



IBB Wohnungsmarktbericht 2021

Zusammenfassung

Geleitwort

Die Corona-Pandemie geht in das dritte Jahr und davon bleibt auch der Berliner Wohnungsmarkt nicht unbeeinflusst. Erstmals seit der Jahrtausendwende kamen 2020 weniger Menschen nach Berlin als im gleichen Zeitraum die Stadt verließen. Nach langjährigem Wachstum mit zwischenzeitlichen Rekordwerten von über 50.000 neuen Einwohner:innen pro Jahr zeigt sich nun eine leichte „Verschnaufpause“. Ich bin sicher, dass das nicht so bleiben wird. Deswegen ist es umso wichtiger, jetzt nicht nachzulassen und die Bemühungen um eine Entlastung am Wohnungsmarkt weiter voranzutreiben und zu intensivieren.

Ein elementarer Beitrag hierfür ist und bleibt die Stärkung des Wohnungsneubaus. Bereits zum vierten Mal in Folge wurden 2020 weniger Wohnungen als im Vorjahr genehmigt. Auch die Fertigstellungen verzeichneten einen Rückgang. Das mag auch an Corona gelegen haben. Wir müssen jetzt aber an die Zeit nach der Pandemie denken. Wir müssen die Stadt so aufstellen, dass sie der Zukunft gewachsen ist. Dazu gehört an erster Stelle, den Markt zu entspannen. Wir müssen deshalb das Angebot an bezahlbaren Wohnungen in der ganzen Stadt ausbauen. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Aus diesem Grund hat der Berliner Senat im Januar 2022 das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen gegründet. In diesem Bündnis verständigen sich Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mietervereinen, Sozialverbänden sowie Gewerkschaften über die Themen bezahlbarer Wohnungsneubau, Modernisierung, Mietenentwicklung und Schutz der Mietenden sowie Städtebau und klimagerechte Stadtentwicklung.

Wenn wir bezahlbares Wohnen in unserer Stadt sichern wollen, dann müssen wir alle Instrumente, die uns zur Verfügung stehen, anwenden. Auch wenn ein Zusammenhang statistisch nicht unmittelbar herzustellen ist, hat sich der „Mietendeckel“ vermutlich strukturell auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgewirkt. Diese nahmen 2020 erstmals seit 2017 wieder zu. Dem wird seit Sommer 2021 durch das Baulandmobilisierungsgesetz auf Bundesebene entgegengewirkt; danach wurde das Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen. Umwandlungen erfordern nun stadtweit eine Genehmigung.

Berlin befindet sich nicht nur an einem sozialen, sondern auch ökologischen Wendepunkt: Der Wohnungsbestand muss bis spätestens 2045 klimaneutral gestaltet sein. Ich bin froh, dass sich das diesjährige Schwerpunktthema dieser Thematik zuwendet, um einen Einblick in die Komplexität zu liefern, gleichzeitig aber auch Lösungswege aufzuzeigen. Hier braucht es gute Kommunikation und gemeinsame Anstrengungen aller Beteiligten.

Für eine seriöse öffentliche Debatte benötigen wir fundierte Informationen und Daten Grundlagen. Ich bin sehr froh, dass der IBB Wohnungsmarktbericht auch in diesem Jahr wieder diese wichtige Funktion übernimmt. Er liefert Fakten, die von allen Beteiligten geschätzt und respektiert werden.



Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Andreas Geisel'. The signature is fluid and cursive.

Vorwort

Wohnen bleibt eines der wichtigsten Themen unserer Zeit und steht auch im Kontext des Klimawandels vor großen Herausforderungen. Deshalb gibt der aktuelle IBB Wohnungsmarktbericht im diesjährigen Schwerpunktthema eine fundierte Analyse über den Bereich Klima und Wohnen.

Insgesamt bleibt die Lage am Berliner Wohnungsmarkt weiter dynamisch. Im vorliegenden Report zeigt sich besonders, wie stark der Einfluss der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt war. Besonders die abreißenden Trends bei den Wanderungsbewegungen, zuletzt mit einem pandemiebedingten Bevölkerungsrückgang, wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. Aufgrund von Reisebeschränkungen und Eindämmungsmaßnahmen versiegte der Zuzug aus den anderen Bundesländern und aus dem Ausland. Auch wenn die Pandemie für andere Lebensbereiche zum Teil verheerende Auswirkungen hat, verschaffte dies beim Nachfragedruck am Wohnungsmarkt eine Verschnaufpause. Darüber hinaus waren 2020 und 2021 geprägt von der Mietendeckel-Diskussion.

Die Beendigung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht markiert erneut einen Richtungswechsel bei den Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt und führt zu teils enormen Brüchen bei zentralen Trends. Während die mittleren Angebotsmieten wieder anzogen, blieb bei der Zahl der inserierten Mietwohnungen in den gängigen medialen Plattformen indes eine „Rückkehr zur Normalität“ aus: Sie stagnierten auf niedrigem Niveau. Möglicherweise haben die Vermieter:innen verstärkt andere, nicht erfassbare Vermietungswege genutzt.

Der dringend benötigte Wohnungsneubau befand sich 2020 zwar mit 16.337 (Vorjahr: 18.999) fertiggestellten Wohnungen weiter auf hohem Niveau, bewegte sich aber erstmals seit über zehn Jahren deutlich unter dem Vorjahreswert und entfernte sich damit auch von den politischen Zielvorgaben. Allein 2020 wurden 20.459 Wohnungen zum Bau neu genehmigt. Die hohe Zahl der insgesamt zum Bau genehmigten, jedoch noch nicht fertiggestellten Wohnungen betrug 2020 rund 66.000. Der überwiegende Teil dieser im Bauüberhang befindlichen Wohnungen war 2020 aber bereits im Bau.

Immer deutlicher zeichnet sich ab, welch großen Einfluss die Klimakrise auf den Wohnungsmarkt nimmt. Neben erhöhten Anforderungen an den Neubau von Wohnungen kommt im Bestand eine ungleich größere Herausforderung auf die Bundeshauptstadt zu, da dieser in den kommenden Jahrzehnten faktisch komplett klimafreundlich werden muss. Gegenwärtig ist der Gebäudebereich noch für 44 % der CO₂-Emissionen in Berlin verantwortlich. Um die gesetzten Klimaziele zu erreichen, müssen bis 2050 rund 80 % des Gebäudebestandes energetisch saniert werden. Aus diesem Grund widmet sich das diesjährige Schwerpunktthema den Stellschrauben, mit denen sich die Folgekosten dieser Mammutaufgabe verträglich gestalten lassen.

Was die Wohnungsmarktthematik insgesamt betrifft, kommt es mit dem neuen Senat auch zu neuen Akzenten in der Wohnungspolitik. Spannend dürfte auch werden, wie mit den Ergebnissen des jüngsten Volksentscheids zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen umgegangen wird. Es bleibt also wichtig, die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt genau im Blick zu behalten. Wir als IBB werden hierbei weiter unseren Beitrag leisten.

Wir wünschen Ihnen mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2021 eine aufschlussreiche Lektüre, und vor allem – bleiben Sie gesund!



Dr. Hinrich Holm

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2020	Veränderung gegenüber 2019	Trendpfeil 2022
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2015 = 100), preisbereinigt	112,9	-3,3 %	↗
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) (in %)	9,7	+1,9 %-Punkte	↗
Verbraucherpreisindex (2015 = 100)	106,0	+0,7 %-Punkte	↗
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.703	+3,5 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	112,6	+3,1 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)*	3.664.088	-0,1 %	→
Zahl der Haushalte*	2.033.700	+0,4 %	→
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)*	1,8	±0,0 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)*	52,9	±0,0 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner:innen	13,3	+0,63 %-Punkte	→
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen (in EUR)*	2.175	+3,6 %	→
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.982.825	+0,7 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.668.400	+0,6 %	↗
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG)	95.520	-0,2 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	16.337	-14,0 %	↘
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	14.719	-12,8 %	↘
Baugenehmigungen (insgesamt)	20.459	-9,0 %	↘
– darunter genehmigte Wohnungen im Neubau	18.077	-7,0 %	↘
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung)	1,9	±0,0 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,2	±0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner:innen (in m ²)	38,5	+0,8 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	107,9	+0,7 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	103,8	+0,4 %	↗
Angebotsmieten (in EUR netto kalt/m ² Wohnfläche)**	10,55	+4,0 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (in EUR/m ² Wohnfläche)**	5.416	+8,9 %	↗

*Auswertungszeitraum: 2019, Veränderung zu 2018, Verzögerung des Mikrozensus 2020; **Auswertungszeitraum: 2021, Veränderung zu 2020; Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2021

Die Wohnungspolitik 2021 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Januar 2021	<p>Das Land Berlin vergibt Erbbaurechte für Einfamilienhausgrundstücke an soziale Träger:innen.</p> <p>Das Land Berlin gewinnt im Bundeswettbewerb „Post-Corona-Stadt“.</p> <p>Die neuen Planungsraumgrenzen gelten ab 01.01.2021.</p>
Februar 2021	<p>Stärkung des Vorkaufsrechts der Kommunen – der Senat beschließt Einbringung eines Gesetzentwurfs in den Bundesrat.</p> <p>Das Land Berlin beschließt weitere Änderungen zum Zweckentfremdungsverbot zum 01.11.2021.</p>
März 2021	<p>Der Senat konkretisiert die Zuständigkeit für gesetzliche Umlegungsverfahren bei der Baulandbereitstellung.</p> <p>Der Senat verlängert Maßnahmen zur Verbesserung des Mieter:innenschutzes in Berlin bis Ende September.</p>
April 2021	<p>Abschluss der Verhandlungen zur Ergänzung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Teil der Ergänzung ist u. a. die Erhöhung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubaufäche auf 50 %.</p> <p>BerlinStrategie 3.0 wird als konzeptioneller Überbau der weiteren Entwicklung der Stadt veröffentlicht.</p> <p>15.04.2021: Bundesverfassungsgericht hält Mietendeckel für „nicht mit dem Grundgesetz vereinbar“: Sicher-Wohnen-Hilfe für Mieter:innen wird zur Absicherung geforderter Mietnachzahlungen durch Vermieter:innen eingeführt.</p>
Mai 2021	<p>Ein Umsetzungskonzept für die Leitlinien für Beteiligung von Bürger:innen an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung wird beschlossen.</p> <p>Senator Sebastian Scheel stellt den neuen Berliner Mietspiegel 2021 vor.</p> <p>Der Bundesrat stimmt dem Baulandmobilisierungsgesetz zu.</p>
Juni 2021	<p>Es werden Regelungen des Mieter:innenschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln beschlossen.</p> <p>Der Senat beschließt neue, marktübliche Erbbauzinssätze: Attraktivere Konditionen sollen die Bautätigkeit ankurbeln.</p> <p>Eine Kooperationsvereinbarung zur Erarbeitung eines Achsenentwicklungskonzeptes Pankow-Wandlitz wird unterzeichnet.</p>
Juli 2021	<p>Berlin beschließt eine Strategie für die integrierte Infrastrukturplanung.</p>
August 2021	<p>Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. Eigentümer:innen dürfen folglich Mietwohnungen nur noch mit Genehmigung in Eigentumswohnungen umwandeln.</p>
September 2021	<p>Der Senat beschließt, einen Antrag für eine Bundesratsinitiative zur Schaffung einer Ländereröffnungsklausel zur Mietenregulierung zu stellen.</p> <p>Das Land Berlin plant Werkwohnungen für Beschäftigte im öffentlichen Dienst zu bauen.</p>
Oktober 2021	<p>Vonovia und Deutsche Wohnen fusionieren und verkaufen 15.000 Wohnungen an das Land Berlin.</p>
November 2021	<p>Das Bundesverwaltungsgericht kippt das Berliner Vorkaufsrecht für Wohnhäuser aus Gründen des Milieuschutzes. Folglich dürfen Bezirke kein Vorkaufsrecht auf Basis der Annahme anbringen, dass Kaufende die bestehende Wohnbevölkerung andernfalls verdrängen werden.</p>
Dezember 2021	<p>Am 21.12.2021 wird Franziska Giffey zur neuen Regierenden Bürgermeisterin gewählt. Oberste Priorität hat das Thema Bauen und Wohnen. Es soll ein neues „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ gegründet und diese wichtige soziale Zukunftsfrage gemeinsam mit städtischen und privaten Partner:innen angegangen werden. Wichtige Ziele sind der Bau von 20.000 Wohnungen – davon 5.000 geförderte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment – sowie ein verbesserter Schutz für Mieter:innen.</p>

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Corona-Pandemie wirkt sich nunmehr auf Berlin aus

Berlin befindet sich seit mehr als zwei Jahren in einer besonderen Krisensituation. Weiterhin wirkt sich Covid-19 auf das alltägliche Leben und die Wirtschaft der Bundeshauptstadt aus. Mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 3,0 % im Jahr 2021 und einer gesamtstädtischen und branchenübergreifenden Reallohnentwicklung von 1 % kann von einer insgesamt robusten Krisenbewältigung ausgegangen werden. Hieraus ergibt sich auch, dass die Pandemie allenfalls als kurze Verschnaufpause für den Wohnungsmarkt gewertet werden kann. Die hohe Nachfrage wird durch weiter stark ausgelastete Kapazitäten der Bauwirtschaft flankiert. Auch gestiegene Materialkosten – verbunden mit hohen Materialknappheiten – und globale Lieferengpässe wirkten sich negativ aus. Im Neubau mündete diese Entwicklung in der höchsten jemals gemessenen Preissteigerung von 12,3 % im dritten Quartal 2021. Auch wenn die Umsätze im Bauhauptgewerbe Verluste hinnehmen mussten, wurde erneut ein Spitzenwert im Auftragsbestand erfasst.

Nachfrageentwicklung

Das Jahr 2020 war in hohem Maße durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen und Reisebeschränkungen betroffen. Es wurde ein Bevölkerungsrückgang um rund 5.400 Personen erfasst, die Bevölkerungszahl lag bei 3.664.088 Personen. Trotz der pandemiebedingten Einschnitte wurde somit 2020 der zweithöchste Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg erfasst.

Berlin wuchs in den vergangenen Jahren maßgeblich aufgrund positiver Außenwanderungsbewegungen. 2020 drehte sich diese Entwicklung ins Negative um: Es verließen mehr Menschen die Stadt als hinzuzogen. Dies lag vor allem an ausbleibenden Zuzügen aus dem Ausland und aus den alten Bundesländern. 2020 zogen rund 36.800 Personen weniger aus diesen Herkunftsgebieten in die Bundeshauptstadt. Auch gegenüber den neuen Bundesländern und dem Umland wurde ein gesunkener Zuzug registriert. Die Fortzüge blieben im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil. Konzepte wie die digitale Lehre, Homeoffice sowie fehlende Job- und Ausbildungsangebote, welche im Zuge der Pandemie umgesetzt wurden, wirkten sich ebenso wie Einreisebeschränkungen und die allgemein unsichere Gesamtsituation eindringlich auf die Möglichkeit und Notwendigkeit eines Umzuges aus.

In den vergangenen Jahren zog es insbesondere junge Erwachsene zwischen 18 und 30 Jahren in die Bundeshauptstadt: Studierende, Auszubildende und junge Menschen am Beginn ihres Berufslebens. Diese Altersgruppe war besonders

von den pandemiebedingten Eindämmungsmaßnahmen betroffen. Dies zeigte sich auch in einem Rückgang des Zugzugsüberschusses in dieser Altersgruppe von rund 32.900 Personen im Jahr 2019 auf rund 21.100 Personen im Jahr 2020. Fortzugsüberschüsse verzeichnete Berlin erstmals in allen weiteren Altersgruppen. Allein bei den Ü30-Jährigen wanderten 2020 per saldo rund 17.600 Personen mehr aus Berlin ab als zu. Auch Kinder unter 18 Jahren verließen im Familienverbund die Stadt.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung trug in der Vergangenheit ebenfalls zum Wachstum der Hauptstadt bei, jedoch auf einem niedrigen Niveau. 2020 verzeichnete der Geburtenüberschuss einen Rückgang, der vordergründig auf einen Anstieg der Sterbefälle zurückzuführen war. Dies hing augenscheinlich auch mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zusammen: 2020 starben in Berlin 1.271 Personen an oder mit Covid-19. Zudem war die Geburtenzahl leicht rückläufig.

Das Berliner Umland profitierte bereits seit mehreren Jahren von der Attraktivität der Bundeshauptstadt. Durch die zusehends angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wurde für viele Wohnungssuchende das Umland zu einem möglichen Wohnort. Dies änderte sich auch während der Pandemie nicht. Während die Hauptstadt einen Bevölkerungsverlust verzeichnete, zeigten sich ähnliche Ergebnisse im direkten Umland nicht: In den Jahren 2016 – 2020 wuchsen die Umlandgemeinden um 4,8 %. In Berlin lag das Wachstum im selben Zeitraum nur bei 2,5 %.

Die Pandemie wirkte sich auch auf die Datenverfügbarkeit im IBB Wohnungsmarktbericht 2021 aus. Aufgrund von Verzögerungen konnten Daten zu den Haushalten und der Einkommenssituation nur mit Datenstand 2019 abgebildet werden.

Die Zahl der Berliner Haushalte stieg 2019 auf 2.033.700 an, wobei weiterhin knapp 81 % auf Ein- und Zweipersonenhaushalte entfielen. In rund 10 % der Haushalte lebten drei Personen, ein ähnlicher Anteil entfiel auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen lag 2019 in Berlin bei 2.175 EUR. Unterdurchschnittliche Mittelwerte wurden in Neukölln, Lichtenberg, Mitte, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg registriert. Der bezirkliche Spitzenwert wurde 2019 mit 2.550 EUR in Pankow erzielt. Etwa ein Fünftel aller Berliner Haushalte verfügte 2019 über ein Haushaltseinkommen von unter 1.300 EUR netto im Monat, ein Viertel der Haushalte verfügte monatlich über 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Oktober 2021 bei 9,2 % und verzeichnete somit einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-1,0 Prozentpunkt). Das Niveau vor der Pandemie konnte jedoch noch nicht wieder erreicht werden. Räumlich zeigten sich erneut große Unterschiede. In Neukölln wurde mit 14,2 % erneut der Höchstwert registriert, gefolgt von Mitte. Unterdurchschnittliche Quoten wurden hingegen in den östlichen Bezirken sowie in Charlottenburg-Wilmersdorf erfasst. Den niedrigsten Wert konstatierte Steglitz-Zehlendorf mit 6,4 %.

Angebotsentwicklung

In Berlin wurden 2020 rund 20.500 Wohnungen zum Bau genehmigt, womit der Vorjahreswert erneut unterschritten wurde. Bereits seit 2017 werden jährlich zusehends weniger Wohnungen genehmigt. 81 % der genehmigten Wohnungen wurden dem Geschosswohnungsbau zugeordnet, jede zehnte Wohnung wird durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen. Räumlich konzentriert sich die künftige Neubauaktivität auf die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit über 3.000 zum Bau genehmigten Wohnungen.

Rund 16.300 Wohnungen wurden 2020 in der Hauptstadt fertiggestellt, womit erstmals seit mindestens zehn Jahren ein Rückgang der Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr verzeichnet wurde (-2.662). Infolge der Eindämmungsmaßnahmen (z. B. Homeoffice) und Einreisebeschränkungen der Corona-Pandemie kam es zu Engpässen in öffentlichen Ämtern und in der Baubranche. Auch die bereits seit mehreren Jahren an der Kapazitätsgrenze arbeitende Baubranche kann sich hier ausbremsend ausgewirkt haben. 2020 entfielen 13.700 errichtete Wohnungen bzw. 83,6 % auf den Geschosswohnungsbau, womit dieser erneut dominierte. Die Fertigstellungsquote lag 2020 bei 4,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen (2019: 5,0). Räumliche Schwerpunkte zeigten sich erneut im Osten Berlins.

Seit 2014 fördert das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds mittels zinsloser Darlehen wieder den Bau von Wohnungen, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Die geförderten Wohnungen haben Mietpreis- und Belegungsbindungen, sodass anfängliche Mieten von 6,50 EUR/m² bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² (für die erweiterten Einkommensgrenzen) erreicht werden. Hierzu wurden 2019 die Wohnungsbauförderungsbestimmungen

angepasst. Bis einschließlich 2021 wurden 16.080 geförderte Wohnungen bewilligt. Zum 31.12.2021 waren bereits 7.611 geförderte Wohnungen bezugsfertig. Mit 88,34 % entfiel der überwiegende Teil der geförderten Wohnungen (Bewilligungen) auf städtische Wohnungsgesellschaften. Rund jede zehnte geförderte Wohnung wurde durch Privatinvestor:innen beantragt. Die meisten geförderten Neubauwohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2021 in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick bewilligt.

2020 wurden rund 19.400 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, womit der höchste Wert in zehn Jahren erfasst wurde. Berlinweit lag die Umwandlungsquote bei 1,16 %, mit einem räumlichen Schwerpunkt in Friedrichshain-Kreuzberg. Mitverantwortlich für die drastische Zunahme kann der zu diesem Zeitpunkt noch gültige Mietendeckel gewesen sein. Als Reaktion hat der Berliner Senat die Umwandlungsverordnung 2021 deutlich verschärft: Eigentümer:innen dürfen Mietwohnungen berlinweit nur noch mit Genehmigung umwandeln. Zuvor galt diese Regelung nur in Milieuschutzgebieten. Mit rund 9.700 veräußerten Wohnungen wurde der Vorjahreswert leicht unterboten. Bereits seit 2015 flacht das Verkaufsgeschehen zusehends ab.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück, Neubau und Bestand) verzeichnen seit mehreren Jahren ein dynamisches Wachstum. Seit 2017 hat sich der mittlere Kaufpreis eines Eigenheimes um rund 261.000 EUR bzw. 65,4 % erhöht. 2021 wurde ein Medianpreis von 660.000 EUR für das gesamte Segment erreicht, was einem Anstieg von 15,4 % bzw. 88.000 EUR innerhalb eines Jahres entsprach. Erstmals seit 2017 überstieg der mittlere angebotene Kaufpreis im Bestand den des Neubaus in der zweiten Jahreshälfte 2021 erkennbar. Wurden Bestandsobjekte im 4. Quartal 2020 noch für 599.000 EUR im Median angeboten, stieg der mittlere Kaufpreis im 4. Quartal 2021 auf 698.000 EUR an – ein Plus von rund 100.000 EUR (+16,5 %). Im Neubau hingegen wurde 2021 ein Median von 669.900 EUR konstatiert, was einem Wachstum um 72.900 EUR gegenüber dem Vorjahr entsprach (+12,2 %).

Markt für Eigentumswohnungen

Der dynamische Anstieg der mittleren Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen hielt auch 2021 weiter an. Der Median lag bei 5.416 EUR/m² und somit 8,9 % höher als im Vorjahr. Deutliche Unterschiede wiesen weiterhin Bestands- und Neubauobjekte auf. Während Haushalte für eine Neubauwohnung im Mittel 6.678 EUR/m² einplanen mussten, war im Bestand mit durchschnittlich 5.294 EUR/m² im 4. Quartal 2021 zu rechnen. Die mittleren Kaufpreise in beiden Segmenten sind seit 2017 um mehr als 40 % angestiegen. Strukturell zeigten sich die höchsten mittleren Kaufpreise bei Wohnungen ab 2002. Unter den Wohnungsgrößen stachen zudem die kleinsten und teilweise die größten Wohnungen mit hohen Kaufpreisen hervor. Räumlich wurden die teuersten Eigentumswohnungen in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf angeboten, während es in Spandau und Marzahn-Hellersdorf vergleichsweise günstig war. Im Berliner Umland wurden Eigentumswohnungen 2021 für einen mittleren Preis von 4.352 EUR/m² inseriert.

Mietwohnungsmarkt

In Berlin wurde 2021 eine mittlere Angebotsmiete von 10,55 EUR/m² erfasst, womit sich der Rückgang des Vorjahres nicht fortsetzte. Mit einem Anstieg um 0,41 EUR/m² wurde das Niveau von 2019 leicht überschritten. Für die zeitweilige Entspannung war augenscheinlich der zwischenzeitlich gültige Mietendeckel (Februar 2020–April 2021) hauptverantwortlich. Mit dessen Scheitern konnte eine Steigerung der Angebotsmieten in Bestandsobjekten, die bisher vom Mietendeckel beeinflusst wurden, festgestellt werden. So stieg der Median im Bestand von 9,93 EUR/m² im 1. Quartal 2021 auf 10,16 EUR/m² im 2. Quartal 2021 (+2,3 %). Dramatischer fiel jedoch der Preisanstieg der Neubauwohnungen aus. Der Median stieg um 8,9 % auf 16,62 EUR/m² im Jahr 2021. Anders verhielt es sich mit der Anzahl der inserierten Angebote: 2021 verblieb diese bei gerade einmal rund 35.000 Inseraten nur knapp über dem Vorjahr.

Strukturell zeigten sich 2021 deutliche Unterschiede. Die jeweils höchsten Mietpreise wurden erneut für die kleinsten und größten Wohnungen erfasst – unabhängig der Baualtersklasse. Mit Abstand am meisten verlangten Vermieter:innen für Wohnungen mit Baujahren ab 2011 und unter 40 m² Wohnfläche. Räumlich stach erneut die Innenstadt mit überdurchschnittlichen Angebotsmietpreisen hervor. Der höchste Median wurde in Mitte mit 14,00 EUR/m² erfasst, während das Niveau der Angebotsmieten in Spandau mit einem Median von 8,22 EUR/m² am niedrigsten war. In Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow wurden ebenfalls hohe Mietniveaus konstatiert. Auch das Berliner Umland wurde zusehends von der Dynamik der Hauptstadt erfasst. 2021 stieg der Median der Angebotsmieten im Umland auf 10,51 EUR/m² und lag damit auf dem gleichen Niveau wie Berlin. Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam überstieg mit einem Median von 10,87 EUR/m² sogar das Berliner Niveau.

2021 wurde rund jede vierte Wohnung in Berlin für unter 8,00 EUR/m² angeboten. Dieses Preissegment war überdurchschnittlich in Lichtenberg, Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Neukölln vertreten. Rund ein Drittel der Wohnungen wurde für 8 bis unter 12 EUR/m² inseriert, rund ein Fünftel entfiel auf Wohnungen mit Angebotsmieten von 12 bis unter 16 EUR/m². Bezirke, in denen eher niedrige Mietpreise dominierten, wiesen in den höheren Preisklassen unterdurchschnittliche Anteile auf (bspw. Spandau). Über dem Durchschnitt lagen in diesen Preisklassen vor allem Treptow-Köpenick (28 %) und Steglitz-Zehlendorf (26 %). Auch in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden Anteile von 25 % erfasst. 2021 entfiel der höchste Anteil in der Preisklasse 16 EUR/m² und mehr erneut auf Mitte mit 39 %, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (35 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (33 %). Gesamtstädtisch wurde jede fünfte Wohnung für diesen Preis inseriert, womit der Anteil gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozentpunkte anstieg.

Schwerpunktthema: Klimaschutz und Wohnen – Ansätze und Beispiele für eine klimaschonende Transformation des Berliner Gebäudesektors

Das Megathema Klima hat einen großen Einfluss auf alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereiche – nicht zuletzt auch auf den Sektor Wohnen und Gebäude. Es gilt, dringlicher denn je, durch Maßnahmen im Bereich Klimaschutz CO₂-Emissionen zu reduzieren. Bis 2045 möchte das Land Berlin so Klimaneutralität erreichen. Damit gehen große Herausforderungen einher, die Fragen in Bezug auf Umsetzbarkeit, Kostendimensionen und Bezahlbarkeit bei einem zeitgleich angespannten Wohnungsmarkt aufwerfen. Doch auch wenn nichts unternommen wird, sind erhebliche Kostenfolgen für den Wohn- und Gebäudesektor unvermeidlich, schon allein aufgrund der steigenden CO₂-Preise. Um den Klimaschutz für Wohngebäude im Kontext der Bezahlbarkeit für Miethaushalte umzusetzen, gibt es mehrere mögliche Stellschrauben: die Energieversorgung im Allgemeinen, eine effizientere Gebäudehülle, eine effizient gestaltete Haustechnik und nicht zuletzt das Verhalten der Nutzer:innen. Laufen diese Stellschrauben Hand in Hand, ist eine Transformation des Wohngebäudebestandes möglich. Die Stellschrauben haben wiederum Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung der nutzenden Haushalte. Je nach Lösungsweg fallen diese unterschiedlich intensiv aus. Im Schwerpunktthema werden anschaulich geeignete Praxisbeispiele und Berechnungen aufgezeigt, die verdeutlichen, dass eine Anpassung des Berliner Wohngebäudebestandes an den Klimaschutz nicht zwingend zu immensen Kostensteigerungen führen muss. Förderung energetischer Sanierung, die Umsetzung effizienterer Gebäude- und/oder Haustechnik sowie weitere Maßnahmen bilden hierfür den Grundstein.

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Berlin und seine Wohnungsmärkte wurden 2020 und 2021 durch verschiedenste Ereignisse teils massiv beeinflusst, insbesondere durch die Corona-Pandemie und den Mietendeckel. Erstere hat sich auf zahlreiche Lebensbereiche ausgewirkt: Erstmals seit der Jahrtausendwende wies Berlin einen Bevölkerungsrückgang auf, ausgelöst durch einen Einbruch bei den Zuzügen aus dem Ausland und den alten Bundesländern. Reisebeschränkungen, aber auch Homeschooling oder virtuelle Bildungsangebote sowie Betriebsschließungen sowie die allgemein unsichere Lage haben Umzüge zumindest zeitweise unmöglich oder unnötig gemacht. Wie nachhaltig sich diese Entwicklungen auf die weitere Bevölkerungsentwicklung auswirken werden, bleibt völlig offen. Aufgrund des

doch stetig wachsenden Wohnungsbestandes (+3,5 % seit 2016) kann jedoch zumindest kurzfristig von einer leichten Verschnaufpause am Berliner Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Das zweite einschneidende Ereignis stellte der Mietendeckel dar, welcher zwischen Februar 2020 und April 2021 in Berlin gültig war. Die Feststellung von dessen Unwirksamkeit wirkte sich direkt auf die Höhe der Angebotsmieten aus. Nachdem 2020 ein Rückgang verzeichnet wurde, musste 2021 erneut ein deutlicher Anstieg festgestellt werden. Hierbei zeigte sich aber auch der dynamische Anstieg der Angebotsmieten für Wohnungen in Neubauobjekten preistreibend. Die Anzahl der inserierten Angebote insgesamt blieb hingegen weiter niedrig. Gründe hierfür bleiben einstweilen noch unklar. Möglicherweise haben die genannten Ereignisse auch zu dauerhaft veränderten Strukturen in Vermarktung und Vermietung von Wohnraum geführt. Dies gilt es weiterhin kritisch zu beobachten. Trotz der nur zeitweiligen Wirksamkeit des Mietendeckels zeigte sich im Städtevergleich dessen ausbremsende Wirkung deutlich. Während alle anderen Städte ungehindert steigende Angebotsmieten aufwiesen, fiel Berlin auf den letzten Rang mit einem Wachstum von 17,2 % in fünf Jahren. Zuvor positionierte sich Berlin meist auf den vorderen Rängen.

Die Jahre 2020 und 2021 haben die Hauptstadt vor anhaltend große Herausforderungen gestellt. Aktuell ist ein baldiges Ende der Corona-Pandemie noch nicht abzusehen, die Maßnahmen werden sich vermutlich noch mehrere Jahre in der Wirtschaft und anderen Bereichen auswirken. Wohnungspolitisch werfen – nach dem Ende des Mietendeckels – neue Entwicklungen bereits ihre Schatten voraus, zum Beispiel der Umgang mit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Die Bedarfslagen bestehen grundsätzlich weiter. Dies macht etwa die Zahl der Wohnberechtigungsscheine mit Dringlichkeit deutlich sichtbar, die sich seit 2011 verachtachte. Angesichts der allgemeinen Nachholbedarfe werden – trotz hoher Fertigstellungszahlen – Knappheiten in den meisten Bereichen die Merkmale des Berliner Wohnungsmarktes bleiben. So stellt sich die Gesamtlage nach Jahren massiver Dynamiken aktuell eher uneinheitlich dar, der Ausblick lässt vielfältige Herausforderungen auch in Zukunft bereits erahnen.

Impressum

Herausgeberin

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
Internet: www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung
Julia Kühle
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3904
E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Volkswirtschaft
Claus Pretzell
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Christian Hartwich
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
Hendrik Schlichting
Geena Michelczak
Sonja Spital
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42
E-Mail: wmb@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Satzweiss.com Print Web Software GmbH
Telefon: +49 (0) 681 / 65560
Internet: www.satzweiss.com

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – insbesondere Frau Julia Ponikau, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Die Kurzfassung des Wohnungsmarktberichtes 2021 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht 2021, den ergänzenden Tabellenband 2021 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in englischer Sprache.

Stand: 03/2022