

---

# Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes – IBB Wohnungsmarktbericht 2023 IBB Wohnungsmarktbarometer 2024

**Network Financial Planner am 14.10.2024**

**Andreas Tied**

Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung

# Agenda

A) Wohnungsmarktbericht 2023

1. Wohnungsnachfrage

2. Wohnungsangebot

3. Schlussbetrachtung

B) Wohnungsmarktbarometer 2024

C) Wohnungsneubauförderung

# Agenda

## A) Wohnungsmarktbericht 2023

1. Wohnungsnachfrage

2. Wohnungsangebot

3. Schlussbetrachtung

B) Wohnungsmarktbarometer 2024

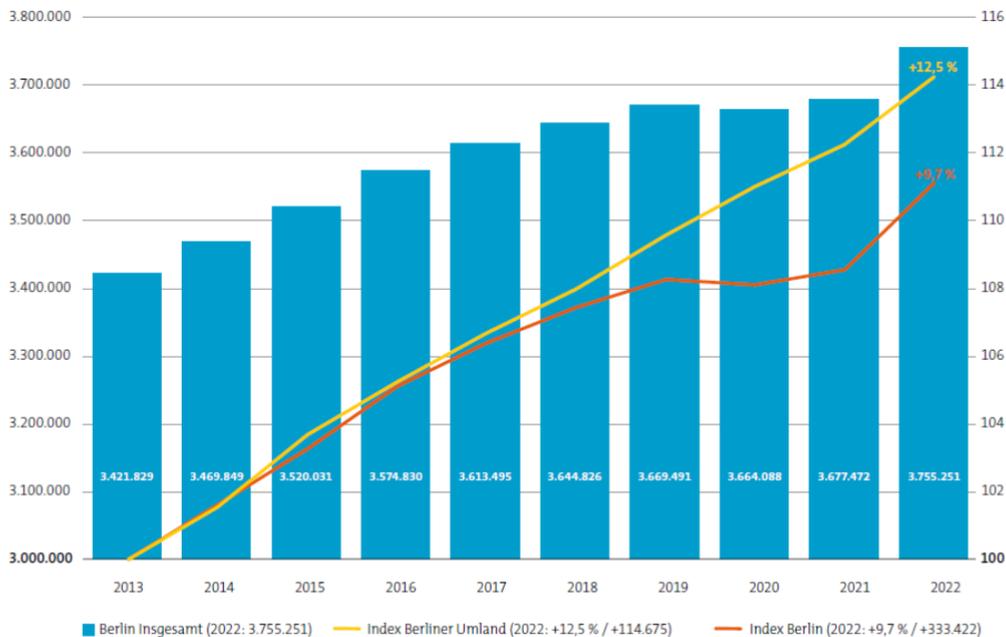
# 1. Wohnungsnachfrage

## - Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Berliner Umland



Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland 2013 bis 2022  

Anzahl der Personen und Indexwert (2013 = 100)



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

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



**2023:**  
3.782.202

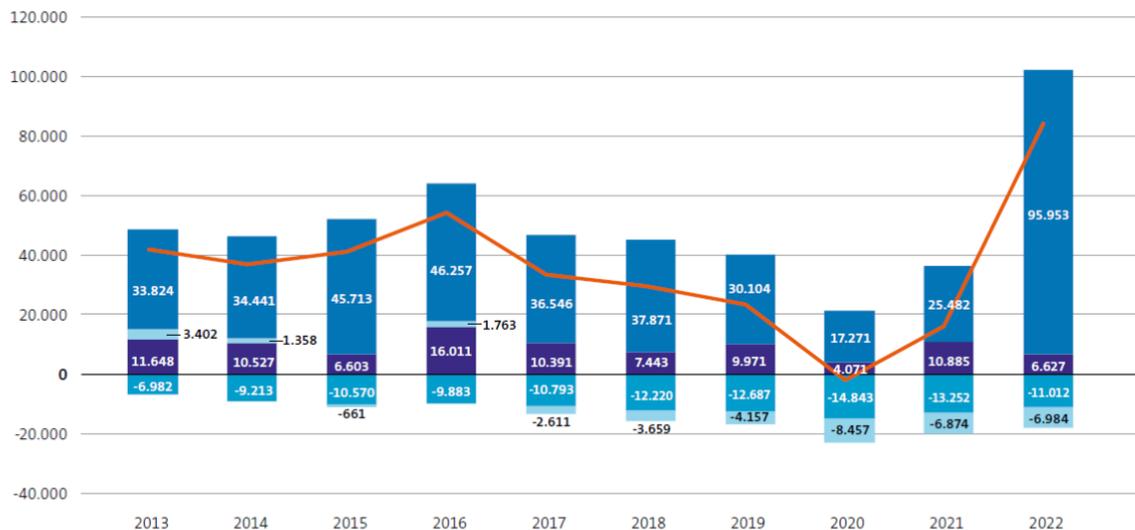
# 1. Wohnungsnachfrage

## - Außenwanderungssaldo von Berlin 2013 bis 2022



Abb. 6: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2013 bis 2022 <sup>1</sup>

Anzahl der Personen



■ Ausland ■ neue Bundesländer (ohne Umland) ■ alte Bundesländer ■ Umland\* — Außenwanderungssaldo insgesamt (2022: 84.584)

Anmerkungen: \*Definition Umland siehe S. 136.

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

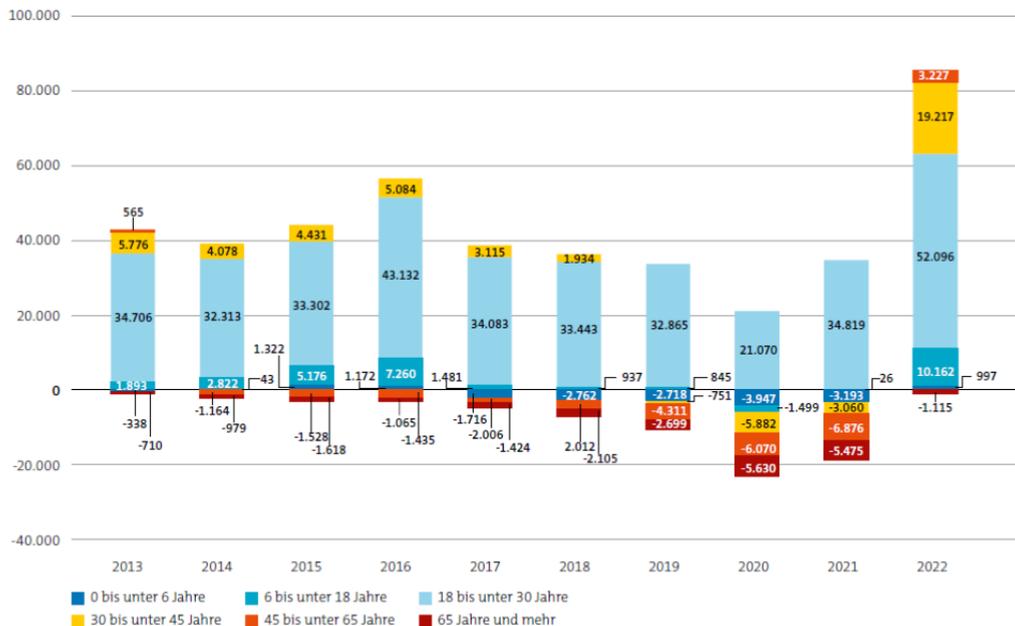
Berlin wächst  
vorrangig durch  
Zuzüge aus  
dem Ausland

# 1. Wohnungsnachfrage

## - Außenwanderungssaldo nach Altersjahren

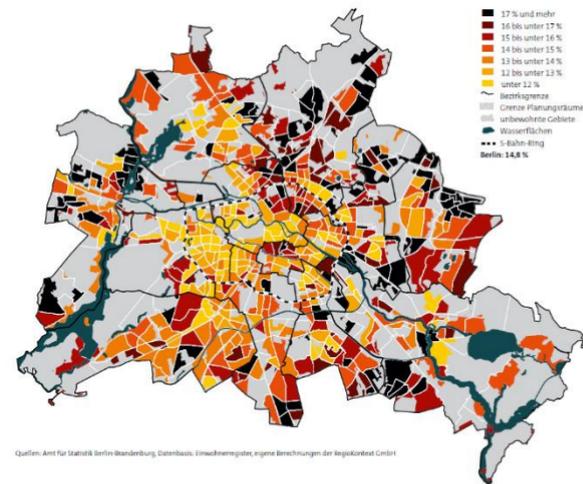
Abb. 8: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2013 bis 2022

Anzahl der Personen



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

Abb. 14: Anteil der unter 16-Jährigen an allen Einwohner:innen in den Planungskümen 2022



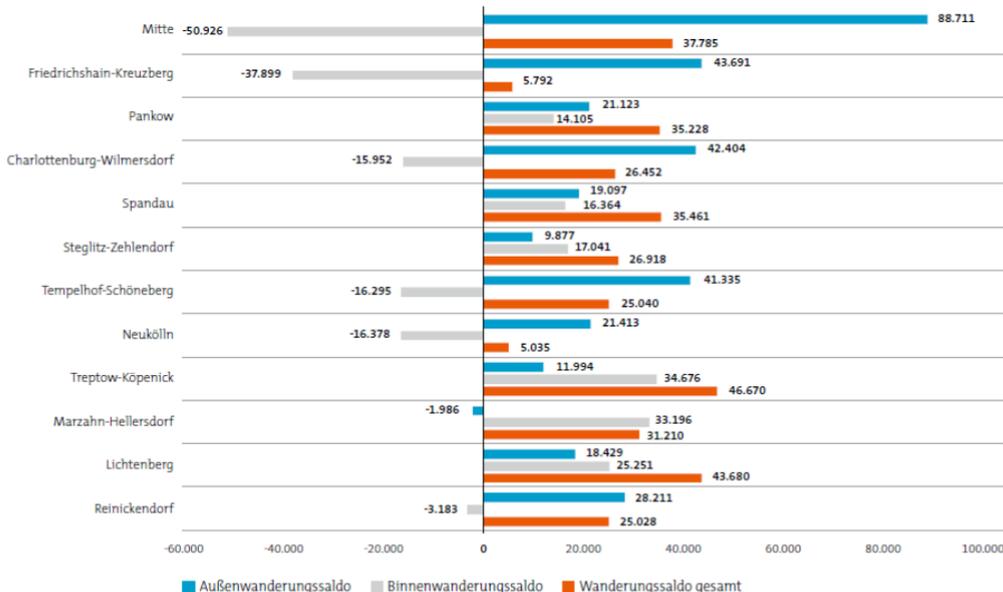
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

# 1. Wohnungsnachfrage

## - Wanderungssalden nach Bezirken

Abb. 10: Wanderungssalden nach Bezirken 2013 bis 2022

Anzahl der Personen



■ Außenwanderungssaldo ■ Binnenwanderungssaldo ■ Wanderungssaldo gesamt

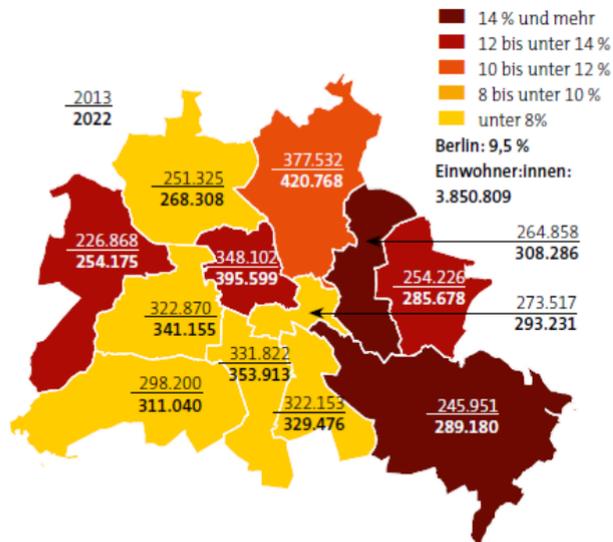
Anmerkung: In Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg kommen Sondereffekte aufgrund von Erstanlaufstellen für Asylsuchende zum Tragen.  
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Einwohnerregisterstatistik (Bewegungsdaten); Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- Neuberliner:innen ziehen in die Innenstadt,
- Berliner:innen ziehen in die Randbezirke

# 1. Wohnungsnachfrage

## - Einwohner:innenentwicklung/ Bevölkerungsprognose

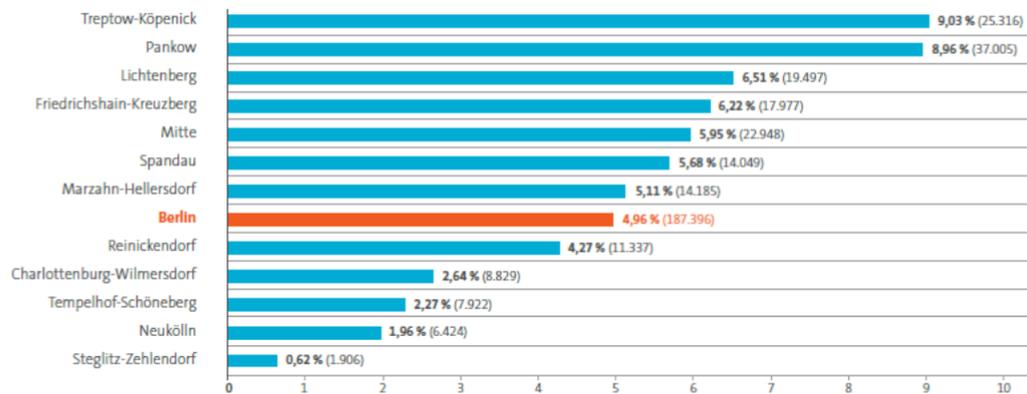
Abb. 11: Stand der Einwohner:innen 2013 und 2022 sowie Entwicklung der Einwohner:innen zwischen 2013 und 2022



