BERLIN

IBB Wohnungsmarktbericht 2022

www.ibb.de

Investitionsbank Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2022

Schwerpunktthema:
Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes

Investitionsbank Berlin

Geleitwort

Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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

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

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

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

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

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

Vorwort

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

Dr. Hinrich Holm

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB)

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

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

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

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

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

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

Inhalt

Geleitwort **4**

Vorwort **5**

1. Ergebnisse im Überblick **8**

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick 10

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2022 11

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen **12**

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage **14**

3.1 Bevölkerungsentwicklung 14

3.2 Entwicklung der Einwohner:innen 21

3.3 Haushaltsentwicklung 27

4. Entwicklung des Wohnungsangebots **36**

4.1 Wohnungsbestand 36

4.2 Strukturelle Veränderungen im Wohnungsbestand 38

4.3 Bautätigkeit 43

4.3.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen 43
4.3.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen 50

4.4 Geförderter Mietwohnungsbau 52

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand 52
4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau 54

4.5 Entwicklung der Grundstückswerte 56

4.6 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten 58

4.6.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 59
4.6.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 64
4.6.3 Angebotsmieten 68

4.7 Mietspiegel und Mieten im geförderten Wohnungsbau 77

4.8 Wohnflächen und Leerstände 80

5. Fazit **82**

6. Schwerpunktthema: Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes **86**

6.1 Binnenwanderung 87

6.2 Außenwanderung 89

6.3 Pendler:innen 95

6.4 Angebotsmiete 98

6.5 Fazit 99

7. Bezirksprofile 100

7.1 Mitte 100

7.2 Friedrichshain-Kreuzberg 102

7.3 Pankow 104

7.4 Charlottenburg-Wilmersdorf 106

7.5 Spandau 108

7.6 Steglitz-Zehlendorf 110

7.7 Tempelhof-Schöneberg 112

7.8 Neukölln 114

7.9 Treptow-Köpenick 116

7.10 Marzahn-Hellersdorf 118

7.11 Lichtenberg 120

7.12 Reinickendorf 122

8. Erläuterungen und Glossar 124

9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 126

9.1 Abbildungsverzeichnis 126

9.2 Tabellenverzeichnis 129

Zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache finden Sie online unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht.

Die Zahlen für Einwohner:innen und Bevölkerung basieren auf verschiedenen Datengrundlagen und können daher voneinander abweichen (siehe Glossar, S. 124).

Weitere Zahlen im Tabellenband; online verfügbar

1. Ergebnisse im Überblick

Berlins Bevölkerung nimmt wieder zu

Nachdem Berlin 2020 während der Covid-19-Pandemie erstmals seit der Jahrtausendwende an Bevölkerung verlor, nahm diese 2021 wieder um 13.384 Personen bzw. 0,4 % zu. Das Abreißen des langjährigen Trends eines deutlichen Bevölkerungswachstums in 2020 kann also als kurzzeitige Ausnahme bewertet werden. Insgesamt verzeichnete Berlin mit 3.677.472 Personen den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg. Berlin wuchs – wie schon vor Corona – überwiegend durch Außenwanderungsgewinne (92 %), Geburtenüberschüsse waren von geringerer Bedeutung. Das Berliner Umland verzeichnete in den letzten Jahren ein deutlich dynamischeres Wachstum als die Bundeshauptstadt. Zwischen 2017 und 2021 wurde hier eine Bevölkerungszunahme von 4,6 % erfasst (Berlin: 1,8 %).

Anstieg von Zuzügen nach Berlin

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

18- bis unter 30-Jährige primär für Bevölkerungswachstum verantwortlich

Ein Blick auf die Altersgruppen zeigt, dass Berlins Bevölkerung vor allem durch die Zuwanderung von Menschen zwischen 18 bis unter 30 Jahren (Auszubildende, Studierende und Berufseinsteigende) wächst. 2021 zeigte sich eine deutliche Zunahme von Wanderungsgewinnen dieser Altersklasse, per Saldo zogen 34.819 Personen mehr nach Berlin als fort. Minimale Wanderungsgewinne von 26 Personen per Saldo wurden auch für die Altersgruppe von Kindern und Jugendlichen (6- bis unter 18-Jährige) erfasst. In sämtlichen anderen Altersklassen wurden Verluste registriert, am deutlichsten in der Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. Verluste in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen weisen darauf hin, dass gerade junge Familien die Stadt verlassen. Vertiefte Auswertungen hierzu liefert auch das diesjährige Schwerpunktthema.

Höhepunkt bei Aufteilungen in Wohnungseigentum und Verkäufen vor Inkrafttreten von Begrenzungsmaßnahmen

Insgesamt waren von der Aufteilung in Wohnungseigentum 2021 rund 28.770 Wohnungen betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 9.360 Wohnungen mehr umgewandelt. Dieser Höchstwert innerhalb der letzten zehn Jahre ist auch vor dem Hintergrund des Inkrafttretens des Baulandmobilisierungsgesetzes zu sehen, das seit Sommer 2021 gilt und durch das die Aufteilungen in Wohnungseigentum eingedämmt werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass für die nächste Berichtsperiode ein deutlicher Rückgang festzustellen sein wird. Zwar nahm auch die Zahl an Verkäufen zuvor aufgeteilter Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr zu, aber mit einer deutlich geringeren Dynamik als bei den Aufteilungen. Es zeigt sich, dass die aufgeteilten Wohnungen zumeist vermietet bleiben und auch nicht direkt veräußert werden. Wenn es zum Verkauf kommt, sind die Wohnungen hingegen überwiegend leergezogen. Rund 53 % aller 2021 verkauften Wohnungen waren bezugsfrei. Erwerber:innen sind meist Privatpersonen. Auf Verkaufsseite standen in den meisten Fällen ebenfalls Privatpersonen oder Wohnungsunternehmen.

Bauintensität trotz erneutem Rückgang weiterhin hoch

In Berlin wurden 2021 15.870 Wohnungen fertiggestellt, 467 Wohnungen weniger als noch 2020. Damit ging die Anzahl der Fertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr faktisch im zweiten Jahr infolge zurück, obgleich die Bauintensität weiterhin auf einem hohen Niveau blieb. Der größte Teil der Neubauten entfiel dabei mit 81 % weiterhin auf den Geschosswohnungsbau. Hohe Bauaktivität wurde vorwiegend im Norden und Osten Berlins verzeichnet, insbesondere in den Bezirken Treptow-Köpenick und Pankow.

Weiterhin Rückgang der Baugenehmigungen

Rund 18.700 Baugenehmigungen wurden 2021 in Berlin erteilt. Die Zahl lag damit erstmals seit 2014 unter 20.000 Wohnungen. Dabei verzeichnen die öffentlichen Bauherren nur einen leichten Rückgang, während bereits seit 2019 bei Privatunternehmen die Baugenehmigungen abgenommen haben. Der Geschosswohnungsbau dominierte weiterhin mit einem Anteil von 82 %. Räumliche Schwerpunkte des zukünftigen Baugeschehens werden in den Bezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick liegen.

Hohe Realisierungsquote im Bauüberhang

Mit 65.831 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen stabilisiert sich der Bauüberhang 2021 auf einem hohen Niveau. Viele dieser Wohnungen befanden sich bereits in der Realisierungsphase. Sie wurden größtenteils in den Jahren 2019 bis 2021 zum Bau genehmigt. Es ergibt sich eine Realisierungsquote von 87 %, was im Hinblick auf die mittlere Abwicklungsdauer von 28 Monaten nicht überrascht. Unter den Bauherr:innen dominierten erneut die Wohnungsunternehmen (37,9 %), gefolgt von öffentlichen Auftraggebenden. Private Haushalte realisierten ihre Wohnobjekte mit 21 Monaten am schnellsten, während Wohnungsunternehmen durchschnittlich 34 Monate benötigten.

Sozialer Wohnungsbau

Seit 2014 wurden insgesamt rund 18.000 Wohnungen im IBB Wohnungsneubaufonds bewilligt. Bis Ende 2022 waren 9.341 dieser Wohnungen fertiggestellt. Seit Beginn der Neubauförderung ist die bereitgestellte Förderung stetig angestiegen. Mit der neuen Wohnraumförderung WFB 2022 stehen dem Land Berlin jeweils Bewilligungsvolumen von 739 Mio. EUR für 2022 und 2023 zur Verfügung. 2023 sollen 5.000 Wohnungen gefördert werden.

Mittlere Angebotsmieten in Berlin bei 11,54 EUR/m² im Median

Die Angebotsmieten in der Bundeshauptstadt lagen 2022 bei 11,54 EUR/m² und damit rund einen Euro über dem Vorjahreswert (2021: 10,55 EUR/m²). Diese Angebotspreise können von den realisierten Mieten bei Vertragsabschluss abweichen. Die Steigerung spiegelte sich sowohl im Neubau als auch im Bestand wider und beendete die kurzzeitige Entspannungsphase. Innerstädtische Gebiete stachen erneut durch besonders hohe Angebotsmieten hervor. Das hohe Berliner Preisniveau wirkt sich auch zunehmend auf das direkte Umland der Stadt aus. Es bildete sich ein regelrechter zweiter Ring mit flächendeckend überdurchschnittlichen Angebotsmieten um Berlin.

Mittlerer Angebotspreis für Eigentumswohnungen steigt auf 5.817 EUR/m²

Der Trend steigender Angebotspreise, welcher 2012 einsetzte, hielt auch 2022 an, die Preise stiegen um 7,4 % auf 5.817 EUR/m². Während die meisten Angebote auf das Bestandssegment (18.787 Wohnungen) entfielen, spielten Neubauwohnungen eine untergeordnete Rolle. Letztere lagen preislich mit einem Median von 8.409 EUR/m² deutlich über dem mittleren Angebotspreis für Bestandswohnungen (5.446 EUR/m²). Räumlich ließen sich die teuersten Eigentumswohnungen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf mit um die 6.000 EUR/m² verorten. Niedrigere Preise waren in Treptow-Köpenick, Neukölln oder Tempelhof-Schöneberg anzutreffen.

Berlin im Städtevergleich

Wichtige indizierte Indikatoren des Berliner Wohnungsmarktes zeigen die Marktanspannung. Während seit 2012 die Bevölkerung um circa 9 % anstieg, nahm der Wohnungsbestand nur um rund 6 % zu. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich so ein Defizit von rund 47.000 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum stieg die Angebotsmiete um rund 43 % an. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner:in zeigte eine Zunahme von circa 24 % und lag somit leicht vor der Zunahme der ortsüblichen Vergleichsmiete um rund 23 %. Diese Berliner Entwicklungen werden im Kontext vier anderer Großstädte eingehend beleuchtet. Das Bevölkerungswachstum der Hauptstadt nahm 2021 wieder zu und positionierte sich im Städtevergleich im Mittelfeld. Leipzig verzeichnete anteilig mit 3,4 % das größte Bevölkerungswachstum in den zurückliegenden fünf Jahren. Die Angebotsmieten aller Großstädte wiesen zwischen 2017 und 2022 ein dynamisches Wachstum auf, wobei Berlin an vorletzter Stelle rangierte. Die anderen Großstädte wiesen Zuwächse zwischen rund 17 und 23 % auf. Bei einem Vergleich der Mietspiegeldurchschnittswerte mit den Angebotsmieten 2021 der jeweiligen Städte wird deutlich, dass München sowohl bei den absoluten Zahlen als auch beim Preisanstieg die Spitzenposition belegte, Berlin jedoch beim Preisanstieg mit 55 % an zweiter Stelle rangierte. Dementsprechend hoch ist auch der Anstieg der Wohnkostenbelastung der Berliner:innen bei einem Umzug.

Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes

Während Berlin weiterhin jährlich um die Größe einer Klein- bis Mittelstadt an Einwohnenden wächst, gestaltet sich die Wohnungssuche innerhalb Berlins aufgrund von Wohnungsknappheit und steigenden Mietpreisen zunehmend als Herausforderung. Von zentraler Bedeutung ist daher auch das Berliner Umland, zunehmend rückt aber auch der Weitere Metropolenraum in den Fokus. Analysen der Binnen- und Außenwanderung zeigen, dass die Berliner Innenstadt nahezu ausschließlich durch Zuzug junger Erwachsener von außen wächst. Hingegen verlassen sämtliche andere Altersgruppen, insbesondere Familien, die Innenstadt und vermehrt auch Berlin an sich. Diese Unterschiede spiegelten sich auch in unterschiedlichen Zuzugsquoten wider: Die Zuzugsquote (also der Anteil der Zuziehenden an den Einwohnenden) lag 2021 in der inneren Stadt bei 6,3 %, während die äußere Stadt eine Zuzugsquote von 4,1 % verzeichnete. Während Prognoseräume direkt außerhalb des S-Bahn-Rings noch Zuzug verzeichneten, nahm dieser mit wachsender Distanz zur Innenstadt stetig ab. Das Berliner Umland, aber zunehmend auch die Städte der zweiten Reihe und die restlichen Brandenburger Gemeinden waren häufig das Ziel bei Wegzug aus Berlin. Im direkten Umland stammen teilweise bis zu zwei Drittel der Zuziehenden aus Berlin. Auch das Volumen der Einpendler:innen nach Berlin mit Wohnort in Brandenburg nahm deutlich zu, was sich auf das Verkehrsaufkommen, aber auch die Situation am Wohnungsmarkt auswirken kann. Die mittleren Angebotsmieten sind in sämtlichen Regionen gestiegen, die innere Stadt Berlins setzte sich allerdings nochmals deutlich ab. Zugleich zieht das Umland an: Seit 2019 übersteigt die mittlere Angebotsmiete des Umlands die der äußeren Stadt Berlins. Am geringsten waren die mittleren Angebotsmieten im Weiteren Metropolenraum (ohne Potsdam) und in den Städten der zweiten Reihe.

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2021	Veränderung gegenüber 2020	Trendpfeil 2023
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2015 = 100), preisbereinigt	116,6	3,7 %-Punkte	↘
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	9,8	0,1 %-Punkte	→
Preisindex für Verbraucherpreise (2015 = 100)	108,8	3,0 %-Punkte	↗
Baukosten pro m² Wohnfläche (Neubau) (EUR)	1.767	3,8 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	133,7	11,1 %-Punkte	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.677.472	0,4 %	↗
Zahl der Haushalte	1.971.400	–0,8 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,92	1,1 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	50,12	–0,2 %-Punkte	↗
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	12,24	–0,7 %-Punkte	→
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	2.350	4,4 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.998.155	0,8 %	↗
darunter Mietwohnungen	1.679.400	0,6 %	↗
darunter geförderte Mietwohnungen (nach WoBindG und WoFG)	96.215	0,6 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	15.870	–2,9 %	↘
darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau einschließlich NWG*)	14.433	–1,9 %	↘
Baugenehmigungen (insgesamt)	18.716	–8,5 %	↘
darunter Baugenehmigungen (Neubau einschließlich NWG*)	17.005	–5,9 %	↘
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung)	1,89	–0,5 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m²)	73,20	0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner:in (in m²)	38,70	0,5 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	107,80	–0,1 %-Punkte	↗
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	103,20	–0,6 %-Punkte	↗
Angebotsmieten (in EUR/m² Wohnfläche netto kalt)**	11,54	9,4 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m² Wohnfläche)**	5.817	7,4 %	↗

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

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

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

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2022

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Eine Krise folgt der anderen

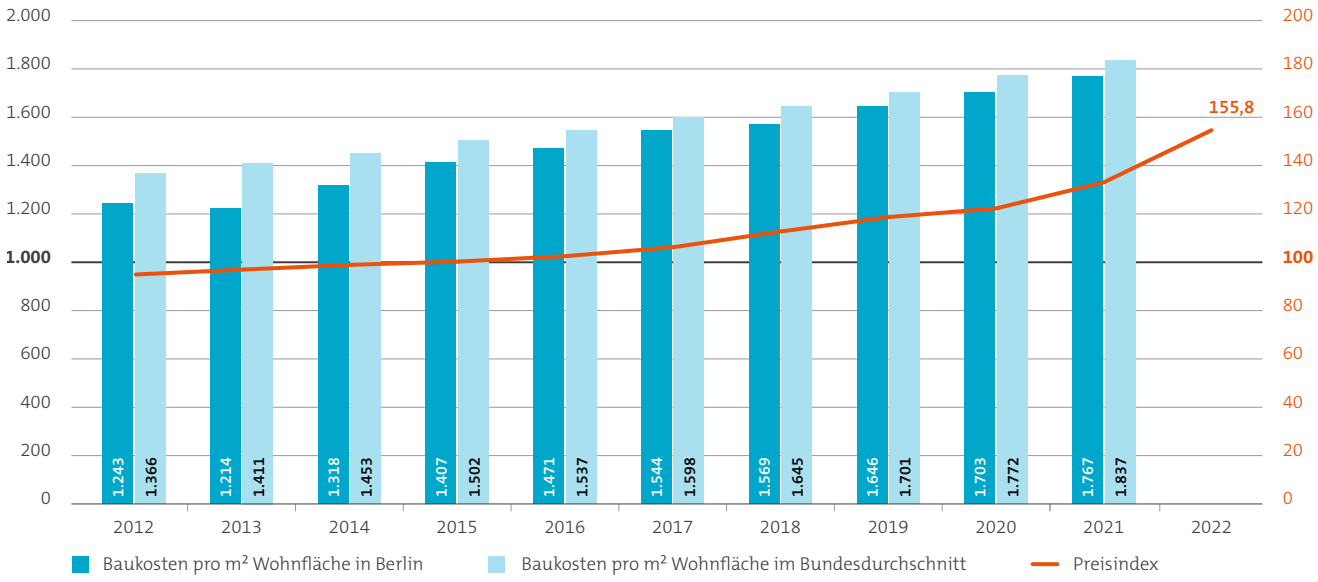
Die wirtschaftliche Erholung nach dem Abebben der Corona-Krise hat Anfang 2022 zu einer Wiederbelebung vieler Dienstleistungsbereiche geführt. Der Aufschwung der Konjunktur konnte sich letztlich nur unvollständig entfalten. Kaum war die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Krise am Abklingen, wurden viele Volkswirtschaften durch die nächste Krise belastet und die Weltwirtschaft befand sich erneut in einer Abschwungphase. Der völkerrechtswidrige Angriff Russlands auf die gesamte Ukraine stellt auf vielen Ebenen eine Zäsur dar, die sowohl politische als auch wirtschaftliche Auswirkungen über die beiden kriegsführenden Parteien hinaus hat. In Europa wurden viele Volkswirtschaften vor allem von der krisenhaften Zuspitzung auf den Gasmärkten schwer belastet. Durch reduzierte bzw. ganz ausbleibende Lieferungen aus der Russischen Föderation wurden die Preise auf dem nur schwer substituierbaren Gasmarkt drastisch in die Höhe getrieben. Das führt zu steigenden Preisen und einem gesamtgesellschaftlichen Kaufkraftentzug, der viele europäische Länder in eine Rezession drückt.

In Berlin ist im ersten Halbjahr 2022 die Wirtschaft nach Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mit 3,7 % noch überdurchschnittlich stark gewachsen – für Deutschland betrug das Wachstum 2,8 %. Berlin konnte sich aber den verschlechternden externen Rahmenbedingungen in der zweiten Jahreshälfte nicht entziehen. Die Energiepreise waren im Herbst gegenüber dem Vorjahresmonat um mehr als 36 % gestiegen, wobei sich die Preise für Heizöl und Gas sogar verdoppelten. Das schwächte die Kaufkraft der Konsument:innen. Dennoch wurde aufgrund des schwungvollen Starts, eines robusten Arbeitsmarktes und krisenfester Dienstleistungsbereiche alles in allem für das gesamte Jahr ein überdurchschnittlich gutes Wachstum von 4,9 % erreicht. Spätestens im ersten Quartal 2023 wird auch in Berlin ein Wachstumsrückgang erwartet.

Energiekosten sind der Dreh- und Angelpunkt

Mit den steigenden Energiekosten geht die Aufwärtsdynamik bei den Verbraucherpreisen einher. So stieg die Inflation im Euroraum zeitweise um mehr als 10 % und auch in Berlin erreichte die Preissteigerung diese Marke knapp. Vor allem Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe nahmen gegenüber dem Vorjahr in Berlin um zeitweise 42 % zu. Aber auch die Preise für Nahrungsmittel haben um mehr als 20 % angezogen, was sich stark dämpfend auf das Konsumverhalten der Haushalte auswirkt. Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich die Preise der Verbraucher:innen in Berlin um 7,9 % und dürften auch im Jahr 2023 mit durchschnittlich 5 % weiterhin sehr hoch bleiben.

Abb. 1: Entwicklung der Baukosten und des Preisindex im Wohnungsneubau 2012 bis 2022
in EUR/m² und Indexwert (2015 = 100)



Anmerkung: Die Baukosten pro m² Wohnfläche beziehen sich auf den Neubau zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 – siehe auch Glossar). Nicht enthalten sind beispielsweise die Kosten des Grundstücks und Nebenkosten.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bauzinsen steigen rasant

Die hohe Inflationsdynamik hat die Geldpolitik der EZB unter Zugzwang gebracht. Deshalb hat die Notenbank ihre Leitzinsen in 2022 um 250 Basispunkte kräftig angehoben und weitere Erhöhungen angekündigt. Bis Ende des Jahres 2022 lag der Tendersatz der EZB bei 2,50 % und könnte bis Mitte 2023 auf 3,75 % steigen. Die zehnjährige Bundesanleihe, die am Jahresanfang 2022 noch negativ rentierte, erreichte zwischenzeitlich eine Verzinsung von 2,56 %. Diese hohen Zinsen haben sich mittelbar auf die Hypothekenzinsen übertragen. Hier erreichten die Effektivzinssätze für eine zehnjährige Finanzierung bereits knapp 4 %. Die rasant steigenden Bauzinsen bremsen wiederum den Wohnungsbau, weil die Finanzierungen vieler Bauprojekte inzwischen überdacht oder sogar angehalten und zurückgezogen werden.

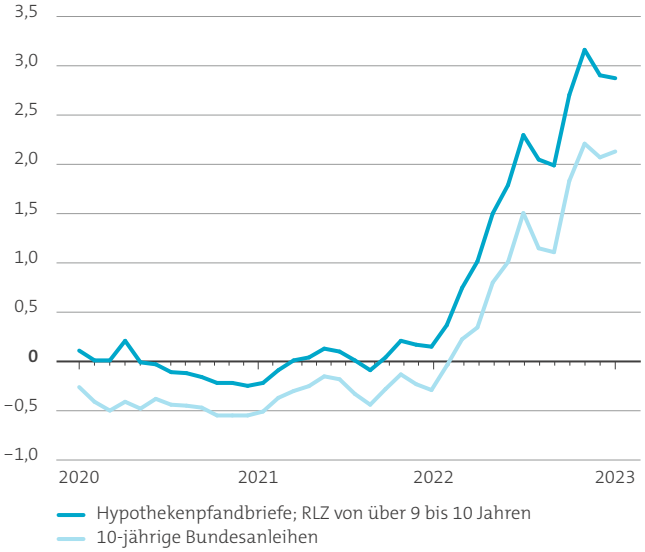
Wohnungsmarkt nicht entlastet

In Berlin bleibt der Nachfrageüberhang nach Wohnraum aus den vergangenen Jahren hoch. Das seit 18 Jahren erstmalige Sinken der Bevölkerungszahl zu Pandemiebeginn in 2020 um rund 5.400 Menschen dürfte wohl nur eine kurze Unterbrechung bleiben. Zumal, auch aufgrund der Zuzüge aus der Ukraine, weitere Bevölkerungsgewinne zu erwarten sind. Mit dem langsamen Abklingen der Pandemie wurden viele Jobs wieder aufgenommen und neue Arbeitsplätze geschaffen. So wurden bereits Ende 2021 knapp 60.000 (bzw. +3,8 %) mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gezählt als noch ein Jahr zuvor. Diese Beschäftigungsdynamik erreichte bis Mai 2022 mit einem Aufbau von 4,8 % mehr Beschäftigten (+72.000) einen Höchststand, um dann zum Ende des Jahres etwas nachzulassen. Vor allem die knapp 12.000 Berliner Digitalunternehmen haben in den beiden Pandemiejahren 2020 und 2021 insgesamt mehr als 20.000 neue Jobs geschaffen und suchen weiterhin händeringend Fachkräfte. In dieser Branche werden Gehälter gezahlt, die rund 18 % über dem Berliner Durchschnitt liegen. Auch wenn sich das Investitions- und Konsumklima in der Hauptstadt durch die Energiepreiskrise zwischenzeitlich wieder eingetrübt hat, dürften die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Berlins in den kommenden Jahren grundsätzlich intakt bleiben. Damit bliebe auch die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt weiter bestehen.

Überhang an nicht fertiggestellten Wohnungen unverändert auf Rekordhoch

In 2021 wurden allerdings nur noch 15.870 neue Wohnungen fertiggestellt, fast 500 weniger als im Vorjahr. Verantwortlich dafür sind die seit 2017 rückläufigen Bauanträge und dementsprechend ausgestellten Baugenehmigungen. In 2021 waren es nur 18.716 und damit 8,5 % weniger als im Vorjahr. Ein Grund ist der zunehmende Mangel an einfach zu erschließenden Grundstücken, die in der Hauptstadt kaum noch auszumachen sind. Hinzu kommt inzwischen die Zurückhaltung der Investor:innen aufgrund stark gestiegener Zinsen.

Abb. 2: Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen (10 Jahre Restlaufzeit) und 10-jährigen Bundesanleihen 2020 bis 2022
Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Deutsche Bundesbank

Gleichzeitig verharrte der Überhang an genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen in 2021 auf einem Niveau von 65.270 Wohnungen. Hierfür dürften die Gründe auch in der Bauindustrie und im Handwerk zu finden sein. Die Branche wird seit Längerem durch einen Mangel an Fachkräften gebremst. Projekte können aufgrund der hohen Materialpreise und der Materialknappheit nicht abgearbeitet werden. In den ersten beiden Quartalen 2022 erreichte der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe mit 2,5 bzw. 2,4 Mrd. EUR (+19,7 %) absolute Höchststände. In der Folge hat sich das Bauen weiter verteuert. Bis zum Mai 2022 stiegen die Neubaupreise von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal bereits um mehr als 17 %, die höchste jemals gemeldete Preissteigerung. Die über Jahre aufgelaufene Nachfragelücke nach Wohnungen lässt sich auch angebotsseitig kurzfristig nicht schließen.

Immobilienmarkt einigermaßen unbeeindruckt

Zwar hatte die Dynamik am Berliner Immobilienmarkt im ersten Krisenjahr etwas nachgelassen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist der gesamte Flächenumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke im Jahr 2021 aber wieder um 16 % auf 803 ha gestiegen (nach −11 % in 2020 gegenüber 2019). Zudem hat sich der Geldumsatz für diese Fläche um 28 % bzw. 5,2 Mrd. EUR auf 23,9 Mrd. EUR erhöht. Die Umsätze sind um 35 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis neu erstellter Wohnanlagen liegt inzwischen bei 7.296 EUR/m² (+13 %). Der Druck am Immobilienmarkt bleibt weiterhin hoch.

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Der Berliner Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch die Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Von hervorgehobener Bedeutung sind hierbei vor allem die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wie auch sozioökonomische Voraussetzungen. Sie beeinflussen sowohl die individuellen Entscheidungen der Wohnungssuchenden als auch die Entwicklung der Wohnbedarfe insgesamt. Das folgende Kapitel bildet im ersten Abschnitt die Bevölkerungsentwicklung ab und geht insbesondere auf die Wanderungsbewegungen von und nach Berlin ein, gefolgt von einem Blick auf die Haushaltsstruktur. Abschließend werden wichtige sozioökonomische Merkmale wie das Haushaltsnettoeinkommen sowie deren Einfluss auf die Wohnungsnachfrage betrachtet. Die Analyse erfolgt sowohl aktuell als auch im mehrjährigen Vergleich und bezieht sich – mit Darstellungen zur Gesamtstadt wie auch zu den Bezirken und Planungsräumen – auf verschiedene Raumebenen. Das Berliner Umland wird selektiv ebenfalls mit betrachtet.

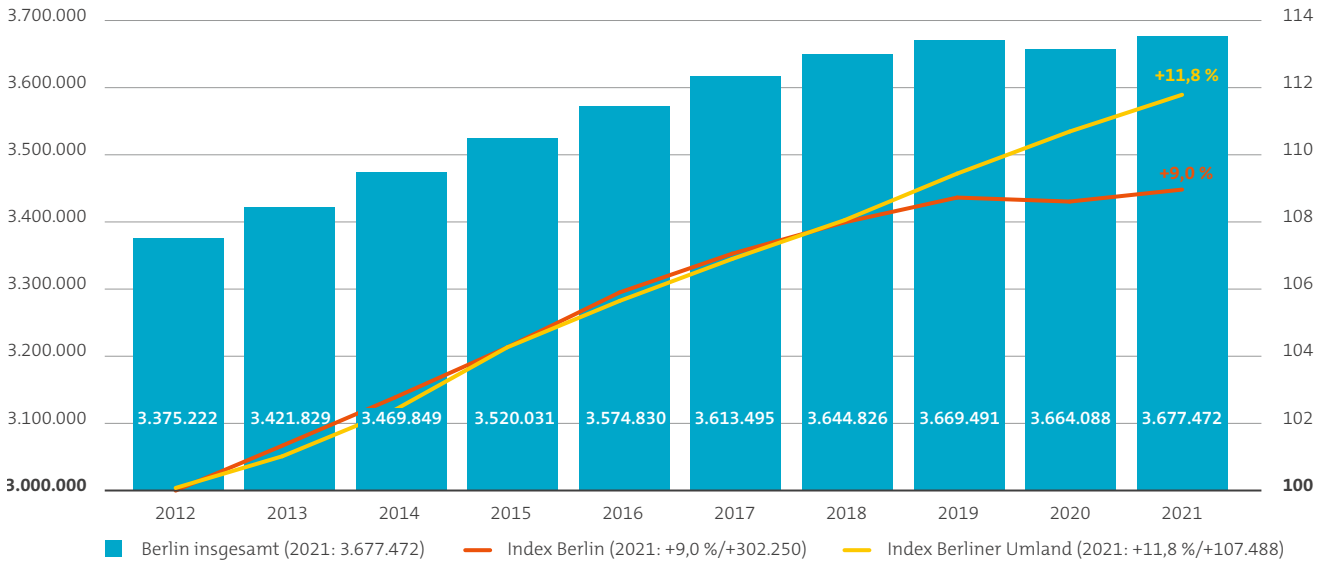
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Berlins Bevölkerung wächst um 13.384 Personen

Berlin wies in den vergangenen zehn Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum auf, welches sich zuletzt jedoch stark verlangsamte und durch die Corona-Pandemie vorerst ein Ende fand. Erstmals seit 2005 wurde 2020 ein Bevölkerungsrückgang verzeichnet. Der Blick auf das aktuelle Jahr 2021 zeigt aber: Die Pandemie war vermutlich nur eine kurzzeitige Ausnahme in der Berliner Bevölkerungsentwicklung. Denn bereits 2021 konnte erneut ein Zuwachs um 13.384 Personen (+0,4 %) erfasst werden. Die Zahlen blieben zwar noch deutlich unterhalb des Höchststands von 2016 (+1,6 %), jedoch war auch das Jahr 2021, insbesondere die erste Jahreshälfte, durch die Pandemie geprägt. Insgesamt betrug das Bevölkerungswachstum in den vergangenen zehn Jahren (2012 bis 2021) 9 %, was mit 302.250 Personen in etwa der Größe der Stadt Karlsruhe entsprach. 2021 erreichte Berlin mit 3.677.472 Menschen den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg.

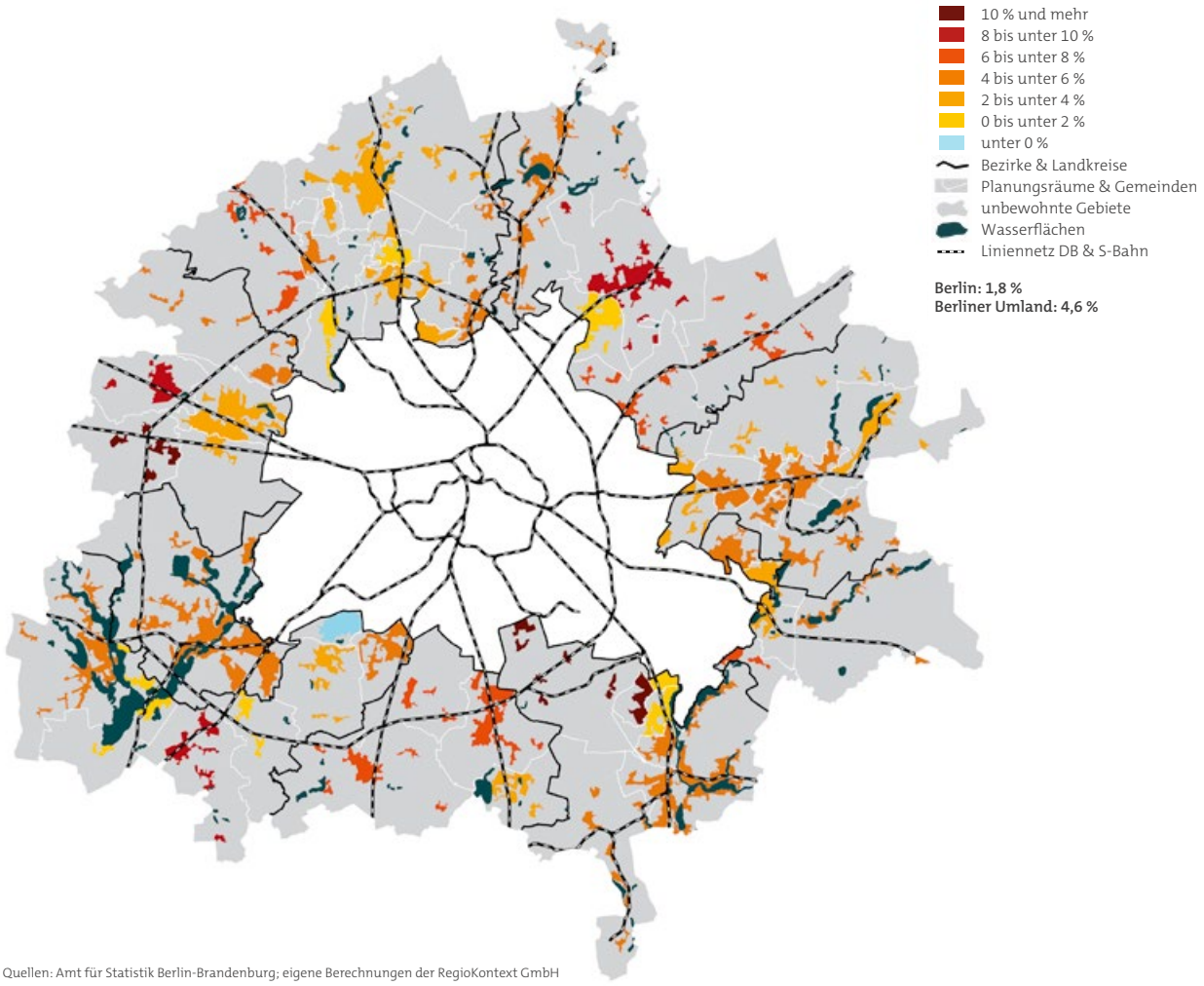
Die Wiedervereinigung ermöglichte den Berliner:innen den Umzug in die Umlandgemeinden und somit oftmals die Realisierung von Wohnwünschen außerhalb der Stadt. Seither sind diese Gemeinden eng mit dem Wohnungsmarkt der Bundeshauptstadt verflochten. Angebot und Nachfrage sind grenzüberschreitend, sodass im Berliner Umland stetige Bevölkerungsgewinne verzeichnet wurden. Zwischen 2012 und 2021 wurde sogar ein Zuwachs um rund 12 % registriert. Zusammenhänge mit der Corona-Pandemie, aber auch mit der zunehmenden Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt liegen auf der Hand: Bis 2018 entwickelte sich der Zuwachs in beiden Regionen nahezu identisch. Ab 2019 bremste sich das Bevölkerungswachstum Berlins ab, während das Umland ungehindert wuchs, womit es sich sukzessive von Berlin entkoppelt hat. Absolut ist die Bevölkerung des Berliner Umlands seit 2012 um 107.488 Personen angestiegen. Diese Dynamik wird im diesjährigen Bericht eingehend in **Kapitel 6** analysiert.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021
Anzahl der Personen und Indexwert (2012 = 100)



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

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2017 bis 2021



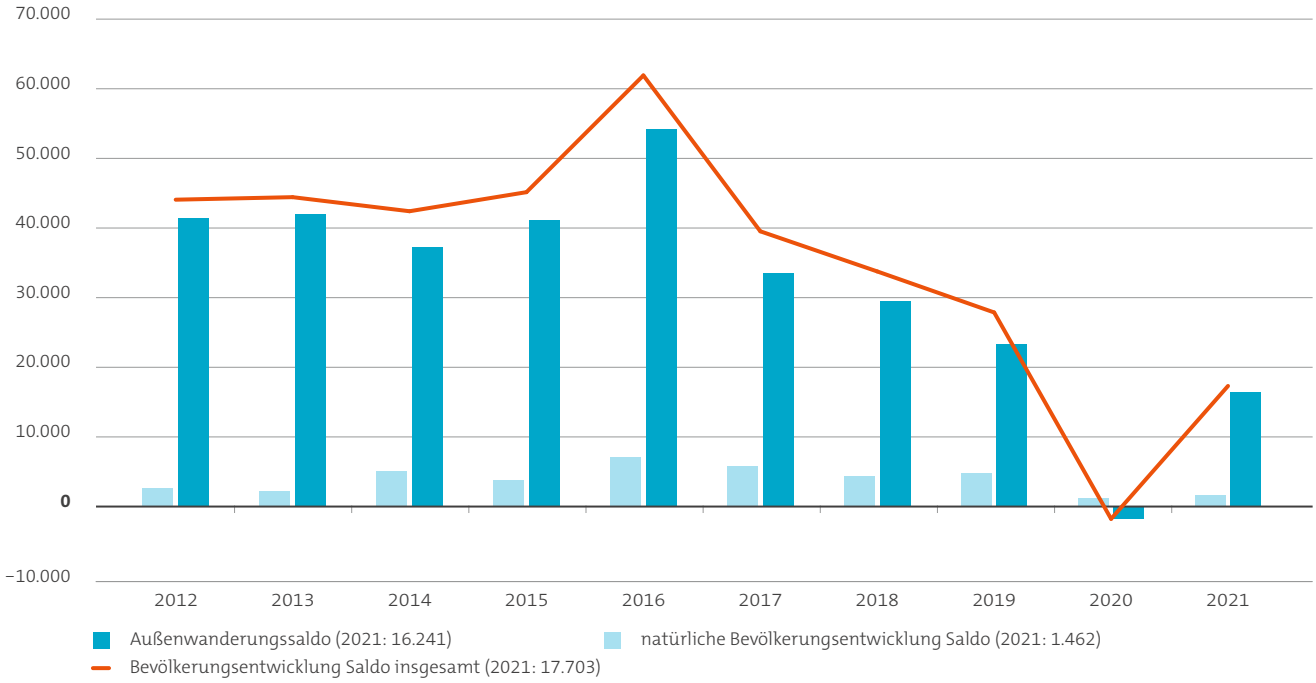
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Stetiger Zuwachs in Berliner Umlandgemeinden

Berlin muss stets im Kontext der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg betrachtet werden, da es in enger infrastruktureller, politischer und gesellschaftlicher Beziehung zu seinen Umlandgemeinden steht. Seit der Wiedervereinigung haben sich die Verflechtungen intensiviert und ausgebreitet. Insbesondere die Bedingungen am Berliner Wohnungsmarkt beeinflussten die Bevölkerungsentwicklung des Berliner Umlands in den vergangenen Jahren. Ein knappes Angebot und steigende Preise dämpften einerseits die Berliner Bevölkerungsentwicklung, ließen aber andererseits das Umland stetig wachsen. Bereits seit Jahren zeichnete sich ab, dass das Berliner Umland im Hinblick auf den relativen Zuwachs an der Bundeshauptstadt vorbeizieht. Das bestätigte sich auch im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2021, in welchem Berlin um 1,8 % wuchs, während die Umlandgemeinden ein Wachstum von 4,6 % verzeichnen konnten. Im Vergleich zur Vorjahresbetrachtung wurde ein Rückgang in beiden Regionen erfasst. Das Bevölkerungswachstum ging dabei in Berlin mit 0,7 Prozentpunkten stärker zurück als im Berliner Umland mit 0,2 Prozentpunkten. Ursächlich sind hier vor allem die Corona-Pandemie, welche sich in Berlin, aber eben nicht im Umland eindrücklich auswirkte, und auch die Sondereffekte der Geflüchteten von 2016, welche ab der diesjährigen Betrachtung nicht mehr inkludiert werden.

Auf Gemeindeebene zeigte sich das höchste Bevölkerungswachstum im Berliner Umland in Schönefeld mit 26,5 %, gefolgt von Schulzendorf, Wustermark und Bernau bei Berlin mit über 10 %. Hieran schlossen sich Brieselang und Michendorf mit über 8 % an. Die Landeshauptstadt Potsdam verzeichnete zwar relativ nur ein Wachstum von 4,2 %, lag aber mit einem absoluten Zuwachs von 183.154 Personen an erster Stelle. Im Gegensatz zum Großteil der Umlandgemeinden wiesen Kleinmachnow und Nuthetal leichte Verluste von rund 500 Personen zwischen 2017 und 2021 auf. Insgesamt wurde jedoch in den Berliner Umlandgemeinden zwischen 2017 und 2021 ein Bevölkerungswachstum von 44.707 Personen erfasst.

Abb. 5: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2012 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: Die Differenz zur Bevölkerungsentwicklung aus Abb. 03 (+13.384 Personen in 2021) ergibt sich aus „sonstigen Zu- und Abnahmen", die in Form von Nachmeldungen und Registerkorrekturen stattfinden. Für 2021 betrugen die „sonstigen Zu- und Abnahmen" −4.319 Personen.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Geburtenüberschuss weiterhin auf niedrigem Niveau

Neben der Außenwanderung trugen seit 2007 auch natürliche Bevölkerungsgewinne zum Wachstum Berlins bei, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß. 2021 betrug der Geburtenüberschuss, berechnet aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen, 1.462 Personen. Nach einem deutlichen Rückgang der natürlichen Bevölkerungsgewinne im Vorjahr (2020: 1.051 Personen per Saldo) stieg der Geburtenüberschuss 2021 leicht um 411 Personen. Das weiterhin vergleichsweise geringe Niveau war auch 2021 auf eine hohe Zahl an Sterbefällen zurückzuführen (37.706 Personen), wobei die höhere Mortalität sowohl mit demografischen Struktureffekten als auch mit der Corona-Pandemie begründet werden kann. Vor der Corona-Pandemie waren es im Durchschnitt zwischen 34.000 und 35.000 Sterbefälle. 2021 standen dem mit 39.168 jedoch mehr Geburten gegenüber als noch 2020 (+475), weshalb der natürliche Bevölkerungssaldo insgesamt leicht anstieg. Der Einfluss der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf das gesamtstädtische Wachstum blieb auch 2021 mit einem Anteil von nur circa 8 % von nachrangiger Bedeutung.

Außenwanderung nimmt erneut zu

Das Wachstum Berlins erklärt sich überwiegend durch Zuzug von außen: 2021 machten Wanderungsgewinne rund 92 % des gesamten Bevölkerungszuwachses aus. Nachdem 2020 erstmals seit der Jahrtausendwende mehr Personen Berlin verließen als neu zuzogen, wurde 2021 wieder ein Zuwanderungsgewinn von 16.241 Personen erfasst. Über den gesamten Zeitraum seit 2012 betrachtet, stellte dies jedoch einen vergleichsweise niedrigen Wert dar. Die höchsten Außenwanderungsgewinne wurden in den Jahren 2012 bis 2016 mit einem Zuwachs von bis zu 54.000 Personen pro Jahr dokumentiert. Bereits seit 2017 sanken die jährlichen Wanderungsgewinne. 2020 wurden erstmals seit mehreren Jahren Wanderungsverluste registriert, welche überwiegend auf die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen und Eindämmungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Besonders in der ersten Jahreshälfte 2021 wurden zahlreiche dieser Maßnahmen beibehalten, was sich negativ auf die Zuwanderung des Gesamtjahres 2021 auswirkte. Dennoch ist die Bundeshauptstadt weiterhin ein attraktiver Wohnort für Personen aus anderen Bundesländern, aber vor allem auch aus dem Ausland. In den vergangenen zehn Jahren ist Berlin insgesamt um 316.044 Personen durch Wanderungsgewinne von außen gewachsen.

Tab. 1: Wanderungsgewinne von Berlin 2020 und 2021 nach den wichtigsten Herkunftsländern

Land	2020	2021
Indien	2.039	3.877
Türkei	933	2.033
Syrien	756	1.645
Republik Moldau	337	1.389
Afghanistan	492	1.273
Vietnam	1.159	1.104

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Außenwanderungsgewinne und -verluste nähern sich dem Niveau vor der Pandemie an

Eine Differenzierung nach Ziel- und Herkunftsgebieten, aufgeschlüsselt nach Ausland, Berliner Umland sowie den alten und neuen Bundesländern, ermöglicht eine detailliertere Analyse der Außenwanderungsbewegungen.

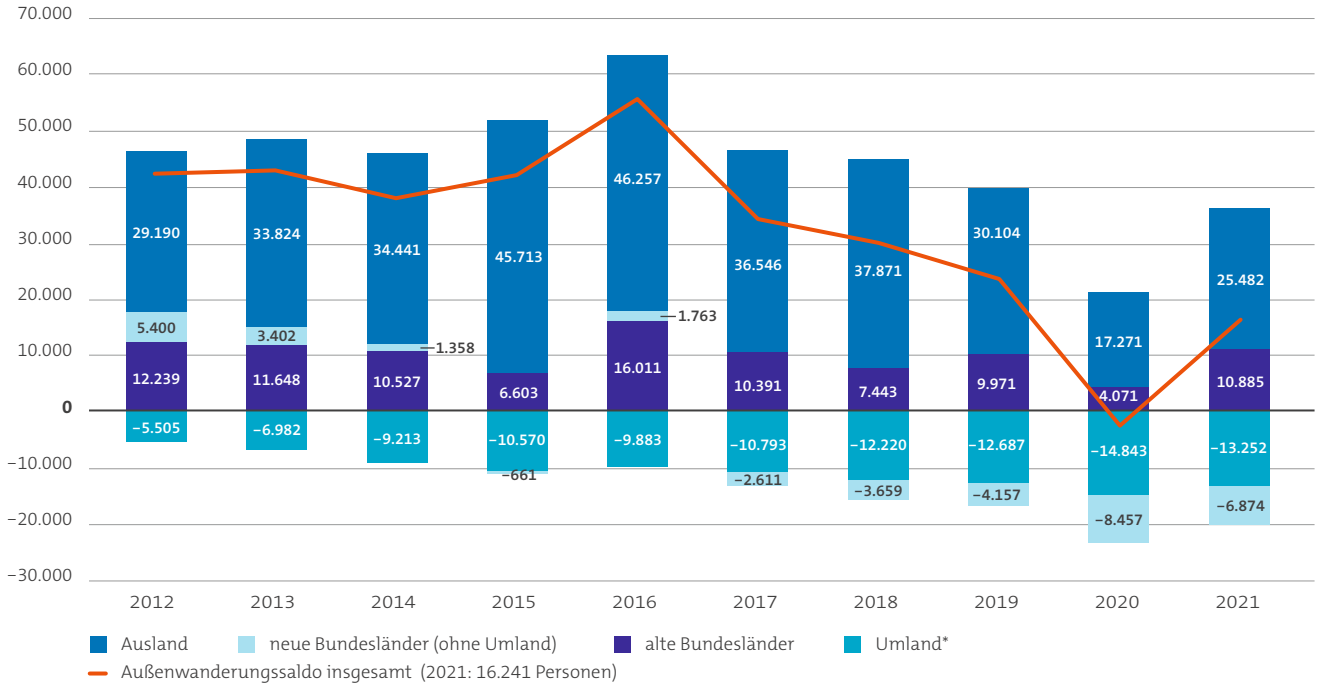
Die Wanderungsgewinne Berlins sind vorwiegend auf Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen: 2021 machte dieser einen Anteil von rund 70 % der gesamtstädtischen Wanderungsgewinne aus. Pandemiebedingt war die Einwanderung aus dem Ausland im Jahr 2020 stark zurückgegangen. 2021 konnte im Vergleich zum Vorjahr wieder eine Zunahme der Wanderungsgewinne um rund 47 % bzw. um 8.211 Personen verzeichnet werden. Insgesamt zogen 25.482 Personen per Saldo aus dem Ausland nach Berlin, was jedoch im zehnjährigen Vergleich einen eher niedrigen Wert darstellte. Die wichtigsten Herkunftsländer für Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland waren Indien, die Türkei und Syrien. Im Gegensatz zu den Vorjahren erwies sich Großbritannien nicht mehr als eines der wichtigsten sechs Herkunftsländer. Hier bestand 2021 vermutlich ein starker Zusammenhang zum damals in Kraft getretenen Brexit-Abkommen. Weiterhin könnten Ausreisebestimmungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie der Herkunftsländer einen Einfluss auf den niedrigen Wert genommen haben.

Neben dem Ausland als Herkunftsregion wuchs Berlin in den vergangenen Jahren auch durch Nettogewinne gegenüber den alten Bundesländern. Nach einem erheblichen Einbruch 2020 stiegen die Wanderungsgewinne 2021 deutlich auf rund 10.885 Personen an (+6.814 Personen) – dem höchsten Wert seit 2016. Sie machten demnach rund 30 % der gesamten Wanderungsgewinne aus.

Mit Blick auf die weiteren Ziel- und Herkunftsregionen stachen erneut das Berliner Umland und die neuen Bundesländer mit Nettoverlusten hervor. Mit einem Verlust von 13.252 abwandernden Personen an die Berliner Umlandgemeinden wurde per Saldo ein niedrigerer Wert als noch im Vorjahr erfasst. Dennoch stellt das Verlustniveau von 2021 den zweithöchsten Wert im 20-jährigen Vergleich dar.

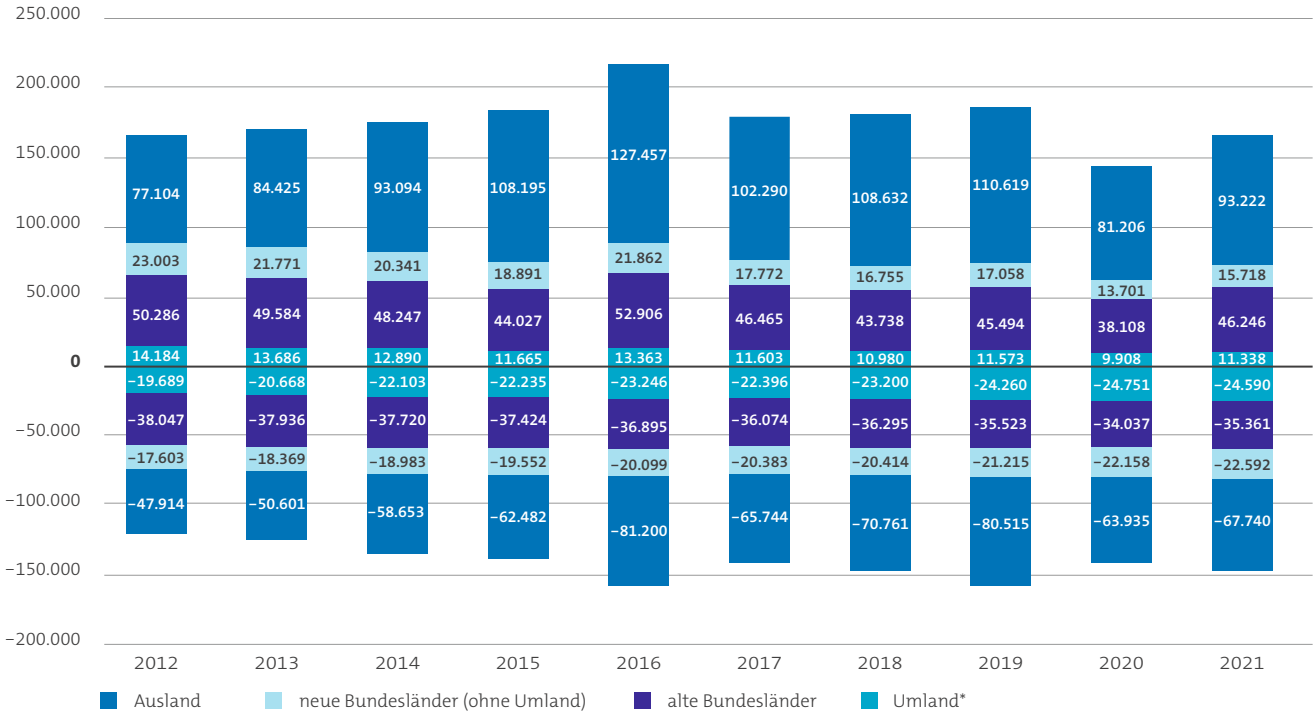
Berlin verlor das fünfte Mal infolge auch 2021 wieder mehr Personen an die neuen Bundesländer (–6.874 Personen per Saldo). Zwar konnte ein geringerer Wanderungsverlust als noch 2020 festgestellt werden, doch markiert der 2021er-Wert den zweithöchsten Wanderungsverlust in 30 Jahren.

Abb. 6: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2012 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: * Definition Umland siehe S. 130.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 7: Zu- und Fortzüge nach bzw. von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2012 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: * Definition Umland siehe S. 130.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zuzüge nahmen 2021 wieder zu

Neben der Saldobetrachtung liefert die detaillierte Aufschlüsselung nach Zu- und Fortzügen weitere Erkenntnisse über das Wanderungsverhalten. Nachdem im vergangenen Jahr vor allem die Zuzüge im Kontext der Pandemie und der damit einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen abgenommen hatten, zeigte sich 2021 erneut ein Zuwachs der Zuzüge aus allen Herkunftsregionen. Mit einem Anstieg von 12.016 Personen im Vergleich zum Vorjahr und einem Gesamtwert von 93.222 Personen zogen insbesondere Menschen aus dem Ausland wieder vermehrt nach Berlin. Gleiches galt auch für Personen aus den alten Bundesländern (+8.138 gegenüber 2020). Zuzüge in Höhe von jeweils 11.338 und 15.718 wurden auch in Verbindung mit dem Berliner Umland bzw. den neuen Bundesländern erfasst. Sie lagen jedoch deutlich unterhalb der Zuzüge aus den anderen Herkunftsregionen. Insgesamt erreichten die Zuzüge ein Niveau von 166.524 Personen, 23.601 Personen mehr als noch 2020. Trotz der Zunahme der Zuzüge konnte 2021 noch nicht von einem Normalniveau gesprochen werden. Insbesondere die Zuzüge aus dem Ausland blieben knapp 17.400 Personen hinter dem Wert von 2019 zurück.

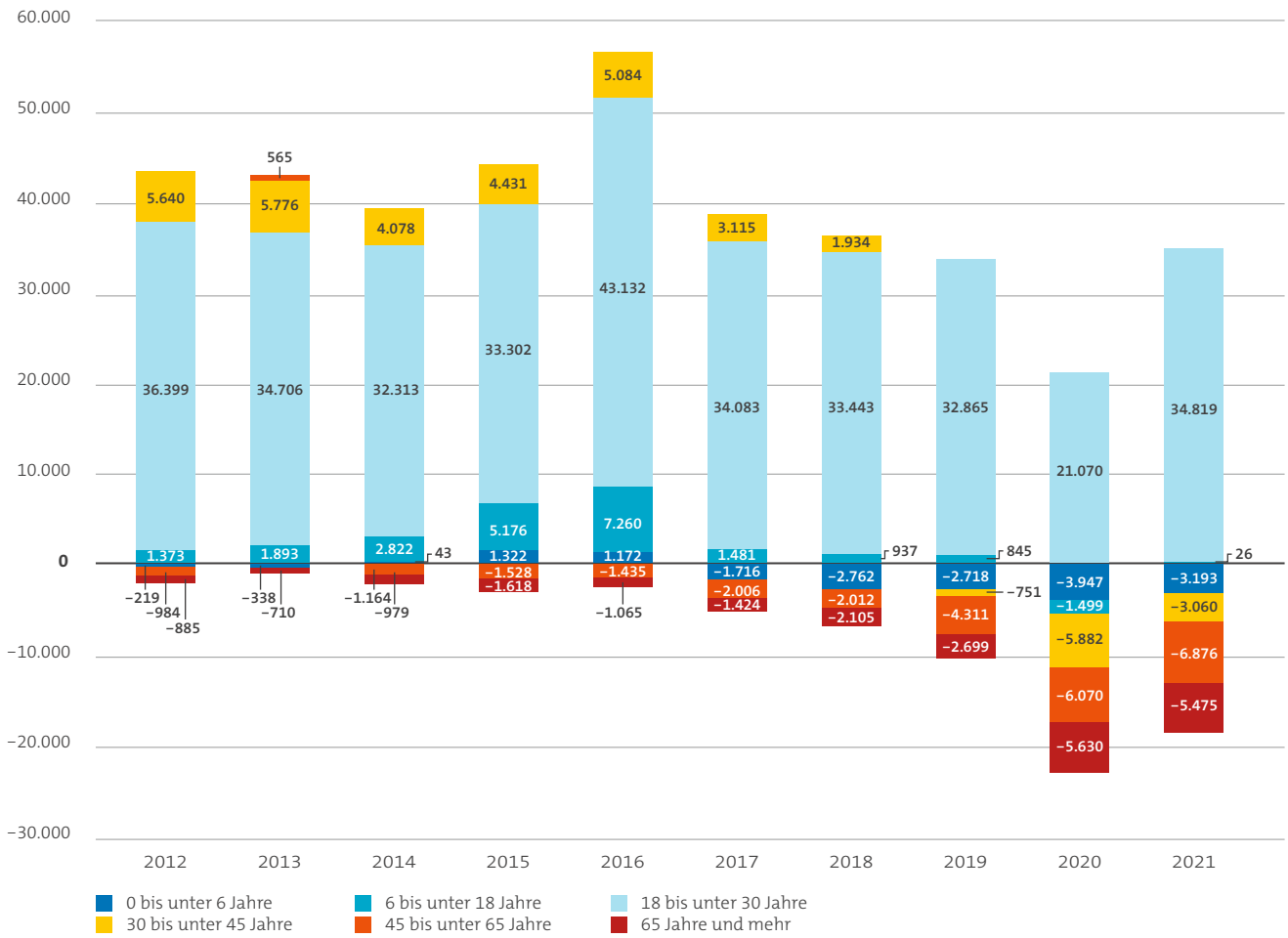
Aufseiten der Fortzüge zeigte sich 2021 nahezu keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Die Fortzüge gegenüber dem Berliner Umland (–24.590) und den neuen Bundesländern (–22.592) erreichten erneut das Niveau von 2020. Der Fortzug ins Ausland wiederum nahm leicht um 3.805 Personen zu. Ähnliches galt für die alten Bundesländer. Die Fortzüge umfassten mit 150.283 Personen insgesamt das Niveau von 2018. Damit ist festzuhalten, dass die Verluste des Jahres 2020 vor allem darauf zurückzuführen waren, dass die eher stabilen Wegzüge nicht mehr durch Zuzüge kompensiert wurden.

In der Gesamtbetrachtung der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass die Zuzüge aus anderen deutschen Regionen abgenommen haben. Gleichzeitig haben die Fortzüge der Berliner:innen zugenommen, insbesondere in das Umland und die neuen Bundesländer. Bei Letzteren hat sich das Verhältnis von Zuzügen und Fortzügen sogar von einem positiven zu einem negativen Außenwanderungssaldo umgekehrt. Wie sich dieses Wanderungsverhalten auswirkt, wird deshalb in **Kapitel 6** detaillierter analysiert.

Hohe Nettogewinne bei 18- bis unter 30-Jährigen

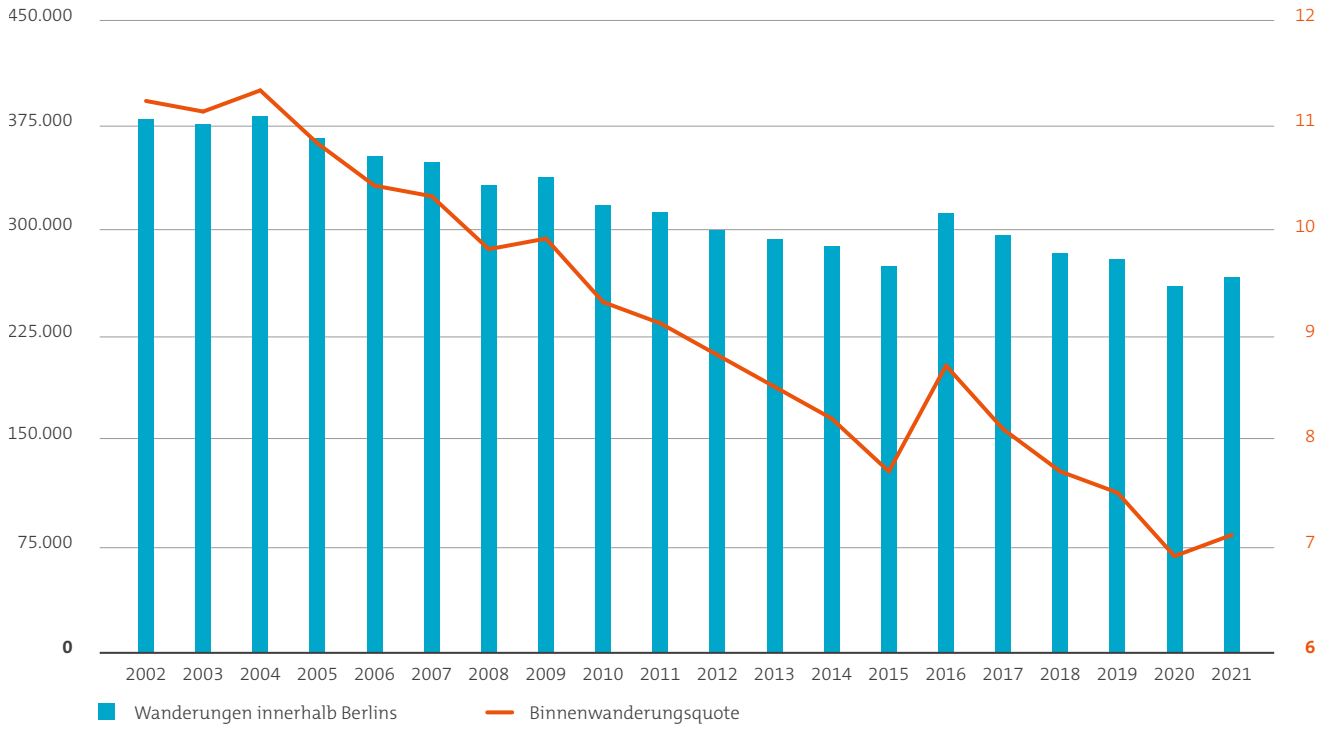
Neben den räumlichen Zusammenhängen liefert der Blick auf das Alter der wandernden Personen weitere Erkenntnisse über potenzielles Nachfrageverhalten. Bereits seit mehr als zehn Jahren zeigte sich vor allem die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen nahezu als allein verantwortlich für das Berliner Bevölkerungswachstum. Nachdem auch hier ein Einbruch im vergangenen Jahr festzustellen war, nahmen die Nettogewinne 2021 erneut zu und übertrafen sogar die Werte vor der Pandemie. Mit einem Zuwachs von 34.819 Personen wurde der dritthöchste Wert der vergangenen zehn Jahre erfasst. Gründe hierfür können in den aufgehobenen Pandemiemaßnahmen liegen, wodurch beispielsweise Präsenzlehre wieder möglich wurde. Deutlich übertroffen wurde dieser Wert nur im Jahr 2016 (sowie leicht in 2012), in dem die Zuwanderung mehrheitlich durch junge Geflüchtete geprägt war. Marginale Wanderungsgewinne von 26 Personen per Saldo wurden für die Altersgruppe von Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis unter 18 Jahren erfasst. In der Gesamtbetrachtung der letzten zehn Jahre stellte dies einen vergleichsweise niedrigen Zugewinn dar. Gleichzeitig musste Berlin das dritte Jahr infolge Verluste in allen anderen Altersgruppen hinnehmen. Personen im Alter von 30 Jahren und älter wanderten per Saldo eher aus der Bundeshauptstadt ab. Die höchsten Verluste wurden dabei bei 45- bis unter 65-Jährigen erfasst (–6.876), gefolgt von Rentner:innen (–5.475) und 30- bis unter 45-Jährigen (–3.060). Der zunehmende Wanderungsverlust seit 2017 bei den Kindern unter 6 Jahren weist auf abwandernde junge Familien hin. Der Eintritt in die Grundschule scheint hier ein markanter Zeitpunkt für die Wohnortentscheidung zu sein. Eine detaillierte räumliche Analyse ist in **Kapitel 6** zu finden.

Abb. 8: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2012 bis 2021
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 9: Binnenwanderungsquote und Anzahl der Umzüge in Berlin 2002 bis 2021
Angaben in %/Anzahl der Umzüge



Anmerkung: Das Jahr 2016 ist von Sondereffekten durch Geflüchtete geprägt. In diesem Jahr haben 16.889 Personen einen Asylantrag gestellt. Diese werden an ausgewählten Standorten registriert, müssen jedoch nach kurzer Zeit am regulären Wohnungsmarkt eine Wohnung nachfragen. Hieraus entsteht eine erhöhte Binnenwanderungsquote.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Datenbasis: bis 2011 Bevölkerungsstatistik, ab 2012 Einwohnerregister

Binnenwanderungsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau

Neben der Außenwanderung (Zuzug und Fortzug) ist auch die Binnenwanderung (also das innerstädtische Umzugsgeschehen von Berliner:innen) ein wichtiger Indikator für die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt. Marktanspannung führt dazu, dass Haushalte ihre Wohnung immer weniger gemäß ihren Präferenzen wählen können. Kommt es zu Veränderungen der Bedarfe, etwa im Fall von Geburten, Trennungen, Sterbefällen oder anderen Lebensereignissen, verbleiben viele Haushalte dennoch in der aktuellen Wohnung, obwohl diese nicht mehr zu der neuen Lebenslage passt (sogenannter Remanenzeffekt). Dies wiederum bremst das innere Umzugsgeschehen in der Stadt und zeigt sich in einer sinkenden Binnenwanderungsquote (Verhältnis Zahl der innerstädtischen Umzüge zu Zahl der Einwohner:innen).

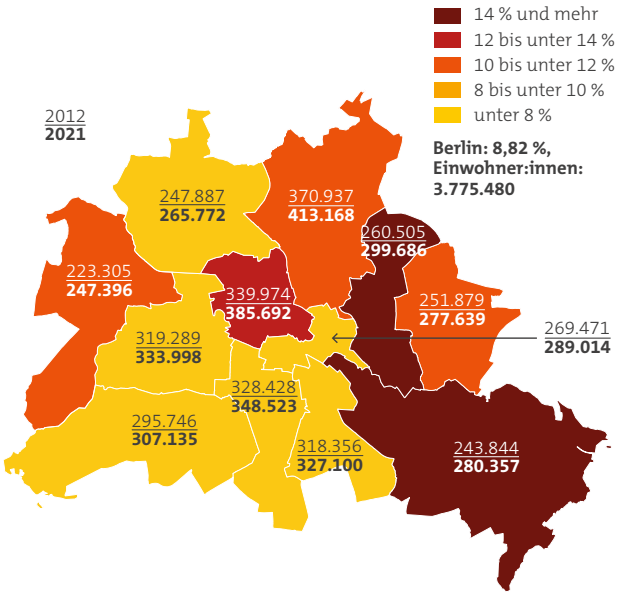
Berlin verzeichnete bereits seit mehreren Jahren eine sinkende Binnenwanderungsquote, allein unterbrochen durch die Sondereffekte der Geflüchteten 2016. Nach einem abrupten Abfall 2020 wurde 2021 ein minimaler Anstieg der Binnenwanderungsquote von 6,9 auf 7,1 % festgestellt. Mit Blick auf die mehrjährige Entwicklung seit 2002 kann allenfalls von einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau gesprochen werden. Das Umzugsvolumen ist zwischen 2002 und 2021 um circa 112.700 auf 267.892 Umzüge gesunken. Im Vergleich zu 2020 wurde ein Anstieg um 6.781 Umzüge innerhalb Berlins erfasst, womit 2021 der zweitniedrigste Wert seit 1991 dokumentiert wurde. Im gesamten Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2021 ist die Binnenwanderungsquote um 4,1 Prozentpunkte zurückgegangen. Dies hängt einerseits mit dem gleichzeitig starken Anstieg der Einwohner:innen durch Außenwanderung zusammen, auf die sich die Quote bezieht. Andererseits sind stark sinkende Umzugsraten in Verbindung mit dem beschriebenen Remanenzeffekt auch immer ein Zeichen von zunehmender Marktanspannung.

3.2 Entwicklung der Einwohner:innen

Zuwächse vor allem im östlichen Stadtgebiet

Die insgesamt hohe Zunahme der Zahl der Einwohner:innen Berlins wirkt sich unterschiedlich stark auf die Bezirke aus. Zwischen 2012 und 2021 waren vor allem Lichtenberg und Treptow-Köpenick durch Zuwächse von jeweils 15 % geprägt, gefolgt von Mitte mit 13,5 %. Im Gegensatz hierzu zeigte sich im westlichen Stadtgebiet ein vergleichsweise geringes Wachstum von unter 8 %. Eine Ausnahme bildete allein Spandau mit 10,8 %. Das Wachstum der Einwohner:innen fokussierte sich demnach stark auf die östlichen Bezirke, in denen auch die Neubauaktivitäten am höchsten waren. Mitte hingegen fiel zuletzt eher durch eine niedrige Neubauaktivität auf. Hieraus folgt, dass die überdurchschnittliche Entwicklung der Einwohner:innen in Mitte auf Wohnungswechsel im Bestand zurückzuführen ist. Ebenfalls wirkten sich Zuwächse in Gebieten mit allgemein weniger Einwohner:innen stärker aus. Das wird auch deutlich, wenn einzelne Planungsräume betrachtet werden (siehe Abb. 11). Absolut wurde der höchste Anstieg in Mitte mit 45.718 Einwohner:innen erfasst, gefolgt von Pankow (42.231) und Lichtenberg (39.181). Berlinweit lag das Wachstum zwischen 2012 und 2021 bei 8,8 % bzw. 305.859 Einwohner:innen (von 3.469.621 Einwohner:innen in 2012 auf 3.775.480 Einwohner:innen in 2021), was einem leichten Rückgang gegenüber der Vorjahresbetrachtung entsprach.

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



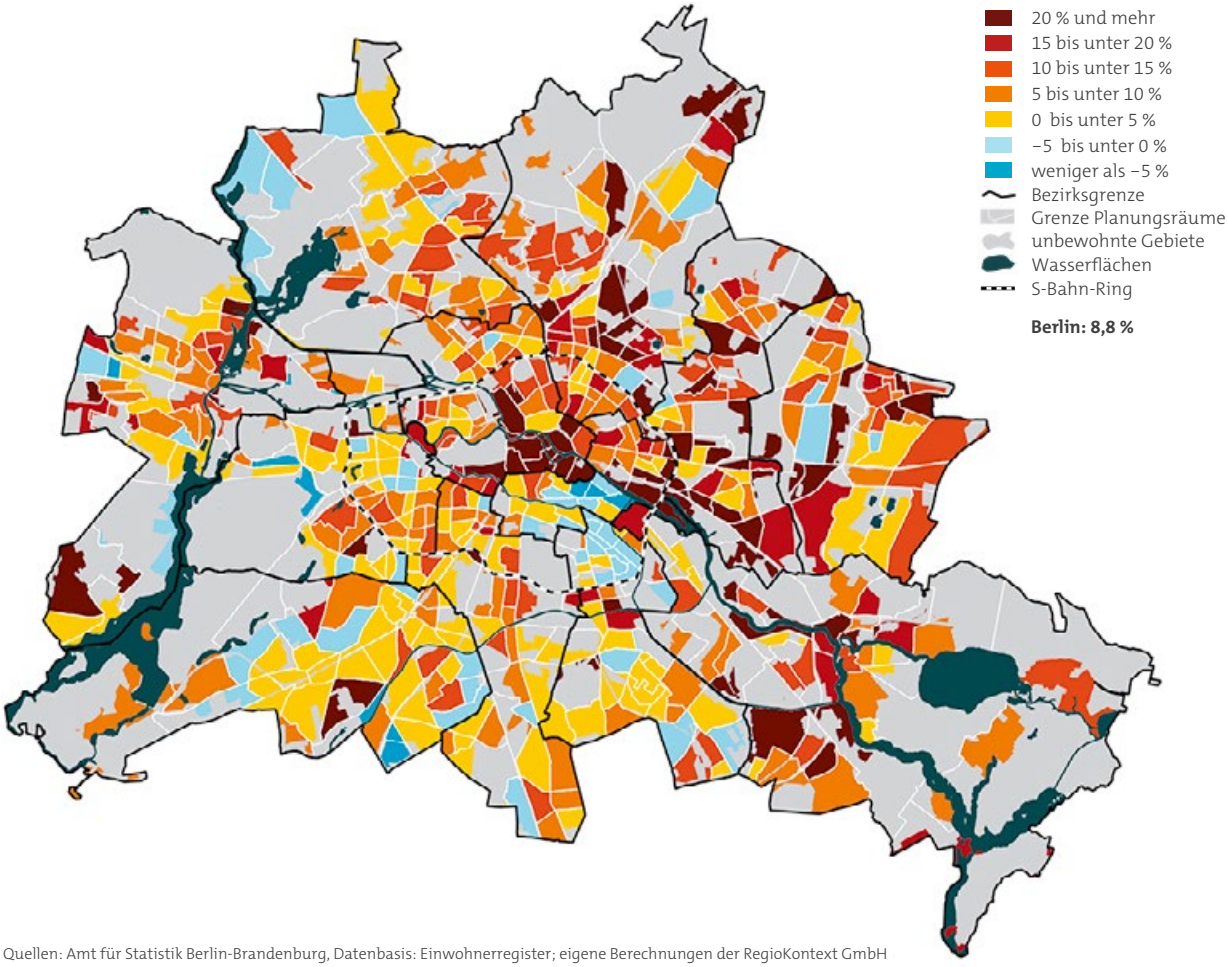
Anmerkung: Die Daten zu den Einwohner:innen stammen aus dem Einwohnerregister. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage weichen sie von den gesamtstädtischen Daten zur Bevölkerung (Wanderungsstatistiik und Bevölkerungsfortschreibung) aus Kapitel 3.1 ab.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Lebensweltlich orientierte Räume

Kleinräumige Daten sind von zentraler Bedeutung für administrative, planerische und analytische Entscheidungen. In Berlin bilden seit 2006 die „lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) die Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen, Planungsprozesse, Prognosen und die Beobachtung von Entwicklungen und Trends. Die LOR weisen einerseits eine lebensweltliche Homogenität aus, wahren aber andererseits die Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten. Die Abgrenzungen basieren auf homogenen Binnenstrukturen wie der bauliche Einheitlichkeit (z. B. Siedlungstypen) sowie sozialer Homogenität. Hieraus kann eine hohe Ursachen-Wirkungs-Beziehung der LOR abgeleitet werden. Die LOR-Struktur wurde zuletzt zum 1. Januar 2021 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Heute: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) aktualisiert. Die LOR werden in drei Ebenen unterteilt: 542 Planungsräume (untere Ebene), 143 Bezirksregionen (mittlere Ebene) und 58 Prognoseräume (obere Ebene).

