

Berlin-Fakten

zum bezahlbaren und sozialen Wohnen

vom



Die Entwicklung in Berlin

Bevölkerung

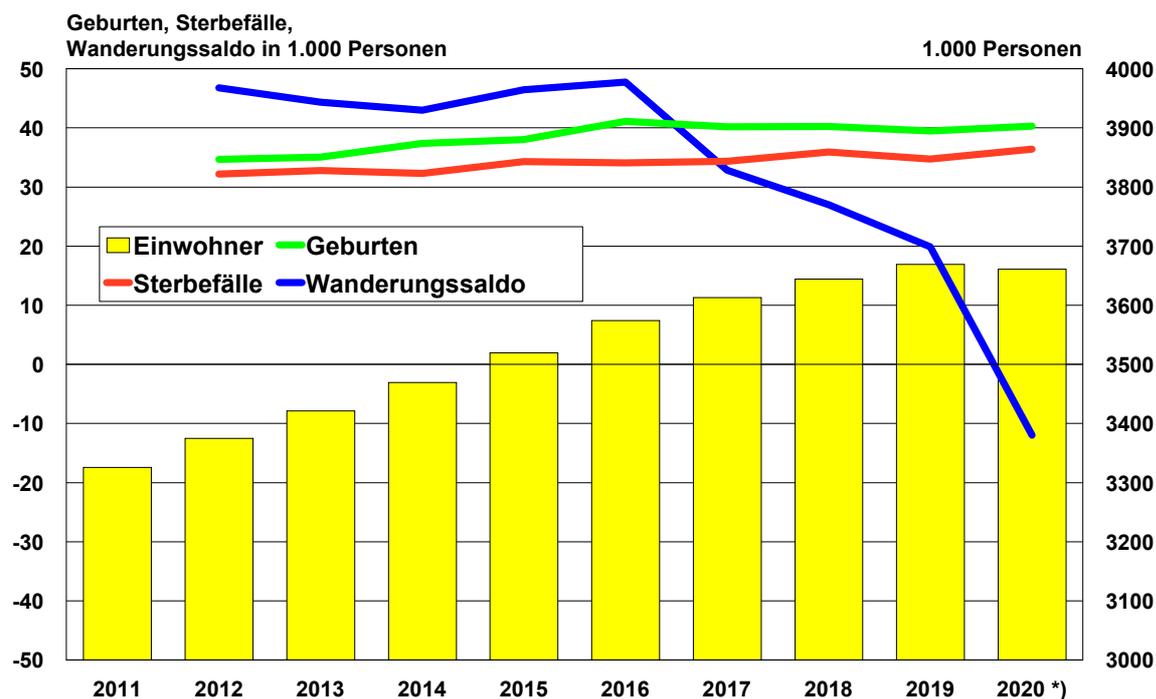
Die Bevölkerung in Berlin ist von 2011 bis zum September 2020 um 337.000 Personen oder 10,1 % gestiegen. Wie **Tabelle 1** zeigt, war dies die höchste Steigerung auf der Ebene der Bundesländer. Bundesweit stieg die Einwohnerzahl um 3,6 %

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2011 bis zum 30.09.2020 nach Bundesländern

Bundesland	Bevölkerung		Veränderung	
	31.12.2011	30.09.2020	absolut	in v.H.
Baden-Württemberg	10.512.441	11.111.496	599.055	5,7
Bayern	12.443.372	13.140.362	696.990	5,6
Berlin	3.326.002	3.663.285	337.283	10,1
Brandenburg	2.453.180	2.529.591	76.411	3,1
Bremen	652.182	679.083	26.901	4,1
Hamburg	1.718.187	1.850.266	132.079	7,7
Hessen	5.993.771	6.295.949	302.178	5,0
Mecklenburg-Vorpommern	1.606.899	1.610.891	3.992	0,2
Niedersachsen	7.774.253	8.006.404	232.151	3,0
Nordrhein-Westfalen	17.544.938	17.937.809	392.871	2,2
Rheinland-Pfalz	3.990.033	4.097.863	107.830	2,7
Saarland	997.855	984.817	-13.038	-1,3
Sachsen	4.054.182	4.063.892	9.710	0,2
Sachsen-Anhalt	2.276.736	2.184.264	-92.472	-4,1
Schleswig-Holstein	2.802.266	2.911.431	109.165	3,9
Thüringen	2.181.603	2.123.153	-58.450	-2,7
Deutschland	80.327.900	83.190.556	2.862.656	3,6

Nachdem die jährlichen Wanderungsgewinne von 2012 bis 2016 zwischen 40.000 und 50.000 Personen je Jahr lagen, zeigen die Jahre 2017 bis 2019 eine deutliche Abnahme der Wanderungsgewinne (vgl. **Abbildung 1**). Für 2020 ist auf der Basis der Daten bis zum 20.9.2020 sogar erstmals wieder von einem Wanderungsverlust auszugehen. Im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung zeigen sich in Berlin durchgehend höhere Geburten- als Sterbefallzahlen und damit ein positiver natürlicher Saldo.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Berlin von 2011 bis 2020



*) Modellrechnung auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung zum 30.9.2020

Beschäftigung

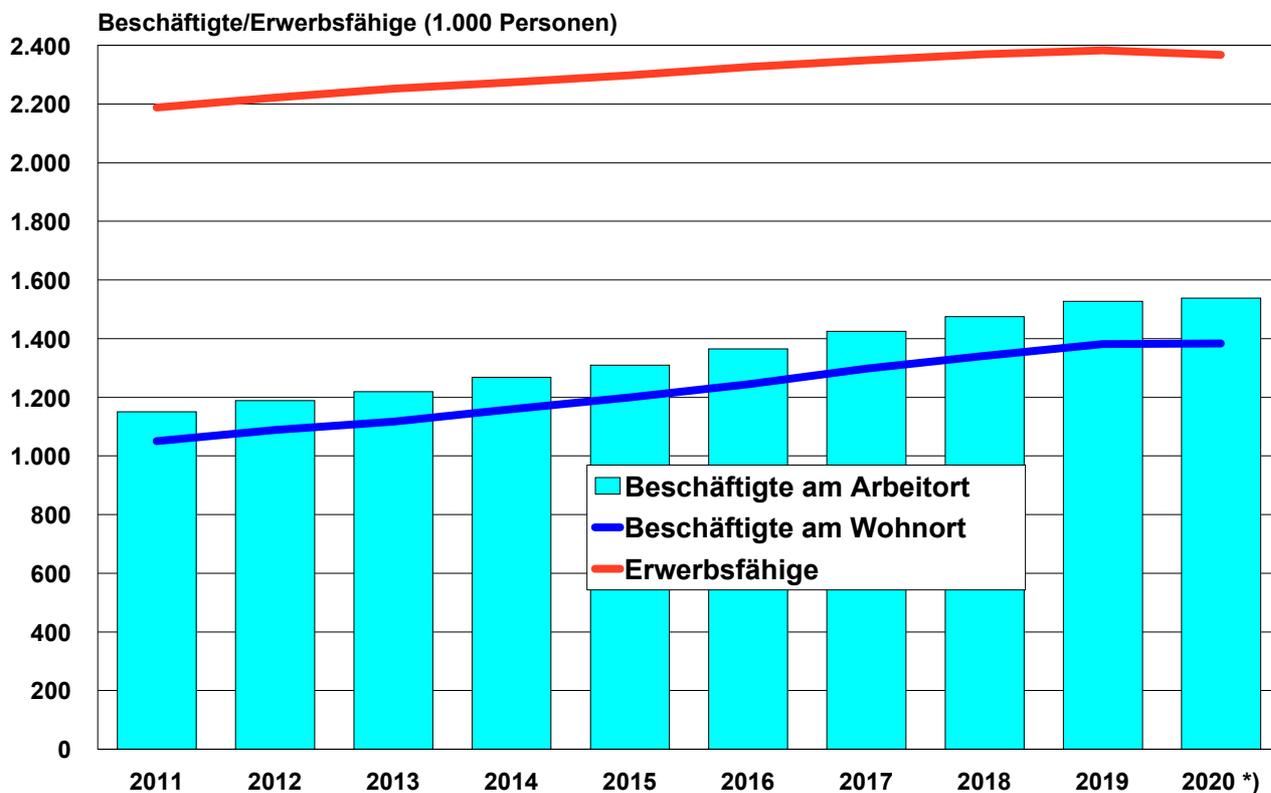
Auch bei der Beschäftigungsentwicklung liegt Berlin im Vergleich der Bundesländer (**Tabelle 2**) mit einer Zunahme von rund einem Drittel fast beim doppelten des Bundesdurchschnitts und weit vor dem Freistaat Bayern, der mit knapp 21 % die zweithöchste Beschäftigtensteigerung aufweist.

Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort vom 30.06.2011 bis zum 30.06.2020 nach Bundesländern

Bundesland	Beschäftigte am Arbeitsort		Veränderung	
	30.06.2011	30.06.2020	absolut	in v.H.
Baden-Württemberg	3.983.847	4.726.571	742.724	18,6
Bayern	4.703.313	5.682.137	978.824	20,8
Berlin	1.151.344	1.539.285	387.941	33,7
Brandenburg	763.313	848.381	85.068	11,1
Bremen	291.062	332.520	41.458	14,2
Hamburg	835.148	997.534	162.386	19,4
Hessen	2.233.410	2.623.535	390.125	17,5
Mecklenburg-Vorpommern	529.185	572.732	43.547	8,2
Niedersachsen	2.531.297	3.016.855	485.558	19,2
Nordrhein-Westfalen	5.963.603	6.974.006	1.010.403	16,9
Rheinland-Pfalz	1.247.599	1.428.707	181.108	14,5
Saarland	358.189	385.650	27.461	7,7
Sachsen	1.437.256	1.608.511	171.255	11,9
Sachsen-Anhalt	758.839	790.366	31.527	4,2
Schleswig-Holstein	842.006	1.002.902	160.896	19,1
Thüringen	751.932	791.811	39.879	5,3
Deutschland	28.381.343	33.321.503	4.940.160	17,4

Die Dynamik der Entwicklung hat sich im Coronajahr 2020 allerdings deutlich abgeschwächt (**Abbildung 2**). Der Einpendlerüberschuss Berlins ist von gut 100.000 Beschäftigten im Jahr 2011 auf über 155.000 Beschäftigte 2020 gestiegen.

Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung in Berlin von 2011 bis 2020 (30.6.d.J.)



Wohnungsbau und Wohnungsbestand

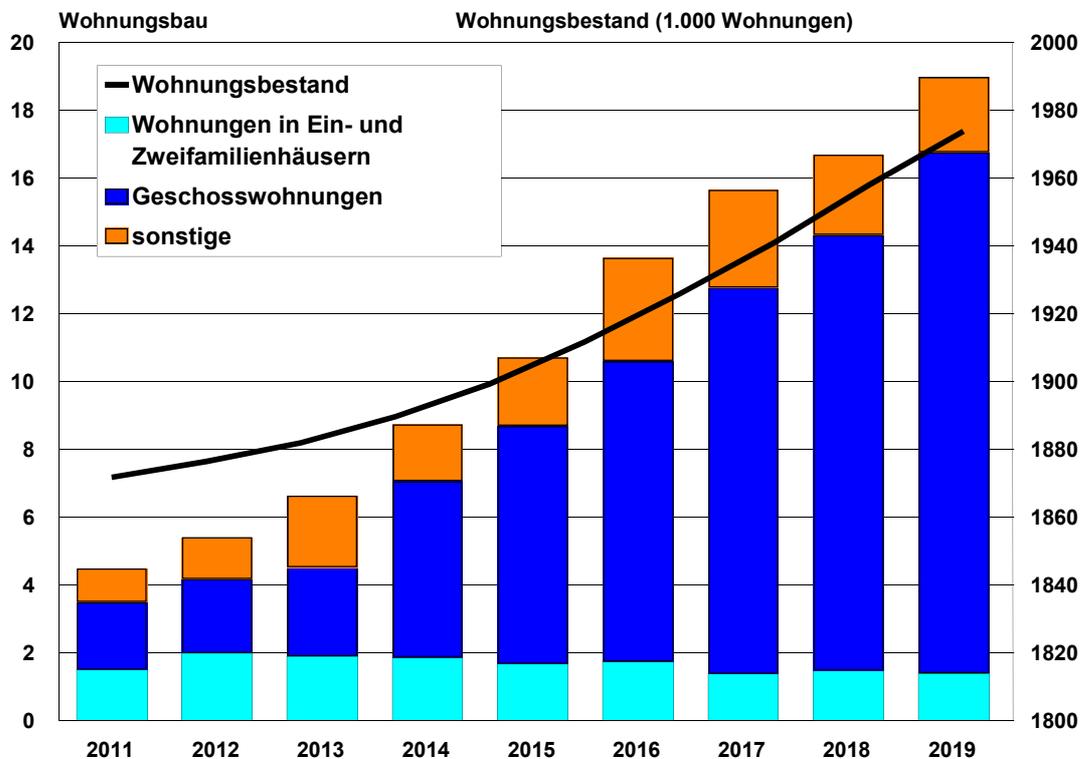
Während Berlin bei der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung im Ländervergleich die Spitzenwerte ausweist, zeigt das Land bei der Ausweitung des Wohnungsbestandes nur einen durchschnittlichen Wert.

Wie Abbildung 3 zeigt, weicht auch der Verlauf der Bautätigkeit stark von der Bevölkerungsentwicklung ab. Während die höchsten Zuzüge in den Jahren 2012 bis 2016 anfielen, baute sich die Steigerung des Wohnungsbaus langsam auf und erreicht 2019 einen vorläufigen Höchstwert. Da im Zusammenhang mit dem Mietendeckel bei den Baugenehmigungen 2020 eine spürbare Zurückhaltung bei den Investoren erkennbar ist, bleibt abzuwarten, ob auch die Baufertigstellungen 2020 bereits betroffen waren oder ob die Fertigstellungen weiter gesteigert werden konnten.

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestands von 2011 bis 2019 nach Bundesländern

Bundesland	Wohnungsbestand		Veränderung	
	21.12.2011	21.12.2020	absolut	in v.H.
Baden-Württemberg	5.062.735	5.333.908	271.173	5,4
Bayern	6.078.868	6.487.618	408.750	6,7
Berlin	1.871.782	1.968.315	96.533	5,2
Brandenburg	1.275.919	1.339.605	63.686	5,0
Bremen	347.623	362.162	14.539	4,2
Hamburg	907.863	966.164	58.301	6,4
Hessen	2.931.288	3.060.138	128.850	4,4
Mecklenburg-Vorpommern	877.786	914.463	36.677	4,2
Niedersachsen	3.820.559	4.027.384	206.825	5,4
Nordrhein-Westfalen	8.743.547	9.060.333	316.786	3,6
Rheinland-Pfalz	2.017.089	2.116.028	98.939	4,9
Saarland	504.576	518.967	14.391	2,9
Sachsen	2.324.242	2.373.096	48.854	2,1
Sachsen-Anhalt	1.287.516	1.292.251	4.735	0,4
Schleswig-Holstein	1.415.955	1.503.308	87.353	6,2
Thüringen	1.162.954	1.189.031	26.077	2,2
Deutschland	40.630.302	42.512.771	1.882.469	4,6

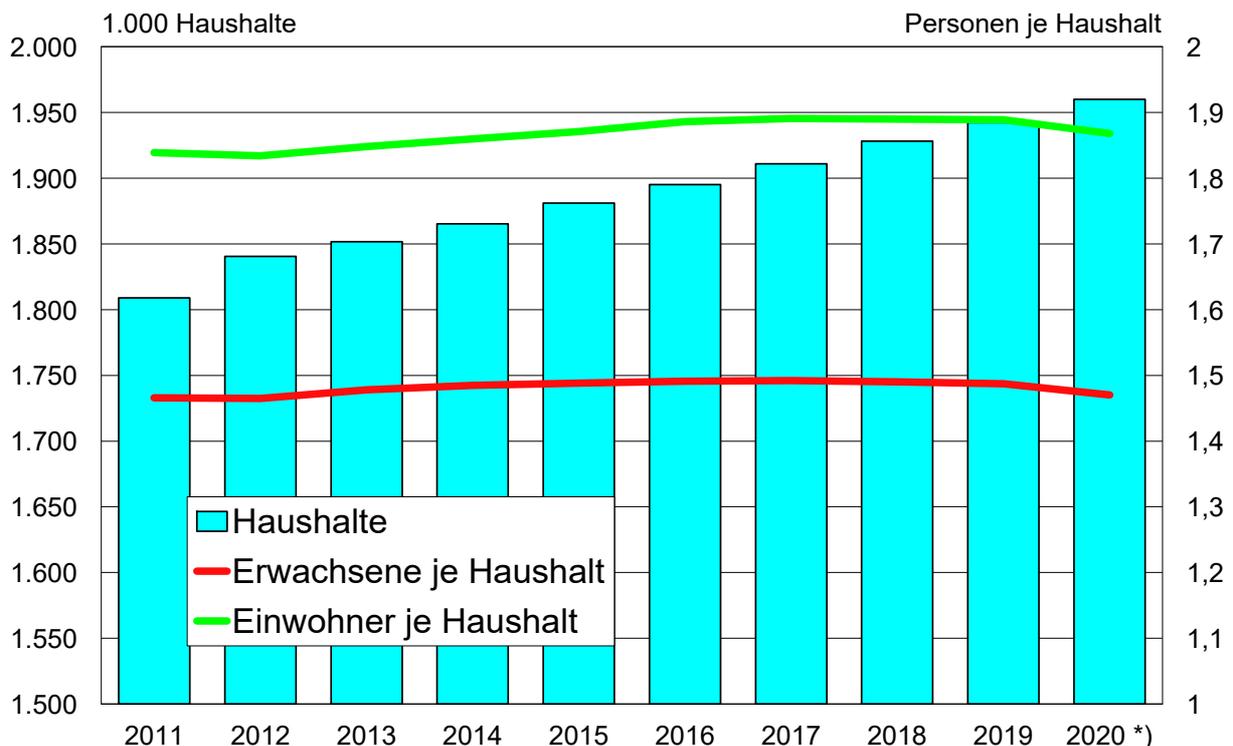
Abbildung 3: Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Berlin von 2011 bis 2020



Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Wohnhaushalte (Menschen die gemeinsam wohnen; in diesem Sinne ist auch eine Wohngemeinschaft ein Haushalt) ist in Berlin deutlich angewachsen. Die Stagnation der Haushaltsgröße und damit das Ausbleiben der Singularisierung deutet darauf hin, dass dieses Wachstum durch die mangelnde Verfügbarkeit von Wohnungen limitiert war.

Abbildung 4: Haushaltsentwicklung in Berlin von 2011 bis 2020



*) 2020 geschätzt

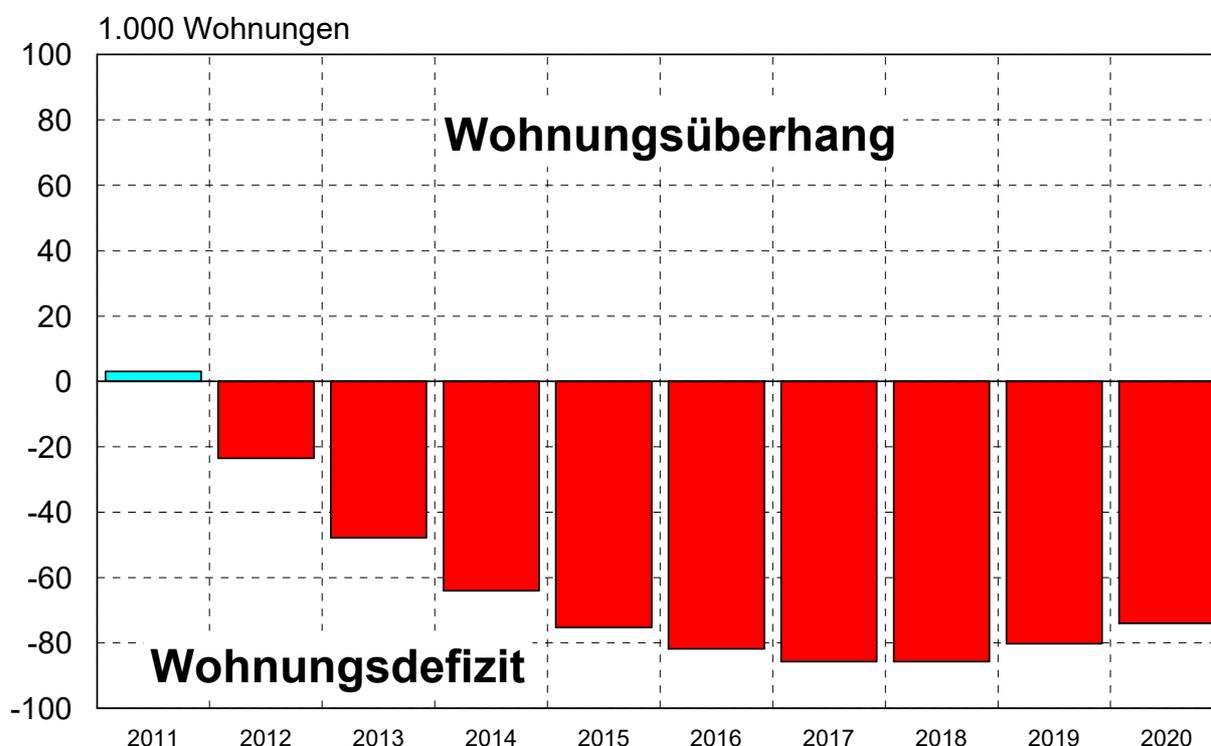
Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Berlin

Der stetige Rückgang der Haushaltsgröße war seit den 1950-er-Jahren immer das Kennzeichen ausgeglichener Wohnungsmärkte. Über Jahrzehnte steigende Realeinkommen bei bis vor wenigen Jahren relativ sinkenden Wohnkosten erlaubten vor allem eine starke Ausweitung der Single-Haushalte. Diese Entwicklung war in der Vergangenheit durch die Wohnungsknappheit um 1990 temporär beeinträchtigt, als der Wohnungsbau erst verzögert auf die Zuwanderungen reagieren konnte.

Die Reaktion auf Wohnungsknappheit ist zunächst der Bezug von leerstehenden Wohnungen. Bei einem Leerstand von 3,5 % des Wohnungsbestandes zum Zeitpunkt des Zensus ist dieser Abbau des Leerwohnungsbestandes nur begrenzt möglich. Ein Teil der Wohnungen steht wegen Modernisierungen leer und bei Umzügen und Sterbefällen lassen temporäre Leerstände ebenfalls nicht vermeiden. Wenn der Leerstand auf ein Mindestmaß reduziert ist, reagieren die Bürger mit einer verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften und einem längeren Verweilen von Kindern im Haushalt der Eltern.

Insgesamt gehen wir von einem seit 2015 um 80.000 Wohnungen schwankenden Wohnungsdefizit in Berlin aus.

Abbildung 5: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Berlin von 2011 bis 2020



Bezug von Mindestsicherungsleistung und Verfügbarkeit von Sozialwohnungen

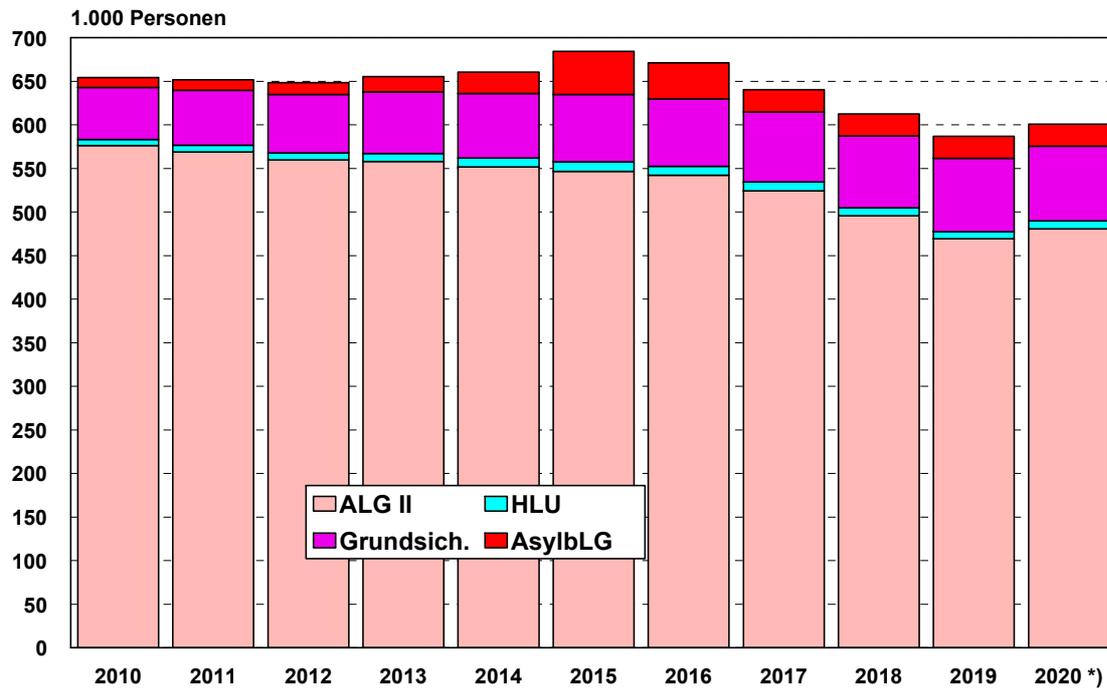
Zum Schluss noch ein Blick auf die Entwicklung der Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen und Sozialwohnungen.

Die Entwicklung der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II, von Hilfe zum Lebensunterhalt, von Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit sowie von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dabei liegen inzwischen bereits die Daten zu der größten Gruppe, den Empfängern von SGB-II-Leistungen, zum 31.12.2020 vor.

Es zeigt sich auch für Berlin in **Abbildung 6** ein typisches Bild. Parallel zum Rückgang der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II stieg die Zahl der Grundsicherungsempfänger an, so dass die Gesamtzahl der Empfänger bis 2014 stagnierte. Auf die von der Zunahme der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ausgelösten Spitze im Jahr 2015 folgte ein deutlicher Rückgang bis 2019. Auch der Anstieg bei den Empfängern von SGB-II-Leistungen im Jahr 2020 fiel eher bescheiden aus. Insgesamt eine durchaus positive Entwicklung.

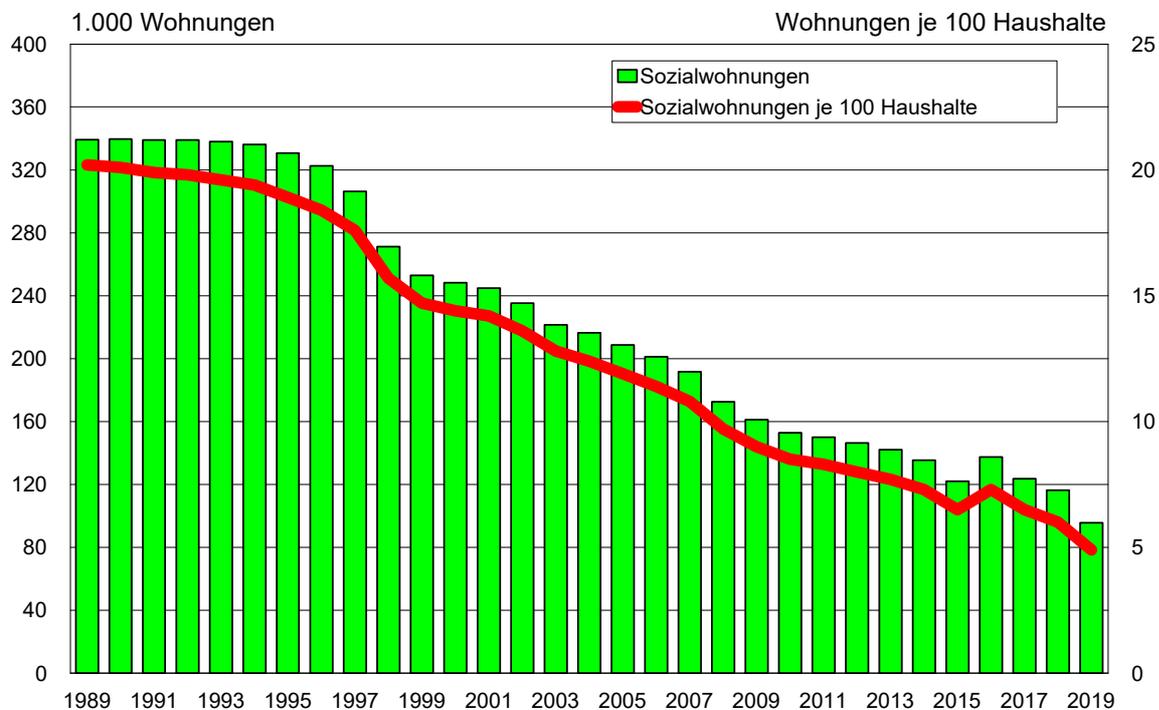
Die in **Abbildung 7** ausgewiesene Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen in Berlin bedarf keines Kommentars.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in Berlin von 2010 bis 2020



*) für 2020 liegen bisher nur die Daten zum SGB-II-Bezug vor

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen und der Zahl an Sozialwohnungen je 100 Haushalte in Berlin von 1989 bis 2019

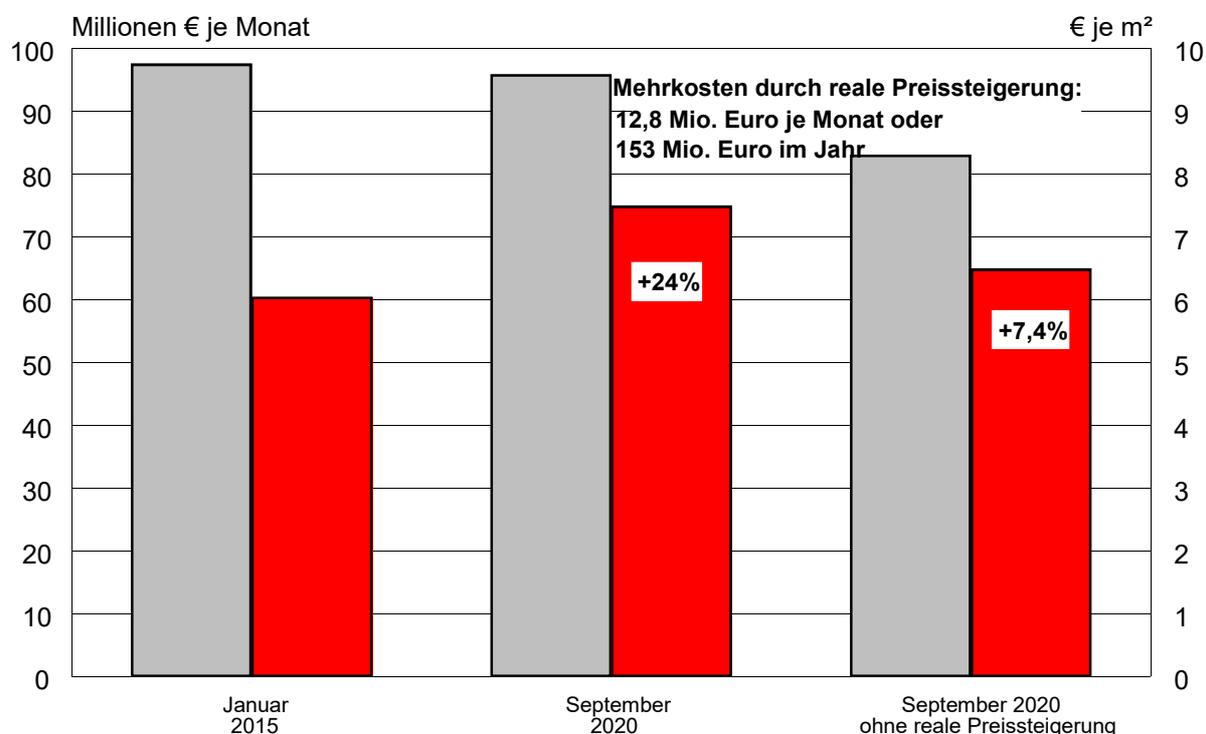


Die Entwicklung der Kosten der Unterkunft.

Die Kosten der Unterkunft werden im Rahmen der SGB-II-Leistungen von den Job-Centern übernommen. Diese übernehmen die Kosten für Wohnungen ‚einfachen Standards‘. Auf genau diese Wohnungen sind aber nicht nur Hartz-IV-Empfänger

angewiesen, sondern eben auch die vielen anderen Haushalte mit niedrigen Einkommen. Das Angebot an günstigen Wohnungen sei rar. Gerade Neuvermietungen nutzten viele Vermieter, um Maximalmieten zu erzielen. Die Auswirkung für Berlin zeigt **Abbildung 7**. Im Januar 2015 lagen die durchschnittlich gezahlten Kosten der Unterkunft bei 6,04 € je m² (reine Unterkunftskosten, also netto-kalt). Im September 2020 lag dieser Durchschnittswert mit 7,49 € je m² um 24 % höher. Damit ist davon auszugehen, dass sich die Preise für Wohnungen einfachen Standards in Berlin in diesem Zeitraum um 24 % erhöht haben, während die Verbraucherpreise nach den Daten des Statistischen Bundesamtes in diesem Zeitraum nur um 7,4 % zulegen.

Abbildung 7: Entwicklung der Kosten der Unterkunft in Berlin von Januar 2015 bis September 2020 und aus der realen Zunahme resultierende Mehrkosten



Wenn die Mieten für Wohnungen einfachen Standards in Berlin lediglich mit der Rate der Verbraucherpreise gestiegen wären, hätte sich im September 2020 eine Miete von 6,49 € je m² eingestellt. Die Einsparungen der Job-Center in Berlin hätten allein im September 2020 rund 12,8 Millionen € betragen. Hochgerechnet aufs Jahr errechnet sich eine Einsparung für Berlin in Höhe von über 150 Millionen €.

Die vom Land Berlin im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus eingesetzten Mittel (Zuschussförderung und Zinssubvention) betragen im Jahr 2019 gut 144 Millionen €. Wenn mit einem höheren Anteil an Sozialwohnungen und an Wohnungen im öffentlichen Eigentum der Mietenanstieg gedämpft werden – und dafür sprechen die Ergebnisse eines bundesweiten Vergleichs der Entwicklung der Kosten der Unterkunft – dann nehmen die langfristigen Einsparungen Größenordnungen an, die für einen kontinuierlichen sozialen Wohnungsbau und die Ausweitung des Wohnungsbestandes im öffentlichen Eigentum sprechen.