



IBB Wohnungsmarktbericht 2020

Zusammenfassung

Geleitwort

Die Coronapandemie hat auch in Berlin das Leben von Grund auf verändert. Die Eindämmungsmaßnahmen haben viele Lebensbereiche verlangsamt und gleichzeitig schnelle, tiefgreifende Veränderungsprozesse notwendig gemacht. Dies hat die Bevölkerung und den Berliner Senat vor große Herausforderungen gestellt. Um die Mieterinnen und Mieter Berlins in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen, hat der Senat umfassende Maßnahmen erlassen, um den Mieterschutz zu verbessern und Wohnungsverluste zu vermeiden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verzichten daher vorübergehend auf Mieterhöhungen und finden kulante Lösungen bei Mietrückständen.

Auch im Jahr 2019 zieht Berlin weiter Menschen an, die Bevölkerung wächst, wenn auch mit einer deutlich geringeren Dynamik als in den Vorjahren. Berlin braucht weiterhin mehr bezahlbaren Wohnraum, um die Wohn- und Lebensqualität der Berliner Haushalte auch in Zukunft zu sichern. Die nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung der letzten Jahre konsequent weiterzuverfolgen, bleibt deshalb eine der wichtigsten Herausforderungen für den Berliner Senat. Seit Februar 2020 gilt der Mietendeckel für 1,5 Millionen Mietwohnungen, der Mieterhöhungen und Neuvertragsmieten begrenzt. Im November 2020 trat die zweite Stufe des Mietendeckels in Kraft, seitdem müssen überhöhte Mieten durch die Vermieter abgesenkt werden. Diese Regelung verschafft den Berliner Mieterinnen und Mietern eine Atempause. 2020 sind die Angebotsmieten erstmals seit Langem nicht gestiegen, sondern gesunken. Währenddessen bleibt der Neubau eines der wichtigsten Ziele, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. 2019 konnten – wie in den Vorjahren – wieder mehr als 20.000 neue Wohnungen genehmigt werden. Die Zahl der Fertigstellungen nimmt seit 2010 kontinuierlich zu und erreichte 2019 mit 18.999 fertiggestellten Wohnungen einen neuen Höchststand.

Das Schwerpunktthema dieses Berichtes lautet „30 Jahre gemeinsamer Berliner Wohnungsmarkt“. Das Kapitel betrachtet das seit der deutschen Einheit einzigartige Zusammenwachsen zweier Großstädte mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten zur heutigen Bundeshauptstadt. Anfang der 1990er Jahre hatte Berlin mit einem ausgeprägten Wohnungsmangel zu kämpfen. Durch Wegzüge ins Umland und hohe Neubauzahlen entstand dann bis zur Jahrtausendwende ein Überangebot an Wohnungen, das zu hohen Leerständen in vielen Bezirken führte. Durch eine deutlich wachsende Wirtschaft und sprunghaft gestiegene Zuzugszahlen in den letzten zehn Jahren hat sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wieder stark angespannt.

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2020 zeigt viele aktuelle Herausforderungen für den Wohnungsmarkt auf, erlaubt aber auch einen Rückblick auf die wechselvollen Entwicklungen der letzten 30 Jahre, die Berlin erlebt hat. Die Zahlen der letzten zehn Jahre bestätigen, dass die vom Senat beschlossenen Maßnahmen zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes dringend notwendig sind und zu wirken beginnen.



Sebastian Scheel

Senator für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sebastian Scheel'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Vorwort

Große Herausforderungen prägten den Berliner Wohnungsmarkt auch im Jahr 2020. Die Coronakrise und die damit einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen beeinflussten sowohl die Nachfrage als auch das Angebot am Markt. Das neue „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“, kurz: „Mietendeckel“, führt darüber hinaus seit Februar 2020 zu einer Begrenzung der Neu- und Wiedervermietungsflächen; seit November 2020 gilt dies ebenso für Bestandsflächen, was auch zu Absenkungen in beträchtlichem Umfang geführt hat. Der Wohnungsmarktbericht 2020 ist also im Kontext besonderer Zeiten entstanden.

Dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 den Spitzenwert von 19.000 Wohnungen erreichte, ist ein ermutigendes Zeichen. In den vergangenen 30 Jahren wurden nur im Jahr 1997 mehr Wohnungen innerhalb eines Jahres fertiggestellt. Die starke Bauaktivität der letzten Jahre hält demnach an, durchschnittlich wurden rund fünf Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet. Mit etwas Sorge blicken wir auf die Entwicklung der Baugenehmigungen und verbinden das mit der Hoffnung, dass die Zahlen dort wieder steigen werden.

In den zurückliegenden Jahren stiegen die Angebotsmieten am Berliner Wohnungsmarkt stetig an. Ausgelöst wurde diese Entwicklung durch ein zunehmend knapper werdendes Wohnungsangebot. Nach einer kurzen Verschnaufpause 2019 sank der Median der Angebotsmieten 2020 in Berlin erstmals seit mehreren Jahren und erreichte ein Niveau von 10,14 EUR/m² (-0,31 EUR/m²). Gleichzeitig wurde ein deutlicher Rückgang der Angebote festgestellt, der insbesondere das Bestandssegment betraf.

Gerade in außergewöhnlichen Zeiten lohnt es sich, einmal zurückzublicken. So geht das diesjährige Schwerpunktthema des Reports auf die Entwicklungen seit der Wiedervereinigung des Wohnungsmarktes der Bundeshauptstadt 1990 ein. 41 Jahre lang waren die beiden Wohnungsmärkte durch unterschiedliche politische, wirtschaftliche und soziale Voraussetzungen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR geprägt. Der Fall der Mauer und das Zusammenwachsen der beiden Stadthälften erforderten eine Vielzahl an Anpassungs- und Reaktionsprozessen, wie sie kein anderer Wohnungsmarkt im wiedervereinigten Deutschland erlebte. Umso mehr Beachtung verdient das, was auf dem Wohnungsmarkt der Hauptstadtregion, die sich zunehmend positiv entwickelt hat, erreicht wurde.

2020 war für den Berliner Wohnungsmarkt ein spannendes Jahr, und die strukturellen Voraussetzungen lassen erwarten, dass die Herausforderungen 2021 nicht weniger werden. Abgesehen von den Auswirkungen der Coronakrise, die sich in ihrer Vielfalt bisher kaum abschätzen lassen, wird zweifellos der Mietendeckel die Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt weiter beschäftigen. Solange die hier anstehenden juristischen Entscheidungen nicht abschließend fallen, wird das Gesetz mit Unsicherheiten behaftet sein. Es bleibt somit auch 2021 wichtig, die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt genau im Blick zu behalten. Der Wohnungsneubau muss vorangebracht werden, insbesondere die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. Wir als IBB werden hier weiter, zum Beispiel durch den IBB Wohnungsneubaufonds, unseren Beitrag leisten.

Wir wünschen Ihnen mit dem neuen IBB Wohnungsmarktbericht 2020 eine aufschlussreiche Lektüre. Machen Sie sich ein eigenes Bild über die aktuellen und künftigen Entwicklungen sowie Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes und vor allem – bleiben Sie gesund!



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

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

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2019	Veränderung gegenüber 2018	Trendpfeil 2021
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2015 = 100), preisbereinigt	123,0	+3,1 %	↘
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	7,8	–0,3 %-Punkte	↗
Preisindex für Verbraucherpreise (2015 = 100)	105,3	+1,4 %-Punkte	↗
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.646	+4,9 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	118,9	+5,4 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.669.491	+0,7 %	↗
Zahl der Haushalte	2.033.700	+0,4 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,8	+0,3 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	52,9	±0,0 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	12,1	–0,9 %-Punkte	↗
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR	2.175	+3,6 %	→
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.968.315	+1,0 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.658.300	+0,8 %	→
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG)	95.723	–2,2 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	18.999	+13,7 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	16.769	+17,0 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	22.524	–7,0 %	→
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	19.499	–6,0 %	→
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	–0,4 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,2	±0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,2	+0,4 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	107,1	+1,4 %	→
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	103,4	+0,7 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)*	10,14	–3,0 %	↘
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (in EUR/m ² Wohnfläche)*	4.975	+7,4 %	↗

*Auswertungszeitraum: 2020, Veränderung zu 2019; Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; VALUE Marktdatenbank

