



# **Wie entwickelt sich der Berliner Wohnungsmarkt?**

**Bilanz nach 10 Jahren  
rot-roter Koalitionspolitik**



- 1. Entwicklung des Wohnungsmarktes**
- 2. Wohnungspolitik**
- 3. Sonstiges**

# Wohnungsmarkt



- 1. Nachfrage**
- 2. Angebot**
- 3. Folgerungen**



# Wohnungsmarkt: Nachfrage

## Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner/innen
2001	3.388.434
2002	3.392.425
2003	3.388.477
2004	3.387.828
2005	3.395.189
2006	3.404.037
2007	3.416.255
2008	3.431.675



# Wohnungsmarkt: Nachfrage

## Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner/innen
2001	3.388.434
2002	3.392.425
2003	3.388.477
2004	3.387.828
2005	3.395.189
2006	3.404.037
2007	3.416.255
2008	3.431.675

**2001 bis 2009:  
Zuwachs um 54.241  
Einwohner/innen**



# Wohnungsmarkt: Nachfrage

## Entwicklung der Haushalte

Jahr	Haushalte
2001	1.860.600
2002	1.858.700
2003	1.885.000
2004	1.894.000
2005	1.897.900
2006	1.930.300
2007	1.940.900
2008	1.970.800



# Wohnungsmarkt: Nachfrage

## Entwicklung der Haushalte

Jahr	Haushalte
2001	1.860.600
2002	1.858.700
2003	1.885.000
2004	1.894.000
2005	1.897.900
2006	1.930.300
2007	1.940.900
2008	1.970.800

**2001 bis 2009:  
Zuwachs um  
127.300 Haushalte**



# Wohnungsmarkt: Nachfrage

## Entwicklung der Haushalte

Jahr	Haushalte
2001	1.860.600
2002	1.858.700
2003	1.885.000
2004	1.894.000
2005	1.897.900
2006	1.930.300
2007	1.940.900
2008	1.970.800

