

Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes – IBB Wohnungsmarktbericht 2021/2022

Network Financial Planner am 26.04.2023

Andreas Tied

Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung

Agenda



- 1. Wohnungsnachfrage
- 2. Wohnungsangebot
- 3. Schlussbetrachtung

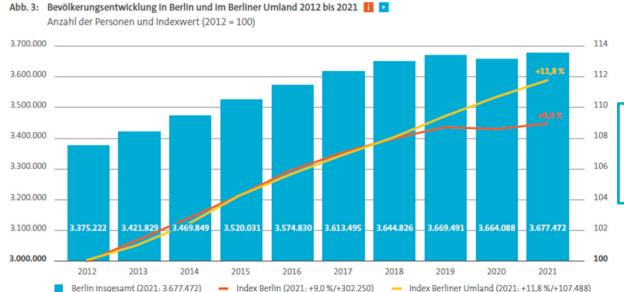
Agenda

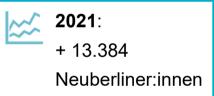


- 1. Wohnungsnachfrage
- 2. Wohnungsangebot
- 3. Schlussbetrachtung

- Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Berliner Umland







Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

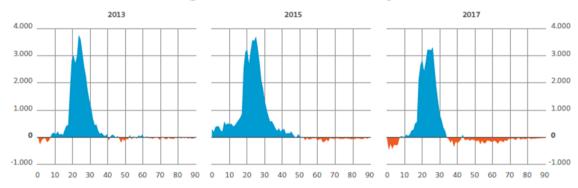
- Außenwanderungssaldo von Berlin 2012 bis 2021



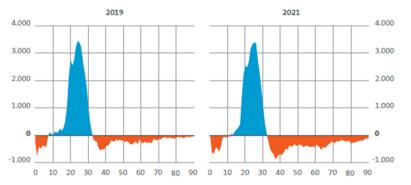


Berlin wächst vorrangig durch Zuzüge aus dem Ausland

- Außenwanderungssaldo nach Altersjahren



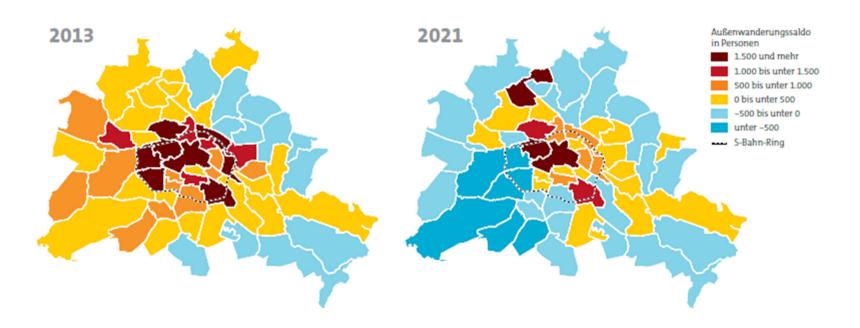




- Junge Erwachsene dominieren Zuzug
- Alle anderen Altersgruppen verlassen per Saldo die Stadt, verstärkt Familien

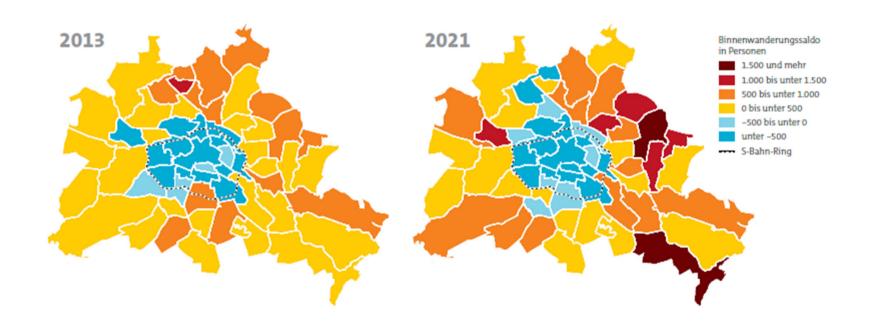
- Außenwanderungssaldo der 18-27-Jährigen





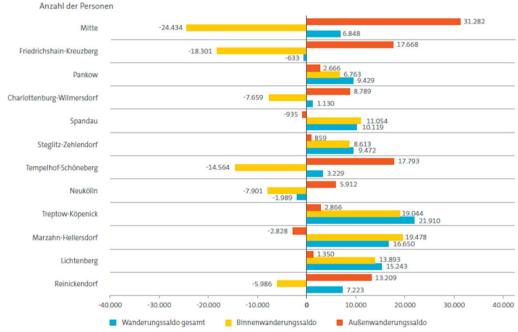
- Binnenwanderungssaldo (innerstädtische Umzüge)





- Wanderungssalden nach Bezirken

Abb. 94: Wanderungssalden nach Bezirken 2017 bis 2021



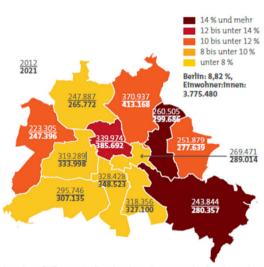


- Neuberliner:innen ziehen in die Innenstadt,
- Berliner:innen ziehen in die Randbezirke

- Einwohner:innenentwicklung/ Bevölkerungsprognose



Abb. 10: Stand der Einwohner:Innen 2012 und 2021 sowie Entwicklung der Einwohner:Innen zwischen 2012 und 2021



Anmerkung: Die Daten zu den Einwohner:innen stammen aus dem Einwohnerregister. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage weichen sie von den gesamtstädtischen Daten zur Bevölkerung (Wanderungsstatistiik 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

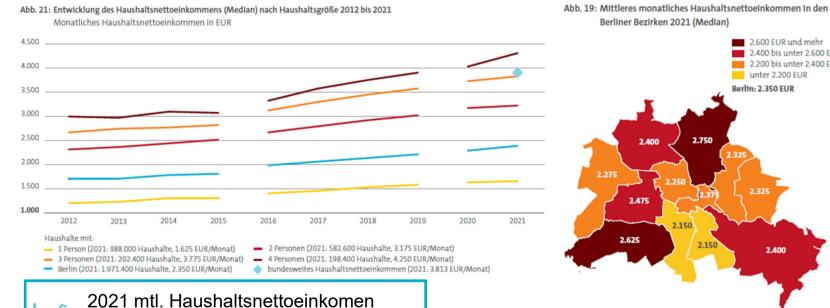


Bevölkerungsprognose 2040: + 5%

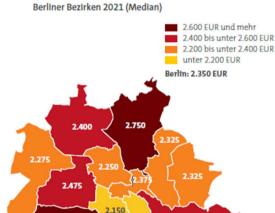
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

+ 187.396 Personen

- Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen







2.625

2.350 EUR in Berlin (3.813 EUR Bund)

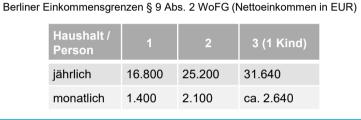
2.400

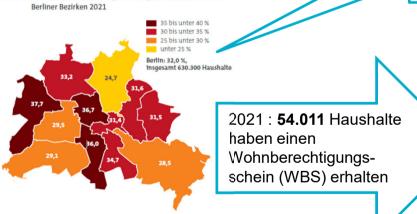
Abb. 25: Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den

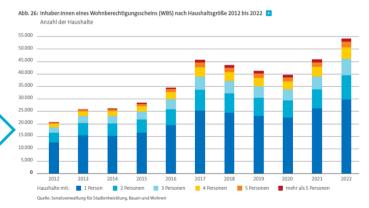
- sozialwohnungsberechtigte Haushalte



Theoretisch sind 32 % aller Berliner Haushalte (**630.300**) zum Einzug in eine öffentlich geförderte Wohnung berechtigt







Agenda



- 1. Wohnungsnachfrage
- 2. Wohnungsangebot
- 3. Schlussbetrachtung

- Wohnungsbestand 2021

Abb. 33: Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2021

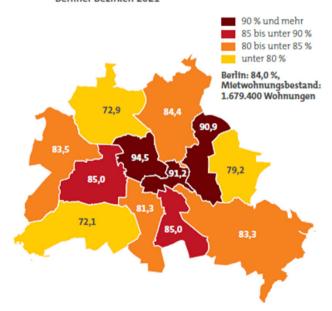
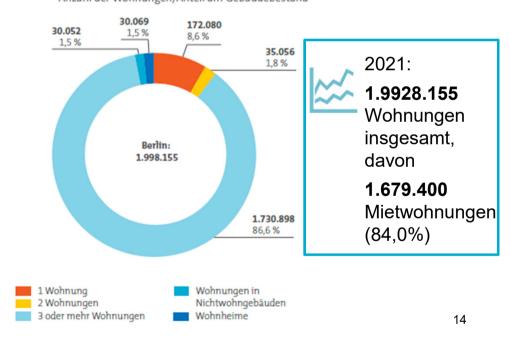