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

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2020

Die Wohnungspolitik 2020 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Februar 2020	<p>Umwandlungsverordnung 2020 erlassen. Demnach darf in sozialen Erhaltungsgebieten Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden.</p> <p>Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung tritt in Kraft (sog. „Mietendeckel“): Ab dem 23. Februar werden die Mieten von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen eingefroren. Bei Wiedervermietung darf nur die Stichtagsmiete, maximal jedoch die festgelegte Mietobergrenze verlangt werden.</p>
März 2020	<p>„Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlust“ beschlossen: Aufgrund der Coronakrise hat der Berliner Senat umfassende Maßnahmen des Mieterschutzes erlassen. Bis Ende März 2021 sind Mieterhöhungen bei städtischen Gesellschaften ausgeschlossen. Ebenso dürfen keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen ausgesprochen und Räumungen durchgeführt werden. Eine Verlängerung über März 2021 hinaus ist möglich.</p> <p>Mietenkonzept 2020 beschlossen: Die zum 1. April anstehenden planmäßigen Mieterhöhungen im geförderten Wohnungsbau werden für 2020 und 2021 ausgesetzt.</p>
April 2020	<p>Verfahrensvereinfachungen beim Wohngeld beschlossen: Um die Berliner Haushalte in der Coronakrise zu unterstützen, empfiehlt der Senat eine automatisierte Verlängerung der Bewilligungszeiträume auslaufender Bewilligungen um sechs Monate.</p> <p>Berlin verabschiedet Gesetzentwurf zur Änderung der Bauordnung.</p>
Mai 2020	<p>Der Senat verlängert die Berliner Mietpreisbremse bis Mai 2025.</p>
August 2020	<p>Katrin Lompscher erklärt ihren Rücktritt vom Amt der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Nachfolge tritt Sebastian Scheel an. Wenke Christoph wird neue Staatssekretärin für Wohnen.</p>
September 2020	<p>Die landeseigenen Wohnungsbestände sind seit 2011 um 70.000 Wohnungen gewachsen.</p>
November 2020	<p>Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien.</p> <p>Mietendeckel: Ab dem 23. November müssen Vermietende die Bestandsmieten auf die festgelegten Obergrenzen absenken. Hierfür steht der Mietendeckelrechner und ein erweitertes Infopaket zur Verfügung.</p>
Dezember 2020	<p>Gemeinsame Erklärung für ein Achsenentwicklungskonzept Pankow-Wandlitz unterzeichnet</p> <p>Erster öffentlicher Bericht zur wirtschaftlichen Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins durch die Wohnraumversorgung (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts vorgelegt</p> <p>Bewilligung von 3.764 Wohnungen im Rahmen der sozialen Neubauförderung (IBB Wohnungsneubaufonds)</p>

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Publikation in der Folge darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf jegliches Geschlecht in gleicher Weise.

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Die Bauwirtschaft weiterhin an der Kapazitätsgrenze

Die Coronakrise trifft auch die Wirtschaft der Bundeshauptstadt stark. Die Eindämmungsmaßnahmen – in Form von Schließungen, Homeoffice und Homeschooling – stoppten den langjährigen konjunkturellen Aufschwung und ließen das BIP um circa 5 % im Jahr 2020 sinken. Die Soloselbstständigen und Unternehmen mit unter 100 Arbeitskräften, die für die attraktive Berliner Mischung verantwortlich sind, stehen vor großen Existenzproblemen und konnten nur durch umfangreiche Hilfspakete aufgefangen werden. Inwiefern die Pandemie Druck vom Wohnungsmarkt nehmen kann, wird sich erst in den kommenden Monaten zeigen. Der deutliche Rückgang des Bevölkerungswachstums kann zwar die zusätzliche Nachfrage begrenzen, gleichzeitig arbeitet die Baubranche jedoch an ihrer Kapazitätsgrenze. Sie erzielt 2020 mit 1,7 Mrd. EUR das höchste Auftragsvolumen seit 20 Jahren und liegt damit auf Rekordniveau. Hinzu kommen steigende Baukosten, komplexere Bauvorschriften und schwieriger zu erschließende Grundstücksflächen. Der Immobilienmarkt verzeichnet, insbesondere beim Flächenumsatz, jedoch weiterhin nachlassende Dynamiken.

Nachfrageentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Berlin stieg auch in 2019 weiter an, mit einem Zuwachs von nur noch 24.665 Personen wurde das langjährige Niveau von über 30.000 Personen jedoch deutlich unterschritten. Zum Jahresende 2019 lebten 3.669.491 Menschen in Berlin. Hierfür war weiterhin vordergründig der Zuzug von außen verantwortlich, wobei die Bundeshauptstadt seit 2007 zusätzlich auch durch einen natürlichen Geburtenüberschuss wuchs. Der Außenwanderungssaldo, der sich aus der Differenz zwischen Fort- und Zuzügen ergibt, ist seit der Jahrtausendwende positiv und erreichte im von Sondereffekten betroffenen Jahr 2016 einen Höhepunkt von weit über 50.000 Personen. Seit 2017 verzeichnet die Bundeshauptstadt wieder sinkende Außenwanderungsgewinne. Dieser Trend setzte sich 2019 mit einem deutlichen Rückgang auf nur noch 23.231 Personen weiter fort. Im Vorjahr lag der Gewinn noch bei knapp 30.000 Personen.

Die differenzierte Betrachtung der Wanderungssalden verdeutlicht die Bedeutung des Auslandes für die Bevölkerungsentwicklung Berlins. Auch 2019 hat die Berliner Bevölkerung vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland gewonnen (+30.104). Die Personen kamen dabei mehrheitlich aus Indien, Türkei, USA, Großbritannien, Italien und Russland. Weitere Nettogewinne wurden auch gegenüber den alten Bundesländern erfasst. Verluste verzeichnete Berlin hingegen gegenüber dem Umland und den neuen Bundesländern.

Die Analyse der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen zeigt deutlich, dass Berlin größtenteils durch die 18- bis unter 30-Jährigen dazugewinnt. Seit Jahren werden hier per saldo Zuwächse von circa 32.000 bis 36.000 Menschen erzielt, so auch 2019. Kleine Zunahmen entfielen ebenso auf die 6- bis unter 18-Jährigen. In den Altersgruppen ab 30 Jahren wurden 2019 jedoch durchgängig Verluste erfasst. Die größten Verluste entfielen auf die Altersgruppe der 45- bis unter 65-jährigen sowie die jüngste und die älteste Altersgruppe. Kinder unter sechs Jahren verlassen die Stadt dabei im Familienverbund vor Eintritt in das Schulleben.

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 4,7 % bzw. um rund 176.900 Personen. Pankow profitiert am ehesten mit einem Wachstum von 11 %, während in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf nur noch ein Wachstum von unter 1 % erwartet wird. Die weiteren Bezirke positionieren sich innerhalb dieser Spanne.

Die Zahl der Berliner Haushalte stieg 2019 auf 2.033.700 an, womit sich der dynamische Anstieg der vergangenen Jahre ausbremste. Mit knapp 81 % entfiel der dominierende Teil erneut auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Nur rund jeder zehnte Haushalt lebte zu dritt, ein ähnlicher Anteil zeigte sich auch bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

Die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens bestimmt maßgeblich die Handlungsmöglichkeiten der Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. 2019 lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin bei 2.175 EUR. Auf bezirklicher Ebene zeigten sich deutliche Unterschiede. In Pankow wurde mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.550 EUR der höchste Wert erzielt, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 2.500 EUR. In den Bezirken Neukölln, Lichtenberg, Mitte, Spandau, und Friedrichshain-Kreuzberg wurden Werte unterhalb dem Mittel der Gesamtstadt registriert. Der bezirkliche Spitzenwert wurde 2018 mit 2.400 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 hatte monatlich 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR zur Verfügung.

Die Arbeitslosenquote in Berlin erreichte im Oktober 2020 einen Stand von 10,2 % und verzeichnete somit einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+2,4 Prozentpunkte). Dies ist vor allem im Kontext der Coronakrise zu sehen und bildet somit erste Auswirkungen der Pandemie ab. Räumlich zeigten sich Schwerpunkte mit Arbeitslosenquoten von über 13 % in Neukölln und Mitte, womit insbesondere die Bezirke von den Auswirkungen der Pandemie getroffen wurden, die bereits zuvor hohe Durchschnittswerte aufwiesen. Unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten wurden hingegen in den östlichen Bezirken Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick sowie in Steglitz-Zehlendorf verzeichnet. Um die Auswirkungen der Pandemie weiter zu kontextualisieren, wurden auch die Zahlen der Personen in Kurzarbeit ausgewertet. Während im Februar 2020 nur 7.600 Personen in Kurzarbeit waren, stieg die Zahl der Betroffenen im April 2020 auf 240.300 Personen.