**2001 bis 2009:  
Zuwachs um  
127.300 Haushalte**

**Durchschnittliche  
Haushaltsgröße:  
1,72 Personen**





# Wohnungsmarkt: Angebot

**Bestand:**

**1,8 Mio. Wohnungen**

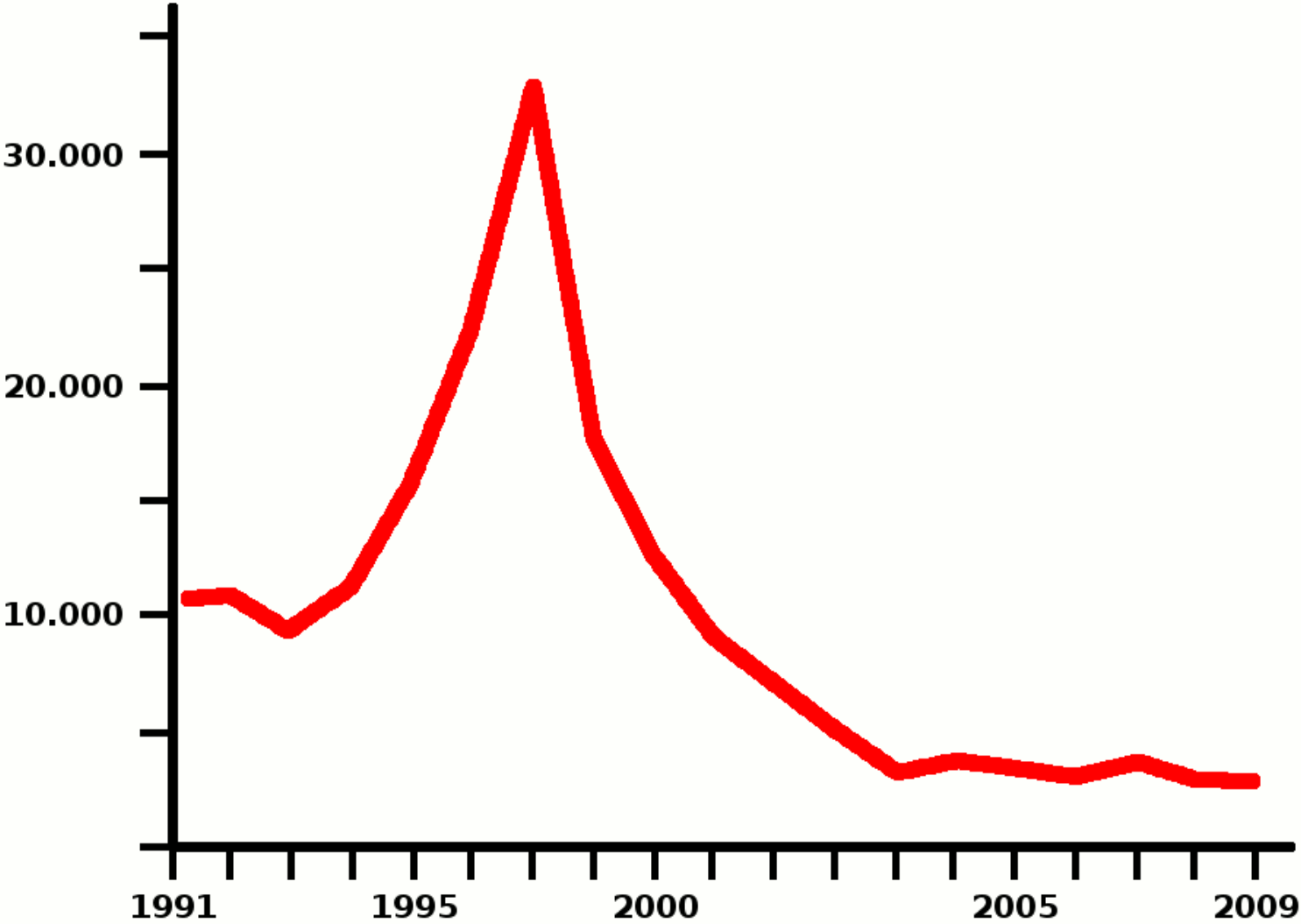
**1% Schwund pro Jahr muss  
ausgeglichen werden:**