Abb. 11: Entwicklung der Einwohner:innen in den Planungsräumen 2012 bis 2021

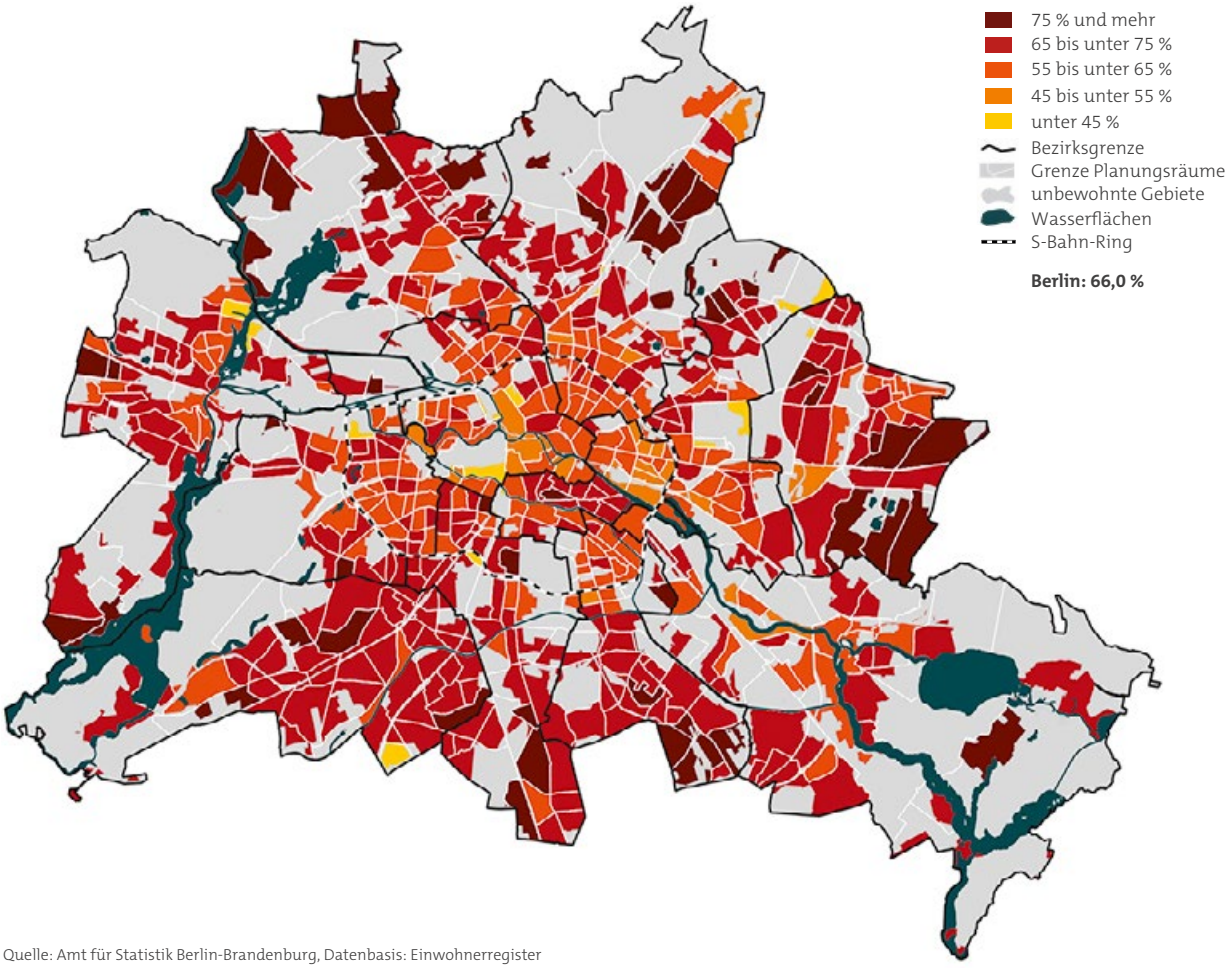


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mehr Planungsräume mit Verlusten von Einwohner:innen

Die Entwicklung der Zahl an Einwohner:innen auf Planungsraumebene zeigt die räumliche Verteilung der zurückgehenden Zuwächse. Seit 2012 ist Berlin um 8,8 % gewachsen, was einem Rückgang um 1,2 Prozentpunkte gegenüber der Vorjahresanalyse entsprach. Dieser zeigte sich erkennbar darin, dass mehr Planungsräume als zuvor einen Verlust an Einwohner:innen verzeichneten. Besonders betroffen waren die früheren Trendkieze von Kreuzberg und Nord-Neukölln sowie Bereiche außerhalb des S-Bahn-Rings, vor allem im Westteil der Stadt. In Nord-Neukölln zeichnete sich bereits seit 2017 ein Abwanderungstrend ab. Gründe hierfür können fortziehende Familien sein, welche sich aufgrund eines generell geringen Angebots für Familien und Gentrifizierungsprozessen, die gestiegenen Marktpreise nicht mehr leisten können. Dies korreliert auch mit sinkenden Schulbedarfen in diesem Gebiet. Insgesamt wurden in Neukölln, Tempelhof, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf flächendeckend unter 10 % Wachstum in zehn Jahren erfasst. Je näher dabei der Planungsraum an der Stadtgrenze lag, desto wahrscheinlicher verlor er an Einwohner:innen oder gewann nur im geringen Maße. Im Kontrast hierzu waren die meisten Planungsräume mit einem Zuwachs von mindestens 20 % erneut in der Innenstadt vorzufinden. Vor allem südlich der Spree, im klassischen Berlin-Mitte, das zuletzt keineswegs ein Neubauschwerpunkt war, wurden hohe Werte dokumentiert. Sie basieren auf einer generell geringen Anzahl von Einwohner:innen und folglich einem hohen Einfluss schon geringer Veränderungen. Möglicherweise ist auch die Wohndauer sehr gering. Ähnlich hohe Werte verzeichneten außerhalb des S-Bahn-Rings etliche Planungsräume in den östlichen Stadtgebieten. Einige davon stellten in den letzten Jahren Neubauschwerpunkte dar, wie z. B. im Bereich Pankow-Süd, Heinersdorf oder Weißensee sowie im Umfeld der Rummelsburger Bucht. Speziell in vielen Teilen Lichtenbergs ist dieser Zusammenhang von Bevölkerungswachstum und Wohnungsneubau nicht eindeutig gegeben. Zudem fanden sich oft Gebiete mit hohen Gewinnen direkt benachbart zu Planungsräumen, die in den vergangenen zehn Jahren mehr als 5 % ihrer Einwohner:innen verloren haben. Exemplarisch zeigte sich dies beiderseits der Spree an der Oberbaumbrücke in Friedrichshain-Kreuzberg. Hier können sich Neubauvorhaben immens auswirken, gerade wenn in anderen Gebieten Wohnungen eher abgerissen oder umgenutzt werden. Dies zeigt sich noch

Abb. 12: Anteile der Einwohner:innen in den Planungsräumen 2021 mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

eindrücklicher, wenn der Planungsraum nur eine geringe Anzahl an Einwohner:innen aufweist.

In den Randlagen überlagern sich diverse Prozesse: Die Schrumpfung dürfte vor allem auf die Verkleinerung der ansässigen Haushalte zurückgehen (etwa bei Auszug der Kinder, Trennung, Tod eines Partners). Gerade in Gebieten mit wenig Neubau (und entsprechend wenig Zuzug) wirkt sich dies besonders stark aus. Solche demografischen Effekte betreffen zudem typischerweise ältere Eigenheimgebiete, in denen noch kein Generationswechsel eingetreten ist und die ohnehin nur geringe Fluktuationsraten aufweisen. Traditionell ist diese Bauform durch eine lange persönliche Bindung und folglich wenig Umzüge geprägt. Hinzu kommt, unabhängig von der Bauform, der sogenannte Remanenzeffekt: Resultierend hieraus lebt eine abnehmende Personenzahl in gleichbleibenden Wohnungsstrukturen, was sich beispielsweise auch auf die durchschnittliche Wohnfläche auswirkt. Planungsräume mit hoher Attraktivität für junge Menschen hingegen profitieren über längere Zeiträume von höheren Geburtenraten bei unterdurchschnittlichen Sterbefallzahlen. Starker Wohnungsneubau beschleunigt diesen Effekt zusätzlich.

Kurze Wohndauer vor allem in der Innenstadt

Strukturelle Veränderungen können anhand der durchschnittlichen Wohndauer identifiziert und näher beleuchtet werden. Im Durchschnitt lebten 2021 zwei Drittel der Berliner:innen seit mindestens fünf Jahren in ihrer aktuellen Wohnung (66,0 %). Damit ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht angestiegen (2020: 65,6 %). Räumlich zeigten sich in der Innenstadt wiederholt niedrigere Anteile, hier verblieb die ansässige Wohnbevölkerung im Durchschnitt kürzer in der gleichen Wohnung. Folglich hat sich hier die Wohnbevölkerung in den zurückliegenden Jahren zur Hälfte ausgetauscht oder ist aufgrund von hohen Neubauanteilen durch Zuzug gewachsen. Planungsräume mit entsprechend niedrigen Anteilen waren 2021 auch außerhalb des S-Bahn-Rings, dann aber meist in dessen direkter Nähe zu finden. Die geringsten Anteile wurden insgesamt in den Planungsräumen Heidestraße, Nordbahnhof, Gleisdreieck, Mertensstraße, Haveleck und Schöneberger Linse erfasst. In den Stadtrandgebieten hingegen wurden erneut die längsten Wohndauern bzw. die höchsten Anteile von 75 % und mehr dokumentiert. Hier gehörten beispielsweise die Eigenheimgebiete in Tegel, Frohnau oder Kaulsdorf, Mahlsdorf oder Karow

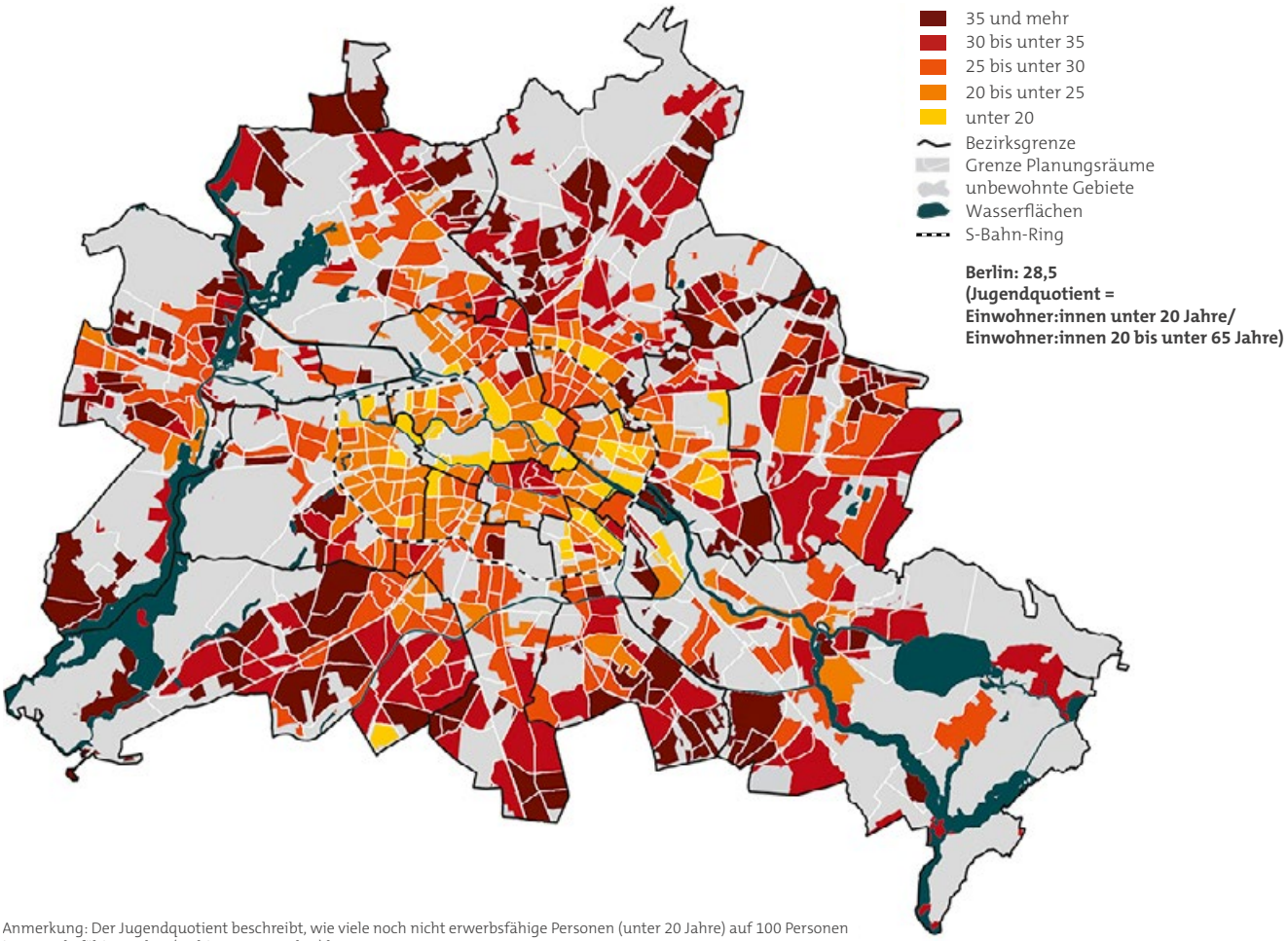
dazu. In der äußeren Stadt wurden ansonsten vielfach flächendeckend Anteile von 65 bis unter 75 % konstatiert, insbesondere dort, wo vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden sind. Dies belegt, dass Haushalte in dieser Wohnform nur noch selten umziehen.

Bezirklich wies Reinickendorf den höchsten Anteil auf: 69,9 % der Reinickendorfer:innen wohnten mindestens fünf Jahre in ihren Wohnungen. Hieran schlossen Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit über 68,0 % an. Hingegen eher kurze Wohndauern wurden in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit unter 62 % erfasst. Die übrigen Bezirke verorteten sich im Mittelfeld. Im Vergleich zur Betrachtung von 2010 zeigt sich zudem, dass der Anteil der Einwohner:innen, die mindestens fünf Jahre nicht umgezogen sind, in den Innenstadtbezirken vergleichsweise stärker zugenommen hat als in den Randbezirken. Seit 2010 ist der berlinweite Anteil von 58,3 auf 66,0 % gestiegen. In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Neukölln lag der Zuwachs jeweils bei zwischen zehn und elf Prozentpunkten. Die Zunahmen der übrigen Bezirke fielen durchweg geringer aus. Treptow-Köpenick wies mit einem Anstieg von 61,7 auf 64,3 % den geringsten Zuwachs auf. Hier zeigt sich somit eindrücklich der bereits beschriebene Remanenzeffekt in angespannten Märkten und beliebten Wohnlagen: Aus Mangel an (bezahlbaren) Alternativen finden weniger Umzüge statt.

Familien und Senior:innen wohnen hauptsächlich in der äußeren Stadt

Vorherige Analysen haben gezeigt, dass Berlin eine heterogene Struktur von Planungsräumen aufweist, die unterschiedliche Wohnwünsche für verschiedene Altersgruppen erfüllen. Weitere Erkenntnisse hierzu liefert der Jugendquotient, berechnet aus dem Verhältnis zwischen Einwohner:innen unter 20 Jahren und Einwohner:innen zwischen 20 und unter 65 Jahren. Folglich wird hier die Altersgruppe beleuchtet, die zum einen im Familienverbund lebt

Abb. 13: Jugendquotient auf Ebene der Planungsräume 2021



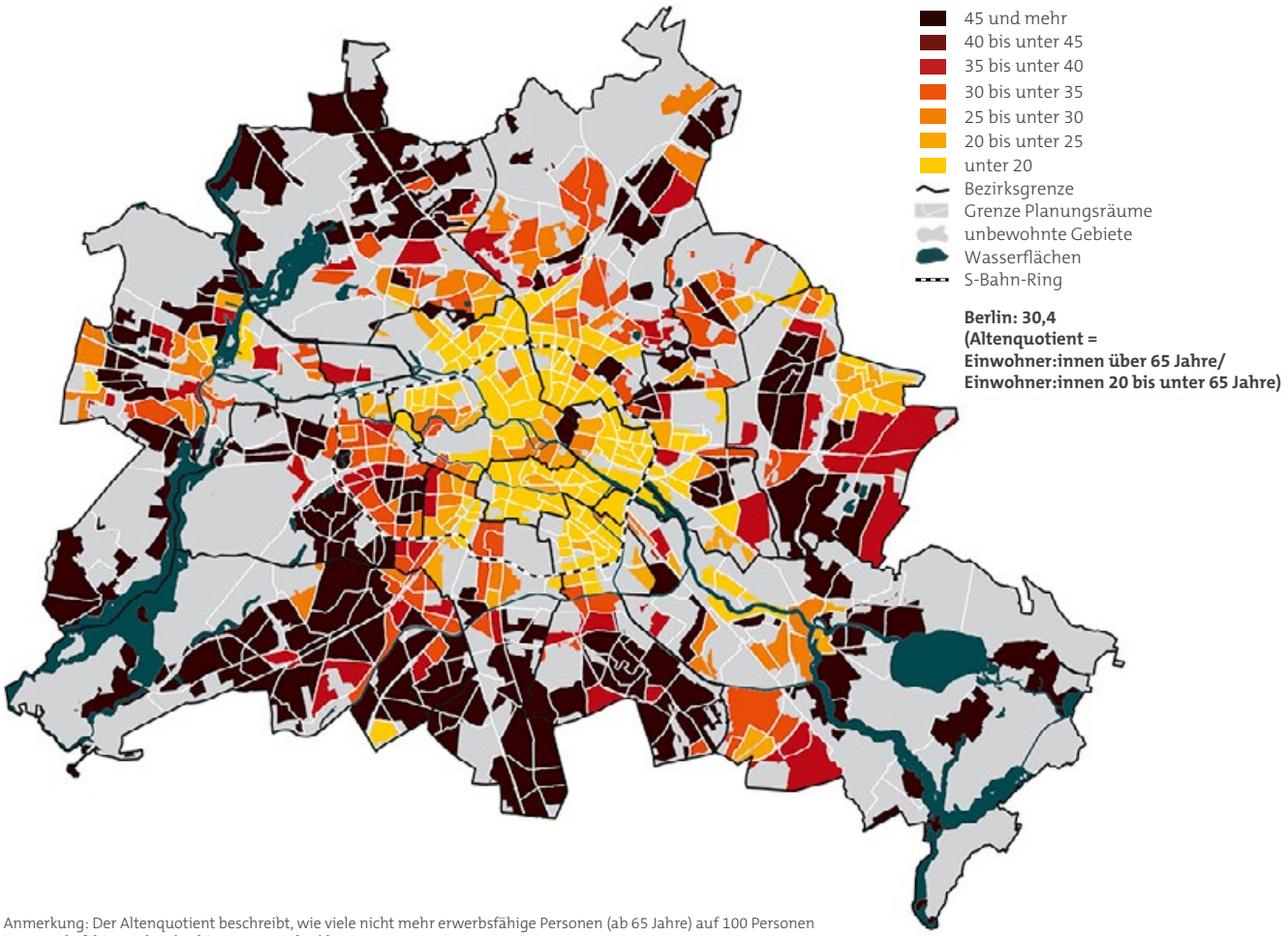
Anmerkung: Der Jugendquotient beschreibt, wie viele noch nicht erwerbsfähige Personen (unter 20 Jahre) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) kommen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

und sich zum anderen im ersten Semester/Ausbildungsjahr befindet. Die Karte verdeutlicht, dass Personen unter 20 Jahren eher in den Stadtrandlagen wohnen und nur zu geringen Anteilen in der Innenstadt. Während die unter 20-Jährigen in der Nähe der Stadtgrenze rund ein Drittel je Planungsraum ausmachten, waren es in der Innenstadt teilweise unter einem Fünftel. Hieraus lassen sich zwei Schlüsse ziehen: Zum einen wohnen Kinder und Jugendliche im Familienverbund, weshalb hieraus geschlossen werden kann, dass Familien eher in den Randbezirken wohnen. Zum anderen ist die Innenstadt nicht durch junge Erwachsene unter 20 Jahren, sondern eher durch Erwachsene zwischen 20 und unter 30 Jahren geprägt. In **Kapitel 6** wird zudem deutlich, dass primär die Innenstadt ein Anziehungspunkt für Neuberliner:innen zwischen 18 und 27 Jahren ist.

Der Altenquotient ergänzt das Bild des präferierten Wohnortes nach Alter. Er stellt die Einwohner:innen über 65 Jahre ins Verhältnis zu den 20- bis unter 65-Jährigen. Der bereits beim Jugendquotient festgestellte räumliche Unterschied wird beim Altenquotient noch deutlicher sichtbar. Auch hier stach die Innenstadt durch einen geringen Anteil von unter 20 % heraus, während außerhalb der Innenstadt flächendeckend Anteile von 45 % und mehr registriert wurden. Gerade im westlichen Berlin waren die Anteile besonders hoch (z. B. in Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf). Folglich wohnten Senior:innen primär in den Stadtrandlagen und machten hier große Anteile der Gesamtbevölkerung aus. Nur wenige Planungsräume wiesen außerhalb des S-Bahn-Rings geringe Anteile auf, so beispielsweise in Hellersdorf. Auch die Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen in den Stadtrandlagen spricht einerseits Familien an, andererseits zeigt sich hier – eine Generation später – auch der Remanenzeffekt deutlich (mit dem Verbleiben in der angestammten Wohnsituation bei Auszug der Kinder).

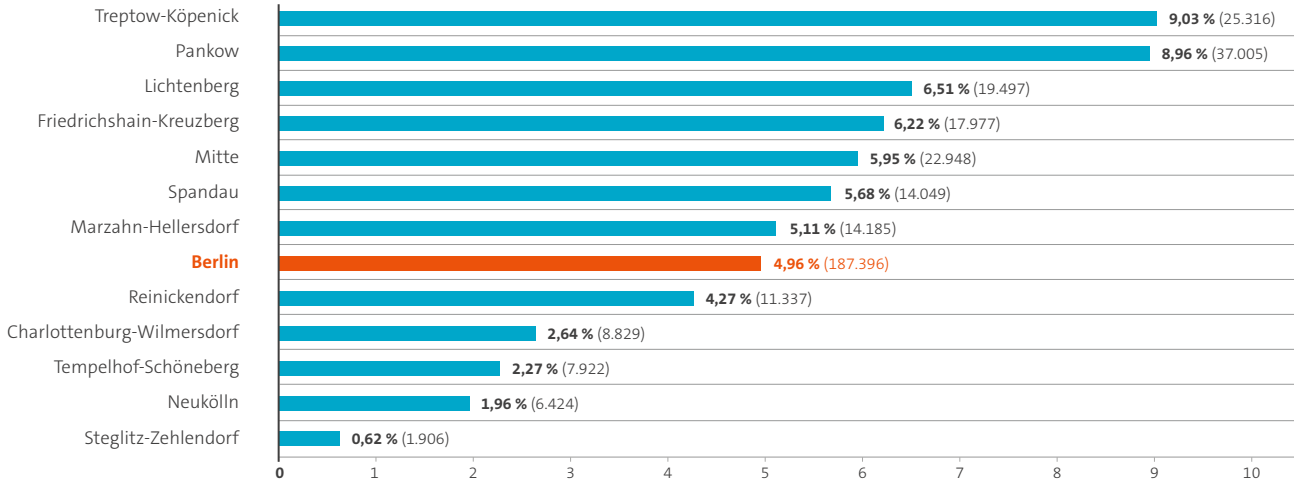
Abb. 14: Altenquotient auf Ebene der Planungsräume 2021



Anmerkung: Der Altenquotient beschreibt, wie viele nicht mehr erwerbsfähige Personen (ab 65 Jahre) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) kommen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

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

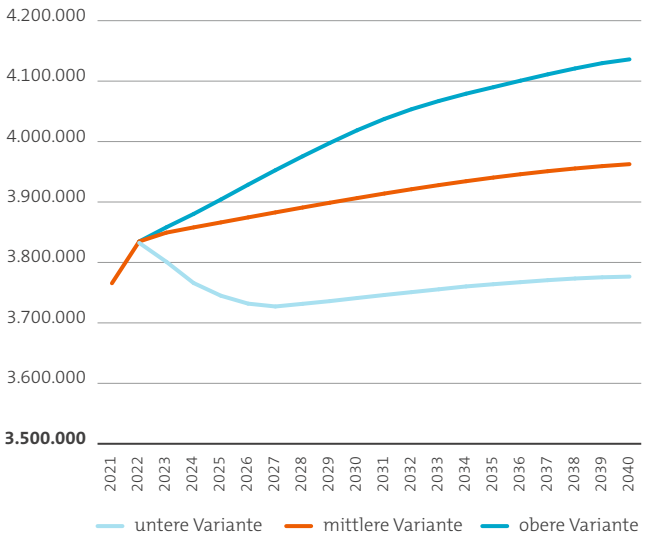


Anmerkung: Die Bevölkerungsprognose wurde in der mittleren Variante zum Stichtag 31.12.2021 erstellt.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Rund 5,0 % Bevölkerungswachstum bis 2040 prognostiziert

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erwartet, ausgehend vom Stand 31.12.2021 in der mittleren Variante, einen Bevölkerungsanstieg um rund 5,0 % bzw. um 187.396 Personen bis 2040. Demnach würden 2040 rund 3.962.875 Menschen in Berlin leben. In diesem Zusammenhang wird auch für alle Bezirke von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Der größte Bevölkerungsanstieg wird in Treptow-Köpenick (25.316 Personen) und Pankow (37.005 Personen) mit einem jeweiligen Zuwachs von rund 9,0 % erwartet. Hieran schließen Lichtenberg mit einem Anstieg um rund 6,5 % sowie die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (rund 6,2 %) und Mitte (rund 6,0 %) an. Weitgehend dem Berliner Durchschnitt entsprechend werden sich Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf entwickeln. Nur ein geringes Wachstum prognostiziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. Hier liegt die Wachstumsrate zwischen circa 2,0 bis 2,6 %. Nahezu kein Wachstum wird mit rund 0,6 % in Steglitz-Zehlendorf erwartet. In der Bevölkerungsprognose wurden auch die zu erwartenden Zuwanderungen von schutzsuchenden Menschen sowie die Aspekte des Familiennachzugs einbezogen. Die Wanderungsgewinne hieraus wurden dabei schwächer gewichtet.

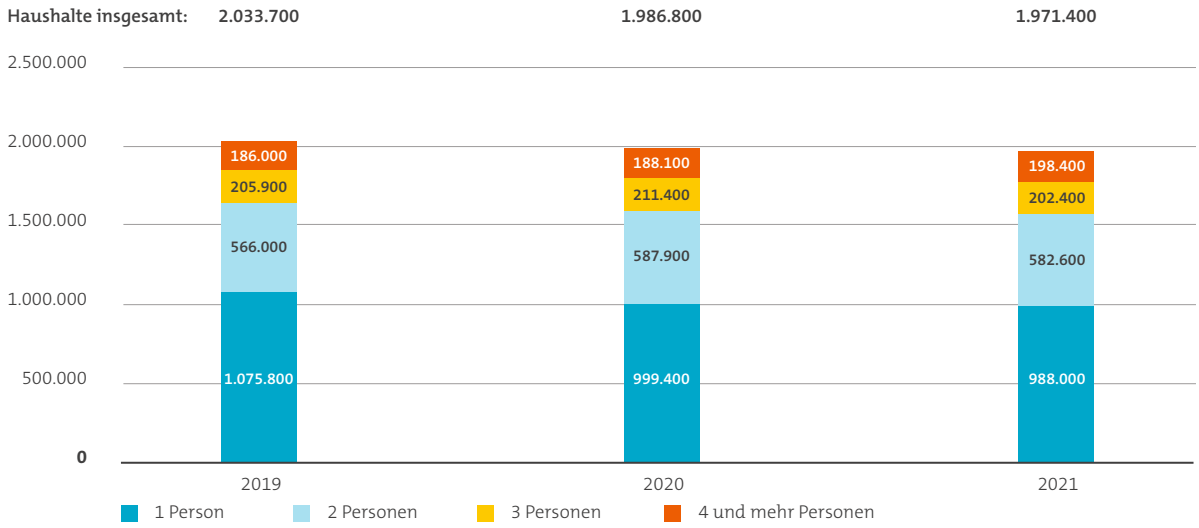
Abb. 16: Bevölkerungsprognose für Berlin in der unteren, mittleren und oberen Variante 2021 bis 2040
Anzahl der Personen



Anmerkung: Bei der unteren und oberen Variante handelt es sich nicht um die beschlossene Planungsgrundlage Berlins.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

3.3 Haushaltsentwicklung

Abb. 17: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2019 bis 2021
Anzahl der Haushalte



Anmerkung: Für den Mikrozensus ab 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Bei den Ergebnissen des Jahres 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

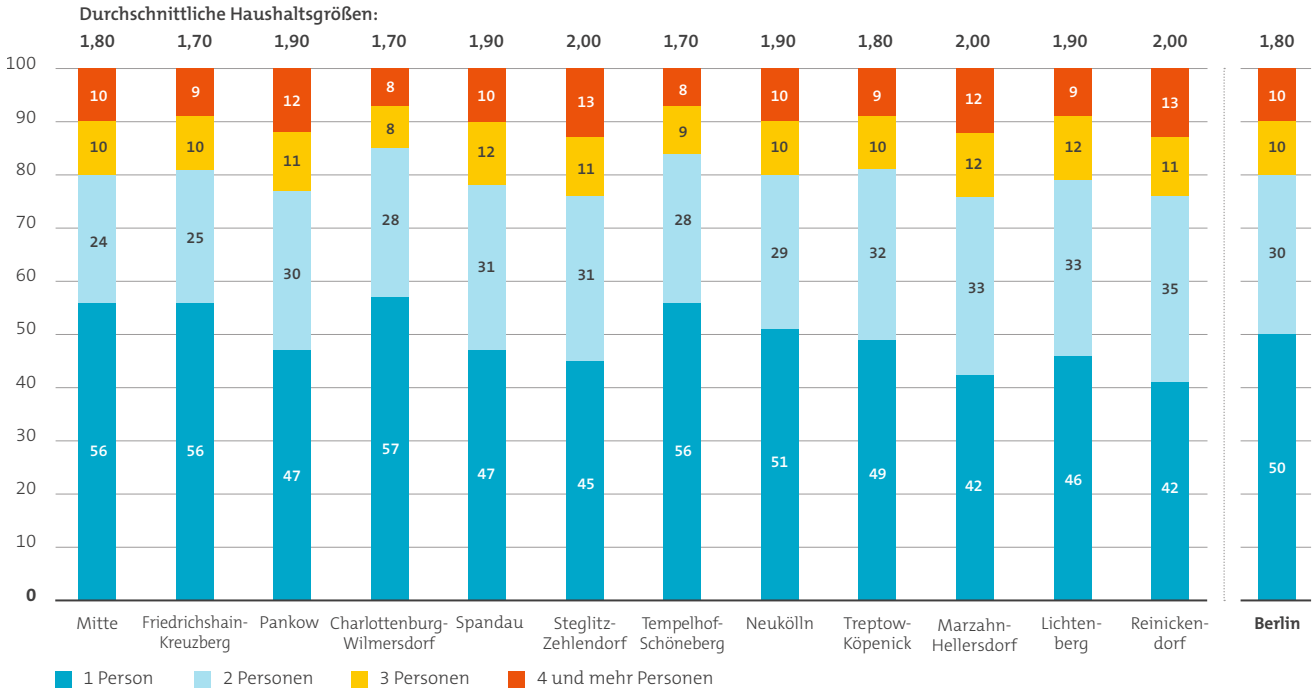
Neudefinition der Haushaltsstruktur führt zu fehlender Vergleichbarkeit mit dem Wohnungsbestand

Zum Berichtsjahr 2020 gab es signifikante Änderungen bei der Erhebung, Aufbereitung und Auswertung des Mikrozensus. Neben dem Fragenprogramm wurden die Konzeption der Stichprobe sowie mit der Einführung eines Online-Fragebogens auch die Form der Datengewinnung verändert. Die Einführung neuer Technik bei der Erhebung und Aufbereitung war durch technische Probleme begleitet und zu allem Überfluss erschwerte die Corona-Pandemie die Datenerhebung bei den privaten Haushalten in erheblichem Maße. Die Ergebnisse für das Erhebungsjahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

Es gab zudem Änderungen bei der Tabellierung. Bis 2019 erfolgten Ausweisungen zu Privathaushalten für Haushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz, ab 2020 dagegen nur noch am Hauptwohnsitz. Da Nebenwohnsitze vorrangig Einpersonenhaushalte sind, erklärt sich dadurch ein großer Teil des Rückgangs.

Eine Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite ist aufgrund dieser Neudefinition – Privathaushalte nur am Hauptwohnsitz – nicht mehr möglich. Im Wohnungsbestand werden Wohnungen, die als Zweitwohnsitze genutzt werden, mit ausgewiesen und können nicht gesondert herausgerechnet werden. Für eine Ermittlung des Wohnraumbedarfes kann deshalb näherungsweise auf die Zuwächse in der Bevölkerung und im Wohnungsbestand seit 2012 geschaut werden. Im **Fazit** wird dies näher erläutert.

Abb. 18: Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2021
Anteil an allen Haushalten in %



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab. Bei den Ergebnissen des Jahres 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021. Für den Mikrozensus ab 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Unterschiede ergeben. Siehe S. 27.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Acht von zehn Haushalten lebten allein oder zu zweit

Zahlen und Entwicklung von Einwohner:innen sind zwar eine wichtige Basisgröße für die Analyse des Wohnungsmarktes, eine entscheidende Rolle spielen aber die Haushalte. Die vergangenen Jahre waren geprägt durch eine Stabilisierung der Haushaltsstruktur zwischen 1,7 und 1,8 Personen je Haushalt. 2021 umfasste ein Berliner Haushalt im Durchschnitt 1,8 Personen. Unter den Bezirken stachen Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 hervor, während in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit 1,7 die kleinsten Haushalte verzeichnet wurden.

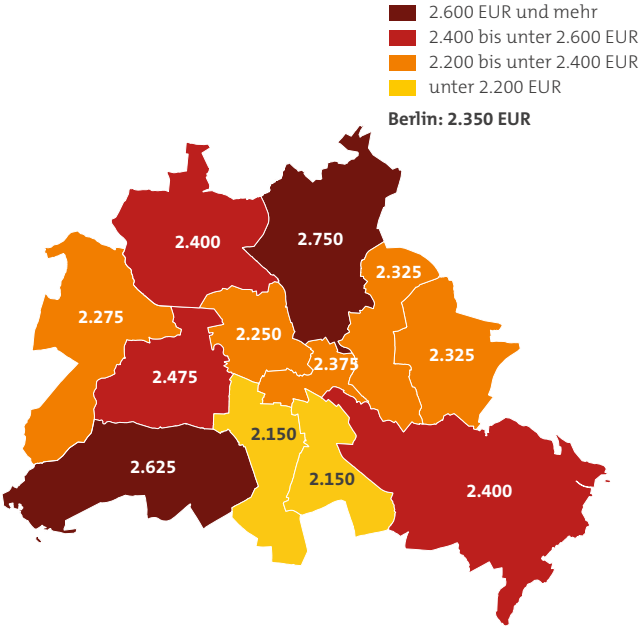
Strukturell bestand 2021 die Hälfte der Berliner Haushalte aus einer Person. Auf bezirklicher Ebene variierte dieser Wert zwischen circa 42 % in Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf sowie rund 57 % in Charlottenburg-Wilmersdorf. Berlinweit lebten in drei von zehn Haushalten zwei Personen. In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sank dieser Wert auf circa ein Viertel, während in Reinickendorf rund 35 % der Haushalte zu zweit lebten. Auf Drei-Personen-Haushalte und Haushalte mit mindestens vier Personen entfielen gesamtstädtisch jeweils rund 10 %. Auf Bezirksebene schwankten diese Werte nur geringfügig.

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen stieg auf 2.350 EUR im Monat

Die Kosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens hängen hochgradig davon ab, über wie viel Einkommen der jeweilige Haushalt verfügt. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen Berlins von 2.350 EUR im Monat variiert auf Bezirksebene deutlich. Aufgrund der Veränderungen zum Vorjahr wurde die Skalierung der Klassen nach oben hin angepasst.

Mit 2.750 EUR monatlich wurde das höchste Haushaltsnettoeinkommen in Pankow konstatiert, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 2.625 EUR im Monat. In Neukölln und Tempelhof-Schöneberg wurde hingegen nur ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von 2.150 EUR monatlich dokumentiert. Somit lagen zwischen den Bezirken mit dem höchsten und niedrigsten Einkommen 600 EUR – ein deutlicher Unterschied. Ein ebenfalls überdurchschnittliches Einkommen wurde in Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf registriert. In den übrigen Bezirken lag das durchschnittliche Einkommen zwischen 2.200 und unter 2.375 EUR im Monat.

