



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB Wohnungsmarktbarometer 2022 veröffentlicht: Energetischer Gebäude-Status wird entscheidende Kennzahl

05.10.2022 Fachinformation

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt angespannt und steht angesichts der aktuellen weltpolitischen Lage, der anhaltenden Pandemie und der gestiegenen Relevanz von Klimaschutz vor zahlreichen Herausforderungen. Insbesondere der energetische Status wird vor diesem Hintergrund zum Schlüsselthema. Zu diesem Ergebnis kommen die Autoren des IBB Wohnungsmarktbarometer 2022, das am 5. Oktober 2022 veröffentlicht wurde.

Beim Mietwohnungsmarkt bleibt in nahezu allen Segmenten die Situation schwierig. Insbesondere im mittleren, unteren und mietpreisgebundene Preissegment gibt es große Angebotsdefizite. Beim Wohneigentum trübt sich die Lage aufgrund von Angebotsdefiziten im Vergleich zum Vorjahr ein. Speziell das Eigenheimsegment ist von einer zunehmenden Anspannung betroffen. Perspektivisch wird weder im Wohneigentum noch im Mietsegment von einer deutlichen Verbesserung der Marktlage ausgegangen.

Hinrich Holm, Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin: „Klimaschutz und Klimaresilienz werden das Bild des Berliner Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren nachhaltig verändern und das nicht nur angesichts der aktuellen Energiekrise. Vielmehr müssen Themen wie Neubau und Energie noch mehr zusammen gedacht und behandelt werden, da beides von immenser Wichtigkeit für den Berliner Wohnungsmarkt sein wird.“

Investitionsklima segmentübergreifend nur durchschnittlich

Die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen werden weiterhin als am schlechtesten wahrgenommen. Dabei sind die Bedingungen im östlichen Stadtgebiet tendenziell besser als im westlichen Teil. Auch Eigenheime und Eigentumswohnungen schneiden nur wenig besser ab als Mietwohnungen. In den kommenden drei Jahren erwarten die Experten eine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas in diesem Bereich.

Steigende Nebenkosten sorgen für Unsicherheit im Bestandmarkt

Die befragten Experten sehen steigende Neben- und Betriebskosten, gefolgt von steigenden Nettokaltmieten als drängendste Probleme auf dem Bestandmarkt. Zudem belasten die Nicht-Finanzierbarkeit von Sanierung und Modernisierung über marktfähige Mieten, zu wenig große Wohnungen und sinkende Bestände geförderter Wohnungen die Situation. Dabei werden die Bereiche Sanierung und Modernisierung, ebenso wie der Bereich Neubau zusätzlich besonders von den Entwicklungen der vergangenen Jahre, wie den verstärkten Klimaschutzbemühungen und steigenden Kosten und Preisen, beeinflusst. Das drängendste Problem im Neubau bleibt nach wie vor die steigenden Baukosten. Problematisch ist ebenfalls der Mangel an Bauland, Widerstand gegen neue Bauverfahren, zu lange Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen.

IBB Wohnungsmarktbarometer 2022 online: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbarometer/2022.html>