Angebotsentwicklung

Bereits seit 2015 werden in Berlin jährlich mehr als 20.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. 2019 lag die Summe der zum Bau genehmigten Wohnungen bei 22.524, womit in etwa der Wert von 2015 erreicht wurde. Gegenüber dem Vorjahr wurde erneut ein leichter Rückgang registriert. Der überwiegende Teil entfiel dabei auch 2019 auf den Geschosswohnungsbau mit 80,3 %. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt seit 2010 kontinuierlich an und erreichte 2019 den Stand von 18.999 fertiggestellten Wohnungen. Dies war der höchste Stand seit 1997. Auch hier dominierte mit einem Anteil von rund 81 % der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (15.376). Die hohe Bauaktivität zeigt sich auch in der Fertigstellungsquote: 2019 wurden erstmals seit der Jahrtausendwende rund fünf Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Auch im Berliner Umland wird zunehmend gebaut, 2019 rund 7.000 neue Wohnungen. Mit rund 26.000 fertiggestellten Wohnungen befand sich die Bauaktivität der Metropolregion 2019 auf einem neuen Höchstwert.

Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen belief sich 2019 in Berlin auf 186.906 Wohnungen. Dies entsprach einem Anteil von 11,3 % des Mietwohnungsbestandes (2018: 11,7 %). Auf bezirklicher Ebene zeigten sich Schwerpunkte des geförderten Wohnungsbestandes im Südosten sowie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit Anteilen von mindestens 12 %, in Marzahn-Hellersdorf und

Lichtenberg sogar über 17 %. Im Gegensatz hierzu wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und vor allem Reinickendorf unterdurchschnittliche Anteile von unter 7 % konstatiert.

In Berlin lag der Bestand an geförderten Mietwohnungen nach WoBindG und WoFG 2019 bei 95.723 Wohnungen, womit seit 2010 ein Rückgang um 57.151 Wohnungen verzeichnet wurde. Der überwiegende Teil entfiel dabei mit rund 85 % auf gebundene Wohnungen mit Anschlussförderung. Um den Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf einem Niveau von 100.000 Wohnungen zu halten, werden seit 2014 auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Förderprogramm IBB Wohnungsneubaufonds neue geförderte Wohnungen realisiert. 2019 wurden insgesamt 8.329 Wohneinheiten bewilligt, wovon 3.764 Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen waren. Dies entsprach einem Anteil von 45,2 %. Zu Beginn der Neubauförderung 2014 lag der Anteil noch bei 29,8 %. Im gesamten Betrachtungszeitraum 2014 bis 2020 wurden durch die Investitionsbank Berlin 35.785 Wohnungen (mit und ohne Förderung) bewilligt.

Dem absehbaren Rückgang an geförderten Wohnungen soll laut aktueller Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 2029 die Förderung von rund 46.600 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entgegengesetzt werden.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück, Neubau und Bestand) verzeichnen seit 2016 ein dynamisches Wachstum. Innerhalb von fünf Jahren hat sich der mittlere Kaufpreis eines Eigenheimes um rund 218.000 EUR bzw. 57 % erhöht. Im 4. Quartal 2020 wurde ein Medianpreis von 600.000 EUR für das gesamte Segment erreicht, was einem Anstieg von 9 % bzw. 50.010 EUR innerhalb eines Jahres entsprach. Keine Unterschiede zeigten sich erneut in den Teilssegmenten Neubau und Bestand in 2020. Beide wiesen rund 600.000 EUR als mittleren Angebotskaufpreis aus. Die Preise für gebrauchte Eigenheime wiesen dabei eine dynamischere Entwicklung auf. Innerhalb von fünf Jahren hat sich der mittlere Kaufpreis um 62 % bzw. 229.100 EUR erhöht. Eine nur leicht niedrigere Entwicklung zeigte sich auch bei neu erbauten Eigenheimen (51 % bzw. 202.000 EUR).

Markt für Eigentumswohnungen

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten verzeichnete das dynamische Wachstum der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2020 keinen Rückgang. Mit 5.083 EUR/m² (Neubau und Bestand) im 4. Quartal 2020 wurden 307 EUR/m² mehr aufgerufen als noch 2019. Dies entspricht einem Anstieg von 6,4 %, womit sich die Wachstumsdynamik der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen leicht ausbremst. Im Vergleich zu 2016 mussten Erwerber einer 100 m² großen Eigentumswohnung nur fünf Jahre später im Schnitt rund 188.000 EUR mehr zahlen. Der mittlere Angebotskaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im 4. Quartal 2019 bei 4.849 EUR/m², womit die Kaufpreise für Bestandsobjekte seit 2016 um 62 % angestiegen sind. Die Preisentwicklung für neu errichtete Eigentumswohnungen verlief 2020 weniger dynamisch als im Bestand. Gleichwohl wurde 2020 mit durchschnittlich 5.930 EUR/m² erneut ein Rekordwert in diesem Segment aufgerufen.

Mietwohnungsmarkt

Die Berliner Mietpreise wurden 2020 auch durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG), kurz „Mietendeckel“, beeinflusst. Seit dem 23. Februar 2020 dürfen Neu- und Wiedervermietungsflächen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten, seit dem 23. November gilt dies auch für Bestandsmieten. Inwiefern sich diese Entwicklung in den analysierten Marktdaten abbildet, bleibt abzuwarten. Das Konzept der Schattenmiete – die Ausweisung eines zusätzlichen Mietpreises, welcher bei Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels in Kraft tritt – zeigt sich nicht nur bei Abschluss eines Mietvertrages, sondern bereits bei Inserierung auf den gängigen Vermietungsportalen. Die diesjährige Analyse der Angebotsmieten weist somit in großem Maße Schattenmieten aus und nicht die zulässige Miete nach Mietendeckel.

In Berlin wurde 2020 eine mittlere Angebotsmiete von 10,14 EUR/m² ermittelt, was einem Rückgang von 0,31 EUR/m² entsprach. Nach einem jahrelangen kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten und einer kurzen Verschnaufpause im Jahr 2019 zeigte sich somit 2020 ein erster Rückgang der mittleren Angebotsmieten. Diese Entwicklung spiegelte sich jedoch nur bedingt in den beiden Teilsegmenten Neubau und Bestand

wider. Während die mittlere Angebotsmiete im Bestand erstmals seit 2017 wieder unter 10,00 EUR/m² sank, stiegen die angebotenen Neubaumieten mit einem Plus von 1,22 EUR/m² gegenüber 2019 deutlich an (2020: 15,26 EUR/m²). Die erfassten Angebotsmieten müssen im Kontext eines deutlichen Rückgangs der Inserate interpretiert werden. Während 2019 noch über 50.000 Inserate ausgewertet wurden, lag die Summe 2020 nur noch bei rund 33.000 Angeboten.

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 (13,70 EUR/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (13,11 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (12,38 EUR/m²) mit überdurchschnittlichen mittleren Angebotsmieten von den restlichen Bezirken ab. Die niedrigste mittlere Angebotsmiete wurde in Marzahn-Hellersdorf (8,02 EUR/m²) erfasst.

Die Preisstruktur differenzierte sich auch 2020 deutlich aus. Rund 27 % der Angebote wurden für unter 8 EUR/m² inseriert, 6 % sogar für unter 6 EUR/m². Auf bezirklicher Ebene wurden überdurchschnittliche Anteile im Preissegment bis unter 8 EUR/m² von bis zu 49 % in Marzahn-Hellersdorf, Spandau, Lichtenberg und Reinickendorf erzielt. In den Innenstadtbezirken war dieses Preissegment dagegen unterrepräsentiert. Auf der anderen Seite wurden 2020 rund 15 % der Wohnungen für mindestens 16,00 EUR/m² angeboten. In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden sogar Anteile von bis zu 37 % erfasst.

Die höchsten Angebotsmieten zeigten sich 2020 nahezu flächendeckend in der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings. Das mittlere Mietpreisniveau lag hier flächendeckend bei 12,00 EUR/m². In Gebieten um den Kurfürstendamm, in Mitte, in Prenzlauer Berg etc. vielfach sogar bei mindestens 13,00 EUR/m². Von den dynamischen Entwicklungen der Bundeshauptstadt wird auch das Berliner Umland beeinflusst. 2020 stieg der mittlere Mietpreis auf 9,89 EUR/m² an, mit Konzentrationen in den südwestlichen Gemeinden.

Schwerpunktthema: 30 Jahre gemeinsamer Wohnungsmarkt

Das Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichtes 2020 widmet sich den Marktentwicklungen seit der deutschen Einheit, die nunmehr 30 Jahre zurückliegt. Die Analyse langer Zeitreihen weitet die Perspektive auf z. T. gänzlich anders gelagerte Herausforderungen, die den Berliner Wohnungsmarkt in dieser Epoche betrafen. Die Folgen dieser einmaligen Konstellation zweier zusammenwachsender Großstädte und ihrer zuvor eigenständigen Wohnungsmärkte sind in Teilen bis heute spürbar. Die Vielzahl an Anpassungs- und Reaktionsprozessen nach der Wiedervereinigung erlebte so sonst kein Wohnungsmarkt in Deutschland.

Insgesamt zeigen die letzten 30 Jahre eine hohe Wandlungsdynamik und zugleich eine wachsende Verflechtung mit dem Umland. Orientierung und Neuordnung beeinflussten zunächst die Entwicklungen zu Beginn der 1990er Jahre, verbunden unter anderem mit einem ausgeprägten Wohnungsmangel in der gesamten Stadt. Zugleich setzte eine regelrechte „nachholende Suburbanisierung“ in das Umland ein. Eine Phase der Konsolidierung mit erhöhter Neubauaktivität mündete ab Ende der 1990er Jahre in einer faktischen Überversorgung mit erheblichen Wohnungsleerständen und Bevölkerungsverlusten. Auf die frühen 2000er Jahre, in denen der Wohnungsmarkt weitgehend entspannt war, folgten zunächst moderate, dann sprunghafte Zuzugszahlen, die das Wohnungsmarktgeschehen zuletzt prägten. Von der kurzen Phase Ende der 1990er Jahre abgesehen, hat Berlin offenkundig immer mehr Anziehungskraft entfaltet – für Menschen aus Deutschland, vor allem aber aus ganz Europa und darüber hinaus.

Diese Anziehungskraft wirkt zumeist auf jüngere Menschen. Gleichwohl ist die Zahl der Menschen im Rentenalter, die in Berlin leben, gegenüber 1990/1991 um mehr als 250.000 gestiegen. Die Gruppe der 6- bis unter 18-Jährigen hat hingegen nach einem Tief in der Zeitspanne von 2005 bis 2015 mit rund 378.800 Menschen wieder fast das Ausgangsniveau zu Beginn der 1990er Jahre erreicht, und die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen hat seit dem Jahr 2010 stetig zugenommen.

Die Mietspiegelwerte des gesamten Berliner Wohnungsmarktes haben sich seit dem Jahr 1990 kontinuierlich nach oben entwickelt. Ausgehend von einem sehr niedrigen mittleren Wert von umgerechnet 3,11 EUR/m² wurde 2019 ein Durchschnittswert von 6,72 EUR/m² erzielt.

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Die erheblichen Herausforderungen für Berlin bestehen fort, aber es sind signifikante Verbesserungen feststellbar, wie die wachsenden Fertigstellungszahlen und das Abflachen der Preisdynamik. Das mit Sondereffekten einhergehende Sinken der Angebotszahlen im Allgemeinen parallel zu einer Stagnation der Angebotspreise bleibt sorgfältig zu beobachten. Nicht zu vernachlässigen sind darüber hinaus die Anpassungen des Marktes aufgrund der Einführung des Mietendeckels sowie die Auswirkungen der Coronapandemie auf den Wohnungsmarkt, die noch nicht abschließend bewertet werden können. Es bleibt daher abzuwarten, wie nachhaltig sich diese starken externen Einflüsse auf die Strukturen von Angebot und Nachfrage in den kommenden Jahren in Berlin auswirken werden.

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
Corinna Renn
Telefon: +49 (0)30 / 2125-2625
E-Mail: corinna.renn@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
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

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 2020 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 2020, den ergänzenden Tabellenband 2020 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in englischer Sprache.

Stand: März 2021