Anmerkungen: Die Daten zu den Einwohner:innen stammen aus dem Einwohnerregister. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage weichen sie von den gesamtstädtischen Daten zur Bevölkerung (Wanderungsstatistik und Bevölkerungsfortschreibung) aus Kapitel 3.1 ab.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 15: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2021 bis 2040 in %/Anzahl der Personen



Anmerkung: Die Bevölkerungsprognose wurde in der mittleren Variante zum Stichtag 31.12.2021 erstellt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



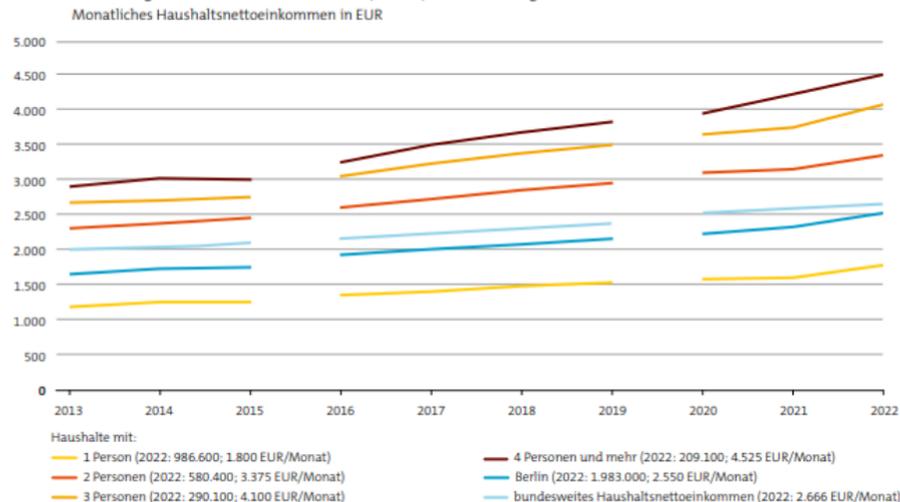
**Bevölkerungsprognose 2040: + 5 %**

**+ 187.396 Personen**

# 1. Wohnungsnachfrage

## - Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Abb. 20: Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2013 bis 2022

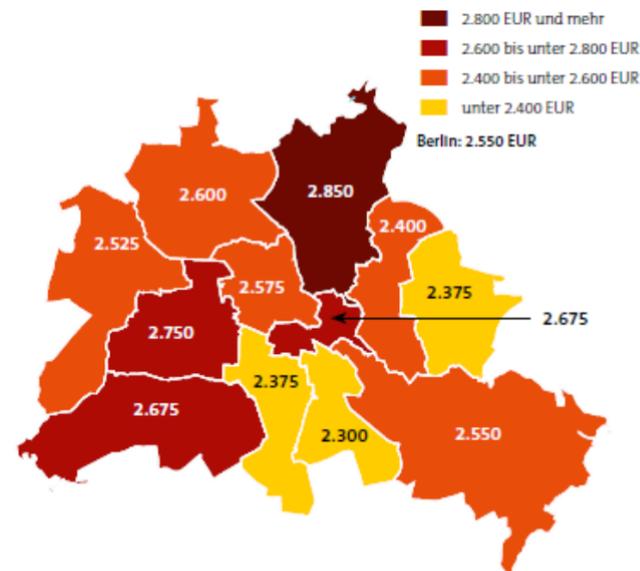


Anmerkung: Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clustering auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich. Ab dem Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels erneut deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2019 ist daher nicht möglich. Bei den Ergebnissen des Jahres 2022 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2022. 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



Abb. 18: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2022 (Median)

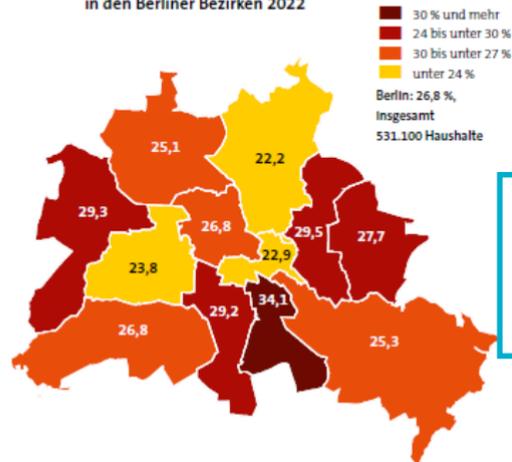


2022 mtl. Haushaltsnettoeinkommen  
**2.550 EUR** in Berlin (4.056 EUR Bund)

# 1. Wohnungsnachfrage - sozialwohnungsberechtigte Haushalte

Theoretisch sind 27 % aller Berliner Haushalte (**531.100**) zum Einzug in eine öffentlich geförderte Wohnung berechtigt

Abb. 23: Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2022

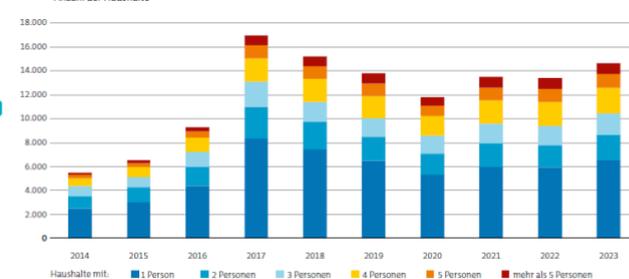


2022 : **51.380** Haushalte haben einen Wohnberechtigungs-schein (WBS) erhalten

Sozialwohnungsberechtigte Haushalte 2022

Einkommengrenze für	Jahreseinkommen nach § 9 Abs. 3 WoFG		
	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>531.100</b>	<b>855.400</b>	<b>1.174.600</b>

Abb. 25: Inhaber:innen eines Wohnberechtigungs-scheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2014 bis 2023



# Agenda

## A) Wohnungsmarktbericht 2023

1. Wohnungsnachfrage

2. Wohnungsangebot

3. Schlussbetrachtung

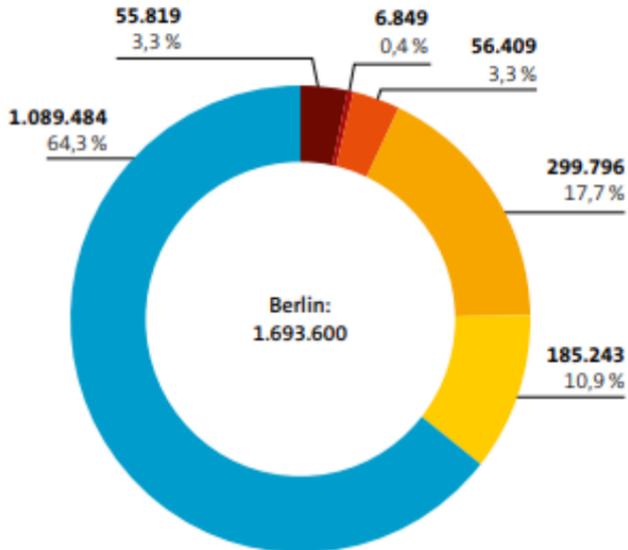
B) Wohnungsmarktbarometer 2024



## 2. Wohnungsangebot - Mietwohnungsbestand nach Struktur 2022

Abb. 47: Berliner Mietwohnungen nach Gruppen der Eigentümer:innen und Art der Wohnungsbindung 2022

Anzahl der Wohnungen/Anteil in %



- Städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Städtische ungebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- Private ungebundene Wohnungen

Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

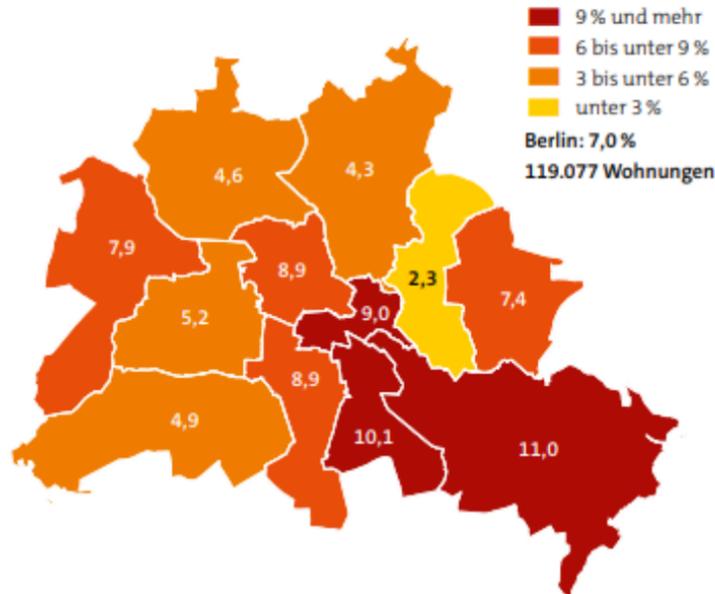


2022:

**32,3%** „gemeinwohlorientierte“  
Wohnungen

## 2. Wohnungsangebot - Mietpreisgebundener Wohnungsbestand

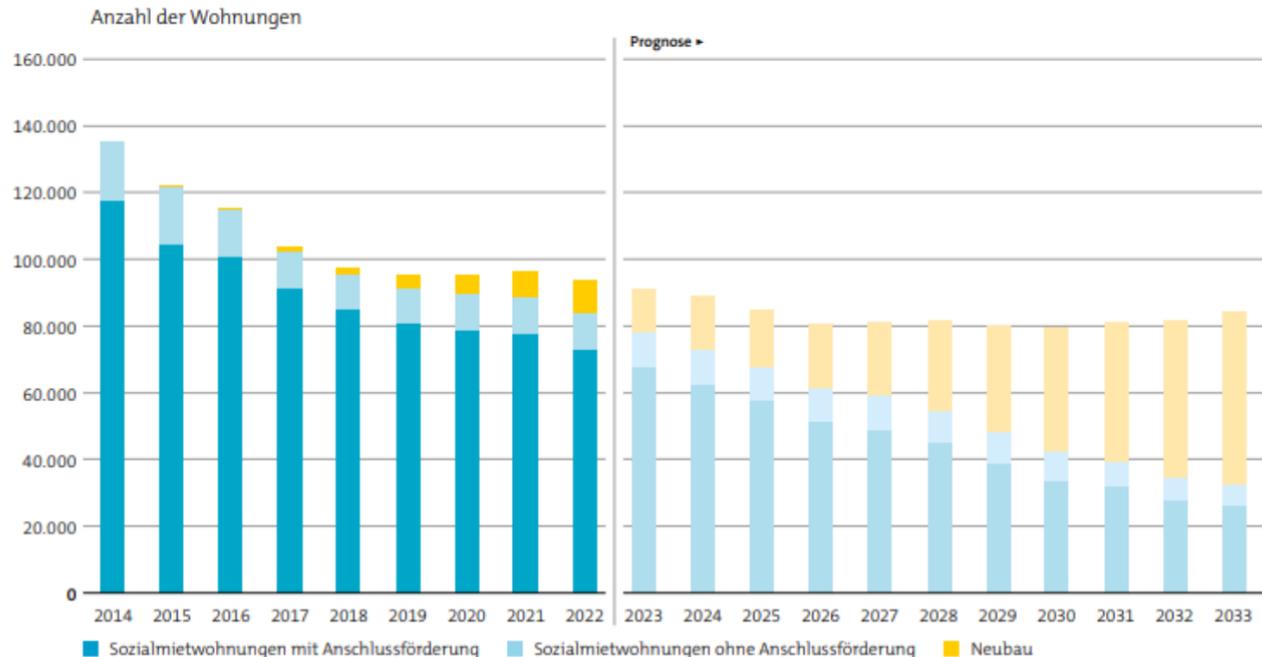
Abb. 46: Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen  
Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2022



- 119.077 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung
- Deutlicher Rückgang zum Vorjahr (ca. -23.000 Wohnungen)

## 2. Wohnungsangebot - geförderter Mietwohnungsbestand

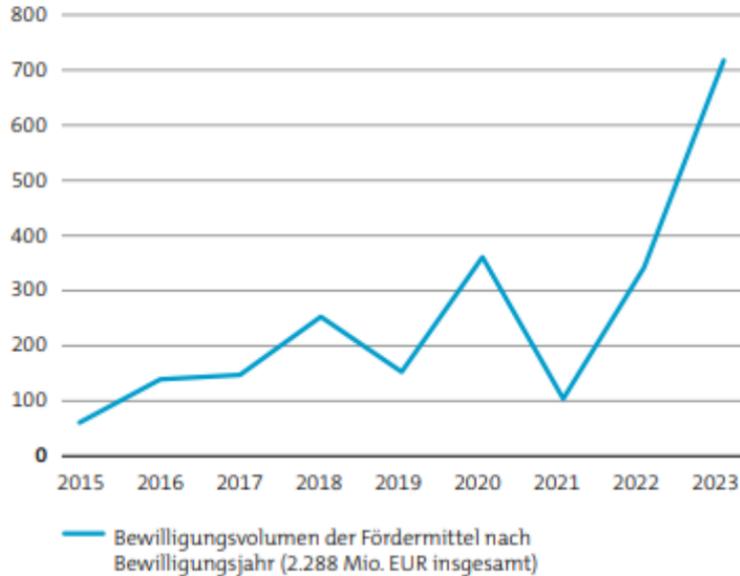
Abb. 48: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2014 bis 2033



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## 2. Wohnungsangebot - Neubauförderung / WFB / IBB Wohnungsneubaufonds

Abb. 50: Bewilligungsvolumen Fördermittel nach Bewilligungsjahr  
Angabe in Mio. EUR

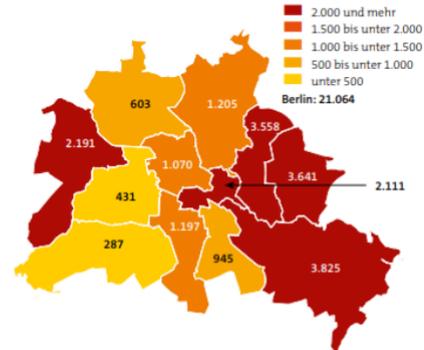


Anmerkung: Es kann, beispielsweise aufgrund von Nachmeldungen, vereinzelt zu rückwirkenden Korrekturen vergangener Jahre kommen (Stand: 4. Quartal 2023).

