



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnungsmarktbericht 2016 von Investitionsbank Berlin (IBB) und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgestellt

07.04.2017 Fachinformation

Bei der Vorstellung des Wohnungsmarktsberichts 2016 am 7. April 2017 standen die Steigerung der Angebotsmieten auf 9,07 (plus 3 Prozent), die starke Zuwanderungsbewegung von Personen unter 30 Jahren nach Berlin, die Fertigstellungszahlen von 10.722 Wohnungen (plus 23 Prozent) sowie der Trend zu immer mehr kleineren Haushalten (83 Prozent) im Fokus. Der Wohnungsmarktbericht wurde von Senatorin Katrin Lompscher, dem IBB-Generalbevollmächtigtem Dr. Matthias von Bismarck-Osten sowie von Arnt von Bodelschwingh (Regiokontext) vorgestellt. Erstmals können ausgewählte Inhalte des Berichts online in einer interaktiven Anwendung verwendet werden.

Dem Bericht zufolge lag die Medianmiete (nettokalt) im Jahr 2016 bei 9,07 EUR/m². Das entspricht einer Steigerung von rund 3 % gegenüber 2015. Auch Eigenheime wurden teurer. So legte der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Laufe des vergangenen Jahres gegenüber dem Vorjahr um 7,1 % zu und lag im vierten Quartal 2016 bei 375.000 EUR. Der Preis für Eigentumswohnungen lag Ende des Jahres bei 3.538 EUR/m² und pendelte sich damit in etwa auf dem Niveau vom Jahresanfang ein. Eine Eigentumswohnung ist damit pro Quadratmeter doppelt so teuer wie noch 2009.

Nach wie vor ziehen immer mehr Menschen nach Berlin. So erreichte die Einwohnerzahl mit 3,52 Mio. Personen Ende 2015 den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Insgesamt kamen seit 2011 über 190.000 Menschen hinzu – aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und vor allem durch Wanderungsgewinne. Allein diese zusätzliche Bevölkerung übertrifft die Einwohnerzahl der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam deutlich.

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Wohnen muss bezahlbar sein – im Neubau wie im Bestand. Das anhaltende Wachstum der Stadtbevölkerung ist erfreulich, macht die Angebotslücke gerade im unteren Preissegment aber noch größer. Als Sofortmaßnahme hat das Land daher die jährlichen Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau ausgesetzt. Bis 2021 sollen die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um 55.000 Wohnungen wachsen. Mindestens 30.000 davon werden neu gebaut. Auch für die privaten Investoren bieten die gültigen Förderkonditionen einen attraktiven Rahmen für den Bau preiswerter und bezahlbarer Wohnungen.“

Dr. Matthias von Bismarck-Osten, Generalbevollmächtigter der IBB: „Die starke Nachfrage am Wohnungsmarkt führt zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Wir sehen jedoch auch, dass das Wohnungsangebot kontinuierlich wächst. Über 10.722 Fertigstellungen 2015 und Baugenehmigungen für weitere 25.063 im Jahr 2016 (Vorjahr: 22.365) zeigen den enormen Wachstumsschub, der – mit einiger zeitlicher Verzögerung – nun auch auf der Angebotsseite zu verzeichnen ist. Für 2016 erwarten wir ca. 15.000 Fertigstellungen. Eine Immobilienblase können wir nicht erkennen. Blasen entstehen durch viel heiße Luft. Im Berliner Wohnungsmarkt ist aber keine heiße Luft, sondern es besteht ein konkreter Nachfrageüberhang, vor allem im unteren und mittleren Preissegment.“

Anders als noch vor einigen Jahren entsteht neuer Wohnraum inzwischen überwiegend im Geschosswohnungsbau, auf den zudem 70 % der aktuellen Baugenehmigungen entfallen. „Angesichts der hohen Zahl an Baugenehmigungen gehen wir grundsätzlich von einer Fortsetzung der Steigerungsraten im Wohnungsbau aus“, so Dr. von Bismarck-Osten. Noch schneller als der Neubau von Wohnungen steigt die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Mit berlinweit 17.331 Wohneinheiten wurden allein im Jahr 2015

mehr Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt als durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr zusätzlich entstanden sind.

Die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt wird nicht zuletzt auch durch das immer niedrigere Umzugsgeschehen in der Stadt dokumentiert. So halbierte sich die Umzugshäufigkeit in den letzten 20 Jahren auf inzwischen weniger als 8 %. Auswertungen des diesjährigen Report-Schwerpunktthemas „Wanderungen“ verdeutlichen darüber hinaus, dass die Berlinerinnen und Berliner im Zweifelsfall in die äußere Stadt ziehen. Die Zuwanderung nach Berlin ist hingegen hauptsächlich von jungen Leuten unter 30 Jahren aus dem Ausland geprägt, insbesondere aus Syrien, Bulgarien, Afghanistan, Irak, Rumänien und Albanien: Gut 80 % aller Neu-Berlinerinnen und -Berliner kommen nicht aus Deutschland.

Der gesamte Bericht sowie der dazugehörige Tabellenband stehen im Internet unter der Adresse www.ibb.de/wohnungsmarktbericht als Download zur Verfügung.

<https://bbu.de/beitraege/wohnungsmarktbericht-2016-von-investitionsbank-berlin-ibb-und-senatsverwaltung-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen-vorgestellt>