



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB Wohnungsmarktbarometer 2021: Wohnungsmarkt im Kontext der Corona-Krise und des Klimaschutzes

08.10.2021 Fachinformation

Der Berliner Wohnungsmarkt steht auch 2021 durch die anhaltende Corona-Krise und im Kontext der zunehmenden Anpassungsmaßnahmen an den Klimaschutz vor neuen Herausforderungen. Das ist das wesentliche Ergebnis des diesjährigen IBB Wohnungsmarktbarometers, der am 8. Oktober 2021 veröffentlicht wurde. Bewertet wurden die aktuelle Marktlage, die Anforderungen und Probleme des Wohnungsmarktes, das Investitionsklima, die Auswirkungen der Corona-Krise und mögliche Hemmnisse auf dem Berliner Markt bei Klimaanpassungsmaßnahmen. BBU-Vorständin Maren Kern kommentiert das Barometer mit Blick auf die Investitionsbedingungen und den benötigten Neubau in Berlin.

Die Befragung fand im Frühsommer 2021 statt. Das Ergebnis des Volksentscheids vom 26. September 2021 zur Enteignung großer Wohnungskonzerne fand deshalb noch keine Berücksichtigung.

Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der IBB, sagte: „Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 zeigt, dass die Marktsituation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist. Insbesondere das mittlere, untere und das mietpreisgebundene Preissegment sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen. Auch beim Wohneigentum trübt sich die Marktlage im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Angebotsdefiziten stärker ein. Perspektivisch wird im Wohneigentum insgesamt allenfalls von einer leichten Annäherung des benötigten Angebots an die vorhandene Nachfrage ausgegangen.“

BBU-Vorständin **Maren Kern** kommentierte: „Das aktuelle Wohnungsmarkt-Barometer zeigt den enormen wohnungspolitischen Handlungsdruck auf einen neuen Berliner Senat auf. Der Neubau von günstigen Mietwohnungen muss oberste Priorität haben, weil nur das den Wohnungsmarkt wirklich entspannt. Hier müssen die Investitionsbedingungen jetzt dringend verbessert werden. Das heißt: mehr Personal und bessere digitale Ausstattung in den Bauämtern, mehr bezahlbares Bauland, und vor allem mehr Miteinander in der Stadtentwicklungspolitik. Das alles geht allerdings nur mit angezogener Handbremse, solange eine Enteignung im Raum steht.“

Durchschnittliches Investitionsklima im Neubau und Bestand

Die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen werden weiterhin als am schlechtesten wahrgenommen, wie Hinrich Holm ausführt: „Dies unterstreicht erneut, dass der Wohnungsbau eines der wichtigsten Handlungsfelder auch für den kommenden Senat sein wird und sein muss. Dabei bleibt abzuwarten, wie sich das Ergebnis des Volksentscheids vom 26. September auf das künftige Investitionsklima auswirkt.“

Was den Neubau von Eigentumswohnungen betrifft, so sehen die Befragten hier Investitionsklima in allen Bezirken als durchschnittlich bis sehr gut an. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich damit die Einschätzungen stadtübergreifend hin zu einer leicht überdurchschnittlichen Einschätzung angeglichen. In den nächsten drei Jahren erwarten die Expert:innen für den Neubau von Eigenheimen und den Neubau von Eigentumswohnungen eine Verschlechterung des Investitionsklimas. Die Marktbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums in den Berliner Bezirken werden von den Fachleuten, entsprechend des Vorjahres, weitestgehend als durchschnittlich bewertet.

Aktuelle Probleme

Einführung und Wegfall des 2020 beschlossenen Mietendeckels haben deutliche Verschiebungen der aktuellen Herausforderungen am Berliner Mietwohnungsmarkt ausgelöst. Zentrale Probleme, die unter Bestehen des Mietendeckels an Relevanz gewonnen hatten, werden 2021 nur noch im Mittelfeld verortet. Die größten aktuellen Probleme sehen die Befragten im Umfeld rund um den Wohnungsneubau. Zu wenig geeignetes Bauland, Widerstand gegen neue Bauvorhaben sowie eine immer noch zu geringe Bautätigkeit sind die Themen, die am häufigsten genannt werden. Auch werden die Verringerung der Sozialwohnungsbestände, die vergleichsweise geringe Anzahl an großen Wohnungen für Familien bzw. Wohngemeinschaften und die steigenden Nettokaltmieten als wesentliche Probleme angesehen.

Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt

Aufgrund der auch in diesem Jahr anhaltenden Corona-Pandemie wurden die Fachkundigen erneut um ihre Einschätzungen zu den Auswirkungen der Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt in den nächsten zwei Jahren gebeten. Dabei wird deutlich, dass die Teilnehmenden eine deutliche Zunahme der Engpässe bei Baukapazitäten und der Wohn- bzw. Mietbelastungsquote, sowie eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den kommenden zwei Jahren erwarten.

Hindernisse bei der Umsetzung des Klimaschutzes

Zur stärkeren Einbindung des Themas Klimawandel und Klimaanpassungsmaßnahmen wurden die Fachkundigen im IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 gefragt, ob sie Hindernisse bei der Umsetzung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sehen und um die konkrete Benennung dieser gebeten. Rund zwei Drittel sehen insbesondere im Bereich der Kosten eine große Herausforderung. So hebt die Mehrheit der Befragten Schwierigkeiten der Vereinbarkeit der Kosten des Klimaschutzes mit der Bereitstellung kostengünstiger Mieten hervor. Zusätzlich wurden u. a. die bereits in den letzten Jahren steigenden Baukosten, der Fachkräftemangel sowie eine lange Umsetzungsdauer der geforderten Maßnahmen als weitere Hürden genannt.

IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 online: www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbarometer-2021-wohnungsmarkt-im-kontext-der-corona-krise-und-des-klimaschutzes>