäuden, die vor dem 1. Januar 1970 bezugsfertig geworden sind. Gefördert werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, generell zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sowie Maßnahmen für regenerative Energien, die im Landesförderprogramm seit 2002 keine Berücksichtigung mehr finden. Neben den Darlehen der Investitionsbank werden die zinsgünstigen Darlehen der KfW komplementär angeboten.

### Bürgschaften

Die Übernahme von Landesbürgschaften für den Wohnungsbau als Teilsegment der Wohnungsbauförderung hat in den letzten Jahren einen höheren Stellenwert eingenommen. Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnraum wurden nur zum Teil mit Einsatz weiterer Subventionen durchgeführt. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgten durch Kapitalmarktmittel von Kreditinstituten und teilweise der IBB sowie durch Einsatz von zinsgünstigen Darlehen der KfW. Durch die Möglichkeit der Übernahme von Landesbürgschaften – mit Rückbürgschaft des Bundes – konnten so in den Jahren von 1999 bis 2002 insgesamt rund

31.700 Wohnungen wieder marktgerecht hergestellt werden. Hierfür hat der Bürgschaftsausschuss des Landes Berlin Bürgschaftsübernahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 541,7 Mio. € zugesagt. Detaillierte Angaben sind dem Tabellenband zu entnehmen.

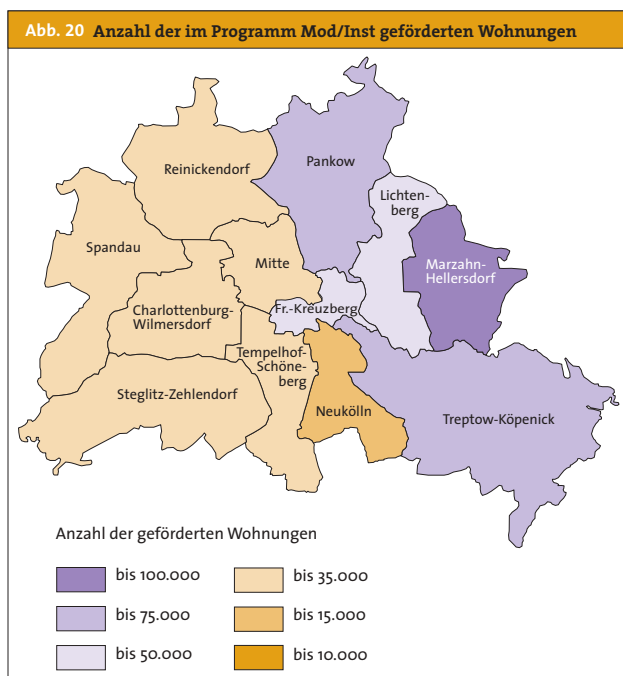
### Wohneigentumsförderung

Bis zum Jahre 2001 erfolgte die Wohneigentumsförderung durch zinsverbilligte Baudarlehen. Je qm förderungsfähiger Wohnfläche konnte ein Baudarlehen in Höhe von 1.790 € gewährt werden. Die Höhe der Zinsverbilligung richtete sich nach dem Gesamteinkommen aller in das Objekt einziehenden Familienmitglieder im Verhältnis zur Familiengröße. Zusätzlich konnten im Förderprogramm für einkommensschwache Haushalte (A-Programm) noch Familienzusatzdarlehen in Anspruch genommen werden. Um die Gesamtfinanzierung zu schließen, bot die Investitionsbank Berlin ein Förderergänzungsdarlehen zu marktüblichen Konditionen an.

Ab 2001 gewann die Bestandspflege zunehmend an Bedeutung. Den Eigentümern wurden Anreize zur Entschuldung ihrer Objekte angeboten, die gleichzeitig die Rückflüsse für die öffentliche Hand vermehrten. Im Zusammenhang mit dem Auslaufen der bundeseinheitlichen Ablöseverordnung zum 28. Februar 2002 konnten 4.175 Darlehen mit 10,8 Mio. € sowie im Rahmen einer Bonusaktion 2.210 Aufwendungsdarlehen mit einem Volumen von 41,6 Mio. € zurückgeführt werden.

### Wohnungsneubau

Die Neubauförderung lief im Jahr 2001 mit 54 Wohnungen im A-Programm aus. Da die Nachfrage die Fördermöglichkeiten beträchtlich überstieg, erfolgte eine Priorisierung der Antragstellungen nach sozialen Kriterien (Kinderzahl, Schwerbehinderung).



Quelle: Investitionsbank Berlin

### Bestandserwerb/IBB-Wohneigentumsprogramm

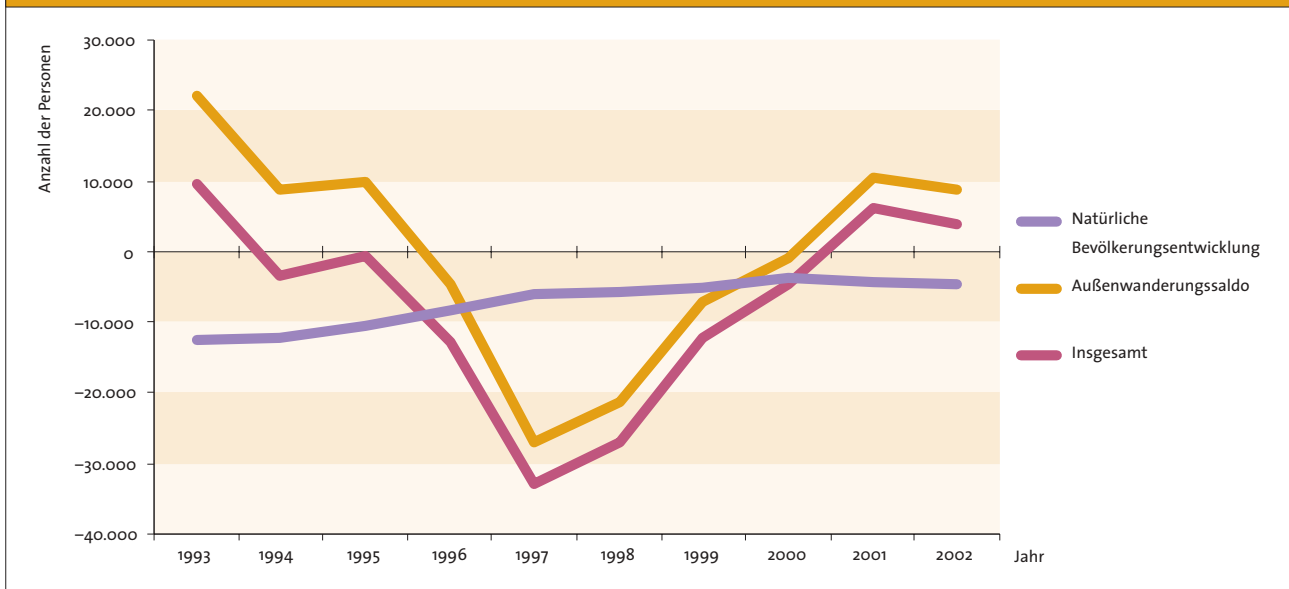
Zur Belebung der Innenstadtquartiere und zur Stabilisierung von Großsiedlungen wurde ab 1999 der Bestandserwerb mit Darlehen von 920 €/qm (zum Vergleich Neubau: 1.790 €/qm) und Zinssätzen in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen zwischen 2,0 und 3,8 % gefördert. Auch dieses Programm lief 2001 mit 658 Wohneinheiten (WE) und einem Kreditvolumen von 13,2 Mio. € aus.

Nach dem Wegfall der Landesmittel bietet die IBB seit dem 1. September 2002 ein eigenes Programm an, das die beiden Elemente der Bundesförderung (Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenheimzulage) kombiniert und durch eine eigene Restfinanzierung ergänzt.

Im Jahr 2002 wurde der Erwerb von 43 Eigentumswohnungen und 7 Einfamilienhäusern aus dem Wohnungsbestand mit einem Volumen von 4,66 Mio. € bewilligt. Weitere 42 Finanzierungen konnten im 1. Halbjahr 2003 zugesagt werden.

## 3. Entwicklung der Nachfrageseite

Abb. 21 Entwicklung der Bevölkerung Berlins 1993–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

### 3.1 Demografische Entwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung

Am 31. Dezember 2002 lebten in Berlin knapp 3,4 Mio. Einwohner, davon ca. 38 % im Ost- und 62 % im Westteil der Stadt. Nachdem die Bevölkerung in den Nachwendejahren bis 1993 auf 3,48 Mio. Einwohner angewachsen war, schrumpfte Berlin in den darauf folgenden Jahren. Der Bevölkerungsrückgang verlor 1997–1999 an Tempo und stoppte im Jahr 2000 bei einer Bevölkerung von 3,38 Mio. Einwohnern (3 % weniger als 1993). Seitdem ist ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Aus den Zuwächsen von 6.000 Einwohnern im Jahr 2001 und knapp 4.000 im Jahr 2002 ist aber noch kein Trend abzuleiten. Die Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich durch zwei Faktoren bestimmt: den Geburten- oder Sterbeüberschuss und die Außenwanderung (siehe Abb. 21).

#### Außenwanderung

Anfang der 90er Jahre waren wesentlich mehr Menschen nach Berlin zugezogen als abgewandert. Dieser Wanderungssaldo sank in den nachfolgenden Jahren schnell ab, seit 1994 war er negativ. Im Jahr 1997 wurde mit einem Saldo von knapp -27.000 Einwohnern der Tiefpunkt erreicht. Seitdem stieg der Außenwanderungssaldo stetig an. Seit 2001 ist der Saldo wieder positiv. Mit einer Zunahme um 10.467 Einwohner 2001 und 8.685 im Jahr 2002 hat sich der Wachstumstrend jedoch nicht weiter fortgesetzt. Der sich seit 1998 abschwächende, aber nach wie vor starke Verlust durch die Abwanderung in das Umland (pro Jahr ca. 12.000 Einwohner) konnte 2002 v. a. durch den Zuzug aus dem Ausland (+9.735 Einwohner) und den neuen Bundesländern (ohne Umland +7.212 Einwohner)

ausgeglichen werden. Seit 1998 ist auch die Zuwanderung aus den alten Bundesländern von Bedeutung. 2002 waren es hier mit +4.071 Einwohnern allerdings nur wenig mehr als die Hälfte der Zahl von 2000 (siehe Abb. 22).

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

In Berlin sterben im Jahr mehr Menschen, als neu geboren werden. Dieser „Sterbeüberschuss“ betrug 2002 4.692 Einwohner. Der negative Saldo ging durch die rückläufige Zahl der Todesfälle bei stagnierender Zahl der Geburten seit 1991 (Saldo -13.000) bis 2000 (Saldo -3.640) stark zurück. Dieser positive Trend wurde durch eine erneute Abnahme des Saldos seit 2000 abgelöst. Ursache sind v. a. die nach einer Stabilisierungsphase 1996 bis 2000 wieder abnehmenden Geburtenzahlen.

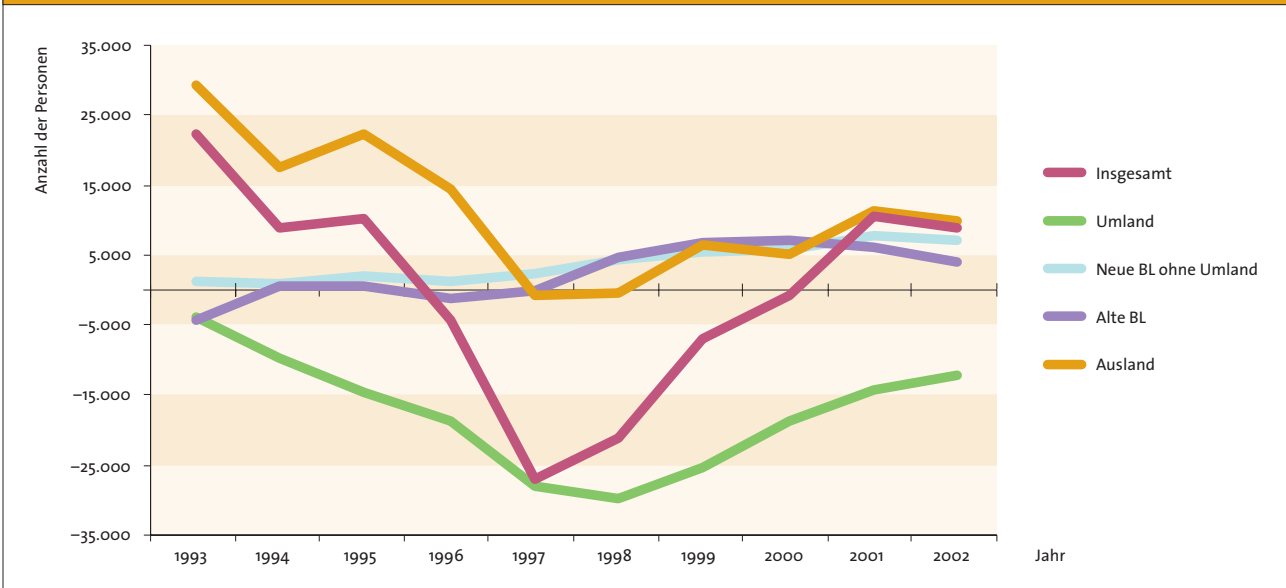
#### Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen

Auch Berlin ist von einem tief greifenden Wandel der Altersstruktur seiner Bewohner betroffen. Dieser wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Seit 1993 stellt sich der eingetretene Bevölkerungsrückgang von insgesamt rd. 83.000 Personen als Saldo aus dem Verlust von rd. 154.000 jüngeren (unter 45 Jahre) sowie einem Zuwachs von rd. 71.000 älteren Bewohnern (über 45 Jahre) dar. Der Anteil der Älteren hat seit 1993 zu Ungunsten der Jüngeren um 3 % zugenommen. Besonders stark wuchs hier seit 1999 die Altersgruppe der über 65-Jährigen.

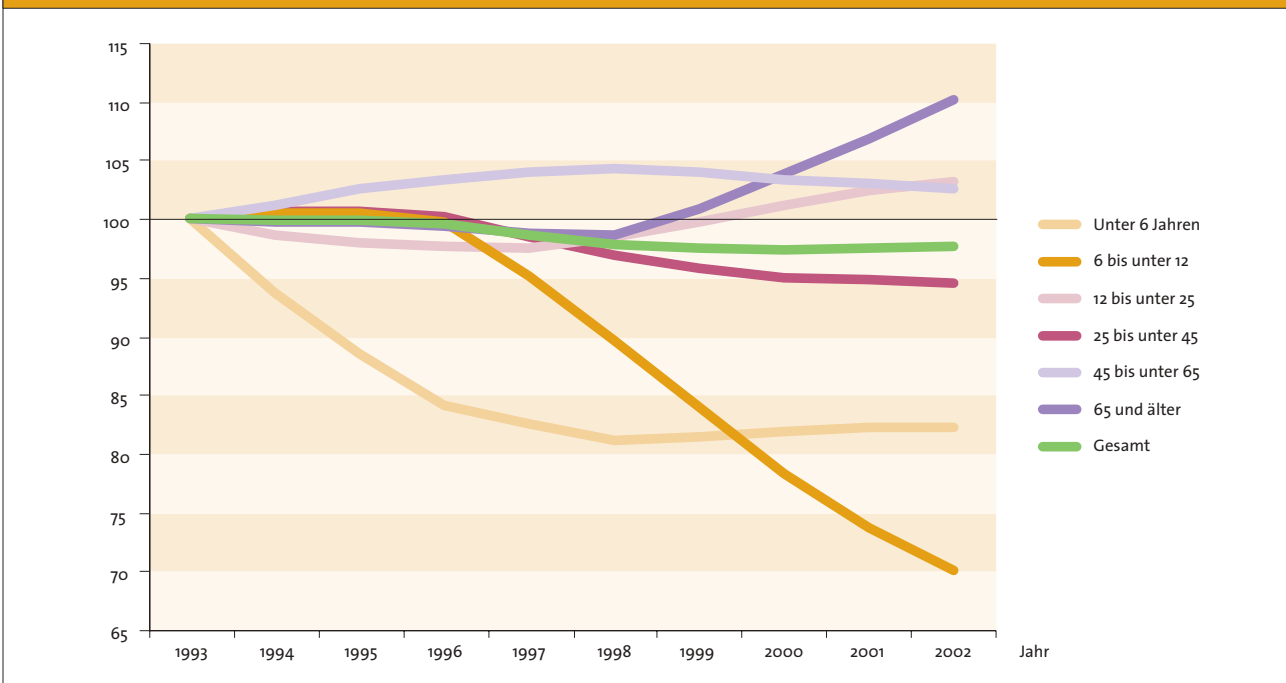
Außer der Gruppe der 12- bis 25-Jährigen, die u. a. durch Zuwanderung von Studenten ihren Anteil von 1993 sogar leicht steigern konnte (+0,82 %), reduzierte sich der Anteil

Abb. 22 Außenwanderungssaldo Berlin 1993–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abb. 23 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen in Prozent, 1993 = 100



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

aller anderen Altersgruppen bis 45 Jahre (-3,9 %) erheblich. Ursachen sind hier nach wie vor der Rückgang von Familien mit Kindern und die schlechte Arbeitsmarktlage der Stadt. Am stärksten ging die Anzahl der Kinder bis 12 Jahre zurück (-104.000). Während die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren seit 1998 auf niedrigem Niveau (80 % von 1993) stagniert, hat sich die seit 1996 stark abnehmende Anzahl der 6- bis 12-Jährigen 2002 bereits auf 70 % des Niveaus von 1993 reduziert (siehe Abb. 23).

#### Entwicklung in den Bezirken

Vor allem durch Fortzüge in das Umland und von den Innenbezirken in die Außenbezirke Berlins verloren 16 von 22 alten Bezirken in den neunziger Jahren an Bevölkerung. Massive Bevölkerungsverluste in den Jahren 1991 bis 2000 mussten insbesondere Marzahn (-18,2 %), Lichtenberg (-8,4 %), Hohenschönhausen (-8,3 %) und Mitte (-8,2 %) hinnehmen.

Deutliche Bevölkerungsgewinne vor allem durch Zuzüge in die Neubaugebiete konnten hingegen Weißensee mit

+24.000 Einwohnern (+46,2 %) und Pankow mit +18.000 Einwohnern (+16,8 %) verzeichnen. Diese Wanderungsdynamik hat sich in den letzten fünf Jahren abgeschwächt.

Eine deutliche Umstrukturierung der Bevölkerung entsteht durch Wanderungen innerhalb Berlins: Allein im Jahr 2002 verließen über 9.000 Einwohner die Innenstadtbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg und zogen in die Außenbezirke. Diese Tendenz hat in den letzten zwei Jahren wieder zugenommen, nachdem es 2000 „nur“ 8.101 Einwohner waren (siehe Tabellenband).

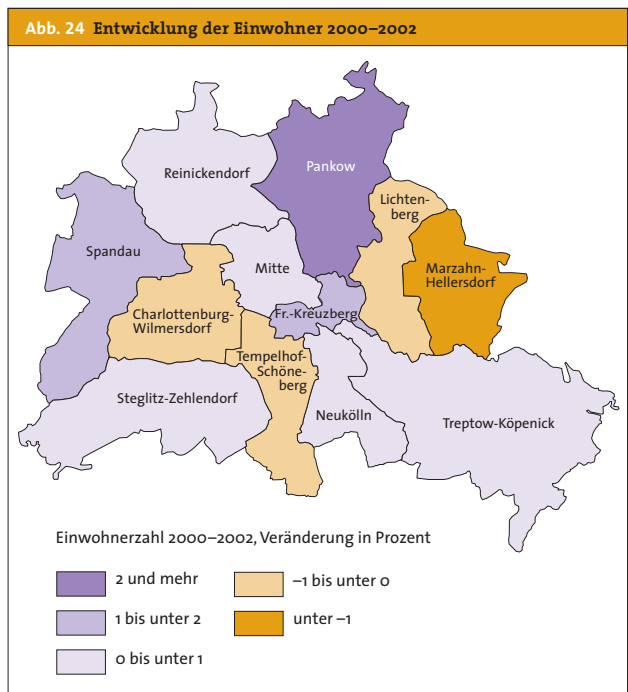
### Entwicklung der Haushalte

Nach einem deutlichen Anstieg Anfang der neunziger Jahre bis 1994 waren die Haushaltszahlen bis 1998 wieder leicht zurückgegangen. Seit 1999 wuchs die Zahl der Haushalte um rd. 49.000 bis zum Jahr 2001. Im Jahr 2002 stagnierte sie. Mit knapp 1,86 Mio. Haushalten liegt die Zahl 2002 um 3 % höher als 1993. Das bedeutet für Berlin einen Zuwachs von 54.400 Haushalten innerhalb der letzten zehn Jahre.

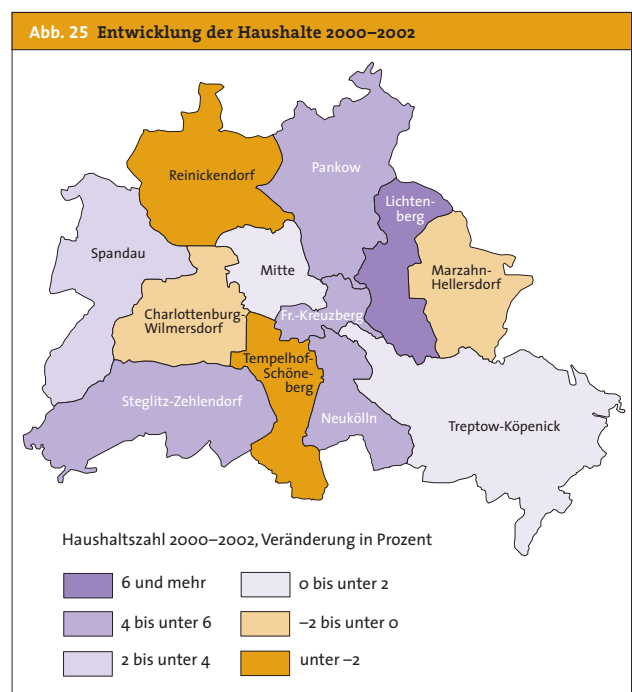
Der Anteil der Haushalte zwischen dem West- und dem Ostteil entspricht aktuell mit 62 % zu 38 % der Bevölkerungsverteilung. Die Dynamik der letzten Jahre unterscheidet sich jedoch grundlegend und bedeutet bei anhaltendem Trend eine Verschiebung der Anteile zwischen Ost und West. Während die Zahl der Haushalte im Westteil leicht abgenommen hat (-2 % von 1993 bis 2002), wuchs die Zahl der Haushalte im Ostteil stetig an. 2002 lag sie 12 % über der von 1993 und fast 20 % höher als 1991. Der Anteil der Haushalte im Ostteil hat damit seit 1993 um 3 % zugenommen (siehe Abb. 25).

Ein wesentlicher Grund für die steigende Haushaltszahl ist die sehr starke Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Ostteil Berlins seit 1989. Lag der Anteil der Einpersonenhaushalte 1993 dort noch unter 40 %, unterscheidet er sich nach starkem Zuwachs auf 48,7 % im Jahr 2002 nur noch marginal vom Anteil des Westteils (49,2 %) und Gesamtberlins (49 %). Über 80 % der Berliner Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte, hier haben sich 2002 Ost und West angeglichen. In allen Bezirken (außer Marzahn-Hellersdorf mit 69 %) haben Ein- und Zweipersonenhaushalte einen Anteil von über drei Vierteln, einige Bezirke überschreiten sogar 80 % deutlich: Hier fallen insbesondere Charlottenburg-Wilmersdorf mit 84,5 % und Pankow mit einem Anteil von 84,1 % Ein- und Zweipersonenhaushalten auf. In fünf der zwölf Bezirke (Tempelhof-Schöneberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg) leben bereits heute mehr als die Hälfte der Einwohner in Einpersonenhaushalten. Besonders auffällig ist dabei die Entwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg, in der durch eine Zunahme von fast 6 % in den letzten zwei Jahren die Einpersonenhaushalte mittlerweile einen Anteil von 60 % erreicht

haben. Demgegenüber steht ein Bezirk wie Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil der Einpersonenhaushalte von lediglich knapp 35 %. Wenn die ausreichende Attraktivität des Wohnstandortes und geeignete Wohnungen (bzw. Neubauf Flächen) vorhanden sind, kann ein Bevölkerungsrückgang durchaus mit der Haushaltsveränderung (über-) kompensiert werden: Im Bezirk Lichtenberg stehen einem Einwohnerschwund von -0,5 % von 2000 bis 2002 ein Ansteigen der Haushaltszahl um 7,2 % im gleichen Zeitraum gegenüber (siehe Abb. 24 und 25).



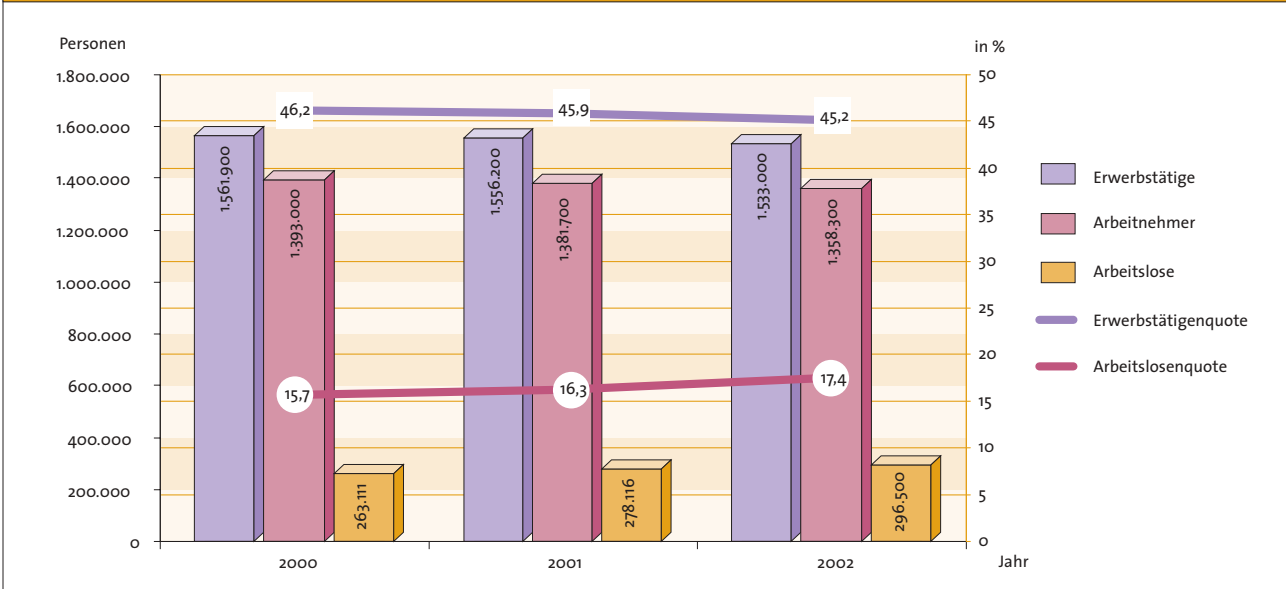
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin



Abb. 26 Arbeitslose und Erwerbstätige in Berlin 2000–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; SenStadt, eigene Berechnungen

### Haushaltsgröße

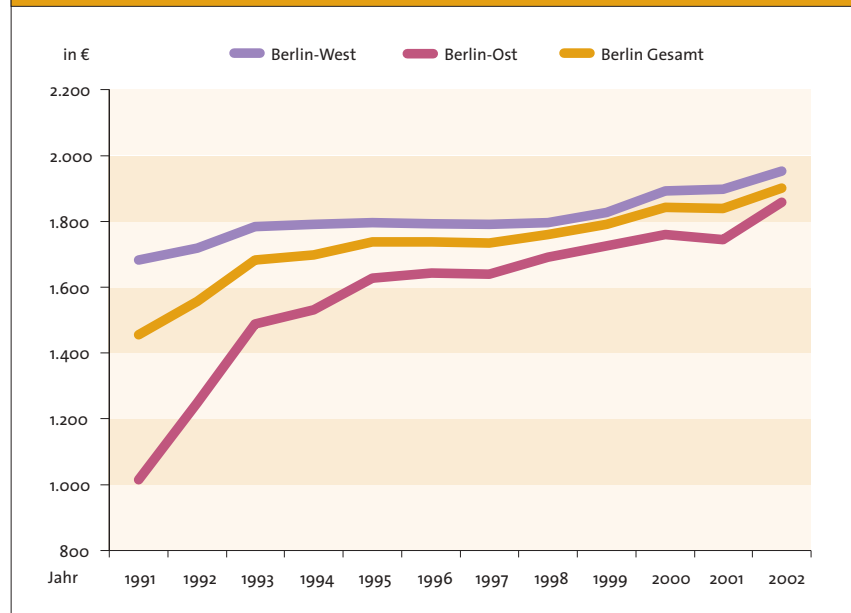
Bei der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist der schnell steigende Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich erkennbar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße Berlins hat sich seit 1993 (1,93 Personen pro Haushalt) um über 5 % verringert. Sie betrug 2002 nur noch 1,83 Personen pro Haushalt. Während sich die Haushaltsgröße im Westteil kaum veränderte, schrumpfte sie im Ostteil um über 9 % von 2,06 im Jahr 1993 auf 1,87 Einwohner je Haushalt 2000. Sie glich sich damit dem Durchschnitt des Westteils weitgehend an.

### 3.2 Sozioökonomische Faktoren

#### Arbeitsmarkt

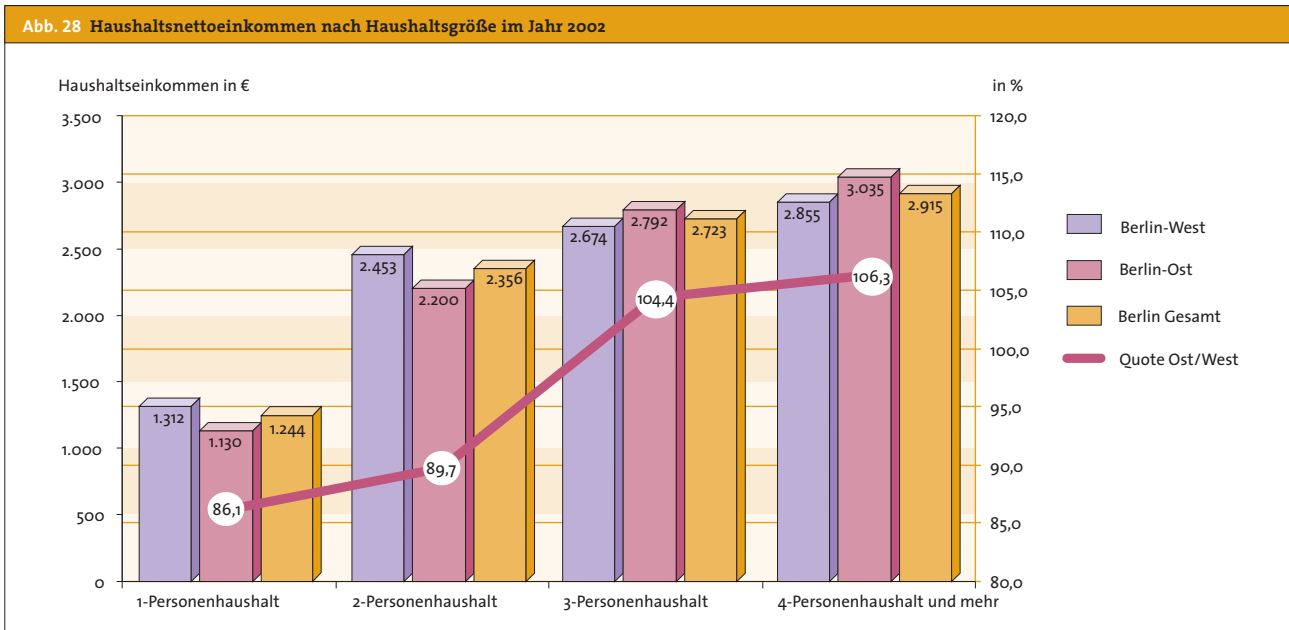
Die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation in Berlin hat auch ihre Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin ist von 1.561.900 im Jahr 2000 auf 1.533.000 im Jahr 2002 weiter gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 28.900 Erwerbstätige oder 1,9 %. Die Erwerbstätigenquote bezogen auf die Bevölkerungszahl sank damit von 46,2 % im Jahr 2000 auf 45,2 % im Jahr 2002. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der abhängig Beschäftigten von 1.393.000 um 34.700 oder 2,5 % auf 1.358.300 überproportional stark ab. Die Verringerung der Erwerbstätigen- und Arbeitnehmerzahlen ging einher mit

Abb. 27 Durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 1991–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus 1991–2002, eigene Berechnungen

Abb. 28 Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße im Jahr 2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus 2002

der Erhöhung der Zahl der Arbeitslosen. Im Dezember 2000 betrug die Zahl der Arbeitslosen 263.111 und stieg bis zum Dezember 2002 um 12,7 % auf 295.500 an. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich von 15,7 % am Jahresende 2000 auf 17,4 % Ende 2003 (siehe Abb. 26).

### Einkommensentwicklung

Nachdem im Jahr 2001 gegenüber dem Jahr 2000 das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen von 1.843 € auf 1.840 € (-0,2 %) leicht gesunken war, stieg es im Jahr 2002 wieder um 3,3 % auf 1.901 €<sup>1</sup> an. Besonders stark war die Zunahme im Ostteil der Stadt, wo sie 6,5 % betrug.

Im Jahr 2000 betrug die Quote des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens im Ostteil der Stadt 93 % des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens im Westteil. Im Jahr 2002 erhöhte sie sich auf 95 % (siehe Abb. 27).

Unterschiede gibt es jedoch nach wie vor bei den Haushaltsnettoeinkommen nach der Haushaltsgröße. Insbesondere die Ein- und Dreipersonenhaushalte im Ostteil der Stadt haben ihre Einkommenssituation gegenüber dem Westteil der Stadt erheblich verbessern können. Bei den Dreipersonenhaushalten lag das Durchschnittseinkommen sogar erstmals höher als im Westteil der Stadt (siehe Abb. 28).

Bei der Verwendung der Ergebnisse des Mikrozensus zu den Haushaltsnettoeinkommen ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Einkommen lediglich für einen Monat erfragt werden. Einkünfte aus Vermietung und Verpach-

tung wie auch Vermögenseinkünfte sind deshalb in der Regel zum Teil nur bedingt erfasst worden.

Neben dem Mikrozensus lässt sich hinsichtlich der Einkommensentwicklung auch das jährlich aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für Berlin ermittelte verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte heranziehen. Darüber hinaus ermöglicht es auch Vergleiche mit anderen Bundesländern bzw. Stadtstaaten. So lag das Pro-Kopf-Einkommen im Jahr 2000 bei 14.463 € und damit um 21 % über dem Niveau von 1991. Gegenüber dem Jahr 1999 nahm das Pro-Kopf-Einkommen um 1,1 % oder 162 € zu. Im Jahr 2001 stieg das Pro-Kopf-Einkommen gegenüber 2000 um weitere 2,1 % oder 310 €. Die Veränderung gegenüber 1991 lag somit bei 23,5 %. Im Ländervergleich hatte Berlin damit im zweiten Jahr hintereinander die geringste Einkommenssteigerung erzielt (siehe Abb. 29).

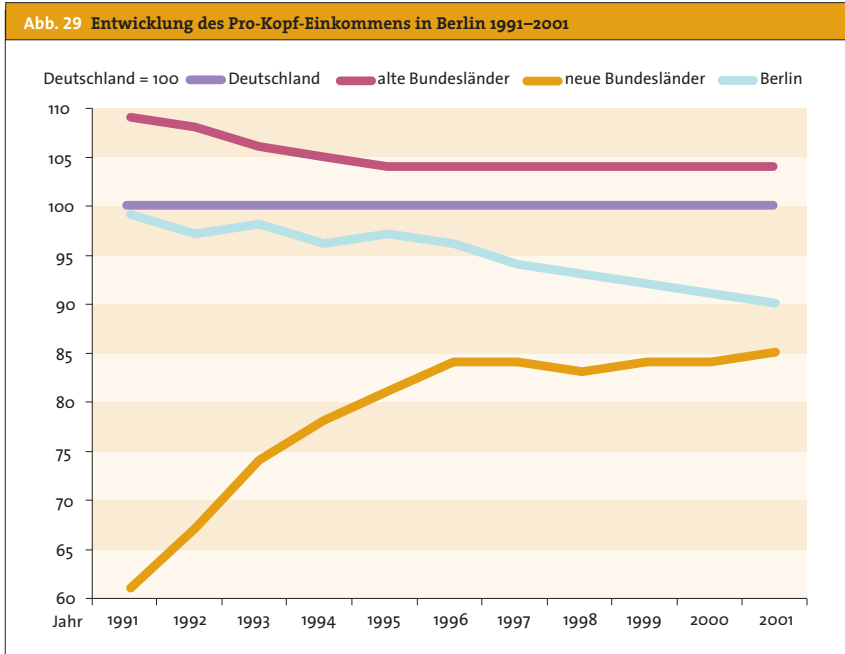
Besonders eklatant stellt sich die Einkommenssituation der Berliner im Vergleich der Stadtstaaten dar. So verfügte ein Berliner im Durchschnitt über 4.092 € weniger im Jahr als ein Hamburger und sogar über 4.706 € weniger als ein Bremer.

### Sozialhilfe

Hinsichtlich der Einkommensbetrachtung ist auch von Interesse, wie sich in Berlin die Einkommen in den unteren Einkommensbereichen entwickelt haben. Dazu wird auf die Daten der Sozialhilfestatistik zurückgegriffen.

Im Zeitraum 2000 bis 2002 ging die Zahl der Sozialhilfeempfänger weiter leicht zurück. Sie reduzierte sich von 268.664 Ende 2000 auf 258.458 Empfänger Ende 2002 (-3,8 %). Bezogen auf die Bevölkerungszahl, ergab sich Ende 2002 eine Quote von 7,6 %. Im Jahr 2000 lag sie noch bei 7,9 % (siehe Abb. 30).

<sup>1</sup> Aufgrund der für die Ermittlung des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens geänderten Klassifizierung, dem vorgenommenen Abgleich mit den Mietangaben sowie teilweise der Nichtbeachtung der Währungsumstellung ist es vermutlich zu leicht überhöhten Durchschnittswerten gekommen.



