



IBB Wohnungsmarktbericht 2022

Zusammenfassung

Geleitwort



Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht der IBB zeigt ganz deutlich, dass in Berlin eine immer höhere Nachfrage auf ein nicht in gleichem Maße wachsendes Angebot trifft. Trotz aller aktuellen Schwierigkeiten für den Wohnungsbau infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine gilt: Wenn wir die Preisspirale bei den Mieten stoppen wollen, müssen wir das Angebot deutlich erweitern. Das heißt für Berlin: schnell mehr bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen der Stadt schaffen.

Denn Berlin wächst weiter. 2021 kamen mehr als 13.000 Menschen per Saldo in die Bundeshauptstadt und bereiteten dem kurzzeitigen leichten Bevölkerungsrückgang zu Beginn der Corona-Pandemie ein Ende. Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt bleiben damit weiterhin groß. Wir dürfen also nicht nachlassen, auf allen Ebenen Lösungen zu finden, damit Berlin auch in Zukunft bezahlbar bleibt – vor allem für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen.

Das Land Berlin hat dafür im Jahr 2022 sowohl mietenpolitisch als auch im Wohnungsbau wichtige Maßnahmen ergriffen. Ein erfolgreiches Instrument ist neben dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen, die Senatskommission für Wohnungsbau, die seit ihrer Konstituierung im April 2022 bestehende Probleme und ungeklärte Grundsatzfragen löst – mit dem Ziel, wichtige Wohnungsbauvorhaben in Berlin zu beschleunigen und gleichzeitig die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Neubau zu verbessern. Die Senatskommission konnte die Planung und Umsetzung von circa 20.000 Wohnungen politisch befördern und damit absichern.

In Berlin fehlen weiterhin bezahlbare Wohnungen. Mit einer attraktiveren Wohnraumförderung werden pro Jahr bis zu 5.000 Sozialwohnungen gefördert. Die Förderbestimmungen wurden hierzu im Jahr 2022 den gegebenen Marktbedingungen angepasst und damit deutlich verbessert. Die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung zeigt sich gerade im Hinblick auf den Sprung der Angebotsmieten auf 11,54 EUR/m², den die IBB ermittelt hat. Hier brauchen wir auch in Zukunft eine stärkere Unterstützung des Bundes. Die Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus müssen deutlich aufgestockt werden.

In Sachen Mieter:innenschutz hat Berlin alles getan, was im rechtlichen Rahmen auf Landesebene möglich ist. Angesichts steigender Zinsen und hoher Inflation hat der Senat umfassende Hilfsprogramme zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter auf den Weg gebracht. Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gilt bis Ende 2023 ein Mieten- und Kündigungsmoratorium, die Kappungsgrenzenverordnung wurde bis 2028 verlängert. Danach dürfen die Mieten innerhalb von 3 Jahren nur um 15 % steigen; hier ist eine weitere Absenkung auf 11 % notwendig, um die Mieterinnen und Mieter nicht zu stark zu belasten. Dafür machen wir uns gegenüber der Bundesregierung stark, in deren gesetzlicher Verantwortung das Mietrecht liegt. Dies gilt auch für eine Verbesserung bei der Einhaltung und Kontrolle der Mietpreisbremse, bei der die Bundesregierung deutlich nachschärfen muss.

Der Berliner Wohnungsmarkt steht vor zahlreichen Herausforderungen. Um diese bewältigen zu können, ist fundiertes Wissen über sich ändernde Trends von entscheidender Bedeutung. Der IBB Wohnungsmarktbericht leistet hier seit vielen Jahren einen wichtigen Beitrag.

Vorwort

In Zeiten, in denen der Ukraine-Krieg und die daraus resultierende Energiekrise die dominierenden Themen sind, fällt der Blick auf das Jahr zuvor nicht leicht. Bereits 2021 machte es die angespannte Marktlage den Haushalten immer schwieriger, in Berlin bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Hinzu kommen Rekordinflation und steigende Zinsen. Beides hat unmittelbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt. Wohnungsbauunternehmen reduzieren ihre Bautätigkeit und bei Mieter:innen verringert sich das verfügbare Einkommen spürbar. Immer öfter richtet sich daher der Blick von der inneren Stadt in die äußeren Bezirke – zunehmend auch in das Berliner Umland und in den Metropolenraum, wo möglicherweise der Traum vom Eigenheim oder schlichtweg von einer bezahlbaren Wohnung wartet. Ob dieser Traum Wirklichkeit werden kann oder lediglich ein Traum bleibt, untersuchen wir in unserem diesjährigen Schwerpunktthema „Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes“.

Auch unabhängig von Wanderungsbewegungen bleibt die Lage am Berliner Wohnungsmarkt weiterhin herausfordernd. Nach kurzzeitigem Rückgang nahmen 2021 die Zuzüge wieder zu, was nach dem Abklingen der Corona-Pandemie ein gutes Zeichen ist und gleichzeitig den Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt erhöht.

