

# *Berlin*

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

*Ursula Lehner*  
*Michaela Prammer-Waldhör*  
*Karin Städtner*  
*Paul Timar*  
*Michael Wagner-Pinter*

## Städtebericht Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln  
der *Wiener Wohnbauforschung*

**Synthesis** Forschung  
Gonzagagasse 15/3  
A-1010 Wien  
Telefon 310 63 25  
Fax 310 63 32  
E-Mail [office@synthesis.co.at](mailto:office@synthesis.co.at)  
<http://www.synthesis.co.at>

# *Berlin*

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Das wohnungspolitische Entwicklungspotenzial verantwortungsbewusst auszuschöpfen, ist der Stadt Wien ein wichtiges Anliegen. Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien im Jahr 2001 ein wohnungspolitisches Monitoring eingerichtet, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung zu beantworten hilft.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt. Zu diesem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig daran, wie sich andere europäische Großstädte (wie Amsterdam, Barcelona, Berlin, Budapest, Bukarest, Helsinki, London, München, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, werden diese in unterschiedlichen Berichtserien des Monitoringsystems verarbeitet:

- Die »Städteberichte« dokumentieren jene Informationen, die im Erstellungsjahr für die jeweilige Stadt als »aktuell« (oder »zuletzt verfügbar«) vorliegen. Zusätzlich zur aktuellen Statistik werden auch interne Arbeitsbehelfe, Modellrechnungen und Expertenschätzungen herangezogen; deshalb sind häufig Informationen für Intervallbereiche angegeben, um nicht eine höhere quantitative Trennschärfe nahezulegen als durch die Qualität der Quelle methodisch gerechtfertigt scheint.
- Die »Positionsberichte« (zur »Bevölkerung« und zu den »Wohnungen«) werden jedes Jahr neu erstellt. Sie enthalten daher aktuellere Informationen als jene Städteberichte, die in früheren Jahren erschienen sind.
- Ausgewählte zentrale Ergebnisse (auf je einer Seite pro Stadt) sind in zwei englischsprachigen Zusammenfassungen verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und dem Betreuer des Projektes, Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:  
Mag.<sup>a</sup> Ursula Lehner

Wien, Februar 2010

<b>1</b>		
	<i>Berlin: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung</i>	<b>5</b>
<hr/>		
<b>2</b>		
	<i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i>	<b>7</b>
<hr/>		
<b>3</b>		
	<i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i>	<b>10</b>
<hr/>		
<b>4</b>		
	<i>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i>	<b>16</b>
<hr/>		
<b>5</b>		
	<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>	<b>17</b>
<hr/>		
<b>6</b>		
	<i>Berlin in seinem weiteren Umfeld</i>	<b>20</b>
<hr/>		

**Anhang**

---

Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2	21
Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1	22
Impressum	23

**1**

***Berlin: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung***

<b><i>Hauptstadt</i></b>	Seit 1990 ist Berlin Bundeshauptstadt und Regierungssitz Deutschlands. Als Stadtstaat ist Berlin ein eigenständiges Land und bildet das Zentrum der Region Berlin-Brandenburg.
<b><i>Größe</i></b>	Berlin ist mit 3,430 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern größer als die Städte Hamburg und München zusammen und mit Abstand die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Berlin ist gemessen an der Bevölkerung die zweitgrößte und nach der Fläche betrachtet die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union.
<b><i>Bevölkerung</i></b>	Die Bewohner/-innen Berlins leben in rund 1,971 Millionen Haushalten. Auf jeden Haushalt kommen durchschnittlich 1,7 Personen. Rund 53% der Haushalte sind Singlehaushalte.
<b><i>Migration</i></b>	Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft liegt derzeit bei rund 14% (460.700 Personen); das ist höher als in Deutschland insgesamt (9%), aber niedriger als in München (23%), der drittgrößten Stadt Deutschlands.
<b><i>Förderungssystem</i></b>	Die Wohnversorgungspolitik in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren durch eine Kürzung der finanziellen Ressourcen, eine Verlagerung vom Neubau zur Modernisierung und Sanierung geprägt. Was den sozialen Aspekt der Wohnraumförderung betrifft, so stützt sich diese auf Elemente der Subjekt- und der Objektförderung.
<b><i>Bestand an Wohnraum</i></b>	In Berlin gibt es rund 1,891 Millionen Wohnungen. Auf Mietwohnungen entfallen 87% und auf Eigentumswohnungen 13% des Bestandes. Rund 189.000 Wohnungen sind mietpreisgebundene Sozialwohnungen.
<b><i>Neubau</i></b>	Die Zahl an neu errichteten Wohnungen in Berlin beträgt im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 3.400 Wohneinheiten. Davon ist der größte Teil an geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2000 entstanden. Seit dem Jahr 2004 gibt es keinen geförderten Neubau von Wohnungen mehr.

