



IBB: Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt

Wohnungsmarktbarometer 2024

08.10.2024 Fachinformation

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt auch 2024 weiterhin angespannt. Eine wachsende Bevölkerung, ungünstige Investitionsbedingungen sowie eine hohe Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten prägen die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Zusätzlich bleiben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimaschutz und die Umsetzung der Energiewende in Wohngebäuden zentrale Aufgaben der kommenden Jahre. Zu diesem Ergebnis kommen die Autor*innen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2024, bei dem rund 200 Expert*innen ihre Einschätzung zu den aktuellen und künftigen Trends abgaben.

Im Ergebnis zeigt die Befragung, dass insbesondere die mittleren, unteren und mietpreisgebundenen Segmente deutliche Angebotsdefizite verzeichneten. Demgegenüber wies das obere Preissegment ein nahezu ausgewogenes Nachfrage-Angebots-Verhältnis auf. Auch beim Wohneigentum war eine ähnlich angespannte Marktlage wie im Vorjahr zu erkennen. Perspektivisch erwarteten die Fachkundigen segmentübergreifend keine drastischen Veränderungen.

Hinrich Holm, Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin:

“Die weiterhin wachsende Bevölkerung und schwierige Investitionsbedingungen erhöhen den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt. Um auch zukünftig Wohnraum zu sozialverträglichen Mietpreisen anbieten zu können, ist es daher unerlässlich, die Erweiterung des Angebots voranzutreiben und weitere Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Zusammen mit Maßnahmen zur Bewältigung des Klimawandels bleiben das die beiden zentralen Aufgaben in den kommenden Jahren.“

Investitionsklima bleibt im Vergleich zu Vorjahren auf stabilem Niveau

Während das Investitionsklima beim Neubau von Mietwohnungen weiterhin als am schwierigsten eingestuft wurde, beurteilten die Befragten die Investitionsbedingungen beim Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen als lediglich leicht unterdurchschnittlich. Dies zeigte sich auch im Bestand, wo besonders Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen und Umbauten auf gleichbleibend leicht unterdurchschnittlichen Niveau rangierten. Im Unterschied zum Vorjahr erlebte das Investitionsklima beim privaten Erwerb von Wohnraum eine leichte Verbesserung.

Gestiegene Baukosten sind zentrales Problem im Neubau

In diesem Jahr betrachteten die Fachkundigen die hohen Baukosten erneut als die dringendste Herausforderung auf dem Mietwohnungsmarkt. Die schwierige Zinslage und die langwierigen Baugenehmigungsverfahren hemmen weiterhin die Marktdynamiken. Im Bestandssegment werden vor allem hohe Nettokaltmieten sowie steigende Neben- und Betriebskosten als Probleme gesehen. Als eine weitere zentrale Herausforderung kristallisierte sich der Themenkomplex Klimaschutz für den Bestand heraus: Sowohl die Schwierigkeit, Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten zu finanzieren, als auch generelle Hemmnisse in der Umsetzung des Klimaschutzes wurden als herausfordernd bewertet.

Schwerpunkt: Verbesserung zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße

Durch die Diskrepanz von Angebots- und Bestandsmieten, niedrigen Leerstandsquoten sowie dem weiterhin bestehenden Nachfrageüberhang, sind Umzüge bei veränderten Wohnbedarfen für Berliner Haushalte aktuell erschwert. Diese Bedingungen können zu Situationen von Über- und Unterbelegung im Wohnungsbestand führen. Daher beleuchtet die diesjährige Zusatzfrage verschiedene Ansätze, die eine Verbesserung zwischen der Haushalts- und Wohnungsgröße im Bestand bewirken könnten.

Als besonders wirksam wurde ein finanzielles Entgegenkommen (bspw. in Form einer Mietreduktion der Neuvertragsmiete oder eines Umzugskostenzuschlages) eingeschätzt. Auch die Organisation des Umzugs wurde von einem Großteil der Befragten als wirksam bewertet.

Das gesamte digitale IBB Wohnungsmarktbarometer 2024 finden Sie hier:

www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

Quelle: Investitionsbank Berlin

<https://bbu.de/beitraege/ibb-berliner-wohnungsmarkt-weiterhin-angespannt>