Die 258.458 Sozialhilfeempfänger lebten in 136.902 Haushalten. Mit 50,7 % der Sozialhilfe empfangenden Haushalte waren die Einpersonenhaushalte am stärksten vertreten. Die Bezugsdauer von Sozialhilfe der Empfängerhaushalte betrug Ende 2002 durchschnittlich 37 Monate. Während der Anteil der Haushalte, die länger als drei Jahre Sozialhilfe bezogen, im Jahr 2001 nochmals um 5,9 Prozentpunkte auf 41,1 % gegenüber dem Jahr 2000 stieg, verringerte sich diese Quote im Jahr 2002 leicht auf 40,4 %. Der durch das Sozialhilferecht bestimmte Mindestbetrag für die Sicherung des Lebensunterhaltes betrug 2002 in Berlin für einen durchschnittlichen Haushalt 852 €, 7,5 % mehr als im Jahr 2000. Davon zahlten

die Sozial- und Jugendämter 421 € (+6 % gegenüber 2000) als laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, während das anrechenbare Einkommen der Haushalte im Durchschnitt bei 431 € (+9,1 % gegenüber 2000) lag. Hinsichtlich des Anteils der Sozialhilfe am so genannten Bruttobedarf, der nach wie vor rd. 50 %, bei den Einpersonenhaushalten rd. 60 % beträgt, gab es keine Änderungen gegenüber 2000.

**Wohngeld**

Die Zahl der wohngeldempfangenden Haushalte in Berlin belief sich Ende 2001 auf 210.387 und nahm damit um 9,2 %

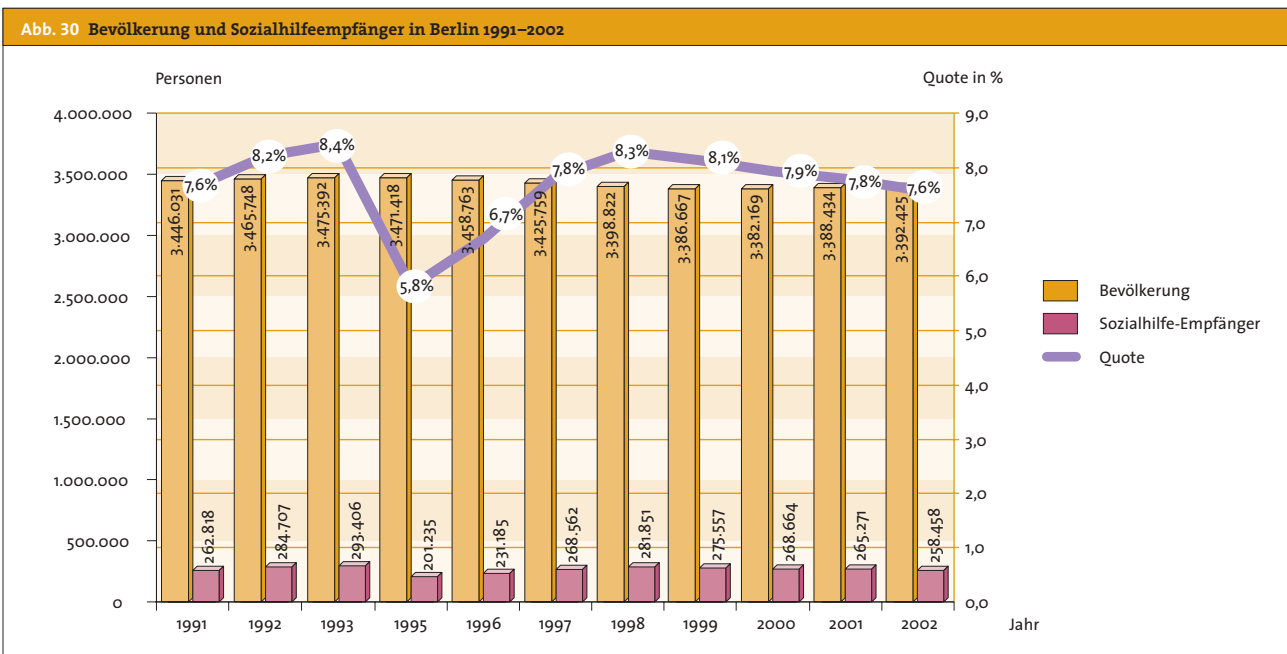
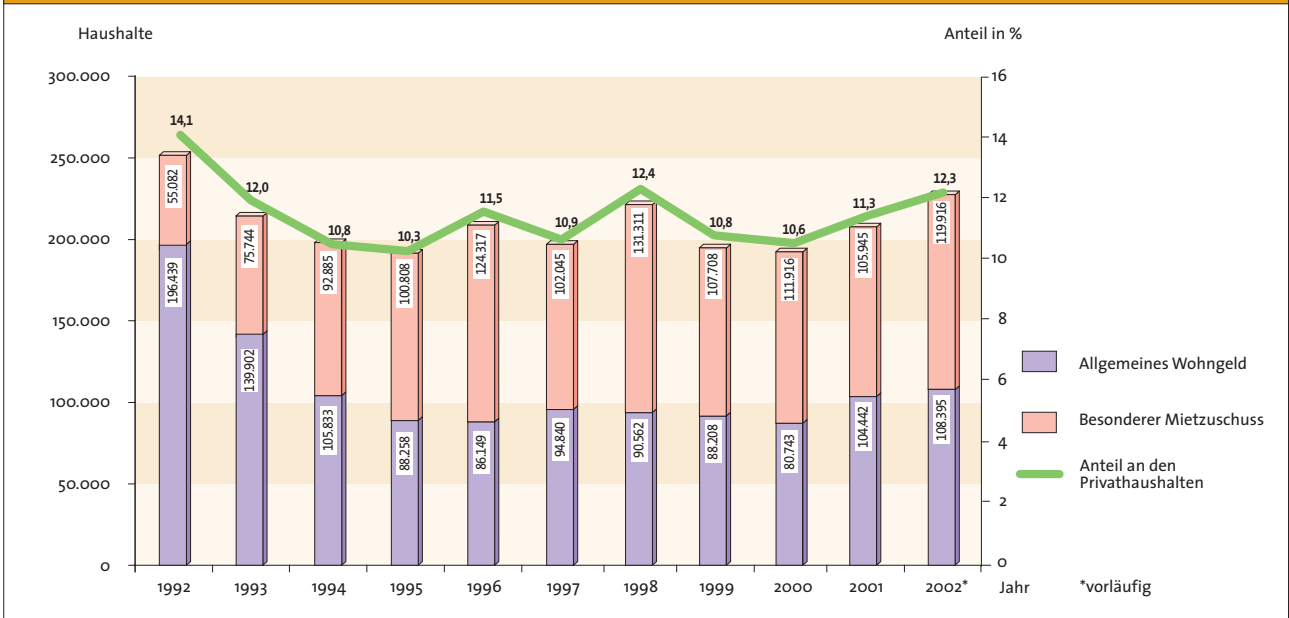


Abb. 31 Anzahl wohngeldempfangender Haushalte 1992–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; Meldung der Wohnungsämter für 2002

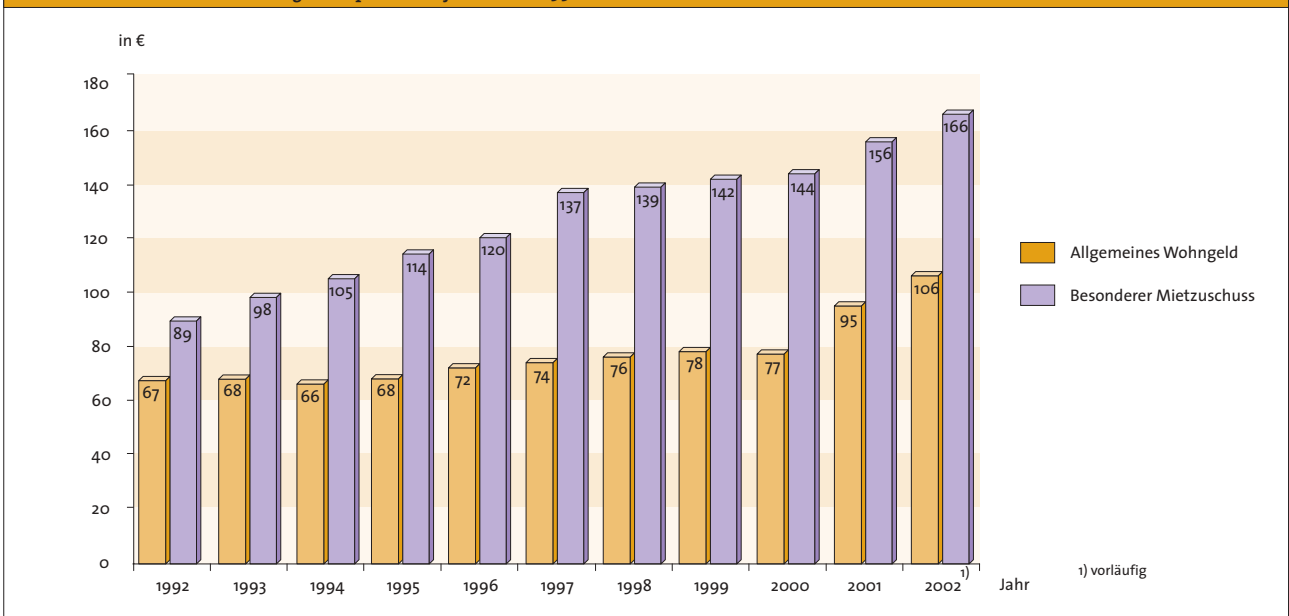
gegenüber dem Jahr 2000 zu. Die vorläufigen Zahlen vom Dezember 2002 weisen mit 228.316 wohngeldempfangenden Haushalten eine nochmalige Zunahme von 8,5 % aus (siehe Abb. 31). Innerhalb des zweijährigen Betrachtungszeitraums erhöhte sich für Haushalte mit allgemeinem Wohngeld der durchschnittliche Wohngeldanspruch von 77 € auf 106 € um 37,7 %. Der Wohngeldanspruch für Haushalte mit besonderem Mietzuschuss erhöhte sich von 144 € auf 166 € oder 15,3 % (siehe Abb. 32).

Die Einkommenssituation der Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld hat sich 2001 gegenüber 2000 insge-

samt verbessert. Dies ist jedoch insbesondere auf die geänderten gesetzlichen Regelungen zurückzuführen. So erhöhte sich der Anteil der Empfängerhaushalte mit einem Gesamteinkommen von 500–700 € von 35,3 % im Jahr 2000 auf 46,2% im Jahr 2001. Auch der Anteil der Haushalte mit einem Gesamteinkommen von 1.000 € und mehr stieg von 8,5 % auf 11,5 %. Gleichzeitig verringerte sich der Anteil in der Einkommensklasse bis 350 € von 14,1 % auf 6,3 %.

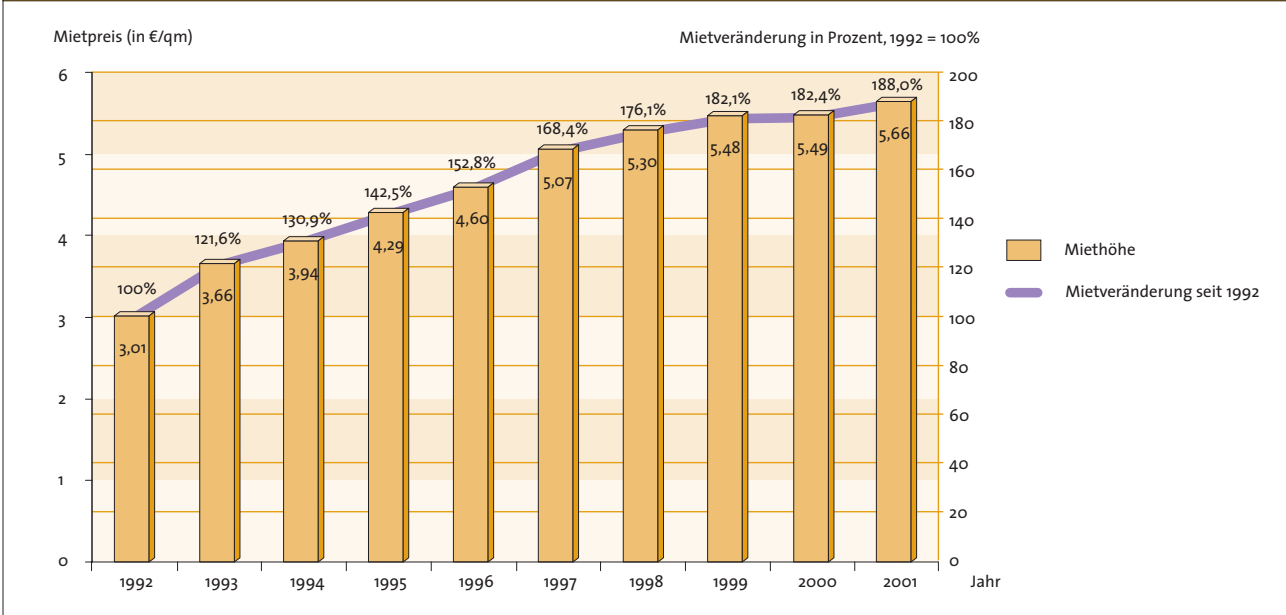
Die für die Wohngeldgewährung relevanten Bruttokaltmieten der Empfänger von Wohngeld stiegen auch im Jahr 2001 weiter an. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich

Abb. 32 Durchschnittlicher Wohngeldanspruch in € je Haushalt 1992–2002



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin; Meldung der Wohnungsämter für 2002

Abb. 33 Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro qm Wohnfläche bei Wohngeldempfängern



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

im Jahr 2001 gegenüber 2000 um 3,1 % oder 0,17 € auf 5,66 € (siehe Abb. 33).

Gesamteinkommens 2001 eine hohe Wohnkostenbelastung zu tragen. Nach Wohngeldgewährung betrug diese immerhin noch 35,7 %.

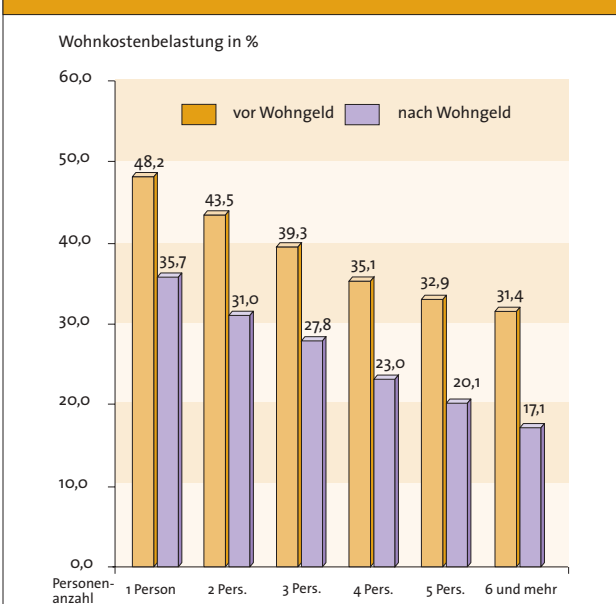
**Hohe Wohnkostenbelastung**

Von 2000 bis 2001 ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung vor Wohngeld von 34,2 % auf 42,2 % angestiegen. Durch die Gewährung von Wohngeld wurde im Jahr 2000 die Wohnkostenbelastung auf 25,7 % und im Jahr 2001 auf 29,7 % gesenkt (aktuellere Auswertungen liegen hierzu noch nicht vor). Insbesondere Einpersonenhaushalte (58 % aller Empfänger von allgemeinem Wohngeld) hatten vor Gewährung von Wohngeld mit 48,2 % ihres bereinigten

**Versorgung der WBS-Inhaber**

Seit 1996 werden auch im Ostteil Berlins einkommensabhängige Wohnberechtigungsscheine (WBS) erteilt, die sowohl zum Bezug einer Sozialwohnung als auch einer belegungsgebundenen Wohnung berechtigten. Gegenwärtig ist allerdings für einen großen Teil der Sozialwohnungen ein WBS für den Bezug nicht mehr erforderlich. Inzwischen haben sich WBS-Inhaber auch in anderen Marktsegmenten mit Wohnraum versorgen können. Deutlich wird dies anhand der Entwicklung der erteilten Wohnberechtigungsscheine der letzten zwei Jahre. Während im Jahr 2000 in Berlin noch 60.749 Wohnberechtigungsscheine erteilt wurden, reduzierte sich deren Anzahl kontinuierlich bis Ende 2002 auf 48.116. Bei den erteilten Wohnberechtigungsscheinen mit Berechtigungsgruppe (mit Dringlichkeit) war der Rückgang von 10.937 auf 8.377 erteilte Wohnberechtigungsscheine geringer. Parallel dazu reduzierte sich allerdings auch die Anzahl der versorgten WBS-Inhaber von 21.383 auf 14.189 (siehe Abb. 35).

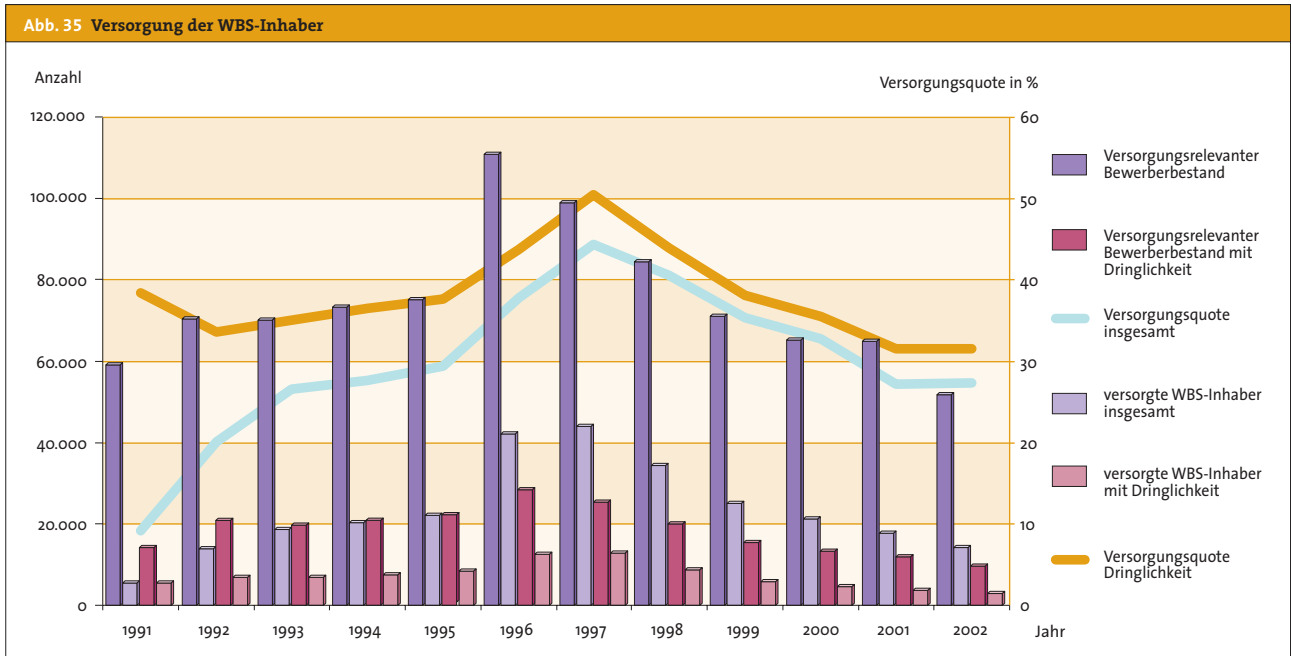
Abb. 34 Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeldgewährung im Jahr 2001



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Unabhängig von den jeweiligen Größenordnungen lässt sich durch die Relation der am Jahresanfang noch nicht versorgten und der im Laufe des Jahres versorgten WBS-Inhaber eine relative Versorgungsquote ermitteln.

Nachdem die Versorgungsquote aller WBS-Inhaber im Jahr 2001 mit 27,2 % gegenüber dem Jahr 2000 mit 32,7 % nochmals rückläufig war, stabilisierte sie sich mit 27,4 % im Jahr 2002. Ähnlich verhielt es sich bei der Versorgung der Dringlichkeitsfälle im gebundenen Bestand mit 35,5 % im Jahr 2000, 31,6 % im Jahr 2001 und 31,5 % im Jahr 2002.



