



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB veröffentlicht Wohnungsmarktbarometer 2020: Corona und Mietendeckel drücken auf den Markt

14.10.2020 Fachinformation

Der Berliner Wohnungsmarkt steht 2020 im Kontext der Coronakrise und des Mietendeckels vor neuen Herausforderungen. Das ist das wesentliche Ergebnis des IBB Wohnungsmarktbarometers 2020, der am 14. Oktober 2020 veröffentlicht wurde. Erneut haben mehr als 200 Expertinnen und Experten ihre Einschätzung zum Berliner Wohnungsmarkt abgegeben. Bewertet wurden die aktuelle Marktlage, die Anforderungen und Probleme des Wohnungsmarktes, das Investitionsklima sowie die Auswirkungen der Coronakrise.

Eingetrübtes Investitionsklima im Neubau und Bestand

Die Eintrübungen des Investitionsklimas im Neubau und Bestand setzten sich auch 2020 weiter fort und müssen vor allem im Zusammenhang mit dem Mietendeckel und der Coronakrise gesehen werden. Betroffen sind insbesondere Investitionen in Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau (2020 erstmals als schlecht wahrgenommen) sowie die Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen. Auch für die kommenden drei Jahre sind die Erwartungen der Expertinnen und Experten verhalten.

Aktuelle Probleme

Die Baulandknappheit, der Widerstand gegen neue Bauvorhaben sowie die zu geringe Zahl großer Wohnungen zählen zu den drei größten Problemen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Auf den folgenden Rängen zeigen sich 2020 deutliche Verschiebungen, die ebenfalls im Kontext von Mietendeckel und Coronakrise gesehen werden müssen. Deutlich an Relevanz gewonnen haben das geringe Einkommen der Wohnungssuchenden, nicht kostendeckende Mieten und die fehlende Finanzierbarkeit von Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten. Steigende Nettokaltmieten und zu geringe Bautätigkeit spielen dagegen – anders als in den vorhergehenden Befragungen – nur noch eine untergeordnete Rolle.

Auswirkungen der Coronakrise

„Die Coronakrise hält nun schon seit Monaten an und beeinträchtigt massiv alle Lebensbereiche“, sagt Dr. Jürgen Allerkamp, Vorsitzender des Vorstands der IBB. „Daher haben wir in das diesjährige Wohnungsmarktbarometer bewusst Fragen zu den möglichen Auswirkungen der Pandemie und der einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen aufgenommen.“

Welche Auswirkungen erwarten die Befragten durch den Mietendeckel aber auch die Coronakrise und den damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen? „Bereits heute sind nach Meinung der Expertinnen und Experten zunehmende Engpässe bei den Baukapazitäten, insbesondere bei Bauanträgen und Baugenehmigungen, zu spüren“, sagt der IBB-Vorstandsvorsitzende. „Diese Engpässe werden in den kommenden zwei Jahren weiter zunehmen sowie Immobilieninvestitionen eher zurückgehen.“ Zudem haben im Vergleich zum Vorjahr Probleme wie ein zu geringes Einkommen der Wohnungssuchenden, die nicht kostendeckenden Mieten sowie die fehlende Finanzierbarkeit von Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten deutlich an Relevanz gewonnen.

Die Befragten sind aber auch der Meinung, dass sich in vielen Bereichen perspektivisch keine Auswirkungen zeigen werden. Die Bewertungen müssen dabei vor dem Hintergrund des Befragungszeitpunktes Mai und Juni 2020 betrachtet werden.

Anspannung im Miet- und im Eigentumssegment

Was den Markt in den Segmenten Miete und Eigentum betrifft, zeigt das IBB Wohnungsmarktbarometer 2020, dass die Situation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist. Besonders das untere und das mietpreisgebundene Preissegment, aber zunehmend auch das mittlere Preissegment, sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen.

Auch die Marktlage beim Wohneigentum weist Angebotsdefizite auf, jedoch auf einem geringeren Niveau. Für die kommenden drei Jahre sehen die Expertinnen und Experten erste Signale einer geringfügigen Verbesserung in einigen Teilbereichen, etwa dem mittleren Mietpreissegment. Von einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation ist jedoch nicht auszugehen.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 steht im Internet unter der Adresse www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer zur Verfügung.

<https://bbu.de/beitraege/ibb-veroeffentlicht-wohnungsmarktbarometer-2020-corona-und-mietendeckel-druecken-auf-den-markt>