

## Wohnimmobilien in Berlin

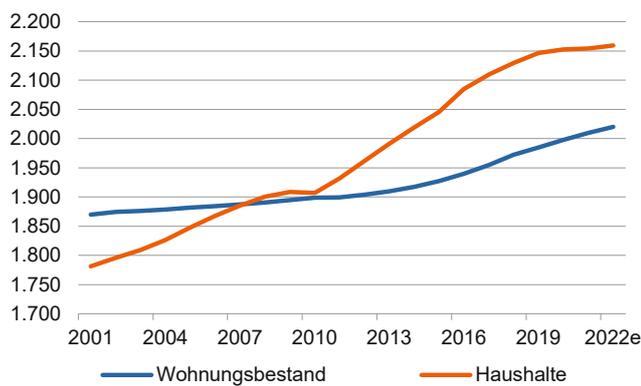
Über den Berliner Wohnungsmarkt wird oft berichtet. Aufmerksamkeit zogen der Mietendeckel oder die Bürgerinitiative zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf sich. Beide Vorhaben fußen auf der ausgeprägten Marktanspannung. Zwar stehen auch die Wohnungsmärkte vieler anderer deutscher Großstädten unter Druck, aber die Situation in Berlin ist besonders. Dank der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung und des kräftigen Zuzugs sind die Kaufpreise und Mieten für Wohnungen von einem zuvor niedrigen Niveau aus rapide gestiegen und haben das hohe Niveau der Top-Standorte erreicht. Gemessen am geringen Berliner Einkommensniveau sind die Preise und Mieten jedoch relativ gesehen überaus hoch.

Dieser Aspekt hat die Schärfe der Mieterproteste sicherlich verstärkt. Doch die Bemühungen, die Situation durch Markteingriffe zu verbessern, waren nicht erfolgreich. Der Mietendeckel scheiterte 2021 nicht nur vor dem Bundesverfassungsgericht, sondern dämpfte auch zusätzlich das schon knappe Wohnungsangebot. Durch Regulierung wird sich die Situation auf dem angespannten Markt ohnehin kaum verbessern lassen. Dazu ist die Anziehungskraft der Hauptstadt zu groß. Der Zuzug aus dem In- und Ausland sowie das anhaltende Interesse internationaler Investoren haben durchaus das Potenzial, Mieten und Preise weiter anzuheben.

**Bei regionaler Betrachtung ist Berlin teuer, aus internationaler Sicht dagegen günstig**

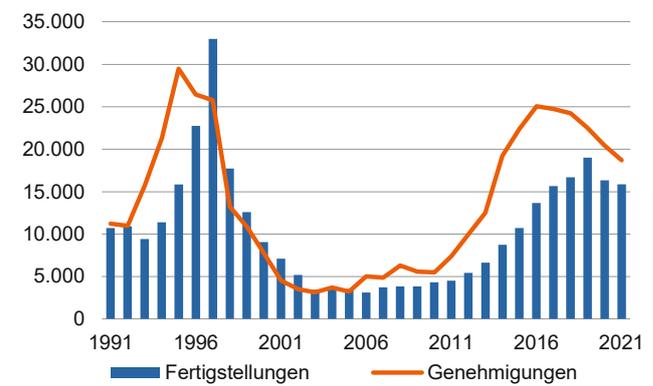
**Die Chancen auf Entspannung am Berliner Wohnungsmarkt sind praktisch gleich Null**

**TROTZ EINER GROßEN LÜCKE BEIM WOHNUNGSBEDARF ...**  
IN TSD. EINHEITEN



Quelle: Scope

**... SINKT DIE ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN SCHON SEIT 2017**  
ANZAHL WOHNUNGEN



Quelle:

Ein Teil der Marktanspannung ist hausgemacht. Der Berliner Verwaltung gelang es nicht, den Wohnungsbau trotz des hohen Anlegerinteresses nachhaltig anzuschieben. So wurden in Berlin von 2017 bis 2021 pro Jahr und auf 1.000 Einwohner gerechnet 4,4 Wohnungen gebaut. Demgegenüber sind in Hamburg mehr als fünf Wohnungen entstanden. In München waren es fast sechs und in Frankfurt sogar mehr als sechs. Zudem entwickelt sich der Berliner Neubau rückläufig. Außerdem lastet noch der Vergesellschaftungs-Volksentscheid auf dem Wohnungsmarkt. Aktuell bewertet eine Expertenkommission rechtliche und wirtschaftliche Fragen. Die Empfehlungen an den Senat dürften im Frühjahr 2023 ausgesprochen werden.

**Ein Teil der Anspannung am Wohnungsmarkt ist hausgemacht**

Die Regulierung und das verknappte Angebot bei Bestandswohnungen hatten angesichts des hohen Wohnraumbedarfs einen rapiden Anstieg der Erstbezugsmieten zur Folge. Zum Teil wurde eine knapp zweistellige jährliche Wachstumsrate erreicht. Durch das vor zehn Jahren noch vergleichsweise niedrige Niveau der Berliner Mieten hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 17 Euro je Quadratmeter im dritten Quartal 2022 aber den Durchschnitt der Top-Standorte erreicht. In Frankfurt ist die Mieten etwas höher. Deutlich teurer ist nur noch München.

**Die Berliner Erstbezugsmiete ist überproportional gestiegen**