*Mieten und Leistbarkeit  
von Wohnraum*

Der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen liegt derzeit bei 5,61,- EUR (Median). Für Wohnungen im Eigentum beträgt der mittlere Quadratmeterpreis durchschnittlich 1.540,- EUR.

2

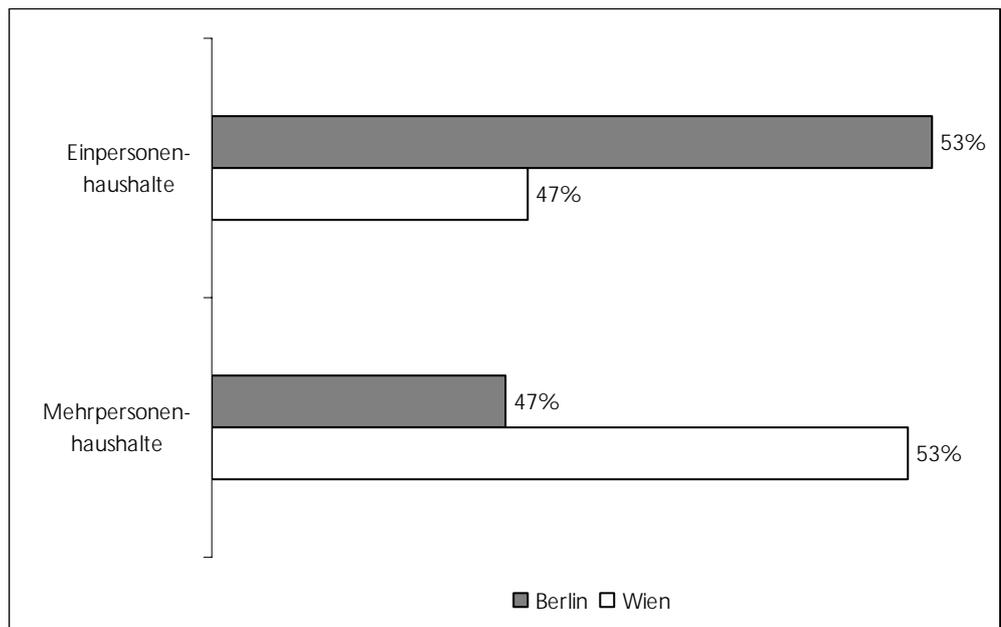
**Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen**

- Wohnbevölkerung** In Berlin wohnen rund 3,430 Millionen Menschen; davon sind 49% Frauen und 51% Männer.
  
- Bevölkerungs-entwicklung** Seit dem Jahr 2005 ist ein leichter Bevölkerungszuwachs aufgrund eines positiven Wanderungssaldos zu beobachten. Prognosen erwarten einen weiteren leichten Anstieg der Berliner Bevölkerung bis zum Jahr 2023.
  
- Bevölkerungsdichte** Die Bevölkerungsdichte Berlins beträgt 3.845 Personen je km<sup>2</sup>.
  
- Haushalte** Die Berliner Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 1,971 Millionen Haushalten. Innerhalb der letzten 5 Jahre ist der Anteil der Singlehaushalte um 3,1 Prozentpunkte angestiegen, sodass heute etwas mehr als 53% der Haushalte auf Einpersonenhaushalte (1,052 Millionen Haushalte) und 47% (919.300 Haushalte) auf Mehrpersonenhaushalte entfallen.

Übersicht 1

**Größenstruktur der Haushalte in Berlin**

Anteile in % im Vergleich mit Wien



	<b><i>Altersstruktur</i></b>	Fast zwei Drittel der Berliner/-innen sind zwischen 20 und 60 Jahre alt. Knapp 14% sind jünger, etwas mehr als ein Fünftel ist älter.
	<b><i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i></b>	Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft liegt bei 14%. Den geringsten Ausländer/-innen-Anteil weist der Bezirk »Treptow-Köpenick« mit rund 3%, den höchsten Anteil der Bezirk »Mitte« (27%) auf.
Herkunftsland		Beinahe ein Drittel aller Personen mit Migrationshintergrund stammt aus der Europäischen Union, davon stammen 30% aus Polen, rund 10% aus Italien und Frankreich. Ein Viertel der Ausländer/-innen kommt aus der Türkei und 5% aus Serbien.
Einbürgerungen		Im Jahr 2008 erhielten 6.900 Ausländerinnen und Ausländer die deutsche Staatsbürgerschaft, das liegt unter dem Durchschnitt an Einbürgerungen der letzten fünf Jahre (7.300).
	<b><i>Zu- und Abwanderung</i></b>	In den letzten fünf Jahren sind durchschnittlich 122.200 Personen jedes Jahr nach Berlin zugezogen. Der Anteil der zugewanderten Personen entspricht im Jahresdurchschnitt knapp 4% der Bevölkerung. Die durchschnittliche jährliche Abwanderung liegt mit rund 112.200 Personen auf einem etwas niedrigeren Niveau.
	<b><i>Wanderungsbilanz</i></b>	Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (als Differenz aus Zu- und Abwanderung) von etwa +10.000. Bezogen auf die Berliner Wohnbevölkerung entspricht das jährlich einem Plus von etwa 0,3%.
	<b><i>Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung</i></b>	Die Zahl der jährlichen Geburten liegt im mittelfristigen Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei 30.200; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt im Mittel 31.600. Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung beläuft sich auf –1.400.

Übersicht 2

**Struktur der Wohnbevölkerung und der Haushalte in Berlin**

Das Berliner Profil im Vergleich mit Wien

	<b>Berlin</b>		<b>Wien</b>	
	<i>absolut</i>	<i>in %</i>	<i>absolut</i>	<i>in %</i>
<b>Wohnbevölkerung</b>	<b>3.429.500</b>	<b>100%</b>	<b>1.687.300</b>	<b>100%</b>
Frauen	1.749.000	51%	880.200	52%
Männer	1.680.500	49%	807.100	48%
Inländer/-innen	2.968.800	86%	1.348.200	80%
Ausländer/-innen	460.700	14%	339.100	20%
Bis 19 Jahre	474.600	14%	329.000	19%
20 bis 39 Jahre	1.068.700	31%	503.400	30%
40 bis 59 Jahre	1.117.800	33%	478.400	28%
60 bis 74 Jahre	624.100	18%	246.800	15%
Älter als 74 Jahre	144.300	4%	129.600	8%
Zuwanderung <sup>1</sup>	122.200	–	70.800	–
Abwanderung <sup>1</sup>	112.200	–	57.300	–
Wanderungssaldo <sup>1</sup>	+10.000	–	+13.500	–
Zahl der Geburten <sup>1</sup>	30.200	–	17.000	–
Zahl der Sterbefälle <sup>1</sup>	31.600	–	15.900	–
Geburtenbilanz <sup>1</sup>	–1.400	–	+1.100	–
<b>Anzahl der Privathaushalte</b>	<b>1.970.800</b>	<b>100%</b>	<b>831.339</b>	<b>100%</b>
Einpersonenhaushalte	1.051.500	53%	390.700	47%
Mehrpersonenhaushalte	919.300	47%	440.600	53%

<sup>1</sup> Jahresdurchschnittswerte der letzten Fünfjahresperiode.

