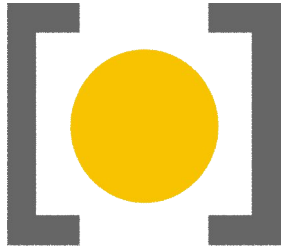


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Reiner Wild, Stellv. Hauptgeschäftsführer

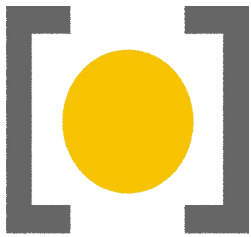
**Der Berliner Wohnungsmarkt aus
der Sicht der Mieter**

Berliner Immobiliendialoge 26.11.2008



BERLINER MIETERVEREIN E.V.



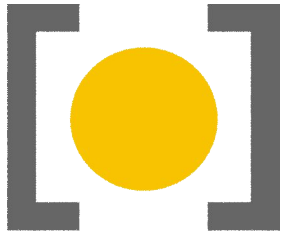


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Vielfalt des Wohnungsmarktes

- am Beispiel der 2 zuvor gezeigten Fotos

- Massenwohnungsbau im Abbruch & Themenwohnen im Neubau
- Mietwohnungsbau vs. Eigentum?
- Wohnungsbau als Massenware: „Es wird gegessen, was auf den Tisch kommt“ vs. Differenziertheit von Grundrissen und Nutzungsmöglichkeiten
- Hochpreisige Wohnformen und preisgünstige Mieten

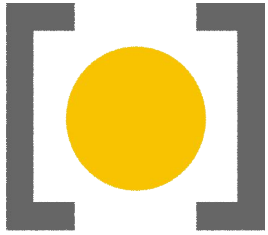


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

- **Probleme der Wohnkosten bei der Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote**

Beispiele:

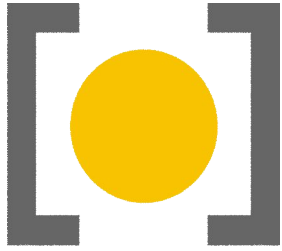
- Seniorenwohnen: Wem nützen teure Seniorenresidenzen in Anbetracht von zukünftig verstärkter Altersarmut?
- Wohnen & Arbeiten: Wem nutzen teure Lofts in schicken Fabriketagen, wenn Alleinerziehende wegen geringen Einkommens ihre Nebentätigkeiten am Computer direkt am Wickeltisch ausüben müssen?



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Empfehlung an die Investoren

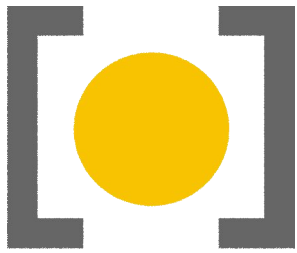
- Neben den anspruchsvollen Nachfragern oder den konventionell Situierten sollten auch die Wohnbedürfnisse der „solide bescheidenen“ Mieter berücksichtigt werden.
- Am Berliner Wohnungsmarkt existiert aus Sicht des Berliner Mietervereins nur teilweise ein adäquates Wohnungsangebot.



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Qualitätssteigerung und Kosten

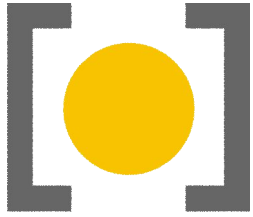
- In Anbetracht der Einkommensverhältnisse müssen auch bei Qualitätssteigerungen Abstriche gemacht werden. Es empfiehlt sich eine Strategie der kleinen Schritte, leider auch bei der energetischen Sanierung (Umstellung der Fördersystematik der KfW).



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

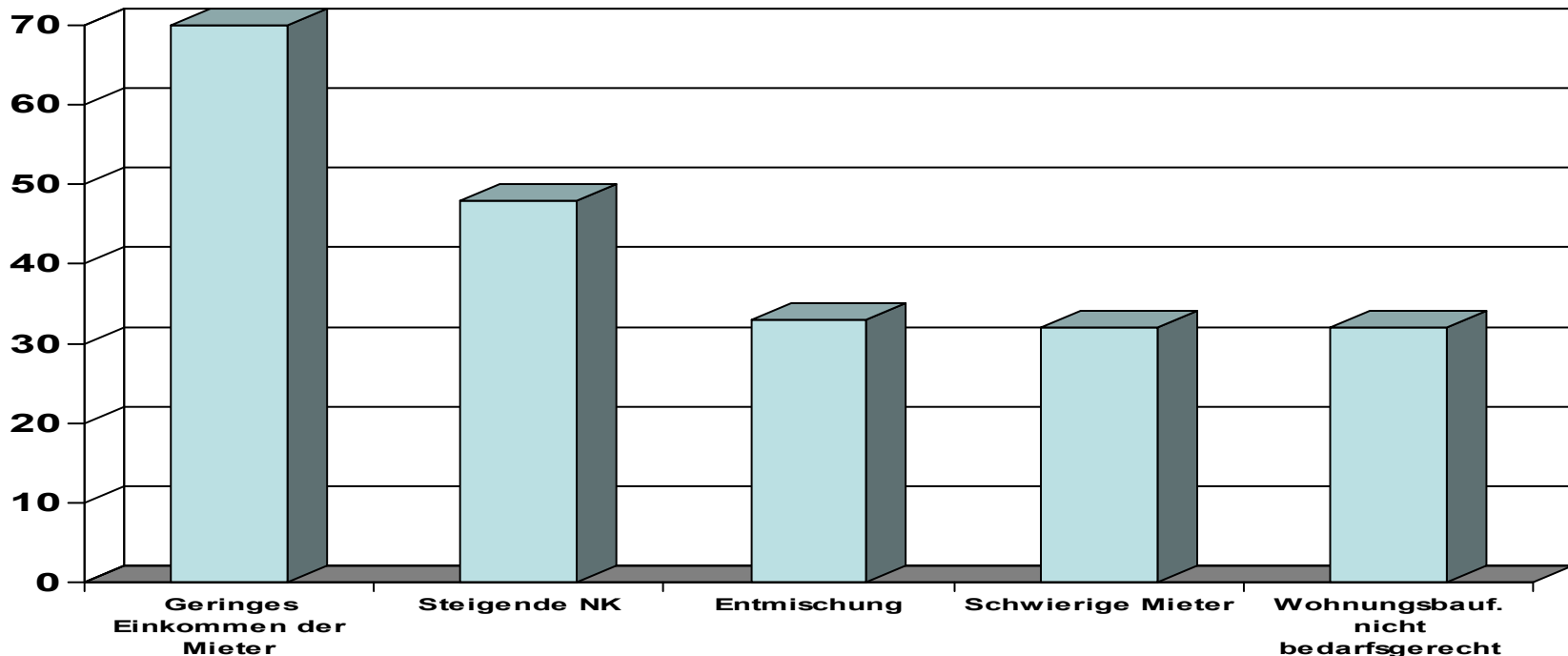
Kriterien des Wohnungsmarktes für Mieter

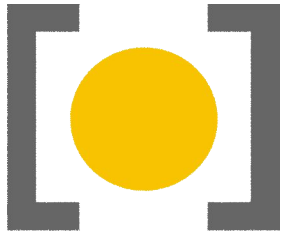
- Umfang des Angebots
- Preis (Netto- & Bruttokaltmiete, Heiz- und Warmwasserkosten)
- Qualität und Größe von Wohnung/Wohngebäude
- Vertragskonditionen (Wohnsicherheit-Mietvertragsdauer, Flexibilität-Kündigungsschutz)
- Wohnumfeld (Infrastruktur, Nachbarschaft, Quartiersimage)



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

- **Aktuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt – Expertenmeinung laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2006**

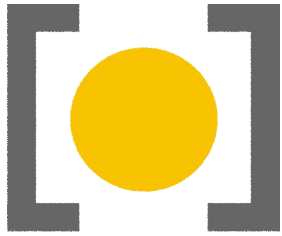




BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Umfang des Angebots

1. **Priorität Fluktuationsquote**
2. **Priorität Leerstandsquote auf Teilmärkten**
3. **Priorität Transparenz des Marktes**

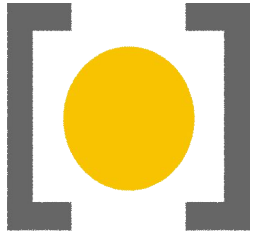


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Fluktuationsrate (Ø 2002-2006) *

| | | | |
|------------------------|-------|----------------------|------|
| Friedrichsh./Kreuzberg | 12,9% | Marzahn-Hellersdorf | 8,5% |
| Mitte | 11,6% | Charlbg.-Wilmersdorf | 8,5% |
| Pankow | 10,4% | Spandau | 8,2% |
| Neukölln | 9,7% | Treptow-Köpenick | 8,2% |
| Hohenschönhausen | 9,3% | Steglitz-Zehlendorf | 7,5% |
| Tempelhof-Schöneberg | 8,7% | Reinickendorf | 7,4% |

* Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2007

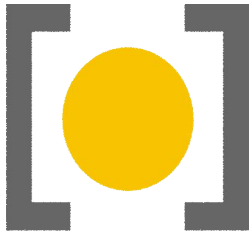


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Wohnungsleerstand in Berlin *

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|------------|---------|---------|---------|
| in Prozent | 5,55 | 5,76 | 5,71 |
| Wohnungen | 104.442 | 108.534 | 107.777 |
| BBU / WE | 38.054 | 34.047 | 30.636 |

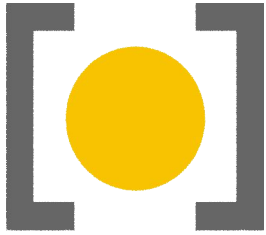
*laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2007



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Berliner Mietspiegel 2007 vs. 2005

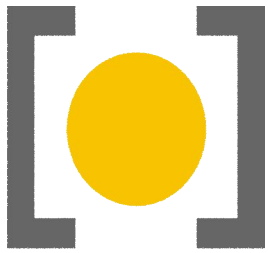
- Mieteranstieg Ø 5,8%
- Mieteranstieg in den
6 größten Baualtersklassen Ø 6,38%



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

• Berliner Mietspiegel 2007 vs. 2005

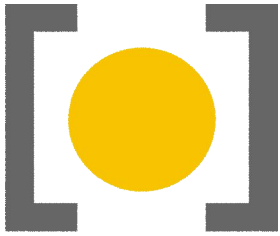
| | Anstieg in % | Grundgesamtheit | Anteil an der Grundgesamtheit |
|------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| Baujahr 1956-64 | 9,35 | 149.100 | 12,40 % |
| Baujahr 1919-49 (Vollstandard) | 9,28 | 154.700 | 12,86 % |
| Baujahr 1973-90 Ost | 6,48 | 204.400 | 17,00 % |
| Baujahr 1950-55 | 6,43 | 77.900 | 6,48 % |
| Baujahr bis 1918 (Vollstandard) | 3,96 | 281.900 | 23,45 % |
| Baujahr bis 1918 (Teilstandard) | 3,54 | 82.500 | 6,86 % |



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

- Miententwicklung ausgewählter Baujahrgänge**

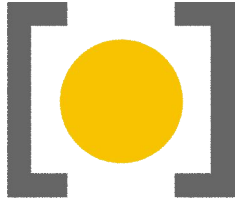
| | Baujahr 1919 - 1949, mit SH, Bad, IWC; mittlere Wohnlage, 40 - unter 60qm | | Baujahr 1919 - 1949 mit SH, Bad ,IWC; mittlere Wohnlage, 60 – unter 90qm | | Baujahr 1956 -1964* mit SH, Bad ,IWC; mittlere Wohnlage, unter 40qm | | Baujahr 1956 -1964* mit SH, Bad ,IWC; mittlere Wohnlage, 40 – unter 60qm | |
|---------------------|--|--|---|--|--|--|---|--|
| | Miete in €/qm/mtl. (Mittel- wert) | Änderung zum vorherigen Mietspiegel | Miete in €/qm/mtl., (Mittelwert) | Änderung zum vorherigen Mietspiegel | Miete in €/qm/mtl., (Mittelwert) | Änderung zum vorherigen Mietspiegel | Miete in €/qm/mtl., (Mittelwert) | Änderung zum vorherigen Mietspiegel |
| 2000 Ost | 3,98 | - 0,75 % | 3,89 | - 7,6 % | 4,05 | - 2,41 % | 3,96 | + 2,06 % |
| 2003 Ost | 4,08 | + 2,51 % | 4,28 | + 10,03 % | 4,62 | + 14,07 % | 4,35 | + 9,85 % |
| 2005 | 4,35 | + 6,62 % | 4,26 | - 0,47 % | 4,34 | - 6,07 % | 4,39 | + 0,92 % |
| 2007 | 4,69 | + 7,82 % | 4,63 | + 8,69 % | 4,79 | + 10,37% | 4,85 | + 10,48% |



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Neuabschlussmieten 2006 und 2007

| Lage | Marktmiete 2006 in €/qm/mtl. | Marktmiete 2007 in €/qm/mtl. | Veränderung in €/qm/mtl. | Veränderung in % |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Sehr gut | 6,31 | 6,62 | 0,31 | 4,9 |
| Gut | 5,66 | 5,89 | 0,23 | 4,1 |
| Mittel | 4,73 | 5,67 | 0,94 | 19,9 |
| Eher einfach | 4,27 | 4,75 | 0,48 | 11,2 |
| Einfach | | 4,21 | | |
| Gesamt | 5,49 | 5,75 | 0,26 | 4,7 |

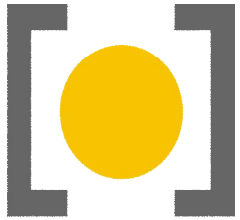


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Bestand städtischer Wohnungen

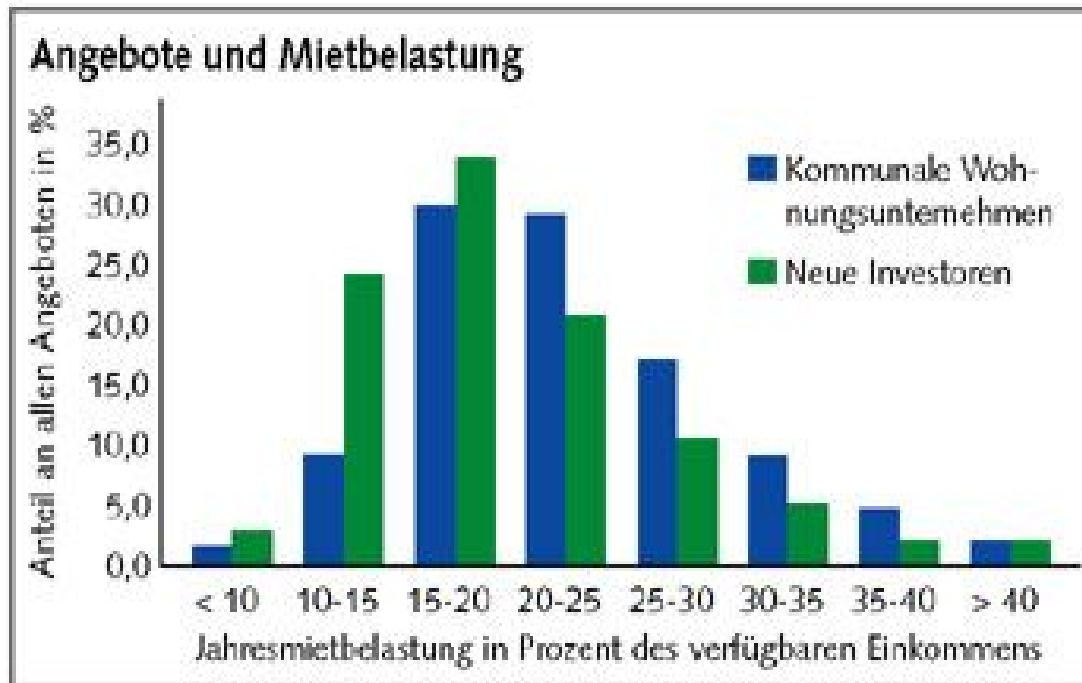
- 1990: 550.000 Wohnungen im Eigentum des Landes
- 1998: 38.000 Wohnungen der GEHAG an WCM
- 2004: 65.000 Wohnungen der GSW an Cerberus/Whitehall
- 2008: 270.000 Wohnungen im Bestand von 6 WU



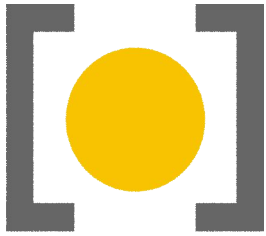


BERLINER MIETERVEREIN E.V.

**Folge des Markteintritts neuer Investoren -
die kommunalen Vermieter ziehen nach**



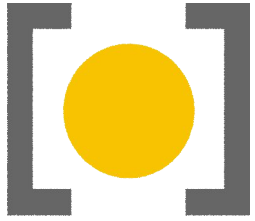
Quelle: vhw-Projekt – Transformation der Anbieterlandschaft am deutschen Wohnungsmarkt, 2006



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Fazit:

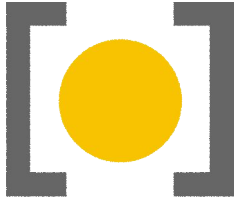
- Das bundesweit unterdurchschnittliche Mietpreisniveau ist ein Berliner Standortvorteil.
- Dieser Standortvorteil geht heute schon in vielen Quartieren verloren. Die Neuabschlussmieten in Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg liegen laut Wohnungsmarktberichten mehr als das Doppelte über der Berliner Durchschnittsmiete von 2007 (Mietspiegel Ø 4,75 €/qm/Monat nettokalt) und erreichen bis 13,50 €/qm/Monat.
- Haushalte mit geringem Einkommen können vom Standortvorteil nicht mehr profitieren. Mietbelastungen von 30% sind bei einem Durchschnittseinkommen von 1.800,- €/Monat üblich.
- Der Trend zu mehr Haushalten bei geringerer Zuwachsquote von Wohnungen wird diese Entwicklung verstärken.
- Die wirtschaftliche Entwicklung wird keine wesentlichen Einkommenszuwächse hervorrufen.



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Was kann die Politik machen?

- Bei deutlichem Anstieg der Neuvermietungsrenten steigt die Segregation. Daraus folgt:
- Neuabschlussrenten müssen gekappt werden. Dies kann über das Verbot der Mietpreisüberhöhung nach Wirtschaftsstrafgesetz erfolgen.
- Anders als in München oder Hamburg ist die Anwendung dieser Vorschrift in Berlin derzeit nicht möglich. Dazu bedarf es einer bundesgesetzlichen Regelung.



BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Reiner Wild, Berliner Immobiliendialoge, 26.11.2008