### IBB Wohnungsneubaufonds:

2.288 Mio EUR Bewilligungsvolumen insgesamt bisher, 2023 mit 717 Mio. Spitzenwert – ab 2024 stehen 1,5 Mrd. p.a. zur Verfügung

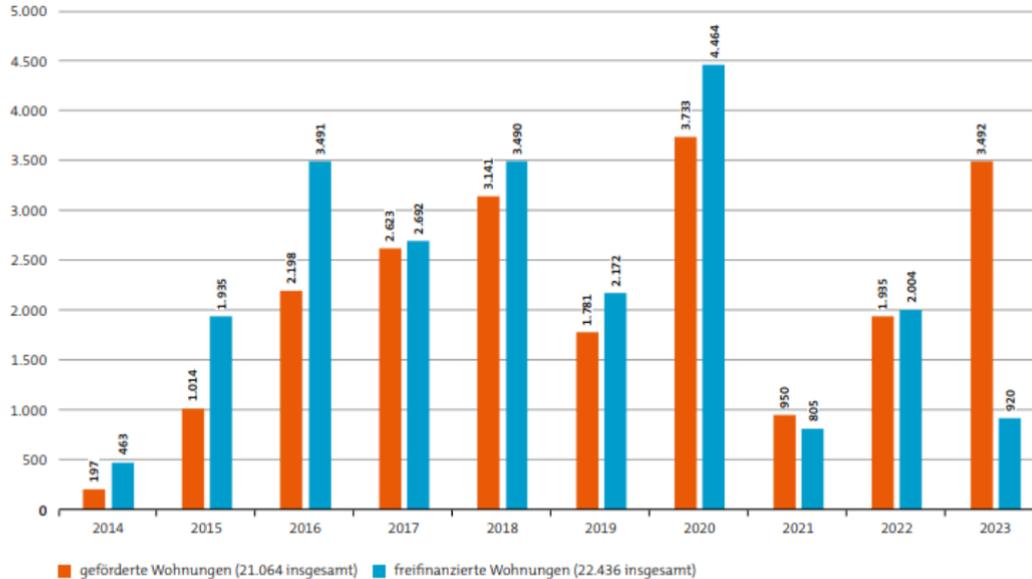
Abb. 53: Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014 bis 2023



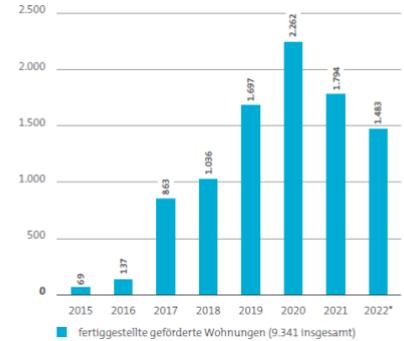
Quelle: Investitionsbank Berlin

## 2. Wohnungsangebot - Neubauförderung / WFB / IBB Wohnungsneubaufonds

**Abb. 51: Geförderte Wohneinheiten (Bewilligungen) und freifinanzierte Wohneinheiten des IBB Wohnungsneubaufonds 2014 bis 2023**  
Anzahl der Wohnungen



**Abb. 56: Geförderte Wohnungen (Fertigstellungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Jahr der Bezugsfertigkeit 2015 bis 2022**  
Anzahl der Wohnungen



Seit 2014 Wiedereinstieg in die Neubauförderung:

- 21.064 geförderte Wohnungen bewilligt
- 12.407 geförderte Wohnungen bereits fertiggestellt

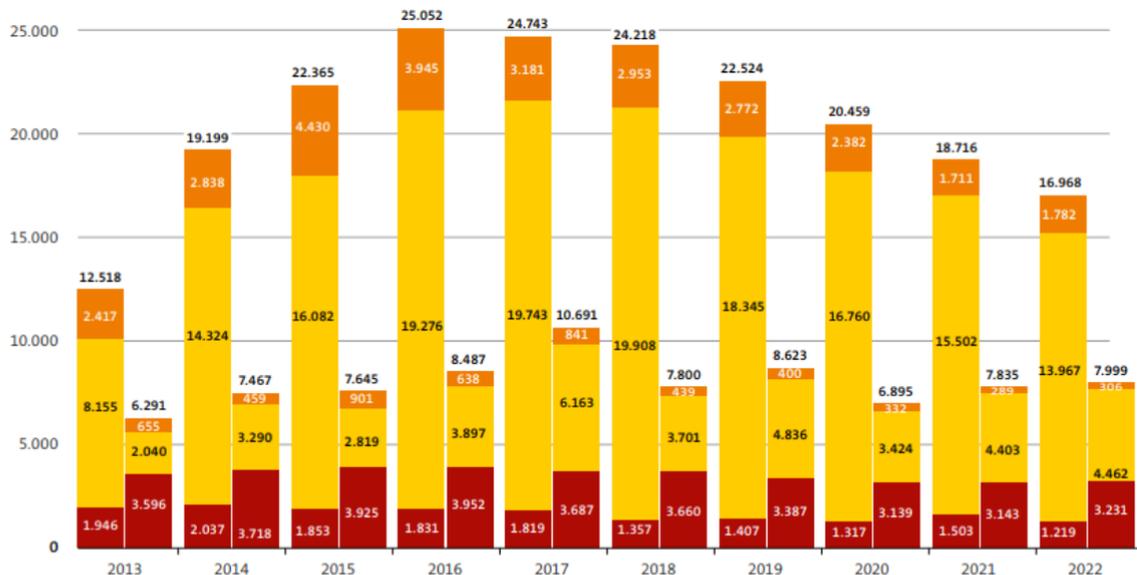


## 2. Wohnungsangebot - Baugenehmigungen in Berlin und im Berliner Umland



Abb. 39: Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2013 bis 2022 ■

Anzahl der Wohnungen



Linke Säule: Berlin    Rechte Säule: Berliner Umland    16.968 zum Bau genehmigte Wohnungen insgesamt

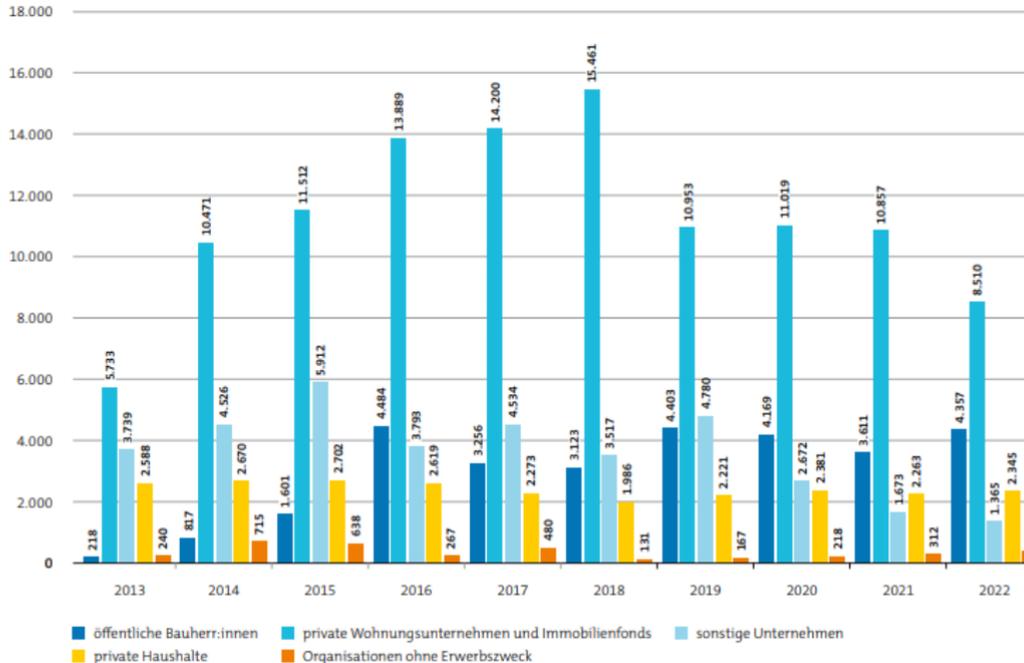
- Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern
- Baumaßnahmen an Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



2023:  
**15.902** zum Bau genehmigte Wohnungen

## 2. Wohnungsangebot - Baugenehmigungen nach Bauherr:innen 2013-2022

**Abb. 40: Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin nach Bauherr:innen für die Jahre 2013 bis 2022**  
 Anzahl der Wohnungen (im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

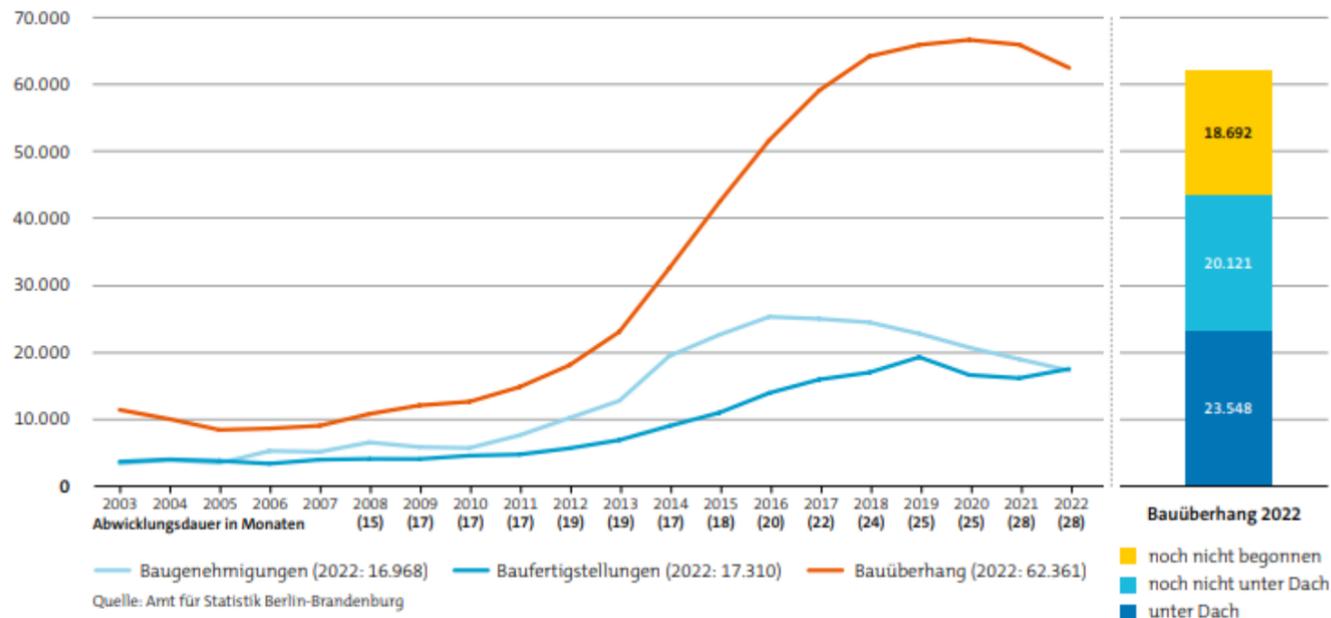


- **8.510 (50%)** der zum Bau genehmigten Wohnungen sind den **privaten Wohnungsunternehmen** zuzurechnen
- Städtische mit knapp 4.400 WE (rund 26%) wieder bei 2019er Niveau

