Die Linke

Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin

Sicher Wohnen. Per Gesetz.

Gesetzesbegründung

Stand: 18. November 2025

Stand: 18. November 2025

Begründung des Sicher-Wohnen-Gesetzes

1. Einleitung (Kontext und Aufgabenstellung, Ziel und Aufbau der Studie)

Der Gesetzentwurf für ein *Sicher-Wohnen-Gesetz* setzt auf der Grundlage der Landesgesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens auf umfangreiche Regulierung im Bereich der Wohnungsversorgung in Berlin. Zentrale Aspekte des Gesetzentwurfes sind:

- Transparenzpflichten für Eigentümer*innen von Wohnraum in Berlin,

- Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen definierten Anteil der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen, die nicht aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln ohnehin einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, bei Eigentümer*innen von mehr als 50 Wohneinheiten in Berlin,

- Die Schaffung eines Landesamtes für Wohnungswesen, schwerpunktmäßig für die Umsetzung der neu geschaffenen Regelungen.

Die mit diesem Gesetzentwurf verbunden Eingriffe gehen über die bisher vom Land Berlin genutzten Instrumente der Wohnungspolitik hinaus. Begründet werden können die erweiterten Regulierungen durch a) eine soziale Wohnungsnotlage und b) die fast vollständige Ausschöpfung der bisher zur Verfügung stehenden Instrumente der Wohnungspolitik. Diese Studie analysiert die Lage der Wohnversorgung und beschreibt die manifesten Defizite einer sozialen Wohnraumversorgung.

2. Lage der Wohnversorgung

Eingriffe in das Wohnungswesen, die über die bestehenden gesetzlichen Regulierungen hinaus gehen, bedürfen einer Begründung für die damit einhergehenden Einschränkungen des Eigentumsrechts. Rechtslogischen Überlegungen folgend, müssen unterschiedlich starke Eingriffe dabei auch mit unterschiedlich strengen Begründungsanforderungen verbunden werden. Der hier vorgelegte Gesetzentwurf schlägt dahingehend vor, zwischen den Konstellationen eines „angespannten Wohnungsmarktes“ und einer „Notlage der sozialen Wohnversorgung“ zu unterscheiden.

Angespannte Wohnungsmarktlage: Für eine Reihe von Instrumenten der Wohnungspolitik (z.B. verschärfte Kappungsgrenze nach §558 BGB, Kündigungssperrfrist nach §577a BGB, Mietpreisbremse nach § 556d BGB, Genehmigungspflicht für Umwandlungen nach §250 BauGB) wurde und wird deren Anwendung mit Besonderheiten eines „angespannten Wohnungsmarktes“ begründet (empirica 2022: 1). Gemeint sind damit Marktkonstellationen im Bereich des Wohnungswesens, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen (...) zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ sei (§556d BGB). Die Feststellung eines „angespannten Wohnungsmarktes“ erfolgt im Wesentlichen durch eine relationale Betrachtung verschiedener Indikatoren zur Beschreibung der Wohnungsmarktlage. Dabei schlägt der Gesetzgeber zwei verschiedenen Maßstäbe vor: Der Anstieg von Mietpreisen und der durchschnittliche Mietbelastung sollen zur Feststellung einer angespannten Wohnungsmarktlage jeweils im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt betrachtet werden. Steigen Mieten schneller als im bundesweiten Trend, gilt das als Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes. Eine bundesweite Anspannung des Wohnungsmarktes ist damit per Rechenweg ausgeschlossen. Daneben bietet der Gesetzgeber aber auch sachlich begründete Relationen als Begründung an und verweist auf das Verhältnis zwischen dem Wachstum der Wohnbevölkerung und der Neubautätigkeit sowie dem Verhältnis von Leerstand und Nachfrage. Obwohl in der Begründung eines angespannten Wohnungsmarktes die *Gefährdung* einer „ausreichenden Versorgung“ zu „angemessenen Bedingungen“ im Gesetzestext explizit angesprochen wird, bleiben die konkret benannten Indikatoren nicht nur unbestimmt, sondern zielen vor allem auf eine abstrakte Globalbetrachtung

des Wohnungsmarktes (Gibt es genügend Wohnungen für die Wohnbevölkerung? Stiegen die Mietpreise überdurchschnittlich?).

Wohnungsnotlage: Als Wohnungsnotlagen werden im Kontext des Wohnungswesens *bereits manifeste Defizite der sozialen Wohnungsversorgung* verstanden. Über eine Gefährdung einer ausreichenden Versorgung hinausgehend wird darunter eine für große Teile der Wohnbevölkerung bereits eingetretene Situation beschrieben, sich nicht zu angemessenen Bedingungen mit Wohnungen versorgen zu können. Von Belang für den Regelungskreis des Gesetzes zur Wohnraumbewirtschaftung in Berlin (WBG) ist hier insbesondere die Versorgungssituation und das Versorgungspotential mit angemessenen, bedarfsgerechten und leistbaren Wohnungen. Als bedarfsgerecht gelten Wohnungen dabei insbesondere dann, wenn sie nach ihrem Zuschnitt (z.B. Zimmerzahl) und Ausstattungen (z.B. Barrierefreiheit, altersgerechte Ausstattung) den notwendigen Wohnbedarfen der Wohnbevölkerung entsprechen. Die Angemessenheit einer Wohnung bezieht sich insbesondere auf das Verhältnis von Personenzahl und Wohnungsgröße sowie auf eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen (z.B. kein Substandard). Die Leistbarkeit einer Wohnung beschreibt das Verhältnis von Mietkosten (Bruttowarm) und den verfügbaren Einkommen (monatliches Nettoeinkommen) der Haushalte und sollte 30 Prozent nicht überschreiten. Als Versorgungspotential ist die Chance zur verstehen, eine angemessene, leistbare und bedarfsgerechte Wohnung zu beziehen.

Geeignete Indikatoren für die Feststellung einer Wohnungsnotlage der sozialen Wohnversorgung sind a) die Anzahl der Haushalte, die die Grenzwerte der Leistbarkeit überschreiten, b) die Verteilung von Wohnflächen und zwischen den Haushalte, c) das Verhältnis von sozialgebundenen Wohnungen und WBS-berechtigten Haushalten, d) die Anzahl Obdach- und Wohnungslosen, sowie e) die Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

2.1. Wohnungsmarktsituation

Die Lage der Wohnversorgung in Berlin gilt seit vielen Jahren als angespannt. Mit der „Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung)“ (Senat von Berlin 2015) wurden 2015 Berlin für das gesamte Stadtgebiet zu einer „Gemeinde … mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ erklärt, „in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ (Senat von Berlin 2015: 1).

Begründet wurde diese Festlegung mit

- einer Steigerung der Nettokaltmieten (in bestehenden Mietverhältnissen) über dem Bundesdurchschnitt
- einer Entwicklung der Angebotsmieten über der bundesweit durchschnittlichen Entwicklung
- einer durchschnittlichen Mietbelastung über dem Bundesdurchschnitt
- einem Anstieg der Wohnbevölkerung, der nicht durch den Neubau von Wohnungen kompensiert wird
- geringer Leerstand
- Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten

Die Entwicklung der hier aufgeführten Indikatoren belegen für den Zeitraum seit 2010 den Befund einer **angespannten Wohnungsmarktlage** in Berlin.

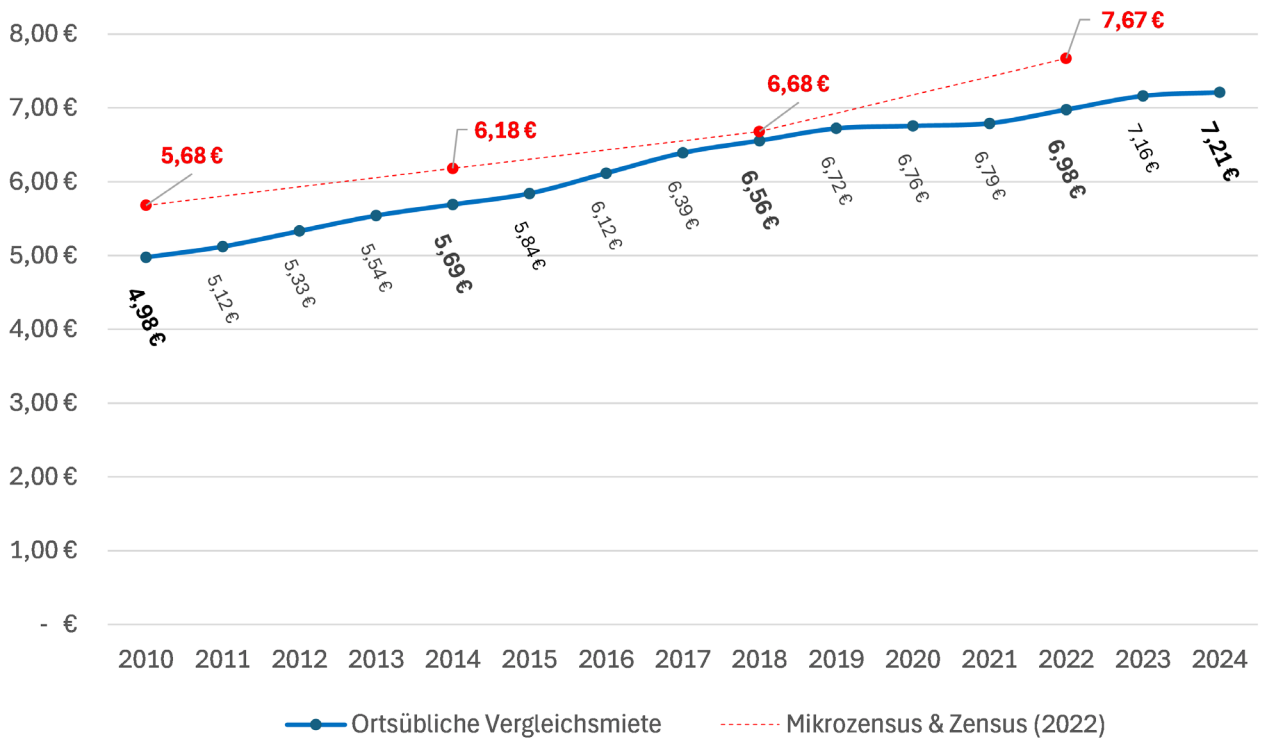
2.1.1. Bestandmietentwicklung in Berlin

Die mittleren Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen werden statistisch nicht regelmäßig erfasst und Informationen zur Entwicklung der Bestandsmieten basieren auf den regelmäßig durchgeführten Stichprobenverfahren zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) im Rahmen der Mietspiegelerhebungen und einer alle vier Jahre durchgeführten repräsentativen Zusatzerhebungen zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus durch das Statistische Bundesamt.

Ein Vergleich der Datenreihen zeigt sowohl für die statistischen Erhebungen des Mikrozensus (+35% von 2010 bis 2022) und die Mietspiegeldaten (+45% von 2010 bis 2024) deutliche Steigerungen, die im Mittel bei etwa +3% pro Jahr liegen (siehe Abbildung 1).

Für einen Blick auf die bundesweiten Trends liegen die Daten des Statistischen Bundesamtes zum Verbraucherpreisindex vor, die die Veränderung der Nettokaltmieten in Indexwerten ausgeben. Die Daten des Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmieten liegen für den Zeitraum 2010 bis 2024 mit einem Anstieg von +28 Prozent deutlich unter den Werten der anderen Untersuchungen zu den Mietpreisen. Im Vergleich zu den bundesweiten Entwicklungen wird aber auch hier ein stärkerer Anstieg als im Bundestrend (+23 Prozent) deutlich (siehe Abbildung 2).

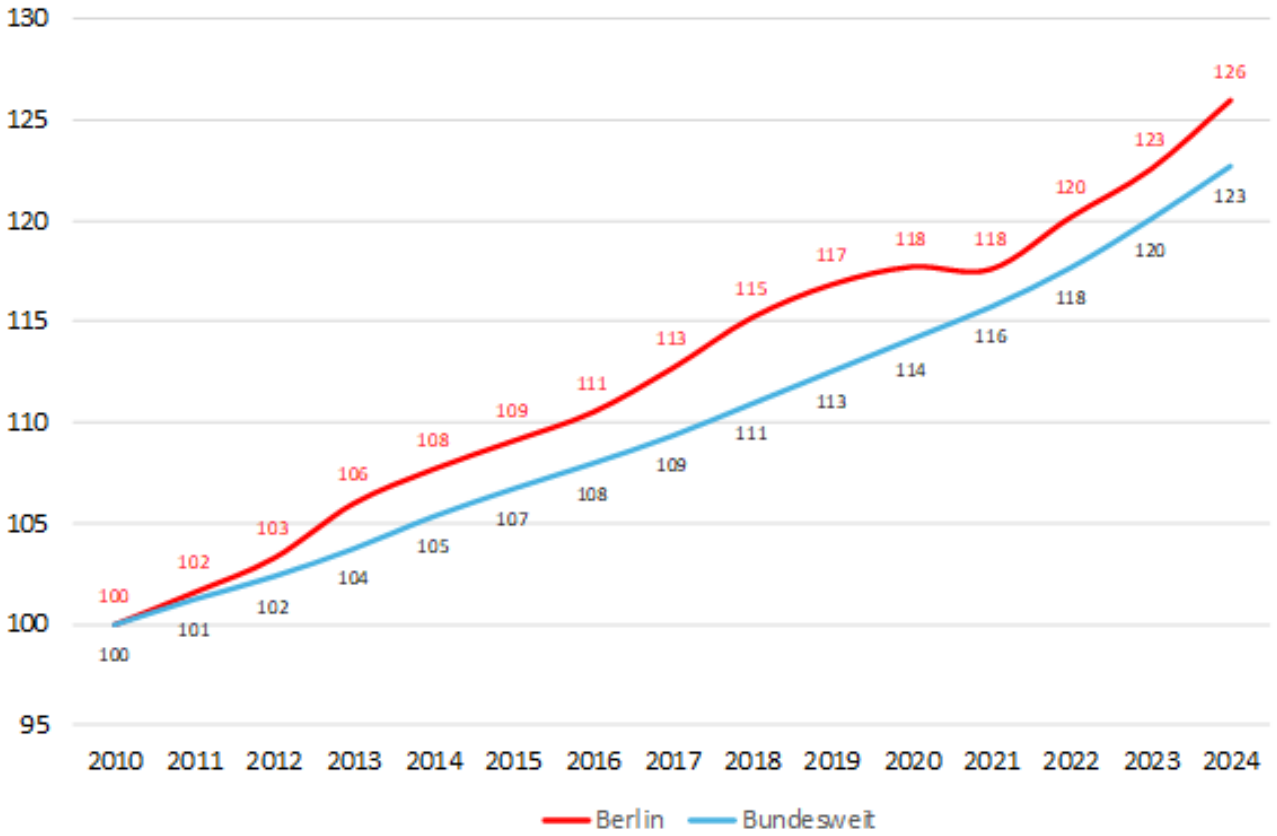
Bestandsmieten in Berlin 2010 bis 2024



Quellen: IBB 2016: Wohnungsmarktbericht 2015 (Tabellenband); IBB 2025: Wohnungsmarktbericht 2024 (Tabellenband), Statistisches Bundesamt 2011, 2015, 2019, 2021: Mikrozensus (Zusatzerhebung Wohnsituation)