Abb. 30: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2021

Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gebäudebestand



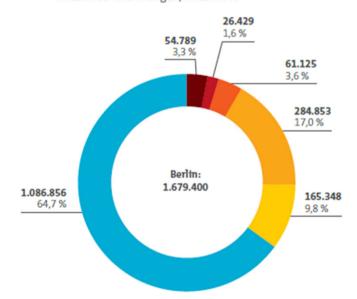
Investitionsbank

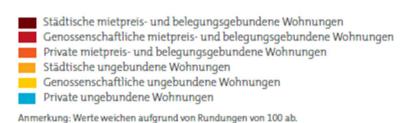
Berlin

- Mietwohnungsbestand nach Struktur 2021

InvestitionsbankBerlin

Abb. 51: Berliner Mietwohnungen nach Gruppen der
Eigentümer:Innen und Art der Wohnungsbindung 2021
Anzahl der Wohnungen/Anteil in %





Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

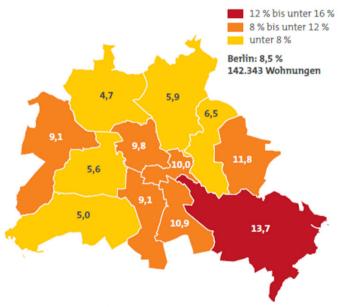


592.148 (35,3%) "gemeinwohlorientierte" Wohnungen

- Mietpreisgebundener Wohnungsbestand

InvestitionsbankBerlin

Abb. 50: Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2021



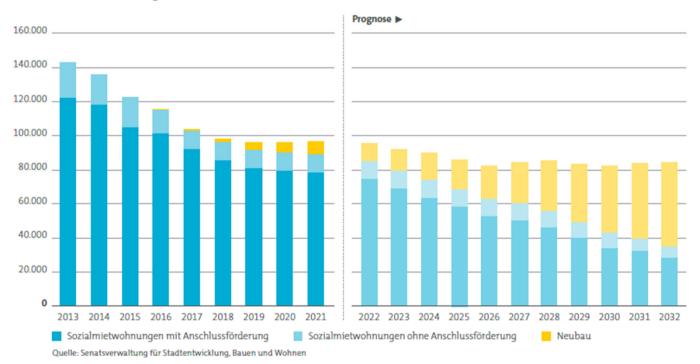
- 142.343 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung
- Deutlicher Rückgang zum Vorjahr (-38.000 Wohnungen)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- geförderter Mietwohnungsbestand

Anzahl der Wohnungen





- Neubauförderung / WFB / IBB Wohnungsneubaufonds



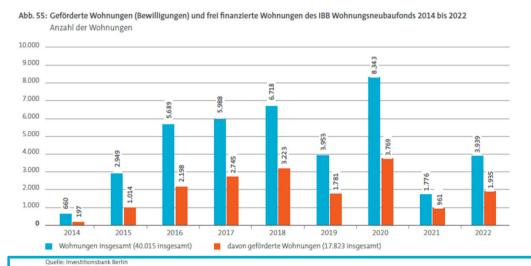


Abb. 54: Bewilligungsvolumen öffentliches Baudarlehen nach Wohnungsbauprogrammjahr

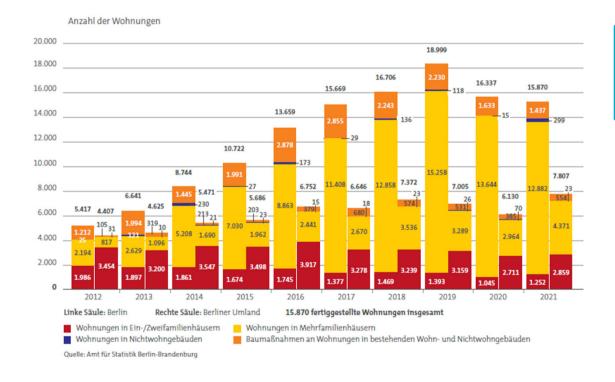


2014 Wiedereinstieg in die Neubauförderung:



- > 17.823 geförderte Wohnungen bewilligt
- > 9.341 geförderte Wohnungen bereits fertiggestellt