### 3

#### ***Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung***

	<b><i>Wohnungsbestand</i></b>	Insgesamt stehen der Berliner Bevölkerung 1,891 Millionen Wohnungen zur Verfügung, davon stehen rund 107.500 (= 5,7%) leer.
	<b><i>Wohnraum und Wohnbevölkerung</i></b>	Bezogen auf die Berliner Wohnbevölkerung, ergeben sich rund 550 Wohnungen für je 1.000 Personen (1,7 Personen pro Wohnung).
	<b><i>Wohnungsgröße</i></b>	Beinahe die Hälfte (49%) der Wohnungen in Berlin verfügt über mehr als vier Wohnräume. Mit drei Räumen sind rund 36% der Wohnungen ausgestattet. Wohnungen mit weniger als drei Räumen haben einen Anteil von 15%. Im Durchschnitt weist eine Berliner Wohnung eine Wohnfläche von rund 70 m <sup>2</sup> auf.
Eigentum	<b><i>Rechtsverhältnis</i></b>	Rund 13% (etwa 245.800) des Wohnangebotes in Berlin sind Eigentumswohnungen. In den Jahren 1998–2007 sind insgesamt 117.700 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Bezogen auf den Wohnungsbestand von 1998 entspricht dies einer Umwandlungsquote von 0,7% pro Jahr. Die Zahl der jährlich umgewandelten Wohnungen war jedoch in den letzten Jahren stark rückläufig. Sie sank von 18.400 (1998) auf 4.900 im Jahr 2008.
Private und geförderte Mietwohnungen		Das mit Abstand größte Wohnungsmarktsegment für die Wohnversorgung der Berliner Haushalte stellen die privaten Mietwohnungen dar. Rund 87% aller Wohnungen gehören diesem Marktsegment an. Davon entfallen etwa 11% auf Genossenschaftswohnungen.
	<b><i>Baualter</i></b>	Etwas mehr als 40% des Berliner Wohnungsbestandes befinden sich in Gebäuden, die vor 1945 errichtet worden sind; gut die Hälfte aller Wohnungen ist im Zeitraum 1945–1990 entstanden und rund 7% sind in der Nachwendezeit (nach dem Jahr 1991) gebaut worden.

Übersicht 3

**Struktur des Wohnungsbestandes in Berlin**

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße, Rechtsverhältnis und Baualter im Vergleich zu Wien

	<i>Berlin</i>	<i>Wien</i>
Bestand an Hauptwohnsitzwohnungen	<b>1.890.900</b>	<b>831.300</b>
Wohneinheiten je 1.000 Personen	550	490
Bestand an Wohneinheiten nach der Wohnungsgröße in %		
Mit 1 Wohnraum	1%	5%
Mit 2 Wohnräumen	14%	21%
Mit 3 Wohnräumen	36%	33%
Mit 4 Wohnräumen	31%	27%
Mit 5 Wohnräumen und mehr	18%	13%
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis in %		
Haus- und Wohnungseigentum	13%	20%
Haupt- und Untermiete <sup>1</sup>	87%	80%
Bestand an Wohneinheiten nach dem Baualter in %		
Vor 1945	41%	26%
Nach 1945	59%	74%

<sup>1</sup> Einschließlich sonstiger Rechtsverhältnisse.

<i>Neubau und Bestand</i>	Im Zeitraum 1998–2007 sind in Berlin 69.200 neue Wohnungen entstanden. Seit einigen Jahren befindet sich der Neubau auf niedrigem Niveau. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre sind 3.370 Wohnungen pro Jahr neu errichtet worden. Dies entspricht einer Neubauleistung von etwa 0,2% des Bestandes. Wachsende Bedeutung kommt jenen neuen Wohnungen zu, die als Baumaßnahmen im Bestand entstanden sind. Diese neuen Wohnungen sind überwiegend in den Außenbezirken in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt worden.
<i>Neubauförderung</i>	Seit dem Jahr 2004 ist die Förderung der Schaffung von neuem Wohnraum annähernd zum Stillstand gekommen. Der größte Anteil an gefördertem Wohnraum ist bis zum Jahr 2000 entstanden.
<i>Neubau und Wohnbevölkerung</i>	Bezogen auf die Wohnbevölkerung von Berlin, ergibt sich eine jährliche Neubauleistung von rund einer Wohnung je 1.000 Personen. Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen (100 m <sup>2</sup> Wohnfläche) liegt deutlich über der Durchschnittsgröße im Gesamtbestand (etwa 70 m <sup>2</sup> ).
<i>Sozialwohnungen</i>	In Berlin gibt es rund 189.000 Sozialmietwohnungen. Im Jahr 2000 standen noch 268.000 Wohnungen für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Die meisten dieser Wohnungen liegen im Westteil von Berlin. Aufgrund der angespannten Haushaltsslage hat das Land Berlin den Neubau von Sozialmietwohnungen im Jahr 2002 eingestellt.
<i>Wohnberechtigungs-schein</i>	Für die Anmietung einer Sozialmietwohnung ist ein einkommensabhängiger »Wohnberechtigungs-schein« nötig. Darüber hinaus unterliegen 10.000 Wohnungen bei privaten Eigentümern im Ostteil Berlins dem »Belegbindungsgesetz«. Dieses Gesetz erlaubt trotz zwischenzeitlicher Einkommenssteigerung (über die gesetzlich geregelten Einkommensgrenze) den Verbleib der Mieter/-innen in der Wohnung. Für die »Fehlbelegung« wird von der Mieterin / vom Mieter ein Ausgleich, die »Fehlbelegungsabgabe«, verlangt.