Damit konnte knapp jeder dritte Dringlichkeitsfall mit einer Sozial- oder belegungsgebundenen Wohnung versorgt werden (siehe Abb. 35).

**Obdachlosigkeit (Wohnungslosigkeit)**

Im Jahr 2002 nahm erstmals seit Anfang der 90er Jahre die Zahl der wohnungslos gemeldeten Personen wieder zu. Ende 2002 lag sie mit 6.647 auf dem Niveau des Jahres 1999 und um 10 % über dem des Jahres 2001. Inwieweit dies bereits Auswirkungen eines sich wieder ändernden Wohnungsmarktes sind, muss im Rahmen der weiteren Entwicklung beobachtet werden (siehe Tab. 02).

Das generelle Ziel der Wohnungslosenpolitik in Berlin besteht darin, Wohnungsverlust zu vermeiden. Daher besteht seit 1993 zwischen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz und den städtischen Wohnungsunternehmen der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“.

Der zum 1.1.2000 neu gefasste Vertrag verpflichtet die Wohnungsunternehmen, ein jährliches Kontingent von 1.100 Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte und 250 Wohnungen für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte zur Verfügung zu stellen. Obwohl sich die städtischen Woh-

**Tab. 02 Entwicklung der Wohnungslosezahlen im Land Berlin 1993–2002**

Jahr (jeweils zum 31.12.)	Wohnungslose insgesamt
1993	11.603
1994	10.558
1995	10.497
1996	9.872
1997	8.950
1998	7.273
1999	6.653
2000	6.513
2001	6.045
2002	6.647

Quelle: Meldungen der Bezirksämter

nungsunternehmen um die Wohnungsversorgung der von Wohnungsverlust Betroffenen bemühten, konnten die Festlegungen des Kooperationsvertrages nur eingeschränkt erfüllt werden. Eine besondere Problematik liegt in der Überzahl von zu versorgenden Einpersonenhaushalten, die auf niedrigpreisige Wohnungen angewiesen sind, die am Wohnungsmarkt ebenfalls stark nachgefragt werden (siehe Tab. 03).

**Tab. 03 Erfüllungsstand „Geschütztes Marktsegment“ seit 2000**

Jahr	Ein-Personen-Haushalt		Mehr-Personen-Haushalt		Insgesamt		Erfüllungsstand insgesamt (in %)
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
2000	1.100	352	250	155	1.350	507	37,5
2001	1.100	549	250	231	1.350	780	58,0
2002	1.100	617	250	226	1.350	843	62,7

Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales

## 4. Lage am Wohnungsmarkt

### 4.1. Wohnungsversorgung

Bei der Darstellung der Wohnungsversorgung durch die Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt stellen Zahl und Größe der leer stehenden Wohnungen einen gewichtigen Faktor dar. Die Darstellung erfolgt hier auf der Grundlage der unbereinigten Gesamtzahlen und wird jeweils um eine Betrachtung der vermutlichen Auswirkungen des Leerstandsfaktors ergänzt.

#### Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch

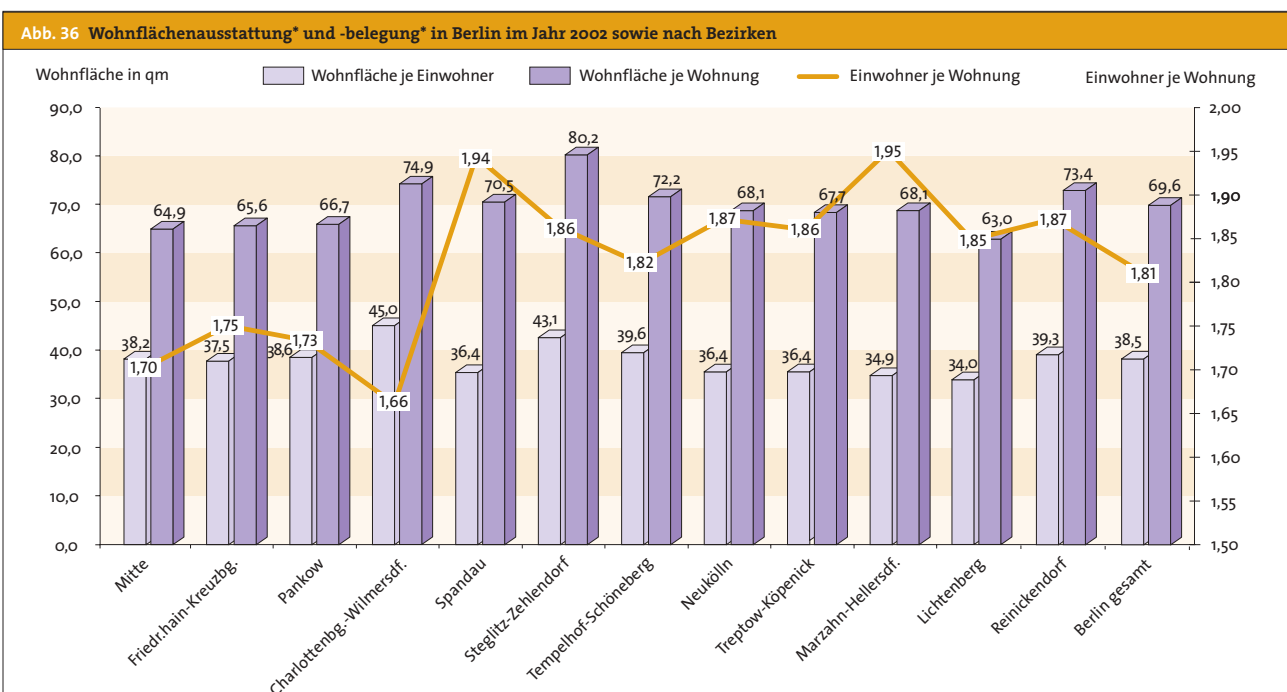
Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg von 1993 bis 2002 um 2,7 % von 67,8 auf 69,6 qm je Wohnung. Neben Wohnungszusammenlegungen in den Altbauquartieren und der Fertigstellung sehr großer Neubauwohnungen ist der Zuwachs vor allem auf die neu entstandenen Ein- und Zweifamilienhäuser in den östlichen Außenbezirken zurückzuführen. So stieg beispielsweise die durchschnittliche Wohnungsgröße in Weißensee von 1993 bis 2002 um 9,35 qm, also um über 15 %, und in Köpenick um knapp 7 qm. Den stärksten Zuwachs in einem westlichen Bezirk hatte Spandau mit 1,4 qm zu verzeichnen.

Die Wohnungen im Westteil sind mit 72 qm durchschnittlich noch etwa sechs Quadratmeter größer als die im Ostteil mit 65,8 qm. Der Zuwachs seit 1993 fiel im Westteil Berlins mit +1,1 % moderat, im Ostteil mit +6,1 % jedoch erkennbar stärker aus. Dabei sind die traditionellen Unterschiede zwischen einzelnen Bezirken nach wie vor erheblich: Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Steglitz-Zeh-

lendorf liegt mit 80,2 qm fast 17 qm bzw. 27 % höher als die in Lichtenberg.

Die Wohnfläche pro Einwohner hat sich durch Neubau, Wohnungszusammenlegungen, vor allem aber durch den Einwohnerrückgang in den letzten zehn Jahren deutlich gesteigert. Mit einer Zunahme von 34,0 auf 38,5 qm stehen 2002 rechnerisch jeder Person 13 % mehr Wohnraum zur Verfügung als 1993. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Berechnung anhand des Gesamtbestandes (d. h. einschließlich der leer stehenden Wohnungen) einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Angaben der zur Verfügung stehenden Wohnfläche hat. Dies wird besonders deutlich, wenn die Zahlen von Ost- und West-Berlin betrachtet werden, die bis einschließlich 2000 zur Verfügung stehen. Für den Ostteil der Stadt fällt die Zunahme besonders deutlich aus: Hier fällt der Anstieg allein von 1993 bis 2002 mit knapp 20 % eindeutig höher aus als im Westteil der Stadt (+8,6 %), wobei der Unterschied durch die fehlende Berücksichtigung des Leerstandes verstärkt wird (siehe Abb. 36).

Sowohl Wohnflächenverbrauch als auch durchschnittliche Wohnungsgröße weisen seit 1993 stetige Anstiege auf, wobei die Zunahme in den beiden letzten Jahren rückläufig war. Dabei ist der Einfluss der Leerstandszahlen zu berücksichtigen. Beim Wohnflächenverbrauch dürften daher die Werte eher zu hoch ausfallen. Hinsichtlich der Wohnfläche je Wohnung kann keine Aussage getroffen werden, da es keine Hinweise auf die durchschnittliche Wohnfläche leer stehender Wohnungen gibt.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin. \* Die Angaben sind bezogen auf die gesamte verfügbare Wohnfläche (einschließlich Leerstand).

### Wohnungsversorgungsniveau

Das Wohnungsversorgungsniveau vergleicht die Zahl der Wohneinheiten mit der Zahl der Haushalte bzw. der Einwohner. Das Verhältnis von Wohneinheiten zu Haushalten erreichte in Berlin 1994 mit 0,95 einen Tiefpunkt. Bis 1998 stieg der Wert auf 1,03 Wohnungen je Haushalt an. 2002 lag der Wert mit 1,01 um 5,2 % höher als 1993. Analog entwickelten sich die Werte für Ost-Berlin, wobei insbesondere die Ausschläge nach oben erkennbar höher sind. Im Maximum 1998 standen einem Haushalt durchschnittlich 1,07 Wohnungen gegenüber. Im Westteil der Stadt hat sich das Niveau hingegen über die betrachteten Jahre kontinuierlich dem Wert 1,0 von unten angenähert. Die Aussagekraft eines solchen Vergleichs muss dahingehend eingeschränkt werden, da zum einen nicht alle Wohnungen dem Markt zum Verkauf oder zur Vermietung zur Verfügung stehen (z. B. Wohnungen, die zum Abriss bereit stehen, bauliche Mängel aufweisen, modernisiert werden) und zum anderen aber auch nicht alle Haushalte (z. B. Haushalte in Wohnheimen) als Nachfrager am Markt auftreten. Für das Aufzeigen von Entwicklungstrends ist jedoch die Form eines vereinfachten Vergleichs hinreichend.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998 und 2002 wurde das Wohnungsversorgungsniveau unter dem Aspekt der Marktrelevanz ermittelt (weitergehende Ausführungen dazu s. a. Kapitel 4.3).

Darüber hinaus wurde auf der Basis des Mikrozensus auch der Versorgungsgrad der Haushalte in Abhängigkeit zur Wohnfläche untersucht. Die unten stehende Tabelle zeigt, welche entsprechenden Festlegungen getroffen wurden (siehe Tab. 04).

Lediglich 8 % der Berliner Mieterhaushalte sind entsprechend ihrer Haushaltsgröße mit Wohnfläche unterversorgt. Normalversorgt sind 60 % und überversorgt sind 32 %. Bei einer differenzierten Betrachtung nach der Haushaltsgröße zeigt sich, dass bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten der unterversorgte Anteil lediglich 3 % beträgt, überversorgt mit Wohnfläche sind 36 %. Mit Zunahme der Haushaltsgröße verschlechtert sich die wohnflächenmäßige Versorgungssituation. So sind 29 % der Drei- und mehr

Personenhaushalte mit Wohnfläche unterversorgt, darunter bei den Vierpersonenhaushalten ebenfalls 29 % und bei den Fünfpersonenhaushalten 41 %.

Die Anzahl der Einwohner je Wohneinheit hat sich insgesamt stark verringert. Hier ist der starke Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten erkennbar. Für ganz Berlin sank der Wert seit 1993 kontinuierlich um 9,5 % von 2,0 auf 1,81 Personen je Wohneinheit. Dabei fiel der Rückgang im Westteil der Stadt mit 7,1 % (bis 2000) deutlich geringer aus als im Ostteil der Stadt. Hier sank der Wert zwischen 1993 und 2000 um 11,2 %. Auch hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese Werte nicht um die leer stehenden Wohnungen bereinigt wurden. Bei einer geringeren Gesamtzahl an Wohnungen würden die Werte realistischerweise weniger drastisch ausfallen.

Die statistischen Angaben deuten auf einen entspannten Gesamtwohnungsmarkt hin. Nicht berücksichtigt sind hier allerdings die Lage der Wohnungen, ihre Größe, die Ausstattung und der Bauzustand. Der – aus Mietersicht – sehr entspannten Situation in bestimmten Marktsegmenten (z. B. mittelgroße Plattenbauwohnungen in den äußeren Bezirken) stehen andere Teilmärkte mit Angebotsdefiziten gegenüber (z. B. preiswerte Mietwohnungen im Stadtzentrum).

## 4.2. Mieten und Nebenkosten

### Mietenindex

Der amtliche Mietenindex bildet am ehesten die Entwicklung der Bestandsmieten ab. Vergleichsdaten liegen für den Zeitraum 1995–2002 vor.

Ausgehend von 1995 zeigt die Entwicklung der Nettokaltmiete in Berlin einen Anstieg von insgesamt 8,5 % und von 8,2 % für die Gesamtmiete (durchschnittlich 1 % jährlich). Während im Zeitraum 2000–2002 die Nettokaltmiete um 1,8 Prozentpunkte zulegte, verringerten sich die Wohnungsnebenkosten erheblich um 6,2 Prozentpunkte. Dies führte im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr zu einem Rückgang des Gesamtmietsindex um 0,9 Prozentpunkte (siehe Abb. 37).

Tab. 04 Versorgung nach Haushaltsgröße\*

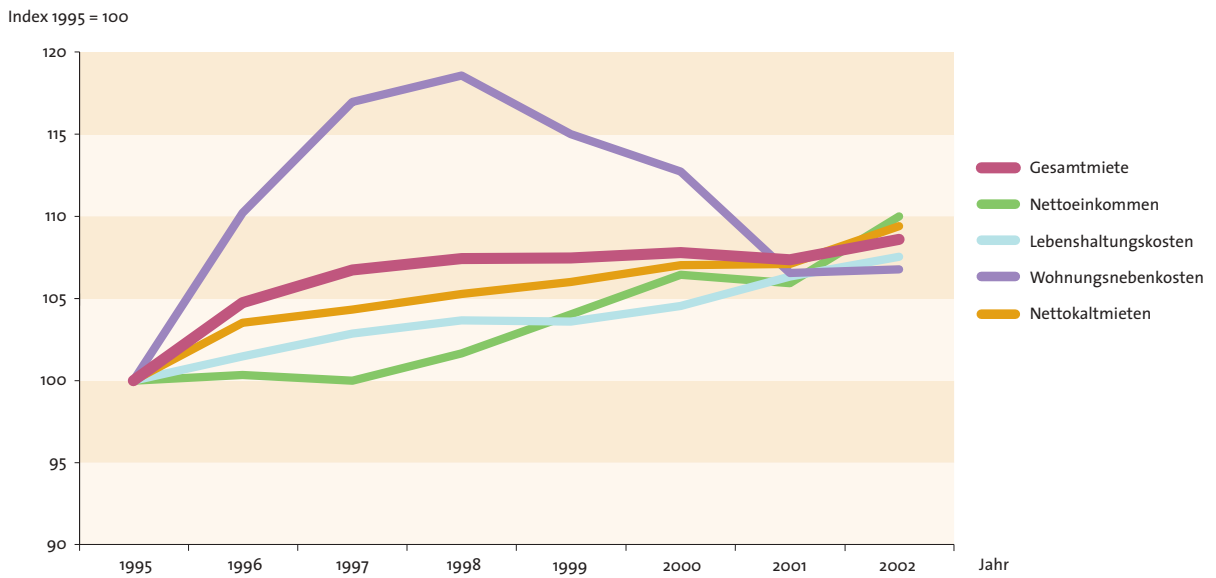
Haushaltsgröße	unterversorgt	normal versorgt	überversorgt
1 Person	unter 30 qm	30 bis unter 60 qm	über 60 qm
2 Personen	unter 50 qm	50 bis unter 75 qm	über 75 qm
3 Personen	unter 65 qm	65 bis unter 100 qm	über 100 qm
4 Personen	unter 80 qm	80 bis unter 110 qm	über 110 qm
5 Personen	unter 90 qm	90 bis unter 120 qm	über 120 qm
6 Personen	unter 100 qm	100 bis unter 135 qm	über 135 qm
7 Personen	unter 115 qm	115 bis unter 150 qm	über 150 qm
8 Personen u. mehr	unter 130 qm	130 bis unter 160 qm	über 160 qm

\*Die Wohnflächenversorgung orientiert sich an der maximal förderungsfähigen Wohnfläche in Abhängigkeit zur Anzahl der Räume im Mehrgeschosswohnungsbau. Als Obergrenze ergibt sich für normal versorgte Ein- und Zweipersonenhaushalte eine um 10 qm über der förderungsfähigen Wohnfläche liegende Wohnfläche. Für alle anderen Haushalte liegt die Obergrenze um 20 qm darüber. Die entsprechende Untergrenze wird durch die förderungsfähige Wohnfläche für einen Haushalt, der um eine Person kleiner ist, bestimmt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Abb. 37 Lebenshaltungskosten, Mieten und Einkommen in Berlin



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen, lag sowohl die Nettokalt- als auch Gesamtmietenentwicklung oberhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Wachstumsrate des Nettoeinkommens lag 2002 erstmals seit 1995 oberhalb der Entwicklung der Gesamtmiete.

