



BERLINER MIETERVEREIN

# **Situation am Mietwohnung- und Immobilienmarkt in Deutschland: Perspektiven der weiteren Entwicklung**

Wibke Werner

Berliner Mieterverein e.V.

Präsentation Wibke Werner,

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)



## Berliner Bevölkerung

- 3,6 Mio. Einwohner
- Durchschnittliches Haushaltseinkommen: 1.600 €
- 54 % Einpersonenhaushalte
- 55 % WBS-berechtigt



## Berliner Wohnungsmarkt

- Insgesamt 1,9 Mio. Wohnungen, davon
  - 1,6 Mio. Mietwohnungen
  - 310.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsunternehmen
  - 100.000 Sozialwohnungen

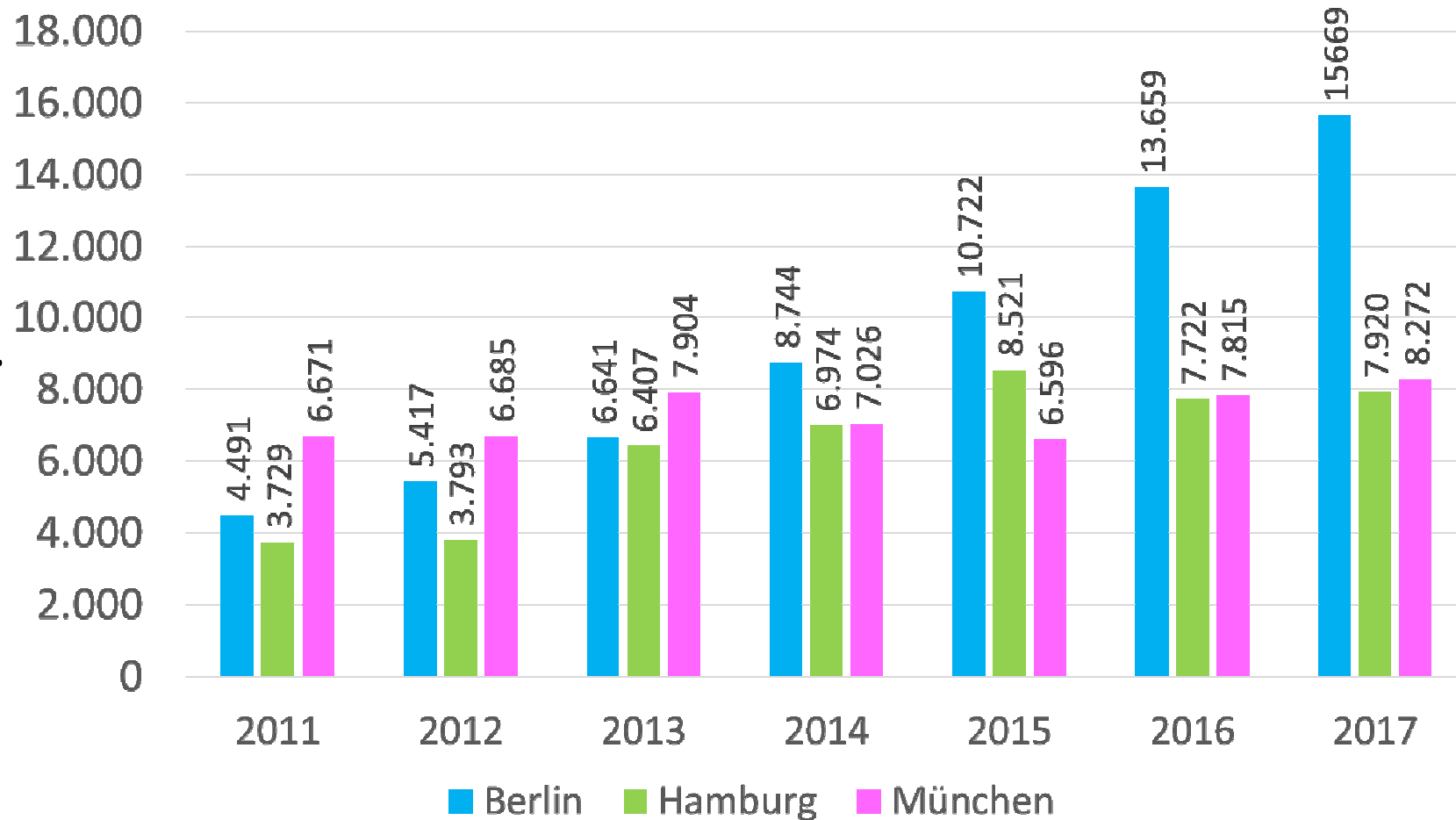


## Einwohnerentwicklung

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Berlin	3.427.114	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	3.670.622
München	1.364.920	1.388.308	1.407.836	1.429.584	1.450.381	1.464.301
Hamburg	1.718.187	1.734.272	1.746.342	1.762.791	1.787.408	1.830.584