### *Stadterneuerung*

Schwerpunkt der Berliner Stadterneuerung ist die Einrichtung von 38 Sanierungsgebieten (in den Jahren 1993 und 1995) mit Hauptaugenmerk auf Gebiete im Ostteil Berlins gewesen. Das Stadterneuerungsprogramm hat darauf abgezielt, den baulichen Verfall in den Gründerzeitvierteln zu stoppen und die Bezirke mithilfe von umfassenden Renovierungsaktivitäten in attraktive Wohnquartiere umzuwandeln. In einem Zeitraum von zehn Jahren ist mit rund 41.000 modernisierten Wohnungen mehr als die Hälfte des Wohnbestandes in den ausgewählten Gebieten erneuert worden.

Mit dem Haushaltsplan 2002 ist die Förderung der Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude in den Sanierungsgebieten eingestellt worden. Öffentliche Fördermittel werden nunmehr für die Verbesserung der lokalen öffentlichen Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der Vorbereitungsaufgaben von Sanierungsmaßnahmen eingesetzt.

Die gegenwärtigen Leitziele zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin lauten:

- Verbesserung der lokalen sozialen und kulturellen Infrastruktur (dazu gehören Grundschulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einrichtungen für Jugendliche)
- Initiierung von Aufwertungsprojekten im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Quartieren (Straßenneugestaltung, Spielplatzgestaltung)

In den Jahren 2003–2007 sind insgesamt 1.770 Millionen Euro in die Umsetzung der Sanierungsziele geflossen. Bis zum Jahr 2010 werden weitere 159 Millionen Euro für städtebauliche Maßnahmen eingesetzt: Davon werden

- 58 Millionen Euro zur Verbesserung und Anpassung der sozialen Infrastruktur,
- 37 Millionen zur Aufwertung des sozialen Wohnumfeldes und
- 64 Millionen Euro für die gesetzlichen Aufgaben der Stadt verwendet.

*Stadtumbau »Ost«*

Der Bund unterstützt gemeinsam mit den Bundesländern im Rahmen des Förderprogramms »Stadtumbau Ost« die Kommunen Ostdeutschlands bei der Aufwertung von Stadtquartieren und beim Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht benötigten Wohnungen in Plattenbauten.

In zehn unterschiedlich großen Berliner Stadtteilen werden derzeit Projekte umgesetzt. Die »Ahrensfelder Terrassen« sind ein Modellprojekt, bei dem elfgeschossige Gebäude mit hohem Leerstand durch drei- bis sechsgeschossige Häuser abgelöst wurden.

Seit dem Jahr 2002 sind insgesamt 54 Millionen Euro aus diesem Programm verwendet worden.

*Stadtumbau »West«*

Das seit dem Jahr 2005 bestehende Förderprogramm »Stadtumbau West« hat die Um- und Neugestaltung von Gewerbe- und Bahnflächen zum Ziel. In fünf Westberliner Stadtteile wird investiert, um sie zu konkurrenzfähigen Wirtschaftsstandorten werden zu lassen.

Die Finanzierung erfolgt bis zum Jahr 2013 über das Land Berlin, den Bund und aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

*Stadterweiterung*

Berlin hat in den letzten 15 Jahren fünf Areale mit einer Gesamtfläche von 950 Hektar zu neuen Stadtteilen entwickelt: Biesdorf-Süd, Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Johannisthal/Adlershof, Rummelsburger Bucht und Alter Schlachthof.

Rund 8.000 Wohnungen sind in diesen Gebieten entstanden, 2.000 weitere Wohnungen sind im Jahr 2008 in Bau gegangen.

