



---

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2023*

Zusammenfassung

## Geleitwort



**Christian Gaebler**

Senator für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

Berlin durchlebte 2022 und 2023 außerordentliche Ereignisse, wie sie seit der Wiedervereinigung nicht mehr stattfanden. Der Krieg in der Ukraine und die hierdurch ausgelöste Fluchtbewegung haben Berlin vor sehr große Herausforderungen gestellt, die neben den bestehenden Nachholbedarfen auf dem Wohnungsmarkt zu einer weiteren Anspannung geführt haben. Die Bevölkerung wuchs in den letzten zehn Jahren um rund 10 %, wohingegen der Wohnungsbestand um lediglich 7 % stieg. Bis 2040 braucht Berlin 272.000 neue Wohnungen. Zusätzlich zu den nachfrageseitigen Entwicklungen stellten die wirtschaftlichen Folgen, wie Bau-, Energie-, Finanzierungskostensteigerungen sowie die Inflation, viele Menschen und Unternehmen vor große, teils existenzielle Herausforderungen. Unser vordringlichstes Ziel bleibt es daher, den Menschen in Berlin ein für sie bezahlbares Zuhause zu ermöglichen, mit lebenswerten, klimaangepassten Quartieren, in denen sie gut und sicher leben können.

Um den Nachholbedarfen zu begegnen, bleibt es zentral, ein dynamisches Baugeschehen zu gewährleisten und die Zielvorgabe von mindestens 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Um den Neubau zu stärken, müssen weiterhin bürokratische Hürden abgebaut und Verfahren beschleunigt werden. Das wichtigste Vorhaben des Senats zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ist derzeit das Schneller-Bauen-Gesetz. Hierin sollen Maßnahmen zur Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren gebündelt werden, um Hürden für den dringend benötigten Wohnungsneubau aus dem Weg zu räumen. Das Schneller-Bauen-Gesetz soll bis Mitte 2024 dem Abgeordnetenhaus zugeleitet werden.

Geförderter Wohnraum ist mehr als je zuvor eine wichtige Stütze für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Immer mehr Haushalte – auch mit mittleren Einkommen – sind hierauf angewiesen. Wir stärken den Berliner Wohnungsmarkt, indem wir in diesem Segment für eine spürbare Erhöhung des Angebots sorgen. Das Land Berlin hat im Jahr 2023 die Förderung von 3.492 Wohnungen bewilligt. Für die Jahre 2024 und 2025 stehen jeweils 1,5 Mrd. EUR zur Verfügung. Dadurch sollen jährlich 5.000 geförderte Wohnungen bewilligt werden.

Auch wenn es in Anbetracht aktuell auftretender Krisen zeitweise in den Hintergrund rückt – der Kampf gegen den Klimawandel ist die zentrale Aufgabe unserer Zeit. Der Gebäudebestand ist eine wichtige Stellschraube, um die Klimaziele zu erreichen. Ein gutes Signal sind daher die im Jahr 2023 bewilligten energetischen Sanierungsvorhaben in rund 850 Wohnungen im Rahmen des neu aufgelegten Förderprogramms IBB Soziale Wohnraummodernisierung, mit den Förderungen für energetische Sanierungen an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt werden. Wir müssen soziale und ökologische Gerechtigkeit zusammendenken.

Außerordentliche Zeiten führen zu neuen Akteur:innen und Marktdynamiken, wie das diesjährige Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichts zeigt. Möbliertes Wohnen auf Zeit wird in Berlin zu einem immer präsenter werdenden Segment. Mit der Folge, dass die Vermietungspreise immer weiter in die Höhe getrieben werden. Dies konterkariert unsere Anstrengungen allen Berliner:innen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten. Dieses Thema muss bei der anstehenden Novellierung der Mietpreisbremse auf Bundesebene in den Fokus rücken. Berlin wird dies unterstützend begleiten.

Ein gemeinsames wohnungspolitisches Engagement, das sowohl für die Berliner:innen als auch für weitere Beteiligte am Wohnungsmarkt die Rahmenbedingungen für adäquates und gemeinwohlorientiertes Handeln schafft, bleibt weiterhin wichtig. Der IBB Wohnungsmarktbericht stellt hierfür eine wichtige Informationsgrundlage dar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Gaebler'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

# Vorwort



**Dr. Hinrich Holm**

Vorsitzender des Vorstands der  
Investitionsbank Berlin (IBB)

2022 war für den Berliner Wohnungsmarkt erneut kein leichtes Jahr. Ausgelöst durch Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine erlebte Berlin 2022 die stärkste Fluchtbewegung seit Jahrzehnten. Dadurch nahm die Nachfrage nach Wohnraum auf dem bereits sehr engen und angespannten Berliner Wohnungsmarkt rasant zu. Gleichzeitig erhöhten steigende Energie- und Lebenshaltungskosten den finanziellen Druck auf Haushalte. Erfreulicherweise ist trotz hoher Baukosten und einer schwierigen Zinslage die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2022 erstmals wieder gestiegen. Auch wenn sich die Bauintensität auf dem sehr hohen Niveau von Mitte der 1990er Jahre bewegt, sind für eine Entspannung am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren noch weitere Anstrengungen im Bereich des Neubaus und der Wohnraumförderung notwendig. Dies zeigt sich insbesondere bei den Baugenehmigungen, die 2022 unter den Genehmigungszahlen des Vorjahrs lagen. Und erstmals seit 2005 registrieren wir weniger Genehmigungen als Baufertigstellungen.

