



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB stellt Wohnungsmarktbericht 2019 für Berlin vor

26.03.2020 Fachinformation

Am 25. März 2020 stellte die Investitionsbank Berlin (IBB) gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den neuen IBB-Wohnungsmarktbericht vor. Die steigende Bevölkerungszahl (auf 3,66 Millionen Einwohner) prägt weiterhin die Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Motor des Wachstums bleibt der Zuzug von außen, insbesondere durch junge Erwachsene. Während das knappe Angebot an preisgünstigem Wohnraum vor wenigen Jahren noch ein Problem der Innenstadt darstellte, erstreckt es sich seit 2018 über das gesamte Stadtgebiet und teilweise auch über die Stadtgrenzen hinaus in das Berliner Umland. Dort wuchs die Bevölkerung von 2014 bis 2018 um 5,5 % und überstieg damit das Wachstum der Bundeshauptstadt (5,0 %). Laut IBB-Vorstandsvorsitzendem Dr. Jürgen Allerkamp fehlten weiterhin 145.000 Wohnungen in der Stadt.

Mehr Wohnungen fertiggestellt

Berlin reagiert auf den Nachfrageüberhang mit Wohnungsbau in steigenden Anzahlen. Die Baustatistik verzeichnete 2018 mit 16.706 fertiggestellten Wohnungen erneut einen Höchstwert innerhalb der letzten 20 Jahre (2017: 15.669, +6,6%). Betrachtet man die Bautätigkeit des Umlandes mit, wurden 2018 in der Hauptstadtregion 24.078 Wohnungen fertiggestellt.

Dr. Jürgen Allerkamp, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB): „Obwohl sich die Bauintensität auf einem Rekordniveau befindet, fehlen weiterhin rund 145.000 Wohnungen in der Stadt, die durch weiteren Wohnungsbau entstehen müssen.“

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Der aktuelle IBB Wohnungsmarktbericht widmet sich dem Schwerpunkt „Wie wohnt Berlin?“. Dafür wurden Daten der Zusatzerhebung ‚Wohnen‘ des Mikrozensus 2018 ausgewertet. Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, daher werden vor allem die mietenden Haushalte im Hinblick auf drei Punkte betrachtet: ihre Struktur, die ihnen zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume sowie ihre Wohnkostenbelastung.“

Eine zentrale Erkenntnis des Berichts sei, dass knapp 40 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres jeweiligen Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aufwenden. Die besorgniserregende Entwicklung der vergangenen Jahre zeige sich hier überdeutlich, denn besonders hoch ist die Belastung für Haushalte, die ab 2015 ihre Wohnung bezogen haben. „Damit Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen durch diese Entwicklung nicht aus ihren Kiezen verdrängt werden, hat Berlin u.a. den Milieuschutz stark ausgebaut und das Gesetz zur Einführung eines Mietendeckels beschlossen“, führte die Senatorin weiter aus. „Dieses verbietet überhöhte Mieten und verschafft den Mieterinnen und Mietern in unserer Stadt eine Atempause. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 zeigt uns damit erneut, wie notwendig die wohnungspolitischen Maßnahmen des Senats für alle Berlinerinnen und Berliner sind.“

Von den Baugenehmigungen her lag Berlin 2019 mit 22.565 Wohnungen knapp unter dem Wert von 2018, als 24.743 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden. Auch in früheren Jahren übertraf die Zahl der neu genehmigten Wohnungen diejenige der fertiggestellten Wohnungen. Dadurch steigt der sogenannte Bauüberhang weiter an, der sich bis Ende 2018 auf 64.083 (Ende 2017: 58.990) Wohnungen summierte. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren.

Mieten stagnieren, Kaufpreise steigen weiter

Die Angebotsmieten der Bundeshauptstadt verzeichnen seit vielen Jahren einen dynamischen Anstieg. 2019 zeichnete sich erstmals eine Stagnation ab. Berlinweit wurde eine mittlere Angebotsmiete von 10,45 EUR/m² aufgerufen, was einem Anstieg von lediglich 0,13 EUR/m² bzw. 1,3 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Jede zehnte Wohnung wurde für unter 7,00 EUR/m² (nettokalt) angeboten, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr gleichkam (2018: 9 %). Nahezu flächendeckend lagen die mittleren Angebotsmieten in der Innenstadt bei 12,00 EUR/m² und mehr. Im Gegensatz zu den Angebotsmieten verzeichneten sowohl die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser weiterhin einen dynamischen Anstieg. Im Mittel wurden Eigentumswohnungen für 4.777 EUR/m² angeboten (2018: 4.200 EUR/m²). Die Verwirklichung eines Eigenheimes kostete 2019 im Durchschnitt 549.990 EUR (2018: 498.600 EUR). Erstmals gab es dabei keinen Unterschied mehr zwischen den angebotenen Kaufpreisen für Bestands- und Neubauobjekte.

„Berlin braucht weiter zusätzliche Wohnungen“, sagte Dr. Jürgen Allerkamp. „Diese müssen bedarfsgerecht und bezahlbar sein. Wir tun alles dafür, hier Voraussetzungen zu schaffen, um unter schwieriger werdenden Bedingungen Anreize zu setzen, damit unterschiedlichste Investoren hier ihren Beitrag leisten können. Das scheint angesichts der Corona-Epidemie etwas in den Hintergrund gerückt zu sein. Dennoch bleibt es eine zentrale Aufgabe für unsere Stadt, gerade wenn die Corona-Krise überstanden sein wird.“

Wie wohnt Berlin?

Diese Frage steht im Fokus des diesjährigen Schwerpunktthemas, in dem Kernaussagen der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018 beleuchtet werden. Unter den 83 % Mieterhaushalten dominierten Einpersonenhaushalte, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (z. B. kinderlose Paare und Alleinerziehende). Eine typische Mieterwohnung in Berlin umfasste im Durchschnitt 66,6 m², pro Person 37,5 m². Allerdings lebten in Berlin gerade alleinerziehende Haushalte häufig auf besonders kleinen Wohnflächen, während ältere Haushalte deutlich öfter in größeren Wohnungen wohnten.

2018 wurden in Berlin durchschnittlich mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete (bruttokalt) aufgebracht. Immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen jedoch bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Auf Ebene der Bezirke wurde der höchste Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 30 % in Neukölln mit 46,2 % gemessen. Überdurchschnittliche Belastungen (ab 30 %) kennzeichneten vor allem die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendete mindestens 50 % des Einkommens für die Bruttokaltmiete auf. Diejenigen Berliner Haushalte, die ihre aktuelle Wohnung erst nach 2015 bezogen haben, müssen deutlich häufiger Mietkostenbelastungen von mehr als 30 % bewältigen.

Auch der Blick auf das Wohneigentum zeigt dynamische Entwicklungen. Seit 2014 stieg der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen um fast ein Fünftel auf einen Anteil von nunmehr 17 % an. Mit wachsendem Alter zeigten sich dabei steigende Eigentümerquoten, sodass rund ein Viertel der über 65-Jährigen über selbstgenutztes Wohneigentum verfügte. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

Den IBB Wohnungsmarktbericht 2019 online: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht