

Soziale Wohnungsversorgung in Berlin

Ergebnisse einer empirischen Studie (Zusammenfassung)

Fragestellungen

- a) Wie viele "angemessene" und „leistbare“ Wohnungen gibt es im Bestand?
- b) Wie viele "angemessene" Wohnungen gibt es im Bereich der Angebote?
- c) Welche räumlichen Differenzierungen weist der Berliner Wohnungsmarkt auf?

Datenlage und –Struktur

Für die Analyse der sozialen Wohnraumversorgung im Bestand wurde auf den Berliner Mietspiegel zurückgegriffen, der Daten zu zirka 1.347.000 Wohnungen umfasst (nicht enthalten sind Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnheimen etc. sowie Ferienwohnungen) und auf Mietdaten zu Beständen des sozialen Wohnungsbaus (erhoben durch die Investitionsbank Berlin). Zusätzlich wurden Angaben zu den knapp 700.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU sowie zu den etwa 280.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen herangezogen (S. 14f.). Zur Analyse der Wohnraumversorgung im Angebot wurden Daten des Online-Portals Immobilienscout24 ausgewertet, das über den betrachteten Zeitraum etwa 60 Prozent aller Umzugsbewegungen abdeckte (S. 55).

Angemessenheit und Leistbarkeit

Die Angemessenheit von Wohnungen ist maßgeblich für die Übernahme der Kosten der Unterkunft der berlinweit ca. 350.000 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und XII. Sie wird landesrechtlich in der AV Wohnen geregelt und legt abstrakte Grenzwerte für festgelegte Wohnungsgrößen, je nach Haushaltsgröße, fest. Diese werden über die Kriterien Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis gebildet. Im Regelfall orientieren sich die Bemessungsgrenzen an den ortsüblichen Vergleichsmieten für „einfache Wohnlagen“ des jeweiligen Mietspiegels. Dabei wird i.d.R. die Bruttokaltmiete zugrunde gelegt, für Heizkosten gibt es gesonderte Richtwerte (S. 19f.).

Im Gegensatz zur Angemessenheit von Wohnkosten nach SGB II beruht das Kriterium der Leistbarkeit von Wohnkosten auf den tatsächlichen Einkommen der Haushalte. Das gilt insbesondere für die etwa 300.000 Berliner Haushalte mit weniger als 80 Prozent des Durchschnittseinkommens, die keine Transferleistungen beziehen (S. 21f.). Dafür ist eine Festlegung von Grenzwerten maximaler Mietbelastungsquoten nötig (in der Studie wurde aus der Spannweite zwischen Bruttowarm- und Nettokaltmiete sowie 25 Prozent bzw. 30 Prozent des Nettoeinkommens per Median ein Mittelwert errechnet (S. 27)). Auf diese Weise wurde die Anzahl leistbarer Wohnungen für Haushalte mit i) durchschnittlichem Einkommen, ii) 80 Prozent des Durchschnittseinkommens und iii) armutsgefährdete Haushalte mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens errechnet. Die errechneten leistbaren Nettokaltmieten bewegen sich je nach o.g. Einkommensstufen und Haushaltsgröße zwischen 131 und 704 Euro.

Wohnraumversorgungsquote

Die Wohnraumversorgungsquote hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2014 von 102 Prozent (2000) auf 95 Prozent (2014) verschlechtert, d.h. 1,96 Mio. nachfragenden Haushalten standen zuletzt nur knapp 1,86 Mio. verfügbare Wohnungen gegenüber. Das entspricht einem abstrakten Defizit von über 100.000 Wohnungen, hinzu kommen mindestens 25.000 Wohnungen, die mittel- bis langfristig für die Unterbringung geflüchteter Menschen benötigt werden. Darüber ist aufgrund der demographischen Entwicklung ein zusätzlicher Bedarf von 110.000 altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen absehbar (S. 11).

Bestand

a) Angemessene Wohnungen

Über 875.000 mietspiegelrelevante Wohnungen weisen Bestandsmieten auf, die unterhalb der Bemessungsgrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft liegen. Diese abstrakt ausreichende Versorgungsquote sagt jedoch nichts über die tatsächlichen Kosten der Unterkunft von Bedarfsgemeinschaften in SGB II und SGB XII aus. Bezieht man die allgemeine Nachfrage nach günstigem Wohnraum (durch nicht-Transferleistungsbeziehende Haushalte mit niedrigem Einkommen) ein, so sinkt die reale Versorgungsquote insgesamt deutlich, bei Ein-Personenhaushalten auf 1:0,8. Daraus ergibt sich ein Defizit von circa 55.000 kleinen Wohnungen. Die angemessenen Wohnungen konzentrieren sich in älteren Baualtersgruppen sowie in den Ostberliner Plattenbauten und befinden sich nur teilweise in „einfachen“ Wohnlagen. Eine strikte Begrenzung auf Letztere würde das Versorgungspotential noch einmal um 60 Prozent reduzieren (S. 34f.).

b) Leistbare Wohnungen

In allen drei untersuchten Einkommenssegmenten wurde eine gravierende Unterversorgung mit leistbaren Wohnungen festgestellt, die sich zudem ungleich auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen verteilt (besonders betroffen sind Ein-Personenhaushalte). In der Gesamtheit des Mietspiegels fehlen über 345.000 Wohnungen für Menschen mit (unter-)durchschnittlichem Einkommen, das entspricht einer durchschnittlichen Versorgungsquote von 1:0,5. Wird die Teilmenge der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII herausgerechnet, so bleibt weiterhin ein Realdefizit von mehr als 130.000 Wohnungen. Das betrifft vor allem kleine Wohnungen für Einpersonenhaushalte, die über weniger als 80 Prozent des Durchschnittseinkommens verfügen, aber keine Transferleistungen beziehen. Die Leistbarkeitsgrenze dieser Haushalte liegt bei 201 Euro nettokalt, was je nach Wohnungsgröße einem

Quadratmeterpreis von 4 bis 6,70 Euro/qm entspricht. Noch nicht berücksichtigt ist dabei der absehbare Bedarf von mindestens 25.000 Wohnungen für die dezentrale Unterbringung von Geflüchteten in normalen Mietwohnungen. Aussagen über die räumliche Verteilung angemessener und leistbarer Wohnungen sind aufgrund der Mietspiegelsystematik nicht möglich (S. 43f.).

Angebot

a) Entwicklung der Angebotsmieten

Während die Anzahl der Wohnungssuchenden nach wie vor hoch ist, hat sich die Anzahl von Mietangeboten im Zeitraum von 2007 bis 2015 von 210.000 auf etwa 80.000 drastisch verringert. Zeitgleich ist die Zahl der auf Immobilienscout24 angebotenen Eigentumswohnungen um 70 Prozent angestiegen, der Anteil der Kaufangebote liegt somit inzwischen bei 62 Prozent (2007: 27 Prozent). Die Wohnungsversorgung muss zunehmend entweder im Eigentumssektor oder abseits der Online-Angebote erfolgen. Das geht vor allem zulasten von Haushalten mit geringem Einkommen und begrenzten sozialen Netzwerken in der Stadt. Auch ist ein dramatischer Anstieg der Angebotsmieten von 3,78 Euro/qm (1991) auf 8,95 Euro/qm (2014) zu verzeichnen. 2014 lagen bereits in 40 PLZ-Gebieten die Angebotsmieten über 10 Euro/qm. Dies geht mit einer räumlichen Polarisierung einher: Die 20 Gebiete mit den höchsten Mieten liegen komplett in der Innenstadt, während die 20 Gebiete mit den niedrigsten Mieten sich in den Randbezirken befinden (S. 57f.).

b) Angemessene Wohnungsangebote

Eine Auswertung der Wohnungsangebote auf dem Immobilienportal Immobilienscout24 im Zeitraum 2007 bis 2014 hat ergeben, dass sich die Anzahl der Mietangebote innerhalb der Bemessungsgrenzen seit 2007 drastisch verringert hat: Waren 2007 von insgesamt 285.000 Angeboten noch 100.000 (36,2 Prozent) der Wohnungen auf dem Portal angemessen, so waren es - trotz zwischenzeitlicher Anpassung der Bemessungsgrenzen - im Jahr 2014 nur noch 9.975 (4,5 Prozent). Eine ausreichende Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu den aktuell geltenden Bemessungsgrenzen ist damit unmöglich (S. 63f.).