Flensburg	89.532	90.179	90.641	91.316	93.112	94.227
Deutschland	80,33	80,52	80,77	81,2	82,18	82,52



## Fertigstellungen im Wohnungsneubau





## Entwicklung der Angebotsmieten (bis 80 m<sup>2</sup>):

	München	Hamburg	Flensburg	Berlin
2011	11,50 €	8,80 €	5,30 €	6,10€
2012	12,20 €	9,00 €	5,40 €	6,50 €
2013	13,00 €	9,70 €	5,80 €	7,20 €
2014	13,70 €	9,90 €	5,70 €	7,80 €
2015	14,50 €	10,20 €	6,00 €	8,00 €
2016	15,00 €	10,20	6,40 €	9,10 €
2017	16,70 €		6,70 €	

Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)



## Entwicklung der Angebotsmieten (bis 40 m<sup>2</sup>):

	München	Hamburg	Flensburg	Berlin
2011	13,30 €	10,10 €	6,10 €	7,50 €
2012	14,30 €	11,00 €	6,90 €	8,00 €
2013	15,60 €	11,50 €	7,50 €	8,70 €
2014	17,00 €	11,70 €	7,60 €	9,30 €
2015	18,60 €	12,20 €	8,00 €	9,70 €
2016	19,80 €	11,90	8,60 €	11,10 €
2017	22,70 €		8,90 €	

Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)