Abbildung 1: Bestandsmietentwicklung in Berlin

Verbraucher*innenpreisindex (Nettokaltmiete)

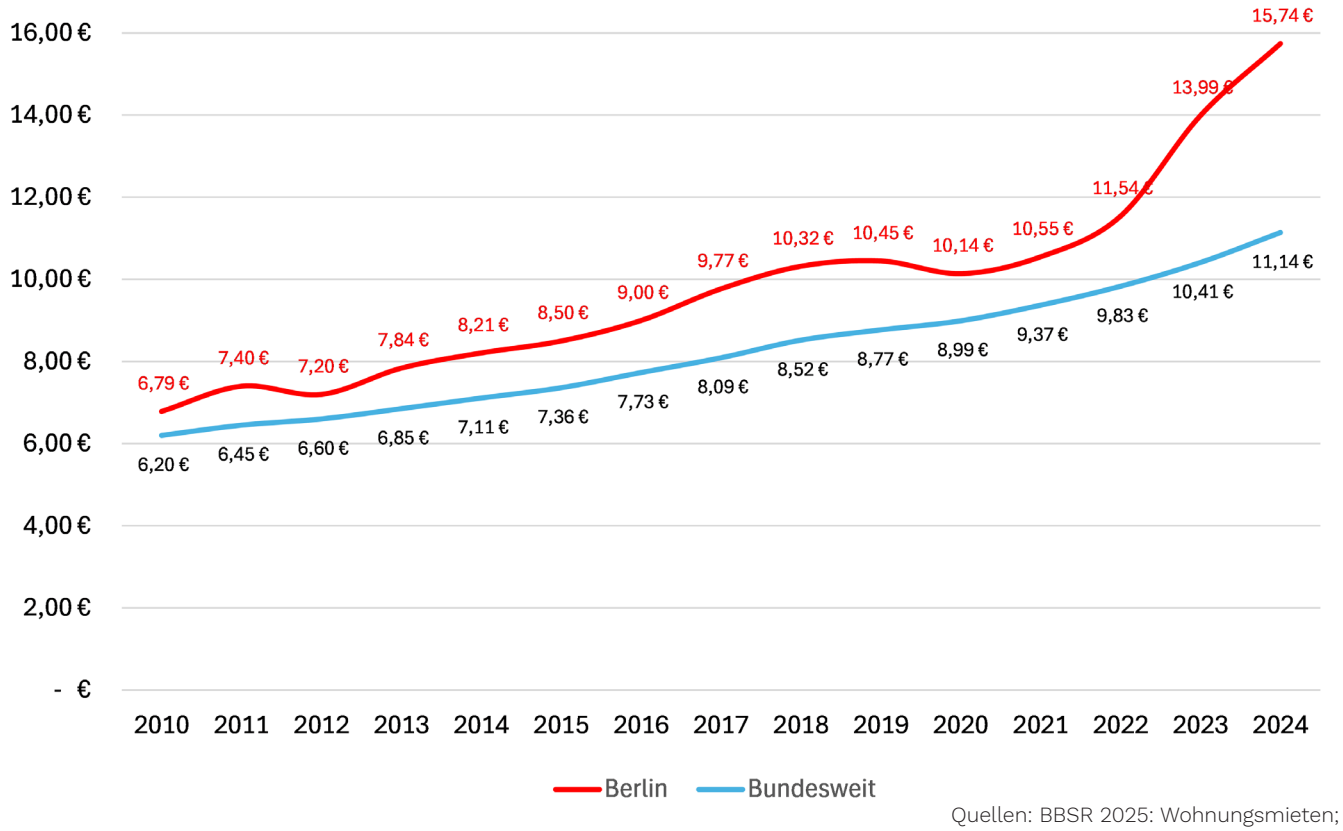


Quellen: Statistisches Bundesamt 2025: Verbraucherpreisindex; Statistik Berlin-Brandenburg 2025: Verbraucherpreisindex)

Abbildung 2: Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für die Nettokaltmiete

Es gibt keine transparente und umfassende Dokumentation von Neuvermietungsmieten.

Angebotsmieten (Nettokaltmiete)



Quellen: BBSR 2025: Wohnungsmieten;
IBB 2025: Wohnungsmarktbericht 2024 (Angebotsmieten)

Abbildung 3: Entwicklung der Angebotsmieten

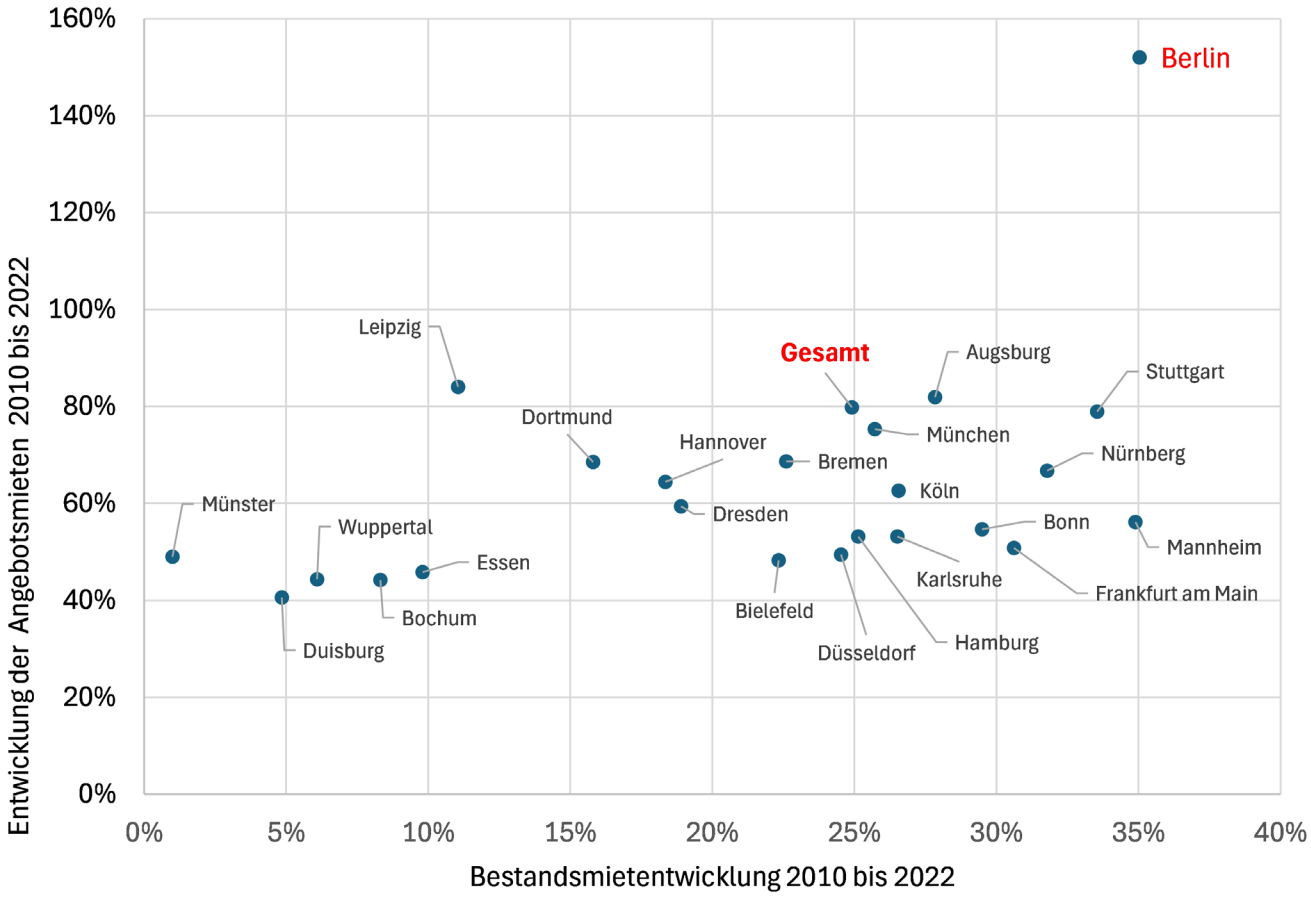
2.1.2. Entwicklung der Angebotsmieten

Die Entwicklung der Angebotsmieten verweist auf die Mietpreise die bei Neuvermietungen von den Vermieter*innen aufgerufen werden. Da es keine transparente und umfassende Dokumentation von Neuvermietungsmieten gibt, beziehen sich Auswertungen zur Angebotsmietentwicklung meist auf die auswertbaren Inserate von Mietwohnungsangeboten auf Webseiten und Onlineplattformen.

Die Datenauswertungen des Bundesamtes für Bau-, Stadt-, Raumforschung (BBSR 2025) und des Wohnungsmarktberichtes der Investitionsbank Berlin (IBB 2025) verweisen sowohl bundesweit als auch für Berlin auf einen starken Anstieg der Angebotsmieten in den letzten Jahren.

In Berlin ist der Median der Mietpreise von Wohnungsangeboten von 6,79 €/m² im Jahr 2010 auf 15,47 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Das entspricht einer Steigerung um 132 Prozent. Bundesweit haben sich die mittleren Angebotsmieten im selben Zeitraum von 6,20 €/m² (2010) auf 11,14 €/m² (2024) erhöht. Das entspricht einem Anstieg um 80 Prozent.

Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in ausgewählten Großstädten 2010 bis 2022



Quellen: Bundesamt für Statistik, Mikrozensus 2010, 2014, 2018, Zensus 2022

Abbildung 4: Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in Großstädten mit mehr als 300.000 Einwohner*innen

Ein Vergleich der Berliner Mietentwicklungsdynamik von Bestands- und Angebotsmieten mit den 23 bevölkerungsreichsten Großstädten (mit mehr als 300.000 Einwohner*innen) unterstreicht die Sonderstellung Berlins in den vergangenen Jahren. Auf der Basis von Zensusdaten und den Angebotsinseraten für Mietwohnungen auf der Plattform ImmobilienScout24 verzeichnete Berlin im Zeitraum von 2010 bis 2022 einen Anstieg der Bestandsmieten um +35 Prozent und bei den Angebotsmieten um +158 Prozent. Die Vergleichsdaten liegen im Schnitt aller untersuchten Großstädte bei einem Anstieg der Bestandsmieten um +25 Prozent und bei den Angebotsmieten um +80 Prozent.

Die Gleichzeitigkeit von überdurchschnittlichen Bestandsmietentwicklungen und einer regelrechten Eskalation der Angebotsmietpreise in den letzten 15 Jahren steht für die außergewöhnlichen Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarktes, die mit den bisher genutzten Instrumenten der Regulierung nicht aufgehalten werden konnten.

2.1.3. Mietkostenbelastung

Informationen zur Mietkostenbelastung, also dem Anteil des Einkommens, der für die Miete ausgegeben wird, gelten als Indikator für die soziale Wohnversorgung. Die Erhebungs- und Berechnungsmethoden variieren dabei zwischen verschiedenen Forschungsansätzen. Während es einen Konsens darüber gibt, dass auf der Einkommensseite die verfügbaren Nettoeinkommen der Haushalte zur Grundlage genommen werden, gibt es unterschiedliche Auffassungen darüber, ob die Ausgabenseite an der Nettokaltmiete, der Bruttokaltmiete oder der Bruttowarmmiete kalkuliert werden soll. Die wohnungswirtschaftliche Präferenz für die Nettokaltmiete als Bezugsgröße wird damit begründet, dass insbesondere die Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten als durchlaufende Kosten außerhalb des eigentlichen Vermietungsgeschehen stünden. Aus der Alltagsperspektive von Mieter*innen ist die Bruttowarmmiete hingegen die naheliegende Grundlage zur Berechnung der Mietkostenbelastung, weil sie die gesamten wohnungsbezogenen Kosten umfas-

Tabelle 1: Mietbelastungsquoten (bruttokalt) und Anteile von Haushalten mit hohen Belastungsquoten

	Deutschland (bundesweit)			Berlin		
	Durchschnitt	**>40%**	**>30%**	**Durchschnitt**	**>40%**	**>30%**
2010	22,5%	16,2%	37,3%	28,8%	18,1%	41,7%
2014	27,2%	17,0%	37,4%	29,0%	19,2%	43,6%
2018	27,2%	15,2%	34,8%	28,2%	17,3%	39,0%
2022	27,9%	15,9%	32,8%	27,4%	14,9%	31,5%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2011, 2015, 2019, 2024: Statistischer Bericht F I 2 – 4 j; Statistisches Bundesamt 2011, 2015, 2019, 2024: Wohnen in Deutschland (Zusatzprogramm des Mikrozensus

sen, die in der Regel jeden Monat an die Vermieter*innen gezahlt werden müssen. Die meisten **statistischen Erhebungen greifen auf die Bruttokaltmieten** zurück und beziehen so einen Teil der Betriebskosten in die Berechnungen der Mietkostenbelastung mit ein.