**Neubau von 18.000 Wohnungen  
erforderlich**



# Wohnungsmarkt: Angebot

## Tatsächliche Bauleistung

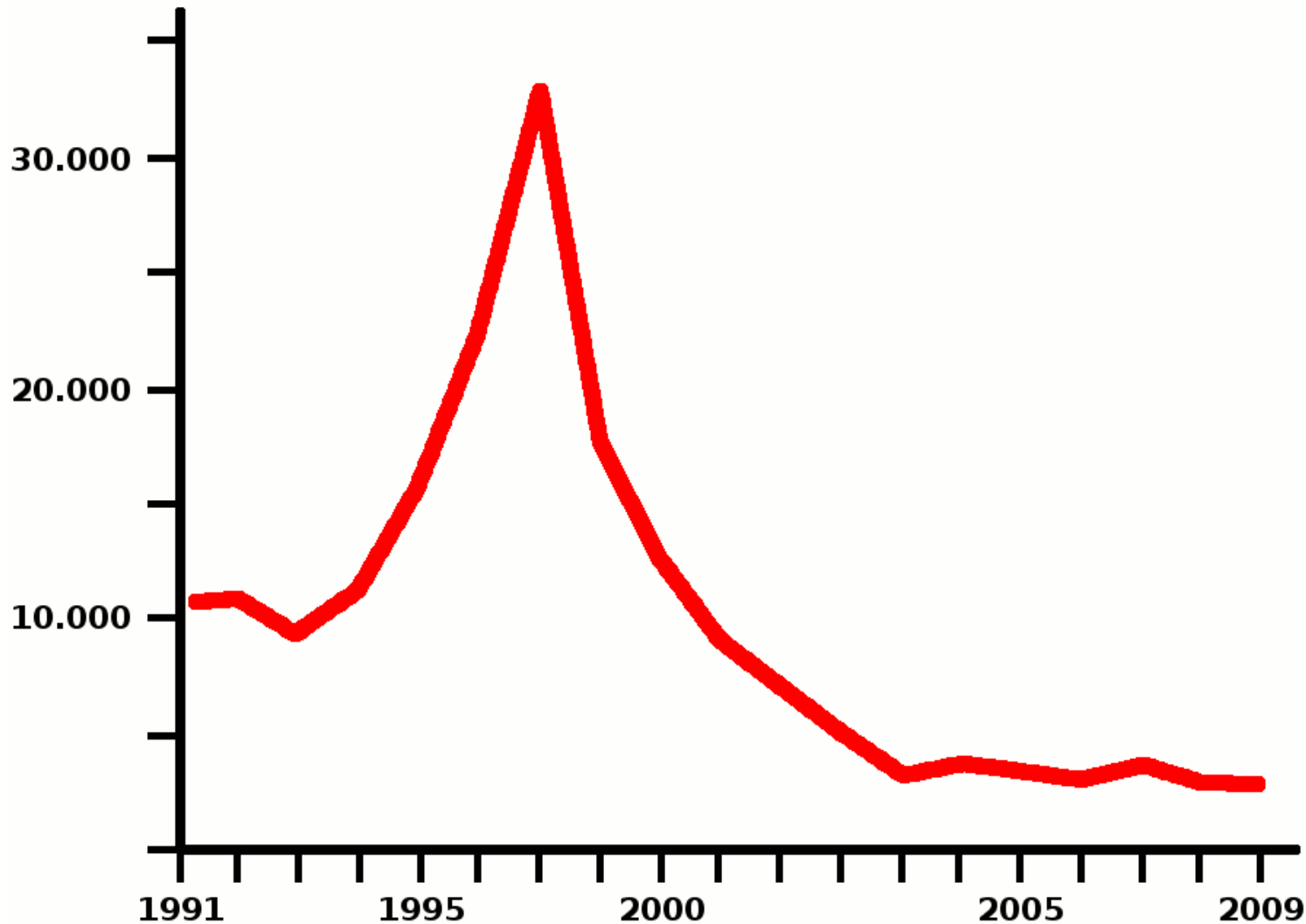


**Wohnungsbau  
pro Jahr,  
1991-2009  
(Anzahl der  
Wohnungen)**



# Wohnungsmarkt: Angebot

## Tatsächliche Bauleistung



**Wohnungsbau  
pro Jahr,  
1991-2009  
(Anzahl der  
Wohnungen)**

**(Davon sind  
bis zu 2/3  
Eigenheime.)**



# Wohnungsmarkt: Angebot

**Zusätzliche Verringerung des Angebotes durch:**

- Ferienwohnungen**
- Rückbau im Plattenbau**
- usw.**