## Entwicklung der Angebotsmieten (BERLIN):

Nach Wohnungsgrößen

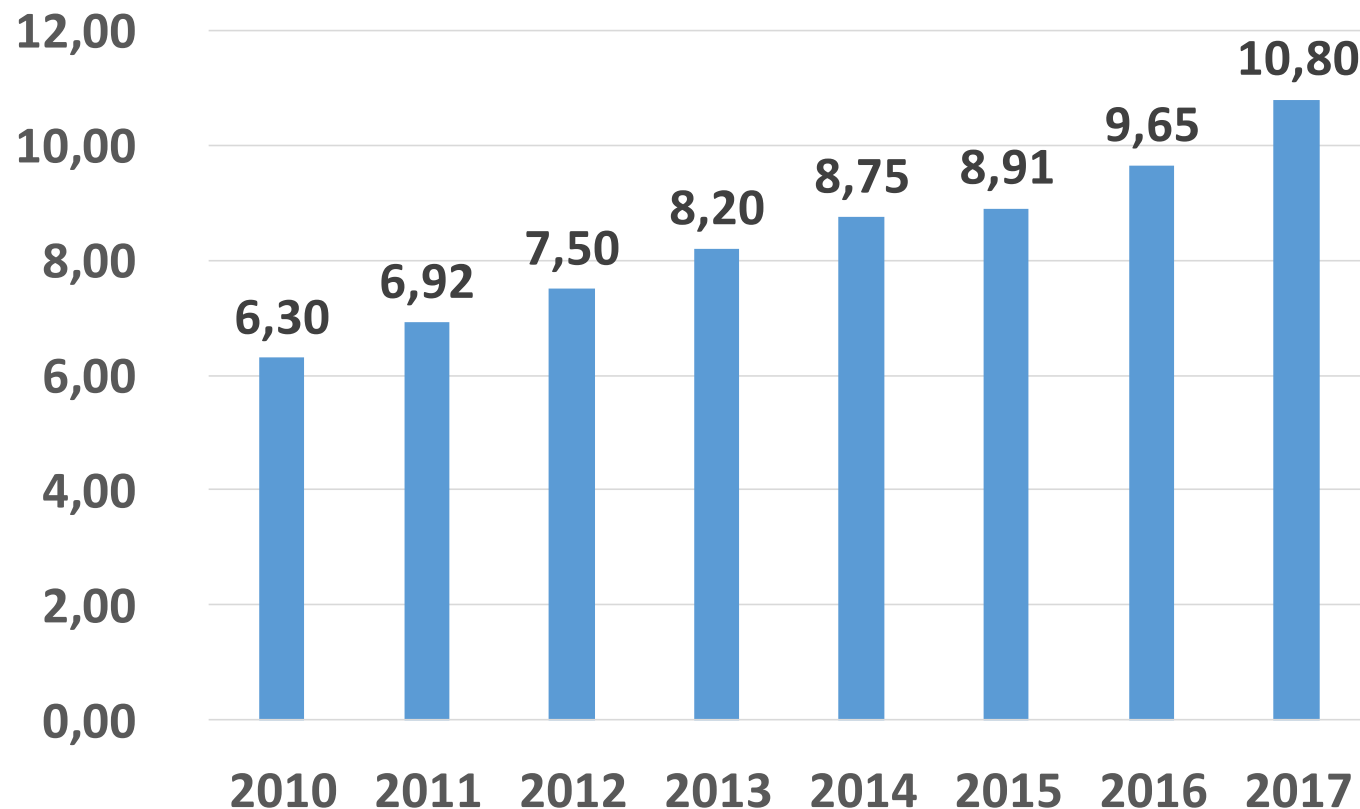
	Bis 40 m <sup>2</sup>	Bis 80 m <sup>2</sup>	Bis 120 m <sup>2</sup>
2011	7,50 €	6,10 €	6,30 €
2012	8,00 €	6,50 €	6,80 €
2013	8,70 €	7,20 €	7,60 €
2014	9,30 €	7,80 €	8,00 €
2015	9,70 €	8,00 €	8,90 €
2016	11,10 €	9,10 €	9,50 €

Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)





## Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2010-2017 in €/qm in Berlin



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, S. 45



Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen  
(Mietpreis in €/qm in Berlin)