- Fertigstellungen in Berlin und im Berliner Umland







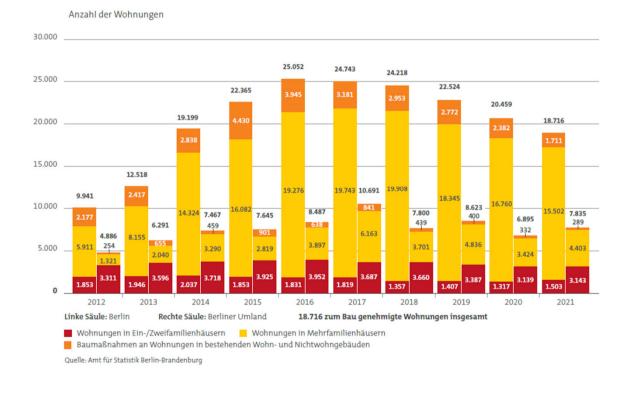
2021:

15.870 fertiggestellte Wohnungen in Berlin





- Baugenehmigungen in Berlin und im Berliner Umland





2022:

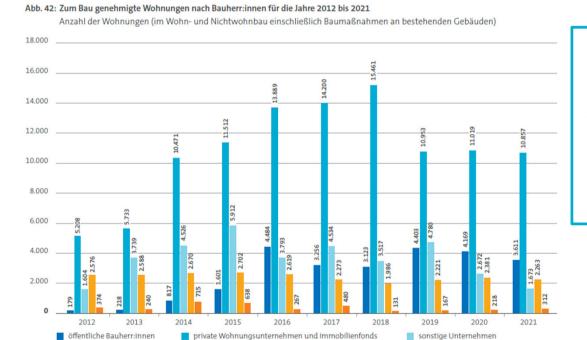
16.968 zum Bau genehmigte

Wohnungen

private Haushalte

- Baugenehmigungen nach Bauherr:innen 2012-2021

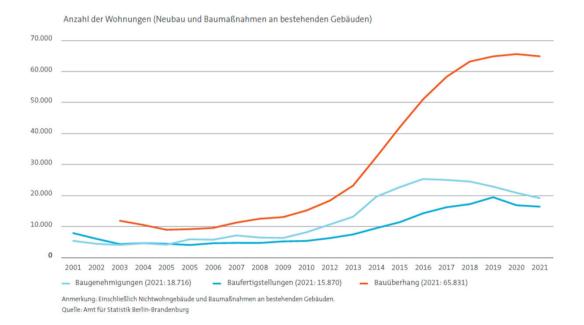




Organisationen ohne Erwerbszweck

58% (10.900) der zum Bau genehmigten Wohnungen sind den privaten Wohnungsunternehmen zuzurechnen – sie tragen maßgeblich zum Neubau in Berlin bei

- Genehmigungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

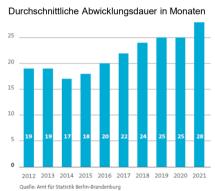






65.831 Wohnungen im Bauüberhang

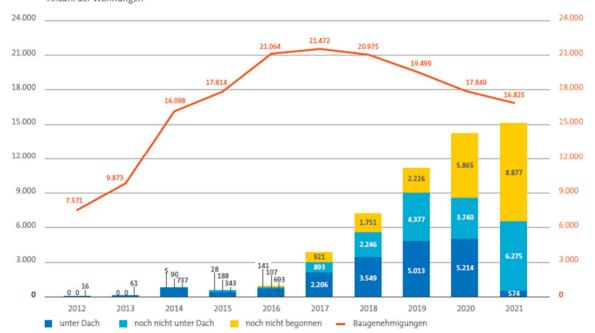
Abwicklungsdauer von 28 Monaten im Durchschnitt



- Bauüberhang nach Genehmigungsjahr 2012-2021

Abb. 45: Bauüberhänge nach Genehmigungsjahr und Baugenehmigungen im Wohnungsneubau von 2012 bis 2021

Anzahl der Wohnungen



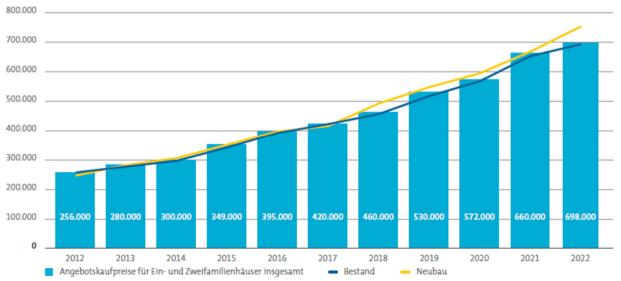


2021:
65.831
Wohnungen im
Bauüberhang

- Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2012-2022



Abb. 60: Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022 Angebotspreis in EUR

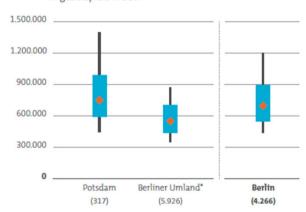


2022: 698.000 EUR im Median

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

- Angebotskaufpreise EFH/ZFH 2021

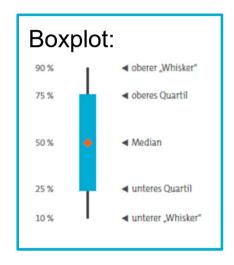
Abb. 63: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2022 Angebotspreis in EUR



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

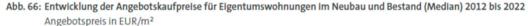
eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

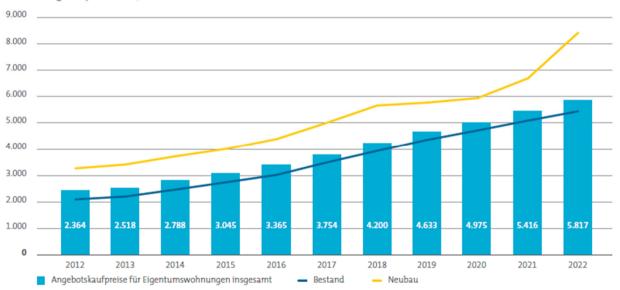




- Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen 2012-2022







☆

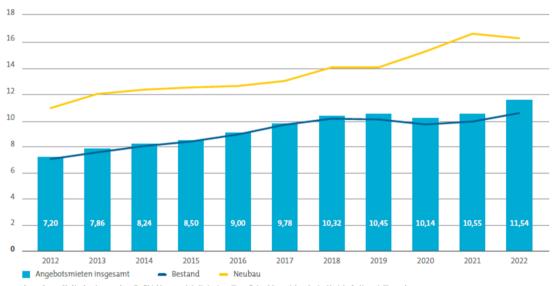
2022:

5.817 EUR/m² im Median

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

- Angebotsmieten 2012 - 2022

Abb. 71: Entwicklung der Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022 Angebotsmiete in EUR/m²



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden. Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH



IBB Homepage Angebotsmieten

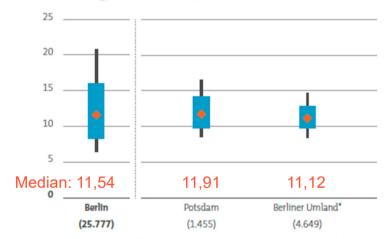
2022: 11,54 EUR/m² Median

- Angebotsmieten 2022 in Berlin und Umland



Abb. 80: Angebotsmieten (netto kalt) in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2022

Angebotsmiete in EUR/m²

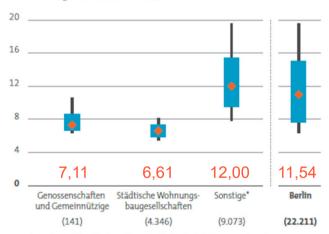


Anmerkung: *Ohne Potsdam; die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Betrachtungsräume an (um Dopplungen bereinigt). Definition Umland siehe S. 130.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 77: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) nach Anbietenden 2022

Angebotsmiete in EUR/m²



Anmerkung: Ohne Neubau. * Sonstige (z. B. private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Makler:innen).