# Folgerungen

**Seit Jahren wird ein permanentes  
Wohnungsdefizit erzeugt.**

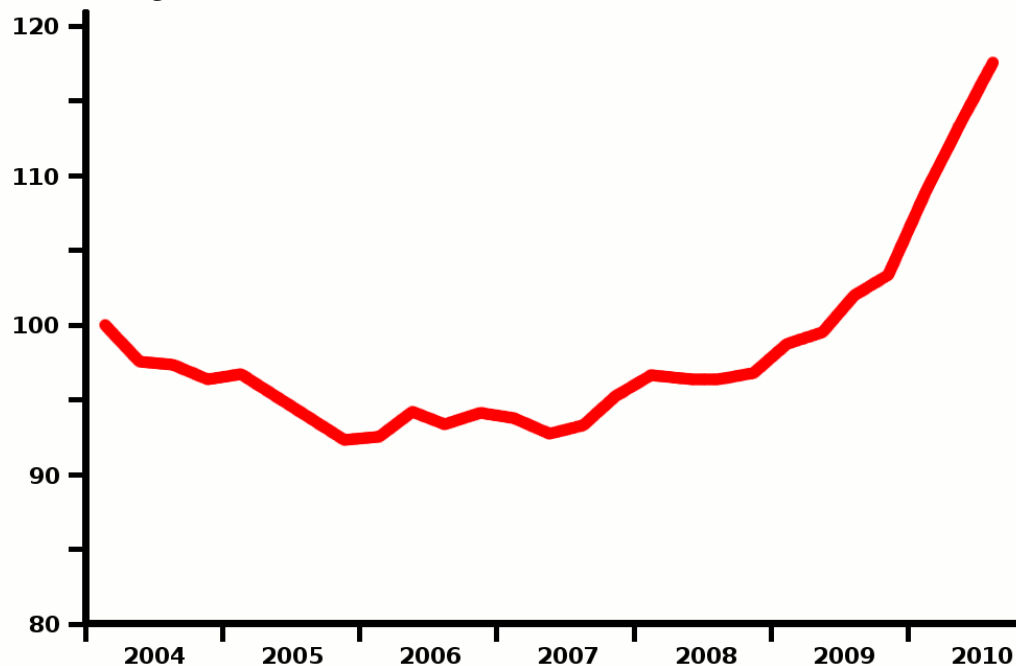


# Folgerungen

**Seit Jahren wird ein permanentes  
Wohnungsdefizit erzeugt.**

**Ergebnis:**

*Indizierte Entwicklung der bereinigten Angebotsmieten (Euro/m<sup>2</sup>)  
für Wohnungen in Berlin 2004-2010*



Bereinigte Angebotsmieten, Referenzwohnung: 60-80m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung  
Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S. 40 (eigene Darstellung)

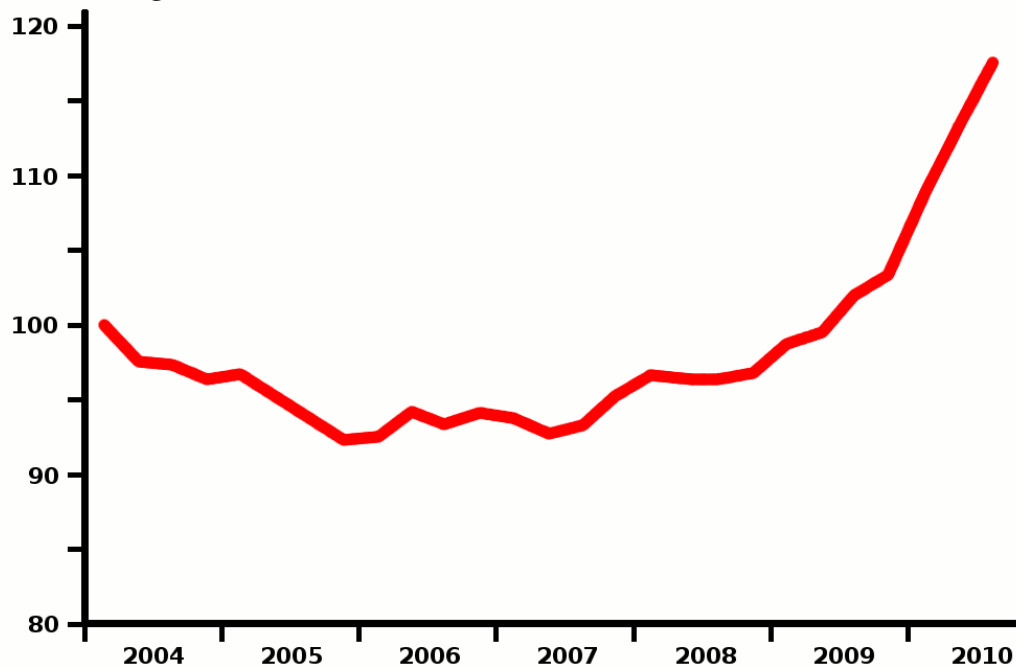


# Folgerungen

**Seit Jahren wird ein permanentes Wohnungsdefizit erzeugt.**

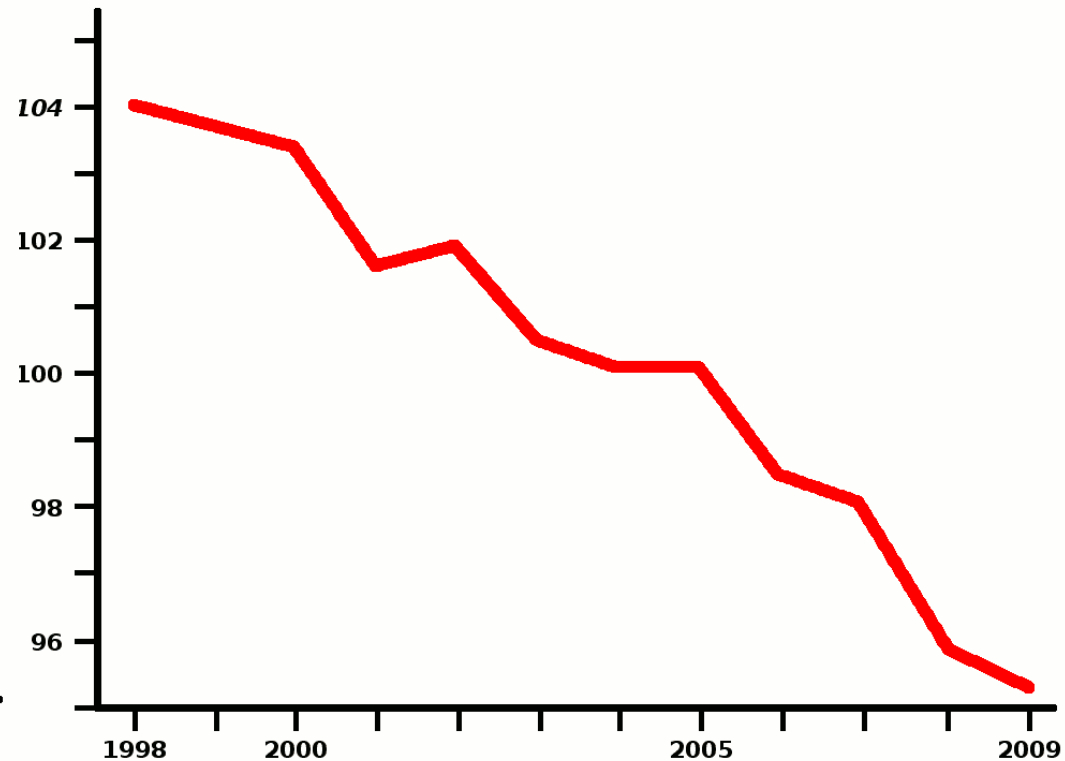
**Ergebnis:**

**Indizierte Entwicklung der bereinigten Angebotsmieten (Euro/m<sup>2</sup>) für Wohnungen in Berlin 2004-2010**



Bereinigte Angebotsmieten, Referenzwohnung: 60-80m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung  
Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S. 40 (eigene Darstellung)

**Wohnungsversorgung: Wohneinheiten je 100 Haushalte\***



\* Angaben bezogen auf alle verfügbaren Wohnungen (einschließlich Leerstand) und alle Haushalte (ohne Haushalte in Wohnheimen). Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010