Dieser blieb auch im Jahr 2021 stark angespannt. Wir verzeichneten einen erneuten Rückgang bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. 2021 wurden lediglich rund 15.000 Wohnungen fertiggestellt und rund 18.700 Wohnungen zum Bau genehmigt. Zwar blieben die Genehmigungen auf hohem Niveau, beide Indikatoren lagen damit aber deutlich hinter ihren Zielvorgaben von 20.000 Neubauwohnungen im Jahr. Der Bauüberhang stagnierte mit rund 65.000 Wohnungen in etwa auf dem Vorjahresniveau. Hier liegen Potenziale für hohe Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren, die es systematisch zu heben gilt.

Die unzureichende Angebotssituation wirkte sich auch auf die Angebotspreise aus. Wir stellen nun 2022 fest, dass die kurzfristige Verschnaufpause durch den Mietendeckel endgültig ihr Ende fand. Mit einer Angebotsmiete von 11,54 EUR/m² verzeichnete Berlin einen Anstieg um knapp einen Euro in nur einem Jahr. Dieser Anstieg war in allen Bezirken und Teilsegmenten sichtbar. Allein der Neubau verzeichnete einen leichten Preisrückgang auf weiterhin hohem Niveau. Während sich die Angebotsmieten somit wieder der Marktdynamik vor dem Mietendeckel angepasst haben, blieb die Zahl der Inserate deutlich hinter den Werten früherer Jahre zurück. 2021 wurden lediglich rund 25.800 Angebote für Mietwohnungen erfasst – im mehrjährigen Vergleich eine Halbierung. Gerade neue informelle Vermietungswege, aber auch Wohnen auf Zeit und möbliertes Wohnen gewinnen schrittweise an Relevanz.

Und damit sind wir auch schon beim Schwerpunktthema: Wie bereits angedeutet spielt das angrenzende Brandenburg eine zunehmend wichtige Rolle für die Wanderungsbewegungen Berlins. Familien und Senior:innen zogen vermehrt außerhalb des S-Bahn-Rings bis an den Stadtrand. Während sich die Außenwanderung weiter auf Zuzüge in die Innenstadt konzentriert, war am Stadtrand der Zuzug durch innerstädtische Umzüge von Berliner:innen markant. Doch nicht nur der Umzug an den Stadtrand, auch die Entscheidung, aus Berlin komplett fortzuziehen, wird häufiger getroffen. Klar ist, dass sich die Wanderungsbewegungen auf die Höhe der Angebotsmieten ausgewirkt haben. Hier setzte sich die Innenstadt deutlich mit den höchsten Preisen ab, während die Berliner Außenbezirke teilweise günstiger waren als das Berliner Umland.

Vor uns liegen große Herausforderungen: Der Klimawandel, der Krieg in der Ukraine sowie die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten sind nur einige Aspekte, die zu drastischen Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt führten und führen. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2022 legt ein Augenmerk auf die hochaktuellen Entwicklungen und Herausforderungen und liefert fundierte Erkenntnisse, die künftige, gut konsolidierte Entscheidungen ermöglichen.

Wir wünschen Ihnen mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2022 eine aufschlussreiche Lektüre!




Dr. Hinrich Holm

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

Ausgewählte Daten im Überblick

| Kennzahl | Berlin 2021 | Veränderung gegenüber 2020 | Trendpfeil 2023 |
|--|-------------|----------------------------|-----------------|
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | | | |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2015 = 100), preisbereinigt | 116,6 | 3,7 %-Punkte | ↘ |
| Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %) | 9,8 | 0,1 %-Punkte | → |
| Preisindex für Verbraucherpreise (2015 = 100) | 108,8 | 3,0 %-Punkte | ↗ |
| Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (EUR) | 1.767 | 3,8 % | ↗ |
| Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100) | 133,7 | 11,1 %-Punkte | ↗ |
| Wohnungsnachfrage | | | |
| Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) | 3.677.472 | 0,4 % | ↗ |
| Zahl der Haushalte | 1.971.400 | -0,8 % | ↗ |
| Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße) | 1,92 | 1,1 % | → |
| Anteil Einpersonenhaushalte (in %) | 50,12 | -0,2 %-Punkte | ↗ |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte | 12,24 | -0,7 %-Punkte | → |
| Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median) | 2.350 | 4,4 % | ↗ |
| Wohnungsangebot | | | |
| Wohnungsbestand | 1.998.155 | 0,8 % | ↗ |
| darunter Mietwohnungen | 1.679.400 | 0,6 % | ↗ |
| darunter geförderte Mietwohnungen (nach WoBindG und WoFG) | 96.215 | 0,6 % | ↘ |
| Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt) | 15.870 | -2,9 % | ↘ |
| darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau einschließlich NWG**) | 14.433 | -1,9 % | ↘ |
| Baugenehmigungen (insgesamt) | 18.716 | -8,5 % | ↘ |
| darunter Baugenehmigungen (Neubau einschließlich NWG**) | 17.005 | -5,9 % | ↘ |
| Mieten und Wohnungsmarkt | | | |
| Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung) | 1,89 | -0,5 % | → |
| Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²) | 73,20 | 0,0 % | → |
| Wohnfläche je Einwohner:in (in m ²) | 38,70 | 0,5 % | → |
| Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100) | 107,80 | -0,1 %-Punkte | ↗ |
| Index Wohnnebenkosten (2015 = 100) | 103,20 | -0,6 %-Punkte | ↗ |
| Angebotsmieten (in EUR/m ² Wohnfläche netto kalt)* | 11,54 | 9,4 % | ↗ |
| Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m ² Wohnfläche)* | 5.817 | 7,4 % | ↗ |