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Agenda



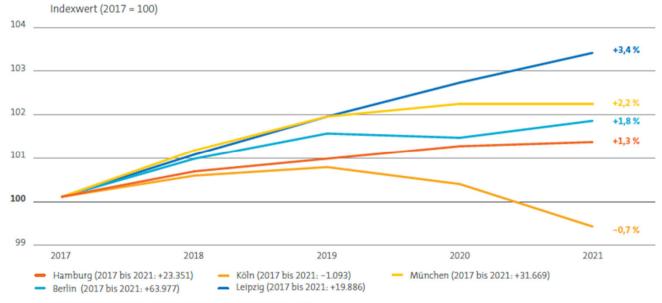
- 1. Wohnungsnachfrage
- 2. Wohnungsangebot
- 3. Schlussbetrachtung

3. Schlussbetrachtung

- Bevölkerungsentwicklung im Vergleich







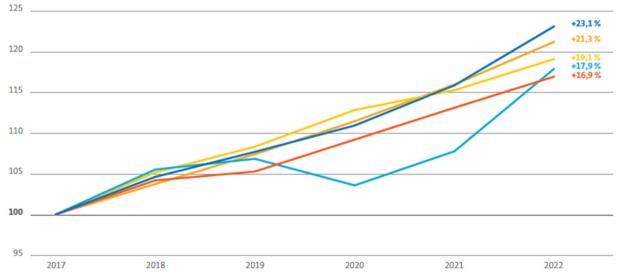
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbasis: Zensus 2011

3. Schlussbetrachtung

- Angebotsmieten im Vergleich

- Angebotsimeten im Vergielen







Angebotsmieten 2022 in EUR/m²:

➤ Leipzig: 8,00

➤ Berlin: 11,54

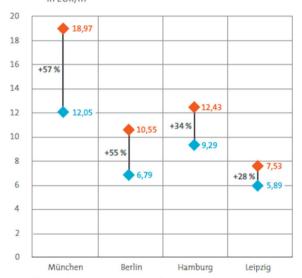
➤ Hamburg: 12,85

➤ Köln 12,86

➤ München: 19,60

3. Schlussbetrachtung- Preissteigerung bei Umzug

Abb. 93: Preisunterschiede zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete 2021 für ausgewählte Städte in EUR/m²

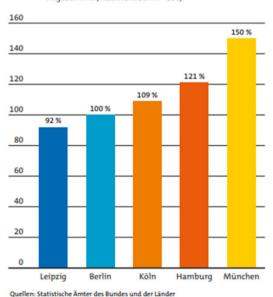


- Angebotsmiete 2021 in EUR/m²
- Ortsübliche Vergleichsmiete 2021 (gemäß Mietspiegeldurchschnittswert) in EUR/m²



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

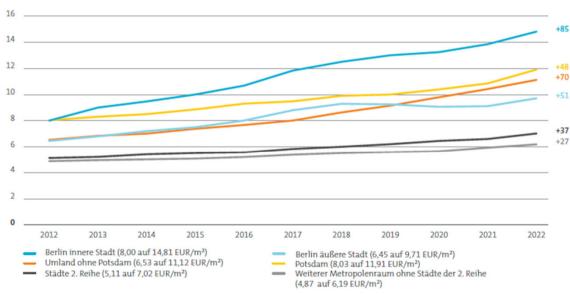
Angaben in % (Indexwert: Berlin = 100)



3. Schlussbetrachtung

- Angebotsmieten der Hauptstadtregion

Abb. 106: Angebotsmieten in verschiedenen Raumunterteilungen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2012 bis 2022 Median in EUR/m²



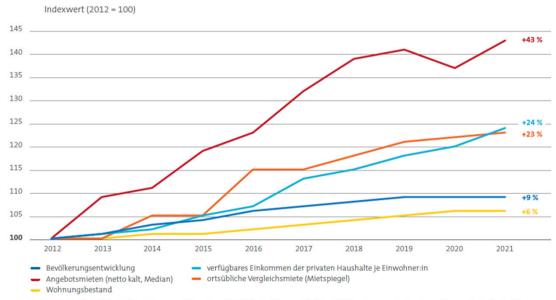
Anmerkung: Die Aufteilung in innere und äußere Stadt wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen definiert. Die Begrenzung erfolgt im Allgemeinen anhand des S-Bahn-Rings.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH



3. Schlussbetrachtung

- Ausgewählte Indikatoren im Vergleich



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Berechnungen der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen





Haben Sie Fragen?

Investitionsbank Berlin Bundesallee 210 10719 Berlin

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

www.ibb.de