Über 77.000 Menschen kamen 2022 nach Berlin – so viele wie noch nie zuvor. Eindrücklich zeigte sich, dass das Wachstum Berlins ausschließlich auf Wanderungsgewinne fußte, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung erstmals seit 2006 negativ war.

Die Entwicklung der Angebotsmieten ist enorm und machte die Versorgung mit Wohnraum in einer grundsätzlich bereits angespannten Lage noch schwieriger. 13,99 EUR/m<sup>2</sup> (Median) – so viel mussten Berliner Haushalte 2023 für eine neu anzumietende Wohnung im Durchschnitt aufbringen, rund 21 % mehr als noch 2022. Im Segment der Eigentumswohnungen war 2023 keine vergleichbare Dynamik erkennbar: Der mittlere Angebotspreis stagnierte auf Vorjahresniveau. Im Eigenheimsegment wurde sogar ein Rückgang erfasst. In beiden Segmenten nahm das Angebotsgeschehen sogar zu.

Insbesondere einkommensschwache Bevölkerungsgruppen sind von der angespannten Marktlage betroffen. Eine Möglichkeit für diese Haushalte, dennoch bezahlbaren Wohnraum zu finden, sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Durch das Auslaufen von alten Förderungen ging dieser Bestand in 2022 jedoch um 23.266 Wohnungen zurück. Seit 2014 wird deshalb mit dem IBB Wohnungsneubaufonds der Neubau von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten gefördert. Bereits 21.064 geförderte Wohneinheiten konnten bewilligt werden. Davon waren bis zum 31.12.2023 mehr als 12.000 bezugsfertig. Mit den neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen wurden weitere Fördermodelle ergänzt und die Konditionen nochmals verbessert. So konnten wir in 2023 rund 717 Mio. EUR Fördermittel zusagen – der bisherige Höchstwert.

Neben unbefristeten Mietwohnungen im Bestand und Neubau wurden auf Online-Portalen vermehrt Inserate möblierter und befristeter Wohnungen notiert. Dieses Segment unterscheidet sich grundsätzlich vom konventionellen Mietwohnungsmarkt, zum Beispiel durch Möblierungszuschläge oder All-In-Mieten, in denen bereits weitere Leistungen wie Internet- und Stromkosten enthalten sind. Auch die gesetzlichen Regelungen weichen in diesem Segment im Vergleich zu regulären Mietwohnungen ab. Das diesjährige Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichts widmet sich auch deshalb dem möblierten Wohnen auf Zeit.

Wie auch in den vergangenen Jahren gilt: Der Wohnungsmarkt muss sich multiplen Krisen stellen. Neben der ohnehin schon bestehenden Anspannung am Wohnungsmarkt werden künftig besonders Klimaschutz und eine dringend notwendige Energiewende im Fokus stehen. Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, braucht es weitere Anstrengungen am Wohnungsmarkt. Die Analysen des IBB Wohnungsmarktberichts unterstützen dabei weiterhin fundierte wohnungspolitische und -wirtschaftliche Entscheidungen.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche und spannende Lektüre!

# Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahlen	Berlin 2022	Veränderung gegenüber 2021	Trendpfeil 2024
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2015 = 100), preisbereinigt	123,60	5,8 %-Punkte	→
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	8,80	-1,0 %-Punkt	→
Preisindex für Verbraucherpreise (2020 = 100)	110,10	7,3 %-Punkte	↗
Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Neubau) (EUR)	1.877	6,2 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	155,80	22,1 %-Punkte	↗
<b>Wohnungsnachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.755.251	2,1 %	↗
Zahl der Haushalte	1.983.000	-1,3 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	5,6 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	49,80	-2,8 %-Punkte	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner:innen	12,16	-0,4 %-Punkte	↘
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	2.550	10,9 %	↗
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand	2.014.562	0,8 %	↗
darunter Mietwohnungen	1.693.600	0,8 %	↗
darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG)	93.499	-2,8 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	17.310	9,1 %	↘
darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau einschließlich NWG**)	15.404	6,7 %	↘
Baugenehmigungen (insgesamt)	16.968	-9,3 %	↘
darunter Baugenehmigungen (Neubau einschließlich NWG**)	15.186	-10,7 %	↘
<b>Mieten und Wohnungsmarkt</b>			
Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung)	1,91	1,1 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m <sup>2</sup> )	73,20	0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner:in (in m <sup>2</sup> )	38,30	-1,0 %	↗
Mietenindex Nettokaltmiete (2020 = 100)	102,10	2,1 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2020 = 100)	101,00	0,0 %	↗
Angebotsmieten (in EUR netto kalt/m <sup>2</sup> Wohnfläche)*	13,99	21,2 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)*	5.746	-1,2 %	↘

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

\* Auswertungszeitraum: 2023, Veränderung zu 2022; Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

\*\* Nichtwohngebäude

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter: [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

# Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2023

Die Wohnungspolitik 2023 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

<b>Januar 2023</b>	Das Wohngeld-Plus-Gesetz tritt in Kraft inkl. deutlicher Leistungsverbesserung, einer Erweiterung des Berechtigtenkreises und der Ergänzung der Heizkosten- und Klimakomponente.
<b>Februar 2023</b>	Das Förderprogramm „IBB Soziale Wohnraummodernisierung“ (SWM 2023) tritt in Kraft. Hiermit soll eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand unterstützt sowie wirtschaftliche Anreize zur Bestandssanierung für Gebäudeeigentümer:innen geschaffen werden.  Berlin wiederholt die Wahl zum Abgeordnetenhaus vom September 2021. Die CDU wird stärkste Kraft.
<b>März 2023</b>	Die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen ist beschlossen: In Berlin gilt für weitere fünf Jahre eine Begrenzung der Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 3 BGB auf maximal 15 % in drei Jahren.
<b>Mai 2023</b>	Das Verwaltungsgericht Berlin urteilt positiv über die Wirksamkeit der Abwendungsvereinbarungen bei Grundstücksverkäufen mit Mietwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten.
<b>Juni 2023</b>	Kündigungsschutzklausel verlängert: In Berlin gilt ab 1. Oktober 2023 weiterhin eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren, wenn Eigentümer:innen beabsichtigen, eine Aufteilung in Wohnungseigentum vorzunehmen.  Der einfache Berliner Mietspiegel 2023 wird veröffentlicht. Er basiert auf einer Indexfortschreibung und gilt als Übergangsmietspiegel, bis 2024 der qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht werden kann.  Die Kommission „Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände“ legt Abschlussbericht vor: Auf Basis eines halbjährigen Prozesses bewertet die Kommission eine Vergesellschaftung als machbar.  Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) werden veröffentlicht: Die Konditionen für den IBB Wohnungsneubaufonds wurden u. a. durch Einführung von Baukostenzuschüssen deutlich verbessert.
<b>Juli 2023</b>	Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen legt ersten Monitoringbericht vor.
<b>September 2023</b>	Der Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) unterschreiben eine neue Kooperationsvereinbarung, gültig ab Januar 2024. (Inhalt: sehr maßvolle Mietsteigerung, Leistbarkeitsversprechungen zu sozialer Mietpolitik, mehr geförderter Neubau).  Das 6. Änderungsgesetz der Bauordnung für Berlin wird mit wesentlichen Änderungen für u. a. Holzbauweisen und Barrierefreiheit beschlossen.  Der Bundesrat billigt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Künftig soll jede neu eingebaute Heizung auf Basis von 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Zunächst müssen Gemeinden bis 2028, Großstädte bis 2026 eine kommunale Wärmeplanung vorlegen. Das Gesetz tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.
<b>Oktober 2023</b>	Die Fortschreibung des „Bündnisses für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin“ wird mit den Bezirken unterzeichnet. Beschlossen wurden u. a. die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die Aktivierung von Neubaupotenzialen und die Zusammenarbeit bei der Digitalisierung.
<b>November 2023</b>	Das Bundesverfassungsgericht stuft die Umnutzung der Mittel des Corona-Sondervermögens in den Klima- und Transformationsfonds als verfassungswidrig ein.
<b>Dezember 2023</b>	Bewilligung von insgesamt 3.492 geförderten Neubauwohnungen (WFB / <a href="#">IBB Wohnungsneubaufonds</a> ), verteilt über das Jahr 2023.  Inkrafttreten der Förderprogramme „IBB Soziale Trägerwohnungen“, „WFB – Soziale Bedarfsgruppen“ und „ <a href="#">IBB Junges Wohnen</a> “.  Antragsstopp in den KfW Programmen 297 und 298 „Klimafreundlicher Neubau“, da die bereitgestellten Mittel ausgeschöpft sind.

# Allgemeine Situation und wichtige Trends

## Demografische und wirtschaftliche Herausforderungen zeigen drastische Wirkung

Berlin stand 2022 und 2023 unter dem Einfluss erneuter Herausforderungen, die sich auch in den Dynamiken des Wohnungsmarktes zeigten. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und die hierdurch ausgelöste Fluchtbewegung hatten einen hohen Bevölkerungsanstieg in der Bundeshauptstadt zur Folge: 2022 kamen per Saldo 77.779 Personen nach Berlin (+2,1 %). Gleichzeitig trafen steigende Zinsen und schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen viele Akteur:innen am Markt hart. Hieraus resultierte ein weiteres Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum – die Lage am Berliner Wohnungsmarkt spitzte sich zu. Klar ersichtlich war das 2023 an den Angebotsmieten: Mit einem Mittelwert von 13,99 EUR/m<sup>2</sup> stieg das gesamtstädtisch inserierte Mietniveau sowohl prozentual als auch absolut gegenüber dem Vorjahr stark an (+21,2 % und +2,45 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 2022). Gleichzeitig verzeichnete Berlin eine erneute Abnahme der Inseratszahlen. Vor allem wohnungssuchende Haushalte waren hiervon betroffen.

## Nachfrageentwicklung

Die Berliner Bevölkerung wuchs 2022 an und verzeichnete mit insgesamt 3.755.251 Personen einen neuen Höchststand. Die Gewinne waren vollständig auf den positiven Wanderungssaldo – vorwiegend durch Fluchtmigration aus der Ukraine (46.432 Personen) – zurückzuführen. Außerdem wurden verstärkte Zuzüge aus anderen Herkunftsregionen erfasst, was 2022 in einem Plus von rund 78.000 Personen mündete. Eine Trendumkehr zeigte sich hingegen bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung: Erstmals seit 2006 gab es mehr Sterbefälle als Geburten.

Die Anzahl der Zuzüge aus dem Umland und den alten und neuen Bundesländern blieb 2022 ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, lediglich die Zuzüge aus den alten Bundesländern verringerten sich gegenüber 2021 um rund 3.000 Personen. Mit Blick auf die Fortzüge setzte sich der Trend der letzten Jahre fort: Das Berliner Umland sowie die neuen Bundesländer (v. a. Brandenburg) sind bereits seit mehreren Jahren Umzugsziel vieler Berliner Haushalte. 2022 wurde ein Verlust von 11.012 Personen gegenüber den Berliner Umlandgemeinden verzeichnet. In die neuen Bundesländer wanderten insgesamt 6.984 Berliner:innen ab – der zweithöchste Wert seit 2013.

Bei der Differenzierung nach Altersgruppen zeichnete sich ein ungewöhnliches Bild ab: Erstmals seit über zehn Jahren wies ausschließlich die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter einen Nettowanderungsverlust auf. In den übrigen Altersgruppen wurden 2022 Wanderungsgewinne registriert, allen voran unter den 18- bis unter 30-Jährigen mit einem Saldo von 52.096 Personen. Die Wanderungsgewinne bei den unter den 45-Jährigen waren eindeutig geprägt durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Die Binnenwanderungsquote nahm 2022 um 0,3 Prozentpunkte auf 7,4 % zu, auch die innerstädtischen Umzüge stiegen um 13.294 Fälle an. Diese Trendumkehr ist sicherlich im Kontext der Fluchtbewegungen zu sehen. Während bei innerstädtischen Umzügen vorwiegend von der inneren in die äußere Stadt gezogen wurde, verzeichneten die Innenstadtbezirke Wanderungsgewinne durch den Zuzug von außen.

Inwiefern sich Haushalte mit Wohnraum versorgen können, ist auch abhängig vom Erwerbsstatus der Haushaltsmitglieder. Im Oktober 2023 nahm die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 9,3 % (192.771 Personen) zu. Auf Bezirksebene wiesen zehn Bezirke ebenfalls eine höhere Arbeitslosenquote als noch im Vorjahr auf. In Neukölln wurden erneut mit Abstand die meisten Arbeitslosen – gemessen an den zivilen Erwerbspersonen – mit 14,1 % gemeldet. Hieran schloss Mitte mit 11,1 % an. Die niedrigste Quote wies erneut Steglitz-Zehlendorf mit 6,7 % auf.

## Angebotsentwicklung

Mit der Ausweitung des Angebots sind Neubau und Ausbau weiterhin das wichtigste Instrument, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Zentral ist hierbei der Blick auf den Bauüberhang, der das Potenzial der Wohnungen beschreibt, die in den kommenden Jahren dem Wohnungsbestand zugeführt werden können. 2022 waren 62.361 Wohnungen dem Bauüberhang zuzuordnen. Gegenüber 2021 nahm der Bauüberhang leicht ab, verblieb aber auf hohem Niveau. Rund 53.000 Wohnungen waren dabei im Neubau zu finden. Viele dieser Wohnungen (70,1 %) befanden sich bereits in der Realisierungsphase. Sie wurden größtenteils in den Jahren 2020 bis 2022 zum Bau genehmigt. Bei einer Betrachtung der Jahre 2013 bis 2019 ergab sich eine Realisierungsquote von 86,5 %, was im Hinblick auf die mittlere Abwicklungsdauer von 28 Monaten nicht überrascht.

Die Baugenehmigungen markieren den Start der Bauphase. 2022 wurden in Berlin 16.968 Wohnungen zum Bau genehmigt – 1.748 Wohnungen weniger als 2021 (-9,3 %). Bereits seit 2017 wurden jährlich immer weniger Baugenehmigungen gemeldet. Im zehnjährigen Vergleich wurden nur 2013 weniger Genehmigungen erfasst. Klassifiziert nach Teilsegmenten dominierte weiterhin der Geschosswohnungsbau mit 13.967 genehmigten Wohnungen (rund 82 %). Treptow-Köpenick verzeichnete mit 3.099 genehmigten Wohnungen im Jahr 2022 den höchsten Wert, gefolgt von Lichtenberg (2.157 Wohnungen) und Pankow (1.817 Wohnungen). Die drei östlichen Bezirke machten gemeinsam rund 47 % der gesamten Neubaugenehmigungen aus. Steglitz-Zehlendorf und Neukölln stachen mit besonders geringen Neubaugenehmigungszahlen von 293 bzw. 379 Wohneinheiten heraus. Ein Blick auf das Vorjahr zeigt, dass das Absinken der Neubaugenehmigungszahlen hauptsächlich von Lichtenberg und Spandau getragen wurde, die gemeinsam 3.200 Baugenehmigungen weniger als 2021 zählten. Weiterhin lag aber auch 2022 der Neubauschwerpunkt im östlichen Stadtgebiet. Unter den Bauherr:innen dominierten erneut die privaten Wohnungsunternehmen, gefolgt von öffentlichen Auftraggebern.

Auf Seite der Fertigstellungen wurden insgesamt 17.310 neue Wohnungen errichtet, 1.440 Wohnungen mehr als im Vorjahr (+9 %). Obwohl das vom Senat vorgegebene Neubauziel von jährlich 20.000 Wohnungen nicht erreicht wurde, konnte die erste Zunahme der Fertigstellungszahlen seit 2018 registriert werden. Die meisten Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern gebaut: Rund 83 % (14.393 Wohnungen) aller fertiggestellten Wohnungen fielen in dieses Segment. Gegenüber 2021 stieg die Anzahl der Geschosswohnungen um 1.511 Wohnungen an. Zudem wurden im Betrachtungsjahr insgesamt 975 Ein- und Zweifamilienhäuser erbaut. Dies entsprach einem Rückgang um 277 Wohneinheiten, wodurch dieses Segment rund 6 % der Neubauaktivität einnahm. In den letzten zehn Jahren hat sich der Eigenheimneubau faktisch halbiert (-49 %). Bei der räumlichen Verteilung aller Segmente wurden die meisten Wohneinheiten in Treptow-Köpenick (3.904 Wohnungen) und Marzahn-Hellersdorf (2.761 Wohnungen) fertiggestellt. Am wenigsten Fertigstellungen verzeichnete Neukölln mit 392 Realisierungen im Jahr 2022.

Seit 2014 wird der Neubau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten durch das Land Berlin im Rahmen des [IBB Wohnungsneubaufonds](#) gefördert. Von 2014 bis 2023 wurden insgesamt 21.064 geförderte Wohnungen bewilligt. Hiervon waren am 31.12.2023 bereits 12.407 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Seit dem Beginn der Neubauförderung ist die vom Land Berlin bereitgestellte Förderung von maximal 1.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2014 auf bis zu 5.300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2023 stetig angestiegen. Das Jahr 2023 stellte mit einem bewilligten Fördervolumen von 717 Mio. EUR für 3.492 geförderte Wohnungen einen Höhepunkt dar. Insgesamt wurde von 2014 bis einschließlich 2023 ein Fördervolumen von rund 2.288 Mio. EUR bewilligt. Im Rahmen der Neubauförderung sind je nach Fördermodell unterschiedliche anfängliche Miethöhen möglich. Diese liegen zwischen 6,50 EUR/m<sup>2</sup> – 7,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Fördermodell und im neu eingeführten 3. Fördermodell der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) mit einer erweiterten Einkommensgrenze von bis zu 220 % bei maximal 11,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Aufteilungen in Wohnungseigentum

Durch Aufteilungen in Wohnungseigentum ändert sich insbesondere die Struktur der Eigentümer:innen auf der Angebotsseite. 2022 wurden in Summe 17.123 Wohnungen aufgeteilt und 9.472 Wohnungen veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Rückgang der Aufteilungsquote (bezogen auf den Mietwohnungsbestand) von 1,71 % (2021) zu 1,01 % (2022). Aufteilungen in Wohnungseigentum waren im gesamten Stadtgebiet zu beobachten, wobei sich ein räumlicher Schwerpunkt in der Innenstadt herauskristallisierte. Ein besonderer Fokus lag auf Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg – Bezirke, die strukturell hohe Anteile an Mietwohnungen aufweisen. 2022 war ein Großteil der veräußerten Wohnungen (55,9 %) zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei (5.292 Wohnungen). 6.192 Wohnungen – 71,9 % aller Veräußerungen – wurden aus privater Hand verkauft. Erwerbsseitig wurde fast jede Wohnung durch Privatpersonen erstanden (93,4 %). Somit kann von einer zunehmend kleinteiligen Privatisierung des Berliner Wohnungseigentums gesprochen werden.



## Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit Blick auf die Preisentwicklung verzeichneten Eigenheime 2023 eine Trendumkehr: Nach mehrjährigem Anstieg des Angebotskaufpreises nahm dieser 2023 erstmals wieder ab. Im Mittel wurden Eigenheime für 639.000 EUR inseriert, -8,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Preisrückgang zeigte sich sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment, wobei insbesondere Bestandsimmobilien einen drastischen Preisrückgang um rund 9,5 % (absolut -66.000 EUR) erlebten. Die Neubaupreise nahmen hingegen moderater um rund 3,8 % (absolut -29.030 EUR) ab. Der Rückgang ist insbesondere im Kontext der hohen Zinsen sowie der wirtschaftlichen Lage zu sehen. Getragen wurde die Preisdynamik von der obersten Preisklasse über 700.000 EUR, die in Gesamtberlin von 48 % aller inserierten Wohnungen auf 38 % innerhalb eines Jahres absank. Hohe Anteile an Eigenheimen dieser Kategorie wurden besonders häufig in Charlottenburg-Wilmersdorf (76 %) und Steglitz-Zehlendorf (71 %) verzeichnet. Die niedrigste Preiskategorie von unter 500.000 EUR war zu großen Teilen in Marzahn-Hellersdorf mit 35 % sowie Trepow-Köpenick mit 34 % der Inserate anzutreffen. In ganz Berlin stieg der Anteil an angebotenen Eigenheimen mit einem inserierten Kaufpreis von unter 500.000 EUR um 9 Prozentpunkte auf 28 % an. Parallel zu den rückläufigen Angebotspreisen zeigte sich eine Zunahme der Inseratszahlen: Seit 2021 stiegen diese um jährlich rund 1.000 Anzeigen, so auch 2023. In Summe wurden 5.235 Eigenheime angeboten (+23 % gegenüber 2022).

## Markt für Eigentumswohnungen

Wohnungseigentum stellt für viele Menschen ein wichtiges Element von persönlicher Entfaltung und Altersvorsorge dar. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die 2023 registrierten Angebote von Eigentumswohnungen um 1.969 Inserate zu und beliefen sich zuletzt auf 25.598 Inserate, was in der mehrjährigen Betrachtung ein Novum darstellt: Erstmals wurden mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen auf den öffentlichen Plattformen registriert. Der Großteil entfiel auf Bestandswohnungen (20.469 Inserate), wohingegen lediglich 2.068 Neubauwohnungsinserate erfasst wurden. Anders als bei Eigenheimen verzeichneten Eigentumswohnungen zuletzt eine Stagnation der mittleren Angebotspreise. 2023 mussten Haushalte 5.746 EUR/m<sup>2</sup> und somit 71 EUR/m<sup>2</sup> weniger (-1,2 %) als noch im Vorjahr aufbringen. Der minimale Preisrückgang fiel im Neubau deutlicher aus als im Bestand: Neu errichtete Wohneinheiten wurden im Mittel für 8.038 EUR/m<sup>2</sup> und somit um 4,4 % weniger inseriert als im Vorjahr. Bei Bestandswohnungen

blieb der mittlere Angebotskaufpreis mit 5.380 EUR/m<sup>2</sup> fast auf Vorjahresniveau. Strukturell stachen erneut die jüngsten Fertigstellungsjahre sowie sehr kleine Wohneinheiten unter 40 m<sup>2</sup> und sehr große Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup> und mehr durch hohe Angebotskaufpreise hervor. Der höchste mittlere Kaufpreis wurden bei Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ab dem Baujahr 2011 mit 8.650 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt. Räumlich ließen sich die höchsten Werte über 6.000 EUR/m<sup>2</sup> in den innerstädtischen Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnen. Die niedrigsten Werte wiesen Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau auf.

## Mietwohnungsmarkt

Berlin erlebte 2023 einen hohen Anstieg der mittleren Angebotsmiete. Innerhalb eines Jahres nahm der Median von 11,54 EUR/m<sup>2</sup> auf 13,99 EUR/m<sup>2</sup> zu – ein Anstieg von 21,2 %. Über den längeren Zeitraum von 2014 bis 2023 bedeutete dies eine Zunahme um insgesamt 5,75 EUR/m<sup>2</sup> (rund 70 %). Damit lag das Niveau bei Neu- und Wiedervermietung doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete. Den Großteil des Angebotsgeschehens machten Bestandswohnungen aus. In diesem Segment stieg die Angebotsmiete von 10,53 EUR/m<sup>2</sup> auf 12,45 EUR/m<sup>2</sup> (+1,92 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 18,2 %) an. Im mehrjährigen Betrachtungszeitraum verdeutlichen sich diese Preisentwicklungen: 2023 lag die Angebotsmiete für Bestandswohnungen um 55,6 % höher als noch 2014. Dem Bestand gegenüber steht der Neubau, in dem sich spürbar die aktuellen Entwicklungen der Baukosten und Zinsen sowie auch die Sonderstellung im Mietrecht abbilden: 2023 wies eine zwischen 2022 und 2023 erbaute Neubauwohnung 19,85 EUR/m<sup>2</sup> mittlere Angebotsmiete auf – rund 22 % mehr als noch 2022 (+3,58 EUR/m<sup>2</sup>). Seit 2014 bedeutete dies eine Mietsteigerung um 61 % in diesem Segment.

Parallel zu den steigenden Angebotsmieten zeigte sich eine Abnahme der Inseratszahlen: Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Angebote um rund 2.000 Annoncen auf rund 24.000 Inserate zurück. Die mittlere Inseratslaufzeit einer Mietwohnung betrug weniger als eine Woche, noch 2014 wurden Berliner Mietwohnungen über vier Wochen angeboten. Während die Inseratsanzahl regulärer Mietwohnungen abnahm, stiegen die Angebote möblierter Wohnungen auf Zeit zusehends an. 2023 wurden rund 30.000 Annoncen in diesem Segment erfasst, 2014 waren es noch rund 16.000 Inserate. Zudem wurden private Kontakte laut [IBB Wohnungsmarktbarometer](#) als ein wichtiger Vermietungsweg genutzt.



In der Gesamtbetrachtung der Preisstruktur nach Baualtersklasse und Wohnfläche änderte sich 2023 gegenüber den Vorjahren wenig. Erneut waren seit 2011 errichtete Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen 18,57 EUR/m<sup>2</sup> und 23,21 EUR/m<sup>2</sup> am teuersten. Den höchsten Wert markierten dabei die kleinsten Wohnungen mit unter 40 m<sup>2</sup>, die erstmals deutlich über der Marke von 20 EUR/m<sup>2</sup> lagen. Auch in der anliegenden Baualtersklasse (2002 bis 2010) wurden sehr hohe Angebotsmieten über 14,00 EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die höchste mittlere Angebotsmiete wurde erneut in Mitte mit 18,26 EUR/m<sup>2</sup> erfasst, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (18,33 EUR/m<sup>2</sup>) und Charlottenburg-Wilmersdorf (17,20 EUR/m<sup>2</sup>). Demgegenüber standen Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit jeweils 10,61 EUR/m<sup>2</sup> sowie Spandau mit 10,13 EUR/m<sup>2</sup>. Der Blick auf die verschiedenen Raumstrukturen zeichnete ein eindruckliches Bild: Die Innenstadt Berlins setzte sich 2023 immer weiter vom übrigen Stadtgebiet ab: Mit einem Median von 17,80 EUR/m<sup>2</sup> lag der Mittelwert um 6,76 EUR/m<sup>2</sup> höher als in der äußeren Stadt. Abseits der Berliner Stadtgrenze stach vor allem das Berliner Umland (ohne Potsdam) mit einem hohen Median von 12,38 EUR/m<sup>2</sup> hervor. Auch Potsdam lag bei 13,00 EUR/m<sup>2</sup>. Der Anstieg wurde dabei 2023 in allen Raumstrukturen erfasst, insbesondere aber in der Potsdamer Innenstadt.

### Schwerpunktthema: Möbliertes Wohnen auf Zeit

Den abnehmenden Inseratszahlen regulärer Mietwohnungen stand eine steigende Anzahl von Inseraten möblierter Wohnungen auf Zeit gegenüber. In der Hauptstadt umfasste dieses Segment 2022 laut eigener Analysen mindestens rund 15.000 bis 20.000 Wohnungen und dominierte mit insgesamt 27.402 Inseraten im Jahr 2022 das Angebotsgeschehen. Diese registrierten Inserate erstreckten sich hauptsächlich auf die innerstädtischen Bezirke wie Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Doch auch die Randbezirke hatten einen deutlichen Anstieg in der Zehnjahresbetrachtung zu verzeichnen. Der Großteil der Inserate fiel auf gewerbliche Akteur:innen, die die Wohnungen auf großen spezialisierten Service-Plattformen anboten und dauerhaft inserierten. Der Blick auf die Preisstruktur zeigte, dass möblierte Wohnungen auf Zeit deutlich teurer waren als reguläre Mietwohnungen. Die mittlere Angebotsmiete von möblierten Wohnungen auf Zeit belief sich 2022 auf 24,44 EUR/m<sup>2</sup> (All-In-Miete). Diese Diskrepanz ist teilweise über die unterschiedliche Zusammensetzung der Angebotspreise von möblierten und befristeten Wohnungen erklärbar. So sind die Mieten oftmals sogenannte „All-In-Mieten“ und können einen Möblierungszuschlag, die kalten und warmen Betriebskosten, Stromkosten, Internetzugang sowie gegebenenfalls Zusatzleistungen wie Endreinigung etc. umfassen. Trotzdem zeigte sich, dass auch die teilweise erfasste mittlere Nettokaltmiete dieser

Wohnungen über dem regulären Mietniveau lag. Dies führt dazu, dass möblierte Wohnungen auf Zeit nur für eine bestimmte Nachfragegruppe von Bedeutung sind. Das Angebot spricht vorwiegend junge, gebildete und berufstätige Personen mit überdurchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen oder zusätzlichen Einkünften an. Trotz der großen Relevanz möblierter Wohnungen auf Zeit am Berliner Mietwohnungsmarkt existieren zahlreiche rechtliche Unsicherheiten und unklare Datengrundlagen. Es sind weder amtliche Zahlen zu diesem Segment vorhanden noch gibt es eine klare mietrechtliche Basis. Dies führt zum einen zu Risiken für Mietende und Vermietende, zum anderen erschwert es die Wohnungsmarktbeobachtung und die in weiterer Folge darauf gestützten politischen Handlungsmöglichkeiten. Weitere Studien und Klarheiten in der Gesetzgebung sind dringend nötig.

### Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Im letzten Jahr erlebte der Berliner Wohnungsmarkt ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum bei sich gleichzeitig verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, darunter allen voran das schwierige Zinsumfeld. Das wirkte sich spürbar auf den Berliner Wohnungsmarkt aus. Die Hauptstadt blieb dabei vorwiegend für junge Erwachsene ein attraktives Zuzugsziel, was sich v. a. an den hohen Wanderungsgewinnen in der Innenstadt zeigte. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose soll Berlin bis 2040 um 5,0 % wachsen. Die Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum bleibt demnach weiterhin zentral.

Verglichen mit anderen deutschen Großstädten nahm der Berliner Wohnungsmarkt 2022 und 2023 eine Sonderstellung ein – abzulesen an der stark gestiegenen mittleren Angebotsmiete. Während sich der Berliner Mietendeckel als kurzzeitige Entspannungsphase abzeichnete, wies die Hauptstadt im aktuellen Betrachtungsjahr 2023 den höchsten Anstieg der Angebotsmieten seit Beginn der Untersuchung auf. Auch lagen in keiner anderen Vergleichsstadt die Angebotsmiete und die ortsübliche Vergleichsmiete so weit auseinander. In dieser angespannten Lage spielt der Neubau von bezahlbarem Wohnraum eine essenzielle Rolle. Hierbei erwiesen sich jedoch die steigenden Zinsen als besondere Herausforderung. Während durch die Realisierung des Bauüberhangs kurzfristig eine Ausweitung des Angebots erzielt werden kann, ist langfristig ein stabiles Genehmigungsgeschehen von großer Bedeutung. Zuletzt stieg zwar die Summe der Baufertigstellungen wieder leicht an, die Zahl der Baugenehmigungen nahm aber weiter ab. Hier sind weiterhin Anstrengungen notwendig. Im Bestand bleiben zudem die Umsetzungen von Klimaschutz und energetischer Sanierung die zentralen Aufgaben der nächsten Jahre.

# Impressum

## Herausgeberin

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210, 10719 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020  
www.ibb.de

## Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien- und Stadtentwicklung  
Julia Kühle  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3904  
E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Volkswirtschaft  
Claus Pretzell  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752  
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation  
Lisa Kaufmann  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2918  
E-Mail: lisa.kaufmann@ibb.de

RegioKontext GmbH  
Geena Michelczak  
Sophia Wiedergrün  
Emily Kuntz  
Hendrik Schlichting  
Arnt von Bodelschwingh  
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12  
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42  
E-Mail: wmb@regiokontext.de  
www.regiokontext.de

## Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
Telefon: +49 (0) 30 / 28018-0  
www.runze-casper.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 2023 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](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht) finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht 2023, den ergänzenden Tabellenband 2023 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

---

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

**Hotline**

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

[immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)



[www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

Stand: 04/2024