



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB stellt Wohnungsmarktbericht 2018 vor

04.03.2019 Fachinformation

Berlin wächst weiter, auch wenn die Bevölkerungszunahme leicht an Dynamik verloren hat. Mit mehr als 3,6 Millionen Menschen stieg die Berliner Bevölkerungszahl 2017 auf ein Rekordniveau seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Motor des Wachstums bleibt weiter der Zuzug von außen. Die Auswirkungen der Bevölkerungszunahme sind für Wohnungssuchende auf dem Berliner Wohnungsmarkt deutlich spürbar. Die Verknappung des Angebots an preiswerten Wohnraum ist nicht mehr nur innerhalb des S-Bahn-Rings spürbar. Die Auswirkungen erstrecken sich inzwischen auf die gesamte Stadt und auch über die Stadtgrenzen hinaus. Denn auch das Berliner Umland wächst seit einigen Jahren ähnlich dynamisch wie die Bundeshauptstadt, im Zeitraum 2013-2017 um 5,8% (Berlin: 5,6%). Dies gab die IBB gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 1. März 2019 bekannt.

Mehr Wohnungen fertig gestellt

Die Baustatistik verzeichnete erneut Höchstwerte. 2017 wurden in Berlin 15.669 (2016: 13.659, +14,7%) Wohnungen fertiggestellt. Betrachtet man die Wohnungsmarktregion Berlin-Umland insgesamt, waren es 22.315 (2016: 20.411) Wohnungen. Obwohl sich die Bauintensität auf einem Rekordniveau befindet, fehlen weiterhin weit mehr als 100.000 Wohnungen in der Stadt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in den Jahren bis 2016 stark an, stagnierte dann 2017 allerdings auf einem hohen Niveau von 24.743 (-1,2% gegenüber dem Jahr zuvor) Wohnungen. Etliche Jahre übertraf die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen die Zahl der Fertigstellungen. Dies führte zu einem erheblichen Bauüberhang, der sich bis Ende 2017 auf 58.990 (Ende 2016: 51.551) Wohnungen belief, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren.

Mieten und Kaufpreise steigen weiter

Die mittlere Angebotsmiete lag im Jahr 2018 berlinweit bei 10,32 EUR/m². Das waren 0,53 EUR/m² bzw. 5,4% mehr als ein Jahr zuvor. Nur noch 9% (Vorjahr: 10%) aller Mietwohnungen im Berliner Stadtgebiet wurden zu einer mittleren Nettokaltmiete von unter 7,00 EUR/m² angeboten. Angebotsmieten oberhalb von 12,00 EUR/m² (nettokalt) dominierten 2018 weite Teile der Innenstadt. Auch der Preisanstieg für Eigentumswohnungen setzte sich sowohl für Bestandsobjekte als auch im Neubau ungebrems fort und lag 2018 im Mittel bei 4.200 EUR/m² (Vorjahr: 3.800 EUR/m²). Der Kaufpreis im Neubau übersprang 2018 erstmals die Marke von 5.000 EUR/m², und dies mit 5.649 EUR/m² deutlich.

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Um Berlin als sozial gemischte, grüne und lebenswerte Stadt zu erhalten, gehen die Bauanstrengungen, insbesondere für zusätzlichen leistbaren Wohnraum, Hand in Hand mit zahlreichen wohnungspolitischen Maßnahmen. So wurde z.B. für Haushalte mit geringen Einkommen zusätzlich die IBB-Genossenschaftsförderung geschaffen. Mit der verlängerten Kappungsgrenzen-Verordnung ist für weitere fünf Jahre die eingeschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit in ganz Berlin festgeschrieben und auch die Zahl der Milieuschutzgebiete hat sich auf nunmehr 56 Gebiete stadtweit erhöht. Damit leben in sozialen Erhaltungsgebieten über 850.000 Menschen in circa 450.000 Wohnungen. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2018 widmet sich in diesem Jahr schwerpunktmäßig dem Thema Bauüberhang. Diese Wohnungen haben einen bedeutenden Teil des zeitintensiven Projektvorlaufs bereits erfolgreich absolviert, eine zügige Fertigstellung wäre somit

möglich und würde zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.“

Dr. Jürgen Allerkamp, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB): „Der Wohnungsmarkt in Berlin ist ein Knappheitsmarkt. In der ganzen Stadt stellen wir ein wachsendes, flächendeckendes Angebotsdefizit von derzeit rund 96.000 Wohnungen fest. Unter Berücksichtigung einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von 2% (dem Markt zeitweise nicht zur Verfügung stehende Wohnungen wegen Umzügen, Modernisierungen etc.) ergibt sich sogar ein Defizit von rund 135.000 Wohnungen. Bei einem Niveau von rund 16.000 Baufertigstellungen jährlich – das entspricht der höchsten Bauintensität seit über 20 Jahren – würde es über acht Jahre dauern, um diesen Wohnungsmangel zu kompensieren. Nur zur Erinnerung: Allein im Jahr 1997 war es gelungen, knapp 33.000 neue Wohnungen in Berlin fertigzustellen. Mehr Wohnungsbau ist also möglich – und notwendig. Deshalb sind die Akteure der Wohnungswirtschaft gefordert, alles nur Mögliche zu tun, um den Wohnungsbau weiter voranzutreiben.

Bauüberhänge als zeitliches Phänomen

58.990 Wohnungen befanden sich 2017 im Bauüberhang. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den vergangenen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen stark anstieg, die Fertigstellungszahlen dieser Dynamik jedoch nur bedingt folgten. Das Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichtes 2018 zeigt, dass der Bauüberhang vor allem ein zeitliches Phänomen ist, welches auf die Dauer der Fertigstellung einer Wohnung zurückzuführen ist. Diese Fertigstellungsdauer liegt im Durchschnitt bei fast zwei Jahren. So wurden 90% der sich Ende 2017 im Bauüberhang befindlichen Wohnungen erst in den Jahren 2015 bis 2017 genehmigt. „Als sehr gering erwies sich der Anteil der sich langjährig im Bauüberhang befindlichen Wohnungen ohne Baubeginn. Es ist davon auszugehen, dass 95% der zum Bau genehmigten neuen Wohnungen auch realisiert werden. Eine mögliche Spekulation spielt demnach, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Rolle“, so Dr. Jürgen Allerkamp.

Den IBB Wohnungsmarktbericht 2018 sowie den dazugehörigen Tabellenband finden Sie unter der Internetadresse www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

<https://bbu.de/beitraege/ibb-stellt-wohnungsmarktbericht-2018-vor>