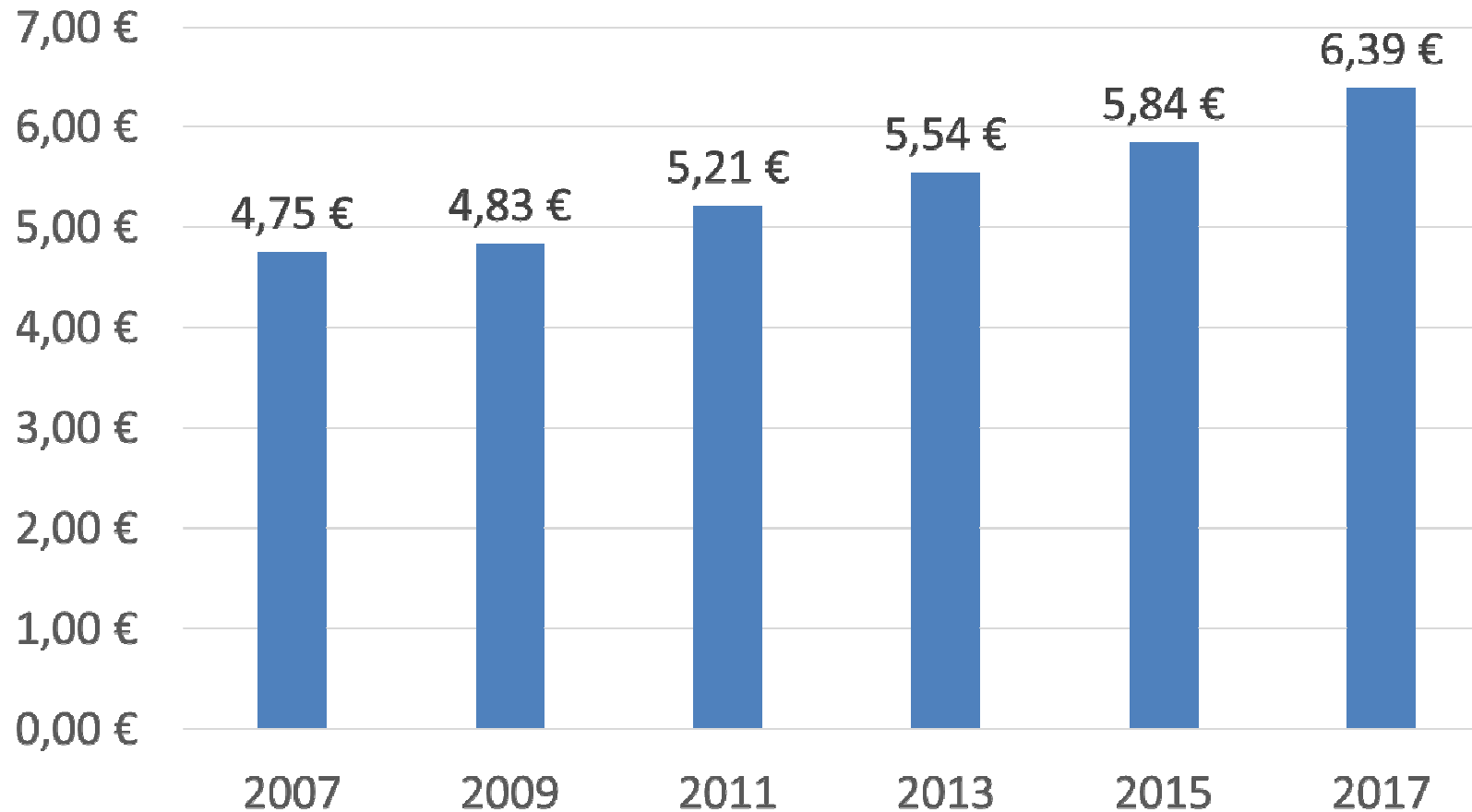
**Über den gesamten Betrachtungszeitraum 2010 bis 2017 ist der mittlere Mietpreis um 4,50 €/m<sup>2</sup> bzw. um rund 71% gestiegen**



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, S. 45



## Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Berlin



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, S. 66



## Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2014

Länder	Davon Mietbelastung der Haushalte mit...			
	Insgesamt	1 Personen	2 Personen	3 Personen
Deutschland	27,2	30,7	23,6	23,4
Bayern	26,6	30,0	23,6	22,9
<b>Berlin</b>	<b>28,9</b>	<b>32,6</b>	<b>24,3</b>	<b>24,5</b>
Bremen	30,4	33,4	26,5	24,7
Hamburg	29,4	32,4	25,1	25,9
Mecklenburg- Vorpommern	27,6	32,0	23,2	21,9
Nordrhein-Westfalen	28,1	31,7	24,6	24,6
Sachsen	23,5	27,3	19,9	19,2
Schleswig-Holstein	28,8	31,7	25,1	25,3
Thüringen	24,0	27,7	20,4	19,3

