



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB Wohnungsmarktbericht 2020: Angebotsmieten rückläufig, hohe Bauintensität

29.03.2021 Fachinformation

Wie die IBB in ihrem Wohnungsmarktbericht am 29. März 2021 mitteilte, prägt die steigende Bevölkerungszahl weiterhin die Lage am Berliner Wohnungsmarkt, auch wenn sich für 2020 eine deutliche Entspannung andeutet. Zunehmend sind weite Teile der Stadt von hohen Angebotsmieten von 13,00 Euro/m² und mehr gekennzeichnet. Teilweise wird auch im Berliner Umland preisgünstiger Wohnraum knapp. Dieses wächst seit längerem dynamischer als Berlin (4,2 %) und verzeichnete 2019 ein Wachstum von 5 %.

Großen Einfluss auf den Berliner Wohnungsmarkt hatten 2020 die Corona-Pandemie und das Gesetz zur Begrenzung der Mieten in Berlin (Mietendeckel). Auch wenn der IBB Wohnungsmarktbericht 2020 überwiegend das Berichtsjahr 2019 analysiert, zeigen sich bereits an Daten für das Berichtsjahr 2020 erste Auswirkungen.

Mieten sinken erstmals, Kaufpreise steigen weiter an

Mehrere Jahre waren die Angebotsmieten in Berlin durch einen dynamischen Anstieg geprägt. Nach einer ersten „Verschnaufpause“ 2019 sind die Angebotsmieten 2020 erstmals wieder gesunken. Der Medianwert für Berlin lag bei 10,14 EUR/m² (-0,31 EUR/m² zu 2019). Der Rückgang zeigte sich vor allem bei Bestandsobjekten, die erstmals seit 2017 wieder für unter 10,00 EUR/m² angeboten wurden. Beim Neubau stiegen die Angebotsmieten hingegen erneut an, auf durchschnittlich 15,26 EUR/m².

Die ausgewerteten Angebotsmieten müssen im Kontext eines deutlichen Rückgangs der Inserate interpretiert werden: Während 2019 noch rund 50.000 Wohnungen auf den erfassten Plattformen inseriert wurden, waren es 2020 nur noch rund 33.000. Inwiefern der erfasste Rückgang der Angebotsmieten, insbesondere bei Bestandsobjekten auf den Mietendeckel zurückzuführen ist, kann nicht abschließend bewertet werden. Bereits im Vorjahr hatte sich eine mögliche Trendwende der Preisentwicklung abgezeichnet. Rund jede vierte Wohnung ist 2020 für unter 8,00 EUR/m² inseriert worden, während gleichzeitig rund 15 % der Wohnungen für mindestens 16,00 EUR/m² angeboten wurden. Während die Angebotsmieten insgesamt sinken, verzeichnen die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser weiter einen dynamischen Anstieg. Eigentumswohnungen wurden im Mittel (Median) für 5.083 EUR/m² angeboten (2019: 4.777 EUR/m²). Der Traum vom Eigenheim kostete 2020 im Mittel 600.000 EUR (2018: 498.600 EUR) und wurde damit allein in den letzten zwei Jahren gut 20% teurer.

Bauaktivität weiter auf hohem Niveau

Um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, wird in Berlin seit Jahren der Bau von Wohnungen forciert. Die Bauwirtschaft befindet sich trotz Pandemie an der Kapazitätsgrenze und erzielte 2020 mit 1,7 Mrd. EUR das höchste Auftragsvolumen seit 20 Jahren.

Dr. Jürgen Allerkamp, Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin (IBB): „Dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 den Spitzenwert von rund 19.000 Wohnungen erreicht hat, ist ein ermutigendes Zeichen. In den vergangenen 30 Jahren wurden nur in den Jahren 1996 und 1997 mehr Wohnungen innerhalb eines Jahres fertiggestellt. Wichtig ist, dass die Neubau-Dynamik auch in den kommenden Jahren weiter anhält.“

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen: „Bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften läuft der Neubau auf vollen Touren. Gegenwärtig sind bei den Gesellschaften rund 63.000 Wohnungen in Planung und Bau, das sind 30.000 mehr als noch 2017. Unser wichtigstes Ziel ist es weiterhin, mehr leistbaren Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner zu schaffen. Dazu gehört neben der Begrenzung der exorbitanten Mietsteigerungen der letzten Jahre auch der Neubau von angemessenen Wohnungen zu leistbaren Mieten.“

Ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Summe der Baugenehmigungen. 2019 wurden 22.524 Wohnungen genehmigt, womit der Wert von 2018 knapp unterschritten wurde. 2020 blieb der Wert mit 20.459 genehmigten Wohnungen auf hohem Niveau. Erneut lag jedoch die Summe der Baugenehmigungen über der Summe der Baufertigstellungen, wodurch der Bauüberhang leicht anstieg (2019: 65.803, 2018: 64.083). Dabei handelt es sich um Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind.

Schwerpunktthema 30 Jahre gemeinsamer Berliner Wohnungsmarkt

Das Schwerpunktthema des Berichtes lautet „30 Jahre gemeinsamer Berliner Wohnungsmarkt“. Die erste Phase zu Beginn der 1990er Jahre waren von Orientierung und Neuordnung geprägt, verbunden mit einem ausgeprägten Wohnungsmangel. Zu dieser Zeit setzte eine regelrechte „nachholende Suburbanisierung“ in das Umland ein. Eine Phase der Konsolidierung mit erhöhter Neubauaktivität mündete ab Ende der 1990er Jahre in einer faktischen Überversorgung mit Wohnungsleerständen und Bevölkerungsverlusten. Auf die frühen 2000er Jahre folgten moderate, dann sprunghafte Zuzugszahlen, die das Wohnungsmarktgeschehen zuletzt prägten. Insgesamt zeigen die letzten 30 Jahre eine hohe Wanderungsdynamik und wachsende Verflechtung mit dem Umland.

- IBB Wohnungsmarktbericht 2020 online: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht.
- Interaktive Darstellung: <http://ibb2020.wohnungsmarktinteraktiv.de>

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbericht-2020-angebotsmieten-ruecklaeufig-hohe-bauintensitaet>