

# IBB Wohnungsmarktbericht & Wohnungsmarktbarometer: Fakten & Trends zum Wohnungsmarkt

31.03.2025

Initiativkreis Diskussionsforum Berlin Wohnen 2030  
(DBW 2030)

**Andreas Tied – Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung**

# Nachfrage

## Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland



Bevölkerung

3 900 000

3 800 000

3 700 000

3 600 000

3 500 000

3 400 000

3 300 000

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024\*

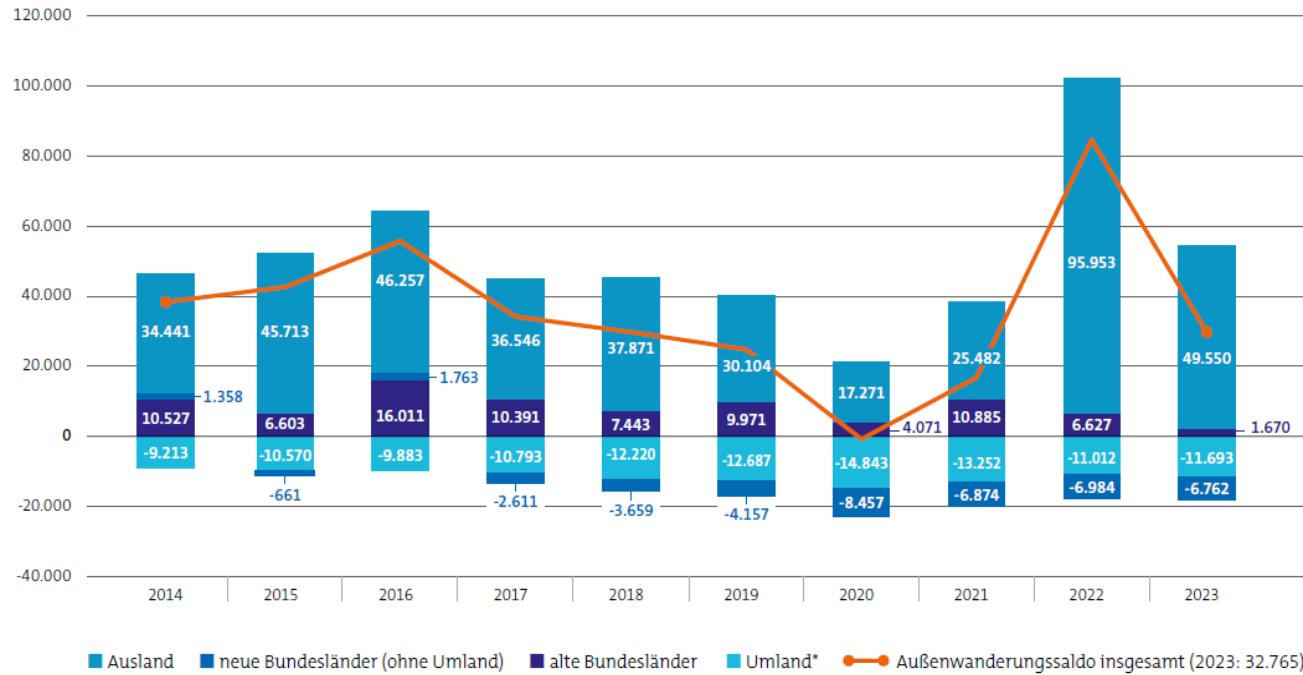
 Berlin insgesamt: (\*30.06.2024: 3.886.046)

Anmerkungen: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

# Nachfrage

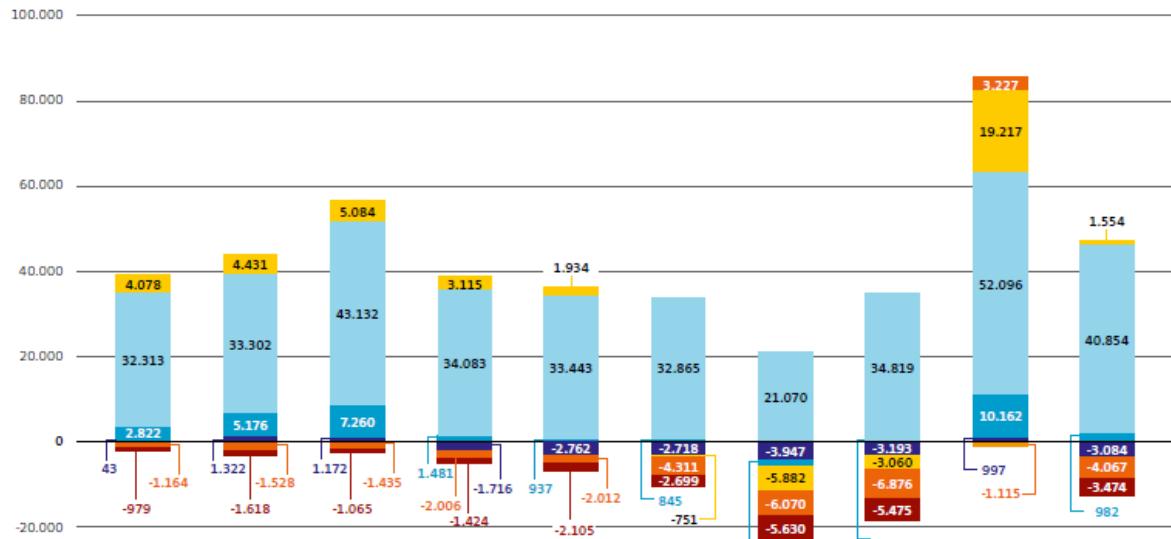
## Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# Nachfrage

## Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen



■ 0 bis unter 6 Jahre   ■ 6 bis unter 18 Jahre   ■ 18 bis unter 30 Jahre  
■ 30 bis unter 45 Jahre   ■ 45 bis unter 65 Jahre   ■ 65 Jahre und mehr

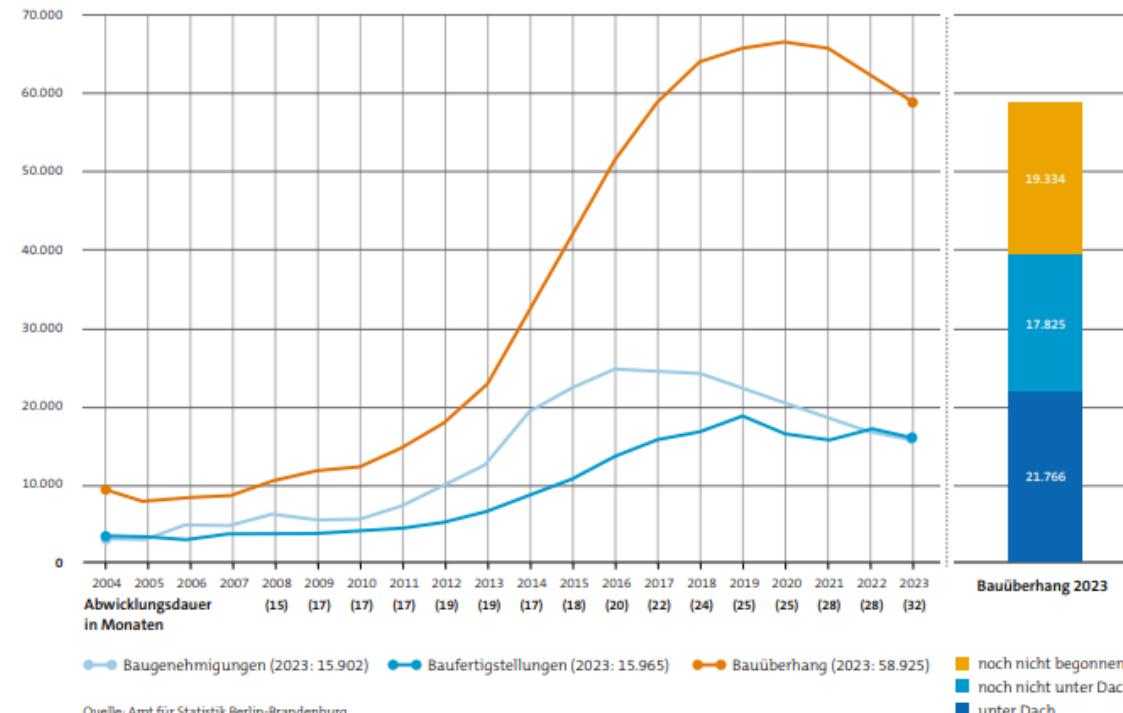
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# Angebot