Ohne klar definierte Standards erfolgt auch die sozialpolitische Bewertung von Mietbelastungsquoten: Während insbesondere sozialpolitische Verbände regelmäßig auf eine **30-Prozent-Grenze der Leistbarkeit** verweisen, erfassen europäische Statistiken eine Wohnkostenüberlastung erst ab einem Wohnkostenanteile von **40 Prozent** des verfügbaren Einkommens.

Als Datenbasis zur Feststellung der Mietkostenbelastung in Berlin bieten sich sowohl Daten der Europäischen Regionalstatistik, als auch die regelmäßigen Zusatzerhebungen des Mikrozensus zur Wohnsituation durch die Statistische Ämter des Bundes und der Länder an.

Der Verlauf der Mietbelastungsquoten verweist auf gegenläufige Entwicklungstrends: Während die durchschnittliche Mietbelastung (bezogen auf die Bruttokaltmiete) der Mieterhaushalte bundesweit von 22,5 Prozent (2010) auf 27,9 Prozent (2022) gestiegen ist, war die Entwicklung in Berlin leicht rückläufig und die durchschnittliche Mietbelastung verringerte sich von 28,1 Prozent (2010) auf 27,4 Prozent (2022).

Auch die Anteile der Haushalte, die in den Statistiken mit einer hohen Mietbelastungsquote ausgewiesen werden, haben sich im Zeitverlauf verringert. Bundesweit ist der Anteil der Haushalte mit einer Überlastung der Wohnkosten mit mehr als 40 Prozent des Einkommens leicht von 16,2 Prozent (2010) auf 15,9 Prozent (2022) gesunken. Deutlicher hingegen fällt der Rückgang der Haushalte aus, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen: Von 37,2 Prozent (2010) ist der Anteil der Wohnsituation jenseits der Leistbarkeitsgrenze auf 32,8 Prozent (2022) zurückgegangen. Die Veränderungen in Berlin fallen noch deutlicher aus: Trotz deutlicher Mietsteigerungen reduzierte sich der Anteil der Haushalte mit einer Mitkostenüberlastung von über 40 Prozent des Einkommens von 18,1 Prozent (2010) auf 14,9 Prozent (2022) und liegt damit inzwischen unter den bundesweiten Durchschnittswerten. Auch der Anteil der Haushalte, die mit ihrer Miete die Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Einkommens überschreiten hat sich deutlich verringert und ist von 41,7 Prozent (2010) auf 31,5 Prozent (2022) zurückgegangen.

Die auf den ersten Blick überraschende Entspannung der Mietbelastung in Berlin geht im Wesentlichen auf eine demografische Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt zurück. Insbesondere die fehlenden Umzugsmöglichkeiten und die hohen Mietpreise werden in Berlin durch den Zusammenzug in Mehrpersonenhaushalte kompensiert. Eine Zusammensetzung der Haushaltsstrukturen in Berlin und im bundesweiten Trend verweist auf gegenläufige Tendenzen. Während die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Berlin seit 2010 vergrößert haben, sind die Haushaltsgrößen im bundesweiten Durchschnitt leicht gesunken (siehe Tabelle 2 und Tabelle 3).

Da insbesondere die Einpersonenhaushalte im Vergleich zu Mehrpersonenhaushalten eine deutlich höhere Mietkostenbelastung aufweisen, wirken sich Verschiebungen der Haushaltszusammen-setzungen auch deutlich auf die Daten zur Mietkostenbelastung aus. Da die Mietbelastungsquote nicht nur von der Wohnungsmarktlage, sondern auch von den

Tabelle 2: Zusammensetzung der Haushalte nach Personenzahl in Berlin (2010 bis 2022)

	Personen je Haushalt					
	1	2	3	4	5 und mehr	Personen je Haushalt
2010	55%	29%	9%	7%		1,68
2014	53%	29%	10%	6%	2%	1,75
2018	52%	29%	10%	7%	2%	1,78
2022	50%	29%	10%	8%	3%	1,85
Durchschnittliche Mietbelastung 2022	31,9%	22,2%	22,9%	22,0%	23,0%	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012, 2016, 2018, 2022: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin. Wohnsituation (Statistischer Bericht F I 2 – 4 j)

Tabelle 3: Zusammensetzung der Haushalte nach Personenzahl in Deutschland (2010 bis 2022)

	Personen je Haushalt					
	1	2	3	4	5 und mehr	Personen je Haushalt
2010	39%	35%	13%	10%	4%	2,04
2014	41%	34%	12%	9%	3%	2,00
2018	41%	34%	12%	9%	3%	1,99
2022	40%	34%	12%	14%	0%	1,99
Durchschnittliche Mietbelastung 2022	31,1%	23,3%	23,1%	22,6%	24,4%	

Quelle: Statistisches Bundesamt 2012, 2016, 2020, 2024: Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.

Kompensationsstrategien der Haushalte selbst bestimmt wird, ist es fraglich, ob der Indikator zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes geeignet ist. Zugleich verweist das scheinbare Paradox von sinkenden Mietbelastungsquoten bei rasant steigenden Mietpreisen auf die sozialräumlichen Verdrängungsprozesse, etwa wenn Haushalte mit geringen Einkommen in der Stadt gar keine leistbaren Wohnungen mehr finden und ihre Wohnungssuche über die Landesgrenzen ausweiten müssen. Darüber hinaus bieten die Daten zu den veränderten Haushaltszusammensetzungen einen deutlichen Hinweis, dass soziale Aspekte der Wohnversorgung nicht nur durch eine Ausweitung des Bestandes, sondern vielmehr durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes gelöst werden können.

2.1.4. Wohnbevölkerung und Wohnungsneubau

Ein Blick auf die Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Wohnungsbestandes offenbart ein

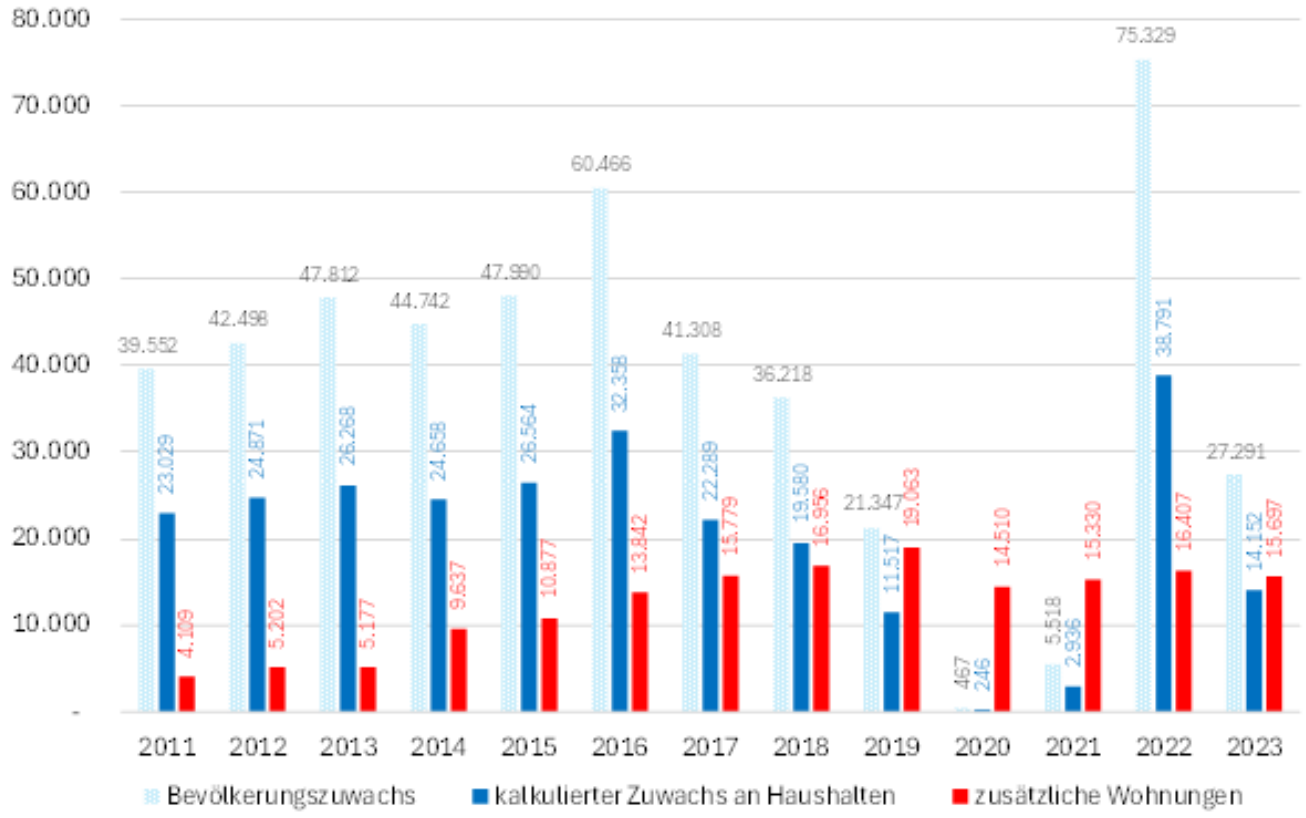
deutliches Missverhältnis. Während die Bevölkerung von 2010 (3,39 Mio. Einwohner*innen) bis 2023 (3,88 Mio. Einwohner*innen) um über 490.000 Personen (+ 14 Prozent) gewachsen ist, hat sich der Bestand an Wohnungen im selben Zeitraum lediglich um knapp über 160.000 Wohnungen (+9 Prozent) erweitert.

Aus dem Wachstum der Wohnbevölkerung (+ 490.000 Personen) ergibt sich bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten Jahre (ca. 1,83 Personen) ein kalkulatorischer Bedarf von über 265.000 Wohnungen. Dem stehen aber nur etwa 160.000 Neubauwohnungen gegenüber, die in diesem Zeitraum errichtet wurden. Das rechnerische Defizit aus dieser Wohnbevölkerungsperspektive besteht demnach bei über 100.000 Wohnungen (siehe Abbildung 5).

Ein Blick auf unterschiedliche Phasen der Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbau verweist auf eine schrittweise Reduzierung der kalkulierten Versorgungslücke. Konnten in den Jahren 2010 bis 2015 gerade einmal 28 Prozent des kalkulierten zusätzlichen Versorgungsbedarfs durch das Bevölkerungszuwachs durch en Neubau von Wohnungen abgedeckt werden, liegt dieser Deckungsgrad durch Neubaufertigstellungen im Zeitraum 2015 bis 2020 bei 93 Prozent und in den Jahren seit 2020 bei 85 Prozent (siehe Tabelle 4).

Obwohl sich in den Jahren 2015 bis 2023 der Zuwachs an Wohnungen den kalkulierten zusätzlichen Versorgungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung weitgehend decken konnte, war dieser Zeitraum durch sehr starke Mietsteigerungen geprägt. Die Erhöhung von Mietpreisen steht damit zumindest nicht in einem direkten Verhältnis zum Volumen der Neubaufertigstellungen, sondern wird ganz offensichtlich auch von anderen Kontextfaktoren bestimmt. Den Zweifel an der Effektivität von Neubaufertigstellungen für die Entspannung des Wohnungsmarktes bestätigen auch die Daten zur tatsächlichen Entwicklung der Versorgungsbedarfe. Im Gegensatz zu den rein rechnerisch ermitteltel-

Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in ausgewählten Großstädten 2010 bis 2022



Quellen: IBB 2016: Wohnungsmarktbericht 2015 (Tabellenband);
IBB 2025: Wohnungsmarktbericht 2024 (Tabellenband)

Abbildung 4: Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in Großstädten mit mehr als 300.000 Einwohner*innen

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung, kalkulierter Versorgungsbedarf und Neubau seit 2010

	Bevölkerungs-zuwachs p.a.	Kalkulierter Versorgungs-bedarf p.a.	Zuwachs an Wohnungen p.a.	Deckungsgrad durch Neubau
2010 bis 2015	44.519	25.078	7.000	28%
2015 bis 2020	31.961	17.198	16.030	93%
Seit 2020	36.046	18.626	15.811	85%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2011, 2015, 2019, 2024: Statistischer Bericht F I 2 – 4 j; Statistisches Bundesamt 2011, 2015, 2019, 2024: Wohnen in Deutschland (Zusatzprogramm des Mikrozensus

ten Zusatzbedarfen ist - durch eine Vergrößerung der Personenzahl je Haushalt - die Gesamtnachfrage nach Wohnungen deutlich langsamer gestiegen als die Bevölkerungszahl.

Den in den IBB-Wohnungsmarktberichten veröffentlichten Daten zufolge wird ein großer Teil dieses Neubaudefizits durch die bereits beschriebene demografische Reaktion der Berliner Wohnbevölkerung kompensiert. Die deutlich gestiegenen Haushaltsgrößen (von 1,68 Personen je Haushalt im Jahr 2010 auf 1,93 Personen je Haushalt im Jahr 2023) haben zu einer weitgehend stabilen Zahl der Haushalte in Berlin geführt. Trotz des massiven Bevölkerungszuwachses (+14 Prozent) hat sich die Zahl der statistisch erfassten Haushalte zwischen 2010 und 2023 lediglich um 22.500 Haushalte (+1 Prozent) vergrößert. Die Zahl der Wohnungen und der Haushalte ist diesen Daten zufolge seit dem Jahr 2020 weitgehend ausgeglichen (siehe Abbildung 6). Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner*in in Berlin hat sich zwischen 2011 (40,9 m²) und 2024 (40,5 m²) leicht reduziert (Statistisches Bundesamt 2025).

Die Daten zur Wohnbevölkerung, Haushaltszahlen und Wohnungsbeständen legen nahe, dass sich Wohnungssuchende bis hinein in die Art der Haushaltszusammensetzung an die jeweiligen Gegebenheiten des Wohnungsangebotes und seiner Kostenstrukturen anpassen. Wie schon bei den Mietbelastungsquoten stellt sich die Frage, ob das Verhältnis von Wohnbevölkerungszuwachs und Wohnungsneubau als Indikator für die Einschätzung der Wohnversorgungslage in einer Stadt geeignet ist.