Abb. 19: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2021 (Median)



Anmerkung: Bei den Ergebnissen des Jahres 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021. Aufgrund von methodischen Änderungen und Einschränkungen in der Datenerhebung des Mikrozensus 2021 können erhöhte Unsicherheiten bei der Auswertung entstanden sein. Neben realen Einkommensänderungen sind Veränderungen im Vergleich zu den Vorjahren auch hierauf zurückzuführen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

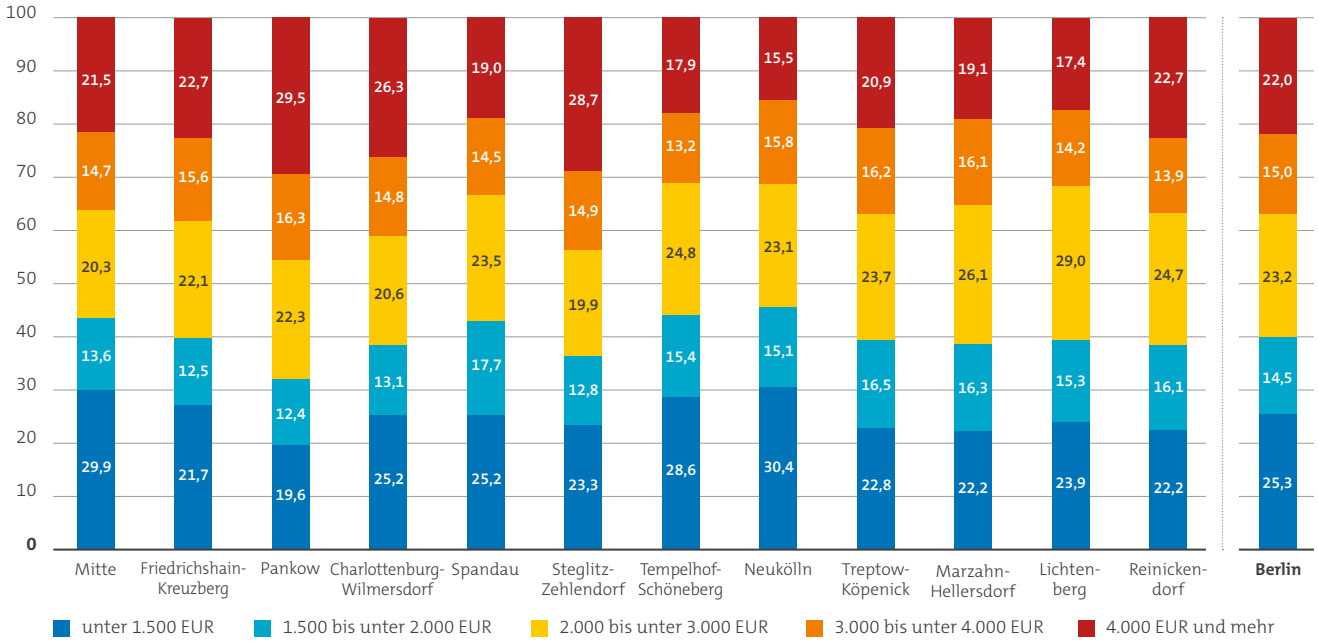
Jeder vierte Berliner Haushalt verdiente unter 1.500 EUR im Monat

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist das Haushaltsnettoeinkommen ein entscheidender Faktor. 60 % der Berliner Haushalte verfügten 2021 über mindestens 2.000 EUR im Monat, mehr als ein Drittel hatte sogar mindestens 3.000 EUR monatlich zur Verfügung. Andererseits verdiente rund ein Viertel der Haushalte unter 1.500 EUR im Monat, knapp 15 % besaßen über 1.500 bis unter 2.000 EUR monatlich.

Auf bezirklicher Ebene variierten diese Anteile noch mal deutlich. In Pankow verfügten unter 20 % über weniger als 1.500 EUR im Monat, während der Anteil in Neukölln auf über 30 % anstieg. Auch die höchsten Einkommensklassen schwankten im Bezirksvergleich. Mehr als 40 % der Haushalte in Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf besaßen ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.000 EUR im Monat. Hingegen lag der Anteil in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg nur bei knapp über 30 %. 2.000 bis unter 3.000 EUR im Monat standen gesamtstädtisch rund einem Viertel der Haushalte zur Verfügung, bezirklich schwankte dieser Wert zwischen rund 20 % in Steglitz-Zehlendorf und circa 29 % in Lichtenberg.

Abb. 20: Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2021

Anteil an allen Haushalten in %



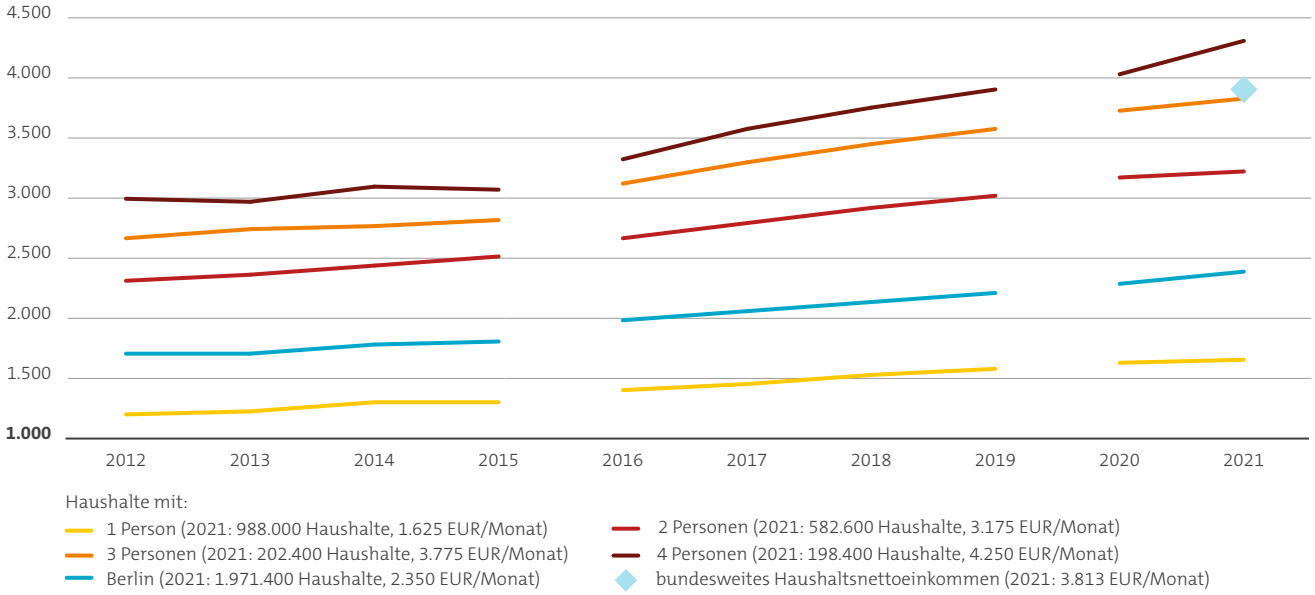
Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab. Bei den Ergebnissen des Jahres 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021. Für den Mikrozensus ab 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels deutliche strukturelle Unterschiede ergeben. Siehe S. 27.

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

Größere Haushalte profitieren am ehesten vom Anstieg des mittleren Haushaltsnettoeinkommens

Das Haushaltsnettoeinkommen ist abhängig von der Anzahl der Personen je Haushalt zu beurteilen. 2021 gab es in Berlin 988.000 Ein-Personen-Haushalte, die durchschnittlich über 1.625 EUR im Monat verfügten. Seit 2012 hat sich das mittlere Haushaltsnettoeinkommen um 38,3 % bzw. 450 EUR monatlich erhöht. Mit der zweiten Person im Haushalt stieg das Haushaltsnettoeinkommen auf 3.175 EUR. Auch hier wurde ein Zuwachs um 39,6 % bzw. 900 EUR im Monat seit 2012 verzeichnet. Dies betraf 582.600 Haushalte. Drei-Personen-Haushalte (202.400 Haushalte) verfügten im Median über 3.775 EUR, während ein Haushalt mit mindestens vier Personen 4.250 EUR monatlich zur Verfügung hatte (198.400 Haushalte). Beide Haushaltsgrößen registrierten in den vergangenen zehn Jahren damit einen überdurchschnittlichen Anstieg des mittleren Einkommens um rund 44 % bzw. 1.150 bis 1.300 EUR im Monat. Demnach profitieren vor allem die größeren Haushalte. Gesamtstädtisch lag der Anstieg bei 40,3 % in zehn Jahren bzw. 775 EUR im Monat. Im Vergleich zu 2020 ist das mittlere Haushaltsnettoeinkommen um 100 EUR bzw. 4,4 % auf 2.350 EUR monatlich angestiegen.

Abb. 21: Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2012 bis 2021
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR



Anmerkung: 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 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

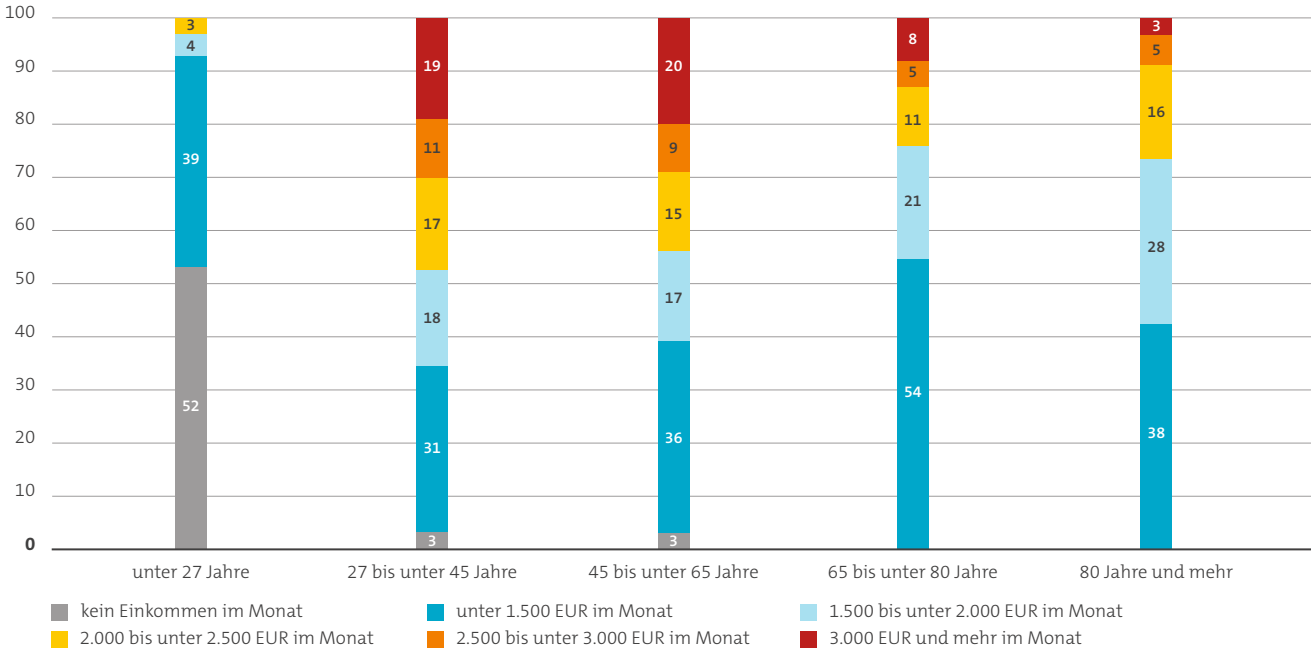
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Senior:innen haben mehrheitlich unter 2.000 EUR im Monat zur Verfügung

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen kann des Weiteren nach Altersgruppen unterschieden werden. Die Hälfte der unter 27-Jährigen erzielte kein Einkommen, was unter den Gesichtspunkten, dass hierzu sowohl Kinder als auch Jugendliche sowie Studierende ohne eigenes Einkommen gehören, nicht verwundert. Vier von zehn Personen in dieser Altersgruppe verdienten zudem weniger als 1.500 EUR im Monat. Nur jeweils unter 5 % verzeichneten Einkünfte zwischen 1.500 und unter 2.500 EUR. Die Altersgruppe der unter 27-Jährigen war in den Einkommensklassen ab 2.500 EUR im Monat gar nicht vertreten. Anders sah es bei den beiden Klassen der Personen zwischen 27 und unter 65 Jahren aus. Beide Altersklassen wiesen eine ähnliche Einkommensverteilung auf. Knapp die Hälfte verdiente unter 2.000 EUR monatlich, während rund ein Fünftel mindestens 3.000 EUR monatlich zur Verfügung hatte. Wie eindrücklich sich hierbei die Erwerbstätigkeit auswirkt, wird deutlich, wenn die älteren Altersgruppen der Senior:innen (65 – 80 Jahre) und Hochbetagten (ab 80 Jahre) betrachtet werden. Beide Altersgruppen sind auf die Rente angewiesen und haben daher ein sich nicht mehr veränderndes Einkommen. 2021 hatten rund 75 % der Personen zwischen 65 und 80 Jahren unter 2.000 EUR monatlich zur Verfügung. Bei den über 80-Jährigen waren es sogar nur 66 %. Je älter die Person wurde, desto geringer waren die Anteile in den oberen Einkommensklassen. Bei den 65- bis unter 80-Jährigen besaß immerhin knapp jede zehnte Person 3.000 EUR und mehr (8 %) monatlich. Bei den Hochbetagten waren es nur noch rund 3 %. 2.000 bis unter 3.000 EUR hatten rund 16 % der Senior:innen und ein Fünftel der Hochbetagten im Monat zur Verfügung.

Abb. 22: Einkommensverteilung nach Altersgruppen in Berlin 2021

Anteil der Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten/Einkommen je Person

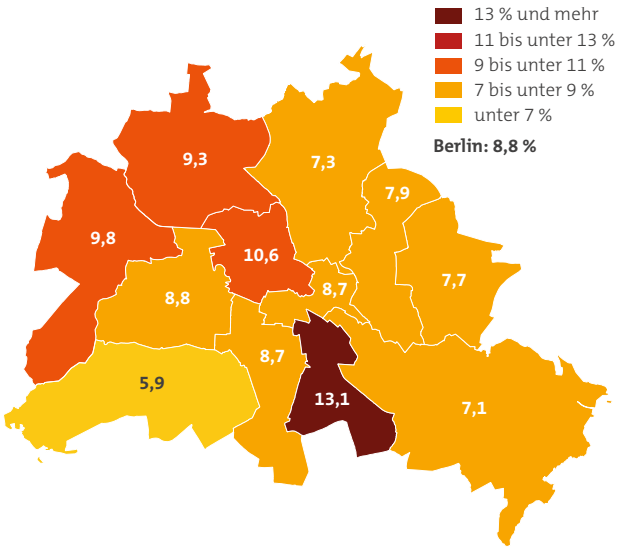


Anmerkung: Bei den Ergebnissen des Jahres 2021 handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Arbeitslosenquote im Oktober 2022 bei 8,8 %

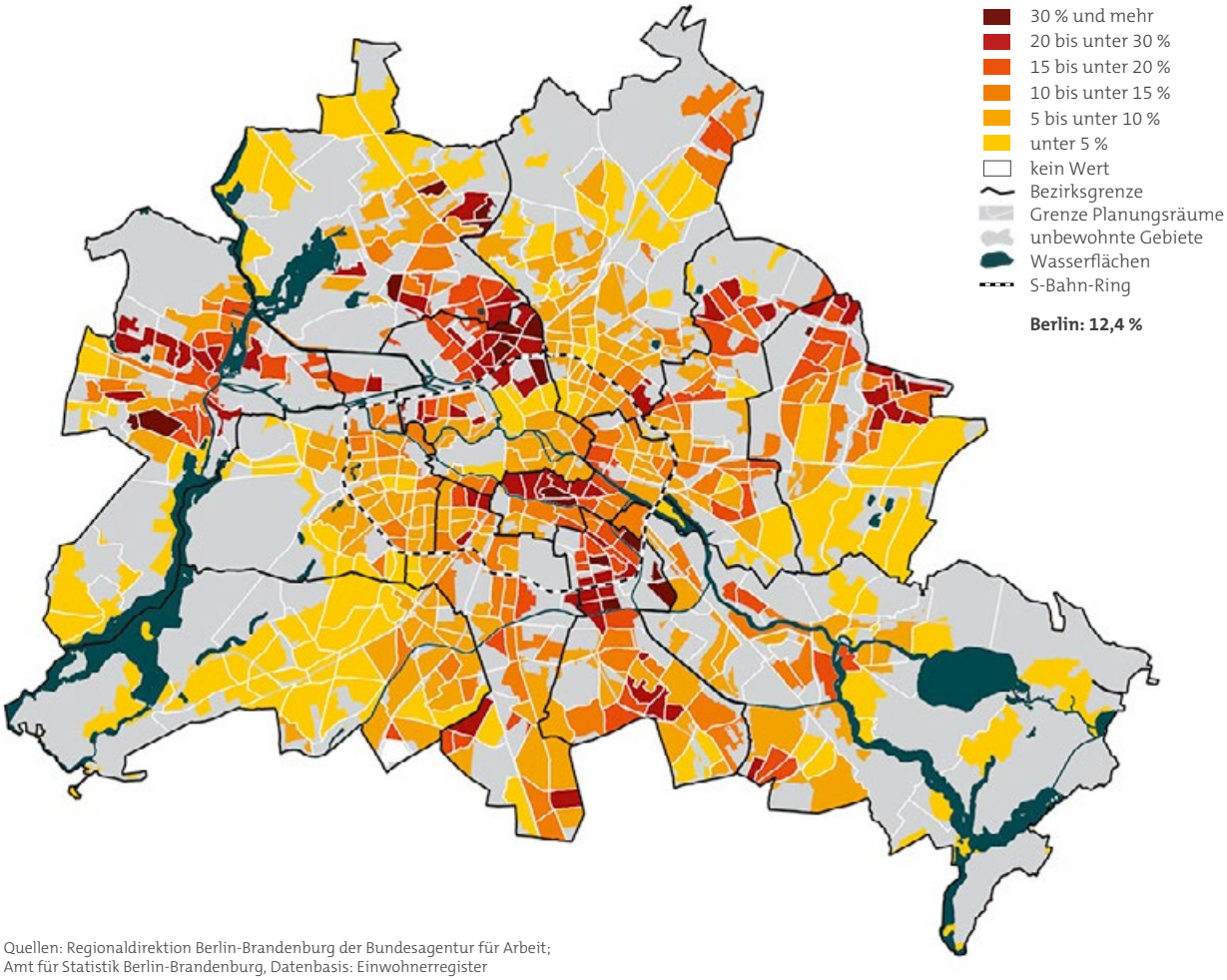
Ein wichtiger Bestandteil der Analyse der Einkommenssituation der Berliner Haushalte ist die Zahl der Arbeitslosen in Form der Arbeitslosenquote. Gerade unter den Bedingungen der Corona-Pandemie stieg die Arbeitslosenquote deutlich an. Mit der Aufhebung der pandemiebedingten Maßnahmen sank auch die Arbeitslosenquote wieder – auf zuletzt 8,8 % im Oktober 2022. Damit sank die Quote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte (9,2 % im Oktober 2021), womit die Situation jedoch noch nicht wieder das Niveau vor der Pandemie erreichte. Zwischen den Bezirken gab es weiterhin große Unterschiede. Der höchste Wert wurde erneut in Neukölln mit 13,1 % erfasst, gefolgt von Mitte (10,6 %), Spandau (9,8 %) und Reinickendorf (9,3 %). In den meisten Bezirken lag die Arbeitslosenquote zwischen 7 und unter 9 %. Der niedrigste Wert wurde in Steglitz-Zehlendorf mit 5,9 % registriert.

Abb. 23: Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 24: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohner:innen in den Planungsräumen 2021



Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Rückgang der Personen in Bedarfsgemeinschaften

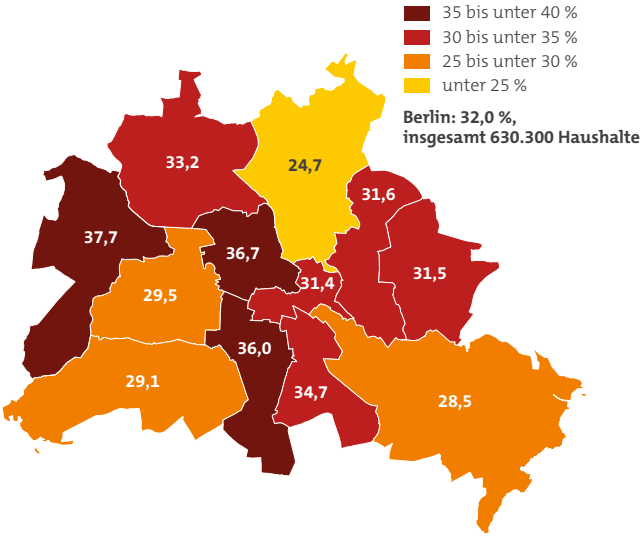
Die Höhe des Einkommens kann die Wohnungsnachfrage massiv beeinflussen, weshalb gerade die Analyse von Niedrigeinkommen von hoher Bedeutung für die Wohnungsmarktbeobachtung ist. Als zentraler Indikator kann dabei der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften herangezogen werden. Das SGB II definiert Bedarfsgemeinschaften als eine oder mehrere Personen, welche auf Dauer zusammenwohnen und gemeinsam wirtschaften. Hierbei haben sie Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt (nach SGB II) sowie zu den Kosten der Unterkunft (KdU). 2021 wurde in Berlin ein Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften von 12,6 % konstatiert, was einem Rückgang gegenüber 2020 um 0,7 Prozentpunkte entsprach. Folglich hat sich der coronabedingte Anstieg 2020 in diesem Jahr wieder ausgeglichen. Insgesamt lebten 474.447 Personen in Bedarfsgemeinschaften.

Auf Planungsraumebene zeigten sich bei diesem Thema mehrere räumliche Schwerpunkte, also zusammenhängende Gebiete mit erhöhten Anteilen von Bedarfsgemeinschaften. Mindestens 20 %, teilweise über 30 % wurden in Wedding, im Märkischen Viertel, in Kreuzberg-Nord, Hohenschönhausen, Hellersdorf, im nördlichen Neukölln, Falkenhagener Feld und in Spandau-Mitte dokumentiert. Hingegen gab es auch flächendeckend Gebiete, welche einen Anteil von unter 5 % aufwiesen, so beispielsweise in Pankow, Kaulsdorf und Mahlsdorf, Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Gatow und Kladow sowie im nördlichen Reinickendorf.

Rückgang der sozialwohnungsberechtigten Haushalte

Wenn das Haushaltsnettoeinkommen die Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um maximal 40 % überschreitet, gelten Haushalte in Berlin als sozialwohnungsberechtigt und haben folglich im Bedarfsfall Zugang zum geförderten Mietsegment. 2021 war rechnerisch rund ein Drittel aller Berliner Haushalte sozialwohnungsberechtigt (630.300). Im Vergleich zu 2019 sank der Anteil um 4,1 Prozentpunkte, weshalb eine Anpassung der Skalierung erfolgte. Auf Ebene der Bezirke wurde der höchste Anteil in Spandau mit 37,7 % erfasst, gefolgt von Mitte (36,7 %) und Tempelhof-Schöneberg (36,0 %). Im Gegensatz dazu wurde der geringste Anteil mit 24,7 % in Pankow konstatiert. Ebenfalls unterdurchschnittliche Anteile wurden in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und

Abb. 25: Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2021



Anmerkung: Im Vergleich zu 2019 hat sich die Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte reduziert. Die Klassifizierung wurde deshalb angepasst.

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

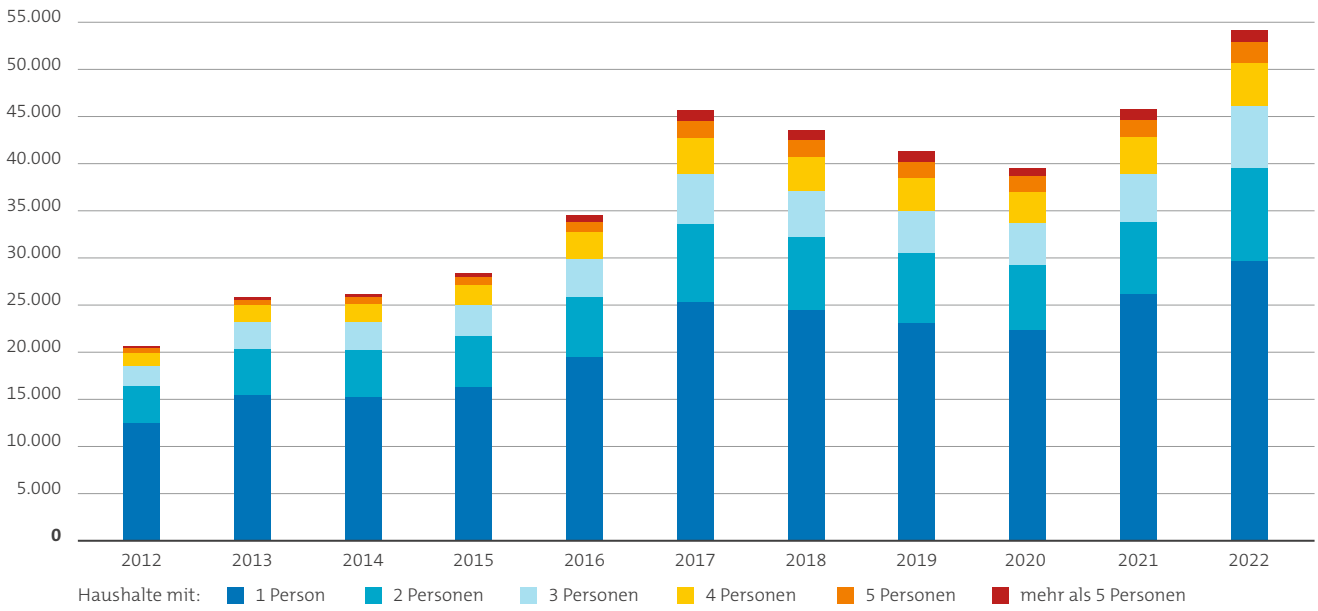
Charlottenburg-Wilmersdorf registriert (25 bis unter 30 %). Die übrigen Bezirke positionierten sich im Mittelfeld mit 30 bis unter 35 % sozialwohnungsberechtigten Haushalten. Seit 2010 nimmt die Zahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte kontinuierlich ab. So waren 2010 noch 1.160.100 Haushalte bzw. 58,3 % aller Berliner Haushalte berechtigt, 2021 waren es nur noch rund 32 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommensgrenzen nach dem WoFG seit 2002 nicht mehr angepasst wurden und gleichzeitig die Haushaltsnettoeinkommen sukzessive angestiegen sind. In der Folge wurden die starren Einkommensgrenzen von immer weniger Haushalten eingehalten.

Anstieg der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine 2022

Sozialwohnungsberechtigte Haushalte haben über die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) die Möglichkeit, Zugang zu einer öffentlich geförderten Mietwohnung zu erhalten. Üblicherweise beantragen weniger Menschen einen WBS, als theoretisch dazu berechtigt wären. Dies ist u. a. dadurch zu erklären, dass die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines oftmals erst bei Umzug oder bei konkreter Aussicht auf eine Wohnung relevant wird und somit nur von einem kleineren Anteil der theoretisch berechtigten Haushalte in Anspruch genommen wird.

Abb. 26: Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2012 bis 2022

Anzahl der Haushalte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

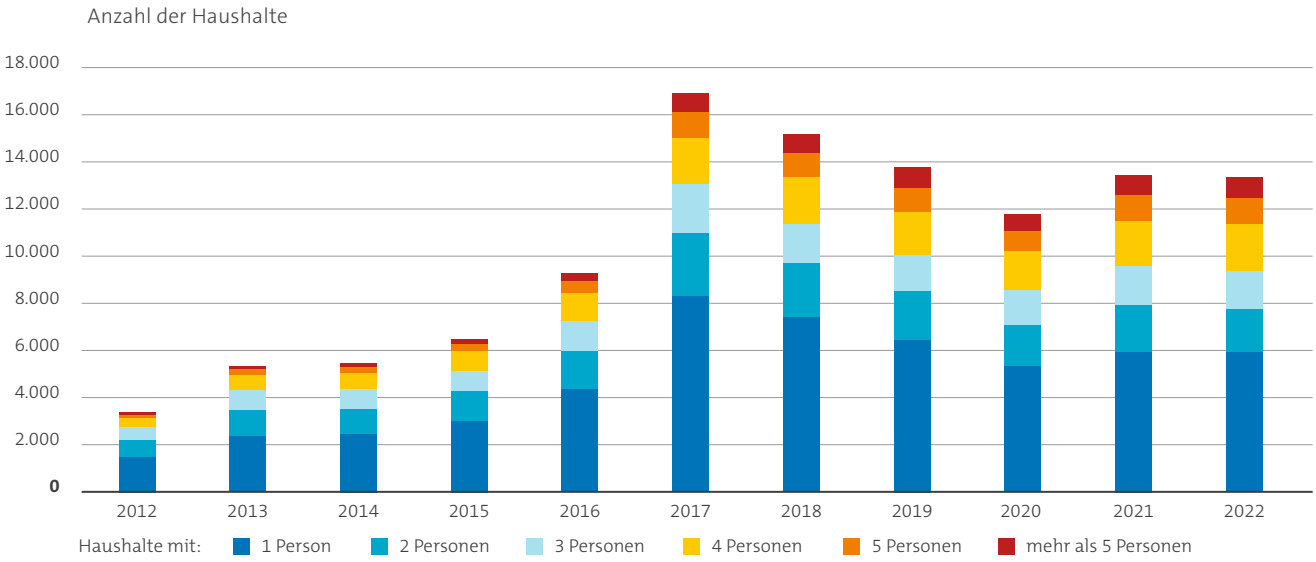
Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre stellt 2021 einen Wendepunkt dar. In diesem Jahr stieg erstmals seit 2017 die Anzahl der WBS-Inhaber:innen wieder an. Dieser Trend setzte sich auch 2022 fort und überstieg sogar das bisherige Maximum von 45.623 im Vorjahr. Demnach waren im vergangenen Jahr 54.011 Berliner Haushalte im Besitz eines WBS und somit 8.379 mehr als im Jahr davor. Die Anzahl der ausgestellten WBS stieg im Vergleich zum Vorjahr um 18,4 %. Insbesondere mit Blick auf die Elfjahresentwicklung wird der dramatische Anstieg deutlich. Von 2012 bis 2022 erhöhte sich die Anzahl der ausgestellten WBS um 162,2 %. Diese Entwicklung lässt sich sowohl auf sozioökonomische als auch politische Ursachen zurückführen. Neben gestiegenen Bedarfslagen und einer Ausweitung der Bemessungsgrundlagen im Jahr 2020 kann der sprunghafte Anstieg der letzten zwei Jahre auch mit dem gescheiterten Mietendeckel Berlins in Zusammenhang gebracht werden, der berlinweit zu einem drastischen Anstieg der Angebotsmieten und somit zu größeren Hürden bei der Wohnungssuche führte. Außerdem wurde angesichts von zuletzt massiv steigenden Lebenshaltungskosten und einer zunehmenden Inflation das Zurückgreifen auf geförderten Wohnraum für einkommensschwache Familien bedeutsamer, um den stetig steigenden Preisen des freien Wohnungsmarktes zu entkommen.

Der Anstieg der Anzahl der WBS-Inhaber:innen erstreckte sich über alle Haushaltsgrößen. Wie auch im Vorjahr sind Einpersonenhaushalte die größte Gruppe (54,6 %), gefolgt von Zweipersonenhaushalten (18,3 %). Insgesamt 8.115 Berechtigungen entfielen auf Haushalte mit vier oder mehr Personen, was 15 % aller WBS-Inhaber:innen entsprach. Im elfjährigen Betrachtungszeitraum fällt auf, dass hierbei der Anteil der Einpersonenhaushalte stetig zurückging, während der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen anstieg.

Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf blieb auf dem Niveau des Vorjahres

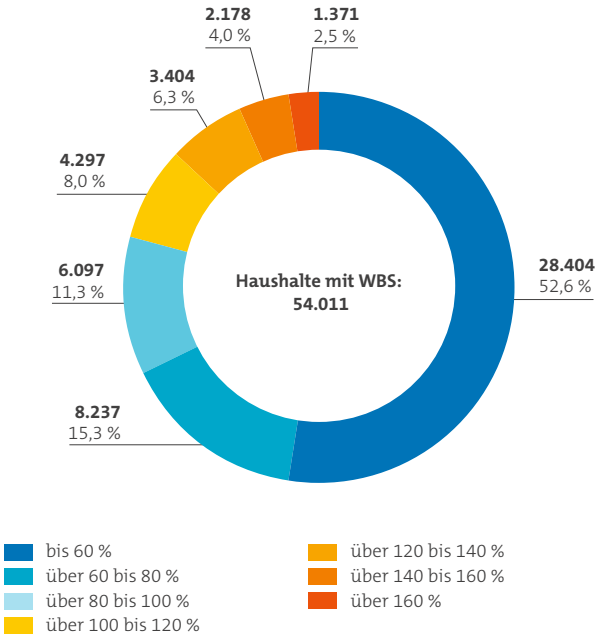
Neben der Möglichkeit, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen, können Berliner Haushalte in besonderen Fällen (beispielsweise bei drohendem Wohnungsverlust großer Familien) einen WBS mit besonderem Wohnbedarf erhalten. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 13.406 solcher Berechtigungen ausgestellt, was sich ungefähr auf dem Niveau vom Vorjahr bewegte (2021: 13.481). Jedoch stieg im längeren Betrachtungszeitraum die Haushaltsanzahl mit besonderem Wohnbedarf massiv an. Damit bleibt die Anzahl auf einem hohen Niveau, das nunmehr nach einem massiven Anstieg vor allem zwischen 2015 und 2017 besteht und sich damit seit 2012 faktisch vervierfachte. Wie auch bei den Haushalten mit regulärem WBS entfiel die größte Gruppe auf die Einpersonenhaushalte (44,3 %). Allerdings setzte sich der Trend der letzten Jahre eines verhältnismäßig hohen Anteils (29,8 %) von Haushalten mit vier und mehr Personen fort. Anders als bei der Grundgesamtheit der WBS-Inhaber:innen war diese Gruppe demnach häufiger mit dringlichen Wohnbedarfen konfrontiert.

Abb. 27: Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2012 bis 2022



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abb. 28: Einkommen der Haushalte mit WBS 2022 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
Anzahl der Haushalte/Anteil der Haushalte in %



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

52,6 % der Haushalte mit WBS liegen 60 % unter der festgelegten Bundeseinkommensgrenze

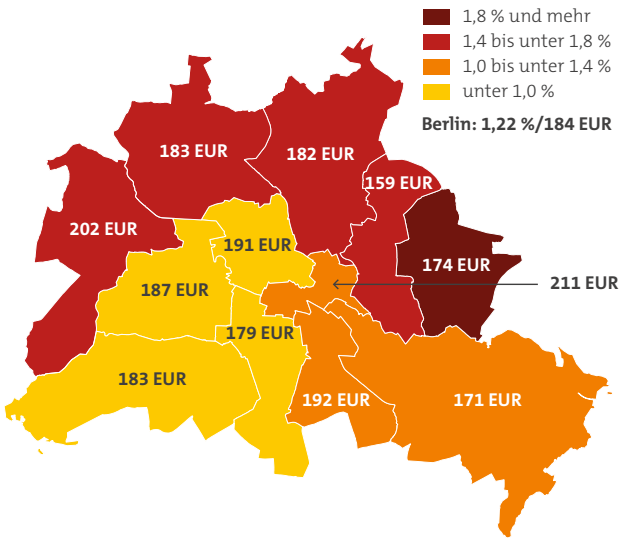
Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens entscheidend. Die hierbei geltenden Grenzen sind gesetzlich im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt, können jedoch durch die jeweiligen Bundesländer ausgeweitet werden. Im Jahr 2022 entsprach das Einkommen von 52,6 % der Berliner Haushalte maximal 60 % des durch den Bund festgelegten Höchsteinkommens. Sie fielen somit deutlich unter die Einkommensgrenze. 15,3 % wiederum verfügten über 60 bis 80 % des Höchsteinkommens, während 11,3 % der Haushalte zwischen 80 und 100 % des durch den Bund festgelegten Einkommens zur Verfügung hatten. Der Anteil der Haushalte, die die Grenze um mehr als 100 % überstiegen, lag bei 20,8 %. Wie auch in den vorherigen Jahren zeigte sich, dass besonders die geringverdienenden Haushalte auf einen Wohnberechtigungsschein zurückgreifen. Die Einkommensgrenzen des WoFG wurden im März 2020 allgemein um 40 % angehoben. Einige Einkommensgrenzen (beispielsweise für erstmals geförderten Wohnraum etc.) unterlagen Anhebungen von 60 bis 80 %.

Anstieg des Wohngeldes auf 184 EUR im Monat

Der Bezug von Wohngeld kann Haushalte am Wohnungsmarkt unterstützen. Hier setzen auch die aktuellen wohnungspolitischen Bemühungen der Bundesregierung im Kontext der anhaltenden Energiekrise 2022 an. Die im Wohngeldgesetz und in der Wohngeldverordnung geregelten Leistungen erhalten Haushalte als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbstgenutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss). Als Berechnungsgrundlage fungieren dabei die Einkommen der Haushaltsmitglieder, die Personenzahl und die zu berücksichtigende Miethöhe oder Belastung, wodurch teilweise deutliche Schwankungen auftreten können. 2021 bezogen 1,22 % der Berliner Haushalte Wohngeld in Höhe von durchschnittlich 184 EUR im Monat. Gegenüber 2019 entsprach dies einem Anstieg des Wohngeldes um 40 EUR (2019: 1,01 %, 144 EUR). Dies machte in der Grafik eine Anpassung der Klassengrenzen erforderlich. Insbesondere die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Auswirkungen auf sozioökonomische Faktoren als auch wohngeldrechtliche Änderungen hatten 2020 zu einem Anstieg der Haushalte mit Wohngeldbezug auf 1,24 % und des Wohngeldes auf 166 EUR beigetragen.