## Baugenehmigungen, -fertigstellungen und –überhang im Vergleich



Anzahl der Wohnungen (im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

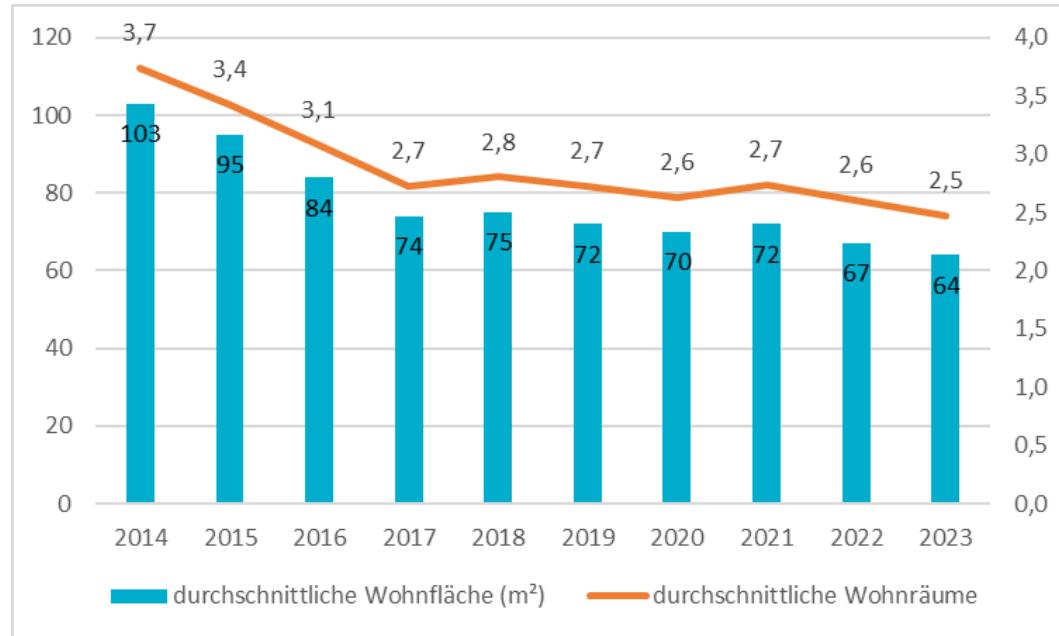


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Genehmigungen 2024:  
9.921  
(-37,6% ggb. Vorjahr)

