

In Berlin fehlen insbesondere Mietwohnungen im mittleren, unteren und im preisgebundenen Segment.



FOTO: MISTERLAD/ADOBE STOCK.COM

IBB Wohnungsmarktbarometer 2021

Kein Heim in der Hauptstadt

In Berlin bleiben Miet- und Eigentumswohnungen ein knappes Gut. Und besser wird es nicht: Bauland fehlt, es gibt Widerstände gegen Bauvorhaben und die Corona-Krise verschärft die Engpässe im Baugewerbe.

Der Berliner Wohnungsmarkt steht auch 2021 durch die anhaltende Corona-Krise und den zunehmenden Anpassungsdruck an den Klimaschutz vor neuen Herausforderungen. Das ist das wesentliche Ergebnis des diesjährigen IBB Wohnungsmarktbarometers der Berliner Investitionsbank, in dem erneut über 200 Expertinnen und Experten ihre Einschätzung zum Berliner Wohnungsmarkt abgegeben haben. Bewertet wurden die aktuelle Marktlage, die Anforderungen und Probleme des Wohnungsmarktes, das Investitionsklima, die Auswirkungen der Corona-Krise und mögliche Hemmnisse auf dem Berliner Markt bei Klimaanpassungsmaßnahmen. Die Befragung fand im Frühsommer 2021 statt. Das Ergebnis des Volksentscheids vom 26. September 2021 zur Enteignung großer Wohnungskonzerne fand deshalb noch keine Berücksichtigung.

„Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 zeigt, dass die Marktsituation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist“, sagt Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der IBB. „Insbesondere das mittlere, untere und das mietpreisgebundene Preissegment sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen. Auch beim Wohneigentum trübt sich die Marktlage im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Angebotsdefiziten stärker ein. Perspektivisch wird im Wohneigentum insgesamt allenfalls von einer leicht-

ten Annäherung des benötigten Angebots an die vorhandene Nachfrage ausgegangen.“

Durchschnittliches Investitionsklima im Neubau und Bestand

Die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen werden weiterhin als am schlechtesten wahrgenommen. Was den Neubau von Eigentumswohnungen betrifft, so sehen die Befragten hier das Investitionsklima in allen Bezirken als durchschnittlich bis sehr gut an. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich damit die Einschätzungen stadtübergreifend hin zu einer leicht überdurchschnittlichen Einschätzung angeglichen. In den nächsten drei Jahren erwarten die Expert:innen für den Neubau von Eigenheimen und den Neubau von Eigentumswohnungen eine Verschlechterung des Investitionsklimas. Die Marktbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums in den Berliner Bezirken werden von den Fachleuten, entsprechend des Vorjahres, weitestgehend als durchschnittlich bewertet.

Es fehlen große Wohnungen für Familien und WGs

Die größten aktuellen Probleme sehen die Befragten im Umfeld rund um den Wohnungsneubau. Zu wenig geeignetes Bauland, Widerstand gegen neue Bauvorhaben sowie eine

immer noch zu geringe Bautätigkeit sind die Themen, die am häufigsten genannt werden. Auch werden die Verringerung der Sozialwohnungsbestände, die vergleichsweise geringe Anzahl an großen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften und die steigenden Nettokaltmieten als wesentliche Probleme angesehen.

Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie wurden die Fachkundigen erneut um ihre Einschätzungen zu den Auswirkungen der Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt in den nächsten zwei Jahren gebeten. Dabei wird deutlich, dass die Teilnehmenden eine deutliche Zunahme der Engpässe bei Baukapazitäten und der Wohn- und Mietbelastungsquote sowie eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen erwarten.

Zur stärkeren Einbindung des Themas Klimawandel und Klimaanpassungsmaßnahmen wurden die Fachkundigen im IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 gefragt, ob sie Hindernisse bei der Umsetzung des Klimaschutzes sehen. Rund zwei Drittel sehen insbesondere im Bereich der Kosten eine große Herausforderung. So hebt die Mehrheit der Befragten Schwierigkeiten der Vereinbarkeit der Kosten des Klimaschutzes mit der Bereitstellung kostengünstiger Mieten hervor. Zusätzlich wurden die bereits in den letzten Jahren steigenden Baukosten, der Fachkräftemangel sowie eine lange Umsetzungsdauer der geforderten Maßnahmen als weitere Hürden genannt.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 steht unter der Adresse www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer zur Verfügung. (Red.)

