



IBB-Wohnungsmarktbericht: Angebotsmieten steigen um knapp 1 Euro

21.04.2023 Fachinformation

Die Angebotsmieten in Berlin sind laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2022 erneut gestiegen, um ca. 10 Prozent bzw. knapp einen Euro auf 11,54 EUR/m². In der Innenstadt lagen die Angebotsmieten mehrheitlich bei 16 EUR/m². Vergleichsweise günstiger sind die Angebotsmieten lediglich außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings mit 9,71 EUR/m². Das Berliner Preisniveau breitet sich zunehmend auch auf das direkte Umland aus: 2022 wurden hier Angebotsmieten von 11,12 EUR/m² registriert. Dies gab die IBB am 21. April 2023 bekannt.

Bevölkerung steigt wieder

Mit deutlichen Abstand stellt dies den Höchstwert der vergangenen zehn Jahre dar. Der durch die Corona-Pandemie bedingte Rückgang der Berliner Bevölkerung setzte sich 2021 nicht fort: Berlins Bevölkerung wuchs erneut um 13.384 Personen. Aus dem Ausland und den alten Bundesländern zogen mehr Personen nach Berlin als Berliner:innen die Hauptstadt verließen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erwartet bis 2040 einen Bevölkerungsanstieg um 5 Prozent auf 3.962.875 Personen.

Kaufpreise steigen weiterhin ungebremst

Die Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser steigen weiter an. Gleiches gilt für die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen: Seit 2012 haben sich diese mehr als verdoppelt. Im Mittel wurden Eigentumswohnungen 2021 für 5.817 EUR/m² angeboten. Angebotskaufpreise von Neubauobjekten lagen mit 8.409 EUR/m² nochmals deutlich über den Bestandskaufpreisen. Ein- und Zweifamilienhäuser spielten in Berlin nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2021 mussten die Berliner:innen im Mittel 698.000 Euro aufwenden, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Rückgang der Neubauaktivitäten – Bauüberhang weiter hoch

Im Jahr 2021 war die Zahl der Fertigstellungen bereits zum zweiten Mal in Folge rückläufig, obgleich die Bauintensität weiterhin auf einem hohen Niveau verblieb. 15.870 Wohnungen wurden 2021 realisiert, 467 Wohnungen weniger als noch im Vorjahr. Potentielle Gründe für diesen Rückgang waren unter anderem die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe erreichte in den ersten beiden Quartalen 2022 absolute Höchststände von bis zu 2,5 Mrd. Euro. Bei einem Bauüberhang von rund 65.000 Wohnungen und einer Realisierungsquote von circa 87 Prozent ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Wohnungen in den nächsten Jahren bezugsfertig wird.

Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin (IBB): „Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist weiterhin eines der drängendsten Probleme für Berliner Haushalte. Die Diskrepanz zwischen zunehmender Nachfrage und nicht nachkommender Bauaktivität haben die Angebotsmieten zuletzt historisch wachsen lassen. Aktuell beziffert sich der Bedarf an Wohnraum auf mindestens 47.000 Wohnungen. Wichtig hierfür wird weiterhin der mietpreisgebundene als auch der frei finanzierte Wohnungsbau sowie die Aktivierung privater Bauherren sein. Diese Vorhaben wird die IBB im Rahmen unserer Förderprogramme weiterhin unterstützen und voranbringen, um breiten Schichten einen möglichst großen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen.“

Schwerpunktthema: Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes

Zunehmend gestaltet sich die Wohnungssuche innerhalb Berlins aufgrund von Wohnungsknappheit und steigenden Mietpreisen als Herausforderung. Berliner:innen verlassen demzufolge die Innenstadt und vermehrt auch Berlin an sich. Besonders junge Familien sind hiervon betroffen. Abwanderungsziele stellen das Berliner Umland, aber zunehmend auch die Städte der zweiten Reihe und die weiteren Brandenburger Gemeinden dar. Durch diese Wanderungsbewegungen steigt auch das Volumen der Pendler:innen mit Wohnort in Brandenburg, was Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie die Wohnungsmarktsituation in den Brandenburger Gemeinden hat. Die mittleren Angebotsmieten sind in sämtlichen Regionen gestiegen, die Berliner Innenstadt setzte sich allerdings nochmals deutlich ab. Die Angebotsmiete im Umland übersteigt seit 2019 die der äußeren Berliner Bezirke.

Digitaler Wohnungsmarktbericht: <https://www.ibb.de/de/ueberuns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2022.html>