## 2. Wohnungsangebot - Genehmigungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

Abb. 41: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2003 bis 2022 

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

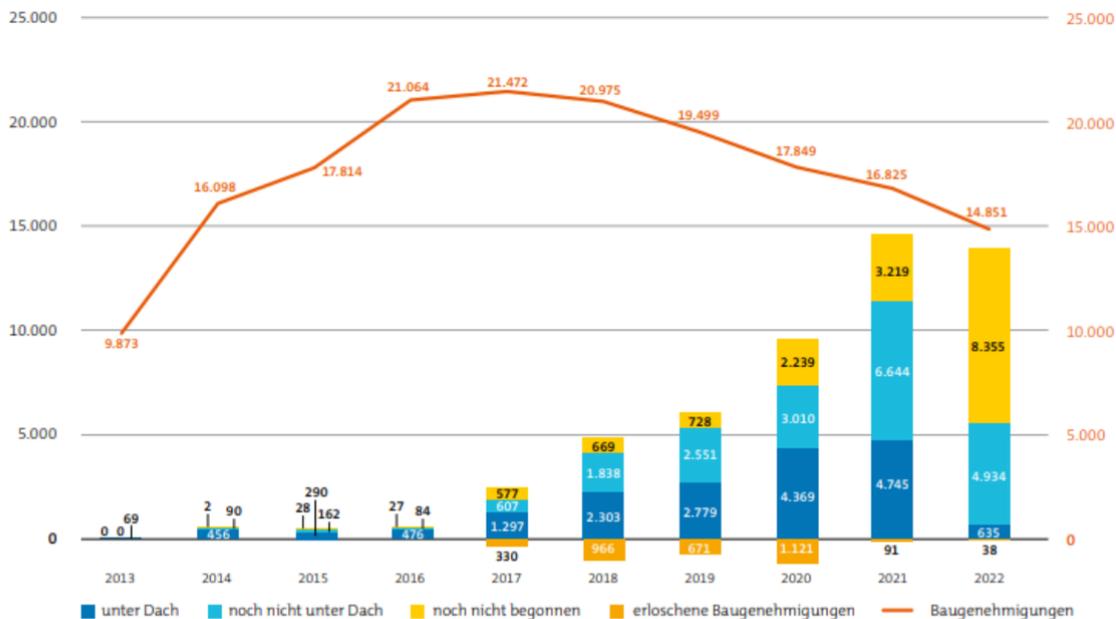



 2023:  
**58.029**  
 Wohnungen im  
 Bauüberhang

## 2. Wohnungsangebot - Bauüberhang nach Genehmigungsjahr 2013-2023



Abb. 42: Bauüberhänge nach Genehmigungsjahr und Baugenehmigungen im Wohnungsneubau von 2013 bis 2022  
Anzahl der Wohnungen



**Realisierungs-  
quote:**  
mindestens  
87%

Anmerkung: Hier werden der Bauüberhang und die Baugenehmigungen im Neubau abgebildet. Bestandsentwicklungen werden vernachlässigt. Hierdurch entstehen Abweichungen zu Abb. 41.

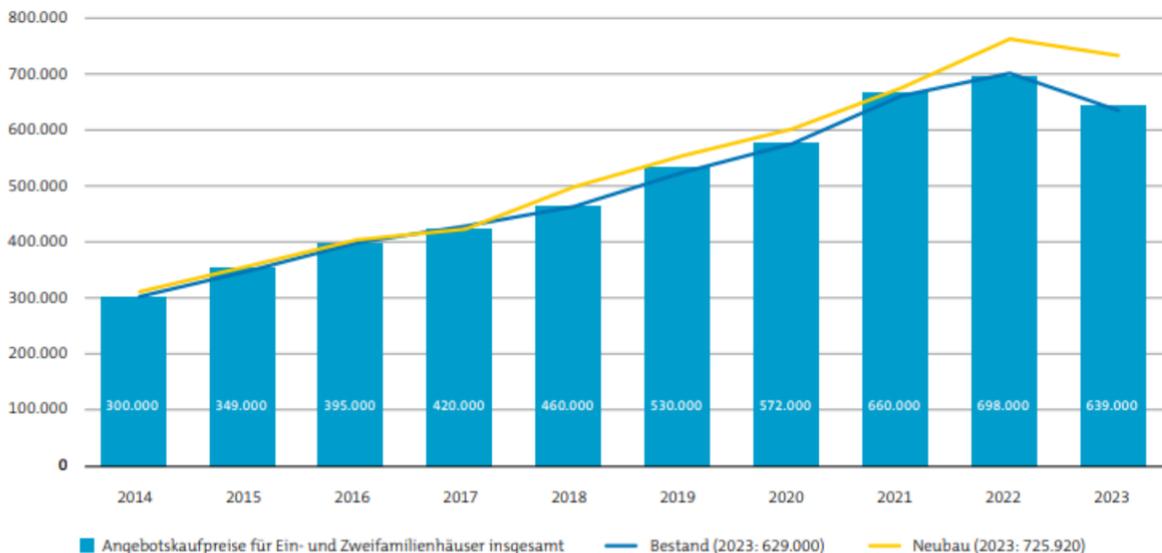
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## 2. Wohnungsangebot - Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2014-2023



Abb. 57: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2014 bis 2023

Angebotspreis in EUR



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH



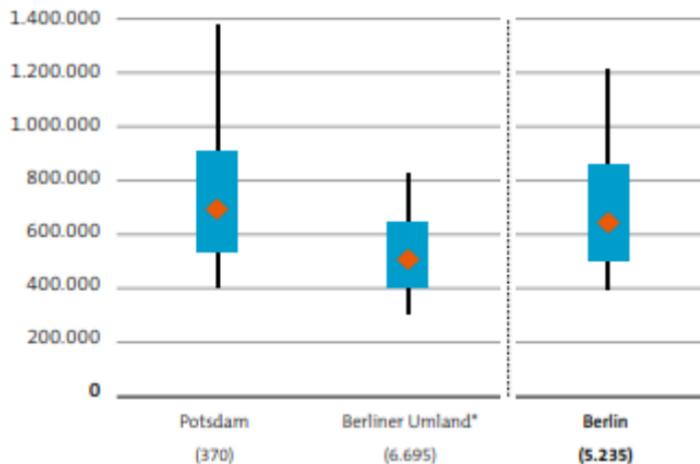
**2023:**

639.000 EUR  
im Median

Rückgang um  
8,5% zum  
Vorjahr

## 2. Wohnungsangebot - Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2023

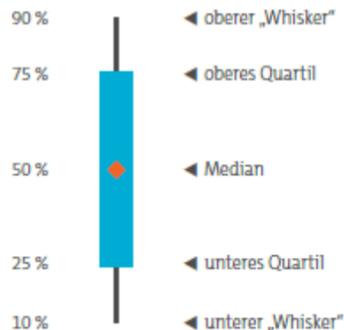
Abb. 60: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2023  
Angebotspreis in EUR



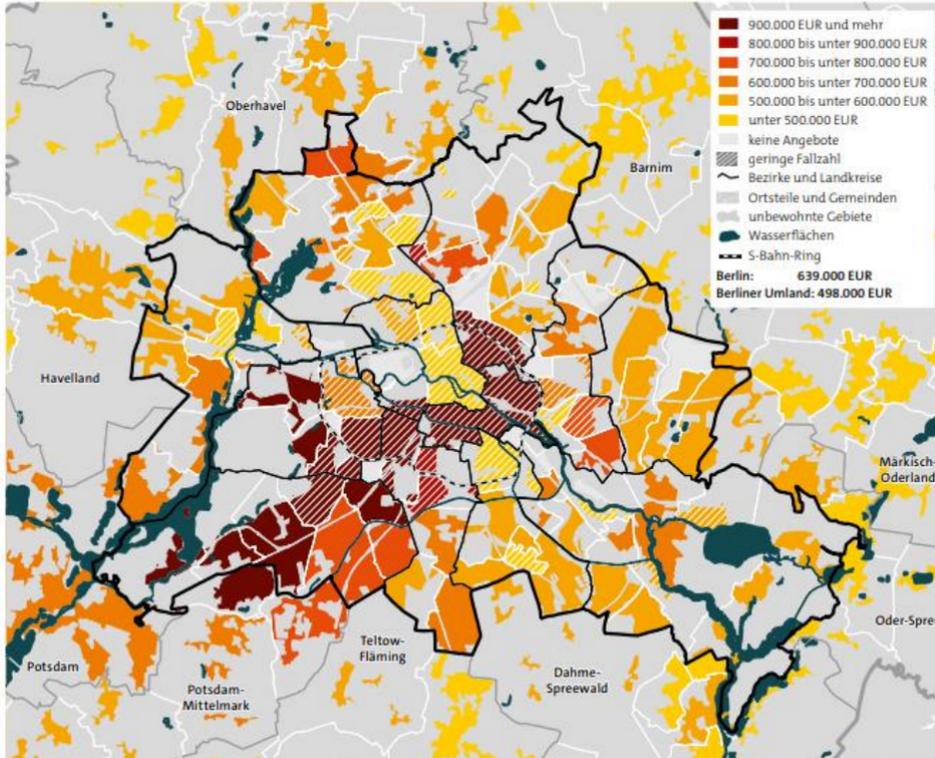
Anmerkung: \* Ohne Potsdam; die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Betrachtungsräume an (um Dopplungen bereinigt).

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

### Boxplot:

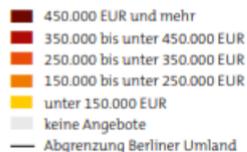
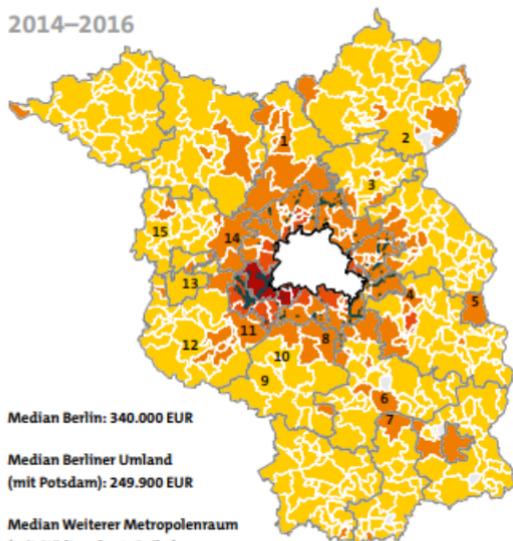


## 2. Wohnungsangebot - Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2023



## 2. Wohnungsangebot - Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2014-2023

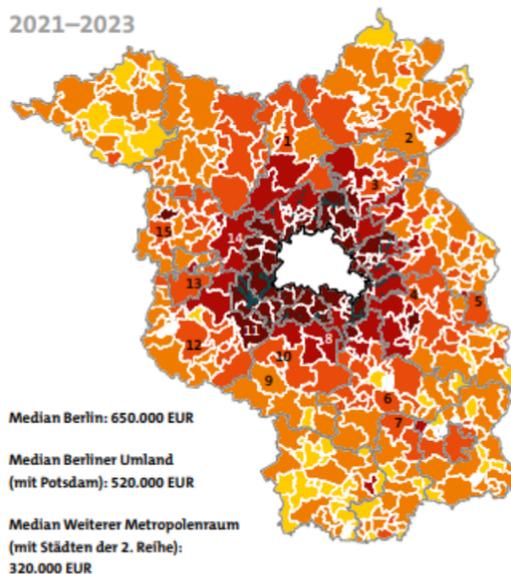
2014–2016



**Städte der 2. Reihe:**

- |                        |                        |                             |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1 Gransee              | 6 Lübben (Spreewald)   | 11 Beelitz                  |
| 2 Angermünde           | 7 Lübbenau (Spreewald) | 12 Bad Belzig               |
| 3 Eberswalde           | 8 Zossen               | 13 Brandenburg an der Havel |
| 4 Fürstenwalde (Spree) | 9 Jüterbog             | 14 Nauen                    |
| 5 Frankfurt (Oder)     | 10 Luckenwalde         | 15 Rathenow                 |

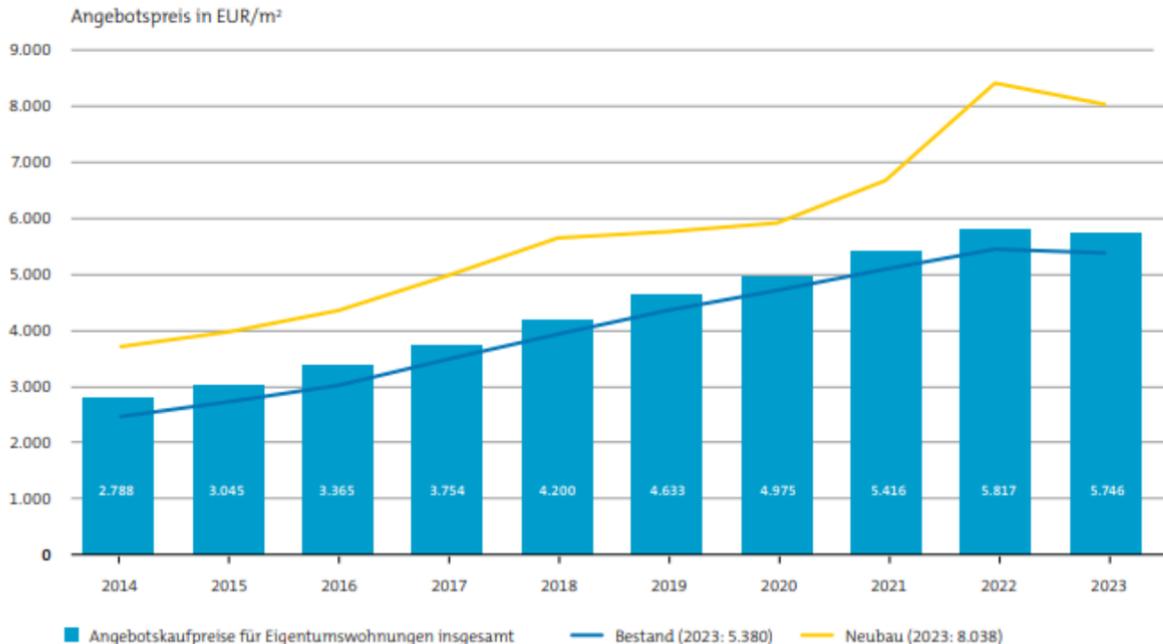
2021–2023



## 2. Wohnungsangebot - Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen 2014-2023



Abb. 63: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2014 bis 2023



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH



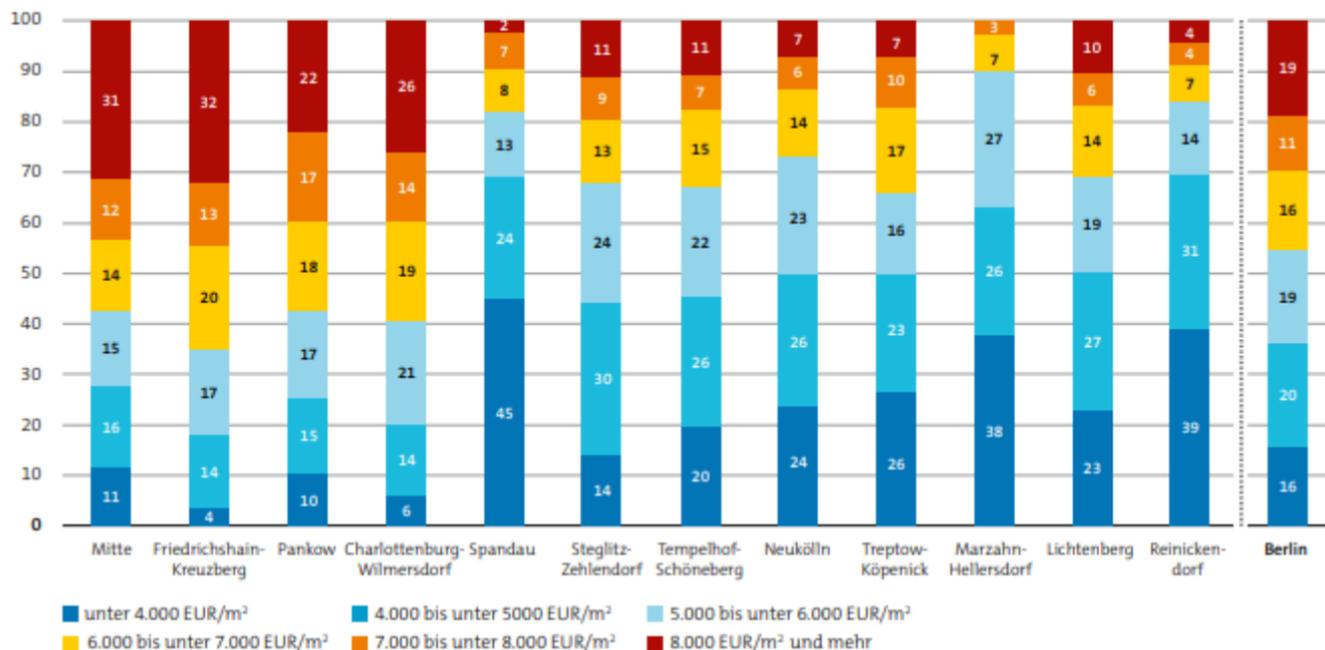
**2023:**

5.746 EUR/m<sup>2</sup> im  
Median,  
Vorjahresniveau

## 2. Wohnungsangebot - Struktur der Angebotskaufpreise ETW 2023

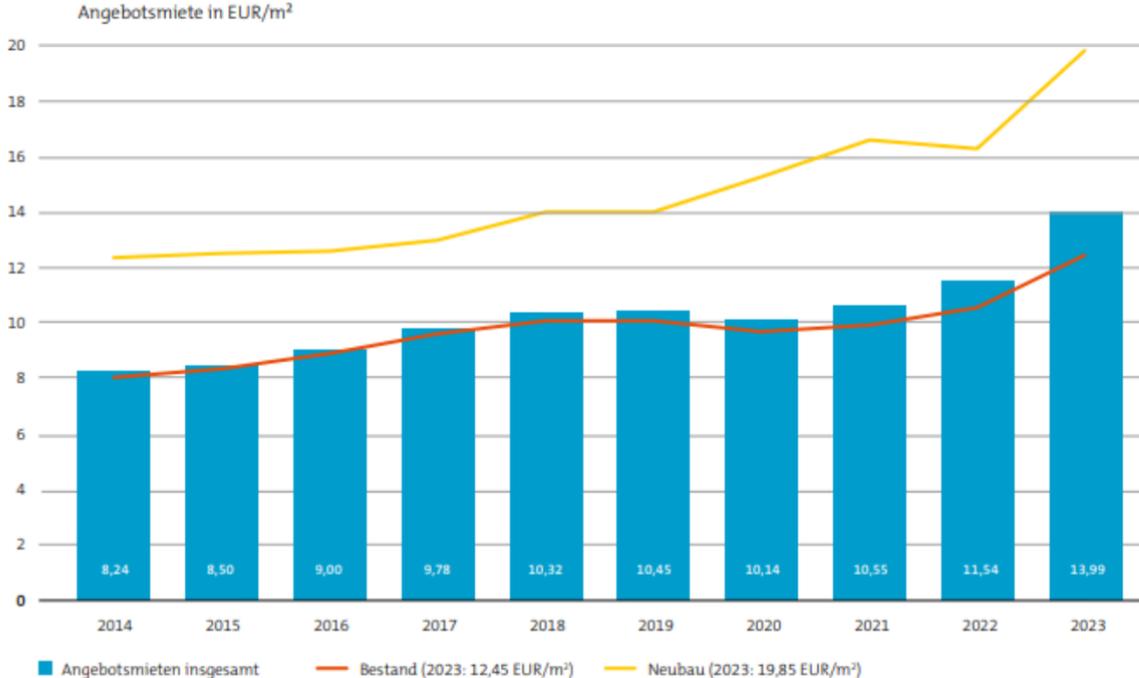
Abb. 66: Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2023

Anteil der Preisklassen in %



## 2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten 2014 - 2023

Abb. 68: Entwicklung der Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2014 bis 2023

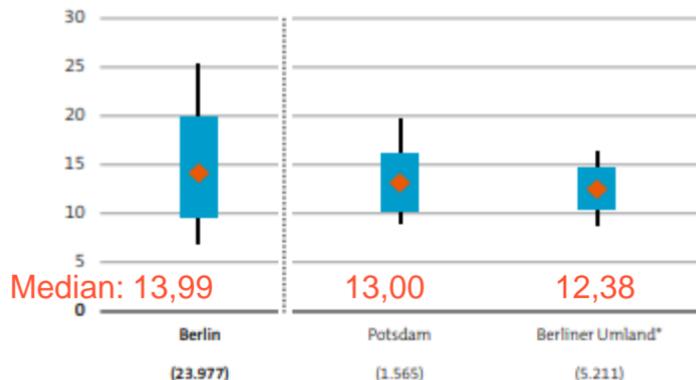


2023:

- **13,99 EUR/m<sup>2</sup>**  
Median
- Bestand: 12,45  
EUR/m<sup>2</sup>
- Neubau: 19,85  
EUR/m<sup>2</sup>

## 2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten 2023 in Berlin und Umland

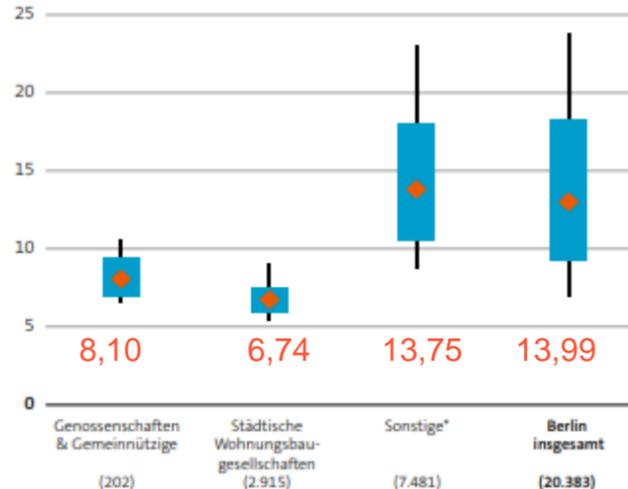
Abb. 76: Angebotsmieten (netto kalt) in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2023  
Angebotsmiete in EUR/m<sup>2</sup>



Anmerkung: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Betrachtungsräume an (um Doppelungen bereinigt). \* Ohne Potsdam; Definition Umland siehe Glossar

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

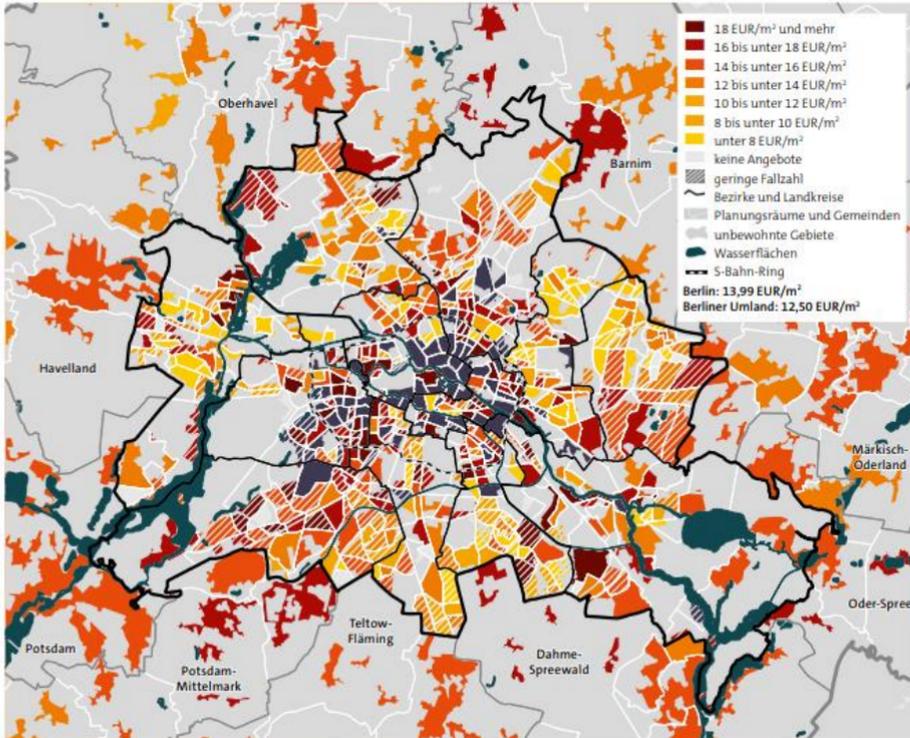
Abb. 72: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) nach Anbietenden 2023  
Angebotsmiete in EUR/m<sup>2</sup>



Anmerkung: Ohne Neubau. \*Sonstige (z. B. private Wohnungsunternehmen, Haus-verwaltungen, Makler-innen). Werte weichen aufgrund von nicht zuordenbaren Angeboten von der Gesamtzahl der Berliner Inserate ab.

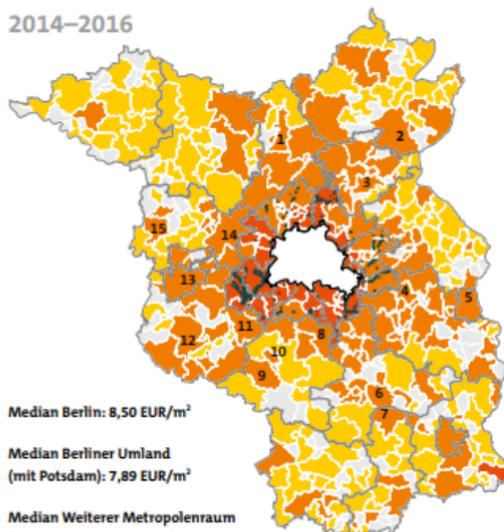
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

## 2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten 2023



## 2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten 2023

2014–2016



Median Berlin: 8,50 EUR/m<sup>2</sup>

Median Berliner Umland  
(mit Potsdam): 7,89 EUR/m<sup>2</sup>

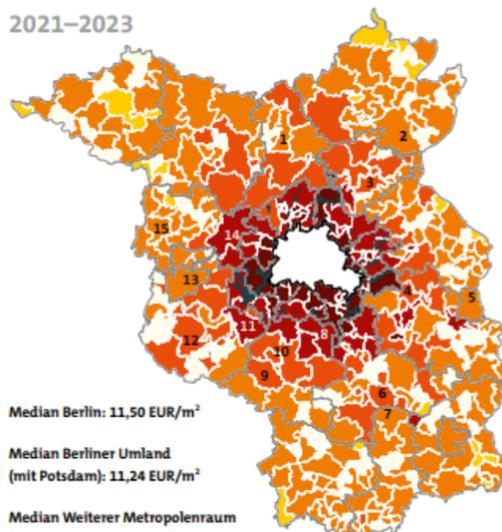
Median Weiterer Metropolitanraum  
(mit Städten der 2. Reihe):  
5,27 EUR/m<sup>2</sup> EUR

- 11 EUR/m<sup>2</sup> und mehr
- 9 bis unter 11 EUR/m<sup>2</sup>
- 7 bis unter 9 EUR/m<sup>2</sup>
- 5 bis unter 7 EUR/m<sup>2</sup>
- unter 5 EUR/m<sup>2</sup>
- keine Angebote
- Abgrenzung Berliner Umland

Städte der 2. Reihe:

- 1 Gransee
- 2 Angermünde
- 3 Eberswalde
- 4 Fürstenwalde (Spree)
- 5 Frankfurt (Oder)

2021–2023



Median Berlin: 11,50 EUR/m<sup>2</sup>

Median Berliner Umland  
(mit Potsdam): 11,24 EUR/m<sup>2</sup>

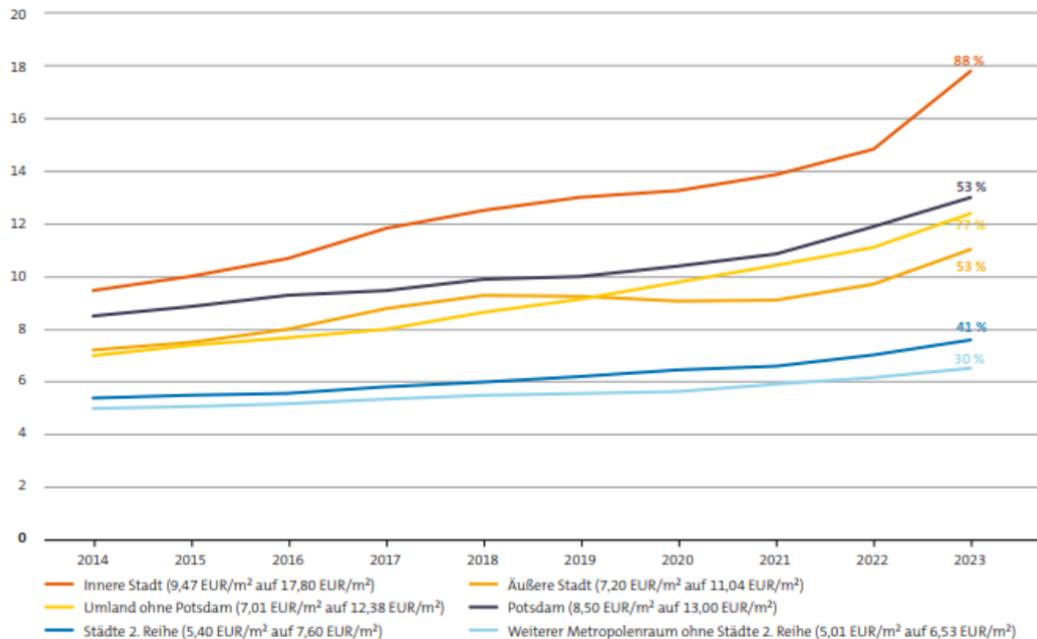
Median Weiterer Metropolitanraum  
(mit Städten der 2. Reihe):  
6,50 EUR/m<sup>2</sup>

- 6 Lübben (Spreewald)
- 7 Lübbenau (Spreewald)
- 8 Zossen
- 9 Jüterbog
- 10 Luckenwalde
- 11 Beelitz
- 12 Bad Belzig
- 13 Brandenburg an der Havel
- 14 Nauen
- 15 Rathenow

## 2. Wohnungsangebot - Angebotsmieten in verschiedenen Raumregionen

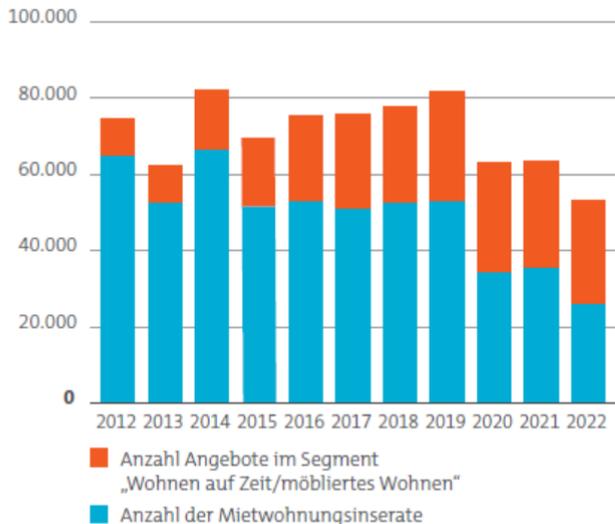
Abb. 75: Angebotsmieten in verschiedenen Raumunterteilungen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2014 bis 2023

Median in EUR/m<sup>2</sup>



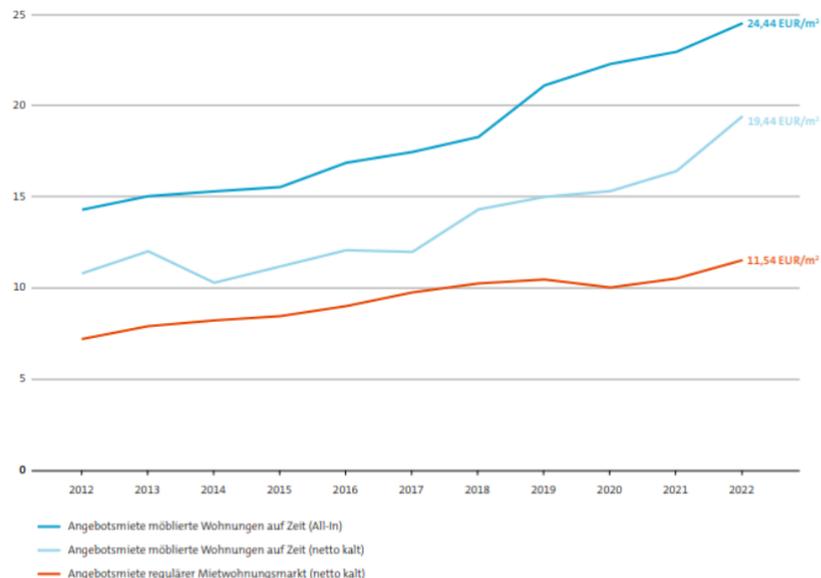
## 2. Wohnungsangebot - Möbliertes Wohnen/Wohnen auf Zeit

**Abb. 73: Anzahl der Angebote für Mietwohnungen und möblierte Wohnungen in Berlin 2012 bis 2022**  
 Anzahl der Angebote



Quellen: VALUE Marktdatenbank;  
 eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

**Abb. 93: Vergleich der Angebotsmiete (netto kalt) auf dem regulären Mietwohnungsmarkt, der Angebotsmiete (All-In) und der Angebotsmiete (netto kalt) für möblierte Wohnungen auf Zeit (Median) in Berlin 2012 bis 2022**  
 Angebotsmiete in EUR/m<sup>2</sup>





# Agenda

## A) Wohnungsmarktbericht 2023

1. Wohnungsnachfrage

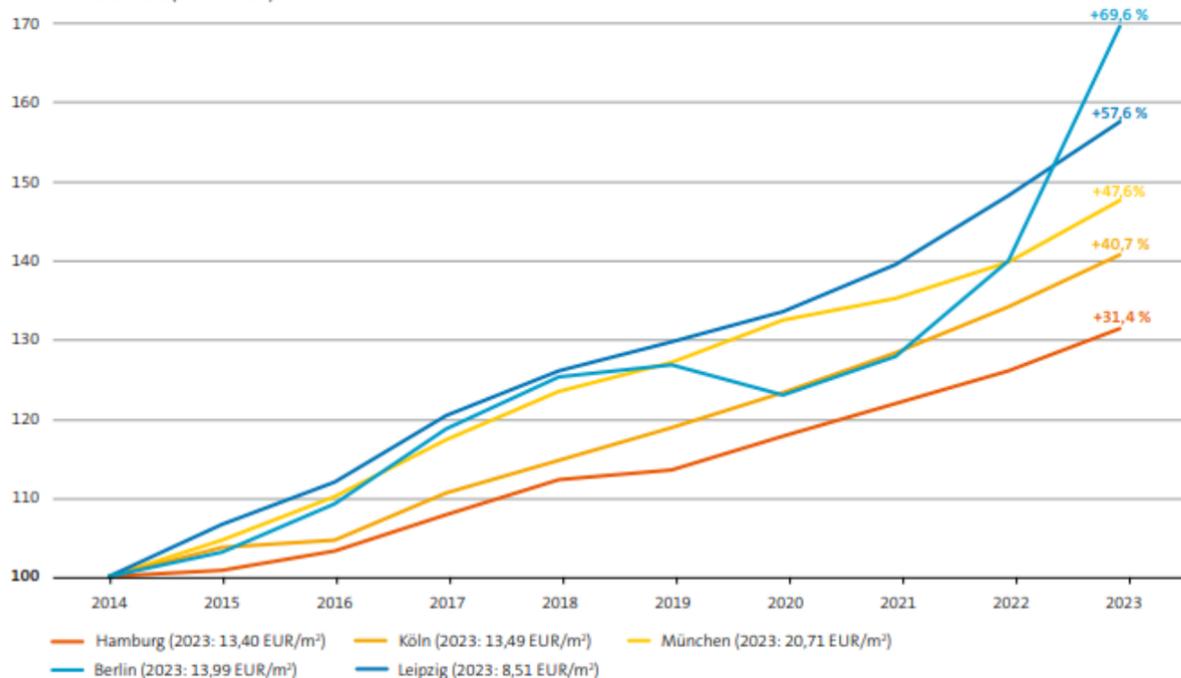
2. Wohnungsangebot

3. Schlussbetrachtung

B) Wohnungsmarktbarometer 2024

### 3. Schlussbetrachtung - Angebotsmieten im Vergleich

Abb. 88: Indizierte Angebotsmieten (netto kalt, Median) ausgewählter Großstädte 2014 bis 2023  
Indexwert (2014 = 100)



### 3. Schlussbetrachtung - Preissteigerung bei Umzug

Abb. 89: Preisunterschiede zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete 2023 für ausgewählte Städte in EUR/m<sup>2</sup>

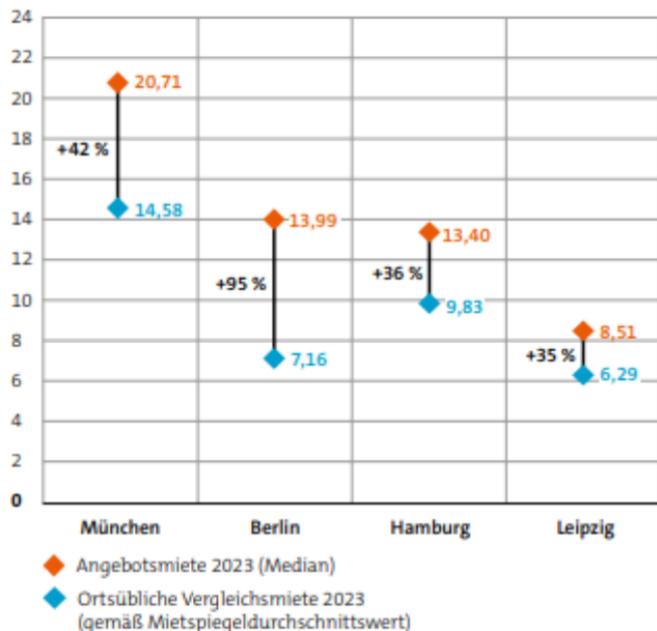
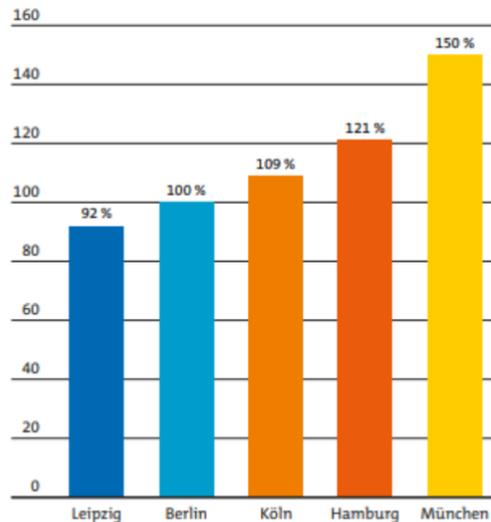


Abb. 87: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in ausgewählter Großstädte, bezogen auf Berlin 2019

Angaben in % (Indexwert: Berlin = 100)



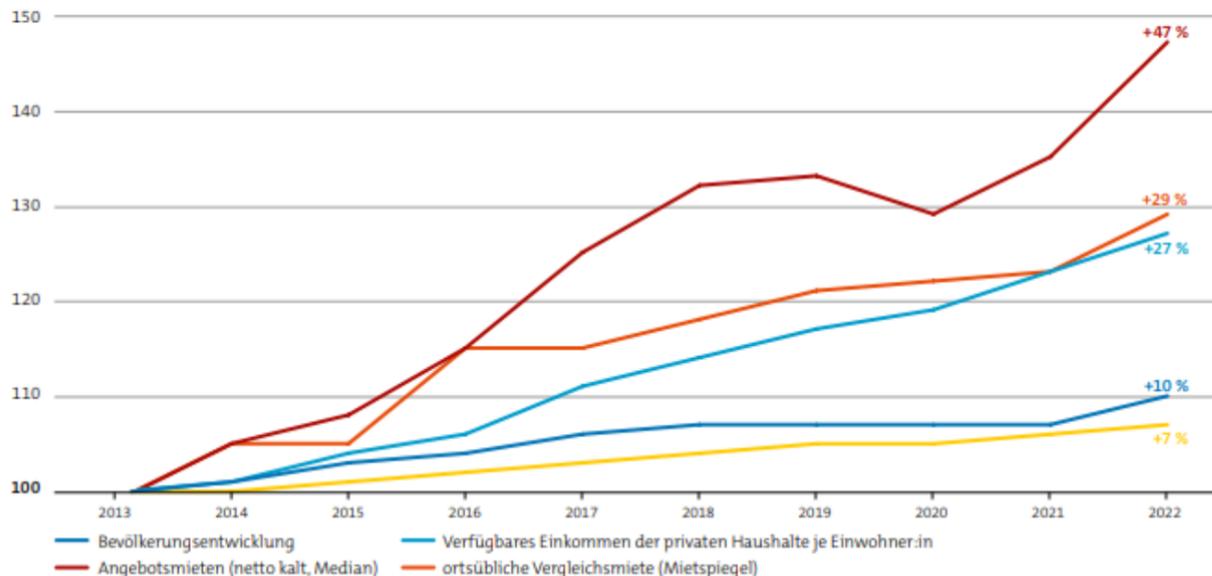
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

### 3. Schlussbetrachtung - Indizierte Berliner Indikatoren im Vergleich



Abb. 86: Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2013 bis 2022

Indexwert (2013 = 100)



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

+ 211.000 Haushalte  
+ 137.600 Wohnungen  
- **73.500 Wohnungsdefizit**

## A) Wohnungsmarktbericht 2023

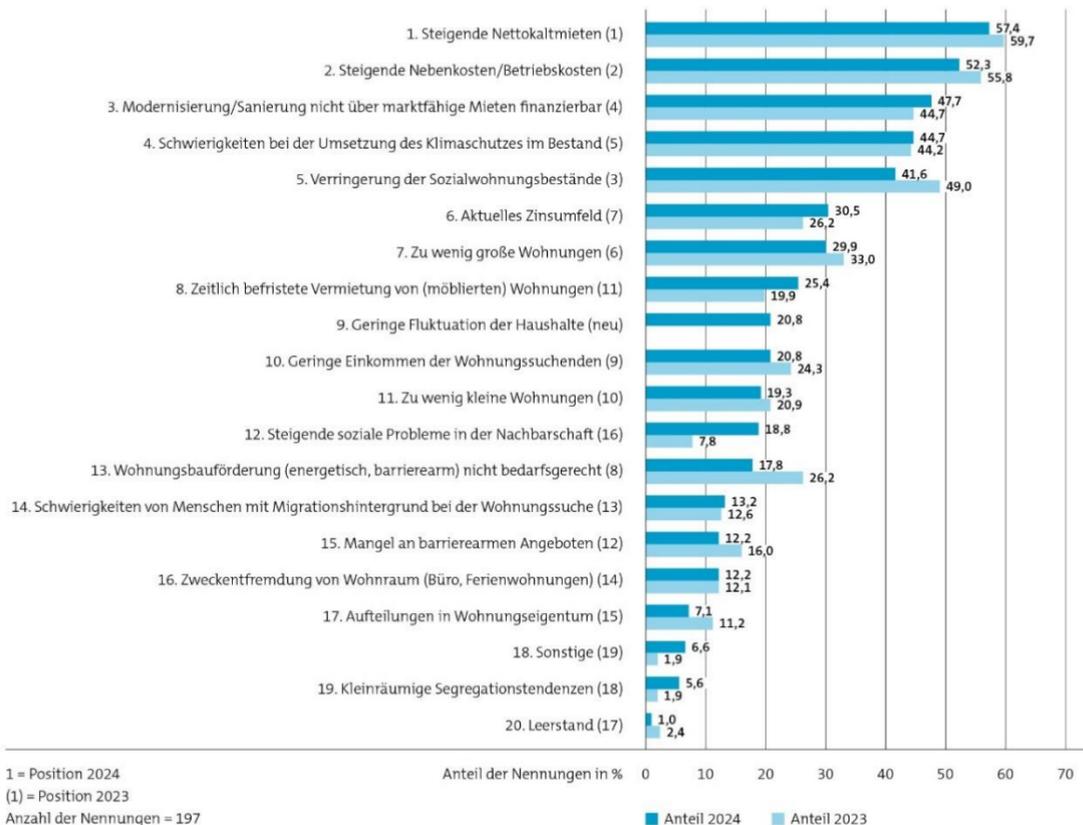
1. Wohnungsnachfrage

2. Wohnungsangebot

3. Schlussbetrachtung

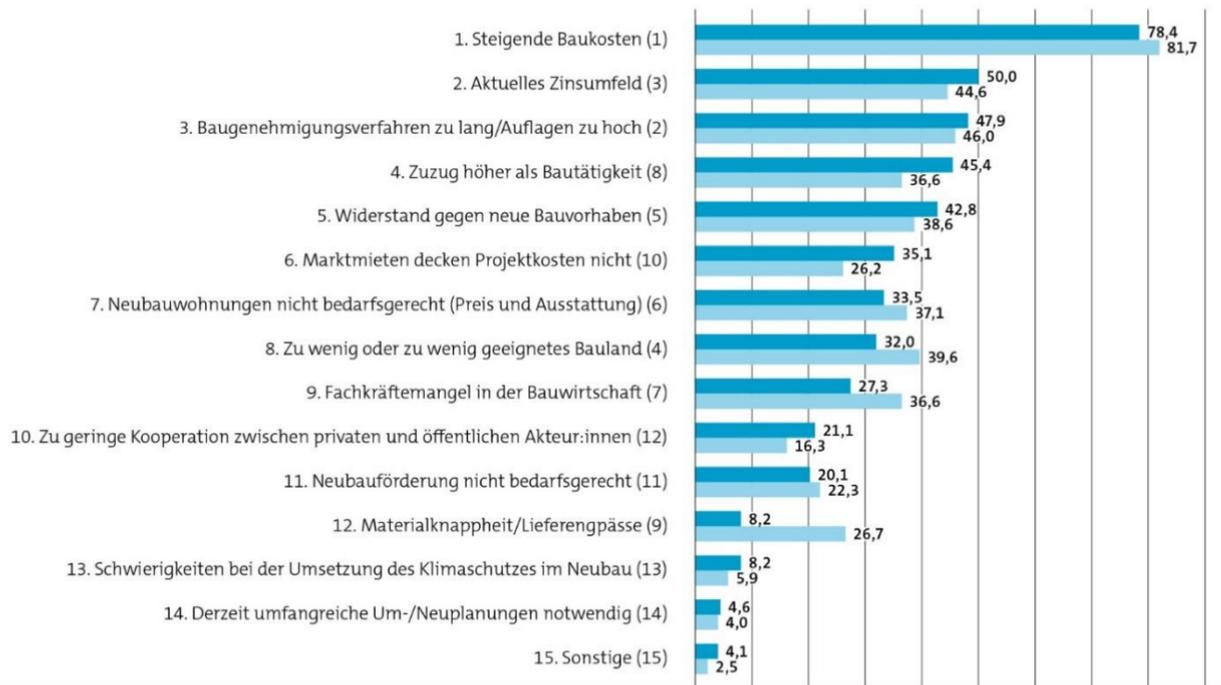
## B) Wohnungsmarktbarometer 2024

# IBB Wohnungsmarktbarometer 2024 - Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand



1 = Position 2024  
(1) = Position 2023  
Anzahl der Nennungen = 197  
(Mehrfachnennungen möglich)

# IBB Wohnungsmarktbarometer 2024 - Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



1 = Position 2024

(1) = Position 2023

Anzahl der Nennungen = 194

(Mehrfachnennungen möglich)

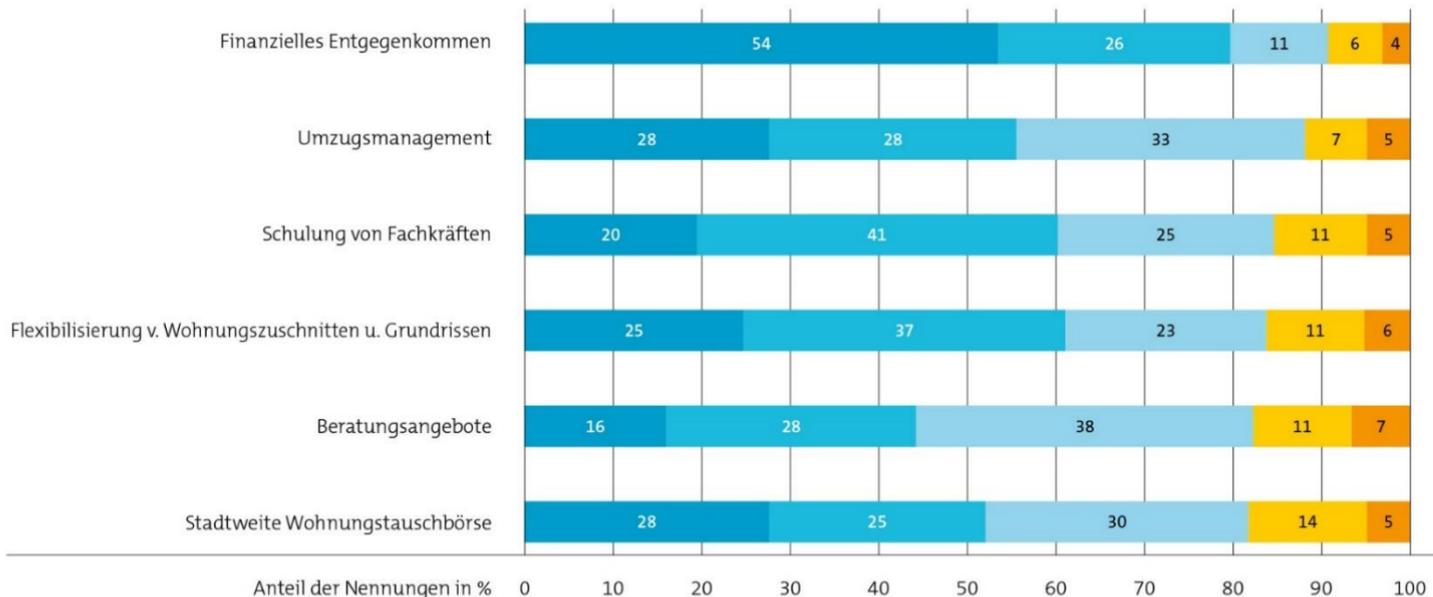
Anteil der Nennungen in %

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

■ Anteil 2024 ■ Anteil 2023

# IBB Wohnungsmarktbarometer 2024

## Maßnahmen zur besseren Korrelation zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße



Anzahl der Nennungen = 200  
(Mehrfachnennungen möglich)

Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

■ Hohe Wirksamkeit    
 ■ Mittlere Wirksamkeit    
 ■ Niedrige Wirksamkeit  
■ Nicht sinnvoll    
 ■ Keine Angabe

## C) Wohnungsneubauförderung 2023 – Neubauförderung / soziale Wohnraumförderung

### Grundsätzliches:

- Die IBB agiert im Auftrag des Landes und setzt die Richtlinie um. Kein Hausbankenverfahren wie bei Produkten der KfW!
- Die in der Förderung enthaltenen Zuschüsse können nur in Verbindung mit dem Förderdarlehen beantragt und ausgereicht werden.
- Die geförderten Wohnungen sind gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) zu errichten, müssen an berechnete Mieter (gültiger WBS + Einkommen i.R. der zulässigen Einkommensgrenzen) und zu sozialverträglichen Mieten (i.R. der zulässigen Miethöhen) angeboten werden.
- Abschluss Lieferungs- oder Leistungsvertrag erst nach Fördervertrag
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit muss aus dem Projekt heraus gegeben sein
- Bewusste soziale Mischung (bei mehr als 100 WE außerhalb S-Bahn-Ring ist Kombination der Fördermodelle erforderlich)

# C) Wohnungsneubauförderung 2023 – Überblick

## WFB 2023

Mietpreis- und Belegungsbindung: 30 Jahre

### Öffentliche Baudarlehen

#### Fördermodell 1

- Zinsloses Baudarlehen in Höhe von bis zu 3.500 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 1.800 EUR/m<sup>2</sup>
- zulässige Miethöhe:
  - 7,00 EUR/m<sup>2</sup> (Einkommensgrenze 140 %)
  - Steigerung 0,20 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre; ab dem 15. Förderjahr 0,25 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre

#### Fördermodell 2

- Zinsloses Baudarlehen in Höhe von bis zu 5.300 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- zulässige Miethöhe:
  - 9,50 EUR/m<sup>2</sup> (Einkommensgrenze 180 %)
  - Steigerung 0,25 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre; ab dem 15. Förderjahr 0,30 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre

#### Fördermodell 3

- Zinsgünstiges Baudarlehen in Höhe von bis zu 5.300 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- zulässige Miethöhe:
  - 11,50 EUR/m<sup>2</sup> (Einkommensgrenze 220 %)
  - Steigerung 0,30 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre; ab dem 15. Förderjahr 0,35 EUR/m<sup>2</sup> alle zwei Jahre
- mind. 30% Fördermodell 1

#### Fördermodell 4

- 4.1: Aufstockung /Dachausbau**
  - Zinsloses Baudarlehen in Höhe von bis zu 5.300 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
  - zulässige Miethöhen: analog Fördermodell 2
- 4.2: Nutzungsänderung**
  - Individuelle Vereinbarung des zinslosen Baudarlehens, des Baukostenzuschusses und der Mietsteigerungsmöglichkeiten
  - zulässige Miethöhen: analog Fördermodell 3

### Einmalige Zuschüsse

**Nachhaltiges Bauen:** Pauschaler Zuschuss i.H.v. 2.000 EUR/geförderter Wohnung

**Mehraufwand (u.a. für ressourcenschonende, demografiefeste Bauweisen):** Zuschuss i.H.v. max. 25.000 EUR/geförderter Wohnung

**Barrierefreie und mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen:** Pauschaler Zuschuss i.H.v. 20.000 EUR/geförderter Wohnung

**Aufzugsanlagen bei Aufstockung:** Zuschuss i.H.v. je 25.000 EUR für die ersten drei Etagen, für jede weitere 7.000 EUR

**Effizienzhaus:** Zuschuss i.H.v. 3.000 - 10.000/geförderter Wohnung je nach Effizienzstandard

**Kopplung der Fördersätze an Preisindex für Neubau**  
(jährliche Überprüfung ab Februar 2025)



## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### Wohnflächen:

- max. geförderte Wohnflächen (ohne Balkone / Loggien / Dachgärten / Terrassen)

1-Zimmer-Wohnungen:	40 m <sup>2</sup>
1,5 – und 2-Zimmer-Wohnungen:	54 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnungen:	70 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnungen:	82 m <sup>2</sup>
5-Zimmer-Wohnungen:	93 m <sup>2</sup>
- größere WE zzgl. 11 m<sup>2</sup> je weiteren Zimmer
- barrierefrei u./o. mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen zzgl. 4 m<sup>2</sup>
- Balkone / Loggien / Dachgärten / Terrassen max. 5 m<sup>2</sup> ; Anrechnung max. 50% bzw. 2,5 m<sup>2</sup>

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### Finanzierung des geförderten Anteils:

1. Eigenkapital: mindestens 20% der Gesamtkosten (mind. lastenfreies Baugrundstück zum Bodenwert gem. Nr. 4.5 der WFB 2023)
2. WFB 2023 - zinsloses / zinsgünstiges Baudarlehen über 30 Jahre Laufzeit (Auszahlung nach Baufortschritt)
3. WFB 2023 - Einmalige Zuschüsse gemäß Nr. 4.6 WFB 2023 (Auszahlung nach Abschluss der Baumaßnahme und Rechnungsprüfung/Schlussabrechnung)
4. WFB 2023 - Einmaliger verlorener Baukostenzuschuss gemäß Nr. 4.1 (Auszahlung nach Baufortschritt)
5. ggf. Ergänzungsfinanzierung KfW (Programm 298) und/oder Kapitalmarktdarlehen

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 - Darlehensbedingungen:

- **Darlehenshöhe** in Abhängigkeit vom **angepassten Bodenwert** (auf Basis Richtwert, Verkehrswertgutachten, städtebaulichem Vertrag, Kaufvertrag o.ä.)
- Tilgung: **mind. 1,5% p.a.**, Rückzahlung der Restvaluta nach Ablauf von 30 Jahren, Tilgungserhöhung während der Laufzeit grundsätzlich möglich
- Zinsbindung **30 Jahre**, keine Bereitstellungsprovision
- gestaffelter **Verwaltungskostenbeitrag 0,15 % p.a. bis 0,6 % p.a.**
  
- die **Mietpreis- und Belegungsbindung** beträgt **30 Jahre** ab festgestellter mittlerer Bezugsfertigkeit
- **dingliche Sicherung** (nachrangig zu evtl. Bankfinanzierung) durch Grundschuld in Darlehenshöhe zzgl. evtl. Baukostenzuschuss
- **Eintragung persönliche Dienstbarkeit** zugunsten Land Berlin (Hinweis auf Mietpreis- und Belegungsbindung und Vorkaufsrecht zugunsten Land Berlin)

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – einmalige Zuschüsse:

#### 1. Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten

Der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum ... durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude wird bezuschusst. Der Zuschuss beträgt je Aufzugsanlage für die ersten drei Stationen je 25.000 Euro, für jede weitere Station je 7.000 Euro.

#### 2. Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 20.000 Euro je geförderter Wohnung bezuschusst. Die bezuschussten Wohnungen sind Haushalten ... zu überlassen, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied anerkannt auf die Verwendung eines Rollstuhls angewiesen ist.

#### 3. Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständige Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro je geförderter Wohnung gezahlt.

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – einmalige Zuschüsse:

#### 4. Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau

Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards werden je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst bei einem erreichten Standard von

Effizienzhaus 40 (BEG)	mit 3.000 €,	
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse (BEG)		mit 5.000 €,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse (BEG)		mit 5.000 €,
Effizienzhaus-Stufe 40 (KFN)		mit 5.000 €,
Effizienzhaus 40 Plus (BEG)		mit 7.500 €,
Effizienzhaus-Stufe 40 QNG (KFN)		mit 7.500 €,
Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus		mit 10.000 €

Die Erreichung des jeweiligen Effizienzhaus-Standards ist durch den Förderempfänger mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gegenüber der IBB nachzuweisen.

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – einmalige Zuschüsse:

#### 5. Zusätzliche Förderung für Mehraufwand

Gemäß § 12 Absatz 2 WoFG kann eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand insbesondere gewährt werden bei

1. Ressourcen schonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,
2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belangen behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird,
3. einer organisierten Gruppenselbsthilfe für den bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen entstehenden Aufwand,
4. besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.

Der Mehraufwand kann als verlorener Zuschuss in Höhe von bis zu 25.000 Euro je geförderter Wohnung gewährt werden.

Mehraufwände, die zur Erreichung eines klimafreundlichen Wohngebäudes ... , mit Ausnahme der Klasse „Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus“ notwendig sind, sind nicht förderfähig.

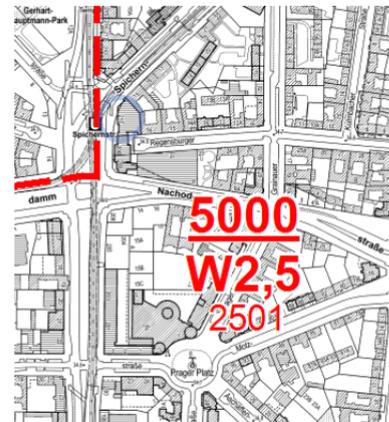
**Der Förderempfänger hat die Mehraufwände zu begründen und nachzuweisen.**

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – Ermittlung maximale Förderhöhe:

Grundstücksgröße:	1.500 m <sup>2</sup>
Wohnungszahl nach Planung	60 (alle gefördert)
Wohnfläche nach Planung	4.200 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche nach Planung:	5.250 m <sup>2</sup>
GFZ nach Planung	3,5
Gesamtinvestitionskosten (KG 100-800)	25.560.000 €

DGNB-Zertifizierung  
Energiestandard KfW 40 KFN  
10 Wohneinheiten barrierefrei u. rollstuhlgeeignet



Bodenrichtwert des Grundstückes	5.000 €/m <sup>2</sup>
GFZ des Grundstückes	2,5
GFZ-Umrechnungsfaktor (für 2,5)*	1,2003
GFZ-Umrechnungsfaktor (für 3,5)*	1,5259

\* GFZ-Umrechnungsfaktoren gem. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – Ermittlung maximale Förderhöhe:

#### Ermittlung des „Bodenwertes €/m<sup>2</sup> Nutzfläche“

Bodenrichtwert x GFZ-Umrechnungsfaktor (Planung) / GFZ-Umrechnungsfaktor  
 Richtwertgrundstück / 1,2003 = 6.356,33 €/m<sup>2</sup>  
 5.000 €/m<sup>2</sup> x 1,5259 / 1,2003

#### Wert €/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche

Grundstücksgröße x angepasster Bodenwert / Wohn- und Nutzfläche  
 1.500 m<sup>2</sup> x 6.356,33 €/m<sup>2</sup> / 4.200 m<sup>2</sup> = **2.270,11 €/m<sup>2</sup>**

Bodenwert in €/m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m <sup>2</sup> geförderter Wohnfläche (Nummer 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 bis 4 pro m <sup>2</sup> geförderter Wohnfläche (Nummer 4.2, 4.3 und 4.4.1)
1 201 € bis 1 300 €	2 700 €	4 500 €
1 301 € bis 1 400 €	2 800 €	4 600 €
1 401 € bis 1 500 €	2 900 €	4 700 €
1 501 € bis 1 600 €	3 000 €	4 800 €
1 601 € bis 1 700 €	3 100 €	4 900 €
1 701 € bis 1 800 €	3 200 €	5 000 €
1 801 € bis 1 900 €	3 300 €	5 100 €
1 901 € bis 2 000 €	3 400 €	5 200 €
Ab 2 001 €	3 500 €	5 300 €

Wert des unbelasteten Grundstückes  
 1.500 m<sup>2</sup> x 6.356,33 €/m<sup>2</sup> = 9.534.500 €



## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – Ermittlung maximale Förderhöhe:

	Fördermodell 1		Fördermodelle 2-4	
<b>Darlehenshöhe</b>	3.500 €/m <sup>2</sup>	14.700.000 €	5.300 €/m <sup>2</sup>	22.260.000 €
<b>Einmalige Zuschüsse</b>				
Aufzugsanlagen		0 €		0 €
Barrierefreiheit / Rollstuhlnutzbarkeit	10 WE	200.000 €	10 WE	200.000 €
Nachhaltiges Bauen	DGNB	120.000 €	DGNB	120.000 €
zusätzl. Förderung für Mehraufwand		0 €		0 €
Klimagerechter sozialer Wohnungsbau	KfW 40 KFN	300.000 €	KfW 40 KFN	300.000 €
<b>Verlorener Baukostenzuschuss</b>	1.800 €/m <sup>2</sup>	7.560.000 €		---
<b><u>Max. Förderbetrag *</u></b>		22.880.000 €		22.880.000 €

\* jedoch nicht höher als Gesamtinvestitionskosten abzgl. 20% Eigenkapitaleinsatz bzw. abzgl. Wert des lastenfreien Grundstücks

## C) Wohnungsneubauförderung 2023

### WFB 2023 – Ermittlung maximale Förderhöhe:

Gem. Pkt. 3.2 der Richtlinie sind grundsätzlich mind. 20% Eigenkapital aufzubringen. In unserem Beispiel mit Baukosten von 25.560.000 € ergibt sich somit folgender Finanzierungsplan:

	Fördermodell 1		Fördermodelle 2-4	
<b>Eigenkapital (unbelastetes Grundstück)</b>		9.534.500 €		9.534.500 €
<b>Darlehenshöhe</b>	3.500 €/m <sup>2</sup>	14.700.000 €	gekürzt	16.025.500 €
<b>Einmalige Zuschüsse</b>				
Barrierefreiheit / Rollstuhlnutzbarkeit	10 WE	200.000 €	entfällt	0 €
Nachhaltiges Bauen	DGNB	120.000 €	entfällt	0 €
Klimagerechter sozialer Wohnungsbau	KfW 40 KFN	300.000 €	entfällt	0 €
<b>Verlorener Baukostenzuschuss</b>	gekürzt	705.500 €		---
<b><u>Gesamtinvestitionskosten</u></b>		25.560.000 €		25.560.000 €

# C) Wohnungsneubauförderung 2023

## Förderverfahren - Von der Antragstellung bis zur Bewilligung



## Haben Sie Fragen?

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

Telefon: 030 2125-0  
Telefax: 030 2125-2020  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)