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

*Auswertungszeitraum: 2022, Veränderung zu 2021; Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

**Nichtwohngebäude

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

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2022

Die Wohnungspolitik 2022 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

| | |
|-----------------------|---|
| Januar 2022 | Auftaktsitzung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen: Im 1. Halbjahr 2022 wird eine Bündnisvereinbarung beschlossen. |
| | KfW-Förderstopp: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW wurde zum 24. Januar 2022 mit einem vorläufigen Programmstopp belegt. Grund ist die enorme Antragsflut und Mittelausschöpfung. |
| Februar 2022 | Berliner Mietspiegel: Durch die Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Erstellung und Anerkennung des Mietspiegels zuständig. |
| | KfW-Neustart der BEG: Es können neue Anträge für die Sanierung von effizienten Gebäuden und Einzelmaßnahmen gestellt werden. |
| | Beginn des russischen Krieges gegen die Ukraine: Ukrainer:innen flüchten nach Berlin, die Preise für Verbraucher:innen und Energie sowie Wohnkostenbelastungen steigen. Entlastungsmaßnahmen wurden beschlossen und bei den städtischen Wohnungsunternehmen wurden Mieterhöhungen bis Ende 2023 ausgesetzt. |
| März 2022 | Der Projektbericht Wohnungsneubau 2022 stellt Ziele, beteiligte Akteur:innen und mögliche Handlungsbedarfe vor. Die Realisierung bis 2037 unterstützt die neu gegründete Senatskommission Wohnungsbau. Diese hat 2022 sieben Fokusprojekte behandelt und so die Planung und Umsetzung von circa 6.800 Wohnungen abgesichert. 20 weitere Projekte befinden sich in der Vorprüfung. |
| | 6. Änderungsgesetz der Bauordnung für Berlin betrifft u. a. eine stärkere Begrünung von Grundstücken und Gebäuden, den vereinfachten Dachgeschossausbau sowie ein Drittel barrierefreie Wohnungen im Neubau ab 2025. |
| | Der Senat setzt die Expertenkommission zur Prüfung der Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen der Umsetzung des Volksentscheids „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ („Deutsche Wohnen & Co. enteignen“) ein. |
| April 2022 | KfW-Restart BEG Neubau: Die Effizienzhaus-/Effizienzgebäude-Stufe (EH) 40 wird nicht mehr angeboten. Nach einer weiteren Mittelausschöpfung wird für die Neubauförderung nur noch der Standard Effizienzhaus-/Effizienzgebäude 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (NH) als Kreditvariante angeboten. |
| Juni 2022 | Inkrafttreten des Heizkostenzuschussgesetzes II (für Empfänger:innen von BAFöG, Ausbildungs- und Berufsausbildungshilfen sowie wohngeldbeziehende Haushalte). |
| Juli 2022 | Weitere Anpassung BEG: Bei Einzelmaßnahmen wird die Förderung mit Zuschüssen beim BAFA konzentriert und die KfW-Kreditförderung eingestellt. Für die Sanierung entfällt zudem die EH 100. |
| September 2022 | Neue Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) treten in Kraft: Für die Jahre 2022 und 2023 stehen jeweils 739 Mio. EUR im Berliner Haushalt für 5.000 geförderte Wohnungen jährlich im IBB Wohnungsneubaufonds zur Verfügung. |
| | IBB Förderprogramm SolarPLUS startet zum Ausbau der Photovoltaik in Berlin. |
| Dezember 2022 | Neues Landesprogramm „Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen“: Bis Ende 2023 werden mit einem Fördertopf von 2 Mio. EUR in acht Berliner Großsiedlungen viele Projekte gefördert. |
| | Bewilligung von insgesamt 1.935 geförderten Neubauwohnungen (WFB/IBB Wohnungsneubaufonds). Zusätzlich wird für Wohnungen aus vorherigen Programmjahren eine Nachbewilligung von Zuschüssen oder Förderdarlehen geprüft. |
| | Neue Bevölkerungsprognose für Berlin wird veröffentlicht. |
| | Veröffentlichung des Wohngeld-Plus-Gesetzes mit Inkrafttreten am 01.01.2023. Dadurch wird sich die durchschnittliche Wohngeldhöhe in etwa verdoppeln. |

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Ende der Verschnaufpause für den Berliner Wohnungsmarkt

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die zusammen mit dem Mietendeckel als kurze Verschnaufpause für den Berliner Wohnungsmarkt gewertet werden konnten, fanden im Jahr 2022 endgültig ein Ende. Zahlreiche Trends aus der Zeit vor der Pandemie bestimmten erneut die Wohnungsmarktdynamiken der Hauptstadt. Nachdem infolge der Eindämmungsmaßnahmen und Reisebeschränkungen im Jahr 2020 erstmalig seit der Jahrtausendwende ein Bevölkerungsrückgang in Berlin beobachtet werden konnte, hat sich dies 2021 wieder umgekehrt. Die Bevölkerung nahm um 13.384 Personen zu, was einem Wachstum von 0,4 % entsprach. Das Abreißen des langjährigen Trends eines stetigen Bevölkerungswachstums kann also als kurzzeitige Ausnahme bewertet werden. Mittlerweile wächst die Stadt wieder – in Teilen sogar schneller als vor der Pandemie.

Während sich die Wirtschaft nach Abebben der Corona-Krise Anfang 2022 wieder erholte, kam es gleich zu der nächsten schweren Belastung durch den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die gesamte Ukraine. Nach reduzierten bzw. ausbleibenden Lieferungen der Russischen Föderation stiegen die Preise auf dem nur schwer substituierbaren Gasmarkt drastisch an. Das führte zu steigenden Preisen und einem gesamtgesellschaftlichen Kaufkraftentzug, der viele europäische Länder an den Rand einer Rezession drückte. Obwohl Unternehmen und Haushalte auch in Berlin durch Energieknappheit und extreme Energiepreise belastet wurden, ist das Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt 2022 aufgrund eines schwungvollen Starts, eines robusten Arbeitsmarktes und krisenfester Dienstleistungsbereiche preisbereinigt um 4,9 % gestiegen. Damit lag das BIP-Wachstum Berlins weiter auf dem überdurchschnittlich hohen Wachstumspfad der vergangenen neun Jahre und war insgesamt rund zweieinhalbmal so stark wie im Bundesdurchschnitt.

Auf den Mietwohnungsmarkt wirkte sich das Scheitern des Mietendeckels eindrucklich aus. Hierzu zählt etwa, dass 2022 in allen Berliner Bezirken ein Anstieg der mittleren Angebotsmieten zu beobachten war. Insgesamt stieg die stadtweite mittlere Angebotsmiete auf 11,54 EUR/m² – eine Erhöhung von knapp einem Euro bzw. 10 % in nur einem Jahr. Mit Blick auf das Jahr 2022 und 2023 werfen außerdem weitere Krisen ihre Schatten voraus: Der verstärkte Zuzug ukrainischer Geflüchteter und die als Reaktion auf die Sanktionen steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten werden sich fundamental auswirken. Hinzu kommen die Inflation und steigenden Zinsen, die unmittelbar den Wohnungsbau beeinflussen. Genaueres hierzu wird der nächste IBB Wohnungsmarktbericht zeigen.

Nachfrageentwicklung

Wie bereits im vorherigen Abschnitt dargestellt, wächst die Zahl der Einwohner:innen nach pandemiebedingter Unterbrechung erneut – und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt verzeichnete Berlin Ende 2021 mit 3.677.472 Personen den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg. Obgleich die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie Zuzüge, insbesondere in der ersten Jahreshälfte, erschwerten, wuchs Berlin – wie schon vor Corona – überwiegend durch Außenwanderungsgewinne (92 %), Geburtenüberschüsse waren von geringerer Bedeutung.

Die Anzahl der Zuzüge aus dem Umland und Ausland sowie den alten und neuen Bundesländern nahm 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder zu. Insgesamt zogen 166.524 Personen nach Berlin, 23.601 Personen mehr als 2020. Die Zahl der Fortzüge blieb hingegen weitgehend auf dem Vorjahresniveau, lediglich die Abwanderungen ins Ausland erhöhten sich um rund 3.800 Personen. Ausschlaggebend für Berlins Wachstum waren erneut die Wanderungsüberschüsse aus dem Ausland, wohingegen die größten Wanderungsverluste auf das Berliner Umland entfielen.

Ein Blick auf die Altersgruppen zeigt, dass Berlins Bevölkerung vor allem durch die Zuwanderung von Menschen zwischen 18 bis unter 30 Jahren (Auszubildene, Studierende und Berufseinsteigende) wächst. 2021 zeigte sich eine deutliche Zunahme von Wanderungsgewinnen dieser Altersklasse, per Saldo zogen 34.819 Personen mehr nach Berlin als fort. Minimale Wanderungsgewinne von 26 Personen per Saldo wurden auch für die Altersgruppe von Kindern und Jugendlichen (6- bis unter 18-Jährige) erfasst. In allen anderen Altersklassen wurden Verluste registriert, am deutlichsten in der Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. Verluste in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen weisen darauf hin, dass gerade junge Familien die Stadt verlassen. Das Berliner Umland verzeichnete in den letzten Jahren ein deutlich dynamischeres Wachstum als die Bundeshauptstadt. Zwischen 2017 und 2021 wurde hier eine Bevölkerungszunahme von 4,6 % erfasst. In Berlin waren es innerhalb dieses Zeitraums nur 1,8 %. Vertiefte Auswertungen dazu liefert auch das diesjährige Schwerpunktthema.

2021 verfügten die 1.971.400 Haushalte in Berlin über ein mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.350 EUR im Monat. Im Vergleich dazu lag der bundesweite Wert bei rund 3.813 EUR im Monat. In Berlin erzielten nur rund 22 % der Haushalte mehr als 4.000 EUR im Monat. Rund ein Viertel der Berliner Haushalte verdiente sogar unter 1.500 EUR im Monat.

Wichtig ist, dass die aktuell verfügbaren Daten zu den Haushalten aufgrund von signifikanten Methodenwechseln bei der Erhebung des Mikrozensus nicht mehr mit den Vorjahren vergleichbar sind und auch nicht für eine Ermittlung des Wohnraumbedarfes

herangezogen werden können. Neben Einschränkungen in der Datenerhebung führte vor allem die Neudefinition der Haushalte – nur noch Haushalte am Hauptwohnsitz, keine Erfassung der Haushalte mit Zweitwohnsitz – zu einem maßgeblichen Rückgang der Haushalte (–62.300 Haushalte von 2019 zu 2021). So weist auch die Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens einen durch den Methodenwechsel begründeten starken Anstieg seit 2012 auf.

Im Jahr 2021 galt mit insgesamt 630.300 Haushalten rund ein Drittel aller Berliner Haushalte als sozialwohnungsberechtigt und hatte im Bedarfsfall Zugang zum geförderten Mietsegment. Die Anzahl der Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) war deutlich niedriger als die Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die tatsächliche Beantragung eines WBS oftmals erst bei Umzug oder konkreter Aussicht auf eine Wohnung erfolgt. In 2022 verfügten rund 54.000 Berliner Haushalte über einen WBS. Dies stellt einen drastischen Anstieg um 18,4 % im Vergleich zum Vorjahr (2021: rund 45.600 Haushalte) dar.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Oktober 2022 bei 8,8 % und verzeichnete somit einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (–0,4 Prozentpunkte). Das Niveau vor der Pandemie (8,1 %) konnte jedoch noch nicht wieder erreicht werden. Räumlich zeigten sich große Unterschiede. In Neukölln wurde mit 13,1 % erneut der Höchstwert registriert, gefolgt von Mitte. Leicht unterdurchschnittliche Quoten wurden hingegen in den östlichen Bezirken sowie in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg erfasst. Den niedrigsten Wert hat Steglitz-Zehlendorf mit 5,9 % konstatiert.

Angebotsentwicklung

Im Jahr 2021 ging die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin erneut zurück: 15.870 Wohnungen wurden realisiert, 467 weniger als noch 2020. Dies sind erste Anzeichen eines sich umkehrenden Trends, nachdem bis 2019 ein stetiges Wachstum der Fertigstellungen verzeichnet wurde. Gründe hierfür sind laut Meinung der Expert:innen des **IBB Wohnungsmarktbarometers 2022** die steigenden Baukosten, die Verfügbarkeit von Bauland sowie der Widerstand bei neuen Bauvorhaben. Auch zu lange Baugenehmigungsverfahren oder zu hohe Auflagen spielen neben Material- sowie Lieferengpässen eine Rolle. Hinzu kommen die bereits seit mehreren Jahren an der Kapazitätsgrenze arbeitende Baubranche und der Fachkräftemangel, der sich hier ausbremsend ausgewirkt hat. 2021 entfielen 12.882 errichtete Wohnungen bzw. 80,6 % auf den Geschosswohnungsbau, womit dieser erneut dominierte. Auffällig ist, dass 2021 insgesamt 1.252 Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. 207 Wohnungen mehr als im Vorjahr fertiggestellt wurden. Dies entsprach einer Zunahme von rund 20 % in nur einem Jahr.

Ein Indikator für das zukünftige Baugeschehen der Stadt stellen die Baugenehmigungen dar. 2021 wurden in Berlin 18.716 – und somit erstmals seit 2014 weniger als 20.000 Wohnungen – zum Bau genehmigt. Eine erneute Unterschreitung des Vorjahreswertes. Dabei verzeichnen die öffentlichen Bauherren nur einen leichten Rückgang, während bereits seit 2019 die Baugenehmigungen von privaten Wohnungsunternehmen abgenommen haben. Rund 82 % der genehmigten Wohnungen können dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden. Räumlich konzentriert sich die künftige Neubauaktivität auf die Bezirke Lichtenberg (rund 4.000 zum Bau genehmigte Wohnungen) und Treptow-Köpenick (knapp 3.800 zum Bau genehmigte Wohnungen). Auffällig ist, dass in Marzahn-Hellersdorf die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte einbrach: Während dort im Jahr 2020 noch mehr als 3.800 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden, waren es im Jahr 2021 nur noch circa 1.500 Wohnungen. Gegenteiliges kann der Bezirk Lichtenberg aufweisen: Während 2020 rund 1.800 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden, stieg die Zahl dort im Jahr 2021 um über 50 % auf 4.000 Baugenehmigungen.

Wohnungen, die bereits bewilligt, aber noch nicht fertiggestellt sind, werden dem Bauüberhang zugerechnet. Im Jahr 2021 befanden sich rund 65.800 Wohnungen im Bauüberhang. Dieser stellt jedoch ein natürliches Phänomen dar, das auf die Abwicklungsdauer von Bauprojekten zurückzuführen ist. Zwischen den Jahren 2012 bis 2021 stieg die durchschnittliche Abwicklungsdauer von 19 auf 28 Monate an. Viele der Wohnungen befanden sich bereits in der Realisierungsphase, sie wurden in den Jahren 2019 bis 2021 zum Bau genehmigt. Bei einer Realisierungsquote von circa 87 % ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Wohnungen in den nächsten Jahren bezugsfertig wird und dies somit eine deutliche Ausweitung des Angebots darstellt.

