



IBB Wohnungsmarktbericht 2023: Angebotsmieten in Berlin steigen

11.03.2024 Fachinformation

Die Angebotsmieten in Berlin sind 2023 stark gestiegen, um ca. ein Fünftel auf 13,99 Euro pro Quadratmeter. In der Innenstadt lagen die Angebotsmieten mehrheitlich bei 18 Euro und mehr. Demnach war 2023 die mittlere Angebotsmiete knapp doppelt so hoch, wie die ortsübliche Vergleichsmiete mit 7,16 Euro – beispiellos im Vergleich anderer Großstädte. Das Berliner Preisniveau breitete sich zunehmend auch auf das direkte Umland (inkl. Potsdam) aus: 2023 wurden hier Angebotsmieten von 12,50 Euro registriert.

Trendumkehr: Kaufpreise für Eigentumswohnungen stagnieren, bei Eigenheimen sogar rückläufig

Die Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser setzten die Entwicklung der letzten Jahre in 2023 nicht fort. Im Eigenheimsegment sank der Median auf 639.000 EUR – ein Rückgang um 9,5 %. Der Rückgang fand sowohl im Neubau als auch im Bestand statt. Auch im Segment der Eigentumswohnungen fand 2023 eine Trendumkehr statt: Erstmals seit Beginn der Betrachtung stagnierten die Angebotskaufpreise. 2023 wurden Eigentumswohnungen im Mittel für 5.746 EUR/m² inseriert. Im Neubau sank der Median um 4,4 %, lag aber weiterhin bei über 8.000 EUR/m². Im Bestand stagnierten die Angebotskaufpreise.

Bauaktivität auf hohem Niveau und weiterhin hinter den Bedarfen

Auch wenn sich die Bauintensität auf dem sehr hohen Niveau von Mitte der 1990er-Jahre bewegt, konnte noch keine Entspannung am Wohnungsmarkt erzielt werden. Erstmals überstieg die Anzahl der Baufertigstellungen mit 17.310 Wohnungen (1.440 Wohnungen mehr als in 2021), die Anzahl der Baugenehmigungen in Höhe von 16.968, was sich auf das künftige Baugeschehen auswirken wird. Potenzielle Gründe lagen unter anderem in der Zurückhaltung der Investor:innen aufgrund stark gestiegener Baukosten und Zinsen sowie langen Baugenehmigungsverfahren und hohen Auflagen. Bei einem Bauüberhang von 62.361 Wohnungen und einer Realisierungsquote von 86,5 % ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Wohnungen in den nächsten Jahren bezugsfertig wird.

Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Der Wohnungsbau deckt im Augenblick nicht den Bedarf. Die Ursachen sind komplex: steigende Grundstücks- und Baukosten, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und auch die Zinsentwicklung. Es gilt jetzt möglichst unbeschadet durch die Krise zu kommen und für die Zeit danach vorbereitet zu sein. Der Berliner Senat schafft dafür die entsprechenden Rahmenbedingungen: Die novellierte Bauordnung, die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und das Schneller-Bauen-Gesetz sind drei wichtige Bausteine für erfolgreichen Wohnungsneubau in Berlin.“

Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB): „Berlin hat im Grunde zwei Wohnungsmärkte. Einen mit moderaten Preisen bei bestehenden Mietverträgen und einen mit hohen Mieten im Angebot. Deshalb müssen wir das Angebot ausweiten und gleichzeitig mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen anbieten, um einkommensschwache Bevölkerungsgruppen mit sozialem Wohnraum zu versorgen. Mit dem IBB Wohnungsneubaufonds haben wir dafür ein sehr gutes Instrument und konnten 2023 mit 717 Mio. EUR den Höchstwert der Fördermittel bewilligen.“

Schwerpunktthema: Möbliertes Wohnen auf Zeit

Den abnehmenden Inseratszahlen regulärer Mietwohnungen auf Online-Portalen stand eine steigende Anzahl von Inseraten möblierter Wohnungen auf Zeit gegenüber. In der Hauptstadt umfasste dieses Segment 2022 laut eigener Analysen mindestens rund 15.000 bis 20.000 Wohnungen und dominierte mit insgesamt 27.402 Inseraten im Jahr 2022 das Angebotsgeschehen. Der Großteil der Inserate fiel auf gewerbliche Akteur:innen, die die Wohnungen auf großen spezialisierten Service-Plattformen anboten und dauerhaft inserierten. Der Blick auf die Preisstruktur zeigte, dass möblierte Wohnungen auf Zeit deutlich teurer waren als reguläre Mietwohnungen. Die mittlere Angebotsmiete von möblierten Wohnungen auf Zeit belief sich 2022 auf 24,44 EUR/m² (All-In-Miete). Diese Diskrepanz ist teilweise über die unterschiedliche Zusammensetzung der Angebotspreise von möblierten und befristeten Wohnungen erklärbar. So sind die Mieten oftmals sogenannte „All-In-Mieten“ und können einen Möblierungszuschlag, die kalten und warmen Betriebskosten, Stromkosten, Internetzugang sowie gegebenenfalls Zusatzleistungen wie Endreinigung etc. umfassen. Trotzdem zeigte sich, dass auch die teilweise erfasste

mittlere Nettokaltmiete dieser Wohnungen über dem regulären Mietniveau lag. Dies führt dazu, dass möblierte Wohnungen auf Zeit nur für eine bestimmte Nachfragegruppe von Bedeutung sind. Trotz der großen Relevanz möblierter Wohnungen auf Zeit beim Angebotsgeschehen existieren rechtliche Unsicherheiten und unklare Datengrundlagen.

IBB-Wohnungsmarktbericht 2023: <http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht>

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbericht-2023-angebotsmieten-berlin-steigen>