Bezirklich zeigten sich deutliche Unterschiede, sowohl im Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug als auch in der Höhe des Wohngeldes. Der höchste Anteil wurde 2021 in Marzahn-Hellersdorf mit 2,11 % registriert, gefolgt von Lichtenberg und Spandau. Ebenfalls über dem Durchschnitt lagen die Anteile in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Treptow-Köpenick und Reinickendorf. Anteile von unter 1 % wurden in Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf konstatiert, wobei der geringste Anteil von 0,65 % in Tempelhof-Schöneberg erfasst wurde. Leicht über ein 1 % positionierte sich Neukölln. Entsprechende Unterschiede wurden auch in der Höhe des Wohngeldes beobachtet. Mit 211 EUR im Monat wurde der Spitzenwert in Friedrichshain-Kreuzberg erfasst, gefolgt von Spandau (202 EUR), Neukölln (192 EUR) und Mitte (191 EUR). Im Gegensatz dazu wurde in Lichtenberg mit durchschnittlich 159 EUR monatlich der niedrigste Wert bei der Wohngeldvergabe ermittelt. Es folgten Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg mit unter 180 EUR im Monat. Die übrigen Bezirke positionierten sich im Mittelfeld.

Abb. 29: Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2021



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

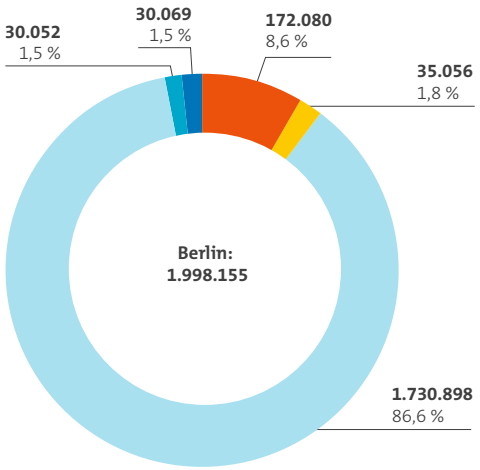
4. Entwicklung des Wohnungsangebots

4.1 Wohnungsbestand

Geschosswohnungsbau prägt Berlins Wohnungsbestand

Der Berliner Wohnungsbestand wächst bereits seit der Wende kontinuierlich an, in den letzten zehn Jahren um insgesamt 6,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Wohnungen in Berlin 2021 um 15.330 auf insgesamt 1.998.155 Einheiten. Der Geschosswohnungsbau (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen) dominierte weiterhin den Berliner Wohnungsbestand mit 86,6 %. Jede zehnte Wohnung war in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden (207.136 Wohnungen). Der Anteil der Wohnheime und der Wohnungen in Nichtwohngebäuden (beispielsweise Dienstwohnungen in gewerblichen Objekten) lag bei jeweils 1,5 %.

Abb. 30: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2021
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gebäudebestand



1 Wohnung
2 Wohnungen
3 oder mehr Wohnungen
Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Wohnheime

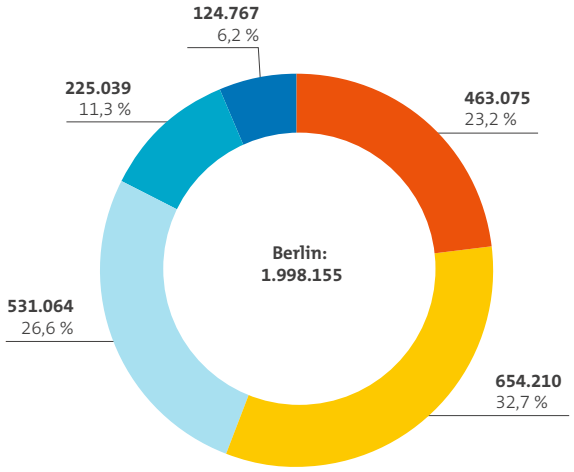
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen). Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

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

Über die Hälfte des Wohnungsbestands besteht aus Ein- und Zweiraumwohnungen

Die Zunahme des Wohnungsbestands verteilte sich wie in den Vorjahren gleichmäßig auf die einzelnen Wohnungstypen, sodass sich die Anteile im Vergleich zum Jahr 2020 kaum veränderten. Der Wohnungsbestand Berlins wird dominiert von kleinen bis mittelgroßen Wohnungen. Ein Drittel des Wohnungsbestands entfiel auf Wohnungen mit zwei Wohnräumen. Jeweils rund ein Viertel der Wohnungen verfügte über einen Wohnraum (23 %) oder drei Wohnräume (27 %). Rund jede zehnte Wohnung bestand aus vier Wohnräumen (11 %), lediglich 6 % der Wohnungen waren größer.

Abb. 31: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2021
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gebäudebestand



1 Wohnraum
2 Wohnräume
3 Wohnräume
4 Wohnräume
mehr als 4 Wohnräume

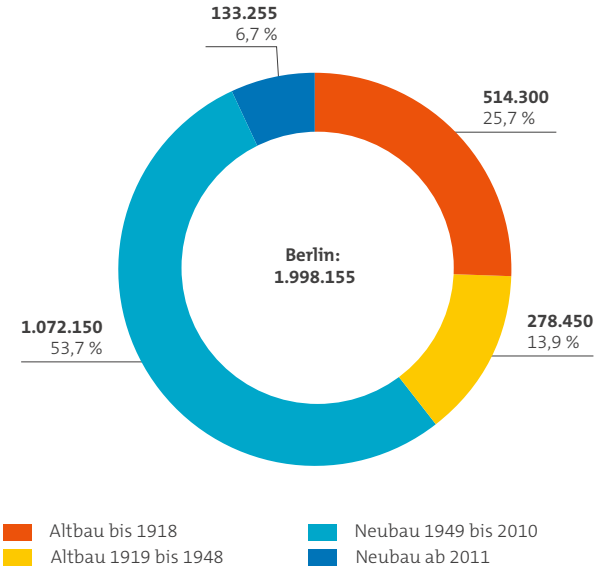
Anmerkung: Ohne Küche, Bad und Flur. Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen). Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

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

Jede zweite Wohnung Berlins wurde zwischen 1949 und 2010 gebaut

Über die Hälfte der Wohnungen Berlins wurde zwischen 1949 und 2010 erbaut (rund 54 %). Die für die Innenstadt charakteristischen Altbauwohnungen aus der Gründerzeit (bis 1918 erbaut) machten rund ein Viertel (rund 26 %) des Wohnungsbestands aus. Rund 14 % entfielen auf Altbauten, die zwischen 1919 und 1948 errichtet wurden. Nach 2011 entstandene Neubauten machten rund 7 % des Bestandes aus. Durch anhaltende Bauaktivitäten nahm dieses Segment seit 2017 jährlich um rund 1 % zu, 2021 wurden insgesamt 15.870 neue Wohnungen geschaffen.

Abb. 32: Wohnungsbestand nach Baualter 2021
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gebäudebestand



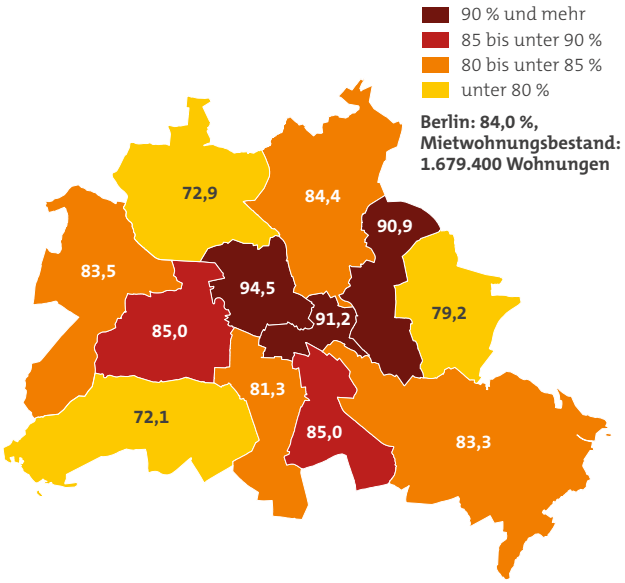
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen). Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

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

Mietwohnungen bestimmen den Berliner Wohnungsmarkt

In Berlin dominieren vor allem Mietwohnungen den Wohnungsbestand, ihr Anteil lag 2021 bei insgesamt 84 %. Die Gesamtanzahl in diesem Segment stieg im Vorjahresvergleich um 10.800 Wohnungen an. Während der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand bis 2013 noch zunahm, lässt sich seither ein marginaler, prozentualer Rückgang feststellen. In den letzten zwei Jahren sank die Mietwohnungsquote um 0,3 Prozentpunkte, und dies in fast allen Bezirken. Nur in Pankow, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg blieb der Mietwohnungsanteil konstant. Innerhalb der Stadt differenzierte sich der Anteil weiter aus. Auch im aktuellen Betrachtungsjahr 2021 wiesen die innerstädtischen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit über 90 % den höchsten Anteil an Mietwohnungen auf. Einen überdurchschnittlichen Anteil verzeichnete 2021 nur noch Neukölln. Die Bezirke Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf haben als eher randstädtische Bezirke auch weiterhin den niedrigsten Anteil an Mietwohnungen. Hier dominieren Einfamilienhausgebiete mit entsprechend höheren Anteilen von selbstgenutztem Wohneigentum. Die insgesamt größten Zuwächse an Mietwohnungen zwischen den Jahren 2011 und 2021 dokumentierten Treptow-Köpenick (+3,0 Prozentpunkte) und Spandau (+2,7 Prozentpunkte), gefolgt von Mitte (+0,6 Prozentpunkte). In allen übrigen Bezirken hat sich der Mietwohnungsbestand seit 2011 verringert – für Gesamt-Berlin um 1,2 Prozentpunkte.

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



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen).

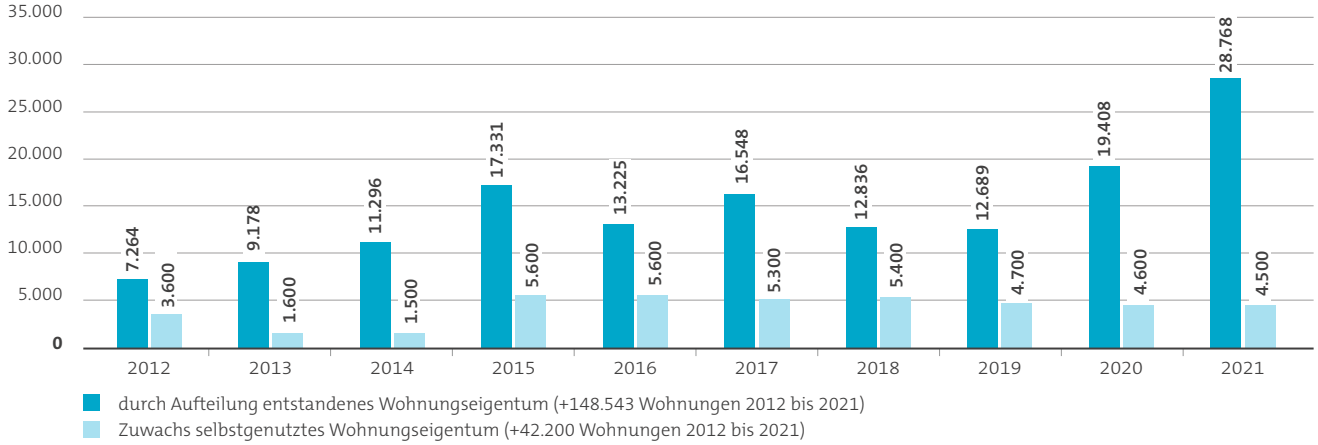
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

4.2 Strukturelle Veränderungen im Wohnungsbestand

Wenn sich mit Blick auf Miete und Wohneigentum die Struktur des Wohnungsmarktes verändert, kann dies vielfältige Ursachen haben. Die Art des Neubaus ist hierbei ein wichtiger Faktor. Es spielen aber auch Wohnungsverkäufe und durch die Aufteilung eines Wohngebäudes entstandenes Wohnungseigentum eine Rolle (sogenannte Umwandlung). Hierdurch wird zwar nur geringfügig Einfluss auf die Nutzungsform als Mietwohnung genommen, oftmals verändert sich aber die Eigentumsform und -struktur. Darum wirft das folgende Kapitel einen genaueren Blick auf beide Indikatoren.

Abb. 34: Aufteilungen in Wohnungseigentum und der Zuwachs des selbstgenutzten Wohnungseigentums in Berlin 2012 bis 2021

Anzahl der Wohnungen



Anmerkung: Die Daten für selbstgenutztes Wohnungseigentum bzw. Eigentümer:innenwohnungen basieren in den Jahren 2015 bis 2017 auf der gleichverteilten Differenz der Erhebungsjahre 2014 und 2018. Die Daten für die Jahre 2019 bis 2021 begründen sich auf die hochgerechnete Fortschreibung des Jahres 2018 (Ergebnisse der Zusatzerhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation der Haushalte). Als Eigentümer:innenwohnungen werden Wohnungen verstanden, welche von der/dem Eigentümer:in bewohnt werden (= selbstgenutztes Wohnungseigentum). Folglich sind selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso enthalten wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

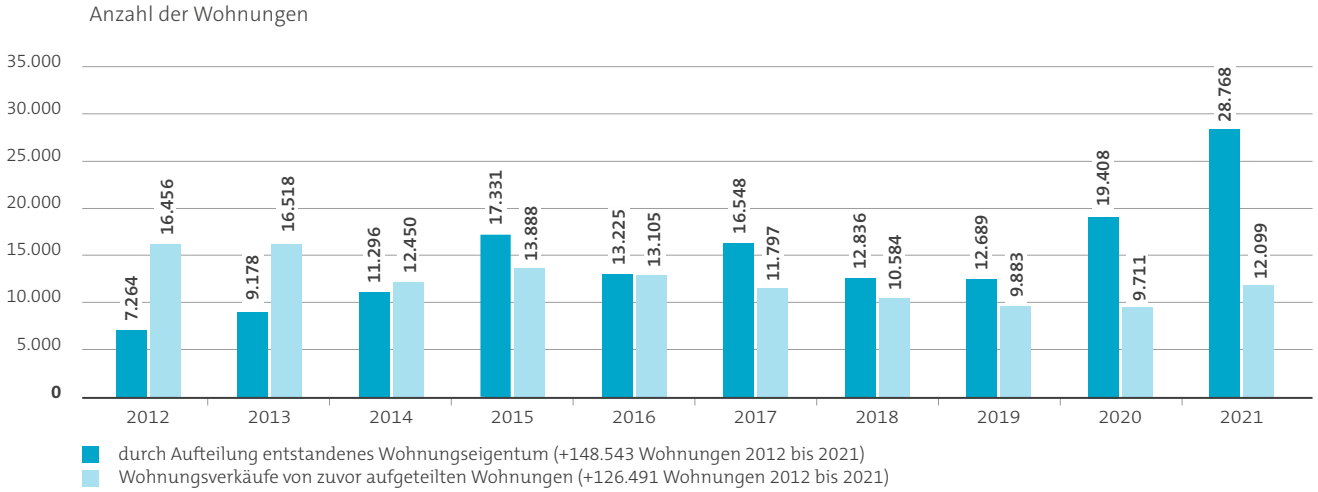
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Mehrzahl der aufgeteilten Wohnungen weiterhin Mietwohnungen

Von einer Aufteilung in Wohnungseigentum bzw. einer Umwandlung wird gesprochen, wenn das Grundbuch eines Gebäudes geschlossen und einzelne Grundbuchblätter für jede Wohnung erstellt werden. So können Eigentümer:innen auch nur einzelne Wohnungen und nicht das gesamte Objekt veräußern. Auf bestehende Mietverhältnisse der jeweiligen Wohnungen wirkt sich eine Aufteilung erst einmal nicht direkt aus. Das zeigt sich, wenn man die Aufteilungen im Kontext des Zuwachses des selbstgenutzten Wohnungseigentums betrachtet. Als solches werden alle Formen der Selbstnutzung von Wohnraum gefasst. Folglich sind hier selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser (primär als Fertigstellungen im Neubau) ebenso enthalten wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es zeigt sich, dass der Zuwachs an selbstgenutzem Wohnungseigentum mit 38.800 Wohnungen deutlich hinter den 148.543 insgesamt aufgeteilten Wohnungen seit 2013 zurücksteht. Im gesamten Betrachtungszeitraum überstieg der Zuwachs des selbstgenutzten Wohneigentums zu keinem Zeitpunkt die Umwandlungen. Im Gegensatz hierzu nahm das Aufteilungsgeschehen gerade seit 2020 stetig zu. Aus diesen Entwicklungen kann geschlossen werden, dass Umwandlungen nicht zu einer Zunahme an selbstgenutzen Wohnungen führen. Durch Aufteilungen entstandene Eigentumswohnungen werden offenbar als Kapitalanlage (weiterhin) für Vermietungszwecke genutzt. Auch kann die zeitliche Reihenfolge umgekehrt sein: ein Gebäude wird erst verkauft und dann von den Erwerber:innen in Wohnungseigentum aufgeteilt. Doch auch hier überwiegt der Verwendungszweck der Vermietung, was der insgesamt nur geringe jährliche Zuwachs an selbstgenutztem Wohnungseigentum eindrücklich zeigt. Das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Aufteilung und dem Eigentumswechsel entweder fortbestehen oder es wird – bei einer bezugsfreien Wohnung – ein neuer Mietvertrag geschlossen. Berlinweit wurden 1,71 % des Mietwohnungsbestandes im Jahr 2021 in Wohnungseigentum aufgeteilt, eine Zunahme um 0,55 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

Um Veränderungen der Wohnungsmarktstruktur abzumildern, wurden in den letzten Jahren wohnungspolitische Maßnahmen zur Eindämmung des Aufteilungsgeschehens ergriffen. Dazu zählt die Begründung von Milieuschutzgebieten sowie die Umwandlungsverordnung des Jahres 2015, die Umwandlungen in diesen Bereichen unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Im Sommer 2021 trat zudem bundesweit das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft, welches Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt das Aufstellen einer sogenannten Umwandlungsverbotsverordnung ermöglicht. Da die gesamte Bundeshauptstadt durch den Senat als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt klassifiziert wurde, gilt in Berlin nun § 250 des Baugesetzbuchs. Praktisch bedeutet dies eine Ausweitung der Genehmigungsregelung auf den gesamtstädtischen Bereich. Gesetzlich ist es also vorgeschrieben, dass für eine Aufteilung in Wohnungseigentum in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten eine Genehmigung benötigt wird. Ob das Baulandmobilisierungsgesetz die gewünschte Wirkung der Reduktion von Aufteilungen hat, kann anhand der Zahlen des Jahres 2021 nicht beurteilt werden. Es bleibt die Entwicklung in 2022 abzuwarten.

Abb. 35: Durch Aufteilung entstandenes Wohnungseigentum und Wohnungsverkäufe in Berlin 2012 bis 2021



Anmerkung: Als Wohnungsverkäufe werden nur Verkäufe von Wohnungen berücksichtigt, bei denen zuvor eine Aufteilung stattgefunden hat. Diese Aufteilung kann auch Jahrzehnte zurückliegen. Eigenheime, der Neubau von Eigentumswohnungen und ihr Abverkauf sowie Paketverkäufe werden nicht berücksichtigt. Da eine Wohnung mehrfach verkauft werden kann, sind Dopplungen möglich.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

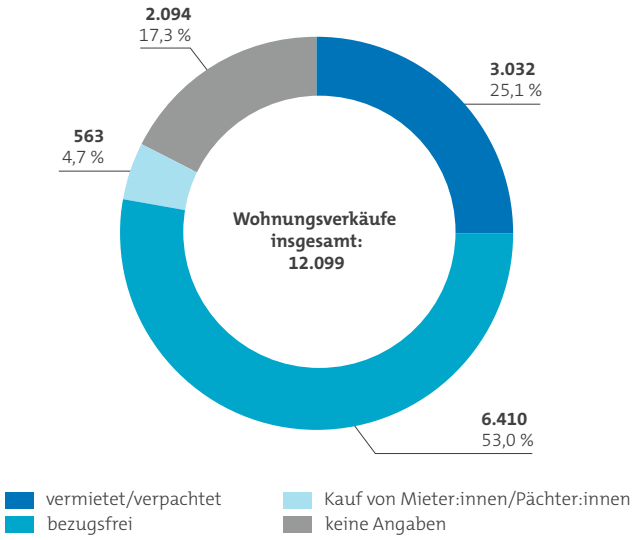
Deutlicher Anstieg der Aufteilungen in Wohnungseigentum und der Verkäufe in 2021

Aufteilungen in Wohnungseigentum stellen eine Voraussetzung für den Verkauf der einzelnen Wohnungen dar, ohne dass ein direkter zeitlicher Zusammenhang bestehen muss. Zwischen 2012 und 2021 wurden insgesamt 148.543 Wohnungen in Wohnungseigentum aufgeteilt und 126.491 Wohnungen verkauft. Bei den verkauften Wohnungen wurden nur Wohnungen berücksichtigt, die zuvor aufgeteilt wurden. Allerdings kann die Aufteilung auch schon mehrere Jahrzehnte zurückliegen, ebenso sind Mehrfachverkäufe einer Wohnung enthalten. In Summe zeigt sich jedoch, dass mindestens 22.000 der zuvor aufgeteilten Wohnungen (noch) nicht verkauft wurden. Im mehrjährigen Vergleich nahm das Aufteilungsgeschehen eher zu, während die Wohnungsverkäufe einen rückläufigen Trend aufwiesen. Dabei schwankten die Jahreswerte der aufgeteilten Wohnungen, was mitunter mit politischen Maßnahmen zusammenhängen kann. In den letzten beiden Jahren zeigte sich ein rapider Anstieg. Mit 28.768 aufgeteilten Wohnungen markiert 2021 mit deutlichem Abstand den Höchstwert des Betrachtungszeitraums. Seit 2012 hat sich die jährliche Zahl der Aufteilungen somit vervierfacht. Bei Wohnungsverkäufen hingegen wurde ein stetiger Rückgang dokumentiert. Im Jahr 2021 stiegen die Verkaufszahlen jedoch spürbar an, im Vergleich zum Vorjahr um rund 2.400 auf 12.099 verkaufte Wohnungen, die zuvor aufgeteilt wurden.

Das starke Aufteilungsgeschehen kann als Reaktion auf das aktuelle Marktgeschehen, globale Krisen und die Vorsicht vor weiteren wohnungspolitischen Veränderungen interpretiert werden. Im IBB Wohnungsmarktbarometer 2022 sahen die befragten Wohnungsmarktexpert:innen einen Zusammenhang zwischen den Umwandlungen und dem Baulandmobilisierungsgesetz (11 %) sowie dem Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen" (5 %). Der Corona-Pandemie, steigenden Kosten und Preisen sowie verstärkten Klimaschutzbemühungen wurde nur ein geringer Einfluss bescheinigt.

Die Zahl der Wohnungsverkäufe blieb deutlich hinter der Anzahl der durch Aufteilung in Wohnungseigentum entstandenen Wohnungen zurück. Folglich ist nicht anzunehmen, dass Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, um sie direkt im zeitlichen Zusammenhang als Eigentumswohnungen zu veräußern. Jedoch wird hierdurch die Möglichkeit der einzelnen Veräußerung zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen. Eine solche Aufteilung auf Vorrat eröffnet die Option des flexiblen und kurzfristigen Reagierens auf Marktgeschehnisse. Wohnungen können so beispielsweise auch einzeln veräußert werden, ohne gleich das ganze Objekt aus dem Portfolio zu verlieren. Über den zeitlichen Abstand zwischen Aufteilung und Verkauf gibt es hingegen keine Informationen.

Abb. 36: Wohnungsverkäufe zuvor aufgeteilter Wohnungen nach Nutzungsart 2021
Anzahl der Wohnungen/Anteil in %



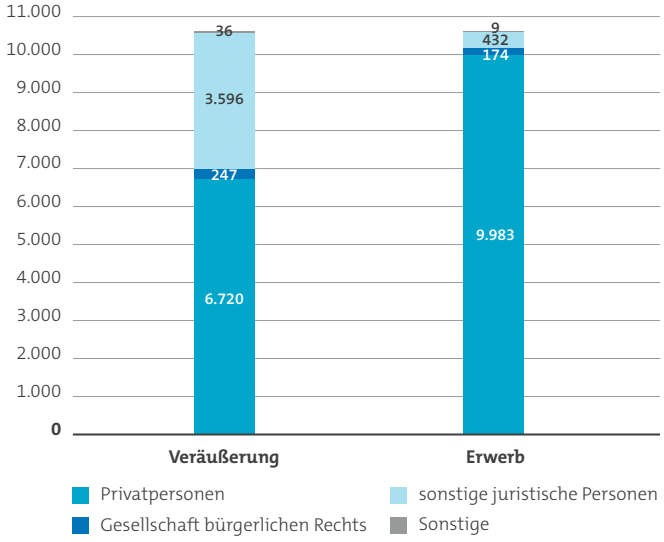
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Über die Hälfte der verkauften Wohnungen, die zuvor aufgeteilt wurden, war 2021 bezugsfrei

Ein Verkauf führt bei bestehenden Mietverhältnissen vielfach zu mehr Unsicherheit für die Mietpartei. Wenn der Kaufpreis über die Mieteinnahmen refinanziert werden soll, muss angesichts des aktuellen Preisniveaus davon ausgegangen werden, dass die Miete steigt oder bei Neuvermietung ein Mietvertrag mit einer vergleichsweise hohen Miete abgeschlossen wird. Ein Blick auf die **Abb. 36** zeigt, dass über die Hälfte der zuvor aufgeteilten Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei war (6.410 Wohnungen). Der Verkauf von leer stehenden Wohnungen scheint im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungen oder verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten attraktiver zu sein. Bei Neuvermietung nach umfassenden Modernisierungen greift zudem § 556f BGB, die sogenannte Mietpreisbremse, nicht und eine höhere Neuvertragsmiete darf verlangt werden. Vor der Veräußerung werden die Wohnungen folglich oftmals gezielt freigehalten oder leergezogen für aufwendige Modernisierungen. So werden die Wohnungsbestände aufgewertet und (energetisch) saniert, aber haben anschließend auch einen preissteigernden Einfluss auf das Marktgeschehen. Dies kann dazu führen, dass wichtiger Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr finanzierbar ist.

Nur rund ein Viertel der Wohnungen wurde vermietet veräußert (3.032 Wohnungen). Mit unter 5 % machten Käufe durch Mieter:innen oder Pächter:innen nur einen geringen Anteil aus. Die übrigen zuvor aufgeteilten Wohnungen wurden ohne Angaben zur Nutzungsart verkauft. In einer Analyse der Wohnungsverkäufe wurde festgestellt, dass seit 2018 der Anteil der Käufe durch Mieter:innen /Pächter:innen recht konstant war, während der Anteil der vermieteten Wohnungen seit 2018 von 35 auf 25 % gesunken ist. Dies deutet darauf hin, dass ein großer Teil der verkauften Wohnungen mit zunehmendem Anteil leer stehend war.

Abb. 37: Verkauf und Erwerb nach Eigentümer:innen 2021
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

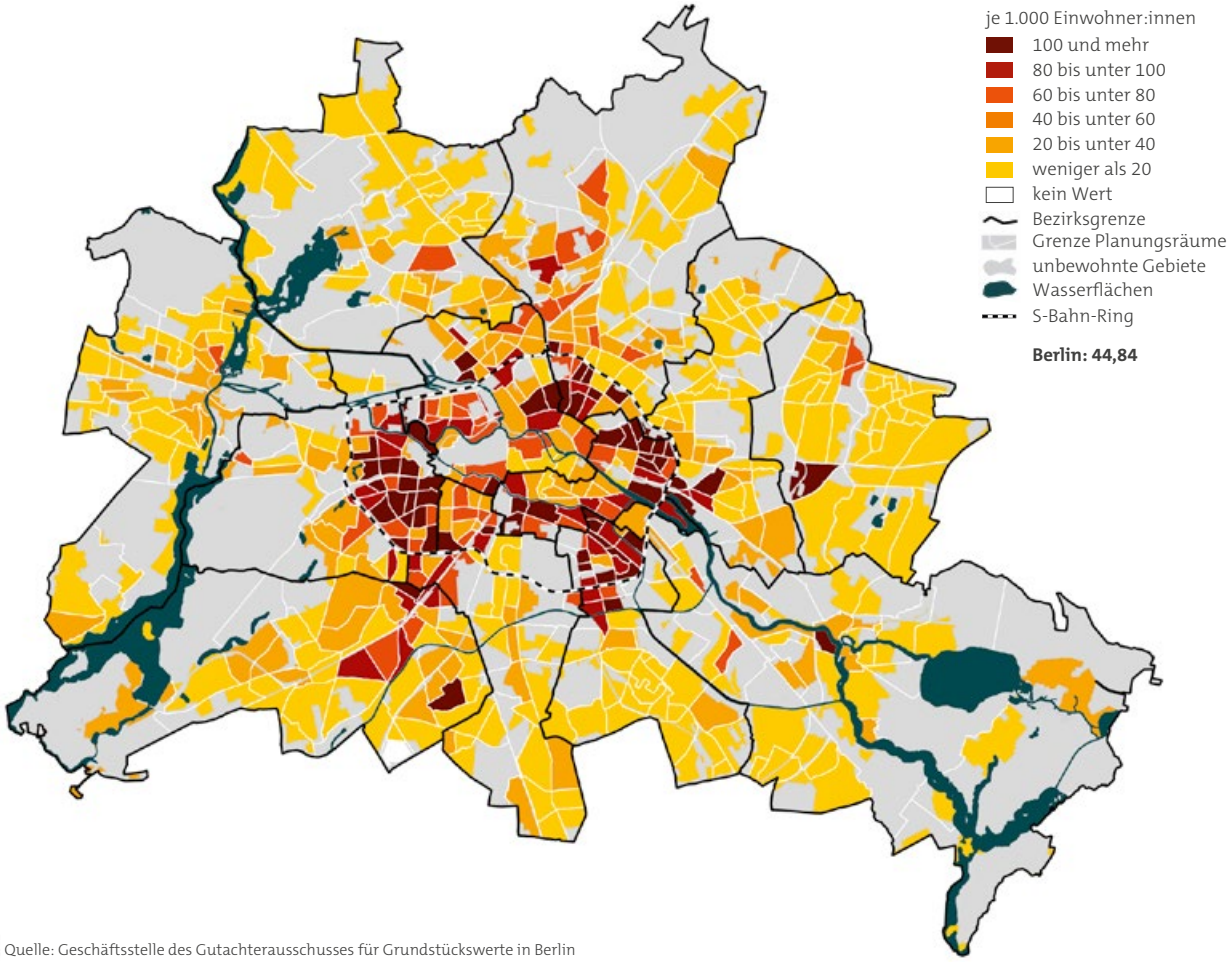
Privatpersonen dominieren das Verkaufsgeschehen

Beim Verkauf der zuvor aufgeteilten Wohnungen stehen auf beiden Seiten vielfach Privatpersonen. 2021 wurden 6.720 Wohnungen durch diese Gruppe veräußert, während gleichzeitig 9.983 Wohnungen ebenfalls von Privatpersonen gekauft wurden. Wie die **Abb. 33** verdeutlich hat, werden die Wohnungen größtenteils nicht selbstgenutzt, sondern als Kapitalanlage (weiterhin) vermietet. Gerade mit Blick auf den Erwerb kann somit von einer zunehmend kleinteiligen Privatisierung gesprochen werden. Diese Entwicklung dürfte auch zu der Marktanspannung beigetragen haben. Das kleinteilige Verkaufsgeschehen ist höherpreisiger als beispielsweise bei ganzen Objekten oder Wohnungspaketen. Privatpersonen ziehen zudem andere Finanzierungsmodelle heran als etwa gewerbliche Wohnungsunternehmen, was sich in einer vergleichsweise höheren Miete zur Refinanzierung der Investition zeigt. Juristische Personen (z. B. freie Wohnungsunternehmen und sonstige Firmen) haben 3.596 Wohnungen im Jahr 2021 veräußert, aber nur 432 Wohnungen gekauft. Nahezu keine Rolle spielten Gesellschaften bürgerlichen Rechts und sonstige Eigentümer:innen (z. B. die BRD oder Verfahrensträger:innen).

Planungsräume in der Innenstadt stärker von Aufteilungen betroffen

Die Aufteilung in Wohnungseigentum findet grundsätzlich in Gesamt-Berlin statt, mit einem räumlichen Schwerpunkt in der Innenstadt. In Relation zu der unterschiedlichen Größe und Art des jeweiligen Wohnungsbestandes zeigt sich hier eine deutliche Ausprägung. Nur vereinzelt stachen Planungsräume der äußeren Stadt mit großen Wohnungsbeständen, wie beispielsweise Gebiete in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf oder dem westlichen Pankow, bei den Aufteilungen in Wohnungseigentum hervor. **Abb. 38** verdeutlicht, dass der Anteil je 1.000 Wohnungen in den Planungsräumen der Innenstadt deutlich höher ist. Hier wurden fast flächendeckend 60, häufig sogar 100 und mehr Wohnungen je 1.000 Wohnungen aufgeteilt. Nur im Zentrum entlang der Spree lag das Aufteilungsgeschehen eher auf dem Niveau der äußeren Stadt. Diese wies flächendeckend unter 20 Aufteilungen je 1.000 Wohnungen auf. Die Zahlen verdeutlichen aber auch, dass es nur um eine geringe Zahl an Wohnungen geht. 2021 wurden berlinweit 1,71 % der Mietwohnungen aufgeteilt. Im dargestellten Zeitraum der letzten fünf Jahre waren es stadtweit 5,4 % des Mietwohnungsbestandes.

Abb. 38: Aufteilungsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2017 bis 2021

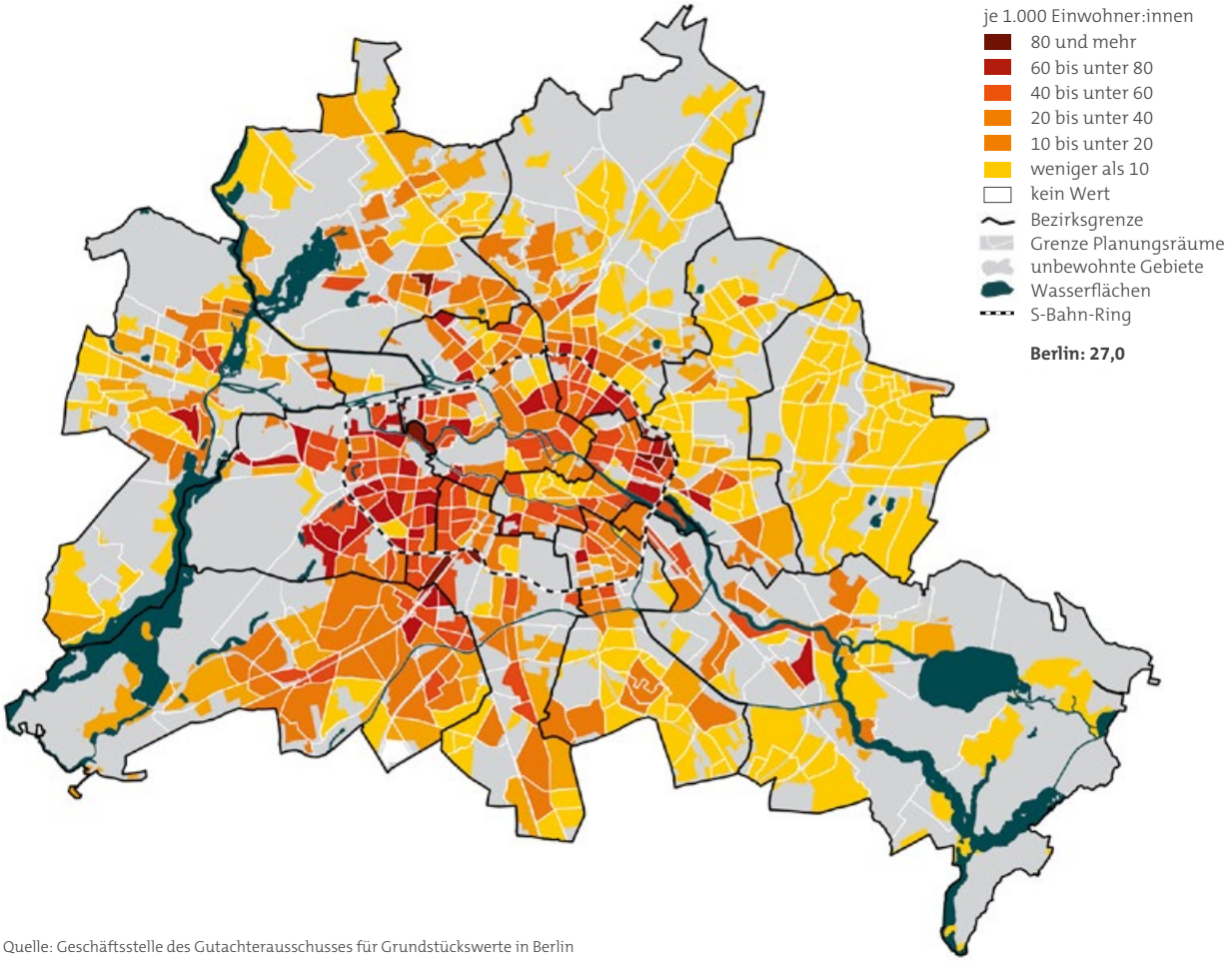


Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Verkaufsgeschehen höher in Trendkiezen

Anders als das Aufteilungsgeschehen wies das Verkaufsgeschehen von zuvor aufgeteilten Wohnungen keine so eindeutige räumliche Konzentration auf. Auffällig ist, dass sich die Gebiete mit erhöhten Verkaufszahlen von der Innenstadt her im Westen der Stadt in weitere Bereiche der äußeren Stadt erstreckten. Dagegen riss in den östlichen Bezirken dieser Trend viel schneller ab, teilweise schon unmittelbar außerhalb des S-Bahn-Rings. Im westlichen Stadtgebiet sowie in der Innenstadt wurden überwiegend 10 bis unter 30 Wohnungen je 1.000 Wohnungen veräußert. Deutlich überdurchschnittliche Werte blieben weitgehend auf innerstädtische Planungsräume beschränkt. Häufungen besonders hoher Werte zeigten sich u. a. in den Trendkiezen im östlichen Friedrichshain, verbreitet in Charlottenburg-Wilmersdorf und – außerhalb des S-Bahn-Rings – in Schmargendorf, Grunewald, Friedenau und Westend. 2021 lag die berlinweite Verkaufsquote von zuvor aufgeteilten Wohnungen bei 0,72 % der Mietwohnungen und stellte damit den Höchstwert seit 2018 dar. Im dargestellten Zeitraum der letzten fünf Jahre waren es stadtweit 3,24 % des Mietwohnungsbestandes.

Abb. 39: Verkaufsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2017 bis 2021



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

4.3 Bautätigkeit

4.3.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen

Fertigstellungen in Berlin sinken auf 15.870 Wohnungen; Neubau im Berliner Umland auf Höchstwert

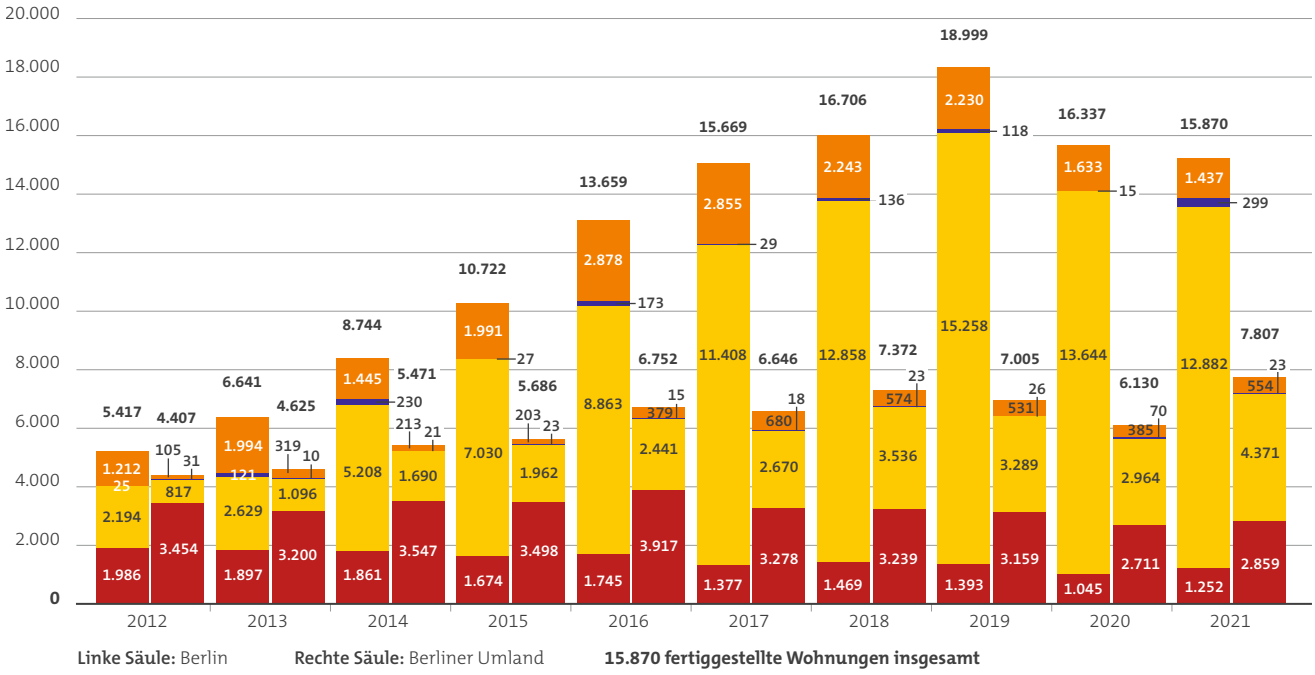
Wie in **Kapitel 3.1** beschrieben, ist Berlins Bevölkerung in den letzten Jahren stark gewachsen. Um dieser steigenden Nachfrage zu begegnen, ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots wichtig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stellt daher einen zentralen Indikator für das Wohnungsangebot dar. Zwischen 2012 und 2021 wurden insgesamt 128.764 Wohnungen in Berlin fertiggestellt. Die jährliche Anzahl nahm seit 2012 stetig zu und erreichte 2019 mit 18.991 fertiggestellten Wohnungen ihren bisherigen Höchststand. 2020 ging die Anzahl der Fertigstellungen erstmals im Vergleich zum Vorjahr zurück und auch 2021 zeigte sich ein weiterer Rückgang: 15.870 Wohnungen wurden fertiggestellt, 467 Wohnungen weniger (–2,8 %) als noch im Vorjahr. Trotz Rückgang wurde damit 2020 und 2021 ein hohes Niveau erreicht. Um der Wohnungsknappheit Berlins entgegenzuwirken, sieht die Senatszielvorgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen eine Zunahme von 20.000 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2030 vor. Dieses Ziel wurde somit auch 2021 nicht erreicht.

Die meisten neuen Wohnungen wurden auch 2021 im Geschosswohnungsbau fertigstellt. Mit 12.882 Wohnungen umfasste dieses Segment einem Anteil von rund 81 % am gesamten Wohnungsneubau. Gegenüber 2020 ist die Anzahl der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau allerdings um 777 Wohnungen bzw. um 5,7 % zurückgegangen. 2021 wurden 1.252 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Dies entspricht einer Zunahme von rund 20 % in nur einem Jahr. Die Realisierung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (z. B. in Gewerbeobjekten) nahm ebenfalls zu. Mit 299 fertiggestellten Wohnungen wurde 2021 der Höchstwert registriert. In der Gesamtbetrachtung spielt dieses Segment mit einem Anteil von 1,8 % allerdings weiterhin nur eine untergeordnete Rolle. Fertiggestellte Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden durch Baumaßnahmen wie Aufstockungen oder Anbauten gingen im Vergleich zum Vorjahr um 181 zurück und machten mit 1.437 neu geschaffenen Wohnungen insgesamt einen Anteil von circa 9 % aus.

Aufgrund des angespannten Berliner Wohnungsmarkts entscheiden sich Menschen zunehmend für einen Wohnort im Berliner Umland. Daher wird als wichtiger Teil des Gesamtbildes auch diese Region betrachtet. Die Beziehung des Berliner Wohnungsmarkts mit den Umlandgemeinden wird ausführlich in **Kapitel 6** betrachtet.

Abb. 40: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021

Anzahl der Wohnungen

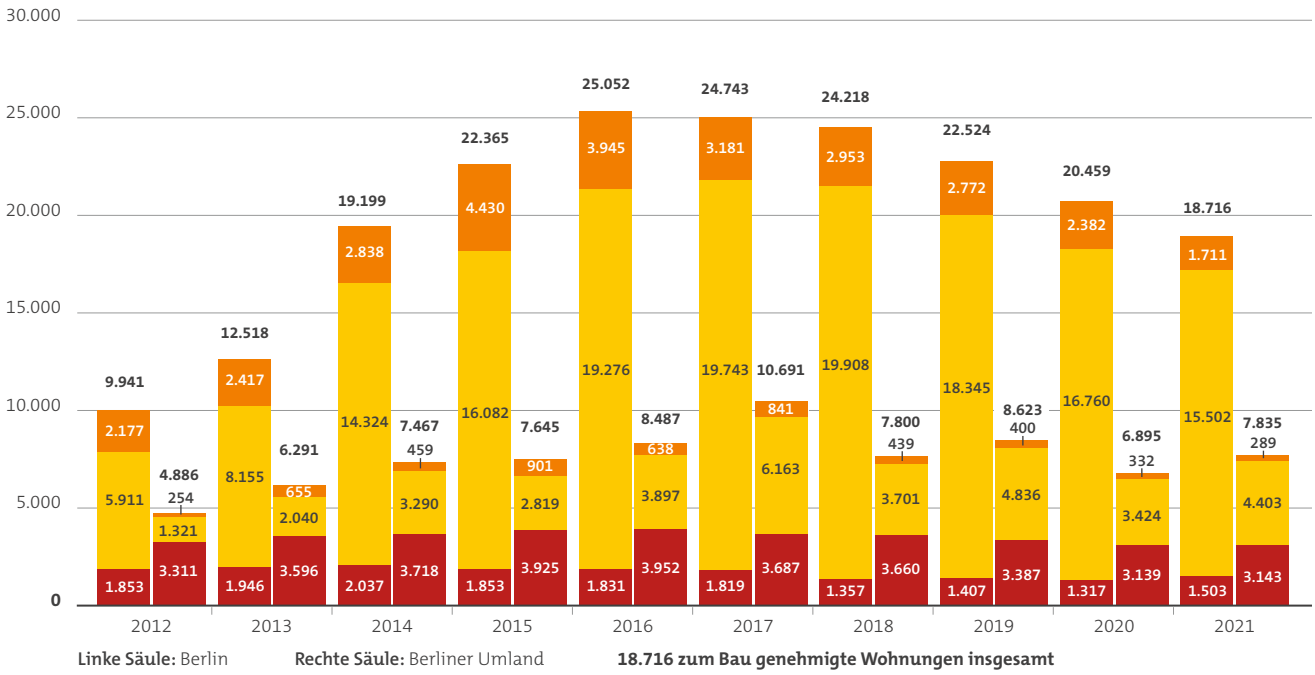


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zwischen 2012 und 2018 nahm die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Berliner Umland nahezu kontinuierlich zu. 2021 wurden 7.807 Wohnungen realisiert, was den Höchstwert der vergangenen zehn Jahre im Umland markierte. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Zunahme um 1.677 Wohnungen (+27,3 %). Der Anstieg hing direkt mit einem massiven Wachstum im Geschosswohnungsbau von 2.964 auf 4.371 Wohnungen in 2021 zusammen, 1.407 Wohnungen mehr als im Vorjahr (rund +47 %). Nie zuvor entstanden im Berliner Umland so viele Geschosswohnungen in einem Jahr wie 2021. Schon seit 2018 entfällt der größere Anteil fertiggestellter Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser, im Jahr 2021 waren es rund 56 % der insgesamt entstandenen Wohneinheiten. Anders als in Berlin spielt im Umland das Eigenheimsegment weiterhin eine große Rolle. 2021 wurden in diesem Segment 2.858 Wohnungen fertiggestellt. Dies stellt eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % dar (+148 Wohnungen). Der Anteil der Fertigstellungen im Eigenheimsegment nahm im Vergleich jedoch deutlich ab. Das zunehmend hohe Fertigstellungsgeschehen im Umland zeigt sich auch im Weiteren Metropolenraum. Es hat sich hier in den zurückliegenden Jahren stetig ausgebreitet.

Abb. 41: Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021

Anzahl der Wohnungen



Linke Säule: Berlin **Rechte Säule:** Berliner Umland **18.716 zum Bau genehmigte Wohnungen insgesamt**

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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zahl der Baugenehmigungen in Berlin erstmals seit 2014 unter 20.000/Baugenehmigungen im Berliner Umland steigen leicht an

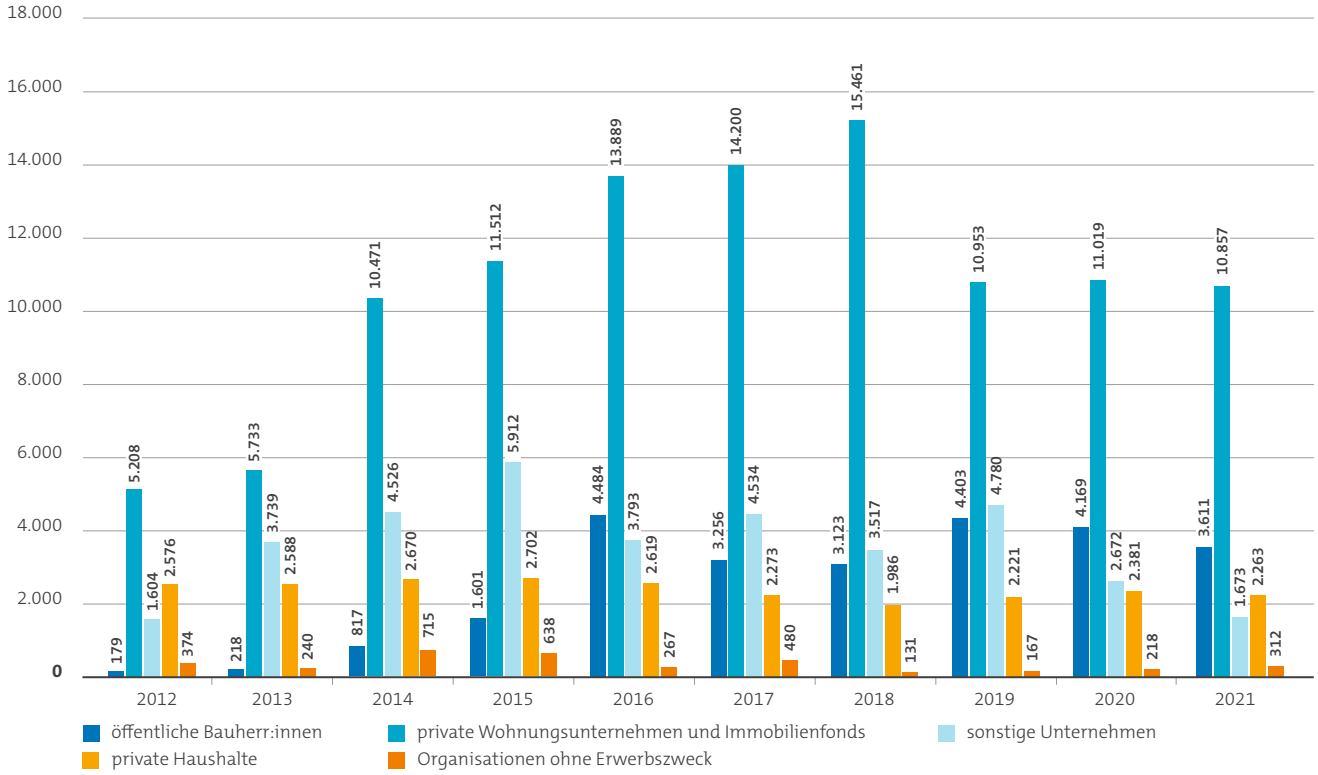
Baugenehmigungen stellen einen wichtigen Indikator für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Insgesamt wurden in Berlin im Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre 199.735 Wohnungen zum Bau genehmigt. Seit 2017 ist die jährliche Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, allerdings auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Jahr 2021 wurden 18.716 Wohnungen genehmigt, 1.743 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Erstmals seit 2014 liegt die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen wieder unter 20.000. Zu diesem Rückgang trugen unterschiedlichste Faktoren bei, wie z. B. knappe Baulandreserven, steigende Baupreise oder die in den Jahren 2020 und 2021 herrschenden Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Auch der bis Mitte April 2021 gültige Mietendeckel sowie der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ dürften eine Rolle gespielt haben.

Mit 15.502 genehmigten Wohnungen entfielen rund 82 % auf den Geschosswohnungsbau (inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden). Die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist bereits seit 2017 rückläufig. 2021 wurden im Vergleich zum Vorjahr 1.258 Wohnungen weniger genehmigt. Auch Genehmigungen von Baumaßnahmen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Dachgeschossausbau) sanken seit 2015 und machten 2021 nur rund 9 % aus. Baugenehmigungen im Eigenheimsegment nahmen im Vergleich zum Vorjahr mit 1.503 Wohnungen leicht zu und erreichten circa 8 % der Neugenehmigungen.

Im Berliner Umland zeigt sich seit 2014 ein stabiles Genehmigungsgeschehen zwischen 7.000 und 9.000 Wohnungen. Die einzige Ausnahme bildete das Jahr 2017 mit einem Rekordhoch von 10.691 Wohnungen. Während zu Beginn des Betrachtungszeitraums Genehmigungen für Eigenheime den überwiegenden Anteil ausmachten (68 %), gewannen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Nichtwohngebäuden) zusehends an Bedeutung (rund 27 %). 2021 wurden 4.403 Wohnungen in diesem Segment genehmigt (rund 56 %), während 3.143 Wohnungen in Eigenheimen beantragt wurden (circa 40 %). Baumaßnahmen in bestehenden Wohngebäuden hingegen machten im Umland nur eine geringe Anzahl von 289 genehmigten Wohnungen aus. Insgesamt wurden 2021 im Berliner Umland 7.835 Wohnungen genehmigt.

Abb. 42: Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Bauherr:innen für die Jahre 2012 bis 2021

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



Anmerkung:
Als **öffentliche Bauherr:innen** gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.
Zu den **privaten Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds** zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen (einschließlich Genossenschaften).
Als **sonstige Unternehmen** gelten alle Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen oder Immobilienfonds sind. Zu ihnen zählen u. a. die Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes (Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung, Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe), des Handels, des Kredit- und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung und des Dienstleistungsbereichs.
Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit.
Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder:innen bzw. anderer Gruppen dienen.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zurückhaltung privater Unternehmen führt zu weniger Baugenehmigungen für Wohnungen

Eine Differenzierung der Baugenehmigungen nach Bauherr:innen zeigt, dass insbesondere private Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds in den letzten Jahren zum Wachstum des Berliner Wohnungsbestands beitrugen. Zwischen 2012 und 2018 stieg die Summe der Baugenehmigungen von privaten Unternehmen dynamisch an und erreichte mit 15.461 genehmigten Wohnungen ihren Höchstwert im Jahr 2018. Der enorme Einfluss der privaten Wohnungsunternehmen spiegelt sich jedoch auch im abrupten Abfall der Baugenehmigungen 2019 wider. In den vergangenen drei Jahren blieb die Zahl der genehmigten Wohnungen zwar stabil, allerdings auf einem deutlich geringeren Niveau. 2021 waren rund 10.900 zum Bau genehmigte Wohnungen den privaten Wohnungsunternehmen zuzurechnen. Das entspricht einem Anteil von rund 58 % der Baugenehmigungen. Die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Unternehmen fiel damit in eine Phase der Sonderereignisse wie des Berliner Mietendeckels, der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ und der Corona-Pandemie.

Auch die Zahl der Baugenehmigungen von öffentlichen Bauherr:innen ging im Jahr 2021 leicht zurück, auf insgesamt 3.611 zum Bau genehmigte Wohnungen. Öffentliche Auftraggebende sind, anders als private Unternehmen, durch eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin zum Neubau verpflichtet. Die Summe der Baugenehmigungen von privaten Haushalten blieb 2021 weiterhin auf einem stabilen Niveau. Mit insgesamt 2.263 zum Bau genehmigten Wohnungen wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang konstatiert (–118). Dabei ist festzuhalten, dass private Bauherr:innen nicht nur im Eigenheimsegment, sondern auch im Mehrfamilienhaussegment bauen. Hierzu gehören sowohl ganze Objekte als auch einzelne Eigentumswohnungen. Organisationen ohne Erwerbszweck stellten das einzige Segment dar, in dem 2021 eine Zunahme und kein Rückgang bei der Anzahl der Baugenehmigungen verzeichnet wurde. Mit lediglich 312 zum Bau genehmigten Wohnungen spielte dieses Segment jedoch nahezu keine Rolle.

Das Segment der sonstigen Unternehmen umfasst sämtliche Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen oder Immobilienfonds sind, z. B. Unternehmen des Produzierenden Gewerbes (wie des Baugewerbes), des Handels oder des Kredit- oder Versicherungsgewerbes. Mit lediglich 1.673 zum Bau genehmigten Wohnungen von sonstigen Unternehmen verzeichnete dieses Segment 2021 den deutlichsten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (rund –37 %). Der Beitrag dieser Gruppe erreichte zwischenzeitlich nennenswerte Anteile von bis zu 30 % (2013), ging zuletzt aber stark zurück. Eine vergleichbar niedrige Anzahl von Baugenehmigungen durch sonstige Unternehmen wurde zuletzt im Jahr 2012 verzeichnet.

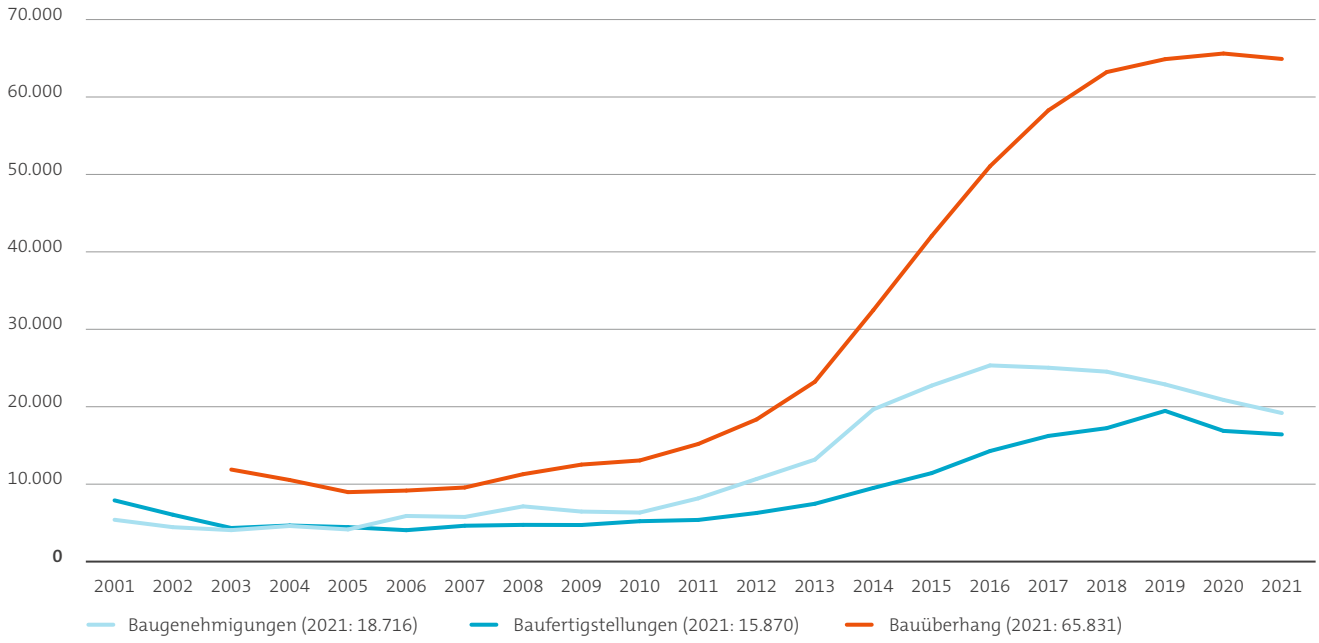
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen nähern sich langsam an

Eine Baugenehmigung markiert den Beginn einer Bauphase. Bis zu deren Ende mittels Bauabnahme vergehen zumindest im Geschosswohnungsbau mindestens zwei bis drei Jahre. Als Bauüberhang gelten Bauvorhaben, welche bereits genehmigt, bis Ende des Jahres jedoch noch nicht fertiggestellt wurden. Der Bauüberhang liefert somit wichtige Informationen über das in naher Zukunft hinzukommende Wohnungsangebot.

In den ersten zehn Jahren des 21. Jahrhunderts befand sich die Summe der jährlichen Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen in Berlin mit durchschnittlich 4.800 bzw. 4.600 auf ähnlich niedrigem Niveau. Seit 2006 wurden jährlich mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt, der Bauüberhang stieg entsprechend. Die Wachstumsdynamik des Bauüberhangs beschleunigte sich nach 2013 deutlich.

Abb. 43: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2001 bis 2021

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

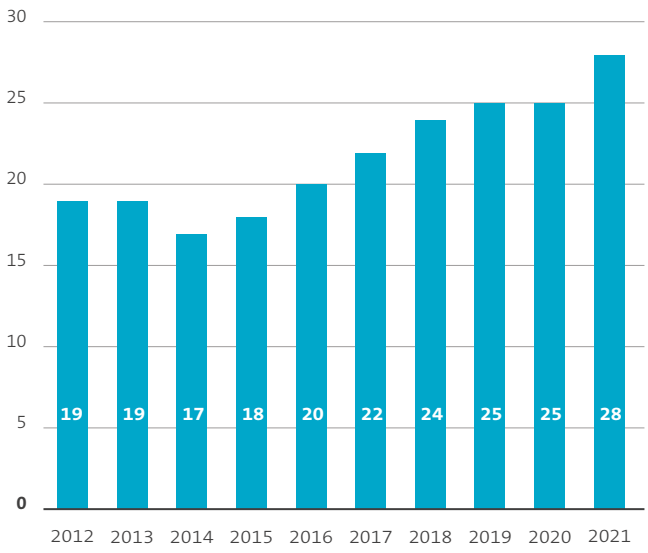


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In den nachfolgenden Jahren nahm das Genehmigungsgeschehen signifikant zu, der Spitzenwert wurde 2016 mit über 25.000 zum Bau genehmigten Wohnungen erreicht. Seither war die Zahl rückläufig. 2021 wurden 18.716 Wohnungen genehmigt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 1.743 Einheiten entsprach. Das Fertigstellungsgeschehen nahm im letzten Jahrzehnt ebenfalls zu, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß.

2021 lag der Bauüberhang erstmals seit 2004 unter dem Wert des Vorjahres (–722 Wohnungen). Mit einer Gesamtzahl von 65.831 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen blieb er 2021 allerdings weiterhin auf einem hohen Niveau. Der hohe Bauüberhang ist u.a. auf steigende Realisierungszeiten zurückzuführen. Zum Tragen kommen hier Bauverzögerungen aufgrund von u. a. Fachkräftemangel, Materialknappheiten, juristischen Hindernissen oder Finanzierungsschwierigkeiten.

Abb. 44: Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertiggestellten Neubauwohnungen in Berlin 2012 bis 2021
Dauer in Monaten



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Durchschnittliche Abwicklungsdauer steigt auf 28 Monate

Bauüberhang ist ein natürliches Phänomen, welches aus der zeitlichen Spanne zwischen Genehmigungserteilung und Bauabnahme entsteht. In diesem Zusammenhang kann die Abwicklungsdauer von Bauprojekten, also die Zeit, die für ein Bauprojekt benötigt wird, Aufschluss über die künftige Entwicklung des Wohnungsbestands liefern. Abb. 44 verdeutlicht, dass die Dauer von Bauprojekten in den vergangenen sieben Jahren stetig zugenommen hat – seit 2014 um 9 Monate (von 17 auf 28). Projekte benötigen somit 2021 im Durchschnitt mehr als zwei Jahre Realisierungszeit. Die längste Abwicklungsdauer wiesen dabei Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen auf: Hier dauert die Bauphase drei Jahre. Eine Bauzeit unter zwei Jahren benötigten Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen (23 bzw. 22 Monate).

Großteil der zum Bau genehmigten Wohnungen wird auch fertiggestellt

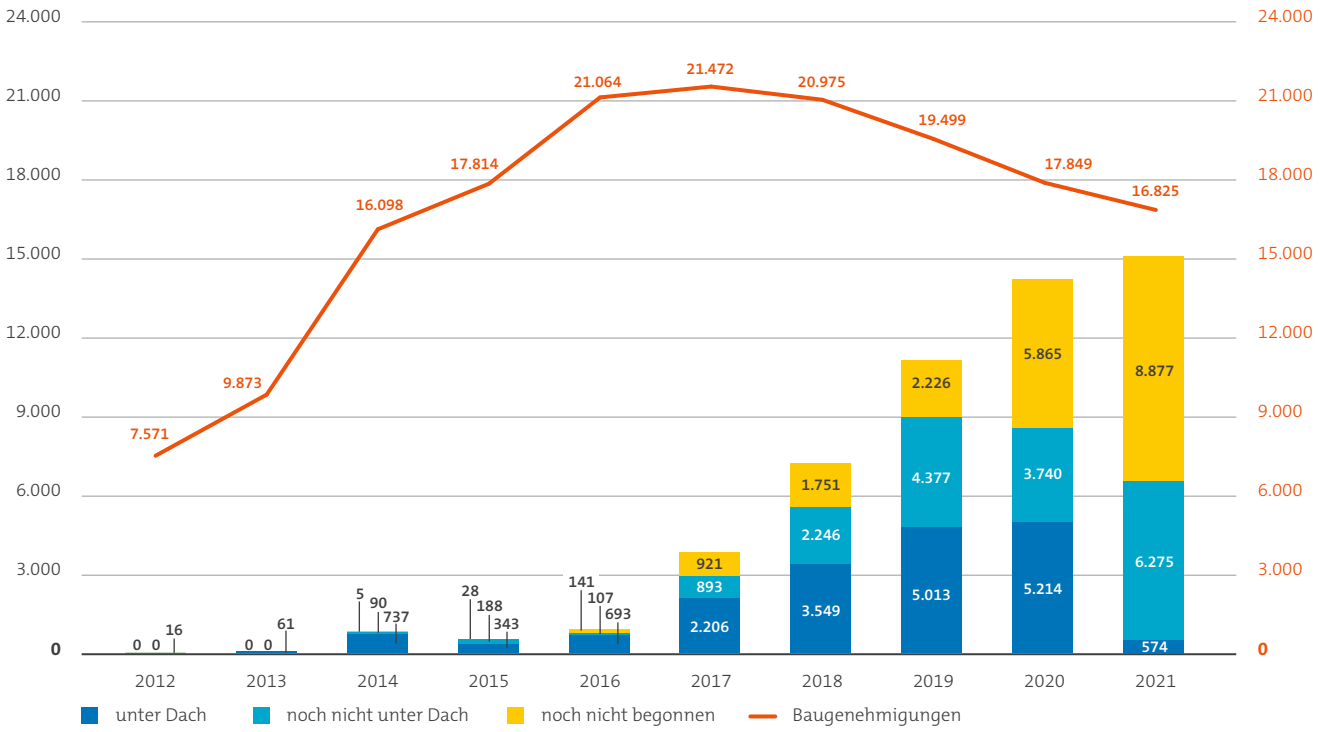
Ein näherer Blick auf den Bauüberhang des Wohnungsneubaus, hier insbesondere auf den Baufortschritt nach Genehmigungsjahr, liefert tiefgreifende Erkenntnisse über mögliche Verzögerungen in der Ausweitung des Wohnungsangebots. Der Baufortschritt von Neubauten wird durch die Bauämter der Berliner Bezirke zum Jahresende erhoben und kann in drei Phasen eingestuft werden: „noch nicht begonnen“, „im Bau (noch nicht unter Dach)“ und „im Bau (unter Dach)“. Die weitere Differenzierung nach bereits eingeleiteter Bauphase bezieht sich auf den Ausbau des Rohbaus; ist dieser abgeschlossen, befindet sich eine Wohnung „unter Dach“. Der Bauüberhang für den Wohnungsneubau belief sich im Jahr 2021 auf insgesamt 56.136 Wohnungen (ohne Baumaßnahmen und neu errichtete Wohnungen in Nichtwohngebäuden, deshalb besteht ein Unterschied zum Bauüberhang insgesamt). Der größte Teil des Bauüberhangs entfiel mit rund 28 % bzw. 15.726 Einheiten auf Genehmigungen aus 2021. Dies ist angesichts der durchschnittlichen Abwicklungsdauer von 28 Monaten nicht verwunderlich. Bei über der Hälfte dieser Wohnungen wurde bis Ende 2021 noch nicht mit dem Bau begonnen (8.877).

Rund ein Viertel des gesamten Bauüberhangs 2021 entfiel auf das nächstjüngere Genehmigungsjahr 2020 (26 % bzw. 14.819 Wohnungen). Ende 2020 befanden sich 36 % dieser Wohnungen bereits unter Dach. 11.616 Wohnungen des Bauüberhangs 2021 wurden im Jahr 2019 genehmigt (20 %). Einen deutlich geringeren Anteil machten in diesem Genehmigungsjahr die Einheiten aus, bei denen noch nicht mit dem Bau begonnen wurde (2.226 Wohnungen bzw. 19 %). Anders als bei den jüngeren Jahrgängen war bei der Mehrheit hier bereits mit dem Bau begonnen worden. 2018 wurden insgesamt 20.975 Wohnungen zum Bau genehmigt, die nicht fertiggestellten 7.546 Wohnungen machten nur noch einen Anteil von 13 % am gesamten Bauüberhang aus. Davon befand sich fast die Hälfte der Wohnungen bereits unter Dach (47 %), bei rund einem Viertel der Wohnungen aus dem Genehmigungsjahr 2018 wurde noch nicht mit dem Bau begonnen (1.751 Wohnungen).

Insgesamt zeigt sich, dass über die Hälfte (54 %) des Bauüberhangs 2021 aus Wohnungen, die in den Jahren 2021 und 2020 genehmigt wurden, bestand. Wird das Jahr 2019 zusätzlich in die Berechnung mit einbezogen, so zeigt sich, dass rund drei Viertel der Wohnungen in den vergangenen drei Jahren genehmigt wurden. Somit ist der Bauüberhang vor allem auf das hohe Genehmigungsgeschehen der jüngsten Jahre zurückzuführen, in Kombination mit entsprechend langen Realisierungszeiten. Hinweise auf langjährig verzögerte oder durch Spekulation nicht begonnene Bauvorhaben im größeren Maßstab lassen sich hingegen nicht erkennen. Dies wird zusätzlich durch einen Blick auf die Realisierungsquoten unterstützt. Sie stellen das Verhältnis aus noch nicht im Bau befindlichen oder erloschenen Genehmigungen und den sich bereits im Bau befindlichen oder bereits fertiggestellten Objekten dar. Von 2012 bis inkl. 2018 wurden 114.867 Wohnungen genehmigt. Hiervon befanden sich Ende 2021 etwa 4.441 Wohnungen noch nicht im Bau oder die Genehmigung war erloschen. So ergibt sich eine Realisierungsquote von 96 %. Werden die aktuellen Jahre 2019 bis 2021 in die Analyse miteinbezogen, sinkt die Realisierungsquote auf 87 %, was jedoch im Hinblick auf die Abwicklungsdauer von 28 Monaten nicht überrascht. Es zeigt sich folglich, dass der Großteil der Baugenehmigungen in einer angemessenen Bauzeit umgesetzt wurde und der Bauüberhang aufgrund der zunehmenden Abwicklungsdauer entstanden ist.

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

Anzahl der Wohnungen

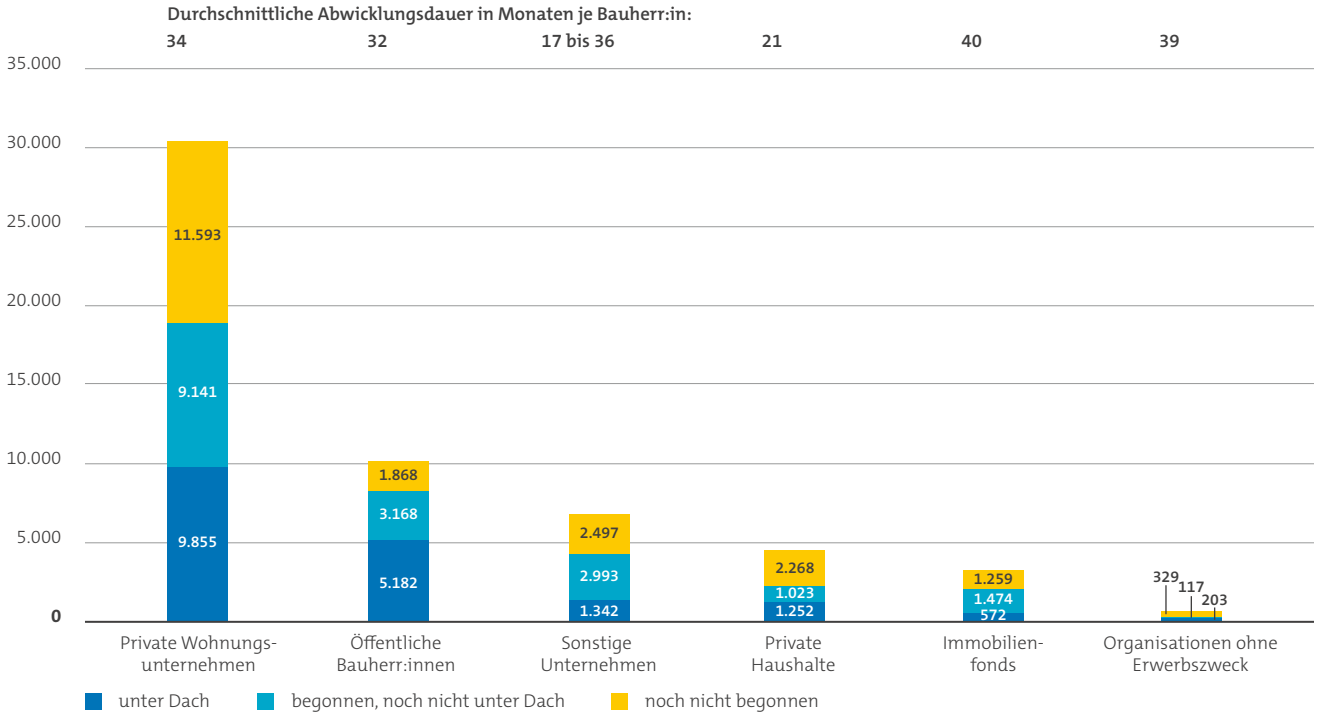


Anmerkung: Hier werden der Bauüberhang und die Baugenehmigungen im Neubau abgebildet. Bestandsentwicklungen werden vernachlässigt. Hierdurch entstehen Abweichungen zu Abb. 43.

