



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB Wohnungsmarktbericht 2021: Steigende Angebotsmieten trotz leichten Bevölkerungsrückgangs

25.03.2022 Fachinformation

Die IBB hat am 25. März 2022 ihren Wohnungsmarktbericht für das Jahr 2021 vorgestellt. So sind die Angebotsmieten in Berlin im Mittel erneut gestiegen, um ca. 4 Prozent auf 10,55 Euro pro m². Im Jahr zuvor waren sie aufgrund des Mietendeckels, der im April 2021 für unwirksam erklärt wurde, auf 10,14 Euro pro m² gesunken. Nicht wieder erhöht hat sich die Anzahl der inserierten Mietwohnungen. Sie bleibt auf dem Niveau wie zu Zeiten des Mietendeckels. Auch die Zahl der Umwandlungen von Miet- zu Eigentumswohnungen ist in Berlin deutlich auf 19.408 gestiegen.

Der Blick über den Stadtrand verdeutlicht die zunehmende Anspannung in der Metropolregion: Auch das Umland wies bei den Angebotsmieten einen Median von 10,51 Euro pro m² auf. In den letzten Jahren sind die Gemeinden um Berlin vermehrt zum attraktiven Wohnort – auch für Berliner:innen – geworden.

Dem gegenüber steht, dass Berlin erstmalig seit der Jahrtausendwende an Bevölkerung verloren hat. In der Corona-Pandemie sank die Bevölkerung in Berlin 2020 um 5.403 Personen. Insbesondere zogen weniger junge Erwachsene aus dem Ausland und aus den anderen Bundesländern in die Bundeshauptstadt. Der Bevölkerungsstand lag 2020 bei 3.664.088 Personen. Der ausgebliebene Bevölkerungsgewinn kann sich – zumindest als temporärer Effekt – dämpfend auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt auswirken.

Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Ich bin fest überzeugt, dass Berlin nach dem Ende der Pandemie wieder wachsen wird. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Fluchtbewegung von Millionen Menschen wird Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Hauptstadt haben. Wir müssen Vorsorge treffen, für den Fall, dass die Geflüchteten Menschen längerfristig in Berlin bleiben werden. Das wird über die Nutzung der Bestände alleine nicht gehen. Wir brauchen dringend eine Wohnungsbauoffensive. Mein Ziel sind bezahlbare Wohnungen in allen Teilen der Stadt. Mit dem Neubaubündnis und einem überarbeiteten Förderprogramm für den Bau neuer Sozialwohnungen werden wir das konsequent weiterverfolgen.“

Ungebremste Kaufpreisdynamik

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime steigen wie in den Vorjahren weiter an. 2021 wurden Eigentumswohnungen für im Mittel 5.416 Euro pro m² angeboten. Bezirkslich zeigten sich hierbei erneut teils drastische Unterschiede. Neubauobjekte waren deutlich teurer als der Bestand, auf den jedoch der überwiegende Anteil der Inserate entfiel. Eigenheime spielen in Berlin nur eine untergeordnete Rolle. Im Mittel mussten Haushalte 2021 rund 660.000 Euro für ihren Traum vom Eigenheim einplanen.

Neubauaktivitäten leicht ausgebremst

Strukturell wirkten sich insbesondere der zurückgegangene Neubau und das gestiegene Umwandlungsgeschehen auf den Wohnungsbestand aus. Erstmals seit elf Jahren konnte die jährliche Zahl der Fertigstellungen 2020 nicht gesteigert werden. Mit 16.337 realisierten Wohnungen wurde ein Rückgang um 2.662 Wohnungen zum Vorjahr festgestellt. Möglicherweise spielten hier Verzögerungen aufgrund der Pandemie sowie die überlasteten Kapazitäten der Baubranche eine Rolle. Das Auftragsvolumen des Bauhauptgewerbes lag 2021 bei 1,7 Mrd. Euro – dem höchsten Wert seit 20 Jahren.

Angeliki Krisilion, Mitglied des Vorstandes der Investitionsbank Berlin (IBB): „Auf dem Berliner Wohnungsmarkt gibt es Handlungsbedarf. Es braucht schlankere Genehmigungsverfahren und zusätzliche Kapazitäten in der Baubranche und einen Fokus auf geförderten Wohnungsbau und allgemein bezahlbare Wohnungen. Im Augenblick sehen wir eine große Diskrepanz zwischen dem Bestandsmieten- und dem Angebotsmietenmarkt. Vor allem in Sachen Klimaschutz kommt auf den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren einiges zu. Gegenwärtig ist der Gebäudebereich noch für 44 Prozent der CO₂-Emissionen in Berlin verantwortlich. Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, müssen bis 2050 rund 80 Prozent des Gebäudebestandes angegangen werden. Wir als IBB werden dies verstärkt mit unseren Förderprogrammen begleiten und unterstützen.“

Schwerpunktthema Klimaschutz und Wohnen: Klimaschutzmaßnahmen beeinflussen die Wohnkosten je nach Umsetzungsmodell unterschiedlich stark

Dringlicher denn je gilt es, durch Maßnahmen im Bereich Klimaschutz den Berliner Wohngebäudebestand einer Transformation zu unterziehen und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Damit gehen große Herausforderungen in Bezug auf Umsetzbarkeit, Kostendimensionen und Bezahlbarkeit bei einem zeitgleich angespannten Wohnungsmarkt einher. Um den Klimaschutz für Wohngebäude im Kontext der Bezahlbarkeit für Miethaushalte umzusetzen, gibt es mehrere mögliche Stellschrauben: die Energieversorgung im Allgemeinen, eine effizientere Gebäudehülle, eine effizient gestaltete Haustechnik und nicht zuletzt das Verhalten der Nutzer:innen. Laufen diese Stellschrauben Hand in Hand, ist eine klimaneutrale Transformation des Wohngebäudebestandes möglich.

Digitaler IBB Wohnungsmarktbericht 2021: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbericht-2021-steigende-angebotsmieten-trotz-leichten-bevoelkerungsrueckgangs>