Seit 2014 fördert das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds mittels zinsloser Darlehen wieder den Neubau von Wohnungen, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Die geförderten Wohnungen haben Mietpreis- und Belegungsbindungen, sodass (mit der neuen Wohnungsbauförderbestimmung WFB 2022) anfängliche Mieten von 6,60 bis 7,00 bzw. 9,00 EUR/m² (im 2. Fördermodell für die erweiterten Einkommensgrenzen) erreicht werden. Von 2014 bis 2022 wurden insgesamt 17.823 geförderte Wohnungen bewilligt. Zum 4. Quartal 2022 waren bereits 9.341 geförderte Wohnungen bezugsfertig. Mit der neuen WFB 2022 stehen dem Land Berlin jeweils Bewilligungsvolumen von 739 Mio. EUR für 2022 und 2023 zur Verfügung. 2023 sollen 5.000 Wohnungen gefördert werden.

Insgesamt waren von der Aufteilung in Wohnungseigentum 2021 rund 28.770 Wohnungen betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 9.370 Wohnungen mehr umgewandelt. Berlinweit

entsprach dies 1,71 % aller Mietwohnungen. Das Geschehen fokussierte sich weitgehend auf die Innenstadt, war jedoch auch in der äußeren Stadt präsent. Die hohe Zahl fällt in das Jahr des Inkrafttretens des Baulandmobilisierungsgesetzes, das seit Sommer 2021 gilt und Aufteilungen eindämmen soll. Seither sind Aufteilungen in Wohnungseigentum nur noch mit behördlicher Genehmigung möglich. Zwar nahm auch die Zahl verkaufter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr zu und erreichte 2021 rund 12.100 Einheiten; zugleich aber zeigte sich, dass die aufgeteilten Wohnungen zumeist vermietet blieben und auch nicht direkt veräußert wurden. Der Zuwachs an selbstgenutztem Wohnungseigentum befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit 2014. Es kann daher festgehalten werden, dass viele Eigentumswohnungen nach wie vor als Kapitalanlage für Vermietungszwecke genutzt werden. Das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Aufteilung und dem Eigentumswechsel entweder fortbestehen oder es wird – bei einer bezugsfreien Wohnung – ein neuer Mietvertrag geschlossen. Wenn es nach einer Aufteilung dennoch zum Verkauf kam, sind die Wohnungen hingegen überwiegend leerstehend. Rund 53 % aller 2021 verkauften Wohnungen befanden sich in bezugsfreiem Zustand. Erwerbende sind meist Privatpersonen, während die Verkäufe in den meisten Fällen ebenfalls von Privatpersonen oder Wohnungsunternehmen erfolgen. Dies spricht für eine sich eher verkleinernde Struktur an Eigentümer:innen mit möglicherweise weniger professionell aufgestellter Verwaltung.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Insgesamt wurden im Jahr 2021 rund 1.250 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Dies entsprach dem zweitniedrigsten Wert seit 2012, auch wenn ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichnet wurde. Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück, Neubau und Bestand) zeigen seit mehreren Jahren ein dynamisches Wachstum. Seit 2012 hat sich der mittlere Kaufpreis eines Eigenheimes um rund 442.000 EUR bzw. 172 % erhöht. 2022 wurde ein Medianpreis von 698.000 EUR für das gesamte Segment erreicht, was einem Anstieg von 6 % bzw. 38.000 EUR innerhalb eines Jahres entsprach. Bei der Verteilung der Preisklassen fällt auf, dass mittlerweile nur noch weniger als jedes fünfte angebotene Ein- oder Zweifamilienhaus für weniger als 500.000 EUR inseriert wird. Im Jahr 2020 war es noch fast ein Drittel der Eigenheime.

Markt für Eigentumswohnungen

Neben den Eigenheimen spielen auch Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle in Berlin. Bereits seit 2012 zeigten sich hier steigende Angebotskaufpreise. Dieser Trend hielt auch 2022 an, die Preise stiegen um 7,4 % auf 5.817 EUR/m². Der Zuwachs wurde segmentübergreifend über den gesamten Betrachtungszeitraum erfasst. Während die meisten Angebote auf das Bestandssegment (18.787 Wohnungen) entfielen, waren Neubauwohnungen nur wenig relevant. Letztere lagen preislich mit einem Median von 8.409 EUR/m² deutlich über dem mittleren Angebotspreis für Bestandswohnungen von 5.446 EUR/m². Außerdem markierte

das Neubausegment mit einem Zuwachs um 25,9 % den höchsten Anstieg. Strukturell waren erneut kleine und sehr große Wohnungen ab 2002 am teuersten. Hier wurden teilweise über 8.000 EUR/m² aufgerufen. Räumlich ließen sich die teuersten Eigentumswohnungen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf in der Preisklasse von etwa 6.000 EUR/m² verorten. Niedrigere Preise waren in Treptow-Köpenick, Neukölln oder Tempelhof-Schöneberg anzutreffen. Somit zeigt sich, dass vor allem die Innenstadt durch das hochpreisige Segment geprägt war.

Mietwohnungsmarkt

In Berlin wurde 2022 eine mittlere Angebotsmiete von 11,54 EUR/m² erfasst und somit erstmals die Marke von 11 EUR/m² (deutlich) überschritten. Der Anstieg um knapp einen Euro gegenüber dem Vorjahr (bzw. 10 %) markiert darüber hinaus den höchsten Anstieg im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022. Gleichzeitig nahm die Zahl der Angebote um circa ein Viertel bzw. 9.250 Inserate ab. Hier zeigt sich augenscheinlich die zunehmende Relevanz anderer Vermietungswege und des möblierten und befristeten Segments. Insgesamt ist die mittlere Angebotsmiete im gesamten Betrachtungszeitraum (2012 bis 2022) von 7,20 EUR/m² um 60,3 % auf 11,54 EUR/m² gestiegen. Hierbei ist ebenfalls der Rückgang der Angebote erwähnenswert: Innerhalb des Betrachtungszeitraumes halbierte sich die Anzahl der Inserate in etwa. Ähnliche Dynamiken zeigten sich bei der Entwicklung der Angebotsmieten in Bestandsobjekten: Auch hier konnte mit einem Anstieg von 0,65 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr der höchste Anstieg im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Darüber hinaus markierte die aktuelle mittlere Angebotsmiete in Bestandsobjekten mit 10,53 EUR/m² den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum. Im Neubausegment ging die mittlere Angebotsmiete leicht zurück – ein Novum im Betrachtungszeitraum und damit der einzige Preisrückgang in dieser Auswertung. Auch in der Betrachtung seit 2012 wurde im Neubausegment der geringste Zuwachs registriert. Trotzdem wies der Neubau weiterhin den absolut höchsten Median von 16,27 EUR/m² auf. Insgesamt wurden 2022 rund 2.300 Inserate als Neubau definiert. Im vergangenen Jahr waren es noch rund 3.200 Inserate. Neben dem deutlichen Rückgang der Anzahl der Angebote sowohl im Neubau als auch in den Bestandsobjekten sank im Betrachtungszeitraum auch die Laufzeit der Angebote. Während sie im Jahr 2013 noch 5,8 Wochen und im Jahr 2017 2,1 Wochen betrug, reduzierte sich die Dauer eines Angebotes im Jahr 2022 auf nicht einmal sieben Tage (0,8 Wochen). Dies bildet eindrucksvoll die aktuelle Marktanspannung ab und die Herausforderungen, vor denen Berliner Haushalte bei einem Wohnungswechsel stehen.

2022 wurden zum ersten Mal mehr Inserate im Segment möbliertes Wohnen/Wohnen auf Zeit erfasst (27.177 Wohnungen) als Mietwohnungsinserate, die unbefristet und unmöbliert angeboten wurden (25.777 Wohnungen). Eine Annäherung der beiden Teilmärkte konnte bereits in den vergangenen Jahren beobachtet werden, dennoch lag der Anteil von möblierten oder befristeten Wohnungen im Jahr 2012 bei gerade mal 13,5 %. 2022 hingegen

lag er bei 51,3 %. Diese Werte sind vor allem für mietpreisregulierende Maßnahmen wie die Mietpreisbremse von Bedeutung, da sie in diesem Segment nur beschränkt greifen. Dies lässt sich beispielsweise in der mittleren Angebotsmiete möblierter und befristeter Wohnungen ablesen: Diese lag mit 23,44 EUR/m² insgesamt 11,90 EUR/m² über dem Median unmöblierter Wohnungen.

Strukturell zeigten sich 2022 deutliche Unterschiede. Die jeweils höchsten Mietpreise wurden erneut für die kleinsten und größten Wohnungen erfasst – unabhängig von der Baualtersklasse. Mit Abstand am meisten verlangten Vermieter:innen für Wohnungen mit Baujahren ab 2011 und unter 40 m² Wohnfläche. Räumlich stach erneut die Innenstadt mit überdurchschnittlichen Angebotsmietpreisen hervor. Der höchste Median wurde in Mitte mit 15,46 EUR/m² konstatiert, während das Niveau der Angebotsmieten in Spandau mit einem Median von 8,67 EUR/m² am niedrigsten war. In Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Steglitz-Zehlendorf wurden ebenfalls Mietniveaus registriert, die über der berlinweiten mittleren Angebotsmiete von 11,54 EUR/m² lagen. Insgesamt sind die Angebotsmieten in allen zwölf Bezirken (teilweise deutlich) gestiegen. Auch das Berliner Umland wurde zusehends von der Dynamik der Hauptstadt erfasst. 2021 wuchs der Median der Angebotsmieten in den Umlandgemeinden auf 11,12 EUR/m² an und lag damit leicht unter dem Berliner Niveau. Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam überstieg mit einem Median von 11,91 EUR/m² sogar leicht das Berliner Niveau.