Übersicht 4

**Neubau in Berlin**

Zahl der Neubauwohnungen im Vergleich zu Wien

	<i>Berlin</i>	<i>Wien</i>
Zahl der Neubauwohnungen (Jahresdurchschnittsbestand Fünfjahresperiode)	3.370	6.410
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	1,0	4,0
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in % des Bestandes	0,2%	0,8%

#### 4

#### **Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung**

<i>»Mietpreisspiegel«</i>	Der von der Stadt Berlin geführte »Mietpreisspiegel« (Basis Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> ohne Betriebskostenanteil) regelt über ein System von ortsüblichen Vergleichsmieten die Mietpreise in Berlin.
<i>Wohnaufwand und Einkommen</i>	Ein durchschnittlicher Berliner Haushalt bringt monatlich 395,- EUR an Wohnaufwendungen für eine Mietwohnung auf (Median, Nettokaltmiete). Diesen Aufwendungen steht ein Haushaltseinkommen von 1.280,- EUR netto (Median) gegenüber.
<i>Mietwohnungen</i>	Der Quadratmeterpreis für Mietwohnungen beträgt im Median 5,61 EUR netto. Damit ist das Wohnen in Berlin spürbar günstiger als in anderen Städten Deutschlands. Die Mietpreise schwanken innerstädtisch zwischen West (5,- EUR pro m <sup>2</sup> ) und Ost (4,5 EUR pro m <sup>2</sup> ).
<i>Eigentumswohnungen</i>	Für eine Eigentumswohnung liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine 80 m <sup>2</sup> große Wohnung derzeit bei 2.140,- EUR (Median). Für den Erwerb einer 3-Zimmer-Wohnung muss ein Haushalt 171.200,- EUR aufbringen.

## 5

### ***Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung***

#### ***Sicherung der Wohnversorgung***

Die Wohnpolitik setzt folgende Förderinstrumente zur Sicherung der Wohnversorgung Deutschlands ein:

- Soziale Wohnraumförderung
- Wohngeld
- Bausparförderung
- Steuerlich geförderte Altersvorsorge (»Riester-Rente«)
- Wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW-Förderbank
- Initiative kostengünstig und qualitätsbewusst bauen

#### ***Soziale Wohnraumversorgung***

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung stellen private Investoren und kommunale Wohnungsunternehmen preiswerte Mietwohnungen für Familien mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt bereit. Gefördert werden Mietwohnungen, die Modernisierung von bereits vorhandenem Wohnraum und die Bildung von Wohneigentum. Dafür stellt der Bund den Ländern einen (bis zum Jahr 2013 fixierten) jährlichen Betrag von 518,2 Millionen Euro zur Verfügung.

#### ***Wohngeld***

Das Wohngeld soll einkommensschwachen Familien den Zugang zu Wohnraum mit durchschnittlichen Wohnkosten ermöglichen. Es wird als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss für den selbst genutzten Wohnraum gewährt und ist in Abhängigkeit von Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen und (regional unterschiedlichen) Mietstufen gestaffelt. Wohngeld wird ausschließlich Personen ausgezahlt, die keine anderweitigen Transferleistungen beziehen, da bei diesen Leistungsbezügen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind.

#### ***Bausparförderung***

Das Bausparen wird durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmer-Sparzulagen staatlich gefördert. Die Gewährung von Wohnungsbauprämien unterliegt bestimmten Einkommensgrenzen.

#### ***Riester-Rente***

Die Riester-Rente ist eine durch Zulagen und steuerliche Absetzbarkeit staatlich geförderte private Rentenversicherung. Das angesparte Kapital kann entweder bis zu 75% oder vollständig für den Erwerb oder die Entschuldung eines selbstgenutzten Eigentums oder einer Genossenschaftswohnung verwendet werden.

*Städtische  
Wohnraumförderung*

Die »Investitionsbank Berlin« (IBB) ist das zentrale Förderinstitut des Landes Berlin. Sie unterstützt das Land Berlin bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Aufgabenschwerpunkte der »Investitionsbank Berlin« liegen bei der Wohnungsbauförderung und bei der Förderung der gewerblichen Wirtschaft. Dazu kommen Förderaufgaben im Bereich der öffentlichen Infrastruktur, des Umweltschutzes, der Technologie und der Kultur.

Förderprogramme

Die Investitionsbank Berlin richtet sich mit vielfältigen Finanzierungs- und Förderangeboten an Mieter/-innen, Vermieter/-innen und Investoren, kommunale Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Die wichtigsten Förderprogramme im Rahmen der Wohnungsbauförderung sind:

- Energetische Gebäudesanierung: die Förderung von komplexen energetischen Maßnahmen an Wohngebäuden.
- Altersgerechtes Wohnen: die Unterstützung der Schaffung von barrierefreiem Wohnen mit zinsgünstigen Darlehen.
- Mietausgleich für Vermieter: die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Mietausgleich und Umzugshilfen durch Mieter/-innen zur Vermeidung von finanziellen Härten aufgrund der Beendigungen der Laufzeit der Grundförderung im Sozialen Wohnbau.
- Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderung: Genehmigung eines einmaligen Baukostenzuschusses für die Wärmedämmung eines Mehrfamilien-Mietwohngebäudes.

Gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) engagiert sich die »Investitionsbank Berlin« in folgenden Förderprogrammen:

- Energieeffizient bauen: Kostengünstige Kredite begünstigen den Neubau oder den Ersterwerb von Wohngebäuden.
- Energieeffizient sanieren und Wohnraum modernisieren: Zinsgünstige Darlehen unterstützen Eigentümer größerer Immobilien bei der Umsetzung energiesparender Maßnahmen oder bei Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben.

<i>Wohnungslosigkeit in Deutschland</i>	<p>Ausgangspunkt für eine Beurteilung der Wiener Situation können zum jetzigen Informationsstand nur die Aussagen der »Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe« sein; diese beziehen sich allerdings auf ganz Deutschland. Eine aliquote Umlegung der Befunde auf Berlin ergibt folgendes Bild: Die Zahl der wohnungslosen Personen hat im Jahr 2008 rund 10.000 betragen. Gegenüber dem Jahr 2007 bedeutet dies einen Rückgang um rund 6%.</p>
<i>Rückläufige Zahlen</i>	<p>Die Zahl der von »Wohnungslosigkeit« bedrohten Personen ist im Jahr 2008 gegenüber dem Jahr 2007 (um rund 5%) auf 4.800 Menschen zurückgegangen.</p> <p>Einen entscheidenden Beitrag zu dieser rückläufigen Entwicklung tragen die Präventionsmaßnahmen der Kommunen und die Integrationsleistungen der Wohnungslosenhilfe, die mit 1.200 Dienststellen bundesweit Unterstützung bei der Armutsbekämpfung anbieten, bei.</p>
<i>Von Wohnungslosigkeit bedroht</i>	<p>Die Leitlinien und Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe in Berlin zielen vor allem auf Strategien zur Vermeidung (oder zur temporären Übernahme) von Mietrückständen ab. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mietkostenübernahme auf Darlehens- oder Beihilfebasis</li><li>• Ambulante Betreuung durch Bezirksamter</li><li>• Übernahme von Renovierungskosten</li><li>• Aufsuchende Sozialarbeiter/-innen bei bedrohten Haushalten</li><li>• Enge Kooperation mit privaten Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften und Schuldnerberatungen</li></ul>
<i>Von Wohnungslosigkeit betroffen</i>	<p>Nach dem Verlust einer Wohnung bietet sich die Möglichkeit, die Personen oder Haushalte entweder in den kommunalen Wohnungsbestand aufzunehmen oder die vorübergehende Benützung von Notunterkünften und Herbergen zu ermöglichen.</p> <p>Parallel zu den temporären Schlafstätten und den Tagesbetreuungsstellen verfügt Berlin über ein spezielles Angebotssystem zur medizinischen Versorgung der wohnungslosen Personen.</p>

**6**  
**Berlin in seinem weiteren Umfeld**

**Stadt, Region  
und Gesamtstaat**

Seit 1990 ist Berlin Bundeshauptstadt und Regierungssitz Deutschlands. Als Stadtstaat ist Berlin ein eigenständiges Land und bildet das Zentrum der Region Berlin-Brandenburg.

Berlin ist mit 3,430 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern größer als die Städte Hamburg und München zusammen und mit Abstand die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands.

**Wohnbevölkerung  
und Haushalte**

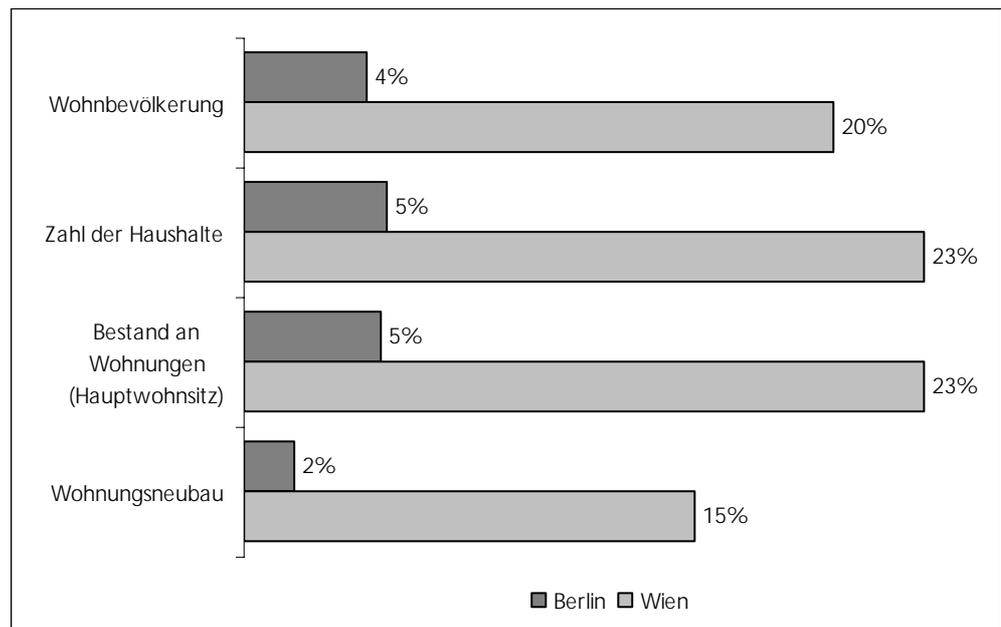
**Stadt zu Staat**

Berlin weist eine Wohnbevölkerung von 3,430 Millionen Personen auf; das sind 4% der deutschen Bevölkerung (81,882 Millionen). Die Berliner Bevölkerung lebt in 1,971 Millionen Haushalten; dies entspricht einem Anteil von gut 5% an allen (40,076 Millionen) deutschen Haushalten.

**Wohnungsbestand  
und Neubau**

Die 1,891 Millionen Wohnungen in Berlin machen rund 5% der 40.129 Millionen deutschen Wohnungen aus. Der Berliner Anteil am Deutschen Neubau liegt in der letzten Fünfjahresperiode bei 2% (3.370 zu 189.000 Wohneinheiten).

Übersicht 5  
**Signifikanz von Berlin für Deutschland im Vergleich zu Wien**  
Anteile der Hauptstadt am Gesamtstaat



**Verzeichnis  
der Berichtsbände:  
Veröffentlichungs-  
reihe 2**

»Die städtische  
Bevölkerung und ihre  
Wohnversorgung«

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des  
»Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen  
Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammern):

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2008; 2009)

Städteberichte:

- Belgrad (2009)
- Berlin (2010)
- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Belgrad (2008)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009)
- Lyon (2007)
- Mailand (2008)

»Wien im Vergleich  
mit 13 europäischen  
Großstädten«

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2009)
- Wohnungen (2009)

»Results from a  
comparative monitoring  
system«

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities –  
Executive Summary A (2008; 2009)
- Housing and housing policies in 14 large cities –  
Executive Summary B (2008; 2009)

**Verzeichnis  
der Berichtsbände:  
Veröffentlichungs-  
reihe 1**

In der ersten (nun in der Reihe 2 fortgeführten) Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (letztes verfügbares Erscheinungsjahr in Klammern):

»Die städtische  
Bevölkerung und ihre  
Wohnversorgung«

Städteberichte:

- Budapest (2006)
- Helsinki (2006)
- München (2006)
- Wien (2006)
- Barcelona (2005)
- Stockholm (2005)
- Amsterdam (2004)
- Berlin (2004)
- New York (2003)
- Prag (2003)
- Zürich (2003)
- Warschau (2002)
- Dublin (2001)
- London (2001)
- Paris (2001)

Kurzberichte:

- Athen (2005)

»Wien im Vergleich  
mit 13 europäischen  
Großstädten«

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2006)
- Wohnungen (2006)
- Urbane Profile (2006)

»Results from a  
comparative monitoring  
system«

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary A (2006)
- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary B (2006)

Fokusberichte

»Wohnungspolitische Sonderthemen« (seit 2003 in alle Berichtsbände als eigenes Kapitel integriert):

- Wohnungslosigkeit (2002)
- Migration (2002)

*Impressum*

Eigentümer und Verleger:  
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.  
Gonzagagasse 15/3  
1010 Wien

Wien 2010