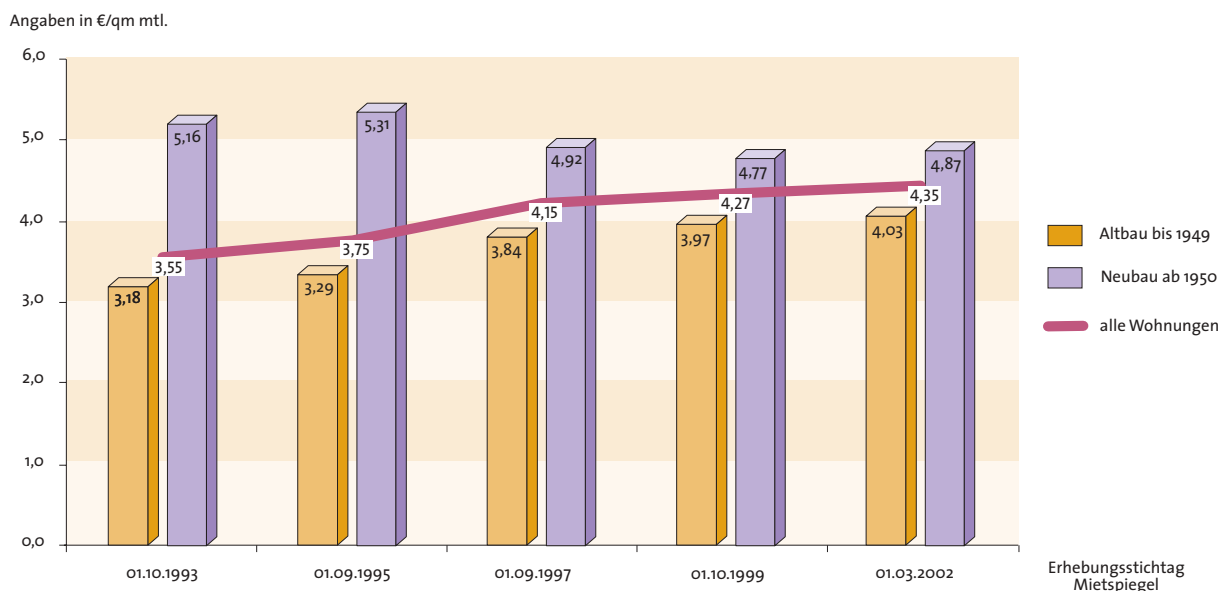
### Entwicklung der Eckwerte aus den Berliner Mietspiegeln

Der Berliner Mietspiegel weist die üblicherweise gezahlten Mieten für die verschiedenen Wohnungstypen jeweils ver-

gleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Diese Mietpreise werden „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

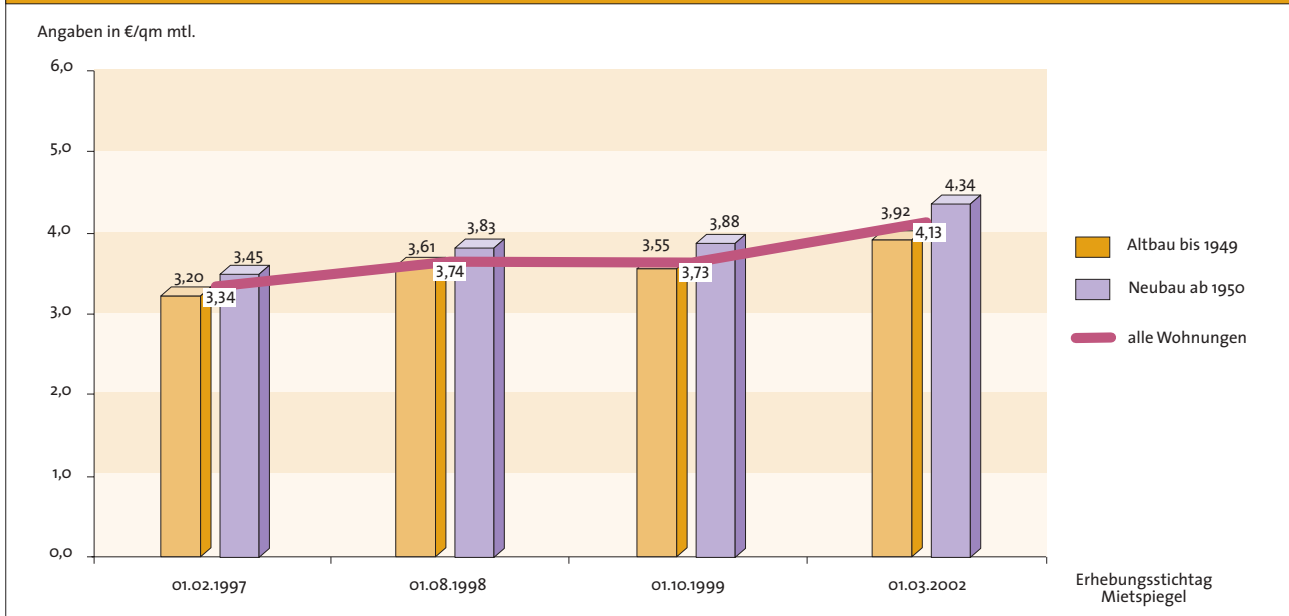
Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten sind auf der Basis repräsentativer Erhebungen ermittelt worden. Dabei wurden nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens drei Wohnungen) berücksichtigt. Unberücksichtigt blieben vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser und preisgebundene Wohnungen.

Abb. 38 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Westteil Berlins (ohne West-Staaken) Nettokaltmieten



Quelle: GEWOS-Institut, Berliner Mietspiegel 1994, 1996, 1998 und 2000; Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abb. 39 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Ostteil Berlins und West-Staaken, Nettokaltmieten



#### Ortsübliche Vergleichsmieten für den Westteil Berlins (ohne West-Staaken)

Für alle vom Berliner Mietspiegel erfassten Wohnungen im Westteil Berlins ergibt sich ein Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten von Oktober 1999 bis März 2002 in Höhe von durchschnittlich 0,08 €/qm monatlich oder 1,9 %. Die durchschnittliche jährliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Oktober 1999 bis März 2002 lag damit bei 0,8 %. Die durchschnittliche Mietsteigerung im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand hat sich somit im Westteil weiter abgeschwächt.

Im Altbau sind die ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum Oktober 1999 bis März 2002 um jährlich 0,6 % und im Neubau um jährlich 0,9 % gestiegen. Während im Neubau in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ein Rückgang der Nettokaltmieten zu beobachten war, haben sich die Mietpreise zuletzt wieder leicht erhöht. Im Altbau ist der Preisauftrieb seit 1993 erlahmt (siehe Abb. 38).

#### Ortsübliche Vergleichsmieten für den Ostteil Berlins und West-Staaken

Im Ostteil Berlins und West-Staaken gibt es seit Januar 1998 keine Sonderregelungen für die Fortentwicklung der Mieten im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen mehr. In Vorbereitung dessen wurde im Jahr 1997 der erste Berliner Mietspiegel für den Ostteil Berlins und West-Staaken erstellt.

Für alle vom Mietspiegel erfassten Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitraum Oktober 1999 bis März 2002 von 0,40 €/qm monatlich oder 10,7 %. Die durchschnittliche jährliche Steigerung lag zuletzt bei 4,3 %. Ende der 90er Jahre zeigte sich eine gewisse Stagnation in der Mietent-

wicklung. Wie aus dem letzten Mietspiegel hervorgeht, gibt es jetzt sowohl im Alt- als auch im Neubau wieder einen Preisauftrieb (siehe Abb. 39).

#### Vergleich der ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen dem West- und Ostteil Berlins

Betrachtet man die ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen dem West- und Ostteil Berlins, ergibt sich mit Stand 1. März 2002 folgendes Bild (siehe Abb. 40):

Unter Berücksichtigung aller nicht preisgebundenen Mietwohnungen lag die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Nettokaltmiete im Ostteil im März 2002 im Durchschnitt noch 0,22 €/qm monatlich oder 5,1 % niedriger als im Westteil Berlins.

Im Altbau lag der durchschnittliche Preisvorteil im Ostteil bei 0,11 €/qm monatlich oder 2,7 %. Hier liegt die Ursache vor allem in der unterschiedlichen Bestandsstruktur bezüglich der Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung. Vergleichbare Wohnungstypen weisen oftmals auch ein gleichartiges Mietniveau im West- und Ostteil auf.

Beim Neubau sind die Wohnungen im Ostteil sogar um 0,53 €/qm monatlich oder um 10,9 % preiswerter als im Westteil Berlins. Dabei ist zu beachten, dass im Ostteil die meisten Neubauten ab 1950 so genannte Plattenbauten sind, die sich oft durch ihre Beschaffenheit von den freifinanzierten Wohnungen im Westteil Berlins unterscheiden.

#### Höhe der „kalten“ Betriebskosten in Berlin

Beim Gesamtbestand der nicht preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittliche Höhe der „kalten“ Betriebskosten (ohne Kosten für Heizung und Warmwasser) nach

den Erhebungsdaten zum Berliner Mietspiegel 2003 im West- und Ostteil Berlins gleich hoch bei 1,41 €/qm monatlich.

Nach Alt- und Neubau getrennt, ergibt sich folgendes Bild bei den „kalten“ Betriebskosten (siehe Abb. 41).

Im Altbau sind die durchschnittlichen „kalten“ Betriebskosten im West- und Ostteil fast gleich hoch. Lediglich im Neubaubereich weist der Westteil Berlins um durchschnittlich 0,10 €/qm monatlich oder 6,6 % höhere „kalte“ Betriebskosten auf. Es liegt an der unterschiedlichen Bestandsstruktur im West- und Ostteil, dass trotz des existierenden Unterschiedes bei der Höhe der „kalten“ Betriebskosten im Neubau ein gleich hoher Durchschnittswert für alle nicht preisgebundenen Wohnungen vorhanden ist.

**Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)**

Die Mieten im sozialen Wohnungsbau haben sich in den Jahren 2001 und 2002 nur gering erhöht – die Bruttowarmmiete stieg jeweils um ca. 1 %. Diese moderate Entwicklung betrifft sowohl die Nettokaltmieten als auch die Betriebskosten. Bei den Nettokaltmieten wird diese positive Tendenz insbesondere den – weiter unten erläuterten – Mietenkonzepthen der letzten Jahre zugeschrieben.

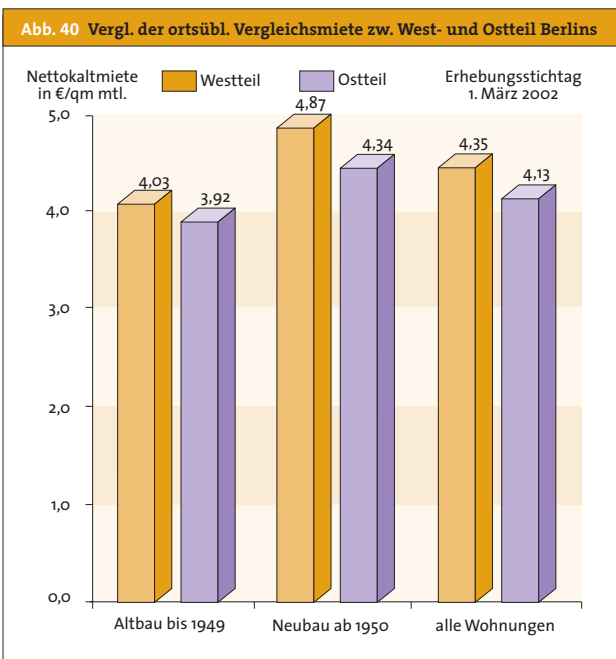
Wird die Mietentwicklung über einen längeren Zeitraum seit 1993 betrachtet, sind allerdings höhere durchschnittliche jährliche Steigerungsraten sowohl bei der Nettokaltmiete (2,0 %) als auch bei der Bruttowarmmiete (1,9 %) zu verzeichnen. Die jährliche Steigerung der Sozialmieten fiel damit deutlich höher aus als bei der Berliner Mietentwicklung allgemein (1 %; siehe 4.2 Mietenindex).

Diese längerfristige Entwicklung der Nettokaltmiete resultiert aus den entsprechenden Mietsteigerungen im Fördersystem des sozialen Wohnungsbaues aufgrund des Abbaus der Förderung.

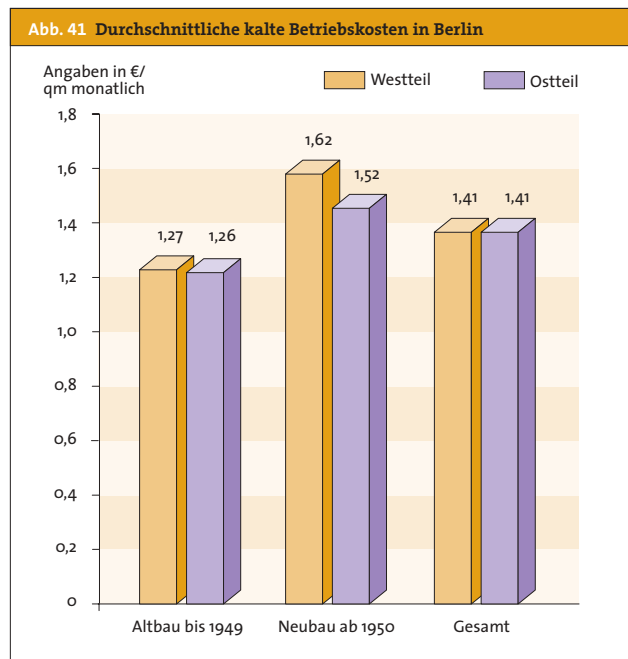
Seit 1993 sind leichte Strukturveränderungen erkennbar: Während der Anteil der kalten Betriebskosten von 26,5 % auf 28,3 % zugenommen hat, sank der Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten von 13,1 % auf 10,4 % (siehe Abb. 42).

**Mietenkonzepthe 1999 bis 2002 für den sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg)**

Die Mieten im sozialen Wohnungsbau sind insbesondere in den 90er Jahren aufgrund flächendeckender Förderungskürzungen erheblich gestiegen. Hierbei haben sich sehr unterschiedliche Nettokaltmieten herausgebildet, die nicht mit unterschiedlichen Wohnqualitäten einhergehen und zum Teil die ortsüblichen Mieten für vergleichbaren freifinanzierten Wohnraum übersteigen. Daher wurden jeweils für die Jahre 1999 bis 2002 Mietenkonzepthe beschlossen, um mit entsprechenden Subventionen insbesondere förderungsbedingte Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau zu vermeiden. Hiervon betroffen waren Wohnungen, die bereits ein bestimmtes Mietniveau erreicht hatten, und Wohnungen in festgelegten Gebieten der Stadt mit schwieriger Sozialstruktur. Ziel war es, in diesen Jahren die sozial vertretbare Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand zu sichern. Durch die Haushaltslage Berlins war eine Fortsetzung der Mietenkonzepthe mit dem entsprechenden Subventionsaufwand ab 2003 nicht mehr möglich.

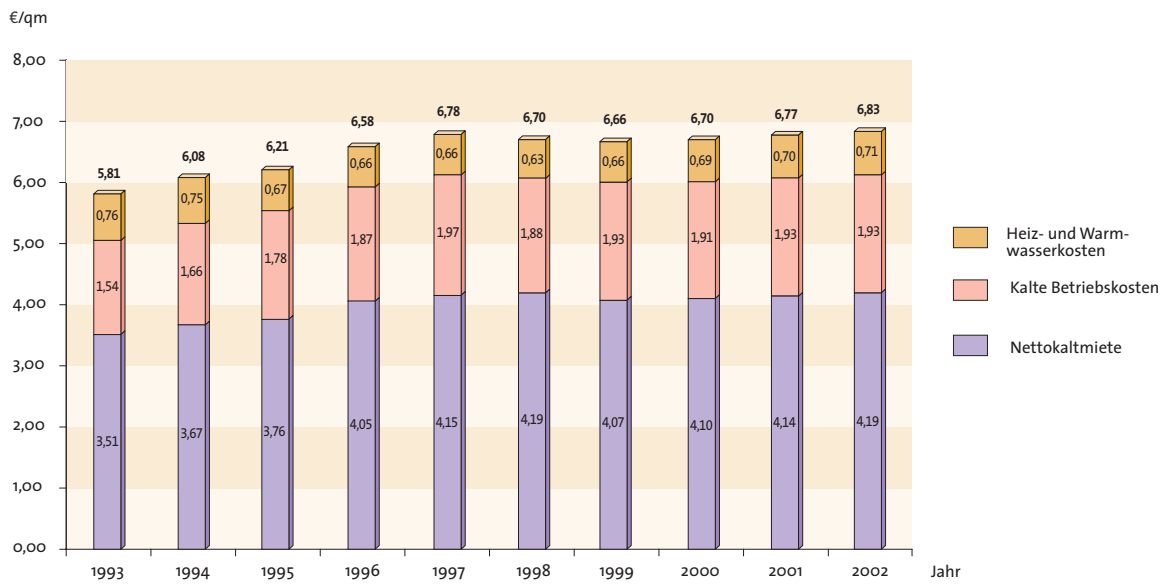


Quelle: Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IV A –



Quelle: Institut Analyse & Konzepte GmbH, Berliner Mietspiegel 2003; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abb. 42 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau



Quelle: Wohnungsbau-Rechenzentrum Berlin GmbH und SenStadt (eigene Berechnung mit Daten der IBB)

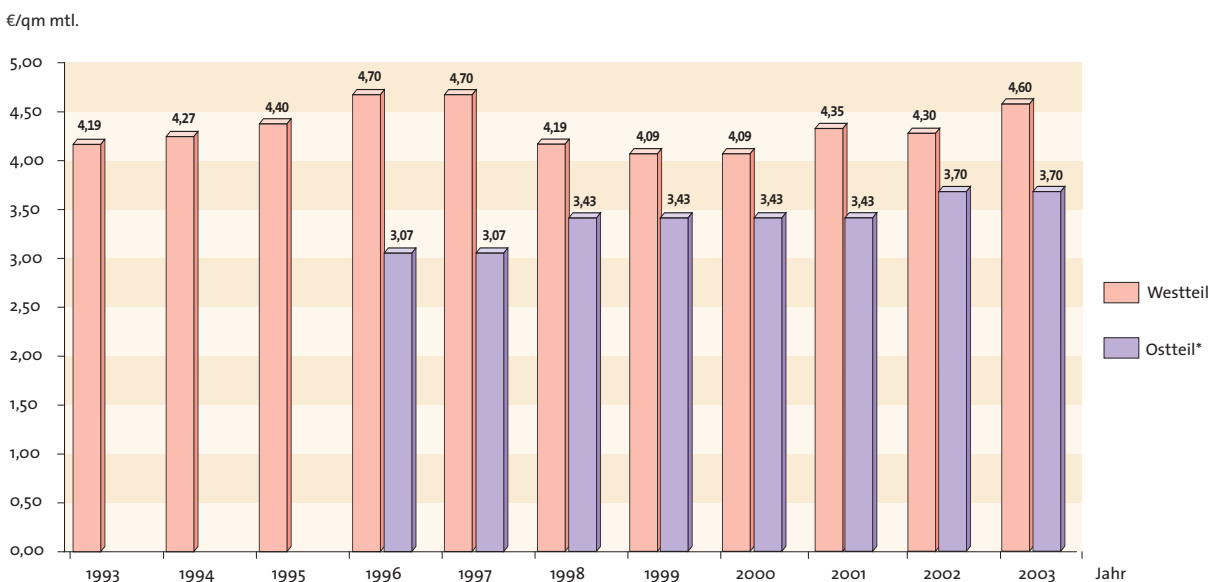
**Erst- und Wiedervermietungsrenten nach dem RDM-Immobilienpreisspiegel**

Einmal jährlich stellt der Ring Deutscher Makler (RDM) jeweils im ersten Quartal für verschiedene Segmente des Immobilienmarkts einen bundesweiten Preisvergleich auf. Dieser Immobilienpreisspiegel enthält unter anderem Angaben zu den Nettokaltrenten bei Wieder- und Erstvermietung von Mietwohnungen. Ab dem Jahr 1996 wurden auch Zahlen für den Ostteil Berlins abgebildet. Den Angaben liegt eine Dreizimmer-Mietwohnung mit ca. 70 qm und mittlerem Wohnwert zugrunde, wie sie praktisch in jeder Stadt in großer Zahl vorhanden ist.

**Wiedervermietungsrenten im Altbau mit Baujahr bis 1948**

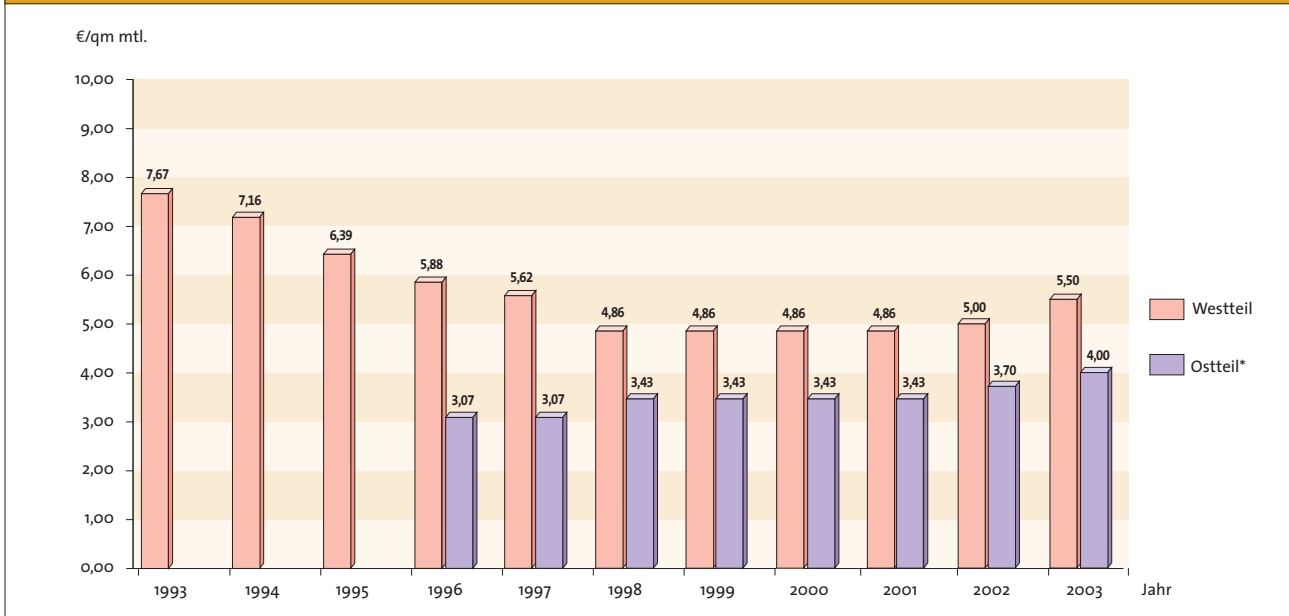
Im Westteil Berlins nähern sich im Jahr 2003 die Wiedervermietungsrenten für Altbauwohnungen wieder den Höchstständen von Mitte der 90er Jahre an. In den Jahren 1999 und 2000 befanden sie sich auf einem vergleichsweise geringen Niveau von umgerechnet 4,09 €. Unabhängig von dem zwischenzeitlichen Rückgang stiegen die Wiedervermietungsrenten im Altbau seit 1993 um insgesamt 9,8 %. Die durchschnittliche jährliche Steigerung liegt damit bei 0,9 % (siehe Abb. 43).

Abb. 43 Wiedervermietungsrenten Altbau, Fertigstellung bis 1948



\*Ohne Modernisierungszuschläge bis 2001  
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel

Abb. 44 Wiedervermietungsrenten Neubau, Fertigstellung ab 1949



\*Ohne Modernisierungszuschläge bis 2001  
Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel

Anders stellt sich die Situation im Ostteil Berlins dar: Im Jahr 2003 wurde mit 3,70 €/qm zwar ein deutlich geringeres Mietniveau als im Westteil erreicht, im Durchschnitt fallen die Mietsteigerungen mit jährlich 2,7 % jedoch höher als im Westteil der Stadt aus. Damit hat sich im Ostteil Berlins die Miete für die zugrunde liegende typische 3-Zimmerwohnung seit 1996 um insgesamt 20,5 % erhöht. Der Vergleichswert für diesen Zeitraum betrug in Berlin-West insgesamt -2,1 %.

Auch wenn die bisherige Entwicklung der Wiedervermietungsrenten für Altbauwohnungen in den beiden Teilen Berlins ein uneinheitliches Bild zeigt, scheinen sich auf den zweiten Blick die Bedingungen tendenziell anzugleichen.

#### Wiedervermietungsrenten im Neubau mit Baujahr ab 1949

Auch bei den Wiedervermietungsrenten im Neubau ergibt sich für den Westteil Berlins in den Jahren 2002 und insbesondere in 2003 eine Trendwende. Wie im Altbaubereich wird inzwischen mit 5,50 € etwa wieder das Mietniveau des Jahres 1997 erreicht. Allerdings markierte dieser damalige Wert schon keinen Extremwert mehr, sondern lag weit unter den früheren Höchstständen. Daher ergibt sich trotz der Anstiege in den letzten zwei Jahren seit 1993 ein Rückgang von insgesamt 28,3 % und der durchschnittliche jährliche Rückgang seit 1993 liegt bei 3,3 % trotz der Steigerung von 10,0 % in 2003 (siehe Abb. 44).

Im Ostteil Berlins zogen die Wiedervermietungsrenten im Neubau nach einer langjährigen Stabilisierungsphase wieder an. Auch wenn das Mietniveau mit 4,00 €/qm auch hier noch deutlich unter dem Wert für den Westteil Berlins liegt, hat sich die Wiedervermietungsrente für die typische Dreizimmerwohnung seit 1996 um etwas mehr als 30 % erhöht.

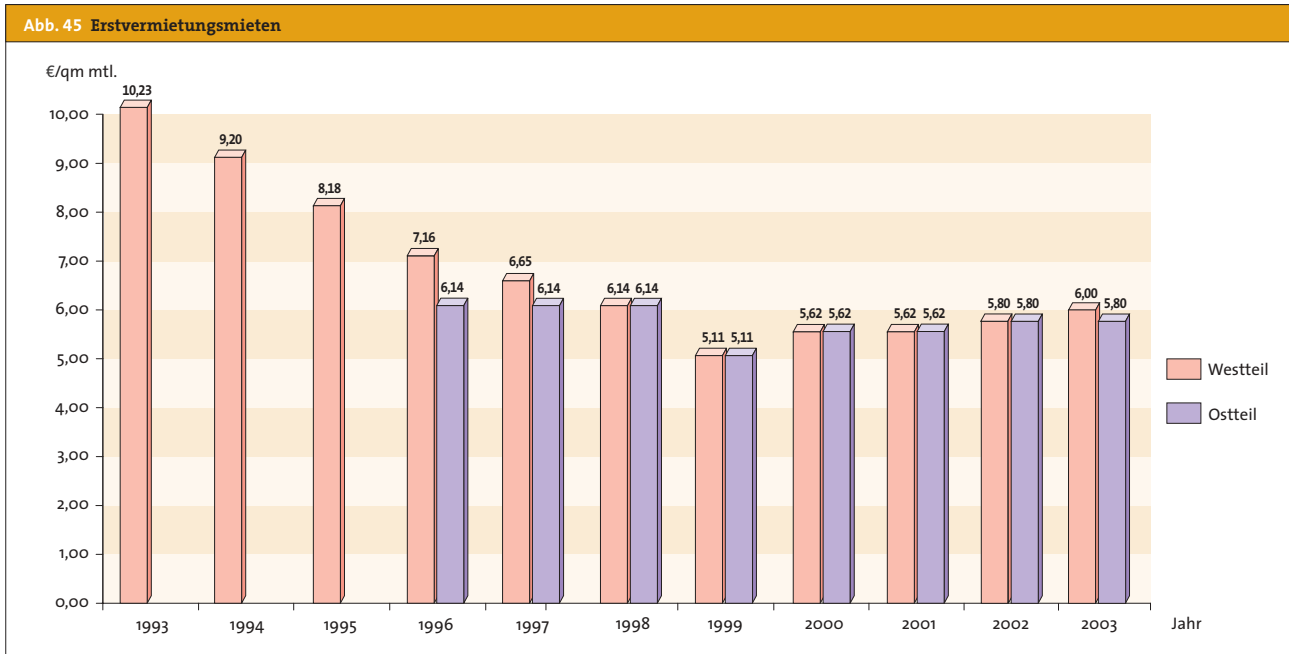
Bei der Entwicklung der Wiedervermietungsrenten im Neubau zwischen Ost- und Westteil der Stadt zeigt sich eine erkennbare Annäherung der Marktdynamik. Dafür spricht die inzwischen gleich gerichtete Entwicklung der Mietpreise in den letzten Jahren, auch wenn im Ostteil nach wie vor ein deutlicher Preisvorteil von rund 27 % besteht.

#### Erstvermietungsrenten

In den Jahren 1998 bis 2002 weisen die Erstvermietungsrenten von Mietwohnungen im Ost- und Westteil Berlins identische Werte auf. Im Jahr 2003 haben die Erstvermietungsrenten im Westteil jedoch leicht angezogen, während sie im Ostteil stabil blieben. Bis 1999 zeigten die Erstvermietungsrenten von Mietwohnungen im Westteil der Stadt einen rapiden Verfall. Ausgehend von einem Maximum 1993, fielen die Mieten um 50 % auf 5,11 € im Jahr 1999. Seither zeigt sich ein moderates Wachstum (siehe Abb. 45).

Auffällig ist, dass auf das Jahr des niedrigsten Niveaus ein deutlicher Anstieg um 10,0 %, anschließend jedoch ein Nullwachstum folgte. Die sehr unterschiedlichen relativen Veränderungen mit Schwankungsbreiten zwischen -16,8 % und +10,0 % legen nahe, dass dieses Segment sich weiterhin in einer Phase der Neuorientierung nach dem gravierenden Preisverfall der Vorjahre befindet. Eine optimistische Hypothese könnte darin eine beginnende Verstärkung erkennen. Das Niveau des Boomjahres 1993 bleibt jedoch in weiter Ferne: Trotz der leichten Erholung in den letzten Jahren sanken die Erstvermietungsrenten im Westteil Berlins seit 1993 um insgesamt 41,3 %. Dieser Wert scheint für den Ostteil Berlins mit 5,5 % seit 1996 deshalb undramatischer, weil der Beginn der Datenerfassung bereits in die Phase stark nachgebender Erstvermietungsrenten fiel.

Abb. 45 Erstvermietungsflächen



Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel; z. T. umgerechnet von DM in Euro (amtl. Eurokurs: 1,95583)

#### Vergleich der Wieder- und Erstvermietungsflächen zu anderen Großstädten

Der Vergleich der Wieder- und Erstvermietungsflächen in Berlin zu anderen Großstädten ergibt ein eindeutiges Bild: In fast jeder Hinsicht liegen die Berliner Mieten deutlich unter denen vergleichbarer Großstädte. Lediglich die Erstvermietungsflächen im Ostteil Berlins sind höher als in anderen ostdeutschen Städten (siehe Tabellenband).

#### Entwicklung der Angebotsmieten (Internet-Anzeigen)

Um das unmittelbare Marktgeschehen hinsichtlich der Miethöhe angebotener Wohnungen, insbesondere auch unter dem Aspekt eines Frühindikators, besser einschätzen zu können, wurden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung erstmals Wohnungsangebote einer überregionalen Internetbörse genutzt und ausgewertet. Mit den Erkenntnissen des Mietenindex, dem Immobilienspiegel des RDM und der Mietspiegelwerte ist dies nur bedingt möglich.

Die Analysen der Angebote und Gesuche in Berlin wurden im Auftrag der IBB mithilfe dieses Datenbestandes angefertigt. Für den Berliner Wohnungsmarktbericht wurden für die Jahre 2001, 2002 und 2003 (bis 3. Quartal) insgesamt 96.725 Angebote ausgewertet. Bei der Auswertung wurde auf eine Differenzierung, wie sie für den Berliner Mietspiegel verwendet wird, nach Baujahr, Wohnlage, Ausstattung usw. verzichtet. Diese Angaben sind nicht oder nur zum Teil („Kann“-Felder) verfügbar. Die hohe Standardabweichung (siehe Tabellenband) und der große Unterschied zwischen der maximalen und minimalen Angebotsmiete ist auch darauf zurückzuführen, dass keine wie o. a. Differenzierung vorgenommen wurde. Die hohe Fallzahl erhöht jedoch die

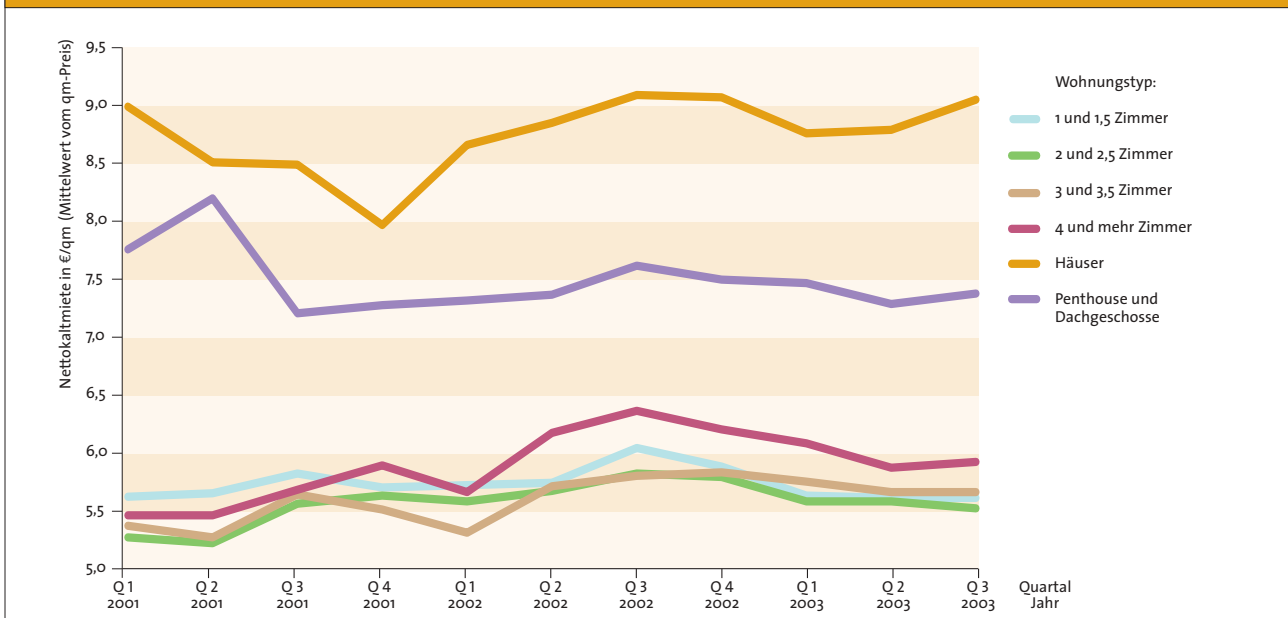
Aussagekraft zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten nach Preissegment, nach Wohnungstyp und Wohnflächenklassen.

Über die Hälfte der in der Internetbörse angebotenen Wohnungen (51.523 oder 53 %) kann dem mittleren Preissegment (4,00 bis < 6,00 €/qm Nettokaltmiete) zugeordnet werden. Der Anteil der Wohnungen im unteren Preissegment (< 4 €/qm) ist mit 9 % relativ gering. Das obere Preissegment (ab 6 €/qm) stellt einen Anteil von 38 % der angebotenen Wohnungen. Es wurde hier in zwei Kategorien unterteilt. Das Wohnungsangebot im höchstpreisigen Segment (> 8 €/qm) hat einen Anteil von 11 %. Im betrachteten Zeitraum verschoben sich allerdings die Anteile. Der Anteil der Angebote im oberen Preissegment nahm zu, während die Anteile im unteren und mittleren Preissegment abnahmen. Der Höhepunkt dieser Anteilsverschiebung wurde im 2. Halbjahr 2002 erreicht und ist in 2003 wieder rückläufig, auch wenn die unteren beiden Preissegmente nicht ihren Anteil von Anfang 2001 erreichen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen vom 1. Quartal 2001 bis zum 3. bzw. 4. Quartal 2002 um über 10 % und gehen seit Anfang 2003 wieder leicht um etwa 5 % zurück (siehe Abb. 46).

Die Angebotsmieten für 2- bis 3,5-Zimmerwohnungen, die 62 % der Internetangebote ausmachen, liegen durchschnittlich im 3. Quartal 2003 bei ca. 5,60 €/qm gegenüber ca. 5,30 €/qm im 1. Quartal 2001. Die Angebotsmieten für 1- bis 1,5-Zimmerwohnungen sind bis zum 3. Quartal 2002 um ca. 7 % gestiegen und anschließend bis zum 3. Quartal 2003 wieder auf das ursprüngliche Niveau von ca. 5,60 €/qm zurück gegangen.

Abb. 46 Internet-Angebotsmieten nach Wohnungstyp



Quelle: ImmobilienScout24

Wohnungen mit vier und mehr Zimmern werden durchschnittlich zu Nettokaltmieten angeboten, die um etwa 30 Cent höher liegen (3. Quartal 2003 = 5,90 €/qm). Zu bemerken ist aber, dass die Angebotsmieten seit dem 3. Quartal 2003, wie bei den kleineren Wohnungen, in etwa gleicher Größenordnung zurück gegangen sind.

Für Häuser (Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Villen, Zweifamilienhäuser) wurden mit über

8,50 €/qm die höchsten Nettokaltmieten verlangt. In diesem höherpreisigen Segment ist kein oder ein nur unwesentlicher Rückgang der Angebotsmieten bis zum 3. Quartal 2003 festzustellen. Bei den größeren ebenfalls höherpreisigen Penthouse- und Dachgeschosswohnungen hat die Anzahl der im Internet angebotenen Objekte erheblich zugenommen (1. Quartal 2001 = 74 Objekte, 2. Quartal 2001 = 58 Objekte, 3. Quartal 2003 = 1.144). Wenn man die Angebotsmieten von Anfang 2001 aufgrund der niedrigen Objektzahlen außer Betracht lässt, kann in diesem Segment ein relativ konstantes Mietniveau von etwa 7,40 €/qm Nettokaltmiete festgestellt werden.

Die Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen unterscheidet sich auch für die Wohnflächenklassen. Kleine Wohnungen (< 40 qm) und größere Wohnungen (> 90 qm) werden zu höheren Quadratmeterpreisen angeboten als mittelgroße Wohnungen (40 qm bis unter 60 qm und 60 qm bis unter 90 qm (siehe Tabellenband).

Tab. 05 Fazit zur Mietentwicklung

Datenquelle	Veränderungszeitraum Anfang 2001 bis Ende 2002
Internet-Angebotsmieten <sup>1</sup>	10 %
RDM Wiedervermietung	11 %
RDM Erstvermietung	5 %
Sozialer Wohnungsbau	2 %
Mietenindex	2 %
Mietspiegel West <sup>2</sup>	2 %
Mietspiegel Ost <sup>2</sup>	9 %

Für drei Veränderungen ist ein abweichender Zeitbezug gewählt: <sup>1</sup>Vergleichszeitraum ist 1. Quartal bzw. 01.04.2001 bis 1. Quartal bzw. 01.04.2003 <sup>2</sup>Mietspiegelmieten durchschnittl. jährliche Steigerungen; Stand 01.03.2002 zu 01.10.1999

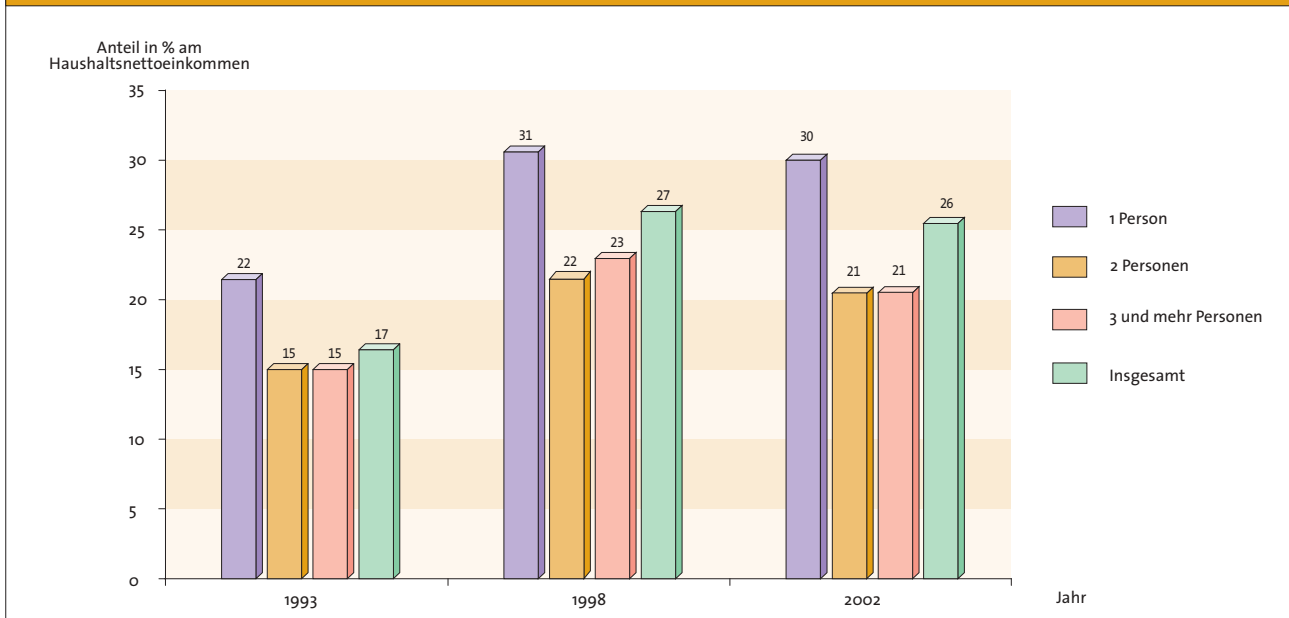
Tab. 06 Differenzierung der Wiedervermietungsmiete nach RDM-Immobilienpiegel

Datenquelle	Veränderung
Neubau West	13 %
Neubau Ost	17 %
Altbau West	6 %
Altbau Ost	8 %

**Fazit zur Mietentwicklung**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich unabhängig von den unterschiedlichen Basisdaten zur Mietentwicklung im Zeitraum Anfang 2001 bis Anfang 2003 Mietsteigerungen (Nettokaltmieten) mit unterschiedlichen Größenordnungen konstatieren lassen (siehe Tab. 05). Die durchschnittliche Mietentwicklung der Angebotsmieten der Internetanzeigen liegt im Vergleich zu den Erstvermietungsmieten des RDM-Immobilienpreisspiegels und im Vergleich zu den im Mietspiegel West angegebenen ortsüblichen Vergleichsmieten höher. Im Vergleich zu den RDM-Wiedervermietungsmieten als auch den Werten des Mietspiegel Ost ist ein gleich hohes Niveau festzustellen. Bei einer Differenzierung der RDM-Wiedervermietungsmieten nach dem West- und Ostteil der Stadt zeigt

Abb. 47 Mietbelastung der Berliner Haushalte 1993, 1998 und 2002 – Bruttokaltmiete –



sich, dass die Mietpreisentwicklung insbesondere auf die erzielten Mieterhöhungen im Neubau und im Ostteil der Stadt zurückzuführen sind (siehe Tab. 06).

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass sich mit den Ergebnissen der Internet-Auswertung das aktuelle Marktgeschehen hinsichtlich der Mietpreisentwicklung angebotener Mietwohnungen, wenn auch nicht spezifisch für einzelne Marktsegmente, gut abbilden lässt und somit die Funktion eines Frühindikators übernehmen kann.

Obwohl innerhalb der letzten zwei Jahre wieder ein Trend zu steigenden Mieten erkennbar ist, weisen die leicht zurückgehenden Mietwerte der Internet-Auswertung des 3. Quartals 2003 im Vergleich zum 3. Quartal 2002 eher auf eine Stagnation des Mietniveaus für das Jahr 2003 hin. Bei globaler Betrachtung des Berliner Wohnungsmarktes kann anhand der Mietpreisentwicklung z. Z. keine wieder einsetzende Marktanspannung (Nachfrage übersteigt das Angebot erheblich) festgestellt werden, was nicht ausschließt, dass sich die Situation in einzelnen Marktsegmenten (z. B. preiswerte Wohnungen, qualitativ hochwertiger Wohnraum) anders darstellt.

#### Mietbelastung der Haushalte

Für die Darstellung der Mietbelastungsquote der Berliner Mieterhaushalte wurden die Ergebnisse der damaligen Gebäude- und Wohnungsstichprobe für 1993\* sowie die Ergebnisse aus der mit dem Mikrozensus durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation für 1998 und 2002 vom Statistischen Landesamt verwendet.

Durchschnittlich gaben 1993\* die Mieterhaushalte 17 % ihres Nettoeinkommens für die Miete – Bruttokaltmiete (einschließlich der kalten Betriebskosten) – aus.

Bei der Entwicklung der Mietbelastungsquote ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere bis 1998 die Entwicklung der „kalten“ Betriebskosten einen erheblichen Anteil an der Erhöhung der Mietbelastung hatte (siehe auch Ausführungen zum Mietenindex).

1998 hatte das Mietbelastungsniveau der Berliner Mieterhaushalte durchschnittlich 27 % erreicht. Die Einpersonenhaushalte waren mit 31 % am stärksten belastet und prägten wesentlich das Gesamtergebnis der Stadt, da ihr Anteil an der Gesamtzahl aller Privathaushalte 47 % betrug. Dieser Anteil ist bis 2002 auf fast 51 % gestiegen. Über die Hälfte aller Mieterhaushalte gaben somit auch im Jahr 2002 rd. 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus. Insgesamt wies das Statistische Landesamt im Vergleich zu 1998 einen geringen Rückgang der Mietbelastung aller Mieterhaushalte um 1 % aus. Aufgrund der Verzerrungen bei der Einkommensermittlung des Mikrozensus 2002\*\* gibt dieses Ergebnis ebenfalls nur bedingt die reale Entwicklung wieder.

Die Mietbelastungen von Haushalten mit erwerbstätigem bzw. erwerbslosem Haushaltsvorstand lagen durchschnittlich bei 23 bzw. 34 %.

\*) Da die Ergebnisse aus der GWS 1993 auf von den Mikrozensus abweichenden Erhebungs- und Berechnungsmethoden beruhen, sind diese mit 1998 und 2002 nur bedingt vergleichbar.

\*\*) Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes kommen als mögliche Ursachen für Verzerrungen in den Ergebnissen der Haushaltsnettoeinkommen, die die Grundlage für die Ermittlung der Mietbelastungsquote sind, die Euroumstellung selbst und die hierdurch bedingten Neurundungen der Euro-Einkommensklassen sowie die Neuklassifizierung der Einkommensklassen in Betracht. Auch die Erweiterung der höchsten Einkommensklasse von 12.000 und mehr DM in 1998 auf 18.000 und mehr € in 2002 hat in Simulationsberechnungen des Statistischen Bundesamtes ergeben, dass allein dadurch bedingt die Veränderungsrate für das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen um ca. 2 % höher liegt. Eine Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Mikrozensus-Erhebung aus 1998 ist daher nur bedingt möglich und beschränkt sich im Wesentlichen nur auf die erhobenen Strukturen.



### 4.3 Angebot und Nachfrage

Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist entscheidend für die Erfolgsaussichten der Haushalte, neuen geeigneten Wohnraum zu finden. Veränderungen des Verhältnisses im zeitlichen Verlauf können zusammen mit anderen Indikatoren, wie z. B. Mieten, Fluktuation und Leerstand Hinweise auf eine Anspannung oder Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes liefern.

#### Marktdynamik (Fluktuation/Wanderungsvolumen, Wanderungssaldo)

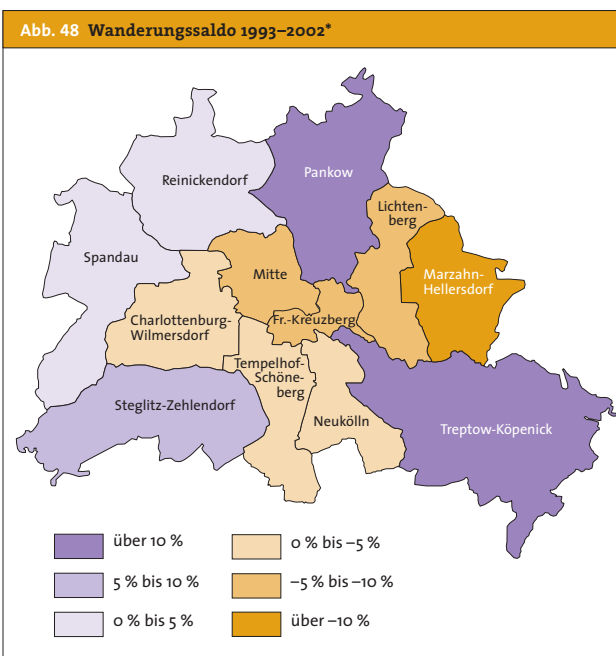
Aufgrund des umfangreichen Neubaugeschehens Anfang bis Mitte der 90er Jahre sowohl in Berlin als auch im Berliner Umland wurden erhebliche Wanderungsbewegungen ausgelöst. So zogen allein in den Jahren 1996–1999 über 100.000 Menschen von Berlin ins benachbarte Umland. Insgesamt verlor Berlin in diesem Zeitraum wanderungsbedingt rd. 60.000 Menschen. Während im Jahr 1993 die innerstädtischen Umzüge ein Volumen von rd. 305.000 Personen hatten, erhöhte es sich bis Ende 1999 auf rd. 454.000 Personen. Seitdem ist die Zahl der umziehenden Personen zwar wieder kontinuierlich rückläufig, lag aber mit rd. 381.000 Ende 2002 immer noch deutlich über dem Niveau des Jahres 1993. Über den gesamten 10-Jahres-Zeitraum betrachtet, ist das Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zu- und Fortzügen, nahezu ausgeglichen. In den einzelnen Bezirken stellt sich die Situation allerdings differenzierter dar (siehe Abb. 48).

Während Bezirke wie Pankow und Treptow-Köpenick erhebliche Wanderungsgewinne erzielen konnten, hatte ins-

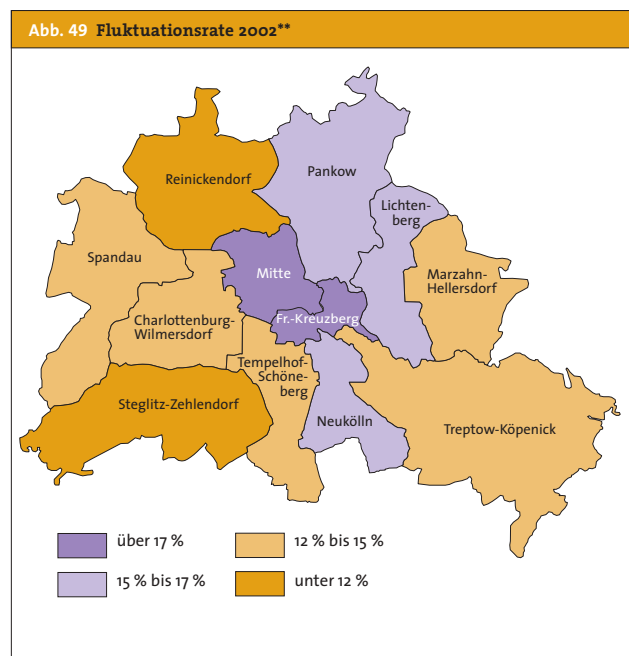
besondere Marzahn-Hellersdorf große Wanderungsverluste hinzunehmen. Auch die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg hatten größere Wanderungsverluste zu verbuchen.

Bezogen auf den Wohnungsbestand, nahm die Fluktuation der Haushalte einen analogen Verlauf. Während Ende 1993 die Fluktuationsrate bei 12 % lag, erhöhte sie sich bis Ende 1998 auf 17 % und reduzierte sich bis Ende 2002 wieder auf rd. 14 %. Damit lag die Fluktuationsrate Ende 2002 auf dem Niveau des Jahres 1995, wobei sich die Wohnungsmarktsituation im Jahr 2002 gänzlich von der im Jahr 1995 unterscheidet. Während im Jahr 1995 noch in allen Teilsegmenten des Marktes Wohnungsengpässe auftraten, ist im Jahr 2002 ein entspannter Wohnungsmarkt zu konstatieren. Insgesamt deutet die zurückgehende Fluktuationsrate darauf hin, dass in den letzten Jahren viele Haushalte ihre Wohnwünsche realisieren konnten. Im Vergleich zur Gesamtberliner Fluktuationsrate tritt in Bezirken wie Mitte und Friedrichshain weiterhin eine überdurchschnittliche Fluktuation auf, eine unterdurchschnittliche dagegen in Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf (siehe Abb. 49).

Gerade die beiden Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sind geprägt durch einen hohen Anteil an Altbauwohnungen sowie durch einen hohen Anteil an kleinen Haushalten. Dies zeigt sich auch bei einer differenzierten Betrachtung der Mobilität (Zu- und Fortzüge bezogen auf die Einwohner) nach Wohngebietstypen (siehe Abb. 50). Insgesamt zeigen die Mobilitätsraten in den definierten Gebietstypen im Jahr 2001 gegenüber den Vorjahren weiter sinkende Werte. Allerdings weisen die Altbaugebiete sowohl im Ost- als auch im Westteil der Stadt die mit Abstand höchsten Mobilitätsraten auf. Interessant ist, dass in den Großsiedlungsgebieten im Ostteil der Stadt die Fort-

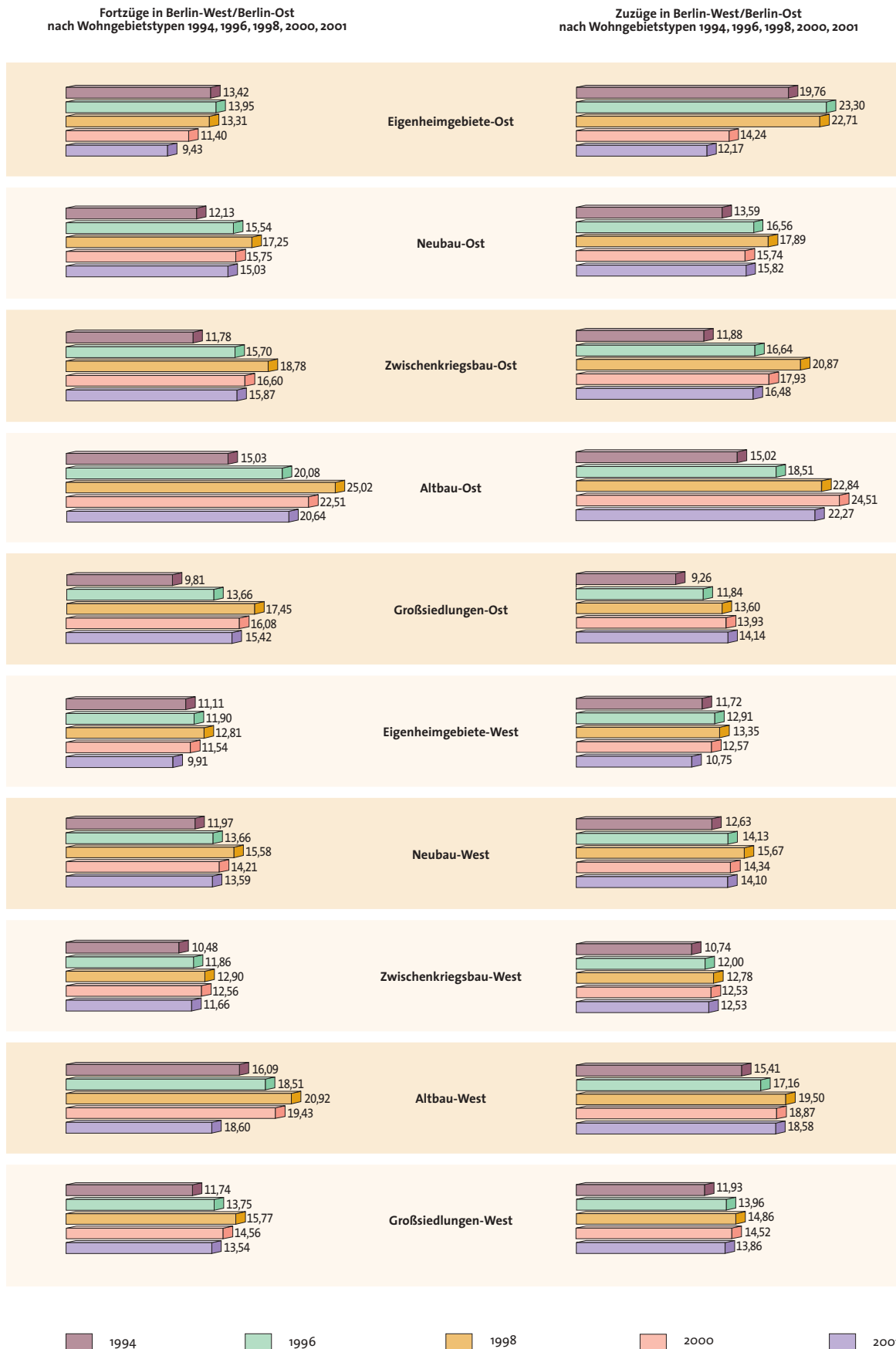


\*Saldo aus fort- und zugezogenen Personen im Verhältnis zum Bevölkerungsstand Ende 1993  
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin



\*\*Fortgezogene Haushalte im Verhältnis zu Gesamtwohnungen  
Quelle: Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abb. 50 Mobilität in Berlin nach Wohngebietstypen 1994, 1996, 1998, 2000 und 2001 in % der Einwohner



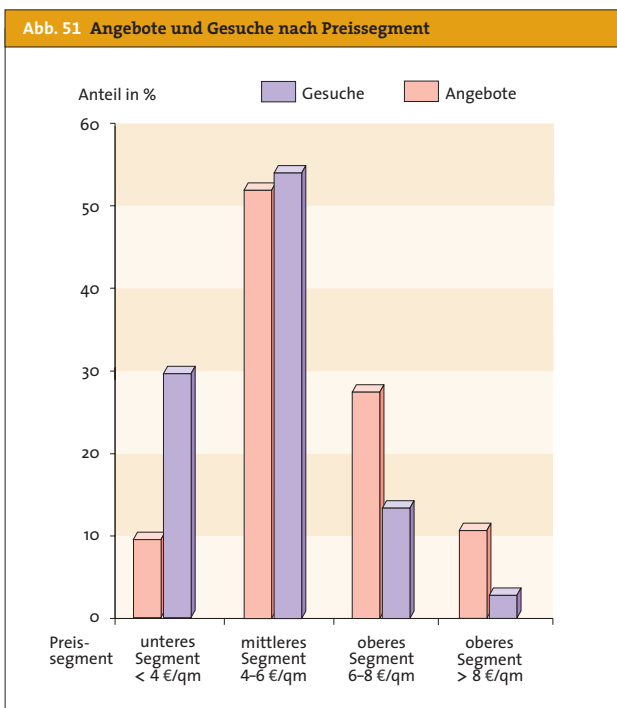
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, eigene Berechnungen

zugsquote seit 1998 wie in den anderen Gebietstypen kontinuierlich rückläufig ist, die Zuzugsquote dagegen weiter leicht steigend ist. Dennoch liegt die Fortzugsquote weiterhin über der Zuzugsquote, sodass keine Verbesserung der angespannten Leerstandssituation zu konstatieren ist.

#### Wohnungsangebote und -gesuche (Anzeigenauswertung)

Wie bei der Darstellung des Angebots (Entwicklung der Angebotsmieten-Internet-Anzeigen s. Seite 39) wurde auch für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage der Datenbestand von IS24 herangezogen. Analysiert wurden für den Zeitraum 1. Quartal 2001 bis zum 3. Quartal 2003 insgesamt 125.945 Gesuche (siehe Tabellenband).

Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage war demzufolge im 1. Quartal 2001 und 3. Quartal 2003 nahezu unverändert. Bis Ende 2002 blieb auch die absolute Zahl der Wohnungsangebote und -gesuche in etwa auf dem gleichen Niveau. Dabei hatte sich das Verhältnis etwas zu Ungunsten der Wohnungssuchenden verschoben. So stand einem etwa gleichbleibenden Angebot eine gestiegene Zahl an Gesuchen gegenüber. Mit Beginn des 1. Quartals 2003 stieg die Anzahl der Gesuche um über 100 % an. Gleichzeitig nahm auch die Zahl der Angebote zu. Vermutlich ist dieser Anstieg auf die Zunahme von Internet-Nutzern zurückzuführen. Eine Analyse der Angebote und Gesuche nach Preissegment zeigt für die oberen Preissegmente ein deutlich höheres Angebot gegenüber einem vergleichsweise geringen Anteil an Mietwohnungsgesuchen (siehe Abb. 51).



