

# Berlin – wohnenswerte Stadt



Berlin

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung

Herausgeber  
Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
Kommunikation  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Redaktion  
Jörg Niendorf

Layout und Produktion  
Fürcho GmbH

Druck  
digidax

Berlin, Mai 2011



# Marktübersicht

## Einige Zahlen zum Wohnen in Berlin

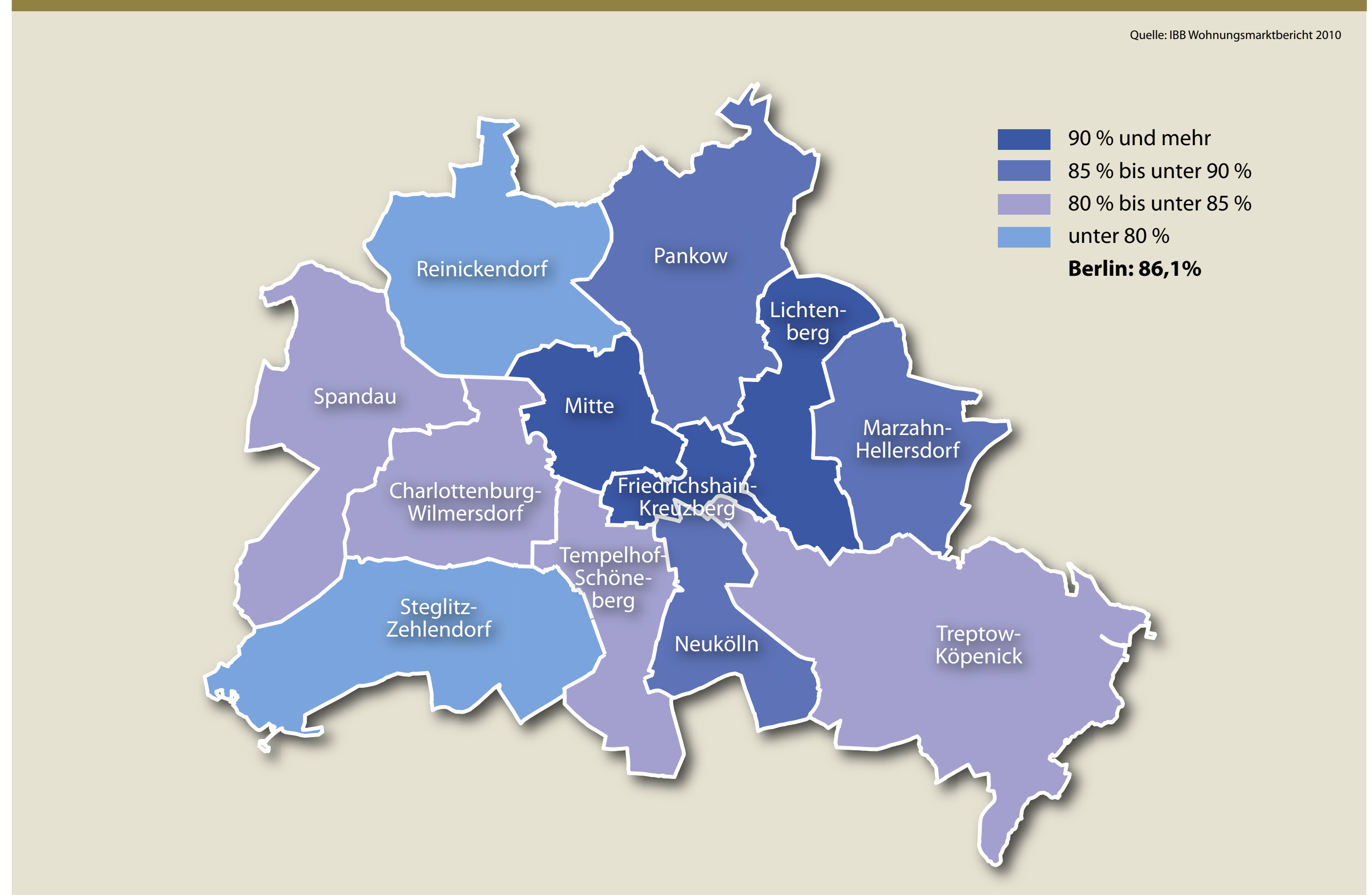
In Berlin gibt es insgesamt knapp 1,9 Millionen Wohnungen. Die meisten (ca. 1,7 Millionen Wohnungen) befinden sich in mehrgeschossigen Gebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung liegt bei 70,4 Quadratmeter, die rechnerische Wohnfläche pro Kopf bei 38,8 Quadratmeter. Die durchschnittliche Belegungsdichte beläuft sich auf 1,82 Personen pro Wohnung.

Berlin ist eine Mieterstadt: Rund 86 Prozent des Wohnungsbestandes (ca. 1,63 Millionen Wohnungen) sind Mietwohnungen. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen, Einfamilien- oder Doppelhäuser liegt bei ca. 14 Prozent. Am größten ist der Mietwohnungsanteil in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. In Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf sind jeweils rund ein Viertel der Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum.

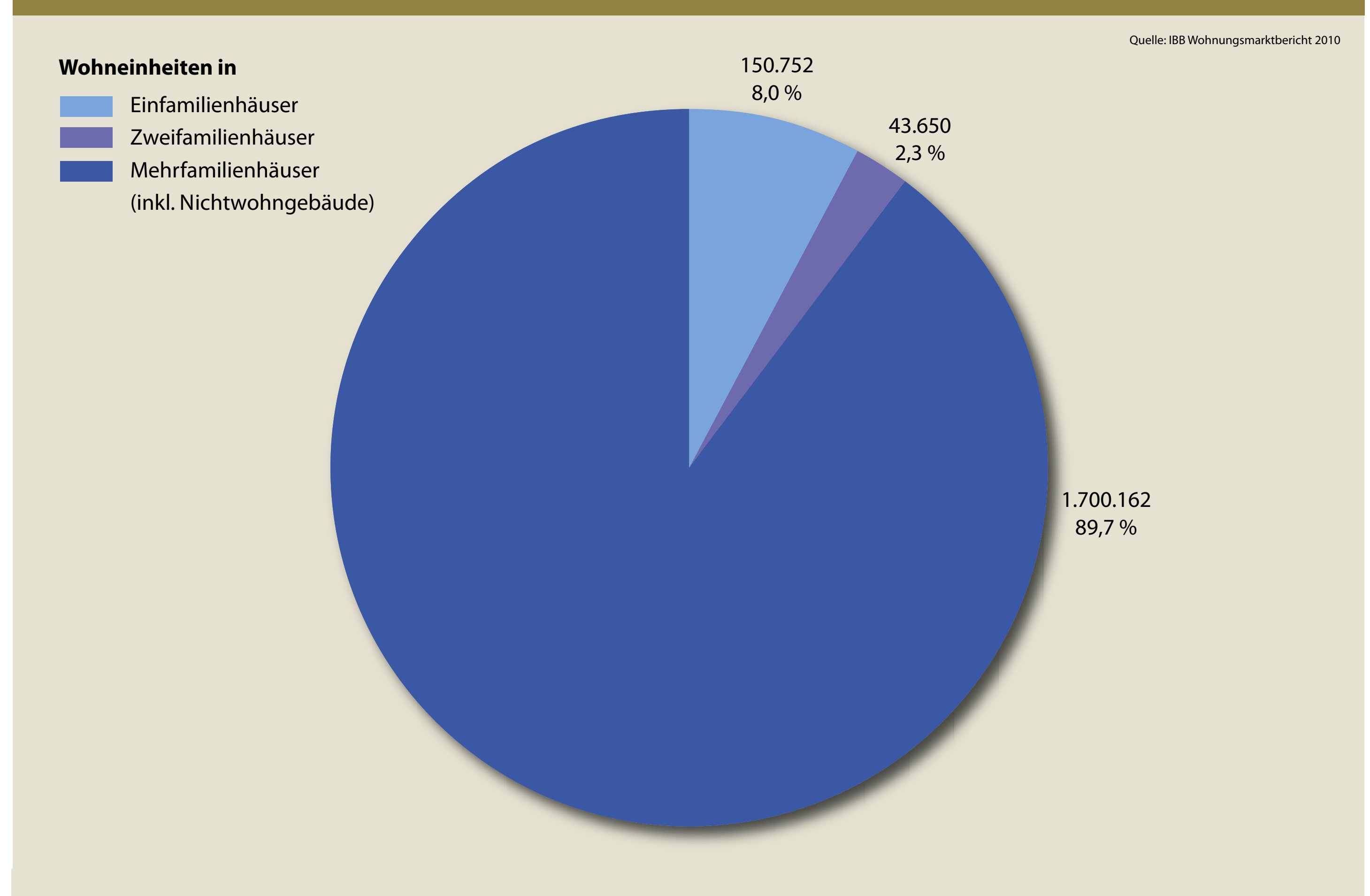
Etwa 72,2 Prozent des Mietwohnungsbestandes sind im Eigentum privater Vermieter, ca. 11,4 Prozent gehören Wohnungsbaugenossenschaften und 16,4 Prozent städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Altersstruktur der Wohnungsbestände bietet eine ausgewogene Mischung von Baualterklassen: 27 Prozent der Wohnungen (ca. 515.900) sind bis 1918 errichtet und befindet sich zumeist in »klassischen Berliner Altbauten« (meist größere Vorderhauswohnungen; Seitenflügel und Quergebäude zumeist mit kleineren Wohnungen). Zwischen 1919 und 1948 sind ca. 15 Prozent der Berliner Wohnungen (ca. 287.000) errichtet worden. Hierunter befinden sich viele Wohnungen des kommunalen und genossenschaftlichen Siedlungsbaus. 58 Prozent des Bestandes (ca. 1.091.000 Wohnungen) wurden ab 1949 errichtet. Hierunter befinden sich in den westlichen Stadtbezirken sehr viele Wohnungen, deren Errichtung im Sozialen Wohnungsbau gefördert worden ist. Bei den Wohnungen in den östlichen Stadtbezirken haben die in Montagebauweise errichteten Wohnungen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus die höchsten Anteile.

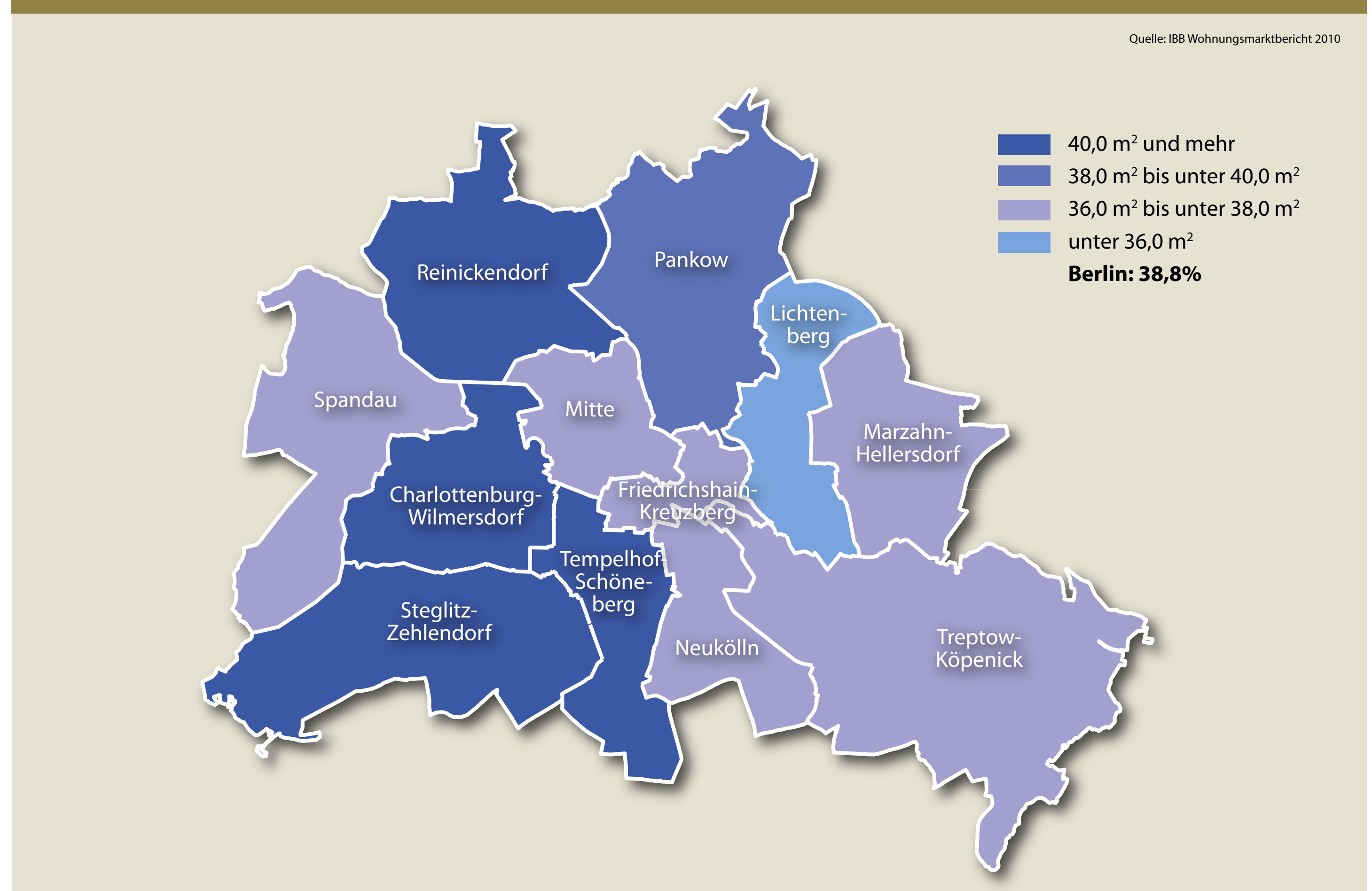
### Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2009



### Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur in Berlin 2009



### Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2009



# Entwicklung

## Wie steigt die Nachfrage nach Wohnungen?

Die Bevölkerung Berlins nimmt seit 2005 leicht zu, vor allem durch Zuwanderungen in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen. Studierende und Auszubildende, die vor allem preisgünstigen und zentral gelegenen Wohnraum suchen, verjüngen die Stadt.

In Zeiten langen Lebens nehmen zugleich die Zahl und der Bevölkerungsanteil der Menschen über 65 Jahre zu. In beiden Altersgruppen sind besonders viele Einpersonenhaushalte vertreten. Dies führt zum Anstieg der Haushaltszahlen – und damit auch der Wohnungsnachfrage. Schon heute sind 54 Prozent der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte. Und dieser Anteil wird voraussichtlich in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.

Während die Einwohnerzahl Berlins seit dem Jahr 2000 um circa 60.000 wuchs, stieg die Haushaltszahl um etwa 195.000 an. Der Wohnungsbestand erhöhte sich um knapp 32.000, wobei zurzeit pro Jahr etwa 3.000 Neubauwohnungen fertiggestellt werden.

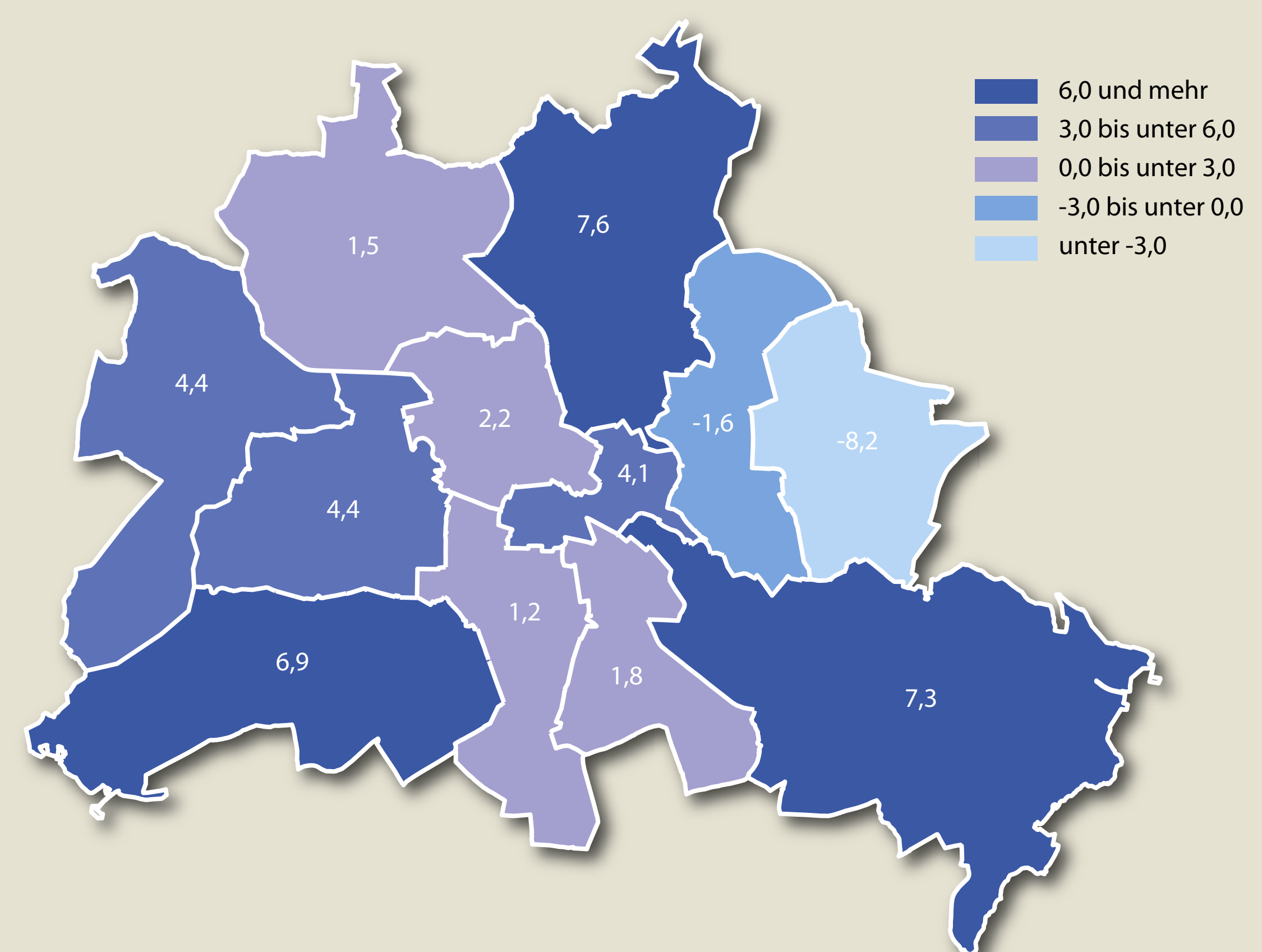
Rückläufig sind dagegen die Zahlen leerstehender Wohnungen. Derzeit sind rund 133.000 Wohnungen nicht vermietet, 96.000 davon seit mehr als sechs Monaten. Im Jahr 2008 waren es sogar noch 156.000 leerstehende Wohnungen, 110.000 bildeten den Langzeit-Leerstand. Bei anhaltend steigenden Haushaltszahlen und niedrigen Neubauraten wird sich dieser Wohnungsleerstand in den kommenden Jahren weiter abbauen. Gesamtstädtisch betrachtet wird es voraussichtlich bis 2020 genügend Leerstandsreserven geben, aber mit großen Unterschieden. So wird sich die Zahl leerstehender Wohnungen in innerstädtischen und beliebten Wohnlagen schneller reduzieren als in der übrigen Stadt. Besonders erfreulich ist dabei, dass schon heute die Leerstandsquote in vielen Großsiedlungen stark gesunken ist.



© degevo

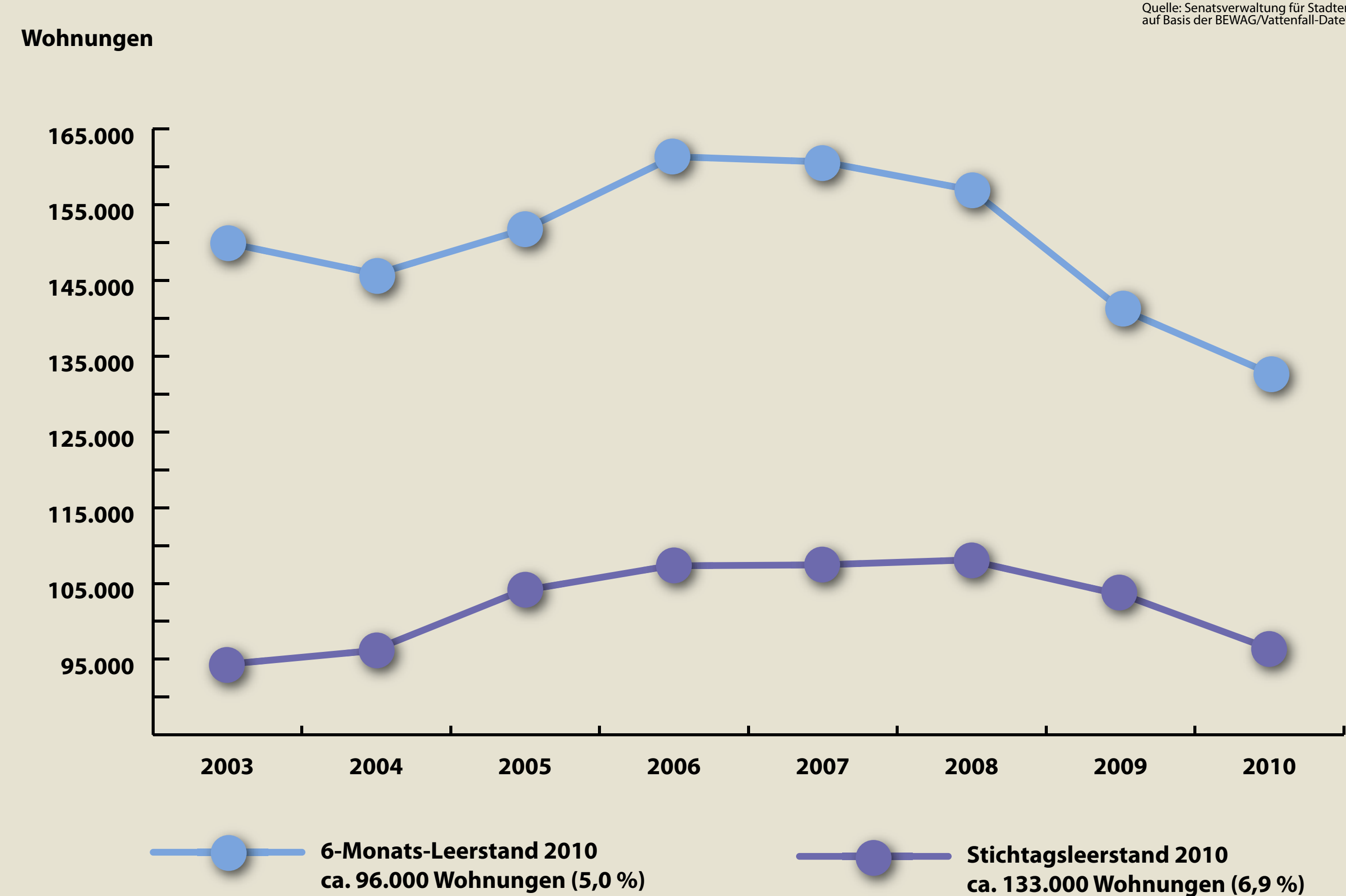
### Gesamtwanderungssaldo je 1.000 Einwohner p. a. in den Berliner Bezirken 2000-2009

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010



### Entwicklung des Wohnungsleerstandes 2003-2010

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auf Basis der BEWIKO-Systemall-Daten



# Die Wohnungsbaugesellschaften

## Wie viele städtische Wohnungen gibt es?

Etwa 269.000 Wohnungen zählt der Bestand der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND, GESOBAU und WBM.

Alleiniger Eigentümer der Gesellschaften ist das Land Berlin. Über die Vermietungs- und Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft kann Berlin zumindest einen gewissen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen. Die Gesellschaften sollen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen. Besonders auch für die Gruppen, die aus sozialen oder anderen Gründen keinen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Um Unterschiede in der Wohnraumversorgung im Berliner Osten und dem Westen auszugleichen, haben die städtischen Gesellschaften in den 1990er Jahren massiv in die Instandsetzung und teils in Neubauten investiert. Dafür mussten sie auch hohe Kredite aufnehmen. Seither verfolgen sie einen Kurs der wirtschaftlichen Konsolidierung und kundenorientierten Modernisierung der Unternehmensstrukturen.

Heute sind alle sechs städtischen Gesellschaften gesunde Wirtschaftsunternehmen mit differenzierten Wohnungsangeboten. In den kommenden Jahren soll ihr Bestand erweitert und damit der Wohnungsmarktentwicklung angepasst werden: Die Zahl der städtischen Wohnungen soll durch Bestandserwerb und Neubau auf ca. 300.000 Wohnungen anwachsen. Der kommunale Wohnungsbestand soll dämpfend auf die Mietentwicklung wirken.



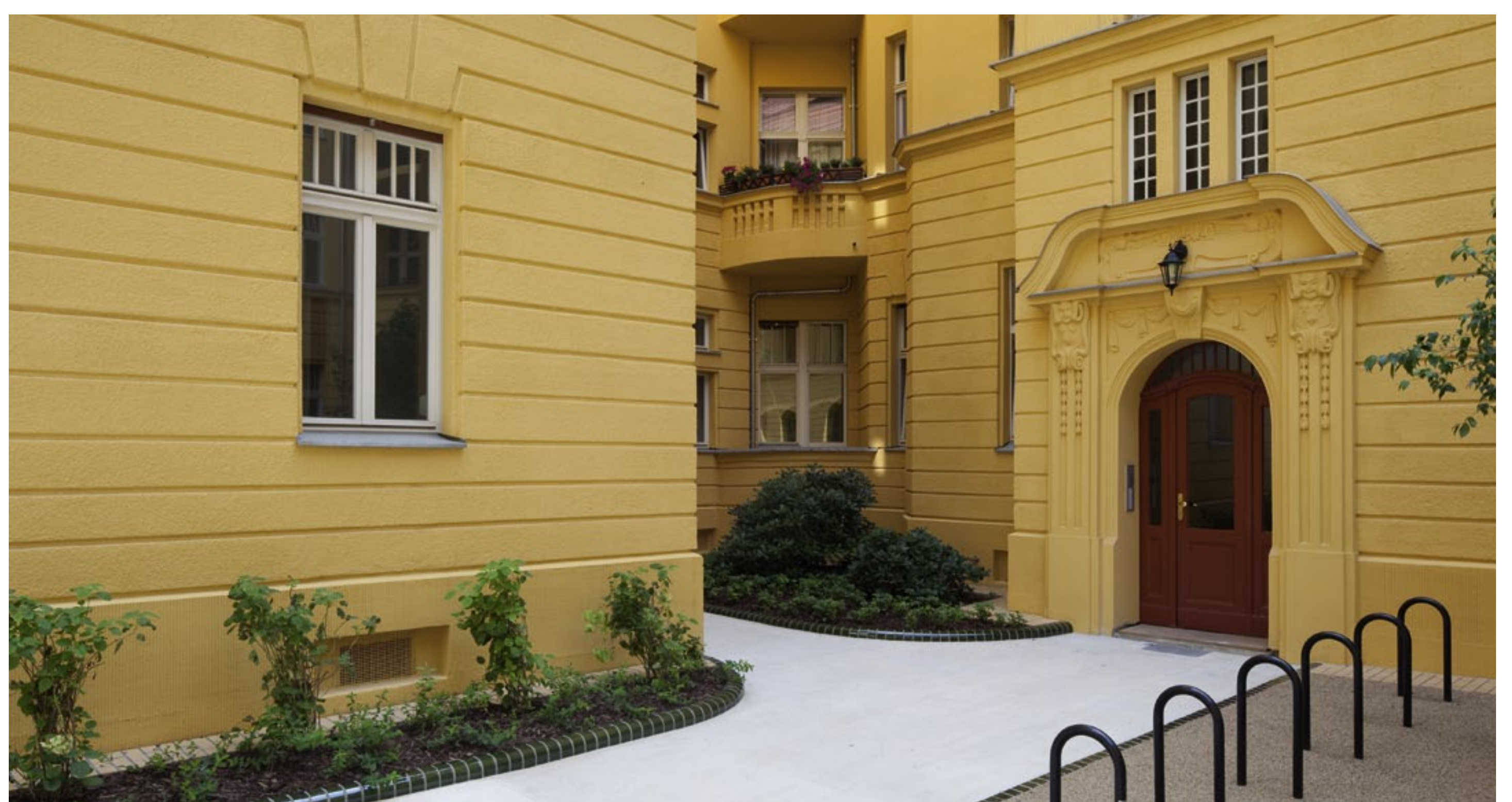
© degewo/Klaus Dombrowsky



© GEWOBAG/Peter Oehlmann



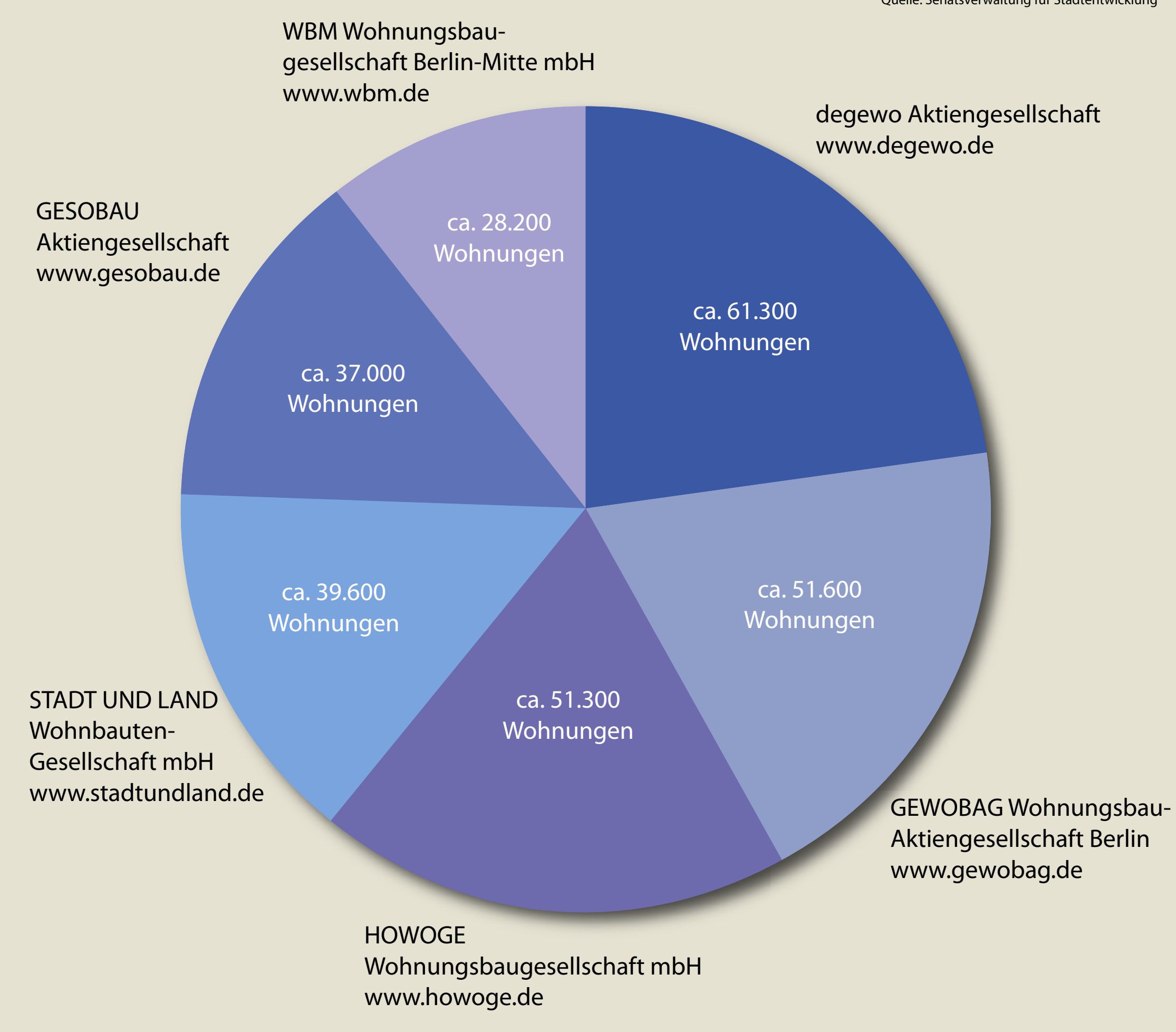
© HOWOGE/Klaus Dombrowsky



© GESOBAU AG

### Städtische Wohnungsbaugesellschaften in Berlin

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



von oben nach unten:  
Wohngelände der degewo in Marzahn  
Denkmalgeschützte Wohnsiedlung der GEWOBAG in Spandau  
Wohnsiedlung der HOWOGE in Lichtenberg  
Wohnkomplex der GESOBAU in Pankow

# Wohnungsbaugesellschaften

## Was leisten sie für die Gemeinschaft?

Wohnungsbaugesellschaften sind wichtig für die soziale Stadtentwicklung. Sie sind Vorreiter, wenn es darum geht, sozialpolitische, gesellschaftliche oder auch ökologische Ziele zu verfolgen. Und zwar dort, wo es jeden Bewohner der Stadt unmittelbar betrifft: im Wohnumfeld.

### Es geht um

#### Teilhabe

So helfen sie bei der Pflege von Nachbarschaften. Etliche Projekte setzen auf das Prinzip »Hilfe zur Selbsthilfe«, das möglichst viele zum Engagement vor Ort mobilisieren soll. Die öffentliche Wohnungswirtschaft unterstützt sie.

#### Mitbestimmung

Mieterbeiräte sollen alle Fragen, die das Wohnen betreffen, mit den Gesellschaften diskutieren können. Die Beiräte werden gewählt. Ein Ziel ist, dass es sie bald in vier von fünf Siedlungen mit mehr als 300 Wohnungen gibt.

#### Friedliches Zusammenleben

Gerade in belasteten Nachbarschaften soll die soziale und interkulturelle Mischung verbessert werden. Deswegen engagieren sich die Wohnungsunternehmen im Quartiersmanagement, stellen Räume für soziale und kulturelle Zwecke zur Verfügung.

#### Großsiedlungen

Oft gehören sie jeweils einer Gesellschaft, damit hat diese viel Einfluss. Und diese Karte soll sie auch ausspielen und aktiv in Erscheinung treten. Das fördert das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter.

#### Zukunftsfähigkeit

Beispielhaft investieren kommunale Unternehmen bereits in die energetische Sanierung ihrer Häuser. Sie sind stadtweit Vorreiter darin, ihre Gebäude in den Zustand zu bringen, der der heutigen und künftigen Nachfrage entspricht.



© GESOBAU AG



© HOWOGE/Klaus Dombrowsky



© HOWOGE/Klaus Dombrowsky

**von oben nach unten:  
Hausaufgabenhilfe der GESOBAU im Märkischen Viertel  
Mieterbeirat der HOWOGE in Lichtenberg  
Hausmeister der HOWOGE in Lichtenberg**

# Wohnungsbaugesellschaften

## Gelten die üblichen Mieten?

Die Mietpreise für landeseigene Wohnungen orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels. Dieser Grundsatz gilt derzeit nur für Bestandsmieter. Gewöhnlich kann bei Neuvermietung der Vermieter eine Angebotsmiete verlangen, die über Mietspiegelniveau liegt. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind angehalten, auch bei Neuvermietungen Vereinbarungen zu treffen, die zu tragbaren Mietbelastungen führen. Das Abgeordnetenhaus hat im März 2011 zudem beschlossen, dass die städtischen Wohnungsunternehmen orientiert am Mietspiegel vermieten sollen.

Dahinter steht die politische Leitlinie, dass die Leistungsfähigkeit der Mieter/-innen und des Marktes starke Beachtung finden muss. Im Durchschnitt sind die Mieten der landeseigenen Wohnungen günstiger als bei anderen nicht preisgebundenen Wohnungen in Berlin.

Die sozialverträgliche Regelung, die die Stadt im eigenen Gebäudebestand bereits anwendet, fordert Berlin nun auch für die Allgemeinheit ein: Dazu hat der Senat im Bundesrat einen Änderungsantrag zum Mietrecht eingebracht, der eine Kappungsgrenze bei Neuvermietungen vorsieht. Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen ebenfalls reduziert beziehungsweise zeitlich gestreckt werden. Das Ziel des Gesetzes ist, die Mieterschaft in besonders nachgefragten Lagen vor rasch und übermäßig steigenden Mieten zu schützen. Damit soll Verdrängungsprozessen vorgebeugt werden, um die gute soziale Mischung der Berliner Kieze zu erhalten.



© GESOB AU AG



© GESOB AU AG



© degewa/Jens Röttsch

# Wohnungsbaugesellschaften

## Und nach einer Modernisierung?

Für städtische Wohnungen in Berlin gilt: Auch nach einer Modernisierung soll die Miete für Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben. So sollen sich Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten. Wenn energetische Modernisierungen durchgeführt werden, können die zu erwartenden Betriebskostensenkungen zur Erhöhung der Nettokaltmiete genutzt werden.

Bei einzelnen Projekten städtischer Wohnungsbaugesellschaften, so etwa bei der laufenden energetischen Sanierung des Märkischen Viertels durch die Gesobau, wird selbst die Erhöhung der Nettokaltmiete nach der Modernisierung kaum für eine höhere finanzielle Belastung der Mieter/-innen sorgen. Denn nun zahlen sie deutlich weniger Heizkosten. So bleibt dort für viele Haushalte die Warmmietenbelastung annähernd gleich.

Alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben mit dem Senat Klimaschutzvereinbarungen abgeschlossen. Darin verpflichten sie sich zur weiteren Verringerung ihrer CO<sub>2</sub>-Emissionen. Schon heute sind viele ihrer Wohnungsbestände energetisch günstiger als der Durchschnitt der Berliner Wohnungen. Die Heizkosten in den sanierten Plattenbauten im Osten Berlins sind, bezogen auf die Wohnflächen, sogar nur halb so hoch. Die meisten der 270.000 Wohnungen sind dort nach 1990 schon einmal grundsaniert worden, die Energieeffizienz hatte damals schon im Fokus gestanden. Das zahlt sich heute doppelt aus. Nun konzentrieren sich die Ertüchtigungen auf die Westberliner Großsiedlungen.

Die Berliner Strategie zur energetischen Sanierung von Montagebauten dient heute als Vorbild für Hochhausiedlungen an vielen Orten der Welt. Gerade in mittelosteuropäischen Ländern engagiert sich die Berliner Wohnungswirtschaft in Projekten als Partner und Berater.



© degewo/Jens Röttsch



© GESORAU AG



© HOWOSE/Peter Dehlinmann

**von oben nach unten:**  
**Energetische Sanierung »Hofgarten« im Brunnenviertel**  
**Sanierte Fassade im Märkischen Viertel**  
**Niedrigenergiehaus in Lichtenberg**

# Sozialer Wohnungsbau

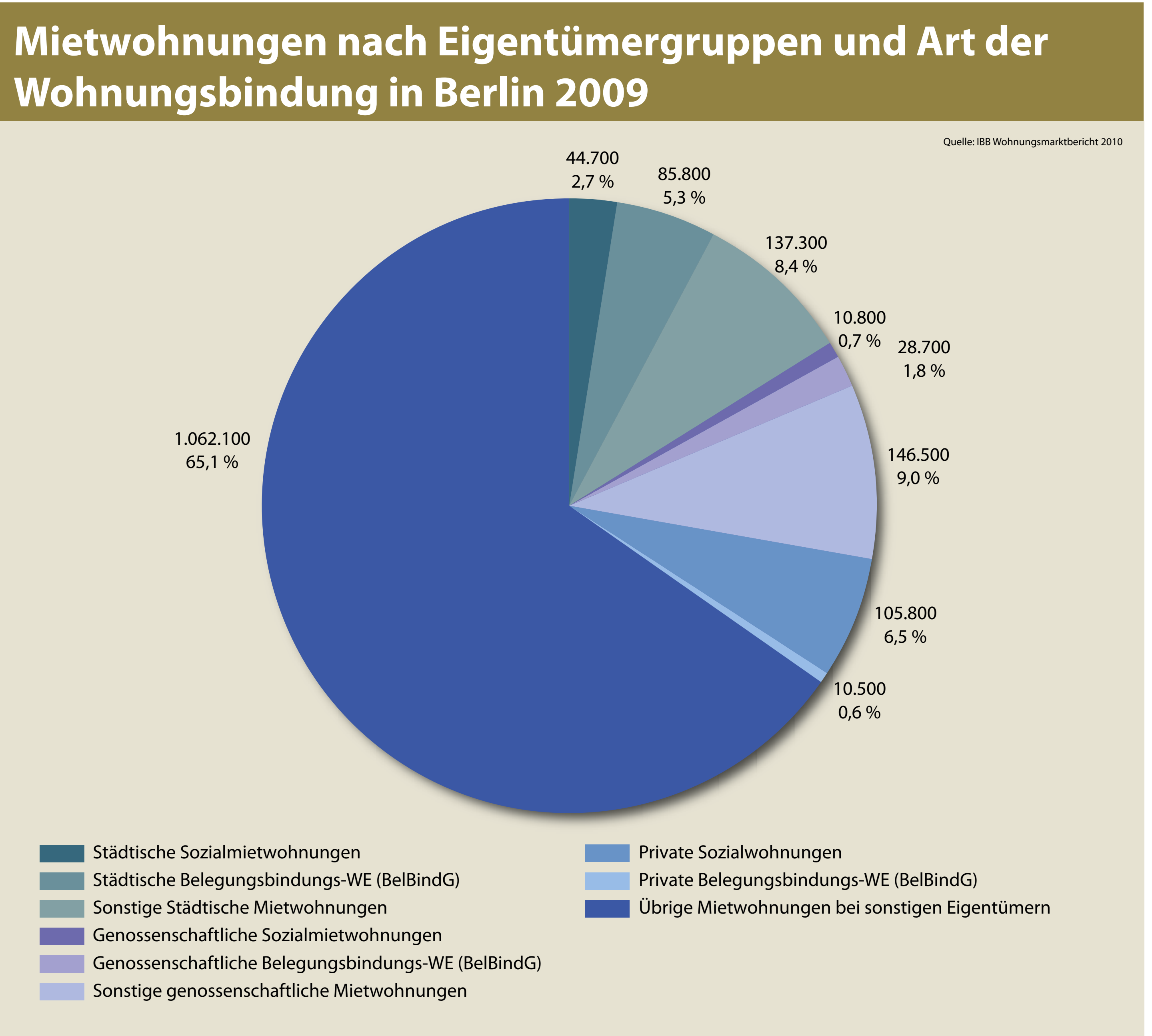
## Wie viele Sozialwohnungen gibt es?

Im Westteil Berlins wurde Wohnungsneubau überwiegend in der Form des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus errichtet. In der wiedervereinigten Stadt trug der Soziale Wohnungsbau wesentlich zur schnellen Beseitigung von Wohnungsmarktempässen bei. Mit der Zunahme von Wohnungsleerständen gegen Ende der 1990er Jahre hat Berlin die Förderung des Neubaus eingestellt. Fördermittel zahlt Berlin aber bis heute für die seinerzeit errichteten Wohnungen, das ist Teil eines langfristigen Finanzierungssystems.

Die aktuell rund 153.000 Sozialwohnungen unterliegen dem speziellen Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbaus und dürfen grundsätzlich nur von Haushalten bezogen werden, deren Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Nach den geltenden Einkommensgrenzen sind ca. 60 Prozent der Berliner Haushalte berechtigt, im Sozialen Wohnungsbau zu wohnen.

Die Besonderheiten des Berliner Fördersystems haben dazu geführt, dass die Kostenmiete deutlich über dem Niveau des Berliner Mietspiegels liegt. Bis zum Jahr 2003 wurde dies dadurch ausgeglichen, dass Berlin im Anschluss an die fünfzehnjährige Grundförderung eine fünfzehnjährige Anschlussförderung zahlte. Diese wurde inzwischen wegen der schwierigen Haushaltslage eingestellt. Die meisten Eigentümer der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen ca. 28.000 Wohnungen orientieren sich bei den nun möglichen Mieterhöhungen an der finanziellen Leistungsfähigkeit ihrer Bewohnerschaft. Nur in sehr wenigen Fällen haben Eigentümer tatsächlich die volle Kostenmiete verlangt. Das Land Berlin unterstützt betroffene Mieter mit Beratung, zeitweiligem Mietausgleich und Umzugshilfen.

Künftig sollen dort, wo die Anschlussförderung wegfällt, die Überlegungs- und Kündigungsfristen bei Mieterhöhungen von derzeit knapp zwei auf bis zu sechs Monate verlängert werden. Das sieht der Entwurf eines Wohnraumgesetzes vor, der gerade parlamentarisch beraten wird. Bei Eigentümerwechseln soll das Kostenmietprinzip ganz erlöschen.



© Wikimedia Commons/Coenen



© GESOBAU AG

von oben nach unten:  
IBA-Bauten in Tegel  
Sozialer Wohnungsbau im Märkischen Viertel



# Wohnungsbaugenossenschaften

## Was bieten Genossenschaften?

In Berlin sind Wohnungsbaugenossenschaften traditionell stark: 186.000 genossenschaftliche Wohnungen gibt es. Das sind 11,5 Prozent vom Gesamtbestand aller Mietwohnungen.

Sie gehören zum Besitz von mehr als 80 verschiedenen Genossenschaften. Damit sind diese eine feste Säule bei der Versorgung der Stadt mit günstigem Wohnraum. Manche Genossenschaft ist vorrangig an einem Standort vertreten, andere in mehreren Bezirken mit großen Siedlungen.

Das genossenschaftliche Wohnen basiert auf den Grundgedanken von

- Selbsthilfe,
- Selbstverantwortung,
- Selbstbestimmung,
- Selbstverwaltung.

Die Wohnungsinteressenten müssen zuerst eine bestimmte Anzahl von Geschäftsanteilen der Genossenschaft kaufen, damit sie einziehen können. Die Genossenschaft agiert wie ein Wirtschaftsunternehmen. Ihre Gewinne reinvestiert sie jedoch ausschließlich in die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestands. Dabei haben die Mitglieder erhebliche Mitsprachemöglichkeiten in den Gremien.

Das Prinzip des langjährigen Wohnens und der stabilen Nachbarschaften liegt geradezu in der Natur der Genossenschaften. Die Mieten sind an den Belangen der Genossenschaftsmieter orientiert. Zudem gibt es lange Erfahrungen und hohe Kompetenz in der Gemeinwohlarbeit, etwa in Form von Kooperationen mit freien Trägern. Schon heute investieren viele Genossenschaften angesichts ihrer älter werdenden Bewohnerschaft viel Geld in die Wohnungsanpassung für Senioren.

Der Senat sichert ihnen eine breite Unterstützung zu. Genossenschaften sollen genauso wie die Wohnungsbaugesellschaften darin gefördert werden, ihren Bestand auszubauen. Und dieses vor allem dann, wenn sie sich zukunftsweisenden Wohnformen zuwenden. Das kann ihnen wiederum neue Mitglieder einbringen. Neue Genossenschaften verfolgen sogar ausdrücklich Ziele des ökologischen Bauens, das oft ein wichtiges Thema für junge Familien ist.



© BWV zu Köpenick, Bildarchiv



© BWV zu Köpenick, Bildarchiv



© Baugenossenschaft IDEAL eG

**von oben nach unten:**  
**Barrierefreier Hauseingang**  
**Genossenschaftseigenes Schwimmbad**  
**Musterwohnung Fritz-Erler-Allee**

# Ausblick

## Wohin weist die Zukunft?

**Berlin soll sich zum Musterbeispiel für urbanes und ökologisches Wohnen der Zukunft entwickeln. Keine andere Millionenmetropole Europas bietet dafür so gute Möglichkeiten. Es gibt genügend Freiräume, die es zu erobern und zu entwickeln gilt. So kann vieles ausprobiert und gebaut werden.**

Barrierefreies Bauen und Generationswohnen sind zentrale Themen von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Es gibt viele Pilotprojekte, unterstützt durch das Programm Soziale Stadt: etwa die Initiierung von Selbsthilfegruppen, Wohngemeinschaften für Ältere oder betreutes Wohnen. Jeder soll im Alter selbstbestimmt in seiner Nachbarschaft leben können. Das sichert die Vielfalt des Kiezes.

Diejenigen, die sich für Wohneigentum in der Stadt interessieren, sollten sich das Modell der Baugruppen ansehen: Dort können sich Menschen zusammentun, um ein Mehrparteienhaus nach individuellen Vorstellungen bauen zu lassen. Es ermöglicht mitten in der Stadt ein Familienleben im Eigenheim. Selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnformen wie diese unterstützt der Senat, weil sie ebenfalls zu stabilen Nachbarschaften beitragen. Baugruppen und Baugemeinschaften können sich an Ausschreibungen des Liegenschaftsfonds Berlin beteiligen, in denen landeseigene Grundstücke zu einem Festpreis vergeben werden.

In rechtlichen und finanziellen Fragen zu Wohnen im Alter und Wohnen in Generationen berät die Netzwerkagentur »GenerationenWohnen« unter: [www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de).

Informationen bieten außerdem die Internetplattform »Wohnen im Alter« unter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter)

und die Broschüre »Barrierefreies Bauen«.

Die Förderbank des Landes Berlin, die IBB, bietet günstige Finanzierungshilfen – und das genauso für eine Genossenschaft, die sich gründen will, wie für einzelne Familien.



© BWV zu Köpenick, Bildarchiv



© BWV zu Köpenick, Bildarchiv



© BWV zu Köpenick, Bildarchiv