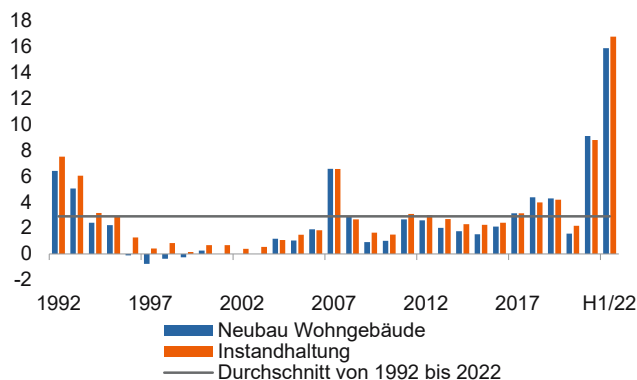


rund 30 Prozent. Schon dieser Mietanstieg binnen eines Jahres wäre nicht durchsetzbar. Doch die Kombination beider Faktoren erfordert sogar eine Nettomiete von annähernd 17 Euro je Quadratmeter, was einem einjährigen Mietanstieg von etwa 60 Prozent entspräche.

Die Auswirkungen auf Bauvorhaben zeigt eine Mitgliederumfrage des GdW. Etwa zwei Drittel wollen Neubau- und Modernisierungsprojekte erst einmal zurückstellen. Etwa ein Viertel will Neubauprojekte ganz aufgeben. Rund 13 Prozent wollen von Modernisierungsvorhaben absehen. Mit Blick auf die Realisierungsdauer von Bauvorhaben könnte als Folge die Zahl fertiggestellter Wohnungen ab 2024 sichtbar nachgeben und so die Wohnungsknappheit verschärfen. Ebenso stockt die dringend erforderliche Bestandssanierung.

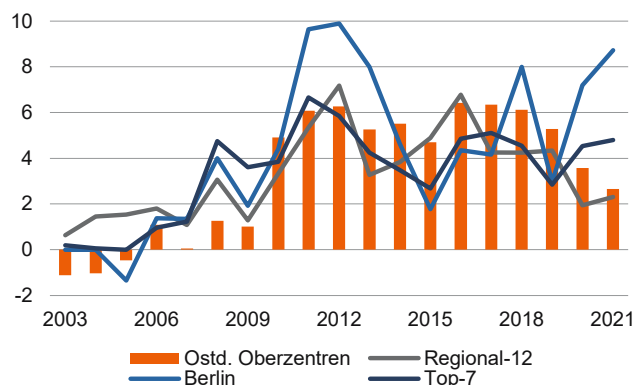
Wohnungsfertigstellungen und Sanierungen dürften spürbar zurückgehen

BAUEN UND SANIEREN IST KAUM NOCH ZU BEZAHLEN
BAU- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis

MIETANSTIEG IN OBERZENTREN WIRD SICHTBAR LANGSAMER
DURCHSCHNITTliche ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: bulwiengesa

Mietanstieg in den Oberzentren hat sich verlangsamt

Wie überall in Deutschland legten die Mieten in Berlin wie auch in den ostdeutschen Oberzentren in den zurückliegenden Jahren oft mit hohem Tempo zu. Vor allem in den Oberzentren – in Ostdeutschland genauso wie bundesweit – hat sich die Mietdynamik der durchschnittlichen Erstbezugsmieten aber sichtbar auf unter 3 Prozent (2021) verlangsamt. Gründe dafür sind der langsamere Zuzug und das verbesserte Neubauangebot. Damit stiegen die Mieten 2021 – anders als von 2010 bis 2020 – erstmals wieder langsamer als die Inflation.

In den Oberzentren hat sich der Mietanstieg verlangsamt, ...

In Berlin fiel der Mietzuwachs dagegen auch 2021 kräftig aus. Das hohe Tempo setzte sich 2022 fort. Der starke Anstieg der Berliner Erstbezugsmieten ist neben dem nicht ausreichenden Neubau auf die ausgeweitete Mietregulierung von Bestandswohnungen zurückzuführen. Als Folge des „Mietendeckels“ nahmen manche Vermieter ihre Wohnungen vom Markt und verknäpften so das Angebot der regulierten Bestandswohnungen. Mietinteressenten mussten stärker auf die von diesem Instrument ausgenommenen Neubauwohnungen ausweichen.

... in Berlin hat er sich jedoch beschleunigt