2.1.5. Leerstand

Leerstehende Wohnungen gelten aus der Perspektive des Marktgeschehens als aussagekräftiger Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In wohnungswirtschaftlichen Kontexten wird oft von einer notwendigen Leerstandsquote von 2 Prozent ausgegangen, um beispielsweise eine regelmäßige Erneuerung der Bestände und eine Umzugsmobilität zu ermöglichen.

Für die amtliche Erfassung von Leerstand gibt es keine gesetzliche Grundlage, so dass öffentliche Einschätzungen zur Leerstandproblematik überwiegend auf (Selbst)Auskünften von Immobilienverbänden beruhen. Für eine Abschätzung der Leerstandentwicklung am besten geeignet erscheinen die Erhebungen der Gebäude- und Wohnungszählung durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder – die jedoch nur in sehr großen Abständen durchgeführt werden.

Nach Angaben der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Berlin von ca. 66.000 (2010) auf knapp 41.000 (2022) verringert. Bezogen auf den jeweiligen Gesamtbestand ist das eine Veränderung der Leerstandsquote von 3,5 Prozent auf 2 Prozent (siehe Tabelle 5).

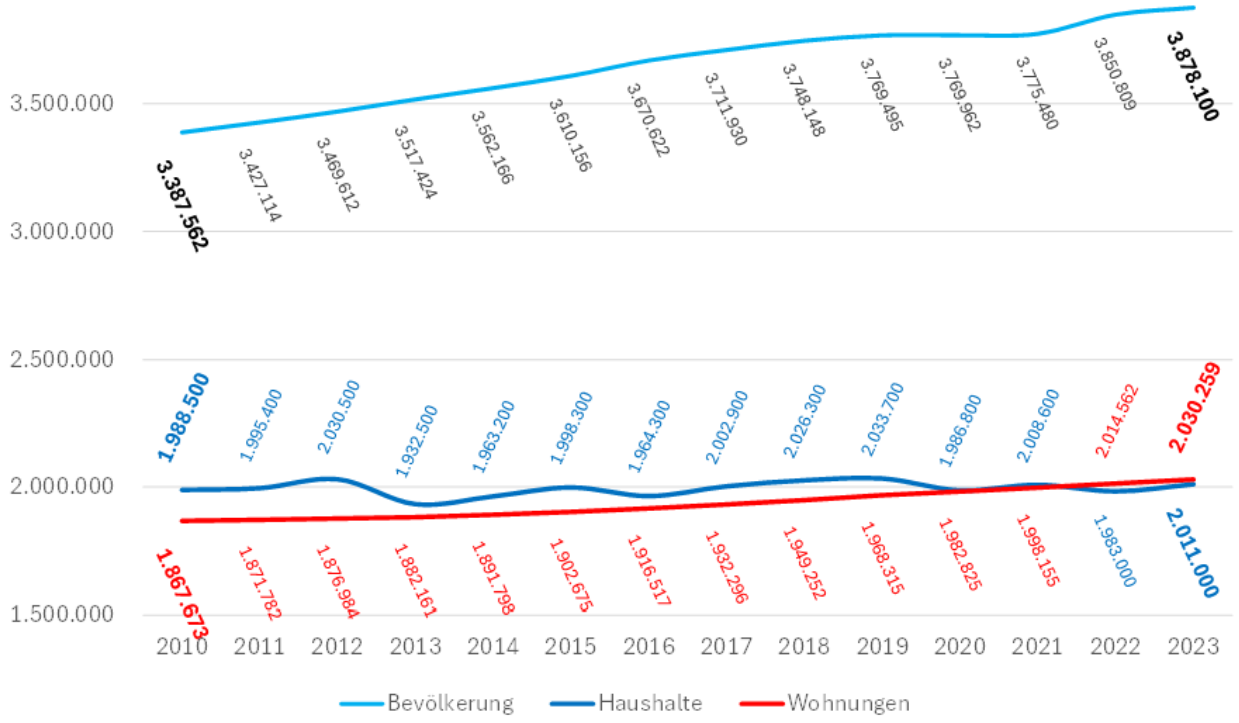
2.1.6. Zusammenfassung angespannter Wohnungsmarkt

Die bisherigen Kriterien zur Feststellung von „angespannten Wohnungsmärkten“ zugrunde legend, weist Berlin eine Reihe von Merkmalen auf, die als typisch für angespannte Wohnungsmärkte gelten. Insbesondere Mietpreiserhöhungen im Bestand und bei den Wohnungsangebote sowie die Spreizung zwischen den Bestands- und Angebotsmieten liegen deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Andere Kriterien, wie etwa die Mietkostenbelastung oder auch das Verhältnis der Wohnungsnachfrage und der Neubauaktivitäten weisen hingegen bei strenger Anwendung der BGB-Definition keine signifikante Ausprägung der typischen Merkmale für einen angespannten Wohnungsmarkt auf.

Dieser uneinheitliche Befund zur “Anspannung des Wohnungsmarktes“ geht dabei nicht auf eine tatsächliche Verbesserung der Versorgungslage zurück, sondern ist Ausdruck von Anpassungsreaktion der Mieter*innen sowie der begrenzten Zielgenauigkeit der Indikatoren selbst.

Dieser uneinheitliche Befund zur “Anspannung des Wohnungsmarktes“ geht dabei nicht auf eine tatsächliche Verbesserung der Versorgungslage zurück, sondern ist Ausdruck von Anpassungsreaktion der Mieter*innen sowie der begrenzten Zielgenauigkeit der Indikatoren selbst.

Bevölkerung, Haushalte und Wohnungen



Quellen: IBB 2016: Wohnungsmarktbericht 2015 (Tabellenband); IBB 2025: Wohnungsmarktbericht 2024 (Tabellenband)

Abbildung 6: Entwicklung der Wohnbevölkerung, der Haushalte und Wohnungen in Berlin (2010 bis 2023

Tabelle 5: Anzahl von Wohnungen, Ferienwohnungen und leerstehenden Wohnungen in Berlin

	2011	2022
Wohnungen gesamt	1.869.437	2.018.831
selbstgenutztes Eigentum	276.219	311.564
Anteil	14,8%	15,4%
Ferienwohnungen	2.555	3.406
Anteil	0,1%	0,2%
Mietwohnungen	1.524.386	1.663.180
Anteil	81,5%	82,4%
Leerstand	66.277	40.681
Anteil	3,5%	2,0%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2014: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Bundesland Berlin (Ergebnisse des Zensus 2011); Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024: Zensus 2022 – Ausgewählte Ergebnisse zu Wohnungen.

Kriterien für angespannten Wohnungsmarkt	Berlin
Steigerung der Nettokaltmieten im Bestand > Bundesdurchschnitt	Ja
Steigerung der Angebotsmieten nettokalt > Bundesdurchschnitt	Ja
Mittlere Mietkostenbelastung > Bundesdurchschnitt	Nein
Anstieg der Bevölkerung > Neubau von Wohnungen	(Ja)
Anstieg der Haushaltszahlen > Neubau von Wohnungen	Nein
Geringer Leerstand	Ja
Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten	Ja

2.2. Aspekte der sozialen Wohnversorgung

Soziale Wohnversorgung ist mehr als ein ausgeglichener Markt und umfasst eine Versorgung mit bedarfsgerechten, angemessenen und leistbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Im Unterschied zu der Legaldefinition von „angespannten Wohnungsmärkten" beschränken sich die Beurteilungskriterien nicht nur auf das interpretationsoffenen Merkmal einer „Gefährdung einer angemessenen Versorgung", sondern stellen als Analyse einer **Wohnungsnotlage** die bereits **„manifesten Versorgungsdefizite einer sozialen Wohnraumversorgung"** in den Mittelpunkt der Betrachtung.

In der normativen Logik einer sozialen Wohnversorgung verzichtet die Analyse der sozialen Wohnversorgung zudem auf relationale Vergleiche mit anderen Städten und Regionen. Ein festgestelltes Versorgungsdefizit wird nicht erträglicher, wenn in anderen Städten ähnliche oder sogar schlimmere Zustände festgestellt werden

Die vorgeschlagenen Kriterien zur Feststellung einer „Wohnungsnotlage der sozialen Wohnversorgung" sind

- Leistbarkeit (Anzahl der Haushalte, die die Grenzwerte der Leistbarkeit überschreiten)
- Angemessenheit (die Verteilung von Wohnflächen zwischen den Haushalten)
- Soziale Versorgungspotential (das Verhältnis von sozialgebundenen Wohnungen und WBS-berechtigten Haushalten)
- Wohnungslosigkeit
- Zugänglichkeit (die Spreizung zwischen Bestands- und Angebotsmieten)

2.2.1 Leistbarkeit

Die Leistbarkeit bezeichnet ein sozialpolitisch akzeptiertes Verhältnis der Wohnkosten und Einkommen von Haushalten. Bei den Überlegungen zur Leistbarkeit des Wohnens hat sich in den letzten Jahren eine Orientierung an der 30-Prozent-Grenze durchgesetzt – umstritten ist dabei jedoch, ob die Bruttokalt- oder die Bruttowarmmietenbelastung bei der Berechnung zugrunde gelegt werden soll.

Im Mikrozensus werden die Mietbelastungsquoten auf der Basis der Bruttokaltmiete ausgewiesen und lagen 2022 im Mittel aller Haushalte bei 27,2 Prozent. Im Schnitt aller Haushalte wird die Leitbarkeitsgrenze von 30 Prozent damit nicht überschritten. Da jedoch sowohl Einkommen als auch Mietbeträge ungleich verteilt sind, ist der Bezug auf Durchschnittswerte in sozialpolitischen Kontexten nur bedingt hilfreich. Im Mikrozensus 2022 wird der Anteil der Mieterhaushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 Prozent des Einkommens mit 31,5 Prozent angeben. Mit anderen Worten: knapp **552.000 Haushalte in Berlin zahlen mehr Miete, als sie sich nach ihrem Einkommen her leisten könnten**. Über 255.000 Haushalte (14,9 Prozent) haben sogar eine extreme Mietkostenüberlastung von mehr als 40 Prozent des Einkommens. Bezogen auf die Gesamtheit aller Haushalte liegt der Anteil der Leitbarkeitsüberschreitungen (> 30 Prozent) bei 26,9 Prozent und der Anteil der akut überlasteten Haushalte bei 12,5 Prozent.

Würden nicht nur die Bruttokaltmieten, sondern die gesamten wohnungsbezogenen Kosten (Bruttowarmmiete) für die Kalkulation der Leistbarkeit herangezogen, würden die Anzahl und der Anteil von Haushalten, die in zu teuren Wohnungen leben, noch deutlicher ausfallen. Basierend auf den durchschnittlichen Warmmieteneffekten der Mikrozensuserhebungen seit 2006 bis 2018 auf die Mietbelastung und die Leistbarkeitsüberschreitungen lässt sich ableiten: **über 700.000 Haushalte in Berlin zahlen eine Bruttowarmmiete, die 30 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens überschreitet** (das entspricht etwa 42 Prozent der Haushalte in

Tabelle 5a: Überschreitungen der Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

Bruttokaltmiete	Anzahl	Anteil an Mietwohnungen	Anteil an allen Haushalten
Haushalte	1.983.000	-	100%
Mietwohnungen	1.663.180	100%	83,9%
über 30% Mietkostenbelastung	532.902	31,50%	26,9%
über 40% Mietkostenbelastung	247.814	14,90%	12,5%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024a, 2024b

Tabelle 5b: Überschreitungen der Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

Bruttowarmmiete	Anzahl	Anteil an Mietwohnungen	Anteil an allen Haushalten
Haushalte	1.983.000	-	100%
Mietwohnungen	1.663.180	100%	84%
über 30% Mietkostenbelastung	ca. 700.000	42%	36%
über 40% Mietkostenbelastung	ca. 400.000	24%	20%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024a, 2024b

Mietwohnungen). **Etwa 400.000 Haushalte müssen für ihre Bruttowarmmiete mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens aufbringen** – das sind 24 Prozent aller Mietwohnungshaushalte in Berlin.

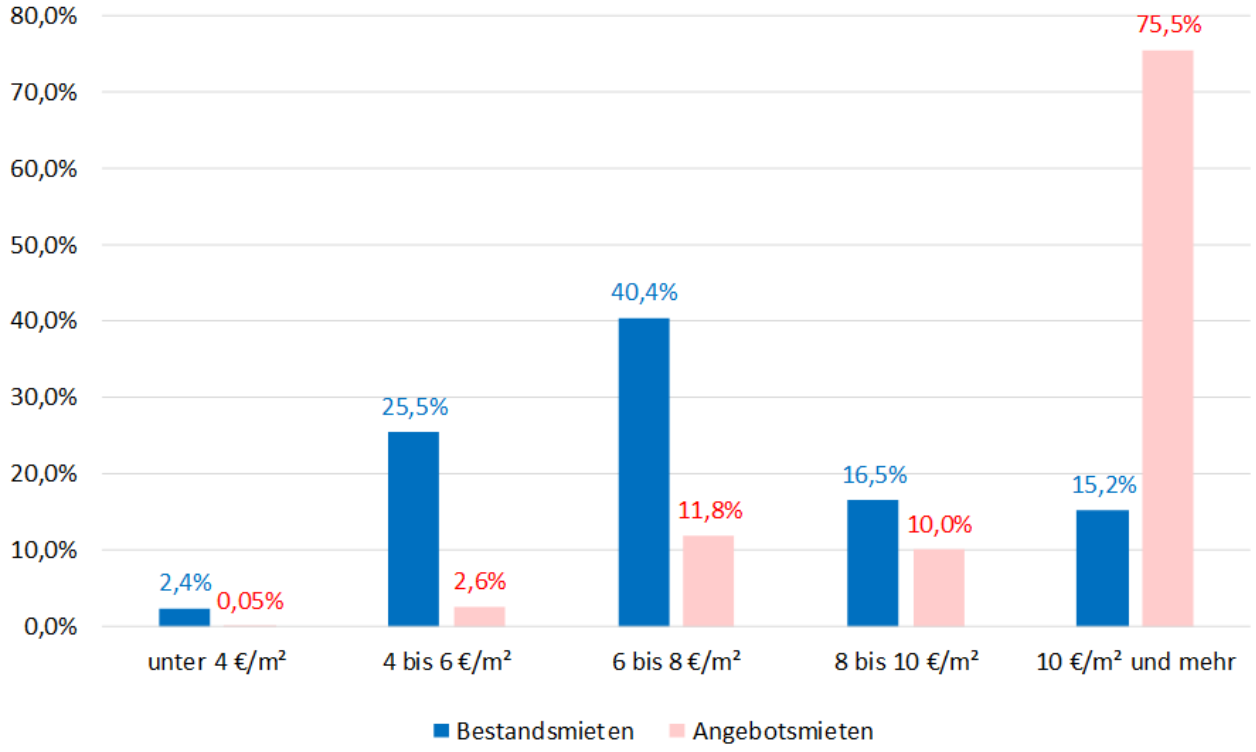
Die Daten zu den Mietkostenüberlastungen verweisen dabei nicht nur auf eine mögliche „Gefährdung einer angemessenen Wohnungsversorgung", sondern stehen für eine manifeste Notlage der sozialen Wohnversorgung, die im Kern nur durch einen massive Ausweitung der leistbaren Wohnungsbeständen, eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen oder durch die Absenkung der Miete behoben werden können. Ein Blick auf die Struktur der Mietpreise im Bestand zeigt, dass grundsätzlich viele günstige Wohnungen in Berlin vorhanden und insgesamt über zwei Drittel der Wohnungen einen Mietpreis von maximal 8,00 €/m² (nettokalt) aufweisen. Dem gegenüber stehen 44 Prozent der Haushalte die unter den Bedingungen einer durchschnittlichen Wohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße auf Wohnungen bis 8,00 €/m² angewiesen wären, um die Leistbarkeitsgrenze nicht zu überschreiten. Durch eine gerechtere Verteilung von Wohnungen könnte ein Großteil der Leistbarkeitsüberschreitungen behoben werden. Doch unter den aktuellen Rahmenbedingungen werden bei Umzügen in andere Wohnungen in der Regel erhebliche Neuvermietungszuschläge erhoben, so dass die im Bestand vorhandenen Versorgungspotentiale nicht für die Verbesserung der sozialen Wohnversorgungslage aktiviert werden können. Nur 14,5 Prozent der neu angebotenen Wohnungen weisen Mietpreise unter 8,00 €/m² auf. Ein Umzug in eine leistbare Wohnung ist so für einen Großteil der Berliner Haushalte ausgeschlossen. Unter den gegenwärtigen Bedingungen verschlechtert fast jeder Umzug durch die hohen Neuvertragsmieten die ohnehin schon angespannte soziale Versorgungslage (siehe Abbildung 7).

2.2.2. Angemessenheit

Im Kontext der Angemessenheit wird die Lage der Wohnungsversorgung nach Indikatoren der Ausstattung und der Wohnfläche beurteilt.

Zur Minderausstattung von Wohnungen – also etwa Wohnungen ohne WC oder Bad – gibt es keine aktuellen Statistiken, weil die Zahl solcher Substandardwohnungen in Berlin deutlich zurückgegangen ist. Aktuelle Zahlen zur Art der Heizung weisen lediglich 1.676 Wohnungen ohne eine Heizung und knapp 32.000 Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen aus, die nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen. Nur nach knapp über 4.000 Wohnungen in Berlin werden von Kohleöfen beheizt (Statistik Berlin Brandenburg 2024: Zensus 2022 – Ausgewählte Ergebnisse zu Wohnungen).

Mietpreisklassen der Bestands- und Angebotsmieten (2022)



Quellen: Statistik Berlin-Brandenburg 2024: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin (Statistischer Bericht F I 2 – 4 j / 22); FDZ 2024: RWI-GEO-RED-V9

Abbildung 7: Struktur der Bestands- und Angebotsmieten nach Mietpreisklassen in Berlin (2022)

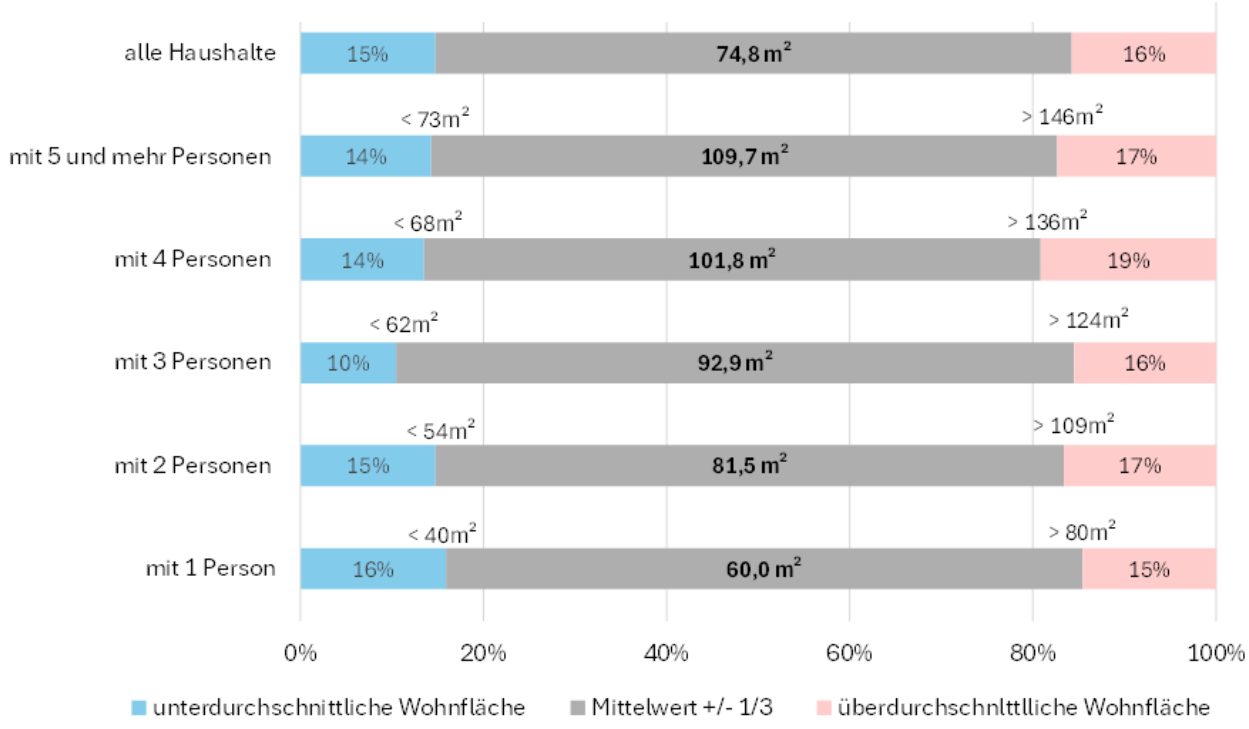
Der Wohnflächenverbrauch in Berlin lag nach Angaben des Mikrozensus im Jahr 2022 im Durchschnitt aller Haushalte bei 74,8 m². Die individuelle Wohnfläche je Einwohner:in betrug 40,5 m². Der individuelle Wohlflächenverbrauch ist dabei sehr ungleich verteilt, da insbesondere größere Haushalte durch die gemeinsame Nutzung von Wohnungsflächen eine deutlich geringen Prokopfverbrauch aufweisen. So lebt der durchschnittliche Berliner Einpersonenhaushalt in einer Wohnung mit 60 m², die gleichzeitig auch der individuellen Wohnfläche je Person entsprechen. Ein durchschnittlicher Vierpersonenhaushalt in Berlin hingegen lebt in einer Wohnung mit 101,8 m² und der individuelle Wohnflächenverbrauch liegt im Durchschnitt bei lediglich 25,5 m² pro Person. Etwa ein Drittel aller Berliner Haushalte wohnt in unterdurchschnittlich klein oder überdurchschnittlich großen Wohnungen, die von diesen Durchschnittswerten deutlich abweichen. Als Grenzwert der Abweichung wurde jeweils eine Unter- oder Überschreitung des Mittelwertes um mehr als ein Drittel des Medianwertes definiert.

Insgesamt leben fast 280.000 Haushalte in Berlin (14,8 Prozent aller Haushalte) in unterdurchschnittlich kleinen Wohnungen, bei denen die Wohnfläche den Median aller Haushalte derselben Größe um mindestens ein Drittel unterschreitet.

Fast 300.000 Haushalte in Berlin (15,8 Prozent aller Haushalte) hingegen haben einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch und wohnen in Wohnungen, die den Medianwert der jeweiligen Haushaltsgröße um mindestens ein Drittel übersteigen. Damit wohnen insgesamt über 575.000 Haushalte in Berlin in zu kleinen oder zu großen Wohnungen – das sind mehr als 30 Prozent aller Haushalte (siehe Tabelle 6).

Ein Blick auf das Verhältnis von Räumen und Personen in den aktuellen Wohnverhältnissen belegt für über 100.000 Haushalte eine manifeste Überbelegung, bei der die Zahl der Wohnräume kleiner ist, als die Anzahl der Personen im Haushalt. Für die etwa 3,2 Millionen Personen in den knapp 1,8 Millionen im Mikrozensus ausgewerteten Haushalten stehen nach den statistischen Angaben etwa 4,6 Millionen Räume zur Verfügung – das entspricht einem rechnerischen Verhältnis von 1,4 Räumen je Person. Tatsächlich müssen jedoch über 38 Prozent der Haushalte mit 4 und mehr Personen in Wohnungen leben, in denen sich mehrere Personen ein Zimmer teilen müssen. Insbesondere angesichts der vielfältigen Funktionen, die Wohnungen im Alltagsleben zugeschrieben wird, kann hier von unfreiwilligen Wohnkonstellationen ausgegangen werden, die auf den Mangel an leistbaren Angeboten für angemessene Wohnungen zurückzuführen ist.

Wohnflächenverteilung nach Haushaltsgröße



Quellen: Statistik Berlin-Brandenburg 2024: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg (Statistischer Bericht F I 2 – 4 j / 22)

Abbildung 7: Wohnflächenverbrauch

Tabelle 6: Über- und unterdurchschnittlicher Wohnflächenverbrauch in Berlin (2022)

	gesamt	unterdurchschnittlich		Überdurchschnittlich	
Haushalte	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
mit 1 Person	904.000	144.000	15,9%	132.000	14,6%
mit 2 Personen	576.000	85.075	14,8%	95.770	16,6%
mit 3 Personen	199.000	20.795	10,4%	30.855	15,5%
mit 4 Personen	154.000	20.825	13,5%	29.533	19,2%
mit 5 und mehr Personen	55.000	7.860	14,3%	9.548	17,4%
alle Haushalte	**1.888.000**	**278.555**	**14,8%**	**297.707**	**15,8%**

Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg 2024b

Tabelle 7: Überbelegte Wohnungen nach der Zahl der Räume (2022)

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4+ Räume	gesamt	Überbelegt	Anteil
1 Person	217.800	425.200	168.400	56.900	868.300		
2 Personen	13.600	155.000	238.900	134.500	542.000	13.600	2,5%
3 Personen		22.000	91.400	71.300	184.700	22.000	11,9%
4 Personen		10.000	41.300	75.200	126.500	51.300	40,6%
5+ Personen			14.000	29.900	43.900	14.000	31,9%
gesamt	231.400	612.200	554.000	367.800	1.765.400	**100.900**	**5,7%**

Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg 2024b

2.2.3. Sozialer Versorgungsbedarf und soziale Versorgungspotential

Neben den Versorgungsdefiziten im Bereich der Leistbarkeit, der Angemessenheit und der Bedarfsgerechtigkeit wird die Lage der sozialen Wohnungsversorgung auch vom Verhältnis des Sozialen Versorgungsbedarfs und des sozialen Versorgungspotentials bestimmt.

Als sozialer Versorgungsbedarf werden die Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS), die Haushalte im Regelungsbereich des Sozialgesetzbuches und die Personen in ordnungsrechtlichen oder sonstigen Unterbringungen gerechnet.

Die Berechtigungen für den Anspruch auf eine belegungs- und mietpreisgebundene Wohnung wird im Land Berlin durch festgelegte Einkommensgrenzen in Bezug zu den bundesgesetzlichen Einkommensgrenzen des §9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelt. In den aktuellen Förderrichtlinien des Landes werden geförderte Wohnungen an Haushalte mit einem WBS 140, einem WBS 160, einem WBS 180 und einem WBS 220 vergeben (SenSBW 2025).

Entsprechend unterschiedlich groß ist der Kreis der Berechtigten. Basierend auf den Einkommensdaten des Mikrozensus und den Grenzwerten der WBS-Klassen für die verschiedenen Haushaltsgrößen haben zwischen 466.000 Haushalten (WBS 140) und über 1 Millionen Haushalten (WBS 220) Anspruch auf eine geförderte Wohnung in Berlin.

Zu den Wohnungsbeständen mit den strengsten Einkommensregelungen (WBS 140) hätten 24 Prozent aller Haushalte nach ihren Einkommen die Voraussetzungen für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung. Beim WBS 220 mit höheren Einkommensgrenzen hätte mehr als 52 Prozent die Berechtigung in den geförderten und mietpreisgebundenen Bestand einzuziehen.

Diesen Anspruchsberechtigten stand im Jahr 2024 nach den Daten zur Entwicklung und Prognose belegungsgebundener Wohnungen gerade einmal eine Gesamtzahl von knapp über 100.000 geförderten oder gebunden Wohnungen gegenüber. Mit über 80 Prozent gehen diese Belegungsbindungen auf Förderphasen in den 1980er und 1990er Jahren zurück. Wegen der befristeten Belegungsbindungen werden sich sowohl die Belegungsbindungen in den Sozialmietwohnungen (mit und ohne Anschlussförderung) als auch die Bindungen aus dem Belegebungsbindungsgesetz (BeBindG) und den Förderprogrammen der Stadterneuerung (ModInst) in den kommenden Jahren weiter reduzieren. Den Prognosen der planmäßig auslaufenden Bindungen zufolge wird der Restbestand des Sozialen Wohnungsbau (alt) bis zum Jahr 2034 auf weniger als 25.000 abschmelzen (IBB 2025: 7). Die zurzeit angekündigten Förderaktivitäten für einen neuen geförderten Wohnungsbau im Umfang von 5.000 Wohnungen pro Jahr wird nicht einmal ausreichen, um die auslaufenden Bindungen zu kompensieren. Nur um den aktuellen status-quo der Belegungsbindungen in Berlin zu halten, wäre in der nächsten Dekade die Fertigstellung von 7.800 geförderten Wohnungen pro Jahr notwendig.

Je nach Definition des Berechtigtenkreis‘ durch die Festlegung der WBS-Einkommensgrenzen liegt **die Belegungsbindungslücke zwischen 365.000 (WBS 140) und fast 950.000 Wohnungen (WBS 220)**.

Die aus der Förder- und Finanzierungslogik begründete Ausweitung der Berechtigten für eine geförderte Wohnung (WBS 220) erweitert den Kreis der berechtigten Haushalte für die entsprechenden Fördersegmente enorm. Gemessen am Gesamtbestand der real existierenden Belegungsbindungen läge der Deckungsgrad im Verhältnis zu den Berechtigten bei gerade einmal 9,8 Prozent. Doch auch bei einer engeren Definition der Einkommensgrenzen (WBS 140) würden die bestehenden Belegungsbindungen gerade einmal 21,7 Prozent der Berechtigten entsprechen.

Tabelle 8a: Anteil der WBS-berechtigte Haushalte in Berlin (2024)

	gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Haushalte gesamt	1.970.000	995.000	566.000	198.000	150.000	61.000
WBS 140	466.330	324.600	78.200	30.358	25.171	8.000
WBS 160	602.499	399.000	114.800	42.486	36.053	10.160
WBS 180	747.781	475.000	154.200	56.797	46.854	14.930
WBS 220	1.034.649	620.600	234.000	84.134	67.710	28.205

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025; SenSBW 2025b und eigene Berechnungen

Tabelle 8b: Anteil der WBS-berechtigte Haushalte in Berlin (2024)

	gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Haushalte gesamt	1.970.000	995.000	566.000	198.000	150.000	61.000
WBS 140	23,7%	32,6%	13,8%	15,3%	16,8%	13,1%
WBS 160	30,6%	40,1%	20,3%	21,5%	24,0%	16,7%
WBS 180	38,0%	47,7%	27,2%	28,7%	31,2%	24,5%
WBS 220	52,5%	62,4%	41,3%	42,5%	45,1%	46,2%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024a, 2024b

Tabelle 9: Belegungsgebundene Wohnungen in Berlin (2024)

	gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Haushalte gesamt	1.970.000	995.000	566.000	198.000	150.000	61.000
WBS 140	23,7%	32,6%	13,8%	15,3%	16,8%	13,1%
WBS 160	30,6%	40,1%	20,3%	21,5%	24,0%	16,7%
WBS 180	38,0%	47,7%	27,2%	28,7%	31,2%	24,5%
WBS 220	52,5%	62,4%	41,3%	42,5%	45,1%	46,2%

Quelle: IBB 2025: 6 f.

Tabelle 10: Defizit an Belegungsbindungen für verschiedenen WBS-Regelungen (2024)

	WBS-Berechtigte	Belegungsgebunden Wohnungen	Belegungs-bindungslücke	Deckungsgrad Be-legungsbindung
WBS 140	466.330	101.111	365.219	21,7%
WBS 160	602.499		501.388	16,8%
WBS 180	747.781		646.670	13,5%
WBS 220	1.034.649		933.538	9,8%

Tabelle 11: Defizit an Belegungsbindungen in erweiterter Betrachtung für verschiedenen WBS-Regelungen (2024)

	WBS-Berechtigte	Belegungsbindungs-Potential (mit LWU)	Belegungs-bindungslücke	Deckungsgrad Be-legungsbindung
WBS 140	466.330	415.731	50.599	89,1%
WBS 160	602.499		186.768	69,0%
WBS 180	747.781		332.050	55,6%
WBS 220	1.034.649		618.918	40,2%

Selbst unter der Annahme, dass alle 370.000 Wohnungen der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) den Vorgaben der Belegungs- und Mietpreisbindung unterworfen wären, würde eine erhebliche Belegungsbindungslücke von bis zu knapp 620.000 Wohnungen bestehen bleiben. Da von den 370.000 Wohnungen im Bestand der LWU über 55.000 förderbedingte Belegungsrechte besitzen, erhöht sich das Belegungsbindungspotenzial in dieser erweiterten Potentialbetrachtung auf knapp über 415.000 Wohnungen.

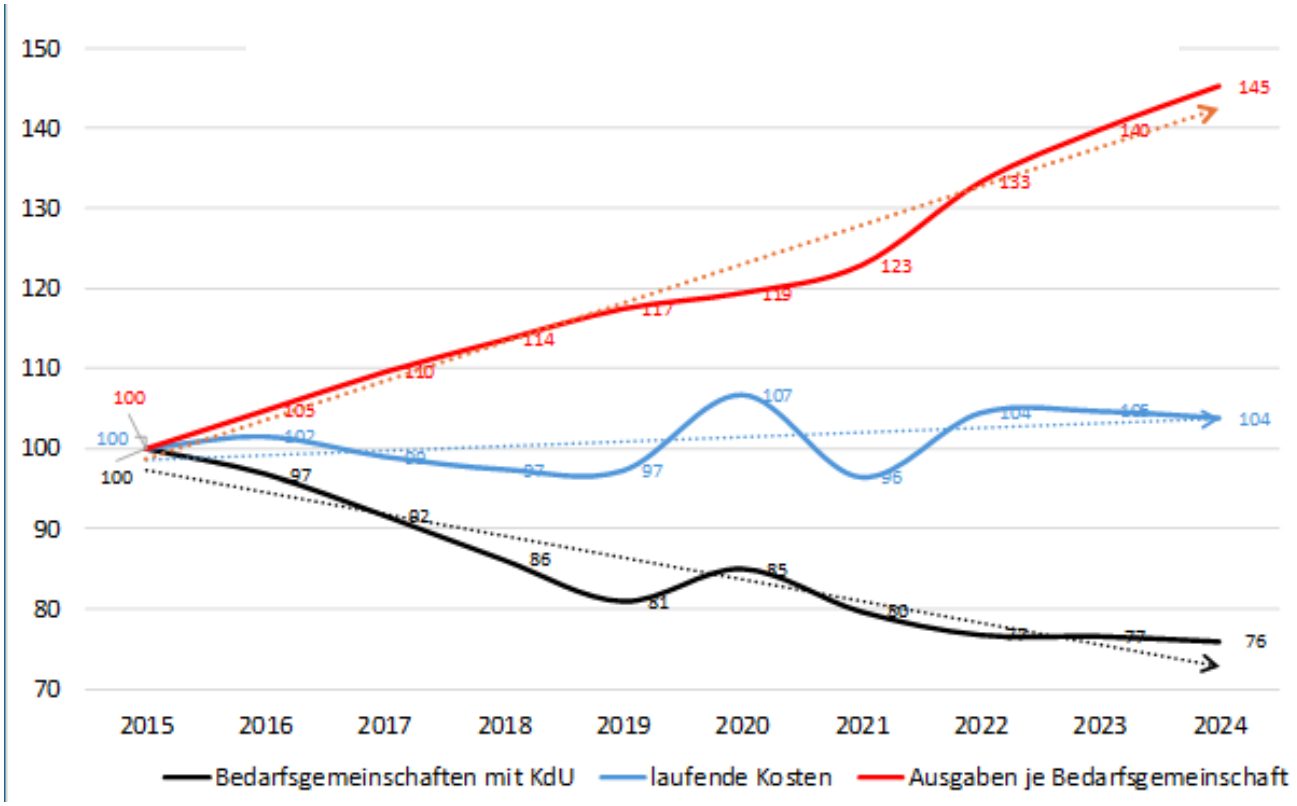
Selbst bei den strengen Grenzen des WBS 140 könnten in der Summe von LWU-Beständen und Belegungsbindungen bei anderen Eigentümer*innen nicht alle berechtigten Haushalte mit einer belegungsgebundenen Wohnung versorgt werden. Die Deckungslücke würde bei über 50.000 Wohnungen liegen – das entspräche einem Deckungsgrad von 89,1 Prozent. Bei den Einkommensgrenzen des WBS 220 würde die Deckungslücke bei über 600.000 Wohnungen liegen und der Deckungsgrad würde lediglich 40,2% betragen.

Wenn eine Angleichung der Anzahl von Belegungsbindungen an die Zahl der berechtigten Haushalte erreicht werden soll, dann wären Maßnahmen zur beschleunigten und deutlichen Ausweitung der belegungsgebundenen Bestände notwendig, die entweder durch eine enorme und weit über das Maß der stetig verfehlte Ziele, hinausgehende Erweiterung der geförderten und öffentlichen Wohnungsbestände oder durch die Einbeziehung anderer Eigentümergruppen in die Aufgaben der sozialen Wohnversorgung erfolgen müsste.

Neben der Versorgung der WBS-berechtigte Haushalte hat eine soziale Wohnungsversorgung auch die Funktion, die Bedarfsgemeinschaften im Transferleitsungsbezug mit leistbaren und angemessenen Wohnungen zu versorgen. Auch dieser Aspekt der sozialen Wohnungsversorgung wird aktuell in Berlin deutlich verfehlt. In Berlin bezogen im Jahr 2024 (Stand Dezember) knapp über 217.000 Bedarfsgemeinschaften im Geltungsbereich des SGB II Kosten der Unterkunft. Insgesamt betrugen die laufenden Kosten im Monat des Erhebungszeitraumes über 167 Mio. € - auf ein Jahr gerechnet sind das über 2 Mrd. €, die für die Kosten der Unterkunft ausgegeben werden müssen (Bundesagentur für Arbeit 2024).

Diese ohnehin schon hohe Belastung der Sozialausgaben wird durch die steigenden Mieten in Berlin noch zusätzlich verstärkt. In einer parlamentarischen Anfrage im Abgeordnetenhaus wurden für das Jahr 2023 Daten der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht, wonach in Berlin **40 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften die Bemessungsgrenzen der Mieten überschritten** (AGH 2023: Anlage a). Etwa 80 Prozent dieser Überschreitungen mussten von der öffentlichen Hand übernommen werden, weil es in Berlin keine günstigeren Alternativen zur Unterbringung der insgesamt 85.000 Haushalte gab. Die durchschnittliche Überschreitung der eigentlich festgelegten Höchstmiete lag bei 131 Euro pro Wohnung und Monat. Auf einen jährlichen Betrag hochgerechnet, schlagen sich die überhöhten Mieten in Berlin zu 130 Mio. € an zusätzlichen Wohnkosten nieder. Über 100 Mio. € davon

Entwicklung von KdU Bedarfsgemeinschaften und den Kosten (Index)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Wohn- und Kostensituation SGB II (2015 bis 2024)

Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften und der laufenden Kosten für die Kosten der Unterkunft

übernimmt die öffentliche Hand – über 30 Mio. € müssen von den knapp 17.000 Haushalten getragen werden, deren Kosten nicht vom Amt übernommen werden. Während die steigenden Mieten zum einen die regelmäßig fälligen Sozialausgaben zusätzlich belasten, verstärken sie für die Bedarfsgemeinschaften, deren überhöhte Kosten nicht übernommen werden, die Prekarität der Lebenslage, weil dann die Extrakosten aus den Grundsicherungsbezügen gezahlt werden müssen.

Ein Blick auf die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die KdU erhalten, seit 2015 von 286.000 auf 217.000 im Jahr 2024 verringert hat. Trotz dieses Rückgangs um fast ein Viertel der ursprünglichen Anzahl sind die laufenden Ausgaben für die Kosten der Unterkunft von 1,8 Mrd. € pro Jahr auf 2,0 Mrd. € pro Jahr gestiegen.

Deutlich zu sehen im Verlauf der Kostenentwicklung sind sowohl der Corona-Effekt, der auf den Anstieg der Bedarfsgemeinschaften in Folge der Pandemie zurückgeht und auch der Mietendeckeleffekt, der im Geltungszeitraum des Berliner Mietendeckels eine spürbare Absenkung der Ausgaben bewirkte, weil Neuvermietungen zu den leistbaren tabellenwerten erfolgen mussten und extrem überhöhte Mieten abgesenkt wurden (sieh Abbildung 8). Eine Vergrößerung von günstigen Mietwohnungen in belegungsgebundenen Beständen würde sowohl die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften im Transfersystem als auch die öffentlichen Ausgaben für die Kosten der Unterkunft entlasten.

2.2.4. Wohnungslosigkeit und Unterbringung

Das deutlichste Versagen einer sozialen Wohnungsversorgung zeigt sich im Bereich der Wohnungslosigkeit. Nach den Daten der Wohnungslosenstatistik ist die Zahl der vom Land Berlin in Wohnheimen, Trägerwohnungen, Notübernachtungen und sonstigen Angeboten der Wohnungsnothilfe Untergebrachten kontinuierlich gestiegen und hat sich gegenüber 2022 mehr als verdoppelt. Eine Auswertung verschiedener Antworten auf parlamentarische Anfragen ergab, dass insbesondere die Zahl der Kinder und Jugendlichen in ordnungsrechtlichen Unterbringungen von 3.830 (2022) auf 15.710 (2025) gestiegen ist (Fraktion Die Linke im AGH 2025: 3).