Quelle: Statistisches Bundesamt



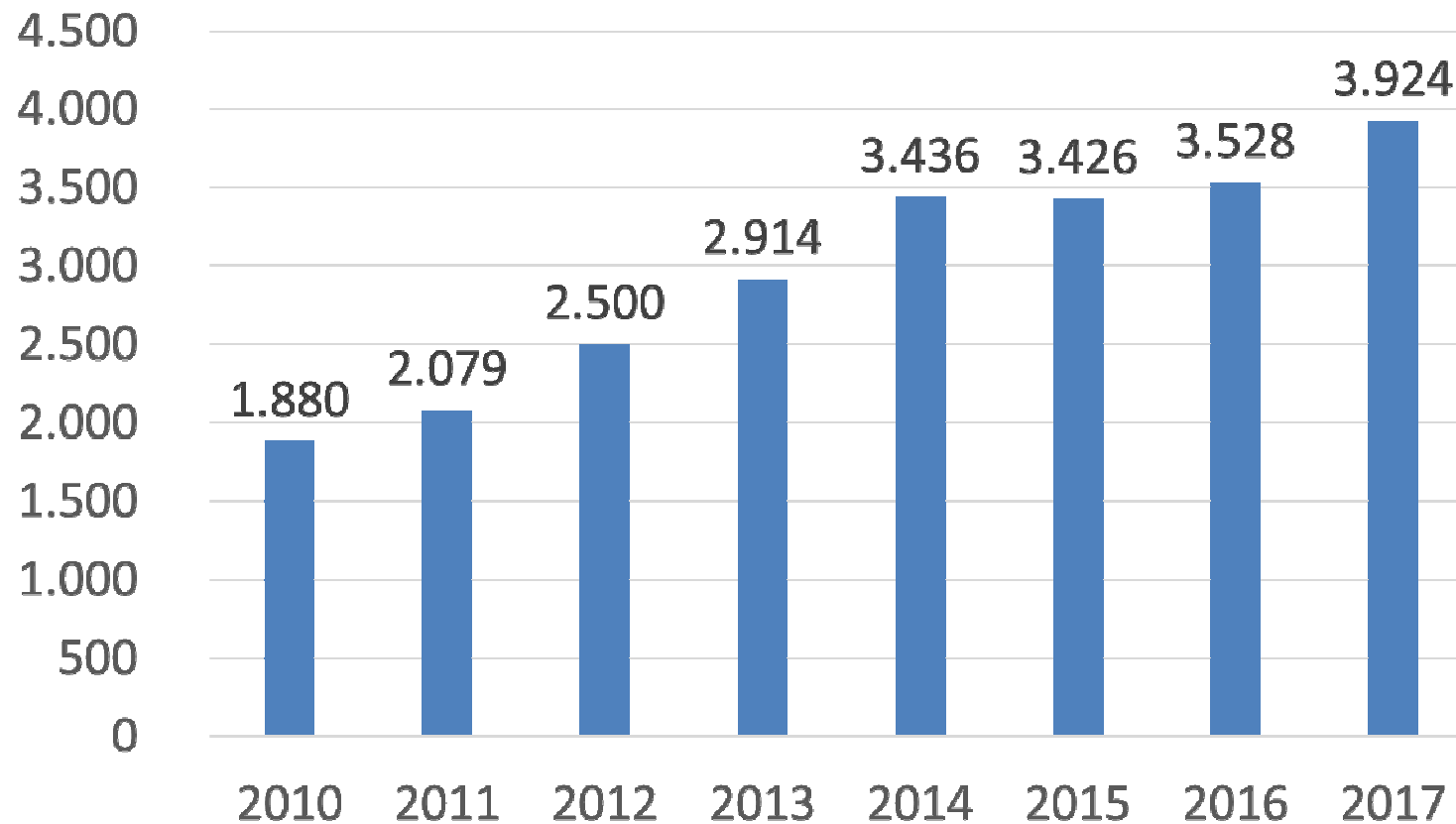
## Entwicklung der Kaufpreise pro m<sup>2</sup> für Wohnungen:

	München	Hamburg	Flensburg	Berlin
2011	3.410 €	2.480 €	870 €	1.690 €
2012	3.900 €	2.780 €	870 €	1.950 €
2013	4.510 €	2.930 €	1.070 €	2.150 €
2014	4.990 €	3.200 €	1.240 €	2.430 €
2015	5.580 €	3.550 €	1.190 €	2.750 €
2016	6.170 €	3.810 €	1.510 €	3.000 €
2017	6.540 €		1.590 €	

Quelle: [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)



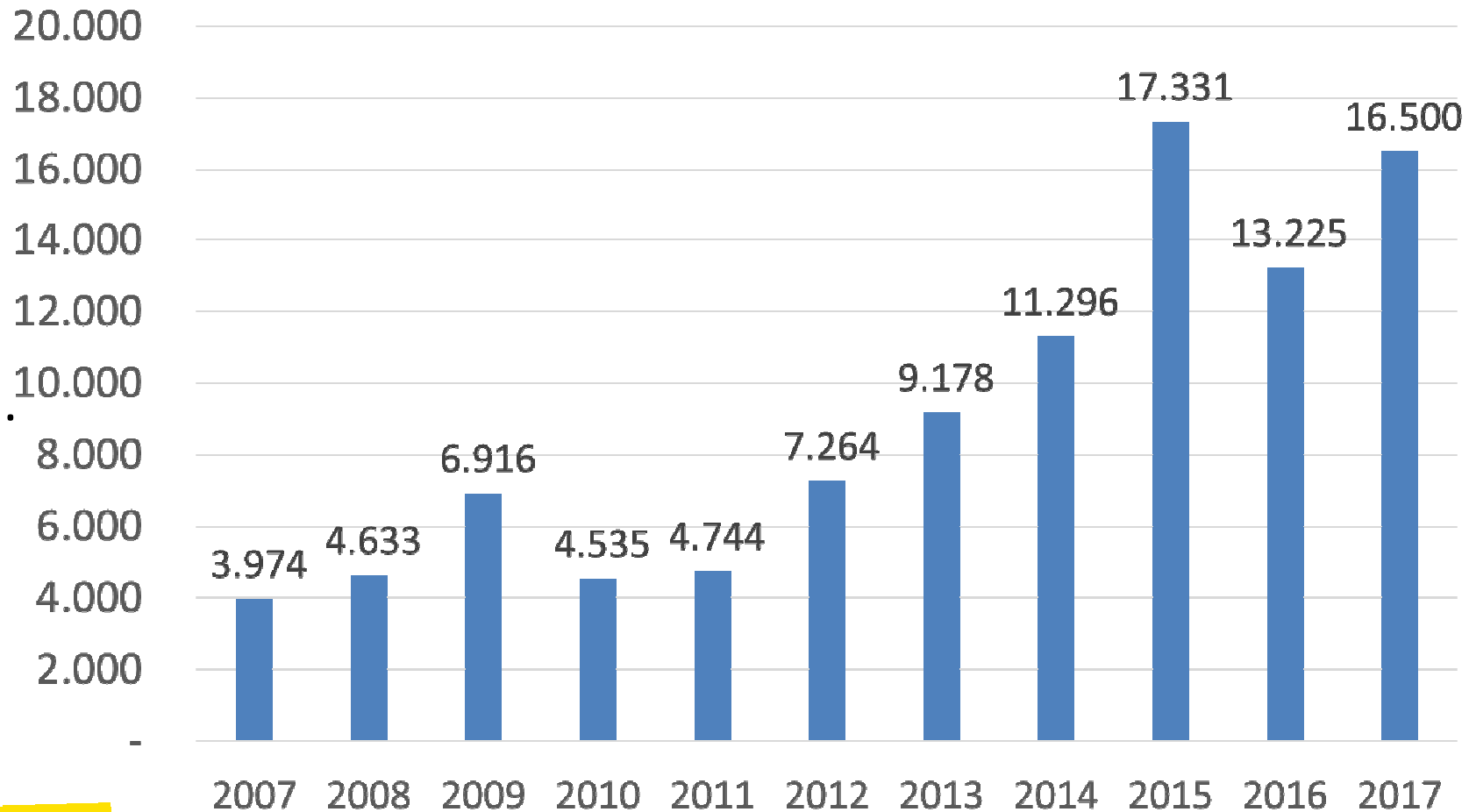
## Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2010-2017 in EUR/qm (BERLIN)



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, S. 55



## Umwandlungen in Berlin 2007-2016



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, S. 45



## Lösungsvorschläge / Forderungen:

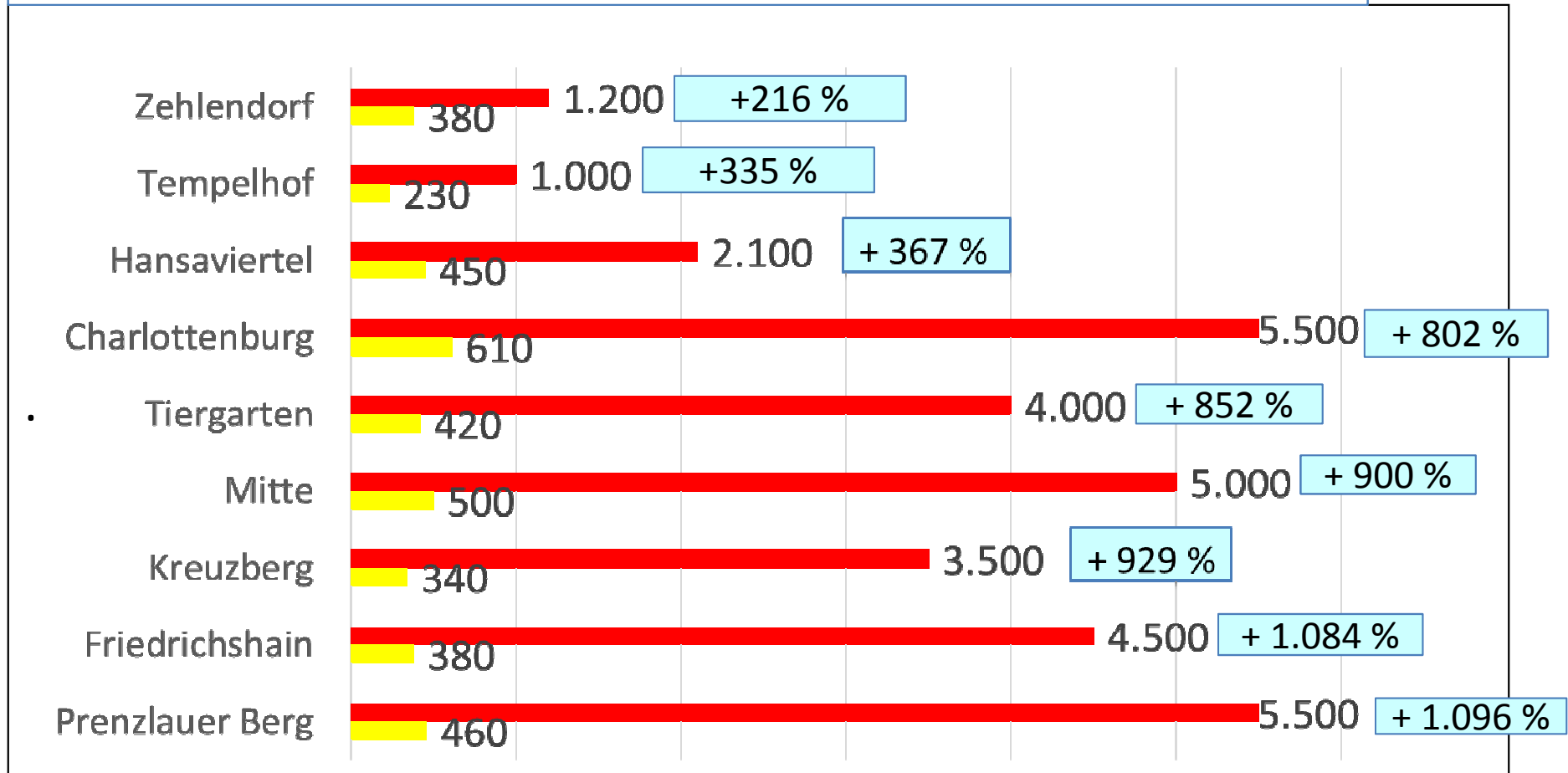
- **Wohnungsneubau**

1. Anwendung des Planungsrecht über Bebauungspläne und dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung
  - Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger
  - Übernahme der Kosten für soziale u. technische Infrastruktur
  - Mietpreis- und Belegungsbindungen (30 %ige Quote, die nach den Wohnraumförderbestimmungen errichtet werden)
2. Finanzielle Stärkung gemeinwohlorientierte Investoren
  - Dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen
3. Eindämmung der Bodenpreisspekulationen





## Entwicklung der Bodenpreise für Wohngebäude zwischen 2008 und 2018



■ Richtwerte 2018 (€)    ■ Richtwerte 2008 (€)



## Lösungsvorschläge / Forderungen:

- **Schutz günstiger Mietwohnungen im Bestand**

1. Mietrechtliche Regulierungen

- Mietpreisbremse
- Stärkung der Mietspiegel
- Senkung der Kappungsgrenzen
- Verbesserung des Kündigungsschutzes

2. Umwandlungsverbote in Milieuschutzgebieten

3. Verschärfte Kontrolle + Ahndung von Zweckentfremdungen (Ferienwohnungen)



BERLINER MIETERVEREIN

**Vielen Dank!**

Wibke Werner