
IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Zusammenfassung

Geleitwort

Der IBB Wohnungsmarktbericht dokumentiert die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der letzten zehn Jahre und damit vor allem eine immer angespanntere Marktlage. Das Wachstum Berlins ist immens und wird auf absehbare Zeit anhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen bleibt eine der vordringlichsten Herausforderungen des Berliner Senats. Wir benötigen bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, um Berlin als soziale und lebenswerte Stadt zu erhalten.

Deshalb ist der zügige Neubau von Wohnungen ein wichtiges Ziel. 2018 beschloss der Senat ein umfangreiches Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Dieses beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, wie beispielsweise die Planung zusätzlicher Stadtquartiere, die behutsame Ergänzung bestehender Quartiere und die Forcierung der Mehrfachnutzung und höheren baulichen Ausnutzung von öffentlichen Grundstücken. Seit einigen Jahren werden in Berlin weit über 20.000 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Dieser erfreulichen Entwicklung steht jedoch der Umstand gegenüber, dass wir im Jahr 2018 mit einem Bauüberhang von rund 64.000 Wohnungen konfrontiert waren. Die Behörden werden weiter engagiert daran arbeiten, den Wohnungsbau planerisch gezielt vorzubereiten und mit Genehmigungen, Bauberatung und Förderung die Umsetzung zu unterstützen.

Schwerpunkt dieses Berichts ist die Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus 2018. Alle vier Jahre ermöglicht diese einen detaillierten Einblick in die Wohnsituation der Berliner Haushalte. Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, daher werden vor allem die mietenden Haushalte im Hinblick auf drei Punkte betrachtet: ihre Struktur, die ihnen zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume sowie ihre Wohnkostenbelastung. Eine zentrale Erkenntnis des Berichts ist, dass knapp 40 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres jeweiligen Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aufwenden. Die besorgniserregende Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt sich hier überdeutlich, denn besonders hoch ist die Belastung für Haushalte, die ab 2015 ihre Wohnung bezogen haben.

Damit Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen durch diese Entwicklung nicht aus ihren Kiezen verdrängt werden, hat Berlin u. a. den Milieuschutz stark ausgebaut. Hierzu gibt es aktuelle Planungen, die Zahl der derzeit 59 sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) weiter zu erhöhen. Um allen Berliner Mieterinnen und Mietern eine Atempause vor Mieterhöhungen zu verschaffen, hat das Abgeordnetenhaus von Berlin das Gesetz zur Einführung eines Mietendeckels beschlossen, welches überhöhte Mieten verbietet und gleichzeitig den Bedürfnissen gemeinwohlorientierter Vermieterinnen und Vermieter Rechnung trägt. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 zeigt uns erneut, wie notwendig die wohnungspolitischen Maßnahmen des Senats für alle Berlinerinnen und Berliner sind.



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt stand auch 2019 vor großen Herausforderungen. Trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik gewinnt Berlin jährlich Menschen hinzu und erreichte 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen. Getragen wird das Bevölkerungswachstum insbesondere von jungen Erwachsenen, die Berlin als attraktiven Studien- und Arbeitsort, gerade auch in der Digitalwirtschaft, identifizieren. Vom Wachstum Berlins profitiert auch das Umland, welches 2018 stärker zulegte als die Bundeshauptstadt selbst.

Auf das starke Bevölkerungswachstum und den nahezu nicht existenten Wohnungsleerstand reagiert Berlin seit mehreren Jahren mit anhaltender Bauaktivität. Bis 2030 prognostiziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen. Die Anzahl neu genehmigter Wohnungen lag 2018 auf hohem Niveau, die Summe der fertiggestellten Wohnungen überstieg mit 16.706 den Vorjahreswert wieder deutlich. Herausforderungen für den weiteren Wohnungsbau entstanden durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und längere Realisierungszeiten. Entsprechend nahm der Bauüberhang erneut kräftig zu und beträgt nun rund 64.000 Wohnungen. Hier ruht nach wie vor ein enormes Potenzial zur Marktentlastung, dem weiterhin unser Augenmerk gilt. Zur Unterstützung des Baus bezahlbarer Wohnungen hat das Land Berlin 2019 die Wohnungsbau-Förderbestimmungen weiter verbessert.

Das sich verknappende Wohnungsangebot hat in den vergangenen Jahren zu einem dynamischen Anstieg der Angebotsmieten geführt. 2019 deutete sich erstmals eine Abflachung dieser Entwicklung an. So stiegen die mittleren Angebotsmieten geringfügig um 0,13 EUR/m² auf 10,45 EUR/m². Vor allem sehr kleine und sehr große Neubauwohnungen sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet, gleiches gilt praktisch für die gesamte Innenstadt.

Die Bedingungen am Wohnungsmarkt spiegeln sich in den Wohnkosten der privaten Haushalte wider. Grund genug für uns, den Wohn- und Mietkostenbelastungen im diesjährigen Schwerpunktthema intensiver nachzugehen. Hierfür haben wir wichtige Erkenntnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018, welche alle vier Jahre stattfindet, herausgearbeitet. Diese zeigen, dass viele Berliner Haushalte mit hohen Wohnkostenbelastungen von mindestens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens konfrontiert sind – insbesondere diejenigen, die ihre Wohnung ab 2015 bezogen haben.

2020 wird für den Berliner Wohnungsmarkt ein Schlüsseljahr: Seine Weiterentwicklung wird auch maßgeblich durch das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung“ bestimmt werden. Erstmals im Juni 2019 thematisiert, wurde das Gesetz im Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus verabschiedet und soll die Miethöhe von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in Berlin, die bis Ende 2013 gebaut wurden, deckeln. Ich mache keinen Hehl aus meiner Sorge, dass durch eine Zurückhaltung wichtiger Wohnungsbau-Investoren die erwünschte Marktentlastung in Form zusätzlicher Wohnungen ausbleibt. Umso wichtiger ist es, durch zusätzliche Anstrengungen den Wohnungsneubau voranzubringen. Wir als IBB wollen hier weiterhin unseren Beitrag leisten.

Mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2019 laden wir Sie wieder dazu ein, die aktuellen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt zu beleuchten und sich ein eigenes Bild von den künftigen Herausforderungen für die Bundeshauptstadt 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 2018	Veränderung gegenüber 2017	Trendpfeil 2020
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	123,5	+3,1 %	
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	8,1	-0,9 %-Punkte	
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	112,2	+2,2 %-Punkte	
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.569	+1,6 %	
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	112,8	+6,3 %	
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.644.800	+0,9 %	
Zahl der Haushalte	2.026.300	+1,2 %	
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,8	+0,3 %	
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	52,9	+0,5 %-Punkte	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	13,0	-1,0 %-Punkte	
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR	2.100	+3,7 %	
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.949.252	+0,9 %	
– darunter Mietwohnungen	1.644.400	+0,3 %	
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	97.872	-5,4 %	
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	16.706	+6,6 %	
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	14.327	+12,1 %	
Baugenehmigungen (insgesamt)	24.218	-2,1 %	
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	20.739	-3,4 %	
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	±0,0 %	
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,2	±0,0 %	
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,1	±0,0 %	
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	105,6	+2,2 %	
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	102,7	±0,0 %	
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)*	10,45	+1,3 %	
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (in EUR/m ² Wohnfläche)*	4.633	+10,3 %	

*Auswertungszeitraum: 2019, Veränderung zu 2018; Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

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

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2019

Die Wohnungspolitik 2019 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Januar 2019	Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung: Die Maßnahme im Milieuschutzgebiet zeigt Wirkung.
Februar 2019	Mietenkonzept 2019 beschlossen: Die zum 1. April 2019 anstehenden planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau werden ausgesetzt.
Mai 2019	Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften korrigieren die Neubauprognose nach oben – von 24.019 Wohnungen auf 26.149 Wohnungen. Der Berliner Mietspiegel 2019 wird veröffentlicht.
Juni 2019	18. Juni: Der Senat beschließt Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel. Die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen übergibt 77.000 Unterschriften für ein Volksbegehren an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport.
Juli 2019	Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg tritt in Kraft. „Gemeinsam Stadt machen!“, Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung“ veröffentlicht „Berlin baut auf Dich“ – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen startet Kampagne zum Wohnungsneubau
August 2019	Berlin erarbeitet Strategie für eine integrierte Infrastrukturplanung in der wachsenden Stadt Der Senat beschließt Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: 194.000 neue Wohnungen und 14 neue Stadtquartiere bis 2030. Berlin weitet die Wohnungsneubauförderung mit verbesserten Förderkonditionen weiter aus. 30. August: Der Senat veröffentlicht Referentenentwurf zum Mietendeckel.
September 2019	Der Senat beschließt „Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung“.
Oktober 2019	22. Oktober: Der Senat nimmt den Entwurf des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ zur Kenntnis und leitet ihn zur weiteren Beratung an den Rat der Bürgermeister.
November 2019	26. November: Der Senat beschließt die Einbringung des Gesetzentwurfes zum Mietendeckel in das Abgeordnetenhaus.
Dezember 2019	Der Wohnraumbedarfsbericht Berlin zur Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird vom Senat veröffentlicht. Bewilligung von 1.778 Wohnungen im Rahmen der sozialen Neubauförderung (IBB Wohnungsneubaufonds)

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Die Bauwirtschaft steht an der Kapazitätsgrenze

Das verhaltene wirtschaftliche Wachstum der Bundesrepublik bildet sich weiterhin nur bedingt in Berlin ab. Die Bundeshauptstadt verzeichnete zur Jahresmitte 2019 einen Zuwachs um rund 53.400 auf insgesamt 1,53 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (+3,6 %). Gleichwohl waren 2019 im Schnitt immer noch 152.000 Erwerbslose in Berlin gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,8 %. Besonders für junge Menschen ist Berlin weiterhin ein attraktiver Bildungs- und Arbeitsstandort. Es sind die Bereiche Information und Kommunikation sowie die hohe Dichte an Start-ups, die anziehend wirken. Sie haben Berlin über die Jahre den Ruf eines wichtigen Digital- und Wissenschaftsstandortes eingebracht. Während einige Branchen florieren, machen sich der Fachkräftemangel und Kapazitätsgrenzen in anderen wichtigen Teilen der Berliner Wirtschaft bemerkbar, vor allem in der Bauwirtschaft. Die Auftragsbestände des Berliner Bauhauptgewerbes lagen mit 1,45 Mrd. EUR zur Jahresmitte 2019 auf einem neuen Rekordniveau. Auf den Wohnungsbau entfielen dabei rund 580 Mio. EUR. Die Fachkräfteknappheit sowie weiterhin steigende Auftragszahlen wirken wiederum bremsend auf den Wohnungsbau.

Nachfrageentwicklung

Die Berliner Bevölkerung wuchs auch 2018 weiter an, unterschritt mit einem Plus von rund 31.300 Personen aber leicht das Vorjahresniveau (fortgeschriebene Bevölkerung). Zum Jahresende 2018 lebten 3.644.826 Menschen in Berlin. Von der Anziehungskraft der Bundeshauptstadt profitiert auch das Berliner Umland. Dessen Bevölkerung ist zwischen 2014 und 2018 um 5,5 % angewachsen, während Berlin im selben Zeitraum nur ein Wachstum von 5,0 % verzeichnete. Seit 2007 nimmt die Berliner Bevölkerung auch durch natürliche Geburtenüberschüsse zu, den dominierenden Teil der Bevölkerungsgewinne machen jedoch die Wanderungsüberschüsse aus. Der Außenwanderungssaldo, der sich aus der Differenz zwischen Fort- und Zuzügen ergibt, ist seit der Jahrtausendwende positiv. Seit 2011 lag der Saldo bei mindestens 40.000 Personen, im von Sondereffekten betroffenen Jahr 2016 sogar bei weit über 50.000 Personen. 2017 wurde erstmals die 40.000er-Marke deutlich unterschritten. Mit einem leichten Plus auf insgesamt 34.449 Personen stieg der Außenwanderungssaldo 2018 leicht an, blieb jedoch weiterhin deutlich unterhalb vergangener Jahre.

Die differenzierte Betrachtung der Wanderungssalden verdeutlicht die Bedeutung des Auslandes für die Bevölkerungsentwicklung Berlins. Auch 2018 hat Berlin per Saldo vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland gewonnen (+31.010). Die Personen kamen dabei mehrheitlich aus Großbritannien, Indien, Polen, den USA, Bulgarien und Rumänien. Gegenüber den alten Bundesländern kam es ebenfalls zu Netto-Bevölkerungsgewinnen. Verluste ergaben sich hingegen per Saldo gegenüber dem Berliner Umland und den neuen Bundesländern.

Die Analyse der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen zeigt deutlich, dass Berlin größtenteils durch 18- bis unter 30-Jährige dazugewinnt. Seit Jahren werden hier per Saldo Gewinne von circa 32.000 bis 36.000 Menschen erzielt, so auch 2018. Kleine Zunahmen entfielen auf die 6- bis unter 18-Jährigen sowie die 30- bis unter 45-Jährigen. Im Gegensatz hierzu verlor Berlin 2018 mehrheitlich bei Kindern unter 6 Jahren, welche im Familienverbund vor Eintritt in das Schulleben die Stadt verlassen. Ebenfalls ein Verlust von mehr als 2.000 Personen wurde jeweils in den zwei ältesten Kategorien konstatiert.

Wichtig für das Markt- und Investitionsgeschehen ist der Blick auf die künftige Nachfrage. Hier zeichnet sich ein fortgesetztes Einwohnerwachstum ab. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 einen weiteren Einwohnerzuwachs von 7,5 % bzw. um rund 266.000 Personen. Alle zwölf Bezirke können demnach von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgehen.

2018 stieg die Zahl der Berliner Haushalte auf 2.026.300 an, wobei weiterhin knapp 81 % auf Ein- und Zweipersonenhaushalte entfielen. In rund 10 % der Haushalte lebten drei Personen, in 9 % mindestens vier Personen.

Die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens bestimmt maßgeblich die Handlungsmöglichkeiten der Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. 2018 lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin bei 2.100 EUR. Unterdurchschnittliche Mittelwerte wurden in Neukölln, Lichtenberg, Mitte, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg registriert. Der bezirkliche Spitzenwert wurde 2018 mit 2.400 EUR in Pankow erzielt. Etwa ein Viertel aller Berliner Haushalte verfügte 2018 über ein Haushaltseinkommen von unter 1.300 EUR netto im Monat, ein weiteres Viertel der Haushalte verfügte monatlich über 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR.

Die Arbeitslosenquote in Berlin erreichte im Oktober 2019 einen Stand von 7,8 % und verzeichnete somit einen minimalen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+0,1 Prozentpunkte). Räumlich zeigten sich einzelne Schwerpunkte mit Arbeitslosenquoten von über 9 %, so in Neukölln und Mitte. Unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten wurden hingegen in den östlichen Bezirken Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Trepow-Köpenick sowie in Steglitz-Zehlendorf verzeichnet.

Angebotsentwicklung

Bereits das dritte Jahr in Folge stagniert die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen auf einem Niveau von 24.000 bis 25.000 Wohnungen (2018: 24.218). Der überwiegende Teil entfiel dabei auch 2018 auf den Geschosswohnungsbau mit 81,0 %. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt seit 2009 kontinuierlich an und erreichte 2018 innerhalb der letzten 20 Jahre ein Rekordhoch von 16.706 fertiggestellten Wohnungen.

Auch hier dominierte mit rund drei Vierteln der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (12.858). Auch im Berliner Umland wird zunehmend gebaut, 2018 rund 7.400 neue Wohnungen. Mit mehr als 24.000 fertiggestellten Wohnungen befand sich die Bauaktivität der Hauptstadtregion 2018 auf einem neuen Höchstwert seit 1994.

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 anfänglichen 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 Wohnungsbauförderbestimmungen angepasst. Bis einschließlich 2019 wurden seit Wiederaufnahme der Neubau-Förderprogramme 11.728 geförderte Wohnungen bewilligt, wovon bereits 3.166 fertiggestellt sind (Stand: 31.12.2019). Hierzu gehören nahezu alle Wohnungen aus den Förderjahren 2014 und 2015. Die meisten geförderten Neubauwohnungen wurden in den Jahren 2014 bis 2018 in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick bewilligt. Mit einem Anteil von 87,9 % an den bewilligten Wohnungen dominierten die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen den Neubau geförderter Wohnungen. Klassifiziert nach Wohnungsgrößen wurden mit 72,3 % vor allem Ein- und Zweizimmerwohnungen bewilligt.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück, Neubau und Bestand) verzeichnen seit 2015 ein dynamisches Wachstum. Innerhalb von fünf Jahren hat sich der mittlere Kaufpreis eines Eigenheimes um rund 185.000 EUR bzw. 50,7 % erhöht. Im 4. Quartal 2019 wurde ein Medianpreis von 549.990 EUR für das gesamte Segment erreicht, was einem Anstieg von 10,3 % bzw. 51.390 EUR innerhalb eines Jahres entsprach. Innerhalb der Teilsegmente fand 2019 eine Annäherung der Kaufpreise für Bestandsobjekte an den Kaufpreis von neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern statt. Beide wiesen rund 550.000 EUR als mittleren Angebotskaufpreis aus. Die Preise für gebrauchte Eigenheime wiesen dabei die dynamischste Entwicklung auf. Innerhalb von fünf Jahren hat sich der mittlere Kaufpreis um 56,9 % bzw. 199.000 EUR erhöht. Eine nur leicht niedrigere Entwicklung zeigte sich auch bei neu erbauten Eigenheimen (55,4 % bzw. 196.000 EUR).

Markt für Eigentumswohnungen

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten (siehe unter „Mietwohnungsmarkt“) verzeichnete das dynamische Wachstum der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2019 keine Stagnation. Mit 4.777 EUR/m² (Neubau und Bestand) im 4. Quartal 2019 wurden 409 EUR/m² mehr aufgerufen als noch 2018. Dies entspricht einem Anstieg von 9,4 %. Im Vergleich zu 2015 mussten Erwerber einer 100 m² großen Eigentumswoh-

nung nur fünf Jahre später im Schnitt rund 150.000 EUR mehr zahlen. Der mittlere Angebotskaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im 4. Quartal 2018 bei 4.600 EUR/m², womit erneut ein Anstieg erzielt wurde (12,3 %). Die Preisentwicklung für neu errichtete Eigentumswohnungen verlief 2019 weniger dynamisch als im Bestand und in der Gesamtbetrachtung (+1,9 %). Gleichwohl wurde 2019 mit durchschnittlich 5.759 EUR/m² erneut ein Rekordwert in diesem Segment aufgerufen.

Mietwohnungsmarkt

Während die mittleren Angebotsmieten in Berlin seit Langem von einem dynamischen Anstieg geprägt waren, zeichnete sich 2019 eine beginnende Stagnation ab. Mit einer berlinweit erfassten Medianmiete von 10,45 EUR/m² wuchs diese im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,13 EUR/m² bzw. 1,3 % an. Die höchsten mittleren Angebotsmieten nach Baualter wurden bei den jüngsten, ab 2011 errichteten Wohnungen erzielt. Differenziert nach Wohnungsgröße waren mehrheitlich die kleinsten, gefolgt von den größten Wohnungen am teuersten. Im bezirklichen Vergleich setzten sich Mitte (13,45 EUR/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (13,01 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (12,62 EUR/m²) mit überdurchschnittlichen mittleren Angebotsmieten von den restlichen Bezirken ab. Die niedrigste mittlere Angebotsmiete wurden in Marzahn-Hellersdorf (7,90 EUR/m²) erfasst.

Erneut lagen 2019 mehr als zwei Drittel der Mietpreisangebote bei mindestens 9,00 EUR/m². Vor allem in den Innenstadtbereichen Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf erhöhte sich dieser Anteil auf weit über 80 %. Diese drei Bezirke wiesen auch die größten Anteile der teuersten Preisklasse von mindestens 14,00 EUR/m² auf. Im Gegensatz hierzu wurden berlinweit nur rund 10 % der Angebotsmieten mit unter 7,00 EUR/m² annonciert. In Marzahn-Hellersdorf lag deren Anteil immerhin bei 30 %, gefolgt von Lichtenberg mit 20 %. Die höchsten Angebotsmieten zeigten sich 2019 nahezu flächendeckend in der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings. Das mittlere Mietpreisniveau lag hier mit wenigen Ausnahmen bei 12,00 EUR/m² und mehr. Von den dynamischen Entwicklungen der Bundeshauptstadt wird auch das Berliner Umland beeinflusst. 2019 stieg der mittlere Mietpreis auf 9,47 EUR/m² an, mit Konzentrationen in den südwestlichen Gemeinden des Umlands.

SchwerpunkttHEMA: Wie wohnt Berlin? Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

Alle vier Jahre, zuletzt 2018, wird der Mikrozensus durch die Zusatzerhebung „Wohnen“ ergänzt, eine detaillierte Befragung über die Wohnsituation von 1.771.000 erfassten Berliner Haushalten. Das diesjährige SchwerpunkttHEMA beleuchtet wichtige Kennzahlen der Wohnraumversorgung, der Mietquotenbelastung und der Eigentümerstruktur, die sich aus dieser Erhebung ergeben.

2018 lebten 1.470.000 Haushalte zur Miete, nur 301.000 Haushalte wohnten in selbst genutztem Wohneigentum. Unter den Mieterhaushaltsgrößen dominierten die Einpersonenhaushalte (53,0 %), gefolgt von den Zweipersonenhaushalten (28,3 %). Dieses Bild wird durch die Art der Haushaltstypen weiter untermauert. Ebenfalls über die Hälfte entfiel auf Alleinstehende, gefolgt von kinderlosen Paaren. Ähnliche Anteile bezogen sich auf Alleinerziehende sowie Paare mit Kind(ern). Weiterhin hatte knapp die Hälfte aller Haushalte ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 EUR bis 3.200 EUR zur Verfügung. Rund ein Drittel der Haushalte lag darunter, während mehr als einem Fünftel monatlich mindestens 3.200 EUR zur Verfügung standen.

Die Wohnfläche eines Berliner Mieterhaushalts umfasste 66,6 m², auf eine Person entfielen dabei durchschnittlich 37,5 m². Beide Kennzahlen lagen über dem Bundesdurchschnitt. Allerdings leben in Berlin alleinerziehende Haushalte häufig auf besonders kleinen Wohnflächen, während ältere Haushalte deutlich öfter in größeren Wohnungen wohnen.

2018 wurden in Berlin durchschnittlich etwas mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete (bruttokalt) aufgebracht, immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen sogar bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Auf Ebene der Bezirke wurde der höchste Wert mit 46,2 % in Neukölln gemessen. Überdurchschnittliche Belastungen (ab 30 %) trafen die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen sowie allgemein Haushalte mit nur einem Einkommensbezieher. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendete mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf. Besonders aufschlussreich ist der Blick auf die jüngste Vergangenheit. Diejenigen Berliner Haushalte, die ihre aktuelle Wohnung erst nach 2015 bezogen haben, müssen deutlich häufiger Mietkostenbelastungen von mehr als 30 % bewältigen.

Blickt man auf das Wohneigentum, zeigen sich deutlich wachsende Anteile gegenüber der vorherigen Befragung von 2014: Allein in den vier Jahren zwischen beiden Erhebungen stieg der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen um fast ein Fünftel auf einen Anteil von nunmehr etwas über 17 % an. Mit wachsendem Alter zeigen sich dabei steigende Eigentümerquoten: Immerhin ein Viertel der über 65-Jährigen verfügt demnach über selbst genutztes Wohneigentum. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite zeigt deutlich, dass der Berliner Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen steht. Auf der einen Seite befindet sich ein wachsender Nachfrageüberhang, zusammengesetzt aus einem anhaltenden Bevölkerungswachstum (2014–2018: +5,0 %)

und einem vergleichsweise deutlich langsamer wachsenden Wohnungsbestand (2014–2018: +3,0 %). Hieraus ergab sich ein Nachfrageüberschuss von rund 145.000 fehlenden Wohnungen in Berlin 2018 (einschließlich Fluktuationsreserve). Neben der quantitativen Unterversorgung hat die Auswertung der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 ergeben, dass in Berlin gerade alleinerziehende Haushalte häufig auf besonders kleinen Wohnflächen lebten, während ältere Haushalte deutlich öfter in größeren Wohnungen wohnten. Das knappe Angebot wiederum wirkt sich auf die mittlere Angebotsmiete aus, welche im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 um ein Viertel anstieg. Die ortsübliche Vergleichsmiete, bei deren Berechnung sowohl bestehende als auch neu abgeschlossene Mietverträge einfließen, nahm im selben Betrachtungszeitraum um 15,2 % zu. Den steigenden Wohnkosten stehen dabei durchaus wachsende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner) gegenüber, das Wachstum lag mit 9,9 % jedoch bedeutend niedriger als die mittlere Angebotsmieten-Dynamik.

Zur Bewältigung des zunehmenden Nachfrageüberhangs forciert das Land Berlin weiterhin den Wohnungsneubau, was in jährlich steigenden Zahlen fertiggestellter Wohnungen mündet. 2018 wurden 16.706 Wohnungen errichtet sowie 24.218 Wohnungen zum Bau genehmigt. Der Fachkräftemangel und die hohe Auftragslage bringen die Bauwirtschaft jedoch an Kapazitätsgrenzen, was sich bremsend auf den Wohnungsmarkt auswirken kann. Der Bauüberhang lag 2018 auf dem Rekordniveau von über 64.000 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Trotz der weiterhin knappen Lage am Berliner Wohnungsmarkt zeichnen sich Entspannungen ab. Die seit vielen Jahren dynamisch steigenden Angebotsmieten wiesen 2019 erstmals eine Stagnation auf, indem sie nur 0,13 EUR/m² bzw. 1,3 % gegenüber dem Vorjahr anstiegen. Auch in anderen deutschen Großstädten zeigten sich 2019 bremsend wirkende Effekte. So flachte auch in München, Hamburg und Leipzig die Wachstumsdynamik der mittleren Angebotsmieten ab. In absoluten Zahlen positionierte sich Berlin erneut im Mittelfeld hinter München (17,83 EUR/m²), Hamburg (11,57 EUR/m²) und Köln (11,39 EUR/m²).

Trotz vielfältiger Anstrengungen, wie sie etwa in den Fertigstellungszahlen sichtbar werden, bleiben die Herausforderungen in Berlin groß. Es bleiben enorme Nachholbedarfe, bevor wieder von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. 2020 stehen dem Berliner Wohnungsmarkt außerdem tiefgreifende administrative Eingriffe bevor. Die Anpassungsreaktionen des Marktes auf den 2020 in Kraft getretenen Mietendeckel können derzeit allenfalls erahnt werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Veränderungen von Marktstrukturen und Verhaltensmustern der Akteure kontinuierlich und zeitnah zu erfassen, um die notwendigen Schlüsse für Wohnungs- und Baupolitik ziehen zu können.

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
Marie-Luise Hadlich
Telefon: +49 (0)30 / 2125-3902
E-Mail: marie-luise.hadlich@ibb.de

Vorstandsstab und 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
Julia Grünky
Julia Bela
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: wmb@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 Sophie Bors, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Die Kurzfassung des Wohnungsmarktberichtes 2019 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 2019, den ergänzenden Tabellenband 2019 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in englischer Sprache.

Stand: März 2020