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

Abb. 46: Bauüberhang nach Baufortschritt und durchschnittliche Abwicklungsdauer je Bauherr:in im Wohnungsneubau 2021

Anzahl der Wohnungen



Anmerkung:
Zu den **privaten Wohnungsunternehmen** zählen alle Unternehmen, die Wohngebäude errichten lassen, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen (einschließlich Genossenschaften).
Als **öffentliche Bauherr:innen** gelten Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen sowie Bund und Land. Dies sind Unternehmen oder Einrichtungen, bei denen Kommune, Land oder Bund mit mehr als 50 % Nennkapital oder Stimmrecht beteiligt sind.
Als **sonstige Unternehmen** gelten alle Unternehmen, die keine Wohnungsunternehmen oder Immobilienfonds sind. Zu ihnen zählen u. a. die Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft, des Produzierenden Gewerbes (Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung, Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe), des Handels, des Kredit- und Versicherungsgewerbes, des Verkehrs, der Nachrichtenübermittlung und des Dienstleistungsbereichs.
Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit.
Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen oder der Förderung bestimmter Interessen ihrer Mitglieder:innen bzw. anderer Gruppen dienen.

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

Private Wohnungsunternehmen dominieren den Wohnungsbau

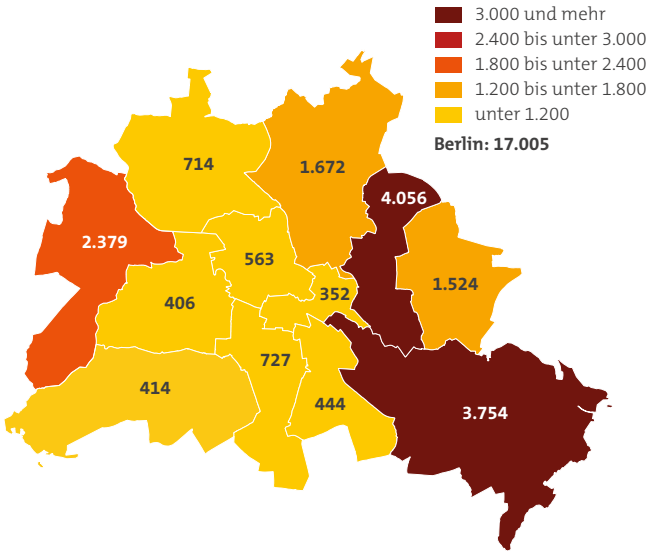
Eine Differenzierung des Bauüberhangs nach Bauherr:innen sowie des Baufortschritts ermöglicht eine genauere Betrachtung des Baugeschehens in der Hauptstadt. Den Großteil des 2021 in Umsetzung befindlichen Neubaus führten private Wohnungsunternehmen durch (30.589 Wohnungen). Über ein Drittel entfiel hier auf Wohnungen in Projekten, die noch nicht begonnen wurden (37,9 %). Jeweils rund ein Drittel der Wohnungen befand sich entweder im Bau, aber noch nicht unter Dach, oder bereits unter Dach. Für Projekte von privaten Wohnungsunternehmen fielen im Durchschnitt 34 Monate Bauzeit an. Mit 10.218 Wohnungen waren öffentliche Auftraggebende die zweitwichtigste Gruppe. Sie benötigten 32 Monate Abwicklungsdauer für ihre Projekte und waren damit die zweitschnellste Gruppe nach den privaten Haushalten. Rund die Hälfte der Wohnungen war 2021 bereits unter Dach, während nur knapp ein Fünftel sich noch nicht im Bau befand. Über 6.573 genehmigte Wohnungen verfügten 2021 sonstige Unternehmen (Versicherungen, Baugewerbe, Kreditinstitute und weitere). 37 % waren hierbei noch nicht im Bau, während rund ein Fünftel bereits unter Dach war. Im Durchschnitt nahm die Abwicklungsdauer dieser Gruppe 17 bis 36 Monate in Anspruch. Privaten Haushalten waren 4.543 Wohnungsbauvorhaben zugeordnet, von denen knapp die Hälfte jedoch noch nicht im Bau war. Sie gehörten außerdem zu den schnellsten Auftraggebenden mit der kürzesten Abwicklungsdauer von nur 21 Monaten. Vergleichsweise geringe Anzahlen entfielen auf Immobilienfonds und Organisationen ohne Erwerbszweck. Auch hier lagen die Realisierungszeiten bei über 35 Monaten.

4.3.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen

Zukünftiger Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Lichtenberg und Treptow-Köpenick

Die insgesamt 17.005 Neubauwohnungen, die 2021 genehmigt wurden, bieten einen Ausblick auf das zukünftige Wohnungsangebot. Eine Differenzierung nach Bezirken ermöglicht darüber hinaus Erkenntnisse über räumliche Schwerpunkte des laufenden und künftigen Baugeschehens. Rund 46 % der Baugenehmigungen entfielen auf die östlichen Randbezirke Lichtenberg und Treptow-Köpenick, in denen 4.056 bzw. 3.754 Wohnungen zum Bau genehmigt wurden. Intensivere Bauaktivitäten könnten weiterhin in Spandau erwartet werden, in dem Bezirk wurden 2.379 Wohnungen zum Bau genehmigt. Auf Pankow und Marzahn-Hellersdorf entfielen Genehmigungen für 1.672 bzw. 1.524 Wohnungen, auf die übrigen sieben Bezirke nur jeweils weniger als 800. Das Schlusslicht bildete dabei mit 352 Baugenehmigungen der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen insgesamt zeigte sich vorrangig in Marzahn-Hellersdorf mit einem deutlichen Rückgang von 2.359 zum Bau genehmigten Wohnungen. Hingegen verzeichneten die Bezirke Pankow, Spandau, Treptow-Köpenick, Reinickendorf und vor allem Lichtenberg eine höhere Anzahl an Baugenehmigungen als im Vorjahr. Im letzteren Bezirk wurden mit 3.950 Wohnungen doppelt so viele Wohnungen zum Bau genehmigt wie noch 2020. Bei gesamtstädtischer Betrachtung zeigt sich somit wieder ein räumlicher Schwerpunkt des künftigen Baugeschehens in den östlichen Randbezirken sowie im westlichen Spandau.

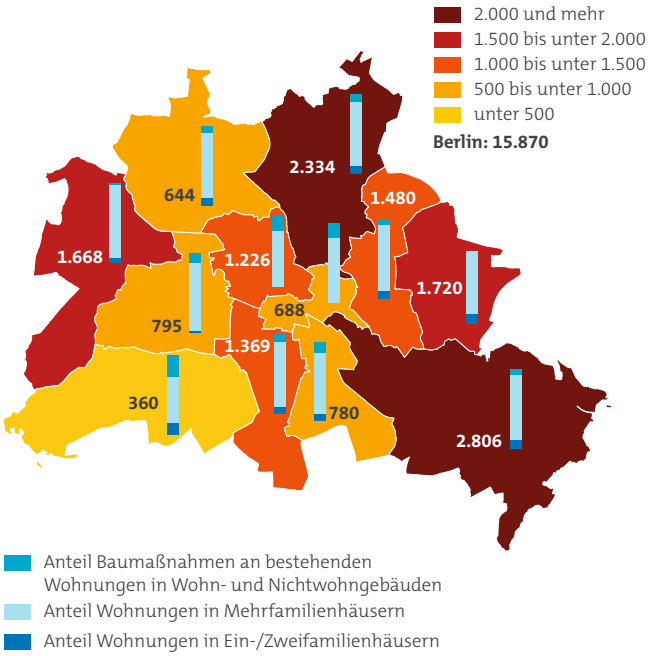
Abb. 47: Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2021



Anmerkung: Neu errichtete Wohnungen in Wohngebäuden (inkl. Eigenheimen) und Nichtwohngebäuden.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 48: Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bauaktivität in Randbezirken am höchsten

Wie bereits gezeigt, wurden in 2021 15.870 Wohnungen fertiggestellt. Rund ein Drittel der realisierten Wohnungen entfiel auf die beiden Bezirke Treptow-Köpenick (2.806) und Pankow (2.334). Eine hohe Bauaktivität wurde weiterhin mit 1.668 bzw. 1.720 fertiggestellten Wohnungen in Spandau und Marzahn-Hellersdorf registriert. Auch bei den Bezirken Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Mitte wurden jeweils über 1.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Zwischen 600 und 800 Wohnungen entstanden in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Reinickendorf. Das Schlusslicht bildete Steglitz-Zehlendorf mit lediglich 360 Wohnungen. Insgesamt konzentrierten sich die Bauaktivitäten somit überwiegend auf die östlichen Randbezirke, sekundiert von Spandau.

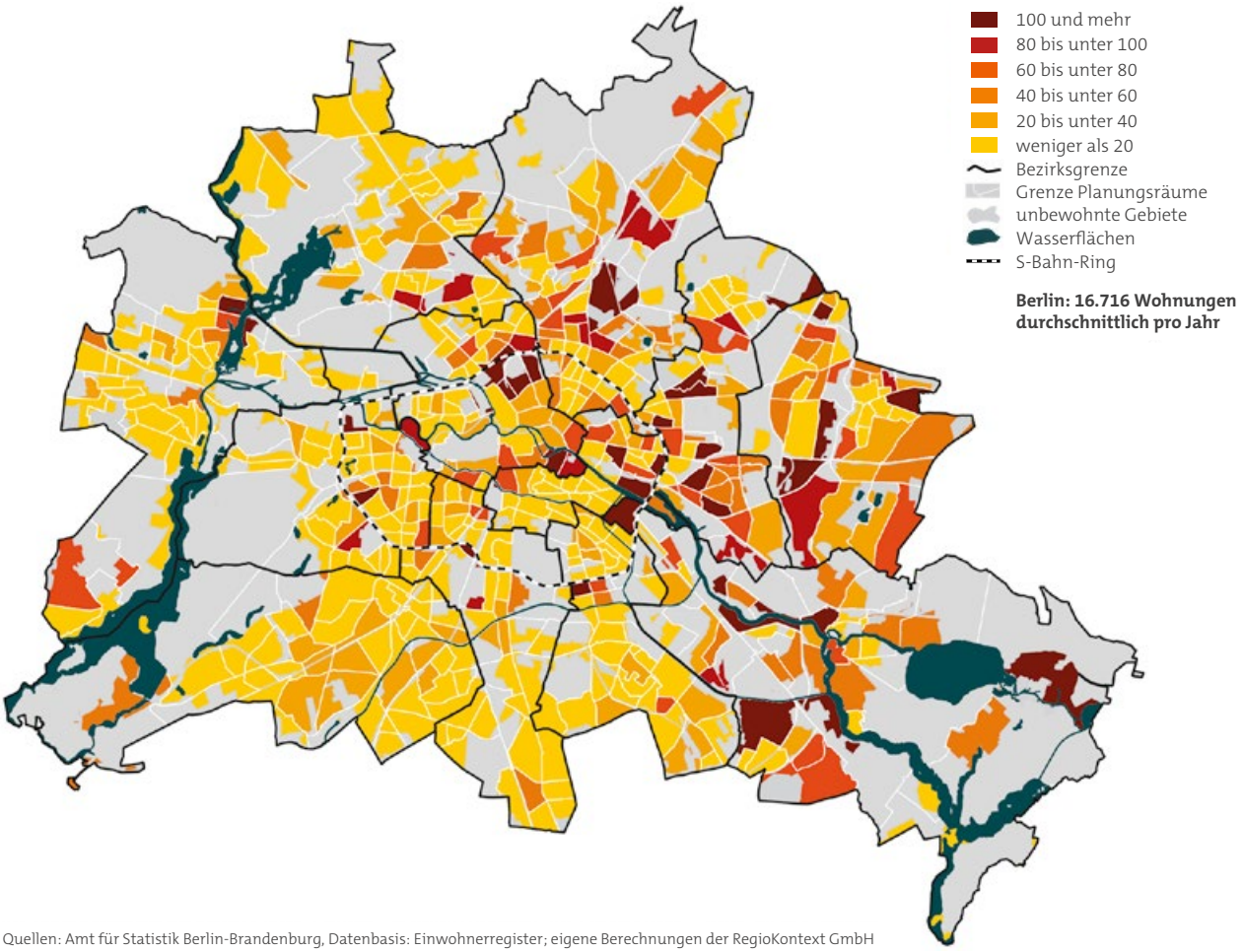
Berlinweit dominierte mit 81,2 % der Geschosswohnungsbau. Dies spiegelte sich auch auf Bezirksebene wider. Überdurchschnittlich hohe Anteile wurden in den Bezirken Spandau (91,4 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (85,9 %) und Lichtenberg (83,9 %) verzeichnet.

Werte, die um den Berliner Durchschnitt bzw. leicht darüber lagen, wurden in Friedrichshain-Kreuzberg (82,0 %), Pankow (81,2 %), Tempelhof-Schöneberg (82,2 %), Treptow-Köpenick (82,0 %) und Reinickendorf (81,7 %) registriert. In Neukölln und Marzahn-Hellersdorf lagen die Anteile mit 77,2 und 78,9 % leicht unter dem Berliner Durchschnitt. Das Schlusslicht bildete Steglitz-Zehlendorf, in diesem Bezirk wurden mit 56,9 % nur knapp über die Hälfte der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau realisiert. Auf das Segment der Eigenheime entfielen 2021 berlinweit 7,9 %. Der höchste Anteil wurde mit 14,4 % in Steglitz-Zehlendorf registriert. In den innerstädtischen Bezirken spielten Eigenheime weiterhin kaum eine Rolle und der Anteil der in diesem Segment realisierten Wohnungen betrug jeweils weniger als 2 %. 2021 entstanden 9,1 % der realisierten Wohnungen als Baumaßnahmen im Bestand. Zwischen den Bezirken zeigten sich auch für dieses Segment anteilsmäßig deutliche Unterschiede. So entstanden in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf zwischen rund 18 und 28 % der fertiggestellten Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen. In den Bezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf waren es hingegen weniger als 3 %.

Hohe Fertigstellungszahlen vor allem in östlichen Bezirken

Mittels einer weiteren Differenzierung der Fertigstellungen auf Ebene der Planungsräume können auch kleinräumige Schwerpunkte des Baugeschehens identifiziert werden. Durchschnittlich wurden zwischen 2017 und 2021 jährlich 16.716 Wohnungen fertiggestellt. Innerhalb des S-Bahn-Rings konzentrierten sich die realisierten Wohnungen insbesondere auf den Bereich des Charitéviertels (Heidestraße, Nordbahnhof), den Planungsraum Alt-Treptow sowie die City Ost um das Heinrich-Heine-Viertel. Außerhalb des S-Bahn-Rings verzeichneten Planungsräume in Pankow, Treptow-Köpenick und Lichtenberg die höchsten Fertigstellungszahlen. In den westlichen Bereichen der Stadt waren solche kleinteiligen Schwerpunkte hingegen praktisch gar nicht erkennbar. Eine Ausnahme bildeten die Planungsräume Mertensstraße und Haveleck (Spandau), in denen im Durchschnitt über 100 Wohnungen jährlich neu errichtet wurden. Vielfach wurden hier jedoch flächendeckend unter 20 fertiggestellte Wohnungen je Planungsraum erfasst.

Abb. 49: Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen im Jahr auf Ebene der Planungsräume 2017 bis 2021



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

4.4 Geförderter Mietwohnungsbau

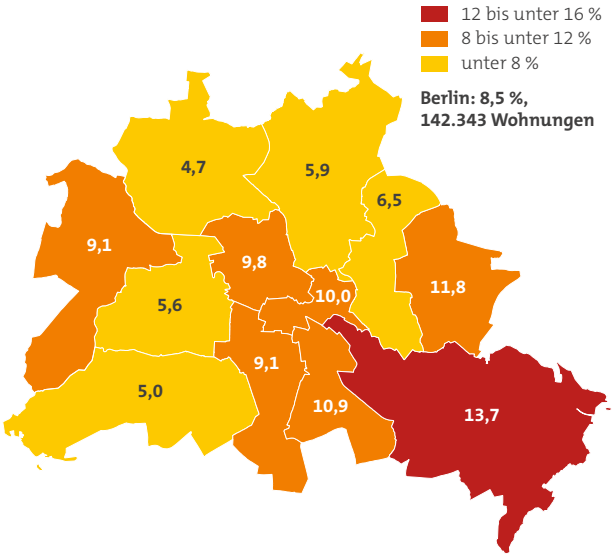
4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand

Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung für untere Einkommensklassen stellen Wohnungen dar, die Mietpreis- sowie Belegungsbindungen unterliegen und Mieter:innen mit einem Wohnberechtigungsschein vorbehalten sind. Die Errichtung oder Modernisierung der entsprechenden Wohnungen wurden im Gegenzug durch das Land Berlin gefördert.

Weiterhin starker Rückgang des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestands

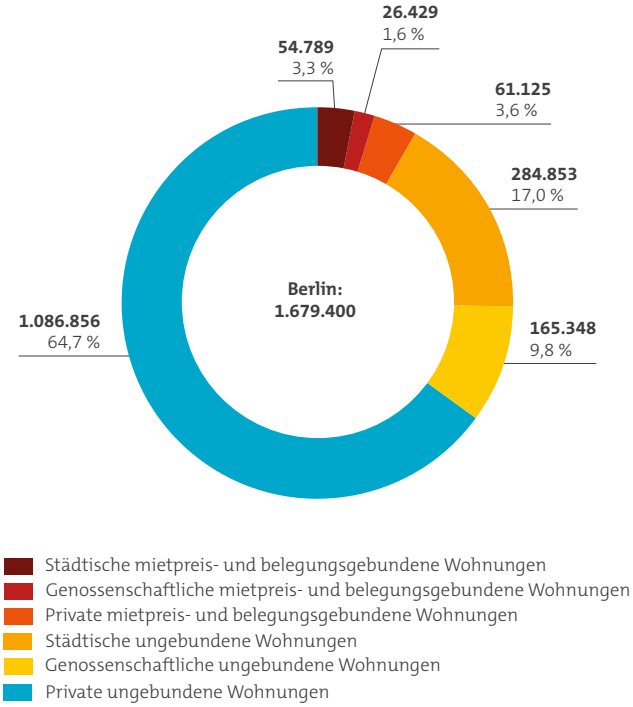
2021 belief sich der Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf insgesamt 142.343 Wohnungen innerhalb Berlins, was einem Anteil von 8,5 % am gesamten Mietwohnungsbestand entsprach. Im Vergleich zum Vorjahr ging die Anzahl der Wohnungen dieses Marktsegments somit deutlich zurück, 2020 unterlagen noch knapp 38.000 Wohnungen mehr entsprechenden Bindungen (10,8 %). Der höchste Wert wurde mit 13,7 % in Treptow-Köpenick registriert, in den übrigen Bezirken lag der Anteil an den mietpreis- und belebungsgebundenen Wohnungen bei unter 12 %. Die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf verzeichneten Anteile zwischen 8 und 12 %. Unter 8 % wurden in Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Lichtenberg und Reinickendorf dokumentiert. Die geringsten Anteile mit unter 5 % wurden in Steglitz-Zehlendorf (5 %) und Reinickendorf (4,7 %) konstatiert.

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



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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

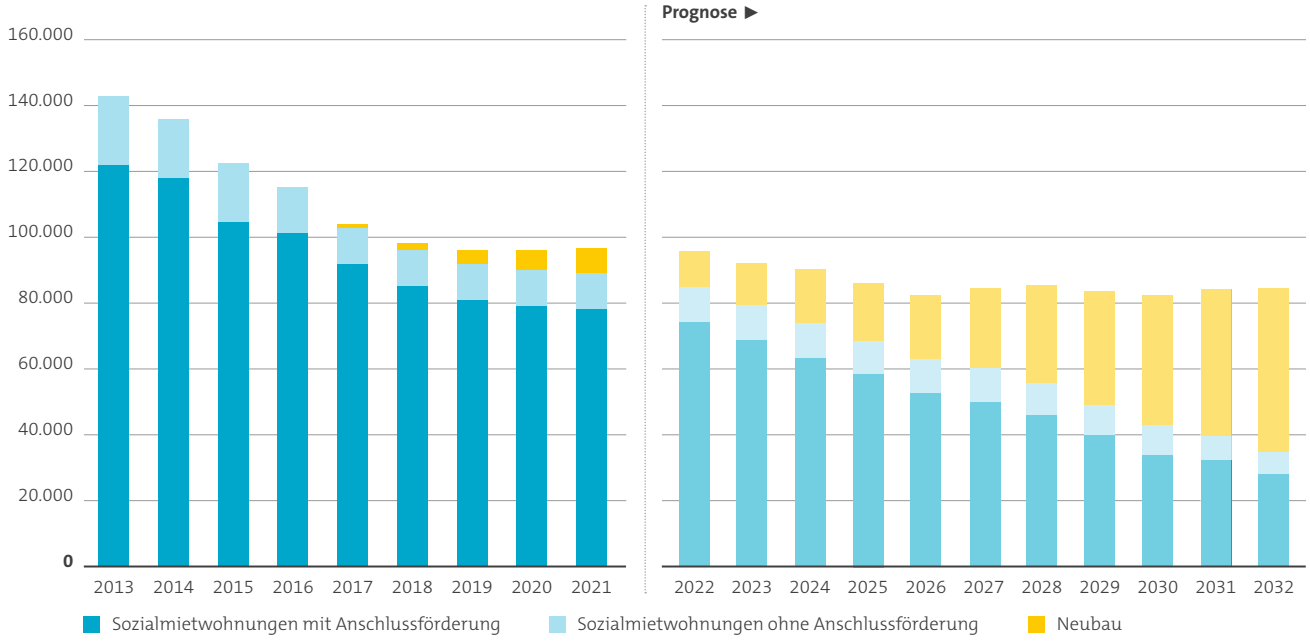


Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Rund 142.300 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Berlin

Die detaillierte Analyse des Mietwohnungsbestandes nach Eigentümer:innen gibt Aufschluss über die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Berlin. Die 8,5 % bzw. 142.343 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen waren mit 42,9 % bzw. 61.125 Wohnungen vor allem in privater Hand, gefolgt von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, welche über 54.789 geförderte Wohnungen verfügten (38,5 %). Im Vergleich zum Vorjahr sind bei Letzteren rund 35.000 Wohnungen aus der Belegungsbindung gefallen, die in den 1990er Jahren aufgrund einer Ermächtigung aus dem Altschuldenhilfegesetz festgelegt wurden. Die übrigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen waren im Bestand der Genossenschaften zu finden. Ungebundene Wohnungen dominierten weiterhin die Bestände, unabhängig von den Eigentümer:innen. Mit 1.086.856 Wohnungen umfasste der Bestand der Privaten die meisten ungebundenen Wohnungen (64,7 %). Weitere 17 % waren den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zuzuordnen, während jede zehnte ungebundene Wohnung genossenschaftlich verwaltet wurde. Insgesamt waren über zwei Drittel des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes in privater Hand, während rund ein Fünftel den städtischen Gesellschaften gehörte. Etwas mehr als jede zehnte Wohnung lag im Bestand der Genossenschaften.

Abb. 52: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2013 bis 2032
Anzahl der Wohnungen



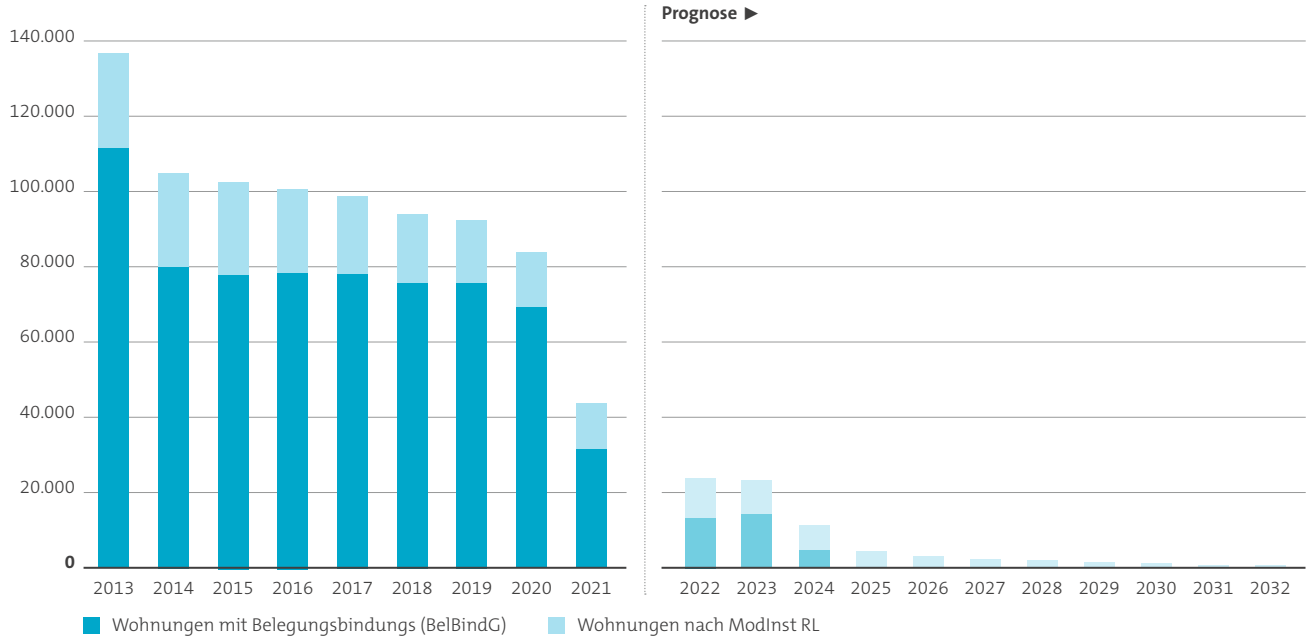
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abbau geförderter Wohnungen nach BelBindG

Im Rahmen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) wird die Errichtung von geförderten und folglich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen mithilfe öffentlicher Mittel unterstützt. Der Bestand reduziert sich mit der Zeit automatisch, da die Bindungen befristet angesetzt werden. Dem kann durch den Neubau von geförderten Wohnungen oder andere Formen der Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen entgegengewirkt werden. 2021 lag der geförderte Mietwohnungsbestand nach WoBindG und WoFG bei 96.215 Wohnungen, was einem leichten Anstieg um 577 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr entsprach. Der Großteil des aktuellen Bestands entfiel mit 81 % auf geförderte Wohnungen mit Anschlussförderung. Dem leichten Zuwachs im Vorjahresvergleich stand jedoch über die letzten zehn Jahre ein Rückgang um 50.251 Wohnungen gegenüber. Dem stetigen Abschmelzen des geförderten Bestandes wird seit 2014 der vermehrte Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entgegengesetzt. Seit 2014 erfolgt die Realisierung auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Förderprogramm des **IBB Wohnungsneubaufonds**. Laut aktueller Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sollen bis 2032 rund 49.400 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen.

1996 wurden auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes und im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) in den östlichen Berliner Bezirken Mietwohnungen zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Aufgrund von Verkäufen und Rückübertragungen verringerte sich der Bestand zwischen 2008 und 2013 von 125.000 auf circa 112.000 Wohnungen. Um diesem drastischen Abschmelzen entgegenzuwirken, wurden zahlreiche neue Kooperationen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften geschlossen, um Mietpreis- und Belegungsbindungen über das Jahr 2013 hinaus zu verlängern. Hierdurch konnte der Abbau der Bindungen zwischen 2013 und 2020 ausgebremst werden. Dies änderte sich jedoch 2021 mit dem Auslaufen der Bindungen von rund 36.700 Wohnungen. Folglich lag der geförderte Bestand auf Grundlage des BelBindG 2021 nur noch bei 33.246 geförderten Wohnungen. Der vollständige Abbau wird gegenwärtig 2025 erwartet. Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Gesellschaften sollen diese Entwicklung ausbremsen. Aktuell wird hier eine 63%ige Wiedervermietungsquote für WBS-Haushalte ausgewiesen. Zusätzlich zum BelBindG konnten Wohnungen auch auf Grundlage von Modernisierungen und Instandhaltungen (ModInst-Richtlinie) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. 2021 lag der Bestand bei 12.882 geförderten Wohnungen. Auch hier wird in den kommenden Jahren ein drastischer Abbau der Bindungen erwartet.

Abb. 53: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und ModInst RL) 2013 bis 2032
Anzahl der Wohnungen

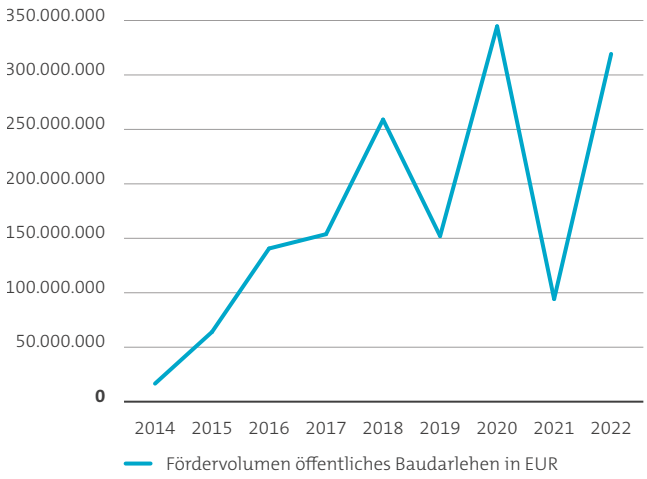


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau

Seit 2014 wird der Neubau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten durch das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds gefördert. Damit soll vor allem das Wohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte nachhaltig verbessert werden.

Abb. 54: Bewilligungsvolumen öffentliches Baudarlehen nach Wohnungsbauprogrammjahr



Quelle: Investitionsbank Berlin

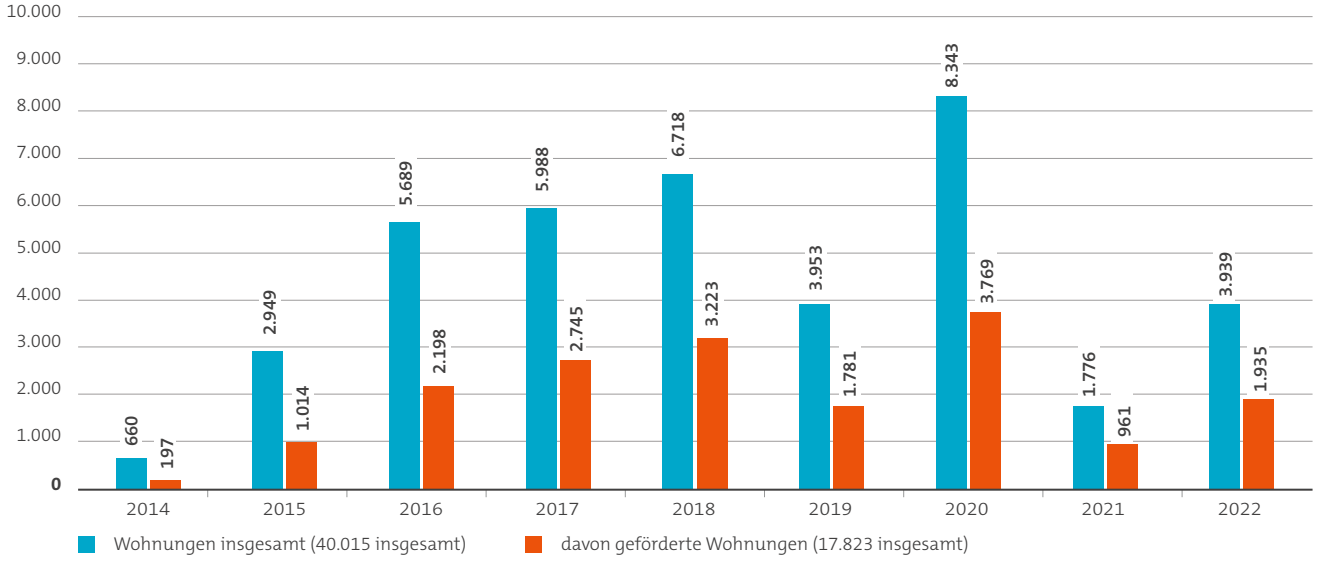
Fördervolumen nimmt zu

Seit dem Beginn der Neubauförderung ist die vom Land Berlin bereitgestellte Förderung von maximal 1.200 EUR/m² in 2014 auf bis zu 3.550 EUR/m² in 2022 stetig angestiegen. Mit der Veröffentlichung der neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2022) am 30.09.2022 stehen dem Land Berlin jeweils 739 Mio. EUR Bewilligungsvolumen für die Jahre 2022 und 2023 zur Verfügung. In den Jahren 2019 und 2022 wurden neue Förderrichtlinien erlassen. So wurden die Förderbedingungen an die Marktentwicklungen angepasst und für die Antragstellenden die Spielräume für einen tragfähigen Sozialmietwohnungsbau erhöht. Mit den neuen Richtlinien nahm das Fördervolumen in den Jahren 2020 und 2022 wieder deutlich gegenüber den Vorjahren zu. Insgesamt wurde von 2014 bis einschließlich 2022 ein Fördervolumen von rund 1.539 Mio. EUR für öffentliche Baudarlehen bewilligt.

2023 sollen 5.000 Wohnungen gefördert werden

Von 2014 bis 2018 stieg die Anzahl der jährlichen Bewilligungen für geförderte Mietwohnungen stetig von 197 auf 3.223 Wohnungen an. Die Jahre 2019 und 2021, bzw. auch ein Großteil des Jahres 2022, waren hingegen von kurzzeitigen Rückgängen der Bewilligungen gekennzeichnet. Dies ist auf die Überarbeitung der Förderungsbestimmungen zurückzuführen. Mit Inkrafttreten der neuen WFB 2022, die deutlich verbesserte Konditionen und eine Erhöhung der Baudarlehen enthält, sollen im Jahr 2023 wieder 5.000 Wohnungen gefördert werden, hierbei sind die Förderungsbestimmungen wegen der Befristung der WFB 2022 bis zum 30.09.2023 fortzuschreiben. Um die soziale Nachbarschaft in Wohnquartieren und

Abb. 55: Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014 bis 2022
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Investitionsbank Berlin

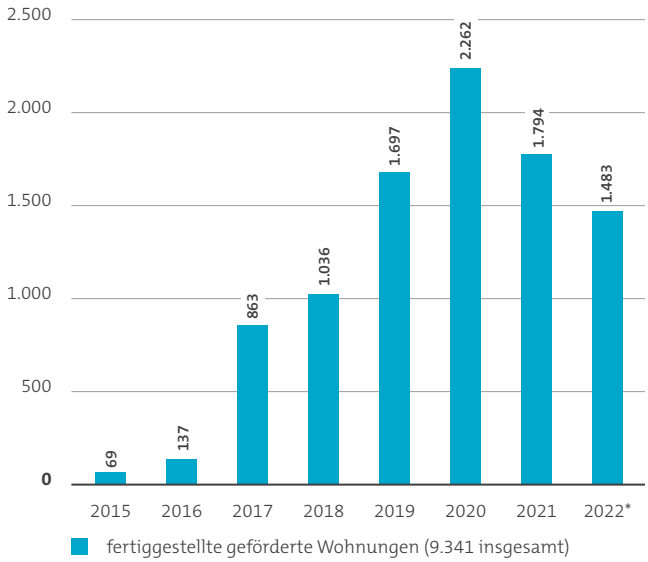
die soziale Mischung zu stärken und zu erhalten, wird nur ein Teil der Neubauwohnungen durch den IBB Wohnungsneubaufonds gefördert und mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Ein anderer Teil der Wohnungen ist oftmals frei finanziert. Im Betrachtungszeitraum haben sich dabei die Vorgaben für die Anteile von geförderten und frei vermietbaren Wohnungen verändert. Die Gesamtzahl der frei finanzierten Wohnungen bildet jedoch den Rahmen für die Einbettung der geförderten Einheiten. Seit Einstieg in die soziale Neubauförderung wurden von 2014 bis 2022 insgesamt 17.823 geförderte Wohnungen bewilligt. Im Zusammenhang mit diesen sollen insgesamt 40.015 Wohnungen bzw. 22.192 frei finanzierte Wohnungen entstehen.

Der überwiegende Anteil der geförderten Wohnungen entfiel dabei auf die landeseigenen Wohnungsgesellschaften (86,2 %). Weitere 12,6 % der geförderten Wohnungen wurden durch private Investor:innen beantragt. Genossenschaften und weitere gemeinwohlorientierte Eigentümer:innen spielten mit knapp über 1 % nahezu keine Rolle.

Fast 10.000 geförderte Neubauwohnungen fertiggestellt

Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2022 wurden insgesamt 17.823 geförderte Wohnungen bewilligt. Bis Ende 2022 wurden hiervon 9.341 fertiggestellt. Die jeweiligen Daten bilden den Stand des 4. Quartals 2022 ab. Vereinzelt kann es auch im Nachhinein zu Korrekturen in zurückliegenden Bewilligungsjahren kommen. Dies ist beispielsweise durch Nachbewilligungen oder Umstrukturierungen bei den einzelnen Bauprojekten zu erklären, welche auch für zurückliegende, bereits bewilligte Wohneinheiten und Jahre korrigiert werden.

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

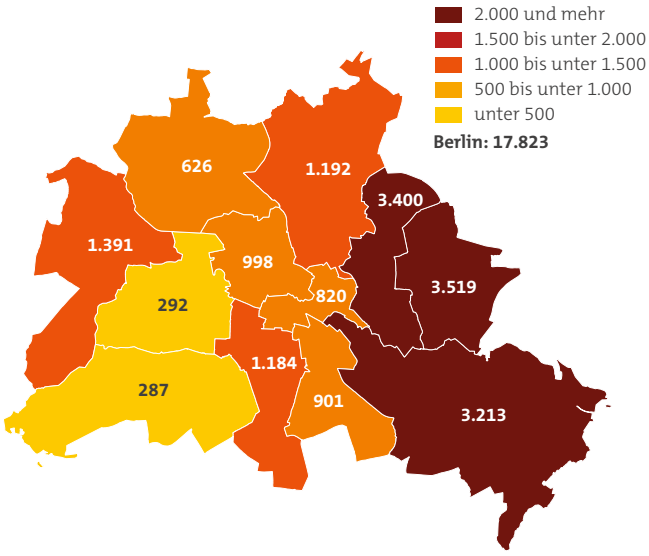


Anmerkung: Rückwirkende Korrekturen, beispielsweise aufgrund von Nachmeldungen, im Vergleich zum Vorjahr sind möglich. * Vorläufig.
Quelle: Investitionsbank Berlin

Im Rahmen der Neubauförderung sind unterschiedliche anfängliche Miethöhen möglich. Ab 2015 wurden in einem zweiten Fördermodell erweiterte Einkommensgrenzen eingeführt, sodass grundsätzlich anfängliche Miethöhen ab 6,50 und 8,00 EUR/m² möglich waren. Diese wurden mit Anpassung der Förderungsbestimmungen zwischenzeitlich auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. seit

2022 auf 6,60 bis 7,00 EUR/m² für die Einkommensgrenze 140 % (als Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes) angehoben. Rund 84 % der bisher bewilligten Wohnungen im IBB Wohnungsneubaufonds sind diesem 1. Fördermodell mit der geringeren Miethöhe zuzurechnen. Im 2. Fördermodell sind mit einer erweiterten Einkommensgrenze von bis zu 180 % höhere Mieten zu 8,00 EUR/m², seit 2019 auch 8,20 EUR/m², möglich. Im Jahr 2022 wurde diese Einkommensgrenze auf maximal 9,00 EUR/m² angehoben. Insgesamt sind 16 % der geförderten Wohnungen in diesem 2. Fördermodell bewilligt worden.

Abb. 57: Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014 bis 2022



Quelle: Investitionsbank Berlin

Auf Ebene der Bezirke lagen die Schwerpunkte des Neubaus von geförderten Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick mit jeweils über 3.000 bewilligten Wohnungen. Rund 57 % der geförderten Wohnungen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2022 wurden in diesen drei Bezirken bewilligt. In Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf wurden mit insgesamt rund 1.200 Wohnungen die wenigsten geförderten Wohnungen bewilligt.

Sie möchten mehr über den IBB Wohnungsneubaufonds erfahren?

Informieren Sie sich hier:
www.ibb.de/wohnungsneubaufonds

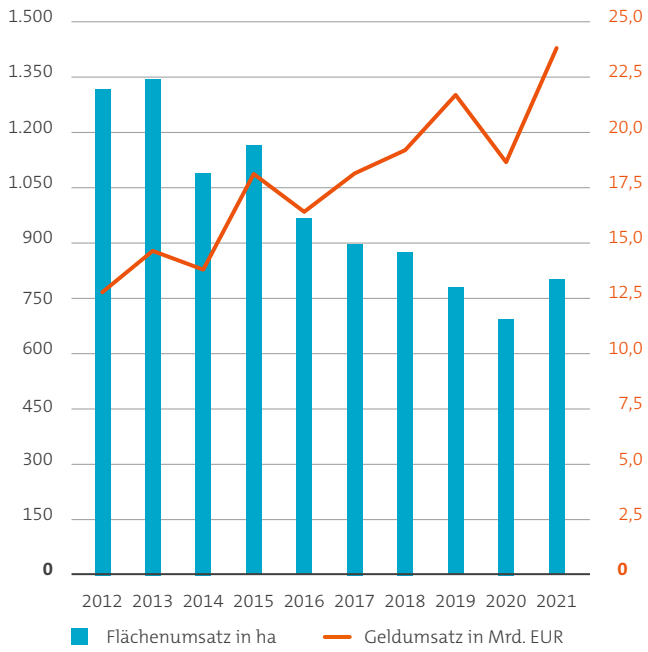
4.5 Entwicklung der Grundstückswerte

Der Berliner Wohnungsmarkt wird ebenfalls durch die Entwicklungen am Grundstücksmarkt beeinflusst. Im Folgenden werden daher zentrale Daten dargestellt und analysiert. Die Grundlage bilden Daten des Gutachterausschusses Berlin, welcher die Kaufpreissammlung führt (§ 195 BauGB) und auf dieser Grundlage Bodenrichtwerte berechnet (§ 196 BauGB). Hinzu kommen Informationen über die Anzahl der Kauffälle und das allgemeine Marktgeschehen.

Flächen- und Geldumsatz nimmt 2021 zu

Wichtige Hinweise über die Situation am Berliner Grundstücksmarkt liefert das Verhältnis zwischen Flächen- und Geldumsatz. Mit Blick auf den Geldumsatz zeigt sich, dass dieser in den vergangenen zehn Jahren mit leichten Schwankungen stetig gestiegen ist. Wurden 2012 noch 12,8 Mrd. EUR umgesetzt, so waren es 2021 rund 23,9 Mrd. EUR – ein Plus von 87 %. In der langjährigen Betrachtung wird zudem deutlich, dass der dynamische Anstieg 2019 und der rapide Rückgang 2020 nur Ausnahmen darstellten, welche möglicherweise mit den anhaltenden wohnungspolitischen Veränderungen, aber auch der globalen Corona-Pandemie zusammenhingen. Im Vergleich zu 2020 (18,7 Mrd. EUR) stieg der Geldumsatz 2021 wieder um 28 % bzw. 5,2 Mrd. EUR an.

Abb. 58: Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012 bis 2021



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Im Gegensatz zum Geldumsatz war der Flächenumsatz in den zurückliegenden zehn Jahren überwiegend durch einen stetigen Rückgang gekennzeichnet, welcher 2021 erstmals wieder unterbrochen wurde. Der Flächenumsatz 2021 betrug 803 ha, was einem Anstieg um 108 ha bzw. 16 % gegenüber 2020 entsprach. Folglich wurde das Niveau von 2019 leicht übertroffen, womit jedoch weiterhin der drittniedrigste Wert im Betrachtungszeitraum erfasst wurde. Im Vergleich zum Spitzenwert von 1.349 ha im Jahr 2013 hat sich der Flächenumsatz um rund 39 % reduziert.

Das Verhältnis der beiden Indikatoren verdeutlicht die dynamischen Entwicklungen am Grundstücksmarkt. Wurden 2012 noch rund 9,7 Mio. EUR je ha umgesetzt, waren es 2021 bereits 29,7 Mio. EUR – eine Verdreifachung des ursprünglichen Umsatzes. Der sinkende Flächenumsatz weist auf eine zunehmende Verknappung des Angebots hin, dies belegt auch die sinkende Zahl an Kauffällen. 2012 wurden noch 33.581 Kaufurkunden registriert, 2021 waren es nur noch 27.646 (–18 %). Auch hier zeigte sich 2020 ein temporärer Rückgang auf rund 24.200 Urkunden als vermutlich coronabedingte Ausnahme. Werden die Kauffälle und der Flächenumsatz ins Verhältnis gesetzt, zeigte sich zudem, dass auch die Fläche je Kauffall rückläufig war – von 393 auf 290 m² je Kaufurkunde. Trotz reduzierter Fläche stiegen also die Geldumsätze.

Weiterer Anstieg des Bodenrichtwertes in allen Teilsegmenten 2021

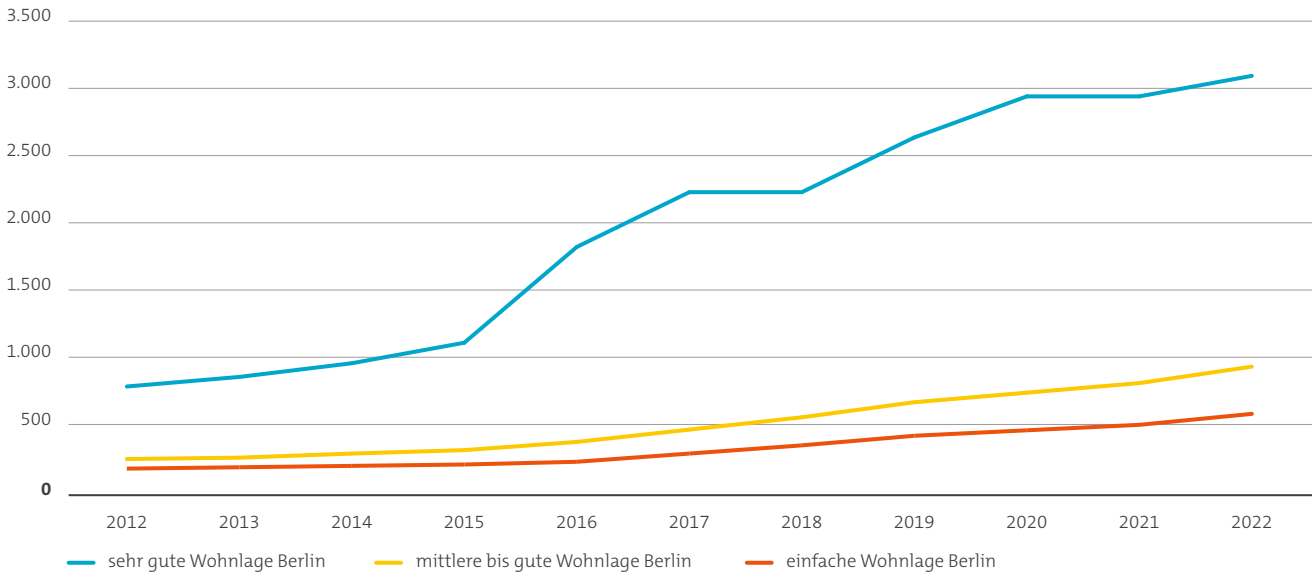
Ebenfalls von Bedeutung für die Analyse des Grundstücksmarktes ist der Bodenrichtwert. Dieser wird durch den Gutachterausschuss für bestimmte Wohnlagen und Geschossflächenzahlen auf Grundlage des Baugesetzbuches berechnet. Der Bodenrichtwert ist ein Anhaltspunkt zur Einschätzung des Grundstückswertes, indem er einen Durchschnittspreis für ein Grundstück in einer bestimmten Richtwertzone angibt. Er basiert einerseits auf den in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufverträgen und andererseits auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses aus u. a. aktuellen Angeboten oder laufenden Vertragsverhandlungen. Die Höhe des Preisniveaus dieser Bodenrichtwerte in unterschiedlichen Wohnlagen gibt somit Auskunft über die allgemeine Angebotssituation und mögliche Marktanspannungen. Unterschieden wird hierbei nach sehr guten, guten bis mittleren und einfachen Wohnlagen.

Der Bodenrichtwert wird jeweils für eine bestimmte Geschossflächenzahl ermittelt. Diese gibt die mögliche Geschossgesamtfläche bei einer bestimmten Grundstücksgröße an. Im Folgenden werden die Preisniveaus der Bodenrichtwerte bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Dies bedeutet, dass 60 % der Grundstücksfläche, auf alle Geschosse gerechnet, bebaut werden dürfen. Hierunter wird Bauland in offener Bauweise in Einfamilienhausgebieten erfasst.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 stieg das Preisniveau in allen Wohnlagen deutlich an. Insbesondere die sehr guten Wohnlagen verzeichneten einen massiven Zuwachs von 780 EUR/m² (2012) auf 3.050 EUR/m² (2021). Dies entspricht einer Vervierfachung (+2.270 EUR/m²). Außerdem zeigt sich, dass die Preise insbesondere seit 2015 rasant gestiegen sind. Im Vergleich hierzu erhöhten sich die Preisniveaus für einfache, mittlere und gute Wohnlagen deutlich weniger dynamisch. Die Preisniveaus für mittlere und gute Wohnlagen entwickelten sich nahezu identisch und erhöhten sich um mehr als das Dreifache, von 2012 bis 2021 auf 920 bzw. 930 EUR/m² (+670 bzw. 680 EUR/m²). Am wenigsten veränderten sich die Preise in einfachen Wohnlagen. Hier stiegen sie in zehn Jahren von 180 auf 580 EUR/m² an, was einer Verdreifachung entsprach. Es wird somit deutlich, dass in Berlin heute weitaus mehr Geld für ein Grundstück investiert werden muss als noch vor zehn Jahren.

Abb. 59: Entwicklung des Preisniveaus für Bauland bei einer Geschossflächenzahl* bis 0,6

Angaben in EUR/m²



Anmerkung: Der Feststellungszeitpunkt bezieht sich jeweils auf den 01.01. eines Jahres. * Siehe Glossar.
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Wohnungsangebot

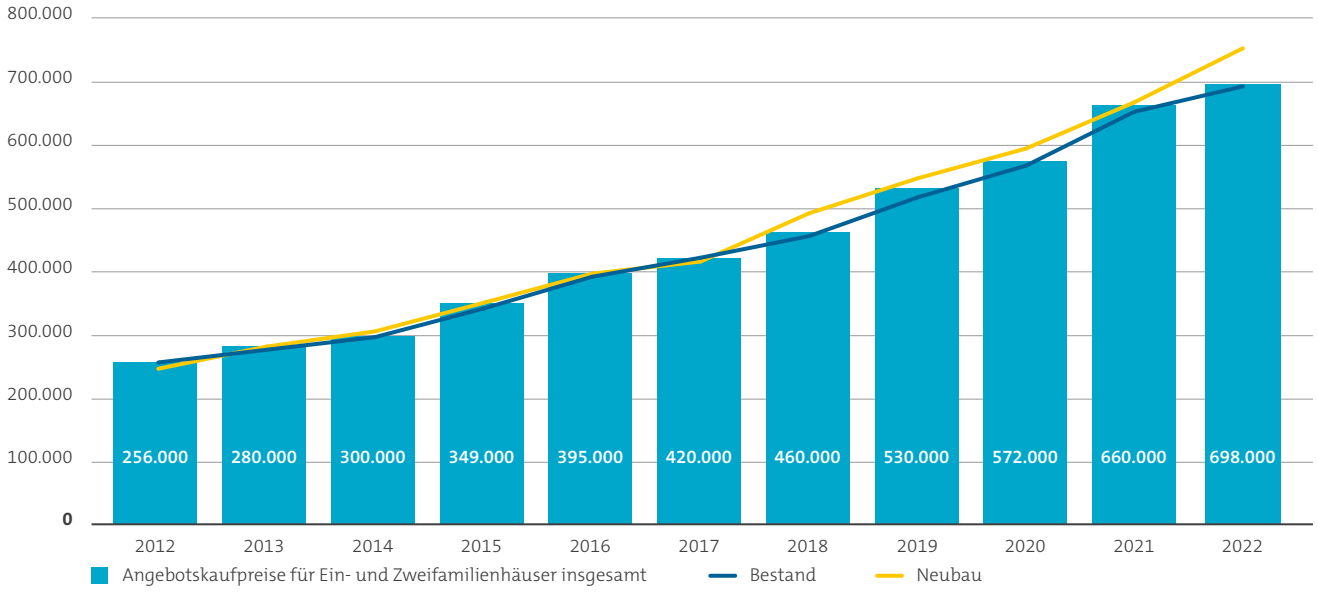
4.6 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten

Die aktuelle Preislage und -struktur ist ein wesentlicher Bestandteil der Analyse des Berliner Wohnungsmarktes. Ausgewertet werden die Angebotsdaten für drei Marktsegmente: Angebotskaufpreise, unterteilt nach Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Angebotsmieten. Im Teilsegment der Mietwohnungen dienen die Angebotsmietpreise zur Analyse der aktuellen Marktdynamik. Ergänzt wird die Begutachtung der Angebotsmieten durch Erkenntnisse des BBU-Marktmonitors und des Mietspiegels. Inserierte Kauf- und Mietpreise sind insbesondere für Haushalte auf aktiver Wohnungssuche relevant, da sie das aktuell öffentlich zugängliche Kauf- und Mietpreisniveau darstellen und somit Aufschluss über künftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes geben. Somit werden die Konditionen des Marktes zum Zeitpunkt eines Wohnungswechsels hiermit annäherungsweise erfasst. Bestehende Mietverhältnisse, die den größeren Anteil des Preisgefüges auf dem Wohnungsmarkt darstellen, fließen nicht in die Betrachtung mit ein, da hierfür eine breite Datengrundlage fehlt. Eine Annäherung ist mittels des Mietspiegels möglich, der im aktuellen Bericht in **Kapitel 4.7** thematisiert wird.

Die Datengrundlage der Analyse bilden die Angebotsdaten der VALUE Marktdatenbank, welche bereits seit 2019 für den IBB Wohnungsmarktbericht verwendet werden. Der Marktdatenbank liegt eine umfangreiche Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus mehr als 100 Quellen (z. B. ImmobilienScout24 und eBay-Kleinanzeigen) zugrunde. Mittels einer intensiven Datenbereinigung werden u. a. preisverzerrende Angebote (Extremwerte) eliminiert, sodass diese nicht in die Auswertung einfließen. Durch eine Dublettenprüfung wird sichergestellt, dass Inserate, welche auf mehreren Plattformen gelistet sind, nur einmal erfasst werden. Nicht enthalten sind zudem Inserate mit Zeitmietverträgen („Wohnen auf Zeit"), WGs und möbliertes Wohnen. Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein sind hingegen enthalten.

Für das Jahr 2022 gingen rund 53.670 Inserate für Berlin und 35.500 für das Berliner Umland in die Analyse ein. Der Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 ermöglicht die Darstellung langfristiger Entwicklungen sowie die frühzeitige Erfassung potenzieller Trendwechsel. Die Analyse der Kauf- und Mietpreise basiert auf den jeweiligen Medianen. Dieser gliedert als Mittelwert einer Grundgesamtheit die Inserate in zwei gleich große Teilgesamtheiten. Der Median ist somit der Bezugspunkt für die Durchführung verschiedener Auswertungen und Darstellungen. Die Einteilung der Daten nach Neubau und Bestand ermöglicht eine weitere Differenzierung der Analyse. Dem Teilsegment Neubau werden dabei sämtliche Objekte zugeordnet, die im Betrachtungsjahr oder im vorherigen Jahr fertiggestellt wurden. Als Neubau gelten im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 entsprechend die Fertigstellungen der Jahre 2021 und 2022. Aufgrund enger Verflechtungen Berlins mit den brandenburgischen Nachbarregionen werden die Darstellungen der Angebotsdaten um die Berliner Umlandgemeinden ergänzt. Die Dynamiken des Wohnungsmarktes lassen sich somit über die Stadtgrenzen hinaus verfolgen.

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

4.6.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2022: 698.000 EUR (Median in Berlin) – Angebotspreise im Neubau liegen deutlich über Bestandspreisen

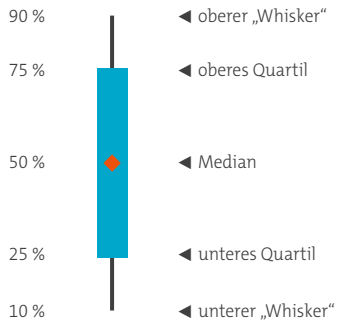
Berlin ist primär eine Stadt der Mieter:innen. Eigenheime spielen jedoch in bestimmten Stadtbereichen eine wichtige Rolle. So finden sich überwiegend in den Randbezirken große zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiete, die teilweise zu den größten in Europa zählen.

Seit 2012 steigen die Angebotskaufpreise dynamisch an, die größte absolute Zunahme im Vergleich zum Vorjahr wurde im Jahr 2021 verzeichnet (rund +88.000 EUR). Auch 2022 zeigte sich ein weiterer deutlicher Anstieg der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. So kostete ein solches Eigenheim in Berlin im Mittel rund 698.000 EUR. Dies entspricht einem Wachstum von 6 % im Vergleich zum Vorjahr bzw. einem Anstieg um rund 38.000 EUR. Für den Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 ergab sich eine Preiszunahme um 172 % (Basis: Median 2012). Dementsprechend mussten Käufer:innen im Jahr 2022 im Mittel circa 442.000 EUR mehr für den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses einplanen als noch 2012.

Die Analyse der Angebotskaufpreise in den Teilsegmenten Neubau und Bestand zeigt von 2012 bis 2017 eine nahezu identische Entwicklung. Seit 2018 waren die Werte im Bestand deutlich niedriger. Im Jahr 2022 setzten sich die Kaufpreise für Neubauten nochmals deutlich ab. Für Neubauten wurde 2022 ein mittlerer Angebotskaufpreis von 754.950 EUR erfasst, 85.050 EUR mehr als noch im Vorjahr (+13 %). Innerhalb des elfjährigen Betrachtungszeitraums stiegen die Neubaupreise mit 504.890 EUR um das Dreifache (+201 %). Bestandsobjekte wurden 2022 im Mittel für etwa 695.000 EUR angeboten, 40.000 EUR bzw. 6 % mehr als noch im Vorjahr. Seit 2012 stiegen die mittleren Kaufpreise gebrauchter Eigenheime um rund 435.000 EUR (+167 %).

Info: Boxplot-Schema

Das „Boxplot-Schema“ ist ein geeignetes Format, um die Verteilung von Angebotspreisen und -mieten darzustellen. Das Boxplot-Schema umfasst die mittleren 50 % der angebotenen Objekte und wird durch die Quartilwerte 25 und 75 % begrenzt. Damit bleiben die teuersten und preiswertesten 25 % der Fälle außen vor. Der Mittelwert (Median) ist im Boxplot-Schema gekennzeichnet. Die Lage des Mittelwertes vermittelt einen Eindruck über die Streuung der untersuchten Werte. Die Länge der Whisker – also der senkrechten „Antennen“ an der Box – endet unten bei der 10 %-Grenze und oben bei der 90 %-Grenze. Innerhalb dieser Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte wie extreme Ausreißer werden nicht im Boxplot-Schema dargestellt.

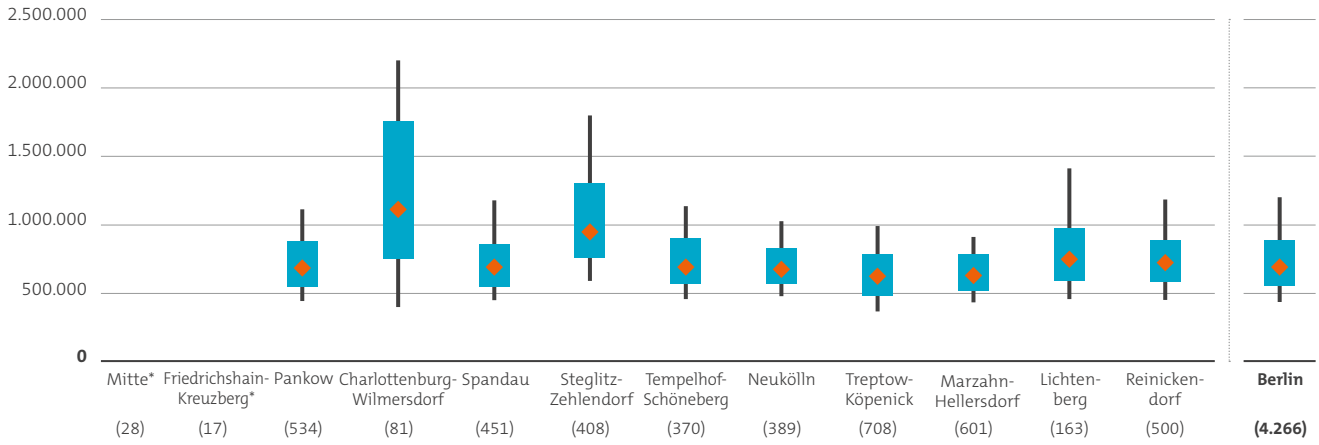


Kaufpreis für Eigenheime in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf weiterhin am höchsten

Die unterschiedliche räumliche Bedeutung des Eigenheimsegments erfordert die Aufschlüsselung der Angebotsdaten nach Bezirken. Geringe Fallzahlen von Angeboten in den Innenstadtbezirken zeigen, dass das Eigenheimsegment innerhalb des S-Bahn-Rings kaum eine Rolle spielt. In Friedrichshain-Kreuzberg standen im Jahr 2022 lediglich 17 Angebote zur Verfügung, in Mitte waren es 28. Aufgrund der geringen Fallzahl werden diese Ergebnisse in der Grafik nicht abgebildet, sie sind nicht repräsentativ. Hohe Fallzahlen wurden im Randbezirk Treptow-Köpenick mit über 700 Angeboten registriert.

Der Median der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2022 bei 698.000 EUR. Die Berliner Bezirke zeigten mitunter deutliche Abweichungen. Wie in den Vorjahren wurde der höchste Median von 1.110.000 EUR in Charlottenburg-Wilmersdorf erfasst, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit 950.000 EUR. Diese hohen Angebotskaufpreise begründen sich in der Bebauungsstruktur der beiden Bezirke mit Villen und großen Wohnflächen sowie dem geringen Angebot der verfügbaren Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf. Ein weiterer preisbestimmender Faktor ist auch die Anbindung und Nähe zur Innenstadt. Die geringsten mittleren Angebotskaufpreise Berlins wurden in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick konstatiert, diese lagen bei 629.000 und 623.750 EUR. Leicht unter dem Berliner Median lagen auch die mittleren Angebotskaufpreise der Bezirke Neukölln und Pankow. Die mittleren Angebotskaufpreise der übrigen Bezirke verteilten sich zwischen 698.000 und 725.000 EUR.

Abb. 61: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2022
Angebotspreis in EUR



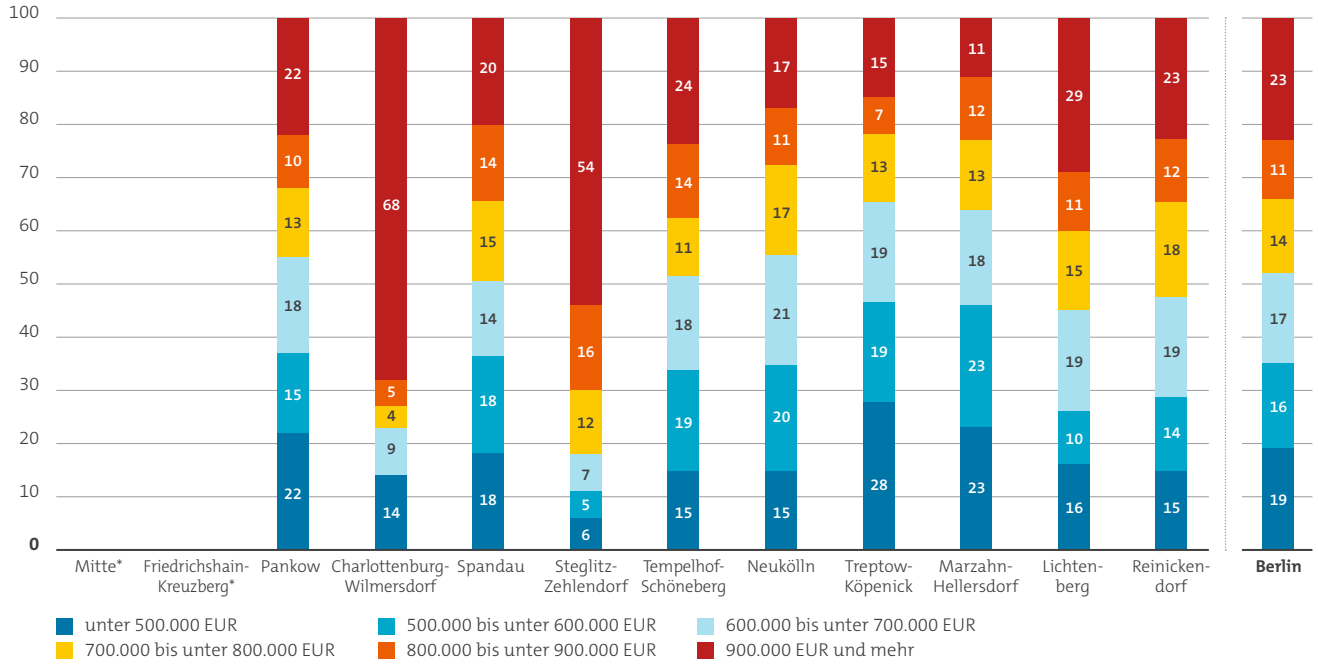
Anmerkung: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins. * Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Weitere Erkenntnisse zur Preisstruktur liefert neben dem Medianwert auch die Verteilung der mittleren 50 % der Angebote. Hierzu werden die günstigsten und teuersten 25 % der Angebote in der Betrachtung ausgeblendet. In der Bundeshauptstadt variierten die mittleren 50 % der Angebotskaufpreise insgesamt zwischen 550.000 und 895.000 EUR (Spannweite: 345.000 EUR).

Auf Ebene der Bezirke wurde mit deutlichem Abstand erneut in Charlottenburg-Wilmersdorf die größte Preisspanne erfasst. Die Variation der mittleren 50 % der Angebotskaufpreise lag zwischen 750.000 und 1.750.00 EUR (Spannweite: 1.000.000 EUR). Steglitz-Zehlendorf folgte an zweiter Stelle mit einer Spannweite von 541.000 EUR. Die geringste Variation zeigte sich in Marzahn-Hellersdorf (Spannweite: 270.000 EUR) sowie in Neukölln (Spannweite: 274.000 EUR), hier lagen die Inserate also preislich enger beieinander.

Abb. 62: Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2022
Anteil der Preisklasse in %



Anmerkung: * Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl; Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Fast ein Viertel der Berliner Eigenheime kostete 2022 mehr als 900.000 EUR

Einen wichtigen Einblick in die Struktur der Angebotskaufpreise bietet die Analyse der Verteilung der Preisklassen nach Bezirken.

In Berlin wurde 2022 rund jedes fünfte angebotene Ein- und Zweifamilienhaus für weniger als 500.000 EUR inseriert. Im Jahr 2020 war es noch fast ein Drittel der Eigenheime. Die niedrigste Preisklasse von unter 500.000 EUR war überdurchschnittlich vertreten in Treptow-Köpenick (28 %), Marzahn-Hellersdorf (23 %) sowie in Pankow (22 %). Die geringste Anzahl an Angeboten dieser Klasse fand sich hingegen in Steglitz-Zehlendorf mit einem Anteil von 6 %. In den übrigen Bezirken variierte der Anteil der niedrigsten Preisklasse zwischen 14 und 18 %.

Berlinweit wurde rund ein Drittel der Eigenheime für 500.000 bis unter 700.000 EUR angeboten. Der höchste Anteil dieser Preisklassen wurde in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Neukölln mit je 41 % erfasst, dicht gefolgt von Treptow-Köpenick mit rund 38 % und Tempelhof-Schöneberg mit rund 37 %. Weniger Bedeutung kam diesen Preisklassen in Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Anteil von circa 9 % und Steglitz-Zehlendorf mit einem Anteil von 12 % zu.

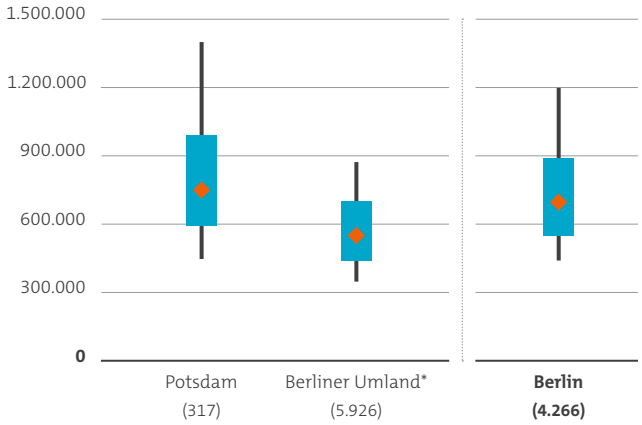
Auch auf die Preisklassen zwischen 700.000 bis unter 900.000 EUR entfielen in Charlottenburg-Wilmersdorf lediglich etwa 9 % der Angebote, in Berlin waren es hingegen 25 %. Den höchsten Anteil in diesen Preisklassen verzeichneten die Bezirke Spandau mit 30 % und Reinickendorf mit 29 %. Rund 23 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin standen für über 900.000 EUR zum Kauf. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf war dieser Anteil nochmals deutlich höher, so fielen in Charlottenburg-Wilmersdorf 68 % der zum Kauf stehenden Eigenheime in diese Kategorie, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf mit in etwa 54 %. Den geringsten Anteil an Angeboten in der teuersten Preisklasse verzeichnete Marzahn-Hellersdorf mit rund 11 %, gefolgt von Treptow-Köpenick (15 %) und Neukölln (17 %).

Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland günstiger als in Berlin

Da zunehmend mehr Berliner:innen die Bundeshauptstadt verlassen und in Umlandgemeinden ziehen, werden auch die dortigen Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewertet. Die Landeshauptstadt Potsdam wird dabei unabhängig von den weiteren Gemeinden im Berliner Umland betrachtet, da die Stadt bereits seit einigen Jahren deutlich höhere Angebotskaufpreise und -mieten aufweist.

Der Median der Stadt Potsdam verzeichnet im Jahr 2022 mit 749.000 EUR einen neuen Höchstwert und liegt damit rund 30.000 EUR über dem Berliner Median für Ein- und Zweifamilienhäuser (698.000 EUR). Der niedrigste Median wurde mit 550.000 EUR im

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



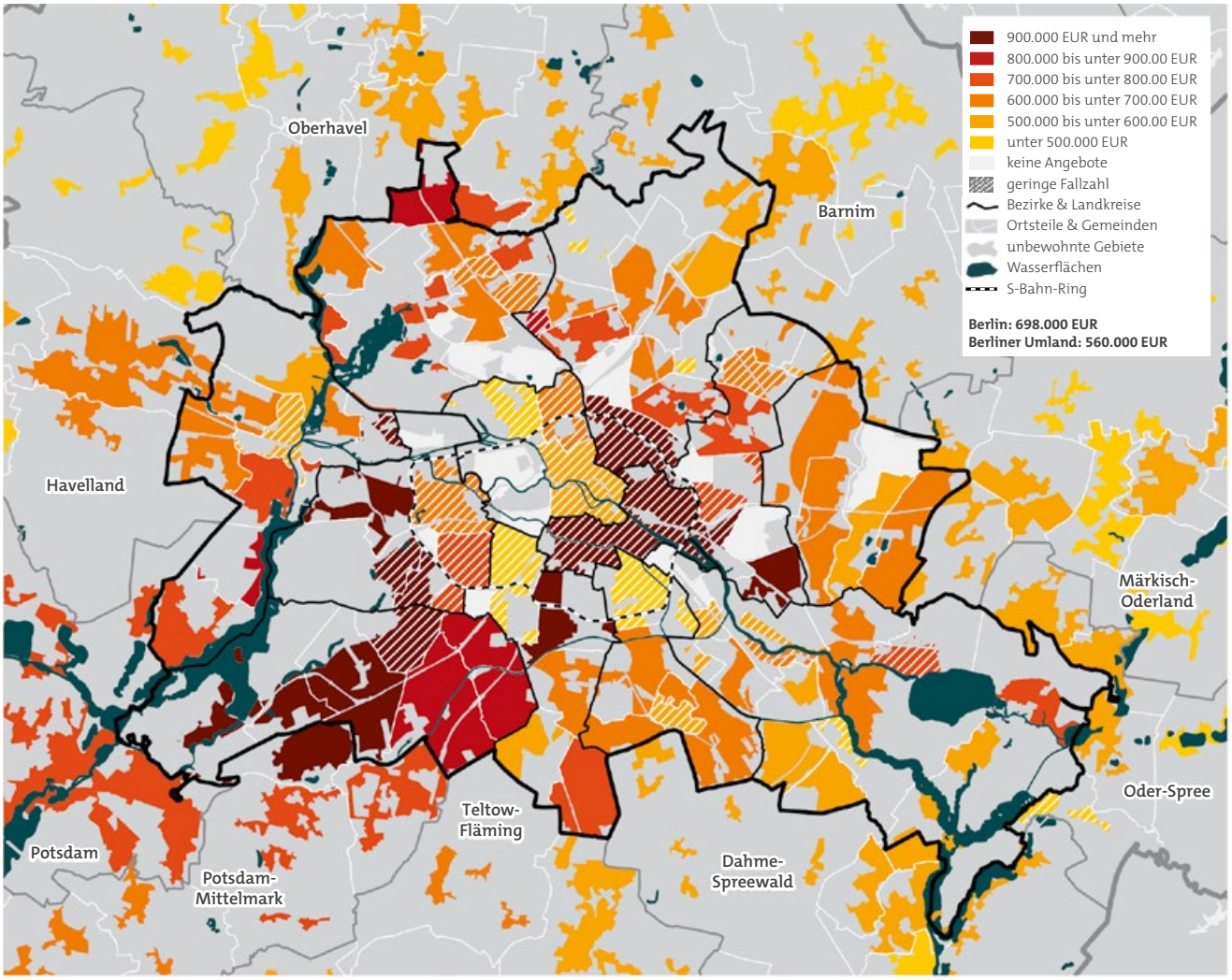
Anmerkung: * Ohne Potsdam; die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Betrachtungsräume an (um Dopplungen bereinigt).
Quellen: VALUE Marktdatenbank;
eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Berliner Umland (ohne Potsdam) erfasst. In der Betrachtung der mittleren 50 % der Angebote zeigte die Stadt Potsdam die höchste Spannweite mit 396.000 EUR. Die geringste Variation der Kaufpreise für Eigenheime wies das Berliner Umland mit 259.000 EUR auf. Die Anzahl der jeweiligen Angebote zeigt die Bedeutung dieses Segmentes für die Region. In Potsdam wurden im Jahr 2022 die wenigsten Angebote inseriert (317). Das Berliner Umland lag mit 5.926 Angeboten deutlich vor Berlin (4.266 Angebote). Im Vergleich zum Vorjahr wurden überall deutlich mehr Angebote inseriert.

Weiterhin hohe Angebotspreise für Eigenheime im Berliner Südwesten

In der räumlichen Darstellung der Angebotskaufpreise in Berlin und den Umlandgemeinden bestätigt sich, dass das Eigenheimsegment in Berlin primär in der äußeren Stadt eine Rolle spielt. Während die anderen Angebotsdaten auf Planungsraumebene ausgewertet werden, bietet sich hier eine Auswertung anhand der größeren Ortsteile an. Dies hat den Vorteil, dass belastbare Fallzahlen auch für Bereiche zur Verfügung stehen, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser wenig vertreten sind. Die höchsten mittleren Angebotskaufpreise von über 900.000 EUR konzentrierten sich 2022 insbesondere auf die südwestlichen Ortsteile Zehlendorf, Schlachtensee und Wannsee. Ein Median von über 900.000 EUR wurde weiterhin im Ortsteil Karlshorst (Lichtenberg) erfasst. Mittlere Kaufpