

Vergleich der Wohnungsmarktsituation von Berlin und Hamburg

Kurzstudie aus Anlass der Gründung eines Berliner „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten“

Berlin, 25. Januar 2022

Herausgeber: Berliner Mieterverein e.V.

Autoren: Reiner Wild, Geschäftsführer; unter Mitwirkung von Vera Colditz, Moritz Lang, Franziska Schulte

Inhalt:

1. Anlass für die Kurzstudie	Seite 2
2. Was mit der Studie nicht geleistet werden kann	Seite 2
3. Was man vorab wissen muss	Seite 2
4. Neubau als Lösung der Wohnungsmarktprobleme?	Seite 3
5. Ergebnisse des Vergleichs der Wohnungsmarktsituation in Berlin und Hamburg	Seite 4
5.1 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	Seite 4
5.2. Entwicklung des Wohnungsbestands (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) – Versorgungsquote	Seite 6
5.3. Sozialwohnungen	Seite 11
5.4. Mietenentwicklung	Seite 15
5.5. Einkommen der Haushalte	Seite 17
5.6. Mietbelastung	Seite 17

Vergleich der Wohnungsmarktsituation von Berlin und Hamburg

1. Anlass für die Kurzstudie

Aus Berliner Sicht:

In Berlin wurde vor allem aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft und der Bauwirtschaft aber auch von den Oppositionsparteien im Abgeordnetenhaus die Auffassung vertreten, dass der Berliner Senat aus SPD, Linken und Grünen in der Legislatur 2016 – 2021 falsche Schwerpunkte gesetzt habe und deshalb die Wohnungsmarktsituation besonders für Wohnungssuchende weiterhin problematisch sei.

Zusammengefasst: Durch eine starke Fokussierung auf den Bestand mittels weiterer Mieterschutzmaßnahmen (Mietendeckel, Ausweitung von Milieuschutzgebieten, Umwandlungsverbot, restriktiveres Zweckentfremdungsrecht und Ankauf durch kommunale Wohnungsunternehmen) sei der Bau neuer Wohnungen mindestens vernachlässigt worden. In erster Linie der Neubau könne aber mit einer massiven Angebotserweiterung zu einer verbesserten Lage auf dem Wohnungsmarkt beitragen, von der letztendlich auch Mieter in bestehenden Mietverhältnissen profitieren würden. Ein gutes Beispiel im Gegensatz zu Berlin sei die Hansestadt Hamburg, in der eine konsequente Orientierung auf den Neubau samt einem dazugehörigen Bündnis zu einer deutlich besseren Situation geführt habe. Die Spitzenkandidatin der SPD für die Abgeordnetenhauswahl 2021, Franziska Giffey, orientierte sich in ihren Zielvorstellungen und ihrer ordnungsrechtlichen Konzeption der Wohnungspolitik sehr stark an dem Hamburger Modell und konnte sich - mit Einschränkungen - dabei auch in der neuen Koalition aus SPD, Grünen und Linken durchsetzen. Insoweit lohnt es, sich die Wohnungsmarktsituation der beiden Millionenstädte genauer unter die Lupe zu nehmen.

Aus Sicht der gesamten Republik:

Mit der Wahl des ehemaligen Hamburger Bürgermeisters Olaf Scholz (SPD) zum Bundeskanzler und der Koalitionsvereinbarung von SPD, Grünen und FDP steht letztendlich das Hamburger Modell der Wohnungspolitik, wenn es ein solches überhaupt gibt, auf dem Prüfstand für die gesamte Republik. Scholz - als vehementer Fürsprecher des Neubaukonzepts - und die SPD konnten dabei in der Koalitionsvereinbarung mit Unterstützung der FDP ihre strategischen Auffassungen zur Bewältigung der Wohnungsmarktprobleme nahezu komplett durchsetzen. Mit 400.000 jährlich bezugsfertig werdenden Wohnungen ist allerdings für eine erfolgreiche Wohnungspolitik „die Latte sehr hoch gehängt“.

2. Was mit der Studie nicht geleistet werden kann:

- a) Eine Einordnung der beiden Städte in den Vergleich mit anderen bundesdeutschen oder gar europäischen Großstädten.
- b) Eine Überprüfung/Bewertung der Instrumente zur Bewältigung der Wohnungsmarktprobleme im Bestand.

3. Was man vorab wissen muss:

- a) Trotz aller Anstrengungen der beiden Großstädte scheitern problembezogene Lösungen im Bereich der Mieten-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik oft an den fehlenden gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bundes, so im Mietrecht, im Bodenrecht und im Baurecht. Dabei sind die Stadtstaaten im Vergleich zu

den Städten in den Flächenstaaten noch in einer vergleichsweise komfortablen Situation.

b) Unterschiedliche politische und finanzielle Voraussetzungen durch die historische Entwicklung sowie die Möglichkeiten zum Einsatz öffentlicher Mittel können Chancen und Restriktionen einer aktiven Wohnungspolitik zumindest teilweise bestimmen.

c) Das veröffentlichte Zahlenmaterial ist für den Vergleich nicht bei allen relevanten Themen und Einflussfaktoren vorhanden. So konnten wir z.B. keinen detaillierten Vergleich zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einbeziehen.

d) Die Debatte über Erfolg oder Misserfolg von Wohnungspolitik verschleiert ein Stück weit die Grenzen von Politik gegenüber ökonomischen Prozessen. Erfolg und Misserfolg hängen darüber hinaus vom „Auge des Betrachters“ ab. So wird ein auf Rendite orientierter Investor eine andere Bewertung vornehmen als Wohnungssuchende mit unterdurchschnittlichem Einkommen, etc. Gleichwohl soll hier mittels „handfester“ Informationen versucht werden, die Debatte zu versachlichen. Im Kern des „hochstilisierten“ Hamburger Modells steht dabei die Fokussierung auf den Neubau, dem man grundsätzlich die Lösung der Probleme zuschreibt. Nun ist natürlich klar, dass bei wachsender Nachfrage – über die aus unserer Sicht allerdings deutlich zu wenig gesprochen wird - auch mehr Wohnraum gebraucht wird. Doch leider fangen hinter diesem „Allgemeinplatz“ die Probleme erst wirklich an. Im Folgenden finden sich zunächst einige grundsätzliche Anmerkungen zur „Neubau-Fokussierung“.

4. Neubau als Lösung der Wohnungsmarktp Probleme?

In den letzten 5-7 Jahren haben sich in Großstädten, Universitätsstädten und inzwischen auch sogenannten B-Städten die Bedingungen für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung deutlich verschlechtert. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung vor allem aus dem europäischen Ausland aufgrund extrem ungleicher EU-Wirtschaftsverhältnisse, durch Veränderung der Haushaltsstrukturen hin zu mehr kleinen Haushalten bei weniger stark ansteigendem Wohnungsangebot hat die Marktsituation für Wohnungssuchende erheblich verschlechtert. Während das Wohnungsangebot für Haushalte mit höherem Einkommen durch Neubau und Modernisierung stieg, nahmen die Chancen auf eine leistbare und angemessene Wohnung für den Rest der Haushalte massiv ab. Zeitgleich haben Kapitalmarktentwicklung, Rentenfinanzierung und Finanzmarktentwicklungen zu einer Veränderung der Anbieterstruktur geführt, die vielfach die traditionell und langfristig agierende Wohnungswirtschaft in den Hintergrund gedrängt hat und zur Verunsicherung auch in Bestandsmietverhältnissen führte.

In Berlin, Hamburg, München und anderen Großstädten sind die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt besonders dramatisch. Der Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs von 2010 bis 2020 überstieg in den meisten deutschen Großstädten die Zunahme an Wohnraum zumeist erheblich. Über die Höhe des tatsächlichen Defizits gibt es keine genauen Erkenntnisse. Er wird jeweils auf mehrere tausend oder gar zehntausend Wohnungen beziffert, wobei der Schwerpunkt der Mangelsituation inzwischen eindeutig im mittleren, unteren und preisgebundenen Segment liegt ([IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 - Investitionsbank Berlin](#)). Wichtig aber leider unklar ist insbesondere, in welchem Umfang preisgünstige Mietangebote vom Markt gegangen sind und inwieweit - bedingt durch die Mangelsituation - prekäre Miet- und Wohnverhältnisse eingegangen wurden. Vor allem durch hohe Mieten bei Wiedervermietung – in Berlin wird der jährliche „Verlust“ preiswerter Mietwohnungsangebote auf rund 70 - 90.000 geschätzt -, aber auch zum Teil durch Modernisierung, durch Umwandlung in Eigentum und Veräußerung zur Selbstnutzung sowie durch Aufteilung in zimmerweise bzw. temporäre (Möbliert-) Vermietung dürfte der Verlust an preisgünstigem Wohnraum pro Jahr bei über 100.000 Einheiten liegen. Eine unmittelbare Folge davon ist, dass die Anzahl der Umzüge abnimmt und damit die Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende aufgrund dieses Remanenzeffekts weiter eingeschränkt werden.

Nach einigen Jahren, in denen der Neubau stets hinter der steigenden Nachfrage zurückblieb, muss

festgestellt werden:

Der Anstieg von Fertigstellungen neuer Wohnungen hat offenbar weder in Berlin noch in Hamburg auf das Preisniveau bei Wiedervermietung und auf die Entwicklung der Bestandsmieten einen insoweit dämpfenden Effekt gehabt, dass für breite Schichten bei Wiedervermietung die 30%-Belastungsgrenze am Haushaltsnettoeinkommen zu halten ist. Insbesondere hat die Angebotsausweitung nicht zu einer verbesserten Versorgung für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen bzw. Haushalten mit sonstigen Zugangsschwierigkeiten geführt. Denn auf angespannten Märkten funktioniert der sogenannte „Sickereffekt“ wegen der Unterbrechung der Umzugsketten nicht, – z.B. aufgrund hoher Mietpreise bei Wiedervermietung, Wohnungsvergaben an Zugewanderte, der Erhöhung des Wohnflächenkonsums bei Haushaltsänderungen. Durch den Bezug einer neugebauten Eigentumswohnung, die in Berlin im Jahr 2020 im Schnitt 4.735,- €/qm kostete und nur von Haushalten mit hohem Einkommen erworben werden kann, entsteht letztendlich keine Wahlmöglichkeit für Haushalte am Ende der Einkommensskala (siehe BBSR-Studie: „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“, 2020 https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 g).

5. Ergebnisse des Vergleichs der Wohnungsmarktsituation in Berlin und Hamburg

5.1 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Von zentraler Bedeutung für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist zunächst die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Zahl der Haushalte.

Von 2011 bis 2020 stieg die Bevölkerungszahl in Berlin und Hamburg deutlich an:

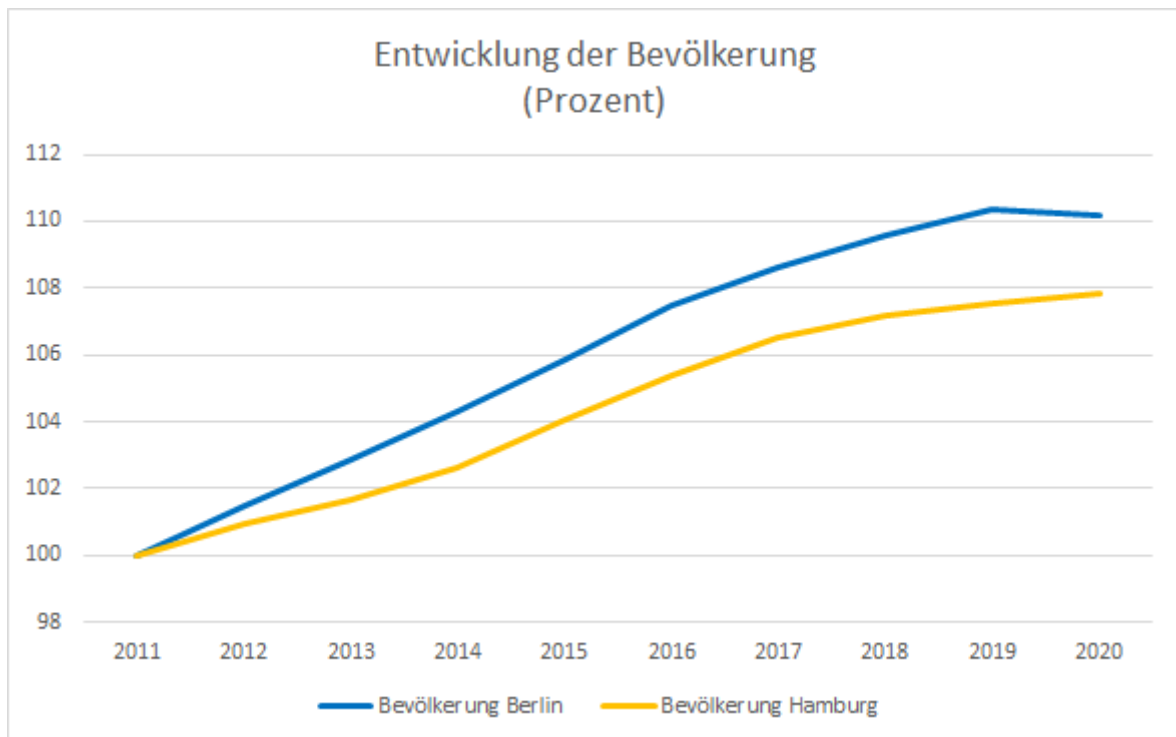
Einwohnerzahl				
Jahr	Bevölkerung Hamburg	Index	Bevölkerung Berlin	Index
2011	1.718.187	100	3.326.002	100
2012	1.734.272	100,94	3.375.222	101,48
2013	1.746.342	101,64	3.421.829	102,88
2014	1.762.791	102,60	3.469.849	104,33
2015	1.787.408	104,03	3.520.031	105,83
2016	1.810.438	105,37	3.574.830	107,48
2017	1.830.584	106,54	3.613.495	108,64
2018	1.841.179	107,16	3.644.826	109,59
2019	1.847.253	107,51	3.669.491	110,33
2020	1.852.478	107,82	3.664.088	110,17

Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>

Von 2011 bis 2019 hatte Berlin mit 10,33% einen deutlich stärkeren Bevölkerungszuwachs als Hamburg mit 7,51% zu verzeichnen. Im Corona-Jahr 2020 hingegen verstetigte sich das Wachstum in Hamburg, während in Berlin erstmals seit vielen Jahren die Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr wieder leicht abnahm.



Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>

Haushalte				
	Hamburg	Index	Berlin	Index
2011	985.440	100	1.877.800	100
2012	992.728	100,74	1.910.200	101,73
2013	1.000.067	101,48	1.932.500	102,91
2014	1.005.412	102,03	1.963.200	104,55
2015	1.014.313	102,93	1.998.300	106,42
2016	1.021.666	103,68	1.964.300	104,61
2017	1.034.071	104,94	2.002.900	106,66
2018	1.041.724	105,71	2.026.300	107,91
2019	1.041.948	105,73	2.033.700	108,30

Quelle: Mikrozensus Berlin, Mikrozensus Hamburg

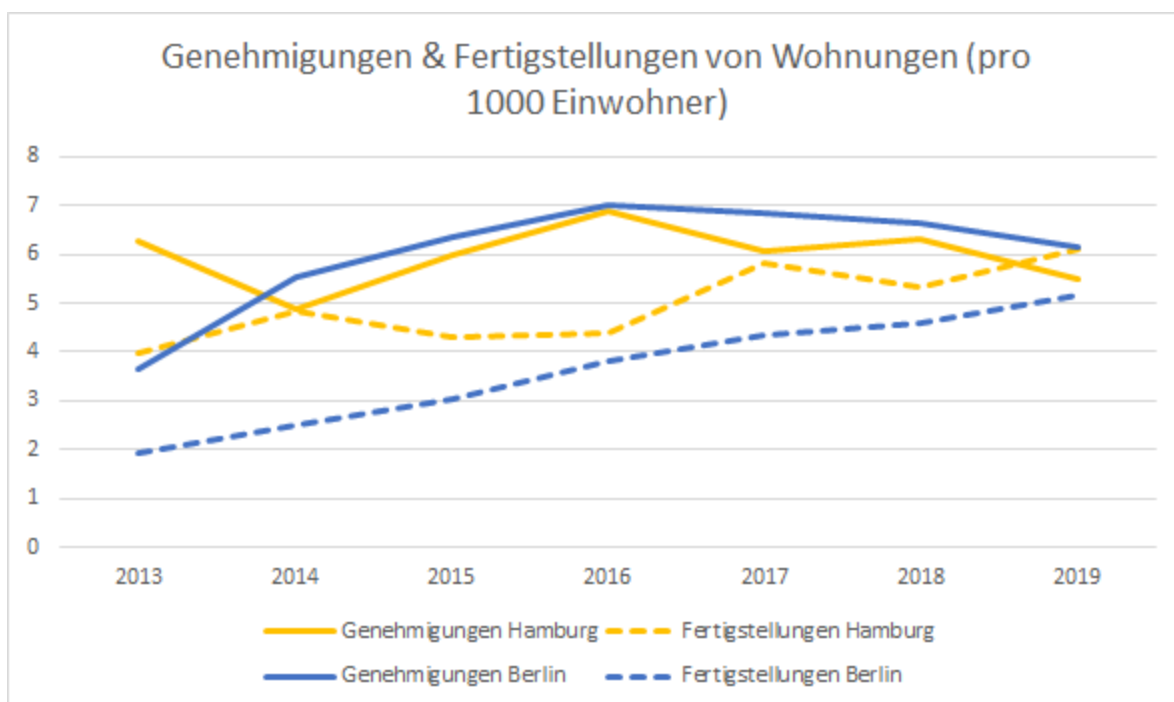
Von 2011 bis 2019 hatte Berlin mit 8,30% auch einen deutlich stärkeren Zuwachs an Haushalten gegenüber Hamburg mit 5,73% zu verzeichnen. Für das Corona-Jahr 2020 lagen noch keine Daten für Berlin vor.

Fazit: Die für die Versorgung mit Wohnraum maßgebliche Anzahl der Haushalte stieg in Berlin von 2011 bis 2019 um fast 45% stärker an als in Hamburg (8,30% zu 5,73%).

Aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergab sich damit für Berlin ein deutlich schwierigere Wohnungsmarktsituation sowie ein höherer Handlungsbedarf als in Hamburg, an dem die Wohnungspolitik zu messen war.

5.2. Entwicklung des Wohnungsbestands (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) - Versorgungsquote

Die Entwicklung des Wohnungsbestands durch Neubau verläuft in Berlin und Hamburg unterschiedlich. Auf die Anzahl der Bewohner bezogen und ohne Spezifizierung des neu geschaffenen Wohnungsbestandes nach Bedarfsgruppen wurden in Hamburg deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als in Berlin. Von 2011 bis 2020 nahm der Wohnungsbestand in Berlin um 5,9%, in Hamburg um 7,6% zu. **Dies könnte zunächst den Schluss zulassen, dass die Entwicklung des Wohnungsbestands aufgrund von Hemmnissen aus Politik und Verwaltung in Berlin nicht mit dem Bevölkerungsanstieg mithalten kann wie in Hamburg. Bei näherer Betrachtung und Berücksichtigung der Baugenehmigungen kann diese Bewertung aber nicht aufrechterhalten werden. Denn auf 1.000 Bewohner bezogen wurden in Berlin wiederum seit 2014 deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt als in Hamburg.** Die zentrale Frage lautet für Berlin daher, wieso aus sehr vielen Baugenehmigungen deutlich weniger Fertigstellungen folgen als in Hamburg bzw. warum es zu einem massiven Bauüberhang kommt. Der Ball liegt, was die Verbesserung des Verhältnisses von Bevölkerung zu Wohnungen betrifft, daher eindeutig im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft und eher nicht an politischen Beschränkungen oder langen bzw. zermürbenden Baugenehmigungsverfahren. Der Bezug der Zahl der Baugenehmigungen sowie der Fertigstellungen auf die Zahl der Haushalte ergibt ein vergleichbares Ergebnis, denn das Verhältnis Personen pro Haushalt ist in beiden Städten nahezu identisch.



Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/>
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961>
<https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bautaetigkeit-wohnen/dokumentenansicht?q=baugenehmigungen+2010&L=0&id=1021>
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=baugenehmigungen>
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=Baufertigstellungen&pageNumber=1#results>

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

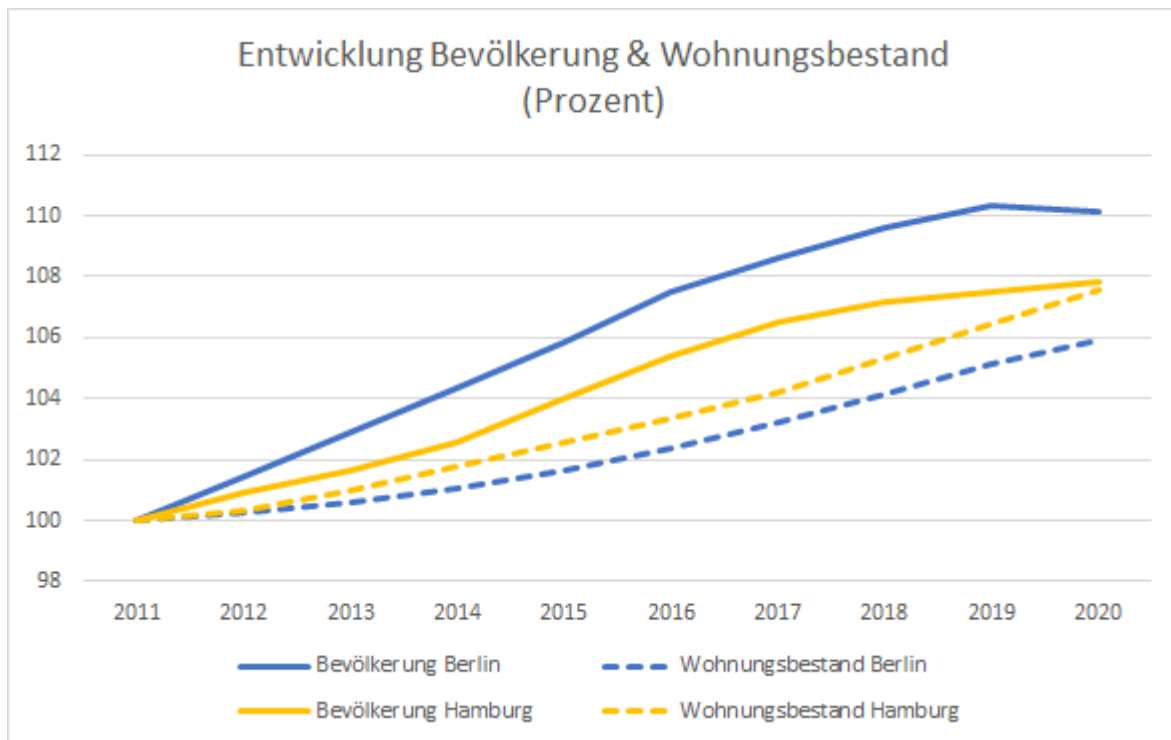
Jahr	Hamburg					Berlin				
	Einwohner	Genehm.	Fertigst.	auf 1.000 Einw.		Einwohner	Genehm.	Fertigst.	auf 1.000 Einw.	
2013	1.746.342	10.923	6.974	6,25	3,99	3.421.829	12.518	6.641	3,66	1,94
2014	1.762.791	8.634	8.521	4,90	4,83	3.469.849	19.199	8.744	5,53	2,52
2015	1.787.408	10.736	7.722	6,01	4,32	3.520.031	22.365	10.722	6,35	3,05
2016	1.810.438	12.465	7.920	6,89	4,37	3.574.830	25.052	13.659	7,01	3,82
2017	1.830.584	11.087	10.674	6,06	5,83	3.613.495	24.743	15.669	6,85	4,34
2018	1.841.179	11.632	9.805	6,32	5,33	3.644.826	24.218	16.706	6,64	4,58
2019	1.847.253	10.140	11.269	5,49	6,10	3.669.491	22.524	18.999	6,14	5,18
2020	1.852.478	9.499	10.640	5,13	5,86	3.664.088	20.459	16.337	5,58	4,46

Quellen:

<https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bautaetigkeit-wohnen/dokumentenansicht?q=baugenehmigungen+2010&L=0&id=1021>

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=baugenehmigungen>

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=Baufertigstellungen&pageNumber=1#results>



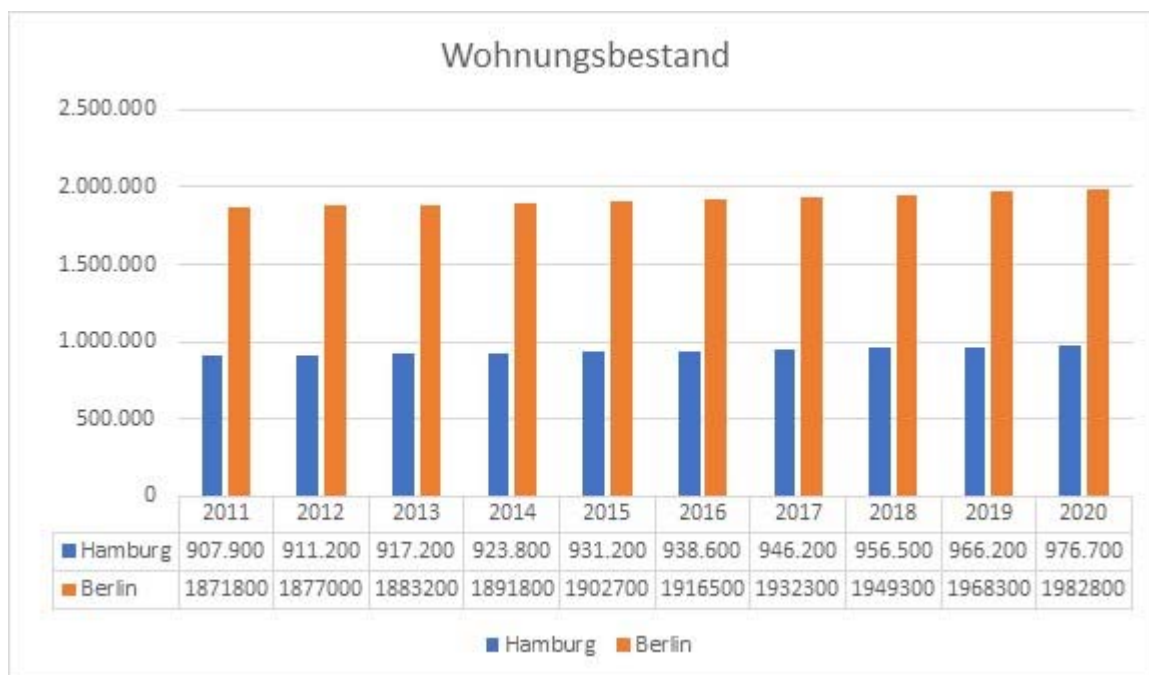
Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/259653/umfrage/wohnungsbestand-in-berlin/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252745/umfrage/wohnungsbestand-in-hamburg/>



Quelle:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252745/umfrage/wohnungsbestand-in-hamburg/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/259653/umfrage/wohnungsbestand-in-berlin/>

Von 2011 bis 2020 stieg in Hamburg der Wohnungsbestand um 68.800 Wohnungen (7,6%) und in Berlin um 111.000 Wohnungen (5,9 %).

Auch bei der Versorgungsquote der Wohnungsbestandszunahme im Verhältnis zum Zuwachs der Haushalte hat Hamburg ein klares Plus gegenüber Berlin. Während in Hamburg mehr Wohnungen auf den Markt kamen als neue Haushalte vorhanden waren (Quote: 1,17), konnte der Wohnungsbestand in Berlin nicht im gleichen Maße wachsen wie die Zahl der Haushalte (Quote: 0,84).

	Hamburg				Berlin			
	Veränd. Haushalte	WE-Bestand	Veränd. Bestand	Versorg.Quote	Veränd.Haushalte	WE-Bestand	Veränd.Bestand	Versorg.Quote
2013		917.200				1.883.200		
2014	5.345	923.800	6.600	1,23	30.700	1.891.800	8.600	0,28
2015	8.901	931.200	7.400	0,83	35.100	1.902.700	10.900	0,31
2016	7.353	938.600	7.400	1,01	-34.000	1.916.500	13.800	-0,41
2017	12.405	946.200	7.600	0,61	38.600	1.932.300	15.800	0,41
2018	7.653	956.500	10.300	1,35	23.400	1.949.300	17.000	0,73
2019	224	966.200	9.700	43,30	7.400	1.968.300	19.000	2,57
	41.881		49.000	1,17	101.200		85.100	0,84

Quellen: siehe oben

Bei der Art der neu errichteten Wohnungen bestehen Unterschiede zwischen Berlin und Hamburg. Der **Anteil von neuen Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern** lag in Berlin bis 2016 deutlich über dem Anteil in Hamburg, während – korrespondierend dazu - der Anteil der neuen Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern (MFH) in Berlin deutlich niedriger lag als in Hamburg.

Seit 2017 hat sich dieses Verhältnis allerdings umgekehrt. Aktuell ist der Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern (1-/2-Familienhäuser) in Hamburg höher als in Berlin. In Hamburg und Berlin werden in absoluten Zahlen jährlich etwa gleich viele Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern hergestellt. Im Hinblick auf die Bevölkerungszahlen (Haushalte) heißt dies, dass der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern z.B. in 2019 gemessen an der Zahl der Haushalte in Berlin (Quote: 0,76) und Hamburg (Quote: 0,80) etwa gleich ist, während in Hamburg (Quote: 0,15) im Verhältnis zu Berlin (Quote: 0,07) deutlich mehr Ein- und Zwei-Familienhäuser errichtet werden. Ein – wenn auch nicht sehr großer Teil – der in Hamburg höheren Fertigstellungszahlen geht damit auf das Baugeschehen von Ein- und Zwei-Familienhäusern zurück.

Fertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart:

	Berlin					Hamburg				
	Gesamt	MFH	Anteil MFH %	1-/2-Fam.h.	Anteil 1-/2-Fam.h. in %		MFH	Anteil MFH %	1-/2-Fam.h.	Anteil 1-/2-Fam.h.in%
2011	3.499	1.990	56,87	1.509	43,13	3.307	2.083	62,99	1.224	37,01
2012	4.180	2.154	51,53	1.986	47,51	3.309	2.220	67,09	1.089	32,91
2013	4.526	2.595	57,34	1.897	41,91	5.952	4.371	73,44	1.581	26,56
2014	7.069	4.763	67,38	1.861	26,33	6.086	5.035	82,73	1.051	17,27
2015	8.704	6.853	78,73	1.674	19,23	7.665	6.292	82,09	1.373	17,91
2016	10.608	8.408	79,26	1.745	16,45	7.050	6.013	85,29	1.037	14,71
2017	12.785	8.966	70,13	1.377	10,77	6.828	5.454	79,88	1.374	20,12
2018	14.327	11.526	80,45	1.469	10,25	9.700	8.280	85,36	1.420	14,64
2019	16.769	14.784	88,16	1.393	8,31	9.079	7.684	84,63	1.395	15,37
2020	14.704	12.812	87,13	1.045	7,11	10.640	9.573	89,97	1.067	10,03

Quelle:

<https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/baetaetigkeit-wohnen/dokumentenansicht?q=baugenehmigungen+2010&L=0&id=1021>

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=Baufertigstellungen>

Der **Anteil von Eigentumswohnungen (ETW)** am Baugeschehen ist mit etwa 25% an den Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in 2020 zwischen Berlin und Hamburg nahezu identisch. In Hamburg ist die absolute Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen seit 2013 nahezu gleich, während in Berlin der Anteil am allerdings sehr niedrigen Baugeschehen bis 2016 sehr hoch war. Absolut stieg die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berlin seit 2014 deutlich an.

Fertigstellungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Anteil Eigentumswohnungen (ETW)

Jahr	Berlin					Hamburg				
	Gesamt	MFH	Anteil MFH	ETW	Anteil ETW an MFH	Gesamt	MFH	Anteil MFH	ETW	Anteil ETW
2011	3.499	1.990	56,87	1.241	62,36	3.307	2.083	62,99	791	23,92
2012	4.180	2.154	51,53	1.429	66,34	3.309	2.220	67,09	874	26,41
2013	4.526	2.595	57,34	1.569	60,46	5.952	4.371	73,44	2.236	37,57
2014	7.069	4.763	67,38	3.104	65,17	6.086	5.035	82,73	1.243	20,42
2015	8.704	6.853	78,73	3.829	55,87	7.665	6.292	82,09	2.048	26,72
2016	10.608	8.408	79,26	4.750	56,49	7.050	6.013	85,29	2.312	32,79
2017	12.785	8.966	70,13	3.825	42,66	6.828	5.454	79,88	2.060	30,17
2018	14.327	11.526	80,45	3.685	31,97	9.700	8.280	85,36	2.407	24,81
2019	16.769	14.784	88,16	5.037	34,07	9.079	7.684	84,63	2.197	24,20
2020	14.704	12.812	87,13	3.298	25,74	10.640	9.573	89,97	2.555	24,01

Quellen:

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/search-results?q=Baufertigstellungen>

<https://www.statistik-nord.de/search?q=F+II+1%2C2%2C4+--+j+20+HH>

Bei der **Betrachtung der rechnerischen Versorgungsquote** wird der Bezug von Wohnungsbestand zu einer rechnerischen Haushaltszahl auf Basis der Bevölkerungszahl gebildet. In Berlin und Hamburg beträgt die Anzahl der Personen pro Haushalt jeweils 1,8. Dies Verfahren wird gewählt, da die tatsächliche Zahl der Haushalte schwer zu bestimmen ist. Wichtig: Die rechnerische Versorgungsquote kann die tatsächliche Situation nur eingeschränkt abbilden, weil sie weder die konkreten Bedarfe noch die differenzierte Nachfrage abbildet. Ein besserer Indikator für die allgemeine Bewertung steht jedoch nicht zur Verfügung. Rein rechnerisch ist die Ausgangssituation in Berlin und Hamburg im Jahr 2011 sehr unterschiedlich. Während in Berlin 2011 noch mehr Wohnraum zur Verfügung steht als Haushalte nachfragen, ist in Hamburg ein deutliches Defizit zu erkennen. Die Entwicklung verläuft aber in beiden Städten ähnlich, die Versorgungssituation verschlechtert sich bis 2017, wobei Berlin generell in allen Jahren noch eine bessere Versorgungssituation hat als Hamburg. In 2020 kann Hamburg aber annähernd seine im Grunde noch schlechte Versorgungsquote von 2011 wieder erreichen, während Berlin von seiner rechnerisch guten Situation in 2011 noch deutlich entfernt ist.

Rechnerische Versorgungssituation

Jahr	Hamburg	Berlin
2011	0,951	1,013
2012	0,946	1,001
2013	0,945	0,991
2014	0,943	0,981
2015	0,938	0,973
2016	0,933	0,965
2017	0,930	0,963
2018	0,935	0,963
2019	0,941	0,966
2020	0,949	0,974

Quellen:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252745/umfrage/wohnungsbestand-in-hamburg/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/259653/umfrage/wohnungsbestand-in-berlin/> + eigene Berechnungen.

Fazit:

Ungeachtet aller Neubauaktivitäten und Wohnungsabgängen überrascht das Ergebnis bei der allgemeinen Versorgungssituation. Berlin hat von 2011 bis 2020 rein rechnerisch eine deutliche bessere (rechnerische) Versorgungssituation als Hamburg. Die Versorgungssituation hat sich in beiden Städten bis 2017 verschlechtert. Allerdings konnte Hamburg bis 2020 immerhin die gegenüber Berlin schlechtere Versorgungssituation nahezu wieder erreichen, während in Berlin die Versorgungssituation von 2011 nicht erreicht wurde.

Nähere Erklärungen dazu ergeben sich aus dem Neubaugeschehen. Betrachtungen zum Abgang von Wohnungen konnten wegen der schwierigen Datenlage leider nicht erfolgen.

Von 2011 bis 2020 nahm der Wohnungsbestand in Berlin um 5,9%, in Hamburg um 7,6% zu. Die Zahl der Fertigstellungen überstieg in Hamburg den Zuwachs an Haushalten, sodass sich zumindest die rechnerische Versorgungsquote verbessern konnte. In Berlin hat sich hingegen die Versorgungssituation in den Jahren 2014 – 2019 trotz einer Bestandserweiterung um 85.100 Wohnungen rein rechnerisch nicht verbessert, sondern sogar etwas verschlechtert. Allerdings konnten die Jahre 2020 und 2021 wegen fehlender Daten noch nicht ausgewertet werden. Hier hat Berlin gegenüber Hamburg ein deutlich höheres Plus bei der Versorgung zu verzeichnen, weil bei weiterhin hoher Fertigstellungsrate kein Bevölkerungszuwachs mehr eintrat.

Bei genauer Betrachtung der Fertigstellungszahlen ist festzustellen, dass der Neubau von Ein- und Zwei-Familienhäusern in Hamburg insgesamt ein deutlich größeres Gewicht hat, bezogen auf die Zahl der Haushalte. Während der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern z.B. in 2019 gemessen an der Zahl der Haushalte in Berlin (Quote: 0,76) und Hamburg (Quote: 0,80) etwa gleich ist, werden in Hamburg (Quote: 0,15) im Verhältnis deutlich mehr Ein- und Zwei-Familienhäuser errichtet als in Berlin (Quote: 0,07). Ein – wenn auch nicht sehr großer Teil – der in Hamburg höheren Fertigstellungszahlen geht damit auf das Baugeschehen von Ein und Zwei-Familienhäusern zurück.

Der deutliche Vorteil Hamburgs bei den Fertigstellungen von Wohnungen könnte zunächst den Schluss zulassen, dass die Entwicklung des Wohnungsbestands aufgrund von Hemmnissen aus Politik und Verwaltung in Berlin nicht mit dem Bevölkerungsanstieg mithalten kann wie in Hamburg. Bei näherer Betrachtung und Berücksichtigung der Baugenehmigungen kann diese Bewertung aber nicht aufrechterhalten werden. Denn auf 1.000 Bewohner bezogen wurden in Berlin wiederum seit 2014 deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt als in Hamburg. Die zentrale Frage lautet für Berlin daher, wieso aus sehr vielen Baugenehmigungen deutlich weniger Fertigstellungen folgen als in Hamburg bzw. warum es zu einem massiven Überhang kommt.

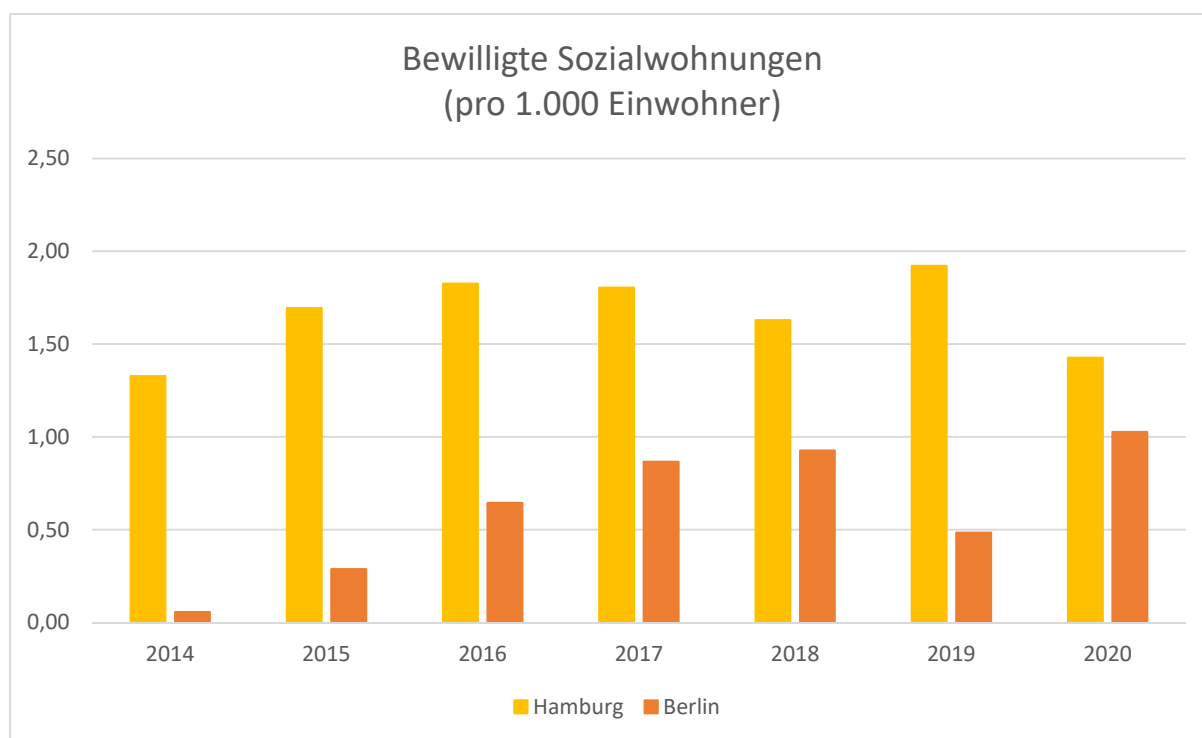
5.3. Sozialwohnungen

Leider können im Rahmen dieser Expertise keine genaueren Analysen darüber gefertigt werden, inwieweit durch den Neubau die vorhandenen Bedarfe der unterschiedlichen Gruppen von Nachfragenden befriedigt werden. Grundsätzlich wird davon auszugehen sein, so die Erkenntnisse diverser Forschungsinstitute, dass über den Neubau in erster Linie Haushalte mit höherem Einkommen versorgt werden können. Dies betrifft zum einen den Bezug von Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern aber auch hochpreisiger Mietwohnungen. Haushalte mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Einkommen sind in erster Linie auf die Neubauten von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und auf den Sozialen Wohnungsbau beschränkt. Für diesen Vergleich konnten wir nur den Sozialen Wohnungsbau heranziehen, weil diese Daten leicht zugänglich sind.

Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung (Sozialwohnungen)

	Hamburg				Berlin		
	Wohnungen	Einwohner	pro 1000		Wohnungen	Einwohner	pro 1000
2014	2.340	1.762.791	1,33		197	3.469.849	0,06
2015	3.028	1.787.408	1,69		1.014	3.520.031	0,29
2016	3.307	1.810.438	1,83		2.305	3.574.830	0,64
2017	3.303	1.830.584	1,80		3.132	3.613.495	0,87
2018	3.001	1.841.179	1,63		3.378	3.644.826	0,93
2019	3.551	1.847.253	1,92		1.778	3.669.491	0,48
2020	2.643	1.852.478	1,43		3.764	3.664.088	1,03

Quellen: https://www.ifbhh.de/api/services/attachments/Jahresbericht_2020.pdf?id=3f5/43d/f8a4476217.pdf
https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf



Quellen: https://www.ifbhh.de/api/services/attachments/Jahresbericht_2020.pdf?id=3f5/43d/f8a4476217.pdf
https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf

In Berlin wurde nach der Einstellung sozialen Wohnraumförderung Anfang der 2000er Jahre bis 2014 kein neuer sozialer Wohnungsbau errichtet. Auch die Landesregierung aus SPD und Linken von 2011 bis 2016 brauchte sehr lange Zeit für ein neues Förderprogramm, das dann 2014 in Kraft trat. Hinweise auf die einsetzende Marktanspannung in 2010 ignorierte die damalige sozialdemokratische Bausenatorin. In Hamburg wurde hingegen – allerdings auch unter anderen finanziellen und demografischen Randbedingungen - seit 2011 eine umfassende öffentliche Förderung zur Verfügung gestellt. So wurden in 2011 unter der von Olaf Scholz angeführten Landesregierung bereits 2.147 Sozialwohnungen gefördert. Aber auch in den Jahren 2009 (1096 geförderte Sozialwohnungen) und 2010 (1547 geförderte Sozialwohnungen)

war die Landesregierung unter der Bausenatorin Hajduk (B90/Grüne) aktiv. Anders als in Berlin und vielen anderen Bundesländern wurde in Hamburg die Förderung von Sozialwohnungen nicht ausgesetzt. Diese Verstetigung machte sich bezahlt. Der bundesweite Trend bestand etwa ab 2001 in einer veränderten Förderungsstruktur. Eigentumsförderung und Bestandsinvestitionen hatten in den meisten Bundesländern oberste Priorität, wenn überhaupt Fördermittel vergeben wurden. Insgesamt sanken die Investitionen in den Neubau massiv. 2005 wurden bundesweit lediglich knapp 11.000 Wohnungen fertiggestellt. Das Jahr 2006 dokumentiert mit lediglich 1.425 bundesweit fertiggestellten neuen Sozialwohnungen einen absoluten Tiefpunkt¹. In den Jahren 2006 – 2008 wurden in Hamburg und Nordrhein-Westfalen der große Teil aller bundesweit neuen Sozialwohnungen errichtet. Auf die Einwohnerzahl bezogen lagen diese beiden Bundesländer bei der Förderung neuer Sozialwohnungen deutlich an der Spitze, auch wenn in Hamburg gegenüber den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts ein massiver Einbruch stattfand. Es bleibt allerdings auch festzuhalten, dass die schlechtere allgemeine Versorgungssituation in Hamburg (siehe oben) ein aktiveres Handeln in der Hansestadt im Verhältnis zu Berlin notwendig machte.

Die im Vergleich zu Berlin deutlich erfolgreichere Förderung des Baus von Sozialwohnungen bedarf einer genaueren Betrachtung. Zunächst ist zu untersuchen, wer der **Bauherr der neuen Sozialwohnungen** ist. Dabei stellen sich erhebliche Unterschiede in Berlin und Hamburg heraus. Der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen am Sozialen Wohnungsneubau ist in Hamburg deutlich niedriger. Oder anders formuliert: Private Anbieter sind in Hamburg deutlich engagierter als in Berlin.

Während in Berlin der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen an den Förder-Bewilligungen für Sozialen Wohnungsneubau in den letzten drei Jahren bei 80 – 85% liegt, ist er in Hamburg erheblich niedriger. Dem SAGA-Geschäftsbericht 2020 ist zu entnehmen, dass in 2020 der städtische Konzern 632 Sozialwohnungen (1.Förderweg)² fertiggestellt hat. Es wird nicht von außerordentlichen Einflussfaktoren berichtet, die für eine sehr niedrige Zahl in 2020 sorgten. In 2020 wurden laut Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) 3.073 Sozialwohnungen des 1. Förderweges fertiggestellt. Damit macht der Anteil der kommunalen Wohnungen an den Fertigstellungen/Förderbewilligungen lediglich 21% aus. Allerdings weist die Statistik der IFB entgegen der SAGA-Berichterstattung für das kommunale Wohnungsunternehmen 1.451 fertiggestellte Sozialwohnungen (1.Förderweg) aus, was einen Anteil von 41% ausmachen würde. Auf die Bevölkerungszahl bezogen ist damit die **Bauquote der kommunalen Wohnungsunternehmen** in Berlin (0,74 pro 1.000 Bewohner) mehr als doppelt so hoch wie in Hamburg (0,34 pro 1.000 Bewohner). Das ist nicht nur kurzfristig von Bedeutung. Nach Ablauf der Bindungszeit steht damit Berlin ein höherer Anteil des geförderten Wohnungsbaus für mittlere und untere Einkommenschichten zur Verfügung. In Hamburg hingegen muss damit gerechnet werden, dass nach Ablauf der Bindungszeit (Miete und Belegung) ein großer Teil der geförderten Wohnungen mittelfristig nicht mehr für die soziale Wohnraumversorgung zur Verfügung steht. Der Vorteil der höheren Bewilligungsquote in Hamburg relativiert sich daher mittelfristig.

Fazit:

Der Sozialwohnungsbestand ist aufgrund der besonderen Fördersystematik in Deutschland mit den befristeten Preis- und Belegungsbindungen bei gleichzeitig niedriger Neubauquote in Berlin und Hamburg in den letzten beiden Jahrzehnten massiv gesunken. So sank die Zahl der Sozialwohnungen in Berlin von 2010 bis 2020 um 37%, in Hamburg von 2007 bis 2020 um 35%. Allerdings ist der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Hamburg (2020: 75.605 Whg.) mit 7,7% deutlich höher als in Berlin (2020: 95.959) mit lediglich 4,84%. Dieser Unterschied hat sich in den letzten Jahren auch nicht nivelliert, sondern eher verschärft, da auf 1.000 Bewohner bezogen die bewilligte Förderung in Hamburg nicht nur bis 2014 sondern auch danach weiterhin höher ist als in Berlin. Allerdings hat Berlin wenigstens

¹ GdW – Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010, Berlin 2009, S. 139

² https://www.saga.hamburg/das-unternehmen/uber-uns/geschäftsbericht/SAGA_GB2020_web_g.pdf, S.29

ansatzweise bis von 2017 bis 2020 aufschließen können. In 2002 stellte Berlin aufgrund eines rechnerischen Überhangs (100.000) an Wohnungen die soziale Wohnraumförderung für Neubau bis 2014 ganz ein. Der Verlust an Bindungen sollte nicht kompensiert werden, was einen schweren politischen Fehler darstellt.

Die Gründe für die niedrigeren Bewilligungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau Berlins mögen vielschichtig sein (fehlende Grundstücke, hohe Grundstückspreise, fehlende Unterstützung mancher Bezirke). An fehlenden öffentlichen Fördermitteln lag es nicht, da die Programme nicht ausgeschöpft wurden. Offenkundig ist allerdings, dass der 1. Förderweg bei privaten Immobilieneignern bzw. –unternehmen sowie Genossenschaften in Berlin auf deutlich weniger Interesse stößt als in Hamburg. So betrug der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen am sozialen Wohnungsneubau in Berlin rund 80-85%, während er in Hamburg nur zwischen 20 und 45% (wegen unterschiedlicher Daten) liegt. Es stellt sich daher die Frage, warum nicht-kommunale Anbieter in Berlin am Sozialen Wohnungsneubau wenig Interesse finden. Bei Genossenschaften könnte es neben mangelndem Interesse vor allem an fehlenden Grundstücken und Konflikten mit den Vertretern/Vertreterinnen liegen. Auch die unzureichende Förderung wird genannt. Gegenüber Hamburg ist hier lediglich ein Fördernachteil bei den Grundstücken mit sehr hohem Bodenwert festzustellen, andererseits gewährt Berlin einen 25%igen Tilgungszuschuss. Ein genauer Vergleich der Förderrichtlinien kann jedoch im Rahmen dieser Expertise nicht erfolgen.

Langfristig erweist sich allerdings die höhere „Sozialbauquote“ der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin (0,74 pro 1.000 Bewohner), die etwa (je nach Datenlage, s.o.) etwa doppelt so hoch wie in Hamburg ist (0,34 pro 1.000 Bewohner), als Vorteil. Nach Ablauf der Bindungszeit steht damit Berlin ein höherer Anteil des geförderten Wohnraums für mittlere und untere Einkommenschichten zur Verfügung, weil damit gerechnet werden muss, dass nach Ablauf der Bindungszeit (Miete und Belegung) in Hamburg ein großer Teil der geförderten Wohnungen mittelfristig nicht mehr für die sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung steht. Der Vorteil der höheren Bewilligungsquote in Hamburg relativiert sich daher mittelfristig.

5.4. Mietenentwicklung

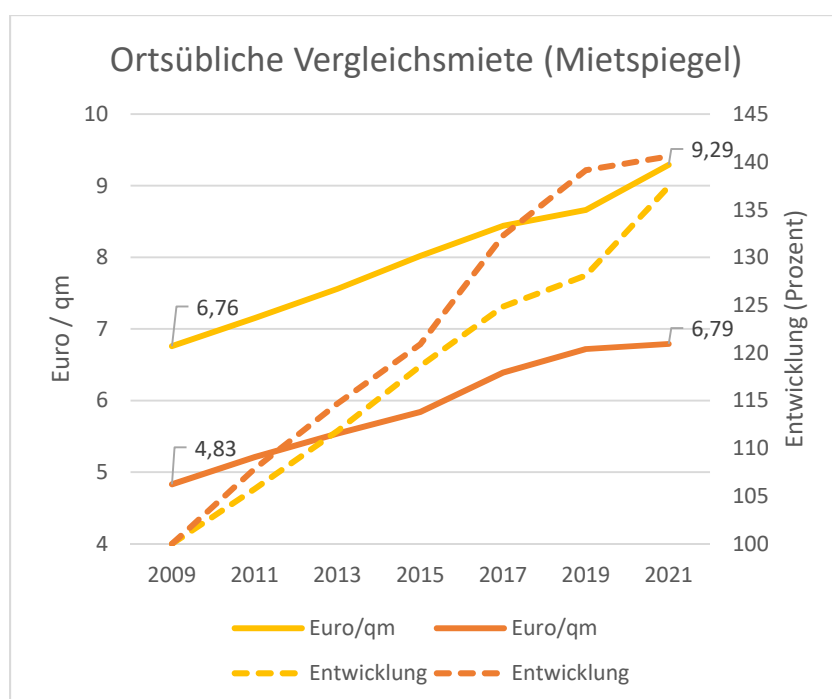
Die Mietspiegel der beiden Städte geben gemäß der gesetzlichen Grundlagen **die ortsübliche Vergleichsmiete** wieder. Sie werden nach den gleichen wissenschaftlichen Methoden erhoben und sind vergleichbar (Darstellung als Tabellenmiete). Die darin abgebildete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist zwischen 2009 und 2021 in ähnlichem Umfang angestiegen, in Berlin etwas stärker als in Hamburg, allerdings über den gesamten Betrachtungszeitraum auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Im Jahr 2009 lag die Mietspiegeldurchschnittsmiete in Hamburg um 39,96% über der Berliner Miete, in 2021 28,86% darüber. Der Abstand verringerte sich daher. Aufgrund des Berliner Mietendeckels und der sich daran schließenden Forstschreibung des Mietspiegels 2019 auf Basis des Lebenshaltungskostenindex verlangsamt sich der Anstieg in Berlin, während in Hamburg der Anstieg von 2019 auf 2021 deutlich zunahm.

Die Neubautätigkeit hat weder in Berlin noch in Hamburg zu einer moderateren Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete geführt. Grundsätzlich ist kein klar feststellbarer Einfluss der Neubautätigkeit auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete erkennbar. Das verwundert auch nicht, weil durch den Neubau die Mangellage nicht aufgehoben ist und ein Wohnungswechsel wegen angedrohter Mieterhöhungen für Mieter und Mieterinnen bei anhaltend hohen Angebotsmieten nur selten einen Sinn ergibt. Aber auch ein Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten wegen der Neubautätigkeit kann im Tabellenmietenpiegel nur partiell erfolgen. Zwar gehen spätestens nach zwei Jahren hohe Neubaumieten in den Mietspiegel ein, die Anzahl dieser Wohnungen ist aber gemessen an dem Altbestand gering, sodass es

keinen nachhaltigen Einfluss auf die Durchschnittsmiete gibt, wohl aber auf die jüngsten Baualtersklassen.

Ortsübliche Vergleichsmiete					
	Hamburg			Berlin	
	Euro/qm	Entwicklung		Euro/qm	Entwicklung
2009	6,76	100		4,83	100
2011	7,15	105,77		5,21	107,87
2013	7,56	111,83		5,54	114,70
2015	8,02	118,64		5,84	120,91
2017	8,44	124,85		6,39	132,30
2019	8,66	128,11		6,72	139,13
2021	9,29	137,43		6,79	140,58

Quelle: Mietspiegel Berlin & Hamburg



Quelle: Mietspiegel Berlin und Hamburg

Bei den **Angebotsmieten auf den Internetportalen** kann die aktuelle Marktentwicklung unmittelbar abgelesen werden. Allerdings sind bei weitem nicht alle freiwerdenden Wohnungen auf den Internetportalen eingestellt. Gerade Einzelhauseigentümer befürchten die Flut von Bewerbern und bieten ausziehenden Mietern an, Nachfolgemietern vorzuschlagen. Auch die Angebote von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften finden sich nur vereinzelt auf den Portalen. Betrachtet man die Daten aus den Wanderungsbewegungen, so wird deutlich, dass auf den Internetportalen vermutlich nicht mehr als 50% aller neuen Vertragsabschlüsse abgebildet werden. Über das Preisniveau der neuen Vertragsverhältnisse, die nicht auf den Portalen vermittelt wurden, bestehen aber keine Erkenntnisse.

Die Angebotsmieten der Internetportale sind in beiden Städten von 2012 bis 2021 deutlich gestiegen, in Berlin um 45,29%, in Hamburg um 26,67%. Der höhere Anstieg in Berlin ist allerdings auf das – gegenüber Hamburg – deutlich niedrigere Ausgangsmietenniveau zurückzuführen. Lag die durchschnittliche

Angebotsmiete 2012 in Hamburg um 36,9% über der von Berlin, so betrug der Abstand in 2021 allerdings nur noch 13,47%.

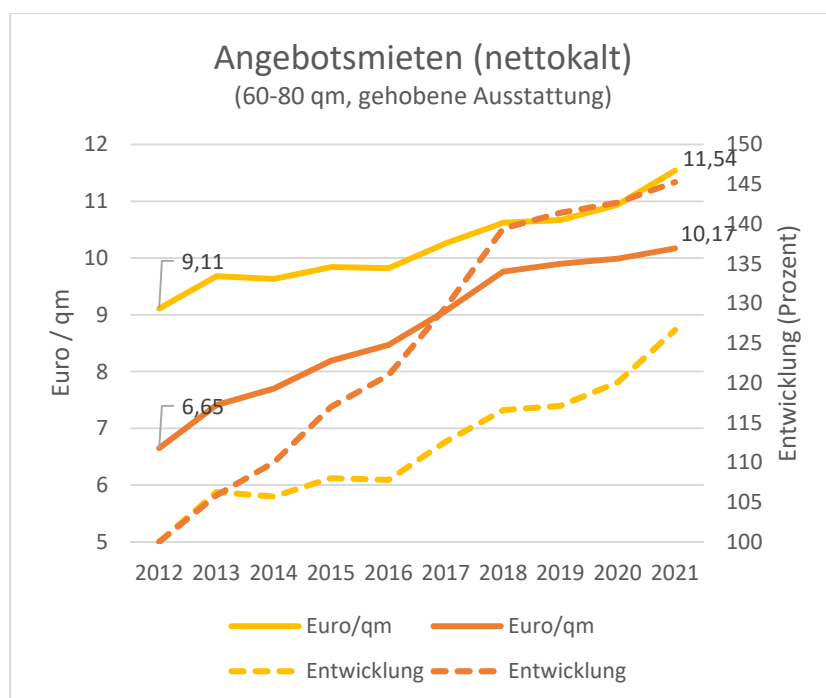
Angebotsmieten der Internetportale

	Hamburg		Berlin	
	Euro/qm	Entwicklung	Euro/qm	Entwicklung
2012	9,11	100	6,65	100
2013	9,68	106,26	7,41	105,86
2014	9,63	105,71	7,70	110,00
2015	9,84	108,01	8,19	117,00
2016	9,82	107,79	8,47	121,00
2017	10,26	112,62	9,07	129,57
2018	10,62	116,58	9,76	139,43
2019	10,67	117,12	9,90	141,43
2020	10,94	120,09	9,99	142,71
2021	11,54	126,67	10,17	145,29

Quelle:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/971531/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-hamburg/>



Quelle:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/971531/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-hamburg/>

Die bisherige Neubautätigkeit führte daher offenkundig weder in Hamburg noch in Berlin zu einem „ausgeglichenen Markt“ zwischen Angebot und Nachfrage. Ob dieser „Ausgleich“ bei einer vor allem durch Zuwanderung stark angestiegenen Nachfrage in einem angemessenen Zeitraum erzielt werden kann, wird zu Recht aufgrund unterschiedlicher Indikatoren bezweifelt (siehe oben).

5.5. Einkommen der Haushalte

Bei den Haushaltsnettoeinkommen gibt es zwischen den beiden Städten keine sehr großen Unterschiede. Allerdings sind grundsätzlich die Haushaltseinkommen in Hamburg höher als in Berlin. In den Einkommensgruppen bis 2.000,- € gibt es jeweils zwischen 12% und 35% mehr Haushalte in Berlin mit diesen niedrigen und mittleren Einkommen. Korrespondierend gibt es in Hamburg mehr Haushalte mit höheren Einkommen. Dem höheren Mietniveau in Hamburg entsprechen die höheren Einkommen. **Es kann angenommen werden, dass für das Mietniveau generell die Einkommenssituation von größerer Bedeutung ist als die Neubautätigkeit.**

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Haushaltsnettoeinkommen	% aller Haushalte		Differenz in %
	Hamburg	Berlin	
Bis 900 €	6,2	8,4	35,48
900 – 1300 €	11,5	12,9	12,17
1300 – 1500 €	5,5	6,9	25,45
1500 – 2000 €	14,7	16,8	14,29
2000 – 2600 €	17,3	16,2	-6,36
2600 – 3200 €	11,3	10,7	-5,31
3200 & mehr	33,5	28,1	-16,12

Quelle:

Mikrozensus Hamburg 2019, Mikrozensus Berlin 2019

Aus den Miethöhen und den Einkommen wird die Mietbelastung ermittelt. Darauf wird im folgenden Kapitel eingegangen.

5.6. Mietbelastung

Grundlage dieser Mietbelastungsquoten sind die Mikrozensusserhebungen zuzüglich Heiz- und Warmwasserkostenanteil:

Mietbelastungsquoten bruttowarm

Durchschnittliche Mietbelastungsquote			Mietbelastung > 30 %		Mietbelastung > 40 %	
	Hamburg	Berlin	Hamburg	Berlin	Hamburg	Berlin
Jahr						
2006	31,8	30,6	54,87	51,64	28,49	25,59
2010	31,9	31,1	56,07	52,81	30,11	27,58
2014	30,8	31,1	52,06	52,81	29,26	27,55
2018	31,1	29,3	52,98	47,71	28,39	23,61
Veränderung in Prozentpunkten	-0,7	-1,3	-1,89	-3,93	-0,1	-1,98

https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039

Trotz höherer Einkommen ist nach diesen Berechnungen auf Basis der Mikrozensususerhebungen die Mietbelastung in Hamburg im Durchschnitt aktuell und in der Vergangenheit mit Ausnahme des Jahres 2014 höher als in Berlin. Gerade im Hinblick auf die hohen Belastungsquoten zeigt sich, dass in Hamburg jeweils ein deutlich höherer Anteil der Haushalte in allen Vergleichsjahren eine Bruttowarmmietenbelastung von 30% und mehr bzw. 40% und mehr auszuhalten hat. Hier zeigt das deutlich höhere Mietniveau Wirkung. **Ein Einfluss der Neubautätigkeit auf die Höhe der Mietbelastung ist hier nicht erkennbar.**

Fazit:

Auch eine engagierte Neubautätigkeit hat – zumindest im in Berlin und Hamburg ausgeübten Maße - kaum dämpfenden Einfluss auf die Angebotsmieten und schon gar nicht auf die Miethöhen in den Bestandsmietverhältnissen und damit auch nicht auf die Mietbelastung. Denn der Wohnungsneubau hat trotz zahlreicher Anstrengungen nicht für einen Ausgleich zwischen Nachfrage und Angebot gesorgt. Aufgrund verschiedenster Faktoren wie fehlender preisgünstiger Grundstücke, fehlender Baukapazität, fehlendem Personal in Bauwirtschaft und Verwaltung und fehlendem Interesse seitens der Investoren kann es vermutlich hier auch nicht zu einer Entlastung kommen. Die Anzahl der Bewerber auf eine freie Wohnung ist daher in Hamburg und Berlin weiter groß. In der Folge gibt es keine nachlassenden Mietforderungen von Anbietern und damit auch am Ende weitere Preisauftriebe im Mietspiegel, wie der jüngste Hamburger Mietspiegel sehr deutlich zeigt. Die breite Masse der Haushalte von unteren und mittleren Einkommen kann daher von der bislang umgesetzten Neubautätigkeit nicht profitieren. Die Fokussierung auf den Wohnungsneubau allein löst das Problem der Überforderung durch hohe Mieten also nicht. Gemäß den Zielsetzungen des Bundes wird der Schwerpunkt des Neubaus deutlich im freifinanzierten Bereich liegen. Auch wenn in Berlin und Hamburg der Anteil des sozialen oder gemeinwohlorientierten Neubaus nach den Vorstellungen der Landesregierungen bzw. gemäß politischer Bündnisse höher ausfällt (Hamburg) oder ausfallen soll (Berlin), so bleibt der Effekt auf die Versorgungssituation vor allem der bedürftigen Haushalte und auf das Mietniveau marginal.