



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB-Wohnungsmarktbarometer: Investitionsklima in Berlin deutlich eingetrübt

08.10.2019 Fachinformation

Das Investitionsklima am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich eingetrübt. Das ist eines der wesentlichsten Ergebnisse des jährlich erscheinenden IBB Wohnungsmarktbarometers 2019. Über 200 Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes gaben wie in jedem Jahr darin ihre Bewertungen hinsichtlich der aktuellen Marktlage, der Herausforderungen und zukünftigen Veränderungen ab. Das aktuelle Stimmungsbild: Der Wohnungsmarkt steht weiter vor enormen Herausforderungen.

Schwieriges Investitionsklima im Neubau und Bestand

Die Eintrübungen beim Investitionsklima sehen die Befragten beim Neubau und im Bestand gleichermaßen. Für den Neubau von Mietwohnungen wird das aktuelle Investitionsklima als unterdurchschnittlich eingeschätzt und stellt die schlechteste Bewertung seit Jahren dar. Insbesondere die Eintrübung der investiven Rahmenbedingungen für Maßnahmen in den Bestand dürfte mit der Diskussion um den sogenannten Mietendeckel zusammenhängen, die während der laufenden Barometerbefragung einsetzte. In den nächsten drei Jahren erwarten die Fachleute eine weitere Eintrübung des Investitionsklimas in allen Teilbereichen.

Aktuelle Probleme

Die Baulandknappheit, der Widerstand gegen neue Bauvorhaben sowie die steigenden Nettokaltmieten zählen weiterhin zu den drei größten Problemen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Ebenfalls als problematisch wird der Mangel an großen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften sowie die geringe Bautätigkeit bewertet. Aus dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2019 geht auch hervor, dass die Marktsituation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist. Besonders das untere und das mietpreisgebundene Preissegment sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen. Kaum positiver stellt sich die Situation im mittleren Mietsegment dar. Etwas besser wird die Lage auf dem Markt für Wohneigentum bewertet, aber auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot. Perspektivisch erwarten die Befragten auch für die kommenden Jahre keine deutliche Entspannung. Das gilt sowohl beim Mietwohnraum als auch beim Wohneigentum. Bei Mietwohnraum und beim Eigentum sind vor allem kompakte bis mittelgroße Wohnflächen von 45 m² bis unter 100 m² im unteren und mittleren Preissegment gefragt. Wichtige Anforderungen an das Wohnangebot sind dabei eine integrierte Lage, Balkone oder Terrassen und ein stabiles soziales Umfeld. „Die Ergebnisse der aktuellen IBB Barometerbefragung zeigen deutlich, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter in schwierigem Fahrwasser befindet. Anlass zur Sorge geben dabei die Einschätzungen des Investitionsklimas. Dies muss vor allem vor dem Hintergrund zu denken geben, dass trotz der Neubaudynamik viele Wohnungen fehlen“, sagt Dr. Jürgen Allerkamp, Vorsitzender des Vorstands der IBB.

Mehr Neubau durch Maßnahmen-Mix

Deshalb wurde in der diesjährigen Umfrage auch danach gefragt, welche Maßnahmen den Neubau von Wohnraum beschleunigen können. Die wirkungsvollsten Maßnahmen zur Beschleunigung des Neubaus von Wohnungen stellen nach Einschätzung der Befragten die Bereitstellung von Baugrundstücken, schnellere Verfahren zur Schaffung von Baurecht und die schärfere Profilierung des Neubaus als politisches und gesellschaftliches Ziel dar.

Mindestens jeder zweite Befragte erwartet spürbare Impulse für mehr Neubau durch eine konsequentere Nutzung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen. Diese Ergebniss entsprechen nahezu exakt dem Positionspapier der Investitionsbank Berlin „Soziales Wohnen in Berlin“, das die IBB vor einigen Wochen veröffentlicht hat.

- Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2019:
<http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer>
- Das IBB-Positionspapier „Soziales Wohnen in Berlin“:
<https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/soziales-wohnen/positionspapier.html>

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbarometer-investitionsklima-berlin-deutlich-eingetuebt>