

IBB-Wohnungsmarktbericht 2016 - Mieten und Preise kennen nur eine Tendenz: nach oben

Berliner Zahl des Tages: 31.880 Euro. Das ist der Quadratmeterpreis für eine noch in Bau befindliche Neubauwohnung in der Wilhelmstraße (Bezirk Mitte), die ein in Düsseldorf lebender Russe für insgesamt 12 Mio. Euro gekauft haben soll. Das Bonmot des Tages:

Hoffentlich hat er noch genug Geld übrig für die Zweitwohnungssteuer, die hat der Senat nämlich gerade verdreifacht.

Die **Investitionsbank Berlin IBB** hat gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ihren Wohnungsmarktbericht 2016 präsentiert. Die Zahlen sind wieder ernüchternd. Dem Bericht zufolge lag die Medianmiete (netto kalt) im Jahr 2016 bei 9,07 Euro/qm. Das entspricht einer Steigerung von rund 3% gegenüber 2015. Auch Eigenheime wurden teurer. So legte der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Laufe des vergangenen Jahres gegenüber dem Vorjahr um 7,1% zu und lag im vierten Quartal 2016 bei 375.000 Euro. Der Preis für Eigentumswohnungen lag Ende des Jahres bei 3.538 Euro/qm und pendelte sich damit in etwa auf dem Niveau vom Jahresanfang ein. Eine Eigentumswohnung ist damit pro Quadratmeter doppelt so teuer wie noch 2009.

Nach wie vor ziehen immer mehr Menschen nach Berlin. So erreichte die Einwohnerzahl mit 3,52 Mio. Personen Ende 2015 den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Insgesamt kamen seit 2011 über 190.000 Menschen hinzu - aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und vor allem durch Wanderungsgewinne. Allein diese zusätzliche Bevölkerung übertrifft die Einwohnerzahl der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam deutlich.

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, will, dass Wohnen bezahlbar bleibt für jedermann: „Nur die Wege dahin muten an wie aus der Zeit gefallen. „Als Sofortmaßnahme hat das Land daher die jährlichen Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau ausgesetzt. Bis 2021 sollen die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um 55.000 Wohnungen wachsen. Mindestens 30.000 davon werden neu gebaut. Auch für die privaten Investoren bieten die gültigen Förderkonditionen einen attraktiven Rahmen für den Bau preiswerter und bezahlbarer Wohnungen.“ Dabei sollen auch mehr Berliner Anspruch auf einen WBS (Wohnberechtigungsschein) haben. Gegenwärtig werden die Einkommensgrenzen dafür überprüft, angedacht ist eine Erhöhung um 20%. Dann hätten 63% der Berliner einen Anspruch. Der WBS ist Voraussetzung für Sozialwohnungen. Auch städtische Gesellschaften müssen 60% ihrer frei werdenden Wohnungen an Geringverdiener mit WBS vergeben.

Dr. Matthias von Bismarck-Osten, Generalbevollmächtigter der IBB: „Die starke Nachfrage am Wohnungsmarkt führt zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Wir sehen jedoch auch, dass das Wohnungsangebot kontinuierlich wächst. Über 10.722 Fertigstellungen 2015 und Baugenehmigungen für weitere 25.063 im Jahr 2016 (Vorjahr: 22.365) zeigen den enormen Wachstumsschub, der - mit einiger zeitlicher Verzögerung - nun auch auf der Angebotsseite zu verzeichnen ist. Für 2016 erwarten wir ca. 15.000 Fertigstellungen.“ Ein Mangel, den auch die IBB zugeben musste: Wenig aussagekräftig sind die Zahlen in Bezug auf die Bautätigkeit der einzelnen Akteure, denn noch bis vor einem Jahr stellten die Privaten wesentlich mehr Wohnungen fertig als die sechs städtischen Gesellschaften.

Auch das ist positiv: „Eine Immobilienblase können wir nicht erkennen. Blasen entstehen durch viel heiße Luft. Im Berliner Wohnungsmarkt ist aber keine heiße Luft, sondern es besteht ein konkreter Nachfrageüberhang, vor allem im unteren und mittleren Preissegment“, so von Bismarck-Osten. Anders als noch vor einigen Jahren entsteht neuer Wohnraum inzwischen überwiegend im Geschosswohnungsbau, auf den zudem 70% der aktuellen Baugenehmigungen entfallen. „Angesichts der hohen Zahl an Baugenehmigungen gehen wir grundsätzlich von einer Fortsetzung der Steigerungsraten im Wohnungsbau aus“, so der Generalbevollmächtigte.

Noch schneller als der Neubau von Wohnungen steigt die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Mit berlinweit 17.331 Wohneinheiten wurden allein im Jahr 2015 mehr Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt als durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr zusätzlich entstanden sind - ein Umstand, den die Senatorin glaubt, neben Mietpreibremse und WBS durch immer neue Ausweisungen von Kiezen als Milieuschutzgebiete stoppen zu können.

Die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt wird nicht zuletzt auch durch das immer niedrigere Umzugsgeschehen in der Stadt dokumentiert. So halbierte sich die Umzugshäufigkeit in den letzten 20 Jahren auf inzwischen weniger als 8%. Auswertungen des diesjährigen Report-Schwerpunktthemas „Wanderungen“ verdeutlichen darüber hinaus, dass die Berliner im Zweifelsfall in die äußere Stadt ziehen. Die Zuwanderung nach Berlin ist hingegen hauptsächlich von jungen Leuten unter 30 Jahren aus dem Ausland geprägt, insbesondere aus Syrien, Bulgarien, Afghanistan, Irak, Rumänien und Albanien: Gut 80% aller Neu-Berliner kommen nicht aus Deutschland.