# Angebot

## Fertigstellungen nach Wohnungsgröße

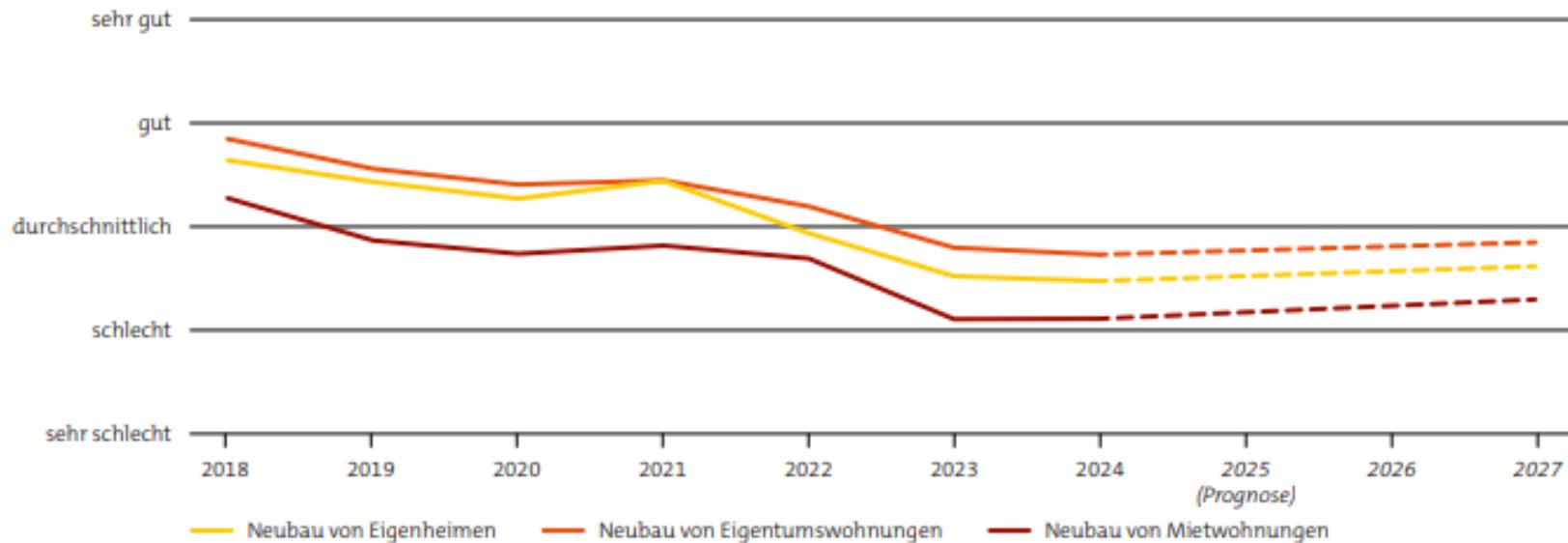


Anmerkungen: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

# Angebot

## Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau

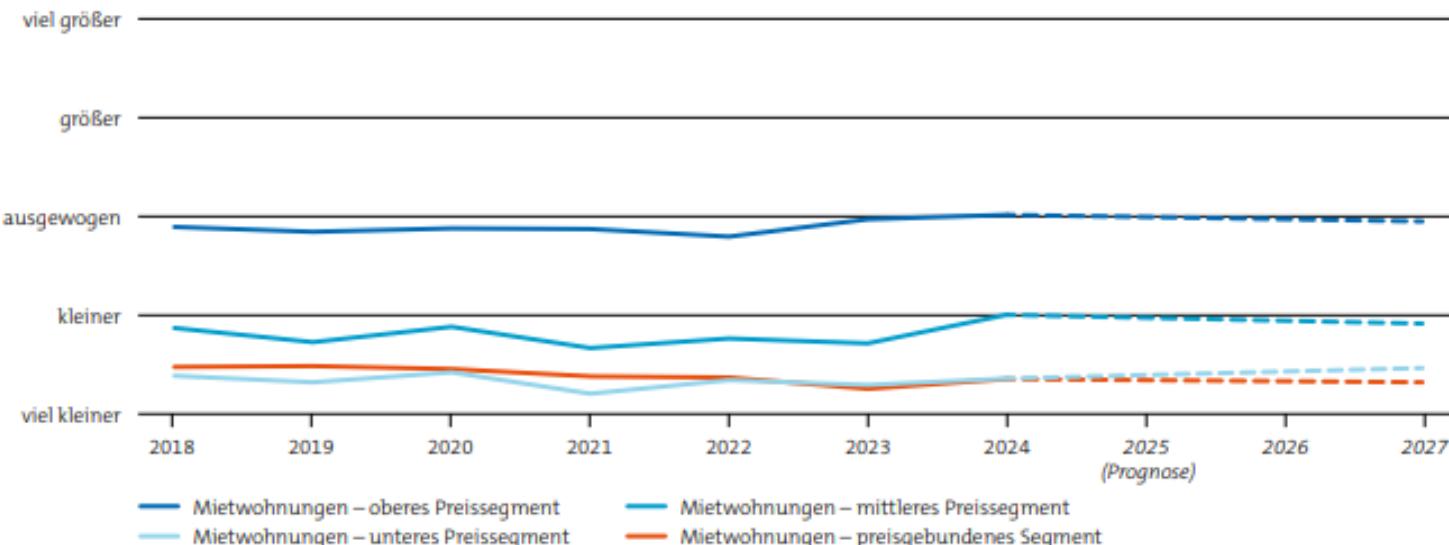


Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer  
Investitionsbank Berlin, eigene Darstellung

# Angebot

## Einschätzung der Marktlage: Miete

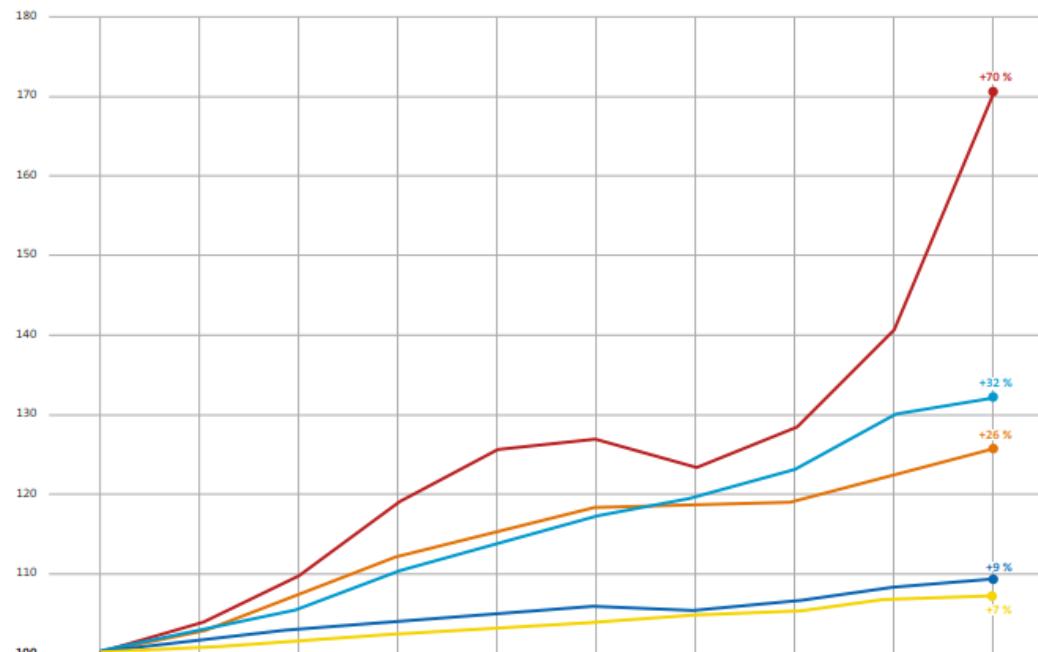
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer  
Investitionsbank Berlin, eigene Darstellung

# Ausgewählte Berliner Indikatoren im Vergleich

Indexwert (2014 = 100)



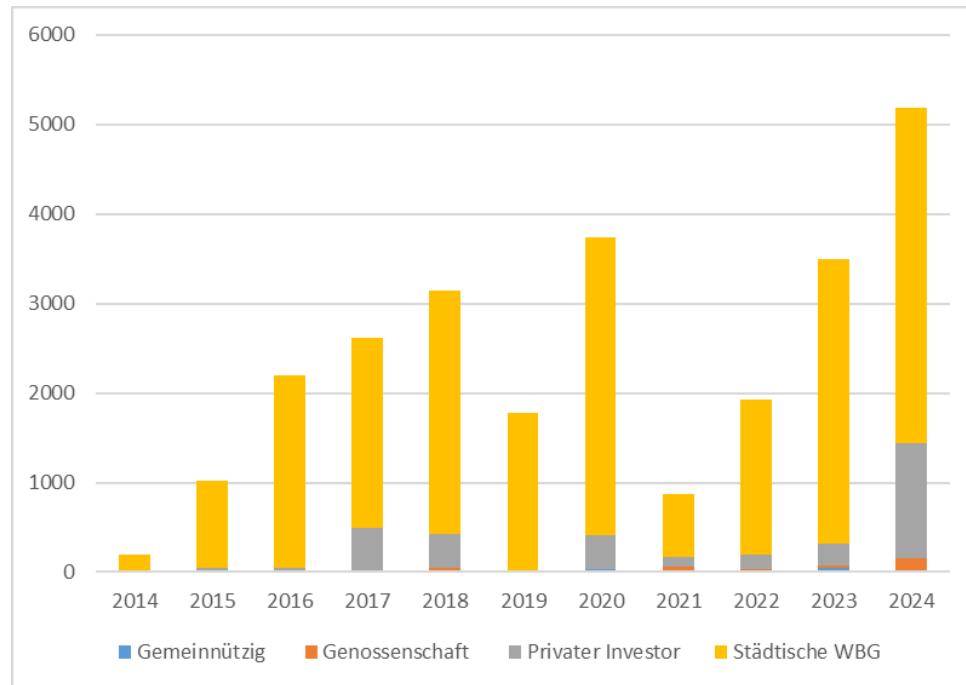
- Bevölkerungsentwicklung
- Angebotsmieten (netto kalt, Median)
- Wohnungsbestand
- Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner.in
- ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)

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



# Angebot

## Bewilligungen geförderter Wohnungsbau nach Antragssteller des IBB Wohnungsneubaufonds

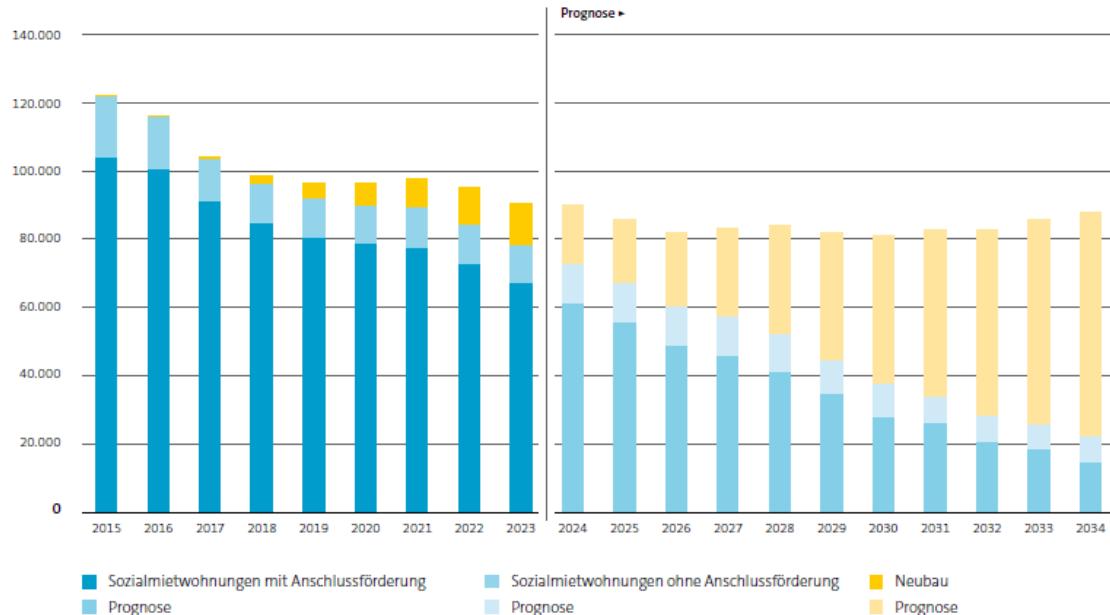


Anmerkung: Es kann, beispielsweise aufgrund von Nachmeldungen, vereinzelt zu rückwirkenden Korrekturen vergangener Jahre kommen (Stand: 4. Quartal 2024).

Quelle: Investitionsbank Berlin, eigene Darstellung

# Angebot

## Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes



Anmerkung: Die Abweichungen zwischen dem Neubausegment in dieser Abb. und den Auswertungen in Kap. 4.4.2 entstehen durch unterschiedliche Datengrundlagen. Einerseits werden die Ausweisung im Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter, andererseits aktuelle Auswertungen der Investitionsbank Berlin verwendet. Die Differenz zwischen den Daten kann u. a. durch verzögerte Eintragungen in das Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter entstehen.

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



**Vielen Dank für ihre  
Aufmerksamkeit!**

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



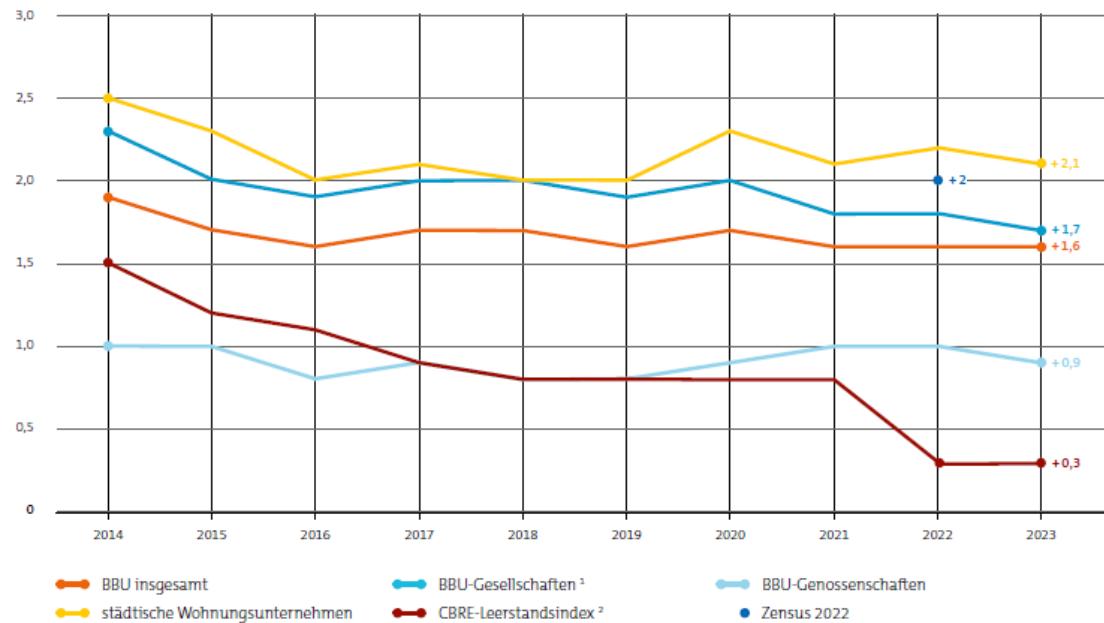
# Fertigstellungen LWUs und Anteil geförderte Wohnungen



Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2017 bis 2023

	Gesamt	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Neubaufertigstellungen 2023	4.599	731	1.086	538	973	809	462
Geförderte WE	1.809	390	442	237	296	333	111
Anteil 2023	39,3%	53,4%	40,7%	44,1%	30,4%	41,2%	24,0%
Neubaufertigstellungen 2022	5.969	1.129	1.150	1.009	1.612	929	140
Geförderte WE	2.831	628	440	464	798	438	63
Anteil 2022	47,4%	55,6%	38,3%	46,0%	49,5%	47,1%	45,0%
Neubaufertigstellungen 2021	3.307	535	714	862	517	315	364
Geförderte WE	1.483	162	335	433	316	133	104
Anteil 2021	44,8%	30,3%	46,9%	50,2%	61,1%	42,2%	28,6%
Neubaufertigstellungen 2020	5.669	1.160	1.048	760	1.020	1.249	432
Geförderte WE	2.444	550	429	272	550	525	118
Anteil 2020	43,1%	47,4%	40,9%	35,8%	53,9%	42,0%	27,3%
Neubaufertigstellungen 2019	4.026	932	199	567	1.092	1.075	161
Geförderte WE	1.679	487	57	255	408	455	17
Anteil 2019	41,7%	52,3%	28,6%	45,0%	37,4%	42,3%	10,6%
Neubaufertigstellungen 2018	3.279	1.199	618	108	757	81	516
Geförderte WE	881	313	168	26	183	48	143
Anteil 2018	26,9%	26,1%	27,2%	24,1%	24,2%	59,3%	27,7%
Neubaufertigstellungen 2017	3.011	364	318	369	752	848	360
Geförderte WE	849	139	57	170	211	188	84
Anteil 2017	28,2%	38,2%	17,9%	46,1%	28,1%	22,2%	23,3%

# Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten



<sup>1</sup> Alle beim BBU organisierten Wohnungsgesellschaften (einschließlich städtischer Wohnungsunternehmen)

<sup>2</sup> Marktaktiver Leerstand in vollausgestatteten Geschosswohnungen (CBRE-empirica-Leerstandsindex); für 2023 nicht revidierter Wert

Quellen: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; CBRE-empirica-Leerstandsindex; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# Nachfrage

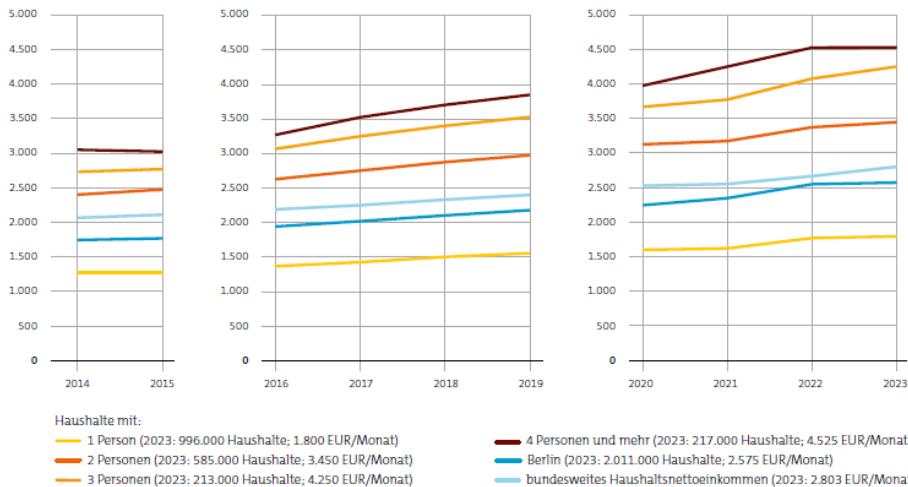
## Entwicklung Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße



Anmerkungen: Für den Mikrozensus ab 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022. Veränderungen im Rahmen der Endergebnisse des Mikrozensus sind zu erwarten. \*Vorläufig  
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