# Wohnungspolitik



## **Motto der Stadtentwicklung:**

**“Wir haben einen entspannten  
Wohnungsmarkt.”**

**“In Berlin sind die Wohnungen viel  
billiger als anderswo.”**



# Wohnungspolitik



**Es gibt keine institutionalisierte Berliner Wohnungspolitik mehr.**



# Wohnungspolitik

## Privatisierung

- **2000: ca. 400.000 kommunale Wohnungen**
- **2009: nur noch ca. 255.000**



# Wohnungspolitik

## Geförderter Wohnungsbau...

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>								
Sozialer Wohnungsbau	1.500	3.655	3.086	2.360	3.041	6.113	6.998	2.983
Vereinbarte Förderung	0	122	1.195	2.723	6.060	9.192	12.729	5.485
Ein- und Zweifamilienhäuser	471	536	693	1.265	1.607	2.012	1.922	1.957
Eigentumswohnungen	53	141	128	114	146	370	871	631
Dachgeschosse	1.125	1.232	706	396	500	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.149</b>	<b>5.686</b>	<b>5.808</b>	<b>6.858</b>	<b>11.354</b>	<b>17.687</b>	<b>22.520</b>	<b>11.056</b>
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>								
Komplexer Wohnungsbau	4.792	1.977	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>10.717</b>	<b>10.906</b>	<b>9.415</b>	<b>11.377</b>	<b>15.852</b>	<b>22.744</b>	<b>32.965</b>	<b>17.729</b>



# Wohnungspolitik

## Geförderter Wohnungsbau... ...ist vollkommen verschwunden

	<i>Regierungszeit rot-rote Koalition</i>										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>											
Sozialer Wohnungsbau	1.735	1.112	343	0	0	0	0	0	0	0	0
Vereinbarte Förderung	2.239	802	1.352	35	4	0	0	0	0	0	0
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.150	1.763	568	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigentumswohnungen	318	256	35	0	0	0	0	0	0	0	0
Dachgeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	6.442	3.933	2.298	35	4	0	0	0	0	0	0
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>	6.147	5.131	4.795	5.147	3.414	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	3.815
Komplexer Wohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	12.589	9.064	7.093	5.182	3.418	3.751	3.536	3.126	3.718	3.833	3.815



# Wohnungspolitik

## Geförderter Wohnungsbau... ...ist vollkommen verschwunden

	<i>Regierungszeit rot-rote Koalition</i>							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Freifinanzierter Wohnungsbau</b>								
Mehrfamilienhäuser	1.673	712	729	573	392	839	1.168	1.375
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.483	1.920	2.423	2.187	2.329	2.302	1.830	1.458
Eigentumswohnungen	991	782	599	776	405	577	835	982
<b>Gesamt</b>	<b>5.147</b>	<b>3.414</b>	<b>3.751</b>	<b>3.536</b>	<b>3.126</b>	<b>3.718</b>	<b>3.833</b>	<b>3.815</b>

# Wohnungspolitik



## **Politisch favorisiert:**

- Townhouses**
- Stadtvillen**
- Baugruppen**



# Sonstiges

## **Eigentümer – Veränderungen**

- Private Equity streben den Ausstieg an  
(Beispiel: GSW-Börsengang)**



# Sonstiges

## **Eigentümer – Veränderungen**

- Private Equity streben den Ausstieg an (Beispiel: GSW-Börsengang)**
- Neue Eigentümer drängen auf den Markt (z.B. Taekker)**



# Was müsste geschehen?



## **a) Förderung des Wohnungsbaus**



Was müsste geschehen?

- a) Förderung des Wohnungsbaus**
- b) Soziale Ausrichtung der  
Wohnungsbauengesellschaften**



# Was müsste geschehen?

- a) Förderung des Wohnungsbaus**
- b) Soziale Ausrichtung der  
Wohnungsgesellschaften**
- c) Bundesgesetze zur  
Mietpreisbegrenzung**



# Was müsste geschehen?

- a) Förderung des Wohnungsbaus**
- b) Soziale Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften**
- c) Bundesgesetze zur Mietpreisbegrenzung**
- d) Lokalstaatliche Maßnahmen zum Mieterschutz (z.B. Zweckentfremdungsverbot, Schutz vor Umwandlung in Eigentum,...)**