Schwerpunktthema: Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes

Das diesjährige Schwerpunktthema veranschaulicht eindrücklich die Verflechtungen Berlins, insbesondere der Berliner Familien, mit dem Umland und dem Weiteren Metropolenraum. Diese Verflechtungen beginnen mit den strukturellen Binnen- und Außenwanderungsunterschieden Berlins: Junge Erwachsene zogen im Betrachtungszeitraum seit 2012, unabhängig von hohen Preisen und knappem Angebot, von außerhalb Berlins in die Innenstadt. Alle weiteren Altersgruppen verließen jedoch – mit zunehmender Marktanspannung im Zeitverlauf – erst die Innenstadt und zusehends auch Berlin im Allgemeinen. Besonders deutlich zeigte sich dies bei Familien mit jungen Kindern. Aufgrund der veränderten Haushaltgröße hat diese Gruppe den größten Veränderungsdruck: Sie benötigt eine neue bzw. größere Wohnung. In der Folge wuchs die Bevölkerung des Stadtrandes kaum durch den Zuzug von Neuberliner:innen, sondern hauptsächlich durch innerstädtische Umzüge von Altberliner:innen. Die Innenstadt wird so vermehrt durch junge Erwachsene geprägt, welche aus anderen Herkunftsgeländen nach Berlin ziehen. Berliner:innen hingegen richteten ihren Blick verstärkt auf das Berliner Umland und zunehmend auch auf Gemeinden außerhalb des Speckgürtels. Diese zeigten steigende Zuwächse aus Berlin. Im direkten Umland stammten teilweise bis zu zwei Drittel der Zuziehenden aus der Hauptstadt. Mit den sich intensivierenden Verbindungen hat auch das Volumen der Einpendler:innen nach Berlin mit Wohnort in Brandenburg deutlich

zugenommen. Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, aber auch auf die Wohnungsmärkte sind die Folge. Denn auch die Angebotspreise in Brandenburg orientieren sich, mit zunehmender Nähe zur Berliner Stadtgrenze, an dem Niveau der Hauptstadt. Alle Regionen verzeichneten einen Anstieg der mittleren Angebotsmiete, auch wenn sich insbesondere die innere Stadt Berlins mit einem Anstieg von rund 73 % seit 2012 deutlich absetzte. Ebenfalls wichtig erscheint der Anstieg der Angebotsmiete im Umland (circa +60 % seit 2012), der seit 2019 sogar die äußere Stadt Berlins überstieg. Es zeigt sich folglich, dass Angebot und Nachfrage grenzüberschreitend sind. Die Stadt-Umland-Beziehung hat sich stetig intensiviert. Vermehrt wird über die Berliner Stadtgrenze hinweg nach Wohnraum gesucht, wodurch mitunter Arbeits- und Wohnort zunehmend auseinanderfallen. Hierdurch sind jedoch auch Abhängigkeiten, Herausforderungen und steigende Preise entstanden, mit denen die Brandenburger Gemeinden umgehen müssen.

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Die letzten Jahre waren für den Berliner Wohnungsmarkt geprägt von einem dynamischen Bevölkerungswachstum und der damit einhergehenden Zunahme der Nachfrage. Die Ausweitung des Angebots in Form von Neubau blieb dahinter zurück, sodass steigende Preise die Folge waren. Sondereffekte wie die Pandemie oder der Mietendeckel brachten 2020 eine leichte Verschnaufpause, die allerdings nur von kurzer Dauer war. Noch immer fehlen Wohnungen. Problematisch ist dies besonders für einkommensschwache oder wohnungssuchende Haushalte. Bei einem Umzug werden Berliner:innen mit hohen Kostensteigerungen konfrontiert.

Die Hauptstadt ist als Wissensstandort mit einer Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und Ausbildungsstätten sowie der großen Anzahl an Digitalunternehmen attraktiv, Fachkräfte werden von den Unternehmen händeringend gesucht. So wird auch bis 2040 mit einem Bevölkerungswachstum und einer weiterhin hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt gerechnet. Eine Entlastung kann in Teilen mit der Realisierung der Wohnungen aus dem Bauüberhang erfolgen. Sinkende Baugenehmigungen, Inflation, steigende Zinsen und Baukosten zeigen allerdings auch künftige Schwierigkeiten. Politische Entscheidungen wie die Ergebnisse der Kommission von Expert:innen zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ werden die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt ebenfalls tangieren. Für die fast 2 Mio. Bestandswohnungen stellen zudem der Klimaschutz und der Weg zur Klimaneutralität die größte Herausforderung dar. Hier müssen langfristige und nachhaltige Lösungen zu sozialverträglichen Bedingungen gefunden werden.

Impressum

Herausgeberin

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020
www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien- und Stadtentwicklung
Julia Kühle
Telefon: 030 / 2125-3904
E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Volkswirtschaft
Claus Pretzell
Telefon: 030 / 2125-4752
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Sophia Franzmann
Telefon: 030 / 2125-2931
E-Mail: sophia.franzmann@ibb.de

RegioKontext GmbH
Hendrik Schlichting
Geena Michelczak
Anne Jaepfelt
Sophia Wiedergrün
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: 030 / 95 59 49 12
Telefax: 030 / 50 34 84 42
E-Mail: wmb@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Heimrich & Hannot GmbH
Telefon: 030 / 308780-0
www.heimrich-hannot.de

Bildnachweis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen | Fotograf Andreas Labes (S. 2)
Investitionsbank Berlin (S. 3)

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – insbesondere Julia Ponikau, Lars Rohrschneider und Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Die Kurzfassung des IBB Wohnungsmarktberichtes 2022 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.

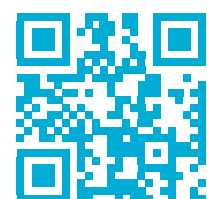
Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht 2022, den ergänzenden Tabellenband 2022 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in englischer Sprache.

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020

Hotline
Vermieter:innen & Investor:innen: +49 (0) 30 / 2125-2662
Wohneigentümer:innen: +49 (0) 30 / 2125-3488

info@ibb.de



www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Stand: 04/2023