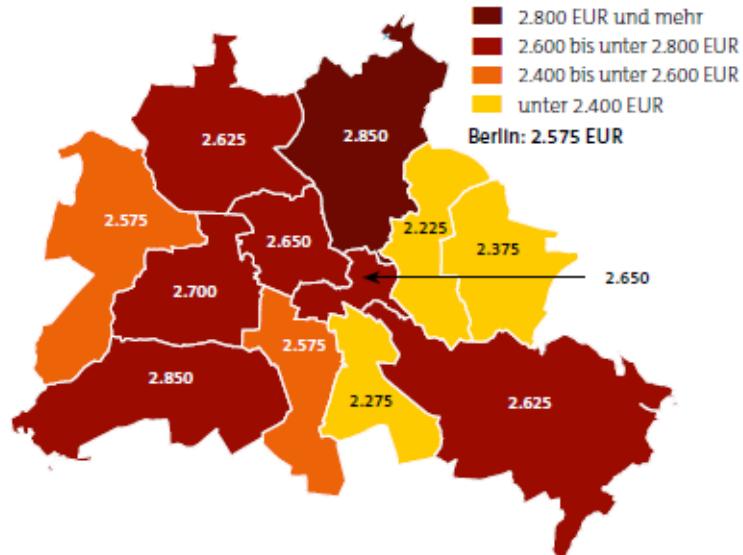
# Nachfrage

## Haushaltsnettoeinkommen in Berlin (Median)



Anmerkungen: Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich. Ab dem Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels erneut deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2019 ist daher nicht möglich. Bei den Ergebnissen des Jahres 2023 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2023. Die Berechnung des bundesweiten Haushaltsnettoeinkommens erfolgte anhand der klassierten Einkommensverteilung nach dem Mikrozensus.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Anmerkung: Bei den Ergebnissen des Jahres 2023 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2023.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# Nachfrage

## Sozialwohnungsberechtigte Haushalte 2023



Jahreseinkommen nach § 9 Abs. 3 WoFG

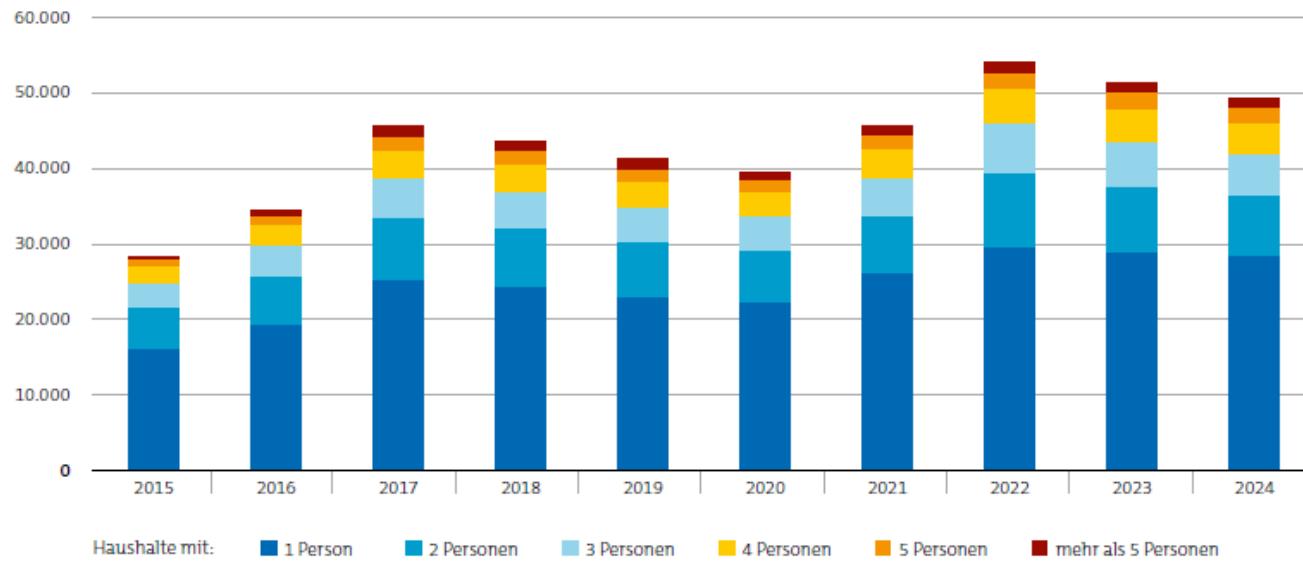
Einkommensgrenze für	140 %	180 %	220 %
1-Personenhaushalt	16.800 EUR	21.600 EUR	26.400 EUR
2-Personenhaushalt	25.200 EUR	32.400 EUR	39.600 EUR
Kinderzuschlag	700 EUR	900 EUR	1.100 EUR
<b>Anzahl der Haushalte</b>	<b>548.100</b>	<b>857.000</b>	<b>1.167.900</b>

Anmerkung: Bei den Ergebnissen des Jahres 2023 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2023.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# Nachfrage

## Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße



Haushalte mit:

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen