
IBB Wohnungsmarktbericht 2018

Zusammenfassung

Geleitwort

Die Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Seit zehn Jahren verzeichnet unsere Stadt einen stetigen Bevölkerungszuwachs, im Schnitt kamen jährlich rund 40.000 Neu-Berlinerinnen und -Berliner hinzu. Die Auswirkungen dieses Wachstums Berlins sind insbesondere für Wohnungsuchende deutlich spürbar. Die Preise steigen, während das Angebot – insbesondere von leistbarem Wohnraum – nicht Schritt hält.

Neubau, aber auch die Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand sind deshalb wichtiger denn je. Laut Stadtentwicklungsplan Wohnen werden bis 2021 jährlich 20.000 Wohnungen gebraucht, um die zusätzliche Nachfrage und das aufgelaufene Defizit seit 2013 auszugleichen. In der Folge entwickelten sich die Baufertigstellungen weiter dynamisch und erreichten im Jahr 2017 mit rund 15.700 Wohnungen ihren bisherigen Höchststand. Es sind weitere große Anstrengungen aller Beteiligten erforderlich, um dieses Niveau zu verstetigen und zu erhöhen. Daher hat der Senat 2018 ein umfangreiches Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beschlossen. Zu dem Maßnahmenpaket gehören u. a. konkrete Schritte zur Vereinfachung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die bedarfsgerechte Erweiterung der Bau- und Planungskapazitäten der Wohnungsbaugesellschaften und die verstärkte Vergabe landeseigener Grundstücke an Genossenschaften.

Ein weiteres Potenzial, dem Wohnraummangel zu begegnen, birgt der bestehend hohe Bauüberhang. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht im Bau befindlich bzw. noch nicht fertiggestellt sind. Diese neu zu errichtenden Wohnungen aus dem Bauüberhang haben einen bedeutenden Teil des zeitintensiven Projektvorlaufs bereits erfolgreich absolviert, eine zeitnahe Fertigstellung eines Großteils wäre daher möglich. Dieser Überhang hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Der vorliegende Bericht widmet sich deshalb schwerpunktmäßig diesem Thema. Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der diesjährigen Erfassung des Bauüberhangs durch die Bezirke externe Unterstützung angeboten, die von vier Bezirken angenommen wurde. Hier sollen nun im konkreten Einzelfall den Gründen von Bauverzögerungen nachgegangen und Abhilfemöglichkeiten geprüft werden.

Um Berlin als sozial gemischte, grüne und lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten, gehen die Bauanstrengungen Hand in Hand mit spezifischen bedarfsorientierten wohnungspolitischen Maßnahmen. Für Haushalte mit geringen Einkommen (WBS-Berechtigte) wurde z. B. ein Förderprogramm für den Erwerb genossenschaftlicher Geschäftsanteile geschaffen. Ferner sind Anfang 2018 die neuen Förderungsbestimmungen – die WFB 2018 – in Kraft getreten. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen von derzeit 4.000 um jeweils 500 Wohnungen jährlich steigen, bis das Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen im Jahr erreicht wird.

Im Frühjahr 2018 erfolgte eine Novellierung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes. Mit der verlängerten Kappungsgrenzen-Verordnung wird zudem für weitere fünf Jahre die eingeschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit in ganz Berlin festgeschrieben. Die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) ist stadtweit auf derzeit 56 Gebiete gestiegen. In sozialen Erhaltungsgebieten leben nun 853.763 Menschen in 450.092 Wohnungen.

Der aktuelle IBB Wohnungsmarktbericht 2018 zeigt deutlich, dass weitere wohnungspolitische Maßnahmen notwendig sind, um die aktuell angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Berlinerinnen und Berliner mit mittleren und geringen Einkommen nachhaltig zu verbessern und die Stadt für alle als lebenswerten Ort zu erhalten.



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Vorwort

Das enorme Bevölkerungswachstum ist weiterhin der bestimmende Faktor am Berliner Wohnungsmarkt. Im Jahr 2017 stieg die Bevölkerungszahl mit über 3,6 Millionen Menschen auf ein neues Rekordniveau seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Durch den großen Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten überschritt Berlin erstmalig die Marke von zwei Millionen Haushalten. Das Wachstum betrifft die ganze Stadt. Zudem wuchs das Umland in den zurückliegenden Jahren ähnlich dynamisch wie die Bundeshauptstadt.

Höchststände verzeichnete auch der Wohnungsbau: In Berlin und dem Umland wurden 2017 insgesamt 22.315 Neubauwohnungen fertiggestellt. Davon entfielen 15.669 auf Berlin und 6.646 auf das Umland. Auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen stieg in den vergangenen Jahren stark an, allerdings folgen die Fertigstellungszahlen dieser Dynamik immer nur verzögert. Dies führte zu einem steigenden Bauüberhang, also zu hohen Zahlen von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Das diesjährige Schwerpunktthema widmet sich diesem Komplex und beleuchtet den aktuellen Bauüberhang näher.

Trotz gestiegener Neubauzahlen fehlen viele Wohnungen, und die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist von ausgewogenen Verhältnissen weit entfernt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beziffert den Neubaubedarf bis 2030 auf 194.000 zusätzliche Wohnungen. Ein flächendeckendes Angebotsdefizit an preiswertem Wohnraum ist nicht nur in der Berliner Innenstadt zu verzeichnen, wo Mieten mit Mittelwerten von 12 EUR/m² und mehr dominieren. Die zunehmende Verknappung des Angebots an preiswerten Wohnungen ist inzwischen deutlich über den S-Bahn-Ring hinaus spürbar.

Auch mit Blick auf diese Entwicklungen haben wir im diesjährigen IBB Wohnungsmarktbericht das Thema Neubauförderung aufgegriffen. Seit 2014 leistet die IBB einen Beitrag in Form des IBB Wohnungsneubaufonds zum Bau von bezahlbaren Wohnungen.

Die ungebremste Nachfrage nach Wohnraum scheint auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen weiter zu beflügeln. Erstmals überschritt der mittlere Angebotskaufpreis für das Segment Neubau die Marke von 5.000 EUR/m² deutlich.

Wie entwickelt sich Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten? Hier zeigt sich, dass die Bundeshauptstadt, anders als früher, nun preislich auf dem Niveau von Hamburg und Köln liegt. Ursächlich hierfür ist die außergewöhnlich starke und für viele Berlinerinnen und Berliner schmerzliche Preisdynamik auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren.

Mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2018 möchten wir Sie – wie bereits in den Vorjahren – wieder dazu einladen, sich ein eigenes Bild von den zentralen Entwicklungen und anstehenden Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt zu machen.



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Allerkamp'.

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2017	Veränderung gegenüber 2016	Trendpfeil 2019
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	116,6	+3,1 %	↘
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	9,0	-0,8 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	110,0	+1,8 %-Punkte	↗
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.544	+5,0 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2010 = 100)	118,9	+3,7 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.613.495	+1,1 %	↗
Zahl der Haushalte	2.002.900	+2,0 %	→
Einwohner je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,80	-0,4 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	52,4	+0,7 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	14,9	±0,0 %-Punkte	→
Durchschnittl. mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	2.025	+3,8 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.932.296	+0,8 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.638.800	+0,7 %	↗
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	103.441	-10,0 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	15.669	+14,7 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	12.785	+20,5 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	24.743	-1,2 %	→
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	21.472	+1,9 %	→
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	+0,6 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,2	±0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,1	-0,2 %	↘
Verbraucherpreisindex Nettokaltmiete (2010 = 100)	112,5	+1,9 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2010 = 100)	94,5	+0,5 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)*	10,32	+5,4 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m ² Wohnfläche)*	4.200	+11,9 %	↗

*Auswertungszeitraum: 2018, Veränderung zu 2017; Datengrundlage: empirica-systeme GmbH

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme GmbH

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

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen

Die Wohnungspolitik 2017/2018 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

September 2017	<p>Abschluss erste Phase Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (SteP Wohnen): Wohnungsneubaubedarf bis 2030 liegt bei 194.000 Wohnungen</p> <p>Erster Supermarktgipfel: Ausnutzung von Wohnungsbaupotenzialen über Lebensmittelmärkten</p> <p>Senat beschließt Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten</p>
November 2017	<p>Stadtforum „Wohnen!“</p>
Dezember 2017	<p>Kabinetts- und Senatsbeschluss zum 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)</p>
Januar 2018	<p>Neue Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus (WFB 2018; IBB Wohnungsneubaufonds) treten in Kraft</p> <p>Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften präsentieren Leitlinien für Partizipation</p>
Februar 2018	<p>Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 bis 2021 zwischen den zwölf Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geschlossen</p> <p>Beschleunigung des Wohnungsbaus – Senat beschließt dreistufige Entscheidungsstruktur für Konfliktfälle</p>
März 2018	<p>Blankenburger Süden: Erste öffentliche Bürgerbeteiligungsveranstaltung und Diskussion der Rahmenpläne für das neue Stadtquartier</p>
September 2018	<p>Senat beschließt weitere Maßnahmen zur Beschleunigung und Ausweitung des Wohnungsbaus in Berlin</p> <p>Das neue digitale Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften www.inberlinwohnen.de startet</p> <p>Förderung des genossenschaftlichen Wohnens (IBB Genossenschaftsförderung – Neubau und Bestand) beschlossen</p> <p>Stadtforum „Boden! Wem gehört die Stadt?“</p>
Oktober 2018	<p>Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“</p>
November 2018	<p>Förderung des Erwerbes von Genossenschaftsanteilen (IBB Genossenschaftsförderung – Anteilserwerb) beschlossen</p> <p>Stadtforum „StadtUmland! Gemeinsam wachsen.“</p>
Dezember 2018	<p>Förderung der Wohnraummodernisierung (WMB 2018; IBB Modernisierungsförderung) für den Erhalt preisgünstigen Wohnraums beschlossen, Einführung 2019</p> <p>Die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) steigt stadtweit auf 55 Gebiete. In sozialen Erhaltungsgebieten leben nun rund 840.500 Menschen in 443.600 Wohnungen.</p> <p>Bewilligung von 3.373 Wohnungen im Rahmen der sozialen Neubauförderung (IBB Wohnungsneubaufonds)</p>

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe betreffen vor allem die Bauindustrie

Berlin ist seit mehreren Jahren von einem starken konjunkturellen Aufschwung geprägt. Als wichtiger Ausbildungs- und Arbeitsstandort ist die Hauptstadt besonders attraktiv für junge Erwachsene, primär aus dem Bereich Information und Kommunikation. Hier hat sie sich den Ruf eines Digital- und Wissenschaftsstandortes aufgebaut. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im November 2018 im Vorjahresvergleich noch einmal deutlich um gut 51.000 auf knapp 1,52 Millionen gestiegen. Gleichwohl waren 2018 im Schnitt immer noch 156.000 Erwerbslose gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 8,1 %. Die hohe Einwohner- und Beschäftigungsdynamik lässt seit Jahren die Nachfrage nach Wohnungen steigen. Die Kapazitätsgrenze der Bauunternehmen ist inzwischen erreicht und die Auftragsbücher sind voll. Es fehlen Fachkräfte, vor allem aus den Bereichen Bauen und Handwerk. Die daraus resultierenden Kapazitätsengpässe und die hohe Auftragsintensität drohen auch den Wohnungsbau zu verlangsamen.

Nachfrageentwicklung

Die Bevölkerungszahl Berlins nahm auch 2017 weiterhin zu, im Vergleich zum Vorjahr jedoch auf einem etwas niedrigeren Niveau. Per Saldo wuchs die Stadt um 38.665 Menschen. Mit 3.613.495 erreichte die Bevölkerungszahl ein Rekordniveau seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Nicht nur Berlin wächst, sondern auch sein Umland. Mit einer Bevölkerungszunahme von fast 6 % wuchs das Berliner Umland zwischen 2013 und 2017 in ähnlichem Ausmaß wie Berlin. Motor des Berliner Wachstums bleibt der Zuzug von außen, der rund 85 % der Bevölkerungsgewinne begründet. Der positive Wanderungssaldo bestimmt neben dem niedrigen positiven Geburtensaldo die Bevölkerungsentwicklung Berlins.

Die Berliner Wanderungsaktivitäten waren von jeher vorrangig durch das Ausland geprägt. Aufgrund des Flüchtlingszuzugs in den Jahren 2015 und 2016 stieg der Außenwanderungssaldo immens an. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2017 nicht fort. Vielmehr pendelten sich die Zahlen im Jahr 2017 auf dem Niveau von 2014 ein. 2015 und 2016 stellen für Berlin somit keinen Trendwechsel, sondern eine Ausnahme dar. Die meisten Ausländer kamen 2017 aus Rumänien, Bulgarien und Polen, dem Vereinigten Königreich und den USA, deutlich weniger jedoch aus dem Nahen Osten im Vergleich zum Vorjahr. Vor allem junge Erwachsene kommen in die Hauptstadt mit ihrem breiten Ausbildungs- oder Arbeitsangebot. Ältere Personen sowie zunehmend auch Familien mit jüngeren Kindern tendierten 2017 eher zum Wegzug aus Berlin, wobei die möglichen Motive hierbei vom Eigenheim bis zu den gestiegenen Mieten in Berlin reichen. Dieser Trend kam vor allem dem Umland Berlins zugute, welches ein deutliches Wachstum verzeichnete.

Berlin erreichte 2017 mit mehr als 2 Millionen Haushalten ein neues Rekordhoch. Rund 80 von 100 Haushalten sind dabei Ein- oder Zweipersonenhaushalte. In sieben Bezirken bestanden im Jahr 2017 mehr als die Hälfte aller Haushalte aus einer Person. Die Berliner Haushalte verfügten im Jahr 2017 im Mittel über 2.025 EUR, ein Plus von 75 EUR gegenüber 2016. Vom Einkommenszuwachs profitierten alle Haushalte, jedoch unterschiedlich stark. Die positive Einkommensentwicklung fiel bei den kleinen Haushalten mit nur einer Person am geringsten aus. Dieser Haushaltstyp verfügte im Jahr 2017 im Mittel mit 1.425 EUR über 50 EUR mehr als im Vorjahr. Rund ein Viertel aller Berliner Haushalte verfügte 2017 über ein Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 EUR.

Angebotsentwicklung

Dem Berliner Wohnungsmarkt fehlen weiterhin zehntausende Wohnungen, obwohl sich die Bauintensität und Fertigstellungen im Jahr 2017 auf einem hohen Niveau befanden. Die Baugenehmigungen stagnierten 2017 zuletzt auf einem hohen Niveau von knapp 25.000 Wohnungen. Schwerpunkte des Wohnungsbaus lagen 2017 vor allem in den Innenstadtbzirken sowie in den innenstadtnahen Bereichen im Nordosten und Südosten der Stadt. Ein Drittel der Fertigstellungen entfiel allein auf die beiden Bezirke Mitte und Lichtenberg.

Der Wohnungsbau in der gesamten Region Berlin und Umland hat sich in den letzten Jahren erheblich dynamisiert. Wurden 2008 noch weniger als 8.000 Wohnungen in der Region gebaut, waren es 2017 insgesamt rund 22.000. 40 % der fertiggestellten Wohnungen im Berliner Umland im Bereich Geschosswohnungsbau markieren hier einen absoluten wie anteiligen Höchstwert. In der Bundeshauptstadt entfielen zuletzt sogar fast drei Viertel der neuen Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. 2017 verzeichnete Berlin 15.669 Fertigstellungen, ein Plus von rund 2.000 Wohnungen gegenüber 2016. Allerdings flachte das Wachstum mit 14,7 % Zuwachs im Vergleich zu 2016 (+27,4 %) ab.

2017 wurden 16.548 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies entspricht einem Plus von rund 3.300 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr. Somit wurde im Jahresverlauf 1 % der Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt, und zwar auf einem Niveau, welches nur knapp unter dem Rekordhoch von 2015 liegt. Das Umwandlungsgeschehen konzentrierte sich dabei innerhalb des S-Bahn-Rings, vor allem auf den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Seit 2014 fördert das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds durch ein zinsloses Baudarlehen wieder den Bau von Wohnungen. Diese haben Mietpreis – und Belegungsbindungen, sodass anfänglichen Mieten von 6,50 EUR/m² bzw. 8,00 EUR/m² erreicht werden. Bis 2018 wurden rund 10.000 geförderte Wohnungen bewilligt, rund 1.800 bereits

fertiggestellt. Die meisten geförderten Neubauwohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2018 in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick bewilligt. Rund 86 % der bewilligten Wohnungen seit 2014 entfielen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Mit rund 72 % wurden hauptsächlich Ein- und Zweiraumwohnungen gefördert.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Eigenheim als Marktsegment spielt in der Berliner Innenstadt eine untergeordnete Rolle. Hier sind vergleichsweise geringe Fallzahlen zu beobachten. Im Jahr 2018 stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser weiter an. Im vierten Quartal 2018 erreichte der mittlere Kaufpreis (Bestand und Neubau) einen Wert von 498.600 EUR. Über dem berlinweiten mittleren Angebotskaufpreis von 460.000 EUR (inkl. Grundstück) für 2018 lagen die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf. Knapp ein Fünftel der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin wiesen einen Angebotskaufpreis von über 700.000 EUR auf. Etwas mehr als ein Drittel aller Angebote in diesem Marktsegment fiel berlinweit unter die Grenze von 400.000 EUR. Der Anstieg der Angebotskaufpreise für Eigenheime setzte sich auch in den Berliner Umlandgemeinden fort (330.000 EUR).

Markt für Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen kennen weiterhin nur eine Richtung: nach oben. Hier scheint eine ungebremste Nachfrage die Preise weiter zu erhöhen. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2018 Angebotspreise in Höhe von 4.200 EUR/m² in Berlin inseriert. Knapp ein Drittel der angebotenen Wohnungen war berlinweit dem Preissegment von 5.000 EUR/m² und mehr zugeordnet. Nur noch 19 % der Angebote lagen unter 3.000 EUR/m². Innerhalb des S-Bahn-Rings dominierten Angebote von 4.500 EUR/m² und mehr. In besonders gefragten Lagen der City-West, von Mitte und Prenzlauer Berg, in weiten Teilen Charlottenburgs und Wilmersdorfs lagen die Mittelwerte noch deutlich höher. Die geforderten Kaufpreise für Bestandsobjekte erreichten im vierten Quartal 2018 mit 4.098 EUR/m² ein Niveau, das noch vor wenigen Jahren im Neubau aufgerufen wurde. Der Mittelwert des Neubaus wiederum übersprang 2018 erstmals die Marke von 5.000 EUR/m², und dies mit 5.649 EUR/m² deutlich. Der Gesamtmedian (Neubau und Bestand) lag für das Jahr 2018 bei 4.200 EUR/m² und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 400 EUR/m² (10,5 %) an.

Mietwohnungsmarkt

Im Jahr 2018 betrug die mittlere Angebotsmiete (Neubau und Bestand) in Berlin 10,32 EUR/m² nettokalt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 0,53 EUR/m² (5,4 %). Nur unwesentlich niedriger lag der Mittelwert für Wohnungsanzeigen aus dem Berliner Umland mit 9,10 EUR/m². Die direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden verzeichneten höhere mittlere Angebotsmieten als die weiter

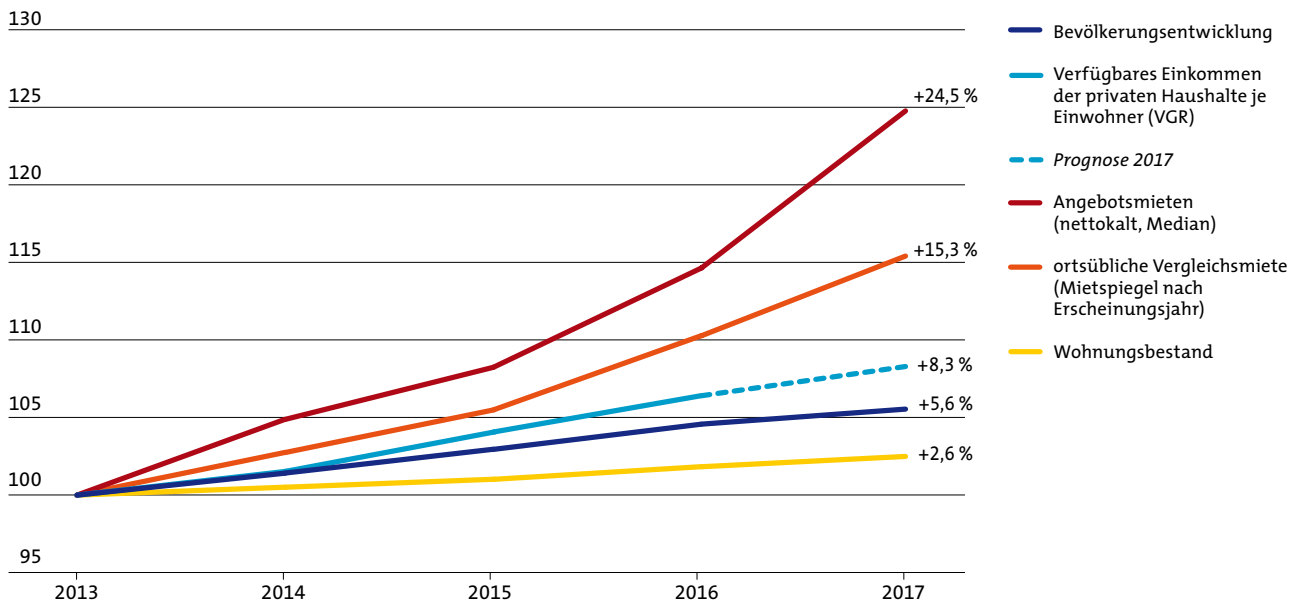
entfernten Gemeinden mit teilweise unter 8,00 EUR/m². In der Berliner Innenstadt dominierten Gebiete mit Mittelwerten von 12,00 EUR/m² und mehr. Dieser Befund breitet sich inzwischen deutlich bis über den S-Bahn-Ring hinaus aus. Die höchste Medianmiete wurde 2018 mit 12,94 EUR/m² in Friedrichshain-Kreuzberg erreicht. Über dem berlinweiten Wert lagen auch die mittleren Angebotsmieten in Mitte (12,51 EUR/m²), Charlottenburg-Wilmersdorf (12,00 EUR/m²) und Pankow (10,97 EUR/m²). Der Anteil von Mietangeboten in der unteren Preisklasse ist weiter rückläufig. 2018 wiesen nur noch 9 % aller angebotenen Wohnungen eine mittlere Angebotsmiete von unter 7,00 EUR/m² auf. In vielen Bezirken ist dieses Marktsegment im gesamtstädtischen Vergleich deutlich unterrepräsentiert. Den höchsten Anteil verzeichnete Marzahn-Hellersdorf mit 32 %. Die Angebotsmieten im Neubau stagnierten seit 2014 auf einem Niveau von 13,00 EUR/m². Im Jahr 2018 setzte erstmals wieder ein Aufwärtstrend ein, der Mittelwert erreichte ein Niveau von 14,04 EUR/m².

Schwerpunktthema: Bauüberhänge im Fokus

In den vergangenen Jahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen stark an, die Fertigstellungszahlen folgten dieser Dynamik zunächst nur bedingt. Diese Differenz, die als Bauüberhang bezeichnet wird, ist vor allem ein zeitliches Phänomen und auf die Dauer der Fertigstellung zurückzuführen. Am 31.12.2017 befanden sich insgesamt 58.990 Wohnungen im Bauüberhang, davon 65 % bereits im Bau.

Je nach Marktakteur variierte die mittlere Fertigstellungsdauer 2017 sehr stark. So wiesen die kommunalen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren vergleichsweise kurze Fertigstellungszeiten von 22 Monaten auf. Mit rund zwei Jahren Fertigstellungsdauer folgten private Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die für den Hauptanteil der genehmigten Neubauwohnungen standen, sowie Akteure aus dem Bereich Handel/Kreditinstitute/Versicherungen. Dies lässt erwarten, dass ein wesentlicher Teil der sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen alsbald fertiggestellt wird – auch mit Blick auf die Tatsache, dass sich Ende 2017 gut zwei Drittel aller genehmigten Wohnungen bereits in der Umsetzung befanden, fast ein Drittel sogar schon im Rohbau fertiggestellt waren. Sehr gering war der Anteil der sich langjährig im Bauüberhang befindlichen Wohnungen ohne Baubeginn. 90 % der sich Ende 2017 im Bauüberhang befindlichen Wohnungen wurden erst in den Jahren 2015 bis 2017 genehmigt. Ausgehend von den Jahren 2010 bis 2017 kann, unter Bezugnahme der durchschnittlichen Fertigstellungsdauer von zwei Jahren, eine Realisierungsquote angenommen werden. So ist davon auszugehen, dass 90 % der sich derzeit im Bauüberhang befindlichen Wohnungen auch realisiert werden.

Ausgewählte Indikatoren im Vergleich 2013–2017 (indiziert)
Indexwert (2013 = 100)



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; empirica-systeme GmbH; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2018, Seite 72

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Mit Blick auf die Angebots- und Nachfrageseite zeigt sich: Von 2013 bis 2017 wuchs die Berliner Bevölkerung um 5,6 %, die Zahl der Wohnungen nur um 2,6 %. Angesichts dieses Nachfrageüberhangs überrascht die beschleunigende Dynamik der Angebotsmieten von fast 25 % in nur vier Jahren kaum, zumal seit 2013 keine nennenswerten Leerstände mehr bestehen. Die zunehmende Wohnungsknappheit drückt sich unmittelbar im Preis für das Wohnen aus. Dies gilt auch für die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich mit einem Plus von 15,3 % im Betrachtungszeitraum entwickelt hat. Weniger dynamisch verlief im gleichen Zeitraum mit 8,3 % die Entwicklung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Im Vergleich zu anderen Städten zeigt sich, dass sich Berlins Wohnungsmarktindikatoren an Städte wie Hamburg und Köln angenähert haben. Zu den beiden Großstädten, mit denen Berlin inzwischen ein vergleichbar hohes Niveau bei den Angebotsmieten „teilt“ (2018: 11,45 EUR/m² in Hamburg bzw. 11,00 EUR/m² in Köln), lag der Unterschied bei den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte bei rund 25 % (Hamburg) bzw. 10 % (Köln). Damit wird deutlich, dass für die Berliner Haushalte das vorherrschende Angebotsniveau weitaus schwieriger zu finanzieren ist. Vor allem das Angebot für preisgünstigen und damit leistbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte verkleinert sich zunehmend. Eine Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes (1.906.400 Wohnungen, ohne Wohnheime) und der Zahl der Haushalte (2.002.900 Haushalte) in 2017 zeigt rein rechnerisch ein Defizit von rund 96.000 Wohnungen, um jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt

bedarf es zudem einer Fluktuationsreserve von 2–3 % des Wohnungsbestandes. Wird diese berücksichtigt, ergibt sich ein Defizit von rund 135.000 Wohnungen im Jahr 2017.

Eine Belegung der Wohnungsgröße entsprechend der Haushaltsgröße ist nicht möglich. Überrepräsentiert sind große Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen. Diese werden, unter anderem durch den Remanenzeffekt (das Beibehalten der Wohnsituation bei Veränderung der Haushaltssituation, etwa durch Auszug der Kinder), von vergleichsweise zu kleinen Haushalten belegt. In Bezug auf das Baugeschehen wird deutlich, dass Berlin seit 2013 die mit Abstand höchste Dynamik unter den Vergleichsstädten Leipzig, Hamburg, Köln und München aufweist. Trotz gestiegener Neubauzahlen ist der Berliner Wohnungsmarkt von ausgewogenen Verhältnissen weit entfernt. Bei dem Niveau von rund 16.000 Baufertigstellungen jährlich würde es sechs Jahre dauern, um das bis 2017 aufgelaufene Defizit der 96.000 Wohnungen mit Neubau zu kompensieren. Hinzu kommen die nötigen Wohnungen für den weiteren Bevölkerungszuwachs. Für eine ausreichende Wohnraumversorgung müsste sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen mindestens verdoppeln, um mit einem Bevölkerungswachstum auf dem Niveau von 2017 mithalten zu können.

Es wird deutlich, dass die Bundeshauptstadt viele Maßnahmen ergreifen muss, um die Defizite, die in den zurückliegenden Jahren entstanden sind, durch Neubau und Bestandsentwicklung zu kompensieren und somit die Wohnungsmarktlage wieder zu stabilisieren.

Impressum

Herausgeber

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
Arnt von Bodelschwingh, zusammen mit:
Astrid Gilewski
Julia Grünky
Geena Michelczak
Hendrik Schlichting
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: buero@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-300
Internet: www.runze-casper.de

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

Die Kurzfassung des Wohnungsmarktberichtes 2018 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 2018, den ergänzenden Tabellenband 2018 sowie zusätzlich interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in englischer Sprache.

Stand: März 2019