Dazu kommen aktuell über 35.000 Geflüchtete, die vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) durch das Land Berlin untergebracht werden. Hinzugezählt zu diesen

Tabelle 12: Anzahl untergebrachter wohnungsloser Personen in Berlin

	Anzahl untergebrachter wohnungsloser Personen in Berlin	Index
2022	25.975	100
2023	39.375	152
2024	47.260	182
2025	53.610	206

Quelle: AGH 2025: 2

Tabelle 13: Leistbare Mietwohnungsangebote in Berlin (Online-Inserate)

	2010	2014	2018	2022	2023
<6 €/m²	68.639	14.033	1.214	924	565
6<8 €/m²	56.835	35.473	8.353	4.124	2.843
gesamt	125.474	49.506	9.567	5.048	3.408

Quelle: FDZ 2004: RWI-GEO-RED-V9

Formen der amtlichen Unterbringung müssen noch etwa 6.000 Personen, die als Obdachlos gelten und eine geschätzte Zahl von knapp 2.400 Personen in verdeckter der Wohnungslosigkeit (AGH 2025: 2).

Schon jetzt liegt demnach die Zahl der Wohnungslosen und in Unterkünften untergebrachten bei über 97.000 Personen. Vom Ziel der Bundesregierung, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden (BMWSB 2024), ist Berlin deutlich entfernt. Im Gegensatz zu den angestrebten Zielen rechnet die aktuelle Regierung in Berlin sogar mit einem weiteren Anstieg von Wohnungs- und Obdachlosen in der Stadt und geht in einer Bedarfsprognose bis 2029 mit einem Gesamtbedarf von über 114.000 Unterbringungsplätzen aus (AGH 2025: 6).

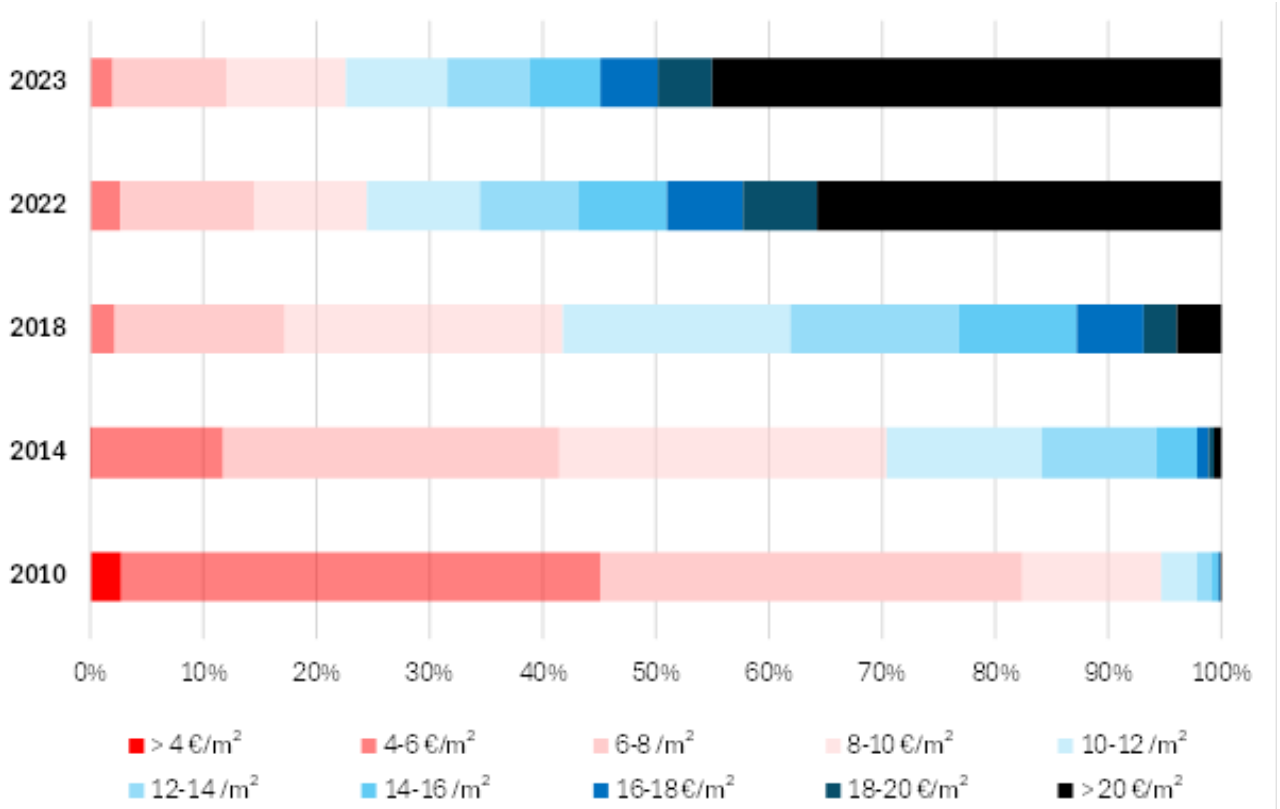
2.2.5 Beschränkter Zugang zu leistbaren und belegungsgebunden Wohnungen

Die Entkopplung der hohen Mittelwerte zwischen den Bestands- und Angebotsmieten geht mit einem deutlichen Rückgang von leistbaren Wohnungsangeboten einher. Auswertungen der über ImmobilienScout24 annoncierten Wohnungsangebote belegen das drastische Abschmelzen von leistbaren Mietwohnungsangeboten. Noch im Jahr 2010 wurden über 125.000 Wohnungsangebote mit Mietpreisen unter 8,00 €/m² (nettokalt) veröffentlicht. Das waren über 45 Prozent aller Mietwohnungsangebote auf der Online-Plattform. Im Jahr 2023 wurden nur noch 3.408 Wohnungen in der Mietpreisklasse < 8,00 €/m² angeboten – das entspricht einem Rückgang von Wohnungen dieser Preisklasse um über 97 Prozent.

Unabhängig von den sinkenden Gesamtzahlen des auf den Online-Plattformen inserierten Wohnungsangebots verweist die drastisch veränderte Zusammensetzung der Angebote nach Mietpreisklassen auf deutliche Veränderungen. Insbesondere die hohen Anteile der hochpreisigen Wohnungsangebote bieten keine Antwort auf die sozialen Wohnversorgungsdefizite in Berlin. Die nicht einmal 3.500 Wohnungsangeboten zu Mieten unter 8,00 €/m² zeigen, dass eine soziale Wohnversorgung in unregulierten Angebotsmärkten nicht erreicht werden kann (siehe Abbildung 9).

Auch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten trotz der sozialen Auflagen bei der Wiedervermietung durch das Wohnraumversorgungsgesetz und die KooP-V nur einen begrenzten Beitrag zur sozialen Wohnversorgung. Im Schnitt der letzten Dekade wurden von den LWU pro Jahr etwa 9.100 Wohnungen an WBS-Haushalte und Wohnungsuchende mit besonderen Bedarfen vergeben. Trotz deutlich steigender Bestandszahlen der LWU und einer relativ konsequenten Einhaltung der sozialen Vermietungsauflagen konnte der soziale Versorgungsbeitrag kaum erweitert werden. Weil Mieter*innen aus ihren überwiegend günstigen öffentlichen Wohnungen nur noch selten ausziehen, stagnierte die Zahl der Neuvermietungen trotz des erweiterten LWU-Bestandes. Der Anteil der Wiedervermietungen zum Gesamtbestand der LWU hat sich von 7,7 Prozent (2014) auf 3,5 Prozent (2023) verringert. Der Mangel an Umzugsalternativen – auch in den privat vermieteten Mietwohnungsbeständen – verstärkt die Lock-In-Effekte in den öffentlichen Beständen und beschränkt so die Entfaltung der sozialen Versorgungspotentiale des öffentlichen Wohnungsbestandes.

Zusammensetzung der Angebotsmieten in Berlin



Quellen: Auswertung der Angebotsmieten von ImmoScout / FDZ 2004: RWI-GEO-RED-V9

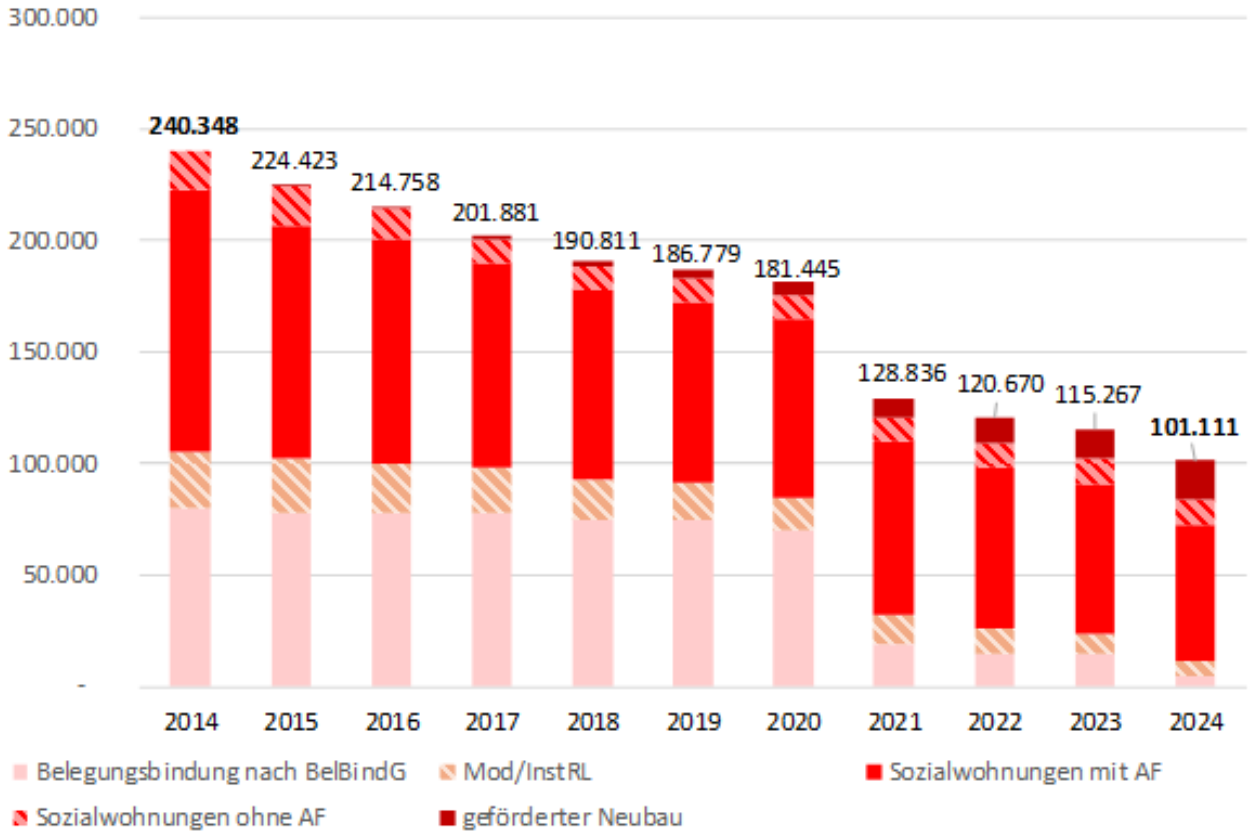
Abbildung 9: Zusammensetzung der Angebotsmieten nach Mietpreisklassen (nettokalt) in Berlin

Tabelle 14: Beitrag der LWU zur sozialen Wohnungsversorgung durch Wiedervermietungen

	LWU-Bestand	Wiedervermietung gesamt	Wiedervermietung an WBS& besondere Bedarfe	Anteil soziale Wiedervermietung
2014	284.710	21.115	7.793	37%
2015	292.342	19.257	7.924	41%
2016	297.187	19.626	11.029	56%
2017	299.684	19.171	9.666	50%
2018	306.470	15.813	9.270	59%
2019	322.493	15.226	9.248	61%
2020	332.917	15.201	8.940	59%
2021	339.246	14.368	9.622	67%
2022	356.790	15.385	9.348	61%
2023	361.636	13.471	8.472	63%
2014-2023	+27%	-36%	+9%	

Quellen: SenSBW 2023d, 2024d; SenStadtUm 2015, 2016, 2017; WvB 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen



Quellen: IBB Wohnungsmarktberichte 2015 bis 2024

Abbildung 10: Belegungsbindungen in Berlin

Tabelle 15: Belegungsbindungen nach Eigentümertypus

	Belegungsbindungen	Davon LWU	davon WBG	Davon Privat
2014	215.204	96.910	29.022	89.272
2015	216.450	93.491	29.007	93.952
2016	207.516	94.098	23.175	90.243
2017	198.831	91.704	27.201	79.926
2018	191.529	91.317	26.926	73.286
2019	187.031	89.805	26.898	70.328
2020	180.690	89.370	26.719	64.601
2021	142.343	54.789	26.429	61.125
2022	122.077	55.819	9.849	56.409
2023	114.140	56.780	6.174	51.186
2014-2023	**-47%**	**-41%**	**-79%**	**-43%**

Quellen: IBB 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Auch die rückläufige Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen bietet für die hohen Bedarfe der sozialen Versorgung keine zusätzliches Versorgungspotenzial. Aus den Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus, dem Belegungsbindungsgesetz (BelBindG), der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung und dem geförderten Neubau (seit 2014) gibt es aktuell etwa 101.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Berlin. Noch im Jahr 2014 war dieses Segment mit über 240.000 Wohnungen doppelt so groß.

Eine Übersicht der Belegungsbindungen zeigt, dass fast die Hälfte der belegungsgebundenen Wohnungen zum Bestand der der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gehören. Der Anteil der Genossenschaften an belegungsgebundenen Wohnungen ist von 13 Prozent (2014) auf 5 Prozent (2023) zurückgegangen und private Vermieter – mit 62 Prozent aller Mietwohnungen die mit Abstand größte Vermietergruppe in Berlin - bewirtschaften etwa 45 Prozent der belegungsgebundenen Wohnungen.