Quelle: ImmobilienScout24

Für das mittlere Preissegment sind die Anteile von Angebot und Nachfrage etwa gleich hoch. Im unteren Preissegment, mit einer Nettokaltmiete von weniger als 4 €, übersteigt die Nachfrage das Angebot der Internet-Plattform um das Dreifache. Weitere Ausführungen im Tabellenband ab Seite 63.

#### Vergleich Angebots-/Nachfragepotenzial

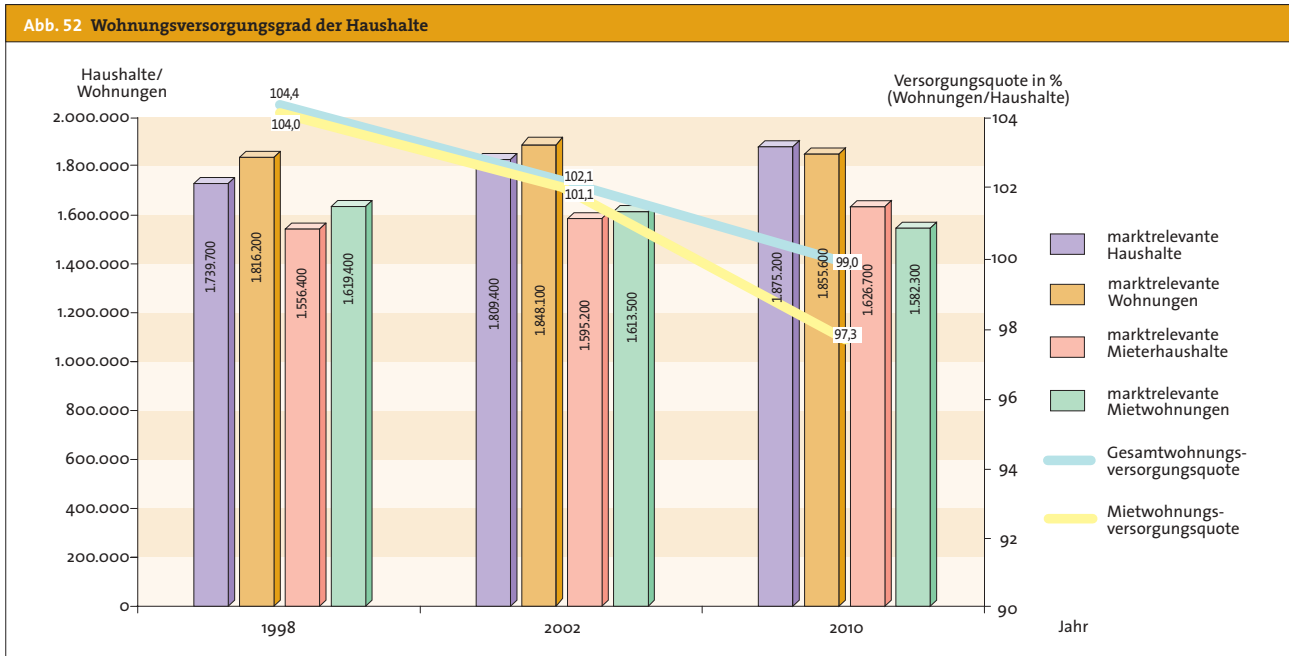
Für die Untersuchung des Angebots- und Nachfragepotenzials wurden die marktrelevanten Wohnungen (Angebotspotenzial) und die marktrelevanten Haushalte (Träger der Wohnungsnachfrage – Nachfragepotenzial) ermittelt. Notwendig dafür war ein Rückgriff auf die Ergebnisse der Zusatzerhebung des Mikrozensus, sodass Berechnungen für die Jahre 1998 und 2002 vorgenommen sowie eine Prognose für das Jahr 2010 abgeleitet werden konnten. Aus der Gegenüberstellung dieser beiden Größen ergibt sich das Maß der Versorgung der Haushalte mit Wohnungen (Versorgungsquote).

Zur Ermittlung der marktrelevanten Haushalte wurde die Zahl der Privathaushalte um die Zahl der Haushalte in Wohnheimen sowie um die Zahl der nicht nachfragenden Untermieterhaushalte reduziert. Aus der weiteren Reduzierung um die Zahl der Eigentümerhaushalte ergibt sich die Zahl der marktrelevanten Mieterhaushalte.

Ende 1998 betrug die Zahl der marktrelevanten Haushalte 1.739.700 und erhöhte sich aufgrund fortschreitender Haushaltsverkleinerung bis Ende 2002 um 69.700 auf 1.809.400. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Zahl der Mieterhaushalte von 1.556.400 um 38.800 auf 1.595.200. Anhand der aus der vom Land Berlin erstellten Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2002–2020 (Zunahme um 24.300 Personen) abgeleiteten Entwicklungsprognose der Haushalte ergibt sich für das Jahr 2010 voraussichtlich eine Zahl von 1.875.200 marktrelevanten Haushalten und 1.626.700 marktrelevanten Mieterhaushalten.

Für die Ermittlung des marktrelevanten Wohnungsbestandes wurde die Zahl der Wohnungen um die Zahl (1,4 % des Bestandes, 1 % in 2010) der zum Stichtag durch Modernisierung und Instandsetzung, bauliche Mängel, Vorbereitung des Abrisses oder Vorbereitung zum Verkauf am Markt nicht verfügbaren Wohnungen reduziert. Die marktrelevanten Mietwohnungen ergeben sich aus der weiteren Reduzierung um die Eigentümerwohnungen.

Die Zahl der marktrelevanten Wohnungen erhöhte sich von 1.816.200 Ende 1998 um 31.900 Wohnungen auf 1.848.100. Dagegen reduzierte sich durch veränderte Nutzung, Wohnungszusammenlegungen und Umwandlungen in Wohnungseigentum (Selbstnutzung) die Zahl der marktrelevanten Mietwohnungen von 1.619.400 um 5.900 Wohnungen auf 1.613.500. Aufgrund der Prognoseannahme, dass der Wohnungsneubau mittelfristig weiter leicht zurückgehen bzw. stagnieren und erst ab 2007 wieder leicht ansteigen wird, wird sich voraussichtlich der marktrelevante Woh-



nungsbestand bis Ende 2010 wieder um 7.500 Wohnungen auf 1.855.600 Wohnungen erhöhen. Der marktrelevante Mietwohnungsbestand wird sich anhand der Prognosedaten allerdings voraussichtlich um weitere 31.300 Wohnungen auf 1.582.300 Wohnungen reduzieren (siehe Abb. 52).

Auf Grundlage des normativen Ansatzes „je Haushalt eine Wohnung“ ergab sich für das Jahr 1998 eine Gesamtwohnungsversorgungsquote von 104,4 %, die sich bis Ende 2002 auf 102,1 % reduzierte. Ende 2010 wird sie voraussichtlich nur noch 99,2 % betragen. Die Mietwohnungsversorgungsquote lag Ende 1998 bei 104,0 %, reduzierte sich bis Ende 2002 auf 101,1 % und wird voraussichtlich aufgrund der Prognosedaten bis Ende 2010 erheblich auf 97,5 % zurückgehen. Hinsichtlich der Versorgungsquote wäre im Rahmen des normativen Ansatzes unter Berücksichtigung einer 3 %-igen Fluktuationsreserve ein ausgeglichener Markt bei 103 % gegeben und von einem kritischen Schwellenwert von 100 % auszugehen. Ab dieser Schwelle würde keine für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ausreichende Fluktuationsreserve mehr vorhanden sein, mit der Folge, dass eine ausreichende und angemessene Versorgung der Nachfrager nur noch eingeschränkt möglich wäre.

Da in der Realität nicht jeder Haushalt eine Wohnung nutzt, sondern eine Vielzahl von Wohnungen durch Wohn- oder Lebensgemeinschaften gemeinsam genutzt werden, ist im Rahmen der Interpretation der Wohnungsversorgungsquote ein kritischer Schwellenwert von 97 % anzunehmen. Somit ist gegenwärtig weiterhin unter quantitativen Gesichtspunkten von einem insgesamt entspannten Wohnungsmarkt auszugehen. Im Prognosezeitraum bis 2010 wird unter Fortschreibung der bisherigen Trends davon ausgegangen, dass sich die Fluktuationsreserve deutlich reduzieren wird.

Damit ist im Mietwohnungsmarktsegment aufgrund des sich voraussichtlich bis Ende 2010 wieder verknappenden Angebots und der steigenden Nachfrage mit stärker ansteigenden Mietpreisen zu rechnen.

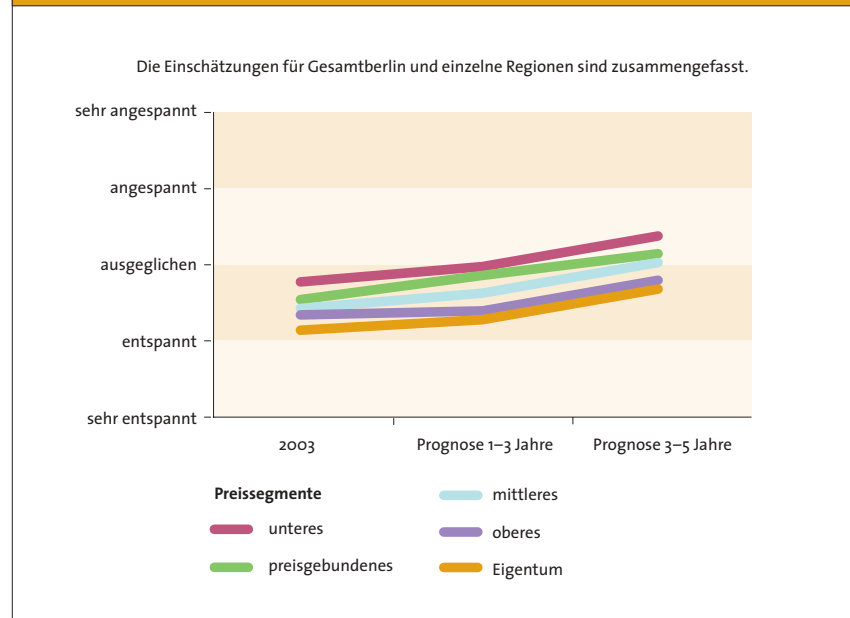
### Experteneinschätzungen der Wohnungsmarktsituation

Der Berliner Wohnungsmarkt wird in diesem Bericht auf der Basis zahlreicher Daten und Fakten erörtert. In Ergänzung hierzu hat die Investitionsbank Berlin erstmals Experten zur Einschätzung der aktuellen und künftigen Marktlage, der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt sowie der künftigen Nachfrage und des Investitionsklimas befragt. Sie kommen aus verschiedenen Bereichen der Wohnungswirtschaft, der Politik und Verwaltung, der Wissenschaft, aus Vereinen sowie Verbänden.

Zur Befragung für das Wohnungsmarktbarometer wurde mit freundlicher Genehmigung der Wohnungsbauförderanstalt NRW (Wfa), Anstalt der Landesbank NRW, der seit Mitte der 90er Jahre von der Wfa genutzte und optimierte Fragebogen verwendet. Die Detailergebnisse sind im Tabellenband zu diesem Bericht wiedergegeben. Hier werden ausschließlich die Experteneinschätzungen zur Marktlage und Nachfrage behandelt.

Die 54 Experten, die sich an der Befragung für dieses Wohnungsmarktbarometer beteiligt haben (Rücklaufquote 46 %), schätzen die aktuelle Lage im Mietwohnungsmarkt mit nur relativ geringen Unterschieden in allen Segmenten als – aus Sicht der Nachfrager – entspannt bis ausgeglichen ein. Eine angespannte Marktlage sehen aktuell nur etwa 20 % der Fachleute im unteren und preisgebundenen Segment des Berliner Wohnungsmarktes.

Abb. 53 Experteneinschätzung zur Wohnungsmarktlage 2003 und die Prognose für Berlin



Kurz- bis mittelfristig wird nur mit einer leichten Anspannung gerechnet. In drei bis fünf Jahren sehen die Fachleute vor allem im unteren und preisgebundenen Segment wieder eine Tendenz in Richtung einer angespannten Lage. Ein Drittel aller Fachleute erwarten für diese Segmente sogar eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktlage. Die Mehrheit erwartet, wie in den anderen Segmenten auch, eine ausgewogene oder entspannte Situation (siehe Abb. 53).

Die Einschätzung zur Nachfrageentwicklung in drei bis fünf Jahren korreliert in etwa mit den Prognosen für die Wohnungsmarktlage. Im mittleren und unteren Wohnungsmarktsegment wird von der Mehrheit der Fachleute eine ansteigende oder stark ansteigende Nachfrage erwartet (mittleres Segment zusammengenommen 50 %, unteres Segment zusammen 61 %), während im oberen Preissegment (68 %) und im preisgebundenen Segment (52,7 %) die Mehrheit von einer unveränderten oder sogar zurückgehenden Nachfrage ausgeht.

### Wohnungsl Leerstand<sup>1</sup>

Für das Funktionieren des Wohnungsmarktes sind zeitweilig unbewohnte Wohnungen in gewissem Umfang notwendig. Die notwendige sogenannte Fluktuationsreserve wird in der wohnungswirtschaftlichen Fachliteratur für „normale“ Wohnungsmarktverhältnisse mit 3 % angegeben. Für Berlin wäre somit eine möglichst gleichverteilte Wohnungsreserve von gegenwärtig rd. 56.000 Wohnungen als normal anzusehen.

Im Rahmen der durch das Statistische Landesamt alle vier Jahre durchgeführten Mikrozensus-Erhebung zur Wohnsituation wird auch die Anzahl so genannter unbewohnter Wohnungen ausgewiesen. Jedoch spiegeln diese nicht die tatsächlich unvermieteten und von Eigentümern nicht genutzten Wohnungen wider, sondern die nach äußerem Anschein nicht bewohnten Wohnungen. Außerdem werden in der amtlichen Statistik Leerwohnungen nicht nach erforderlicher Fluktuationsreserve und wohnungswirtschaftlich relevantem Leerstand differenziert.

Deshalb hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung seit 2000 eigene ergänzende Berechnungen angestellt. Die Entwicklung dieses Wohnungsleerstandes seit 1999 nach Teilmarkt Bereichen ist in der folgenden Tabelle dargestellt (siehe Tab. 07).

Anhand der zwischen 1998 und 2002 veränderten Leerstandsstruktur der Mikrozensus-Ergebnisse konnte abgeleitet werden, dass sich der weiterhin anhaltende Schwerpunkt im Altbaubestand von den älteren Baualtersklassen (bis 1918) in die jüngeren (1919–1949) verlagert hat. Die Konzentration von Leerständen in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen im Altbau deutet auf besonders viele unbewohnte Wohnungen in Quergebäuden und Seitenflügeln hin. Jedoch sind nicht nur Wohnungen mit Lage- und Ausstattungsdefiziten, sondern zunehmend auch höherpreisige Wohnungen ab Baujahr 1991 betroffen.

<sup>1</sup> Definition Wohnungsl Leerstand:

Leerstand ist immer erst dann gegeben, wenn eine Wohnung über das Ende der gesetzlichen Kündigungsfrist hinaus mehr als 3 Monate lang nicht vermietet werden kann. Der kurzfristige Leerstand zählt zur Fluktuationsreserve.

Tab. 07 Wohnungsleerstand

Teilmarktbereich	Leere Wohnungen Gesamt			Leerstandsquote in %		
	1999	2002	2002 zu 1999	1999	2002	2002 zu 1999
Ein- und Zweifamilienhäuser	5.800	8.500	2.700	3,4	4,7	1,4
Altbaubestand bis 1918	39.500	32.400	-7.100	8,0	6,7	-1,3
Altbaubestand, 1919–1948	10.200	18.500	8.300	4,5	8,2	3,7
Mauerwerksbau 50er Jahre	900	2.200	1.300	1,6	4,0	2,4
Sozialmietwohnungen	5.800	4.700	-1.100	2,3	2,0	-0,3
Vereinbarte / Pauschalförderung	1.900	1.900	0	4,8	4,7	-0,1
Plattenbauwohnungen	14.300	14.100	-200	5,2	5,2	0,0
Sonstiger freifinanzierter Neubau	11.900	17.300	5.400	3,5	4,5	1,0
<b>Bestand gesamt</b>	<b>90.300</b>	<b>99.600</b>	<b>9.300</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>	<b>0,4</b>

Quelle: SenStadt, eigene Berechnungen

Zukünftig muss deshalb das vorhandene Wohnungsangebot genauer hinsichtlich seiner nachhaltigen Marktfähigkeit für die Wohnraumversorgung der sich rasch verändernden Haushaltsstrukturen und Wohnbedürfnisse untersucht werden. Leerstandszahlen allein reichen für objektive Bewertungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungssituation der Haushalte nicht aus (siehe auch weitere Nachfrageindikatoren unter Kapitel 3).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bemüht sich seit längerem, die empirischen Grundlagen der Leerstandsermittlung weiter zu verbessern. Zukünftig wird als neue Datengrundlage eine Analyse abgemeldeter Stromzähler eingeführt, die weitere regelmäßige Erkenntnisse zu Stichtags- und längerfristigen Wohnungsleerständen (z. B. länger als 6 Monate) auch auf kleinräumig regionaler Ebene liefern wird.

### Herausgeber

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
Telefon (030) 90-0  
Telefax (030) 90 12-73 31  
Internet [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

**Investitionsbank Berlin**  
Bundesallee 210, 10719 Berlin  
Postanschrift: 10702 Berlin  
Telefon (030) 21 25-0  
Telefax (030) 21 25-20 20  
Internet [www.investitionsbank.de](http://www.investitionsbank.de)  
E-Mail [info@investitionsbank.de](mailto:info@investitionsbank.de)

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**  
Abt. IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Bauförderung  
Referat IV A Mieten- und Wohnungspolitik, Wohnungs-  
bauförderung, Städtische Wohnungsbaugesellschaften  
Telefax (030) 90 23 35 71

Stephan Egerer  
Telefon (030) 90 12-59 63  
E-Mail [stephan.egerer@senstadt.verwalt-berlin.de](mailto:stephan.egerer@senstadt.verwalt-berlin.de)

Petra Wilfert-Demirov  
Telefon (030) 90 12-46 71  
E-Mail [petra.wilfert-demirov@senstadt.verwalt-berlin.de](mailto:petra.wilfert-demirov@senstadt.verwalt-berlin.de)

**Investitionsbank Berlin**  
Kommunikation  
Christian Hartwich  
Telefon (030) 21 25-29 54  
E-Mail [christian.hartwich@investitionsbank.de](mailto:christian.hartwich@investitionsbank.de)

Fördercontrolling  
Dr. Martin Meschenmoser  
Telefon (030) 21 25-24 13  
E-Mail [martin.meschenmoser@investitionsbank.de](mailto:martin.meschenmoser@investitionsbank.de)

Der vorliegende Bericht und der dazugehörige Tabellen-  
band sind als Download unter der Internet-Adresse  
[www.investitionsbank.de](http://www.investitionsbank.de) abrufbar.

### Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
Telefon (030) 2 80 18-0  
Telefax (030) 2 80 18-3 00

Titelfoto Helenehof in Friedrichshain/IBB

Druck Schwarz Druck, Berlin

Auflage 1.000 Exemplare

Berlin, im Februar 2004