Die Überschneidungen von öffentlichen- und belegungsgebundenen Beständen bei den LWU müssen bei der Abschätzung des Versorgungspotentials für eine Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte berücksichtigt werden. Unterstellen wir bei den genossenschaftlichen und privaten Sozialwohnungsbeständen eine mit den LWU vergleichbare Fluktuationsrate, erfolgten im Jahr 2023 in den genossenschaftlichen Sozialwohnungsbeständen lediglich 230 Wiedervermietungen an WBS-Haushalte und bei den belegungsgebundenen Beständen privater Vermieter*innen nur knapp über 1.900 Wohnungsvergabe an WBS-Haushalte.

Das Versorgungspotential der Wiedervermietung belegungsgebundener Wohnungen hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2023 von über 16.500 auf 10.600 Wiedervermietungen deutlich reduziert. Dass ist ein Rückgang um mehr als ein Drittel. Der Anteil der LWU an diesen Wiedervermietungen ist im selben Zeitraum von 47 Prozent auf 80 Prozent angestiegen.

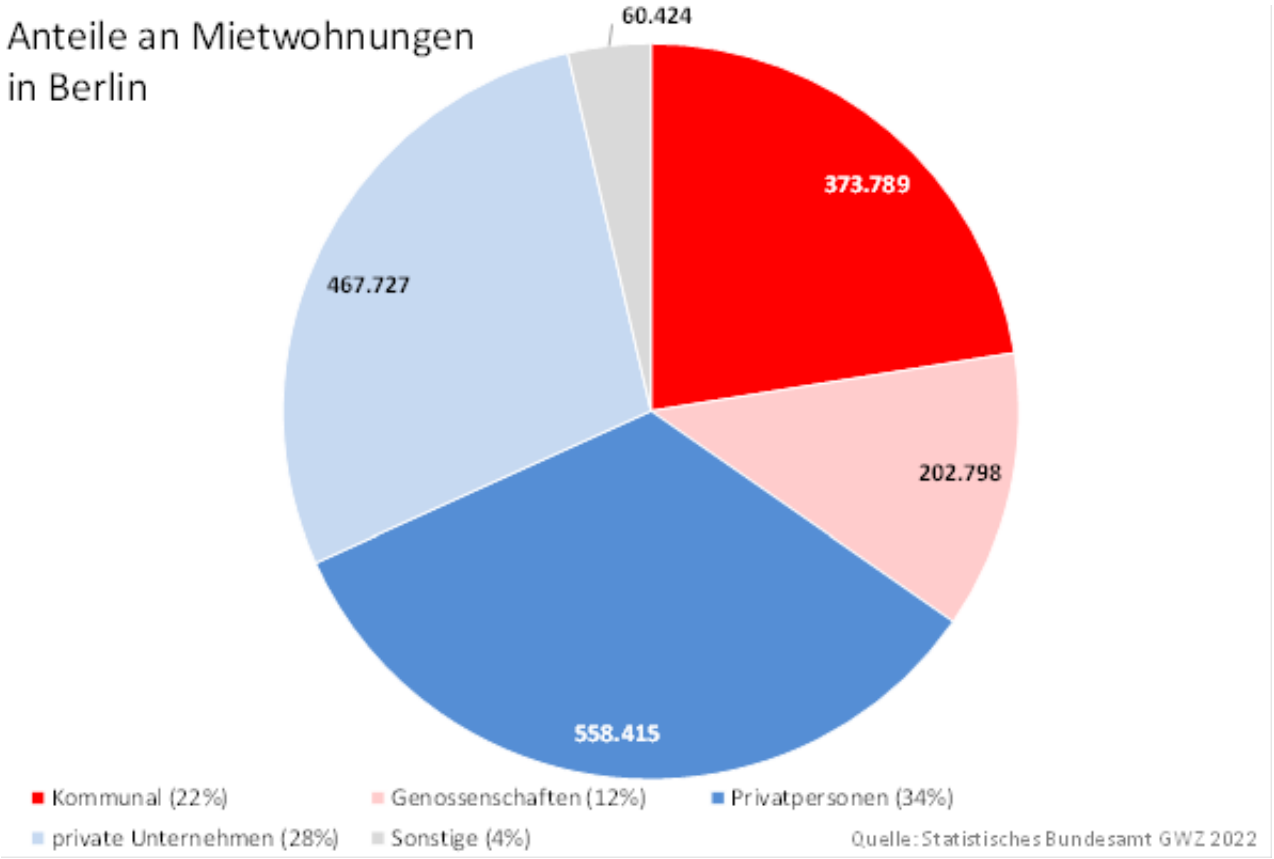
In der Summe der Online-Angebote von leistbaren Wohnungen (3.408), den WBS-Wiedervermietungen der LWU (8.472) und den WBS-Vermietungen bei WBG (230) und Privaten (1.907) lag das gesamtstädtische Versorgungsangebot mit leistbaren und belegungsgebundenen Wohnungen im Jahr 2023 bei knapp über 14.000 Wohnungen. Unter den aktuellen Konstellationen würde es 26 Jahre dauern, um die Belegungsbindungslücke für die Einkommensklassen des WBS 140 (365.000 Wohnungen) zu schließen. Das Schließen der Belegungsbindungslücke für die Einkommensklassen des WBS 220 (933.000 Wohnungen) würde mit den aktuellen Versorgungspotenziale der Wiedervermietung sogar 67 Jahre in Anspruch nehmen. Eine Schließung der Belegungsbindungslücke kann nur beschleunigt werden, wenn die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungsvergaben deutlich ausgeweitet wird.

Tabelle 16: Wiedervermietung an WBS-Berechtigte

	LWU (gesamt)	WBG	Privat	gesamt	Anteil LWU
2014	7.793	2.152	6.621	16.566	47%
2015	7.924	1.911	6.189	16.024	49%
2016	11.029	1.530	5.960	18.519	60%
2017	9.666	1.740	5.113	16.519	59%
2018	9.270	1.389	3.781	14.440	64%
2019	9.248	1.270	3.320	13.838	67%
2020	8.940	1.220	2.950	13.110	68%
2021	9.622	1.119	2.589	13.330	72%
2022	9.348	425	2.432	12.205	77%
2023	8.472	230	1.907	10.609	80%
2014-2023	**+9%**	**-89%**	**-71%**	**-36%**	

Quellen: IBB 2015, 2016, 2017, 208,2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Anteil an Mietwohnungen in Berlin



Quelle: Statistisches Bundesamt GWZ 2022

2.3. Struktur des Wohnungswesens

Ein Blick auf die Strukturen des Wohnungswesens in Berlin zeigt deutlich, dass die sozialen Wohnversorgungdefizite zurzeit nicht von den öffentlichen Wohnungsunternehmen geschlossen werden kann. Der Mietwohnungssektor in Berlin wird von privatnützlichen Eigentümer*innen dominiert: Über 62 Prozent aller Mietwohnungen werden von Privatpersonen und privaten Unternehmen vermietet und in der Regel nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet, die einer sozialen Wohnversorgung mit leistbaren Mieten entgegenstehen. Die sozialgebunden und öffentlichen Wohnungsbestände reichen in Berlin nicht aus, um die sozialen Versorgungsbedarfe mit leistbaren, angemessenen und bedarfsgerechten Wohnungen zu decken. Eine Ausweitung von sozialen Versorgungspotentialen kann nur über die Ausweitung der sozialwirtschaftlichen Bestände (z.B. Rekommunalisierung, kommunaler Wohnungsbau, Vergesellschaftung) oder durch verbindliche Auflagen in den Segmenten der privaten Wohnungswirtschaft erfolgen.

2.4. Zusammenfassung

Eine Wohnungsnotlage ist durch die bereits „manifesten Versorgungsdefizite einer sozialen Wohnraumversorgung“ gekennzeichnet, die über die „Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ in angespannten Wohnungsmärkten hinausgeht. Kennzeichen der Wohnungsnotlage in Berlin sind:

a) Eine Überschreitung der Leistbarkeitsgrenzen für große Bevölkerungsgruppen

- Über 530.000 Haushalte (27% aller Haushalte in Berlin), die in ihren aktuellen Mietverhältnissen mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben müssen. (Unter Berücksichtigung von Bruttowarmmieten wären es sogar etwa 700.000 Haushalte, 36% aller Haushalte in Berlin)

- Knapp 250.000 Haushalte (12,5% aller Haushalte in Berlin), die in ihren aktuellen Mietverhältnissen mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben müssen. (Unter Berücksichtigung von Bruttowarmmieten wären es sogar etwa 400.000 Haushalte, 20% aller Haushalte in Berlin)

b) Fehlende Angemessenheit der Wohnungen für große Bevölkerungsgruppen

- Knapp 280.000 Haushalte (15% aller Haushalte in Berlin)

Eine Wohnungsnotlage ist durch die bereits „manifesten Versorgungs-defizite einer sozialen Wohnraum-versorgung“ gekennzeichnet

leben in unterdurchschnittlich kleinen Wohnungen auf einer Wohnfläche, die die Medianwerte der jeweiligen Haushaltsgröße um mehr als ein Drittel Unterschreiten)

- Mehr als 100.000 Haushalte leben in überbelegten Wohnungen mit weniger Räumen als Personen.

c) Soziale Wohnversorgungslücke und geringer Deckungsgrad durch Belegungsbindungen

- Den nur knapp über 100.000 belegungsgebundenen Wohnungen stehen je nach WBS-Einkommensklasse 466.000 Haushalte (WBS 140) bis 1.035.000 (WBS 220) Haushalte mit den einkommensseitigen Berechtigungsvoraussetzungen gegenüber. Die Belegungsbindungslücke liegt entsprechend zwischen 365.000 und 933.000 belegungsgebundenen Wohnungen.

- Der Deckungsgrad der Belegungsbindungen liegt zwischen 22% (WBS 140) und 10% (WBS 220)

d) Massive Überschreitungen der Bemessungsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft

- Von den insgesamt 217.000 Bedarfsgemeinschaften mit KdU-Bezug lag die Quote der Überschreitungen der Bemessungsgrenzen in Berlin bei 40 Prozent. Etwa 85.000 Haushalte im Geltungsbereich des SGB II zahlen dabei Mieten, die über den festgesetzten Höchstgrenzen liegen.

- Die öffentliche Zusatzbelastung dieser Mietpreisüberschreitungen beträgt über 100 Mio. € pro Jahr

e) Wohnungslosigkeit und ordnungsrechtliche Unterbringung

- Knapp 55.000 Personen werden im Rahmen des ASOG in Wohnheimen, Trägerwohnungen, Notübernachtungen und anderen Angeboten der Wohnungsnothilfe untergebracht

- Etwa 35.000 Geflüchtete werden in durch das LAF in Unterkünften versorgt

- Die Zahl der Obdachlosen wird auf 6.000 Personen, die Zahl Menschen in verdeckter Wohnungslosigkeit auf 2.400 Personen geschätzt

f) Beschränkter Zugang zu leistbaren Wohnungen

- Insgesamt liegt der Anteil der belegungsgebundenen Wiedervermietungen in den öffentlichen und sozialgebundenen beständen bei lediglich 10.900 Wohnungen pro Jahr

- Der Zahl der leistbaren Wohnungsangebote auf den Onlineportalen (unter 8,00 €/m²) betrug 2023 lediglich knapp über 3.400 Wohnungen

- Das Schließen der Belegungsbindungslücken würde mit diesen Wiedervermietungsvolumen je nach WBS-Einkommensklassen, die versorgt werden sollen zwischen 26 und 67 Jahren benötigen

- Mit 80 Prozent tragen die LWU die Hauptlast der Wiedervermietung an WBS-haushalte.

Literatur & Quellen

AGH 2025: Entwicklung der Zahl der wohnungslosen Menschen in Berlin: Droht Berlin eine Wohnungslosenkrise? Antwort auf eine Schriftliche Anfrage im Abgeordnetenhaus zu Berlin. DS 19/23201

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024a: Zensus 2022 – Ausgewählte Ergebnisse zu Wohnungen;

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024b: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin (Statistischer Bericht F I 2 – 4 j / 22)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025: Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 24 . Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2024 (Erstergebnisse). Potsdam: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/ca610bc19f751c6f/12f29e97e62c/SB_A01-10-00_2024j01_BE.xlsx)

BMWSB 2024: Nationaler Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/wohnungsmarkt/nationaler-aktionsplan-gegen-wohnungslosigkeit/nationaler-aktionsplan-gegen-wohnungslosigkeit_node.html

empirica 2022: Mit zweierlei Maß messen! Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte. empirica-Paper Nr. 264 (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi264hslwd.pdf)

Fraktion Die Linke im AGH 2025: Zur Unterbringung von Familien mit Kindern nach ASOG. Pressehintergrundpapier (27. August 2025). https://www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/250827_ASOG-Unterkuenfte.pdf

IBB 2016: Wohnungsmarktbericht 2015 (Tabellenband)

IBB 2025: Wohnungsmarktbericht 2024 (Tabellenband)

SenSBW 2023: Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2022. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenSBW 2024: Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2023. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

SenSBW 2025a: Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2025 (Endbericht). Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (https://www.berlin.de/sen/wohnen/_assets/service/sst_wbrr_2025_70.pdf?ts=1752757381)

SenSBW 2025b: WBS-Einkommensgrenzen (https://www.berlin.de/sen/wohnen/wissen-fuer-mieter/berliner-mietratgeber/wohnberechtigungsschein/)

SenStadtUm 2015: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten Jahresbericht 2014. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm 2016: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten Jahresbericht 2015. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm 2017: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten Jahresbericht 2016. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Statistisches Bundesamt 2025: Wohnfläche je Einwohner in Berlin vo2n 1991 bis 2024 (in Quadratmeter). Statista. Statista GmbH. Zugriff: 04. November 2025. https://de.statista.com/statistik/daten/studie/255812/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-berlin/

WVB 2017: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2016. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

WVB 2018: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

WVB 2019: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2018. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

WVB 2020: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2019. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

WVB 2021: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2020. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

WVB 2022: Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2021. Berlin: Wohnraumversorgung Berlin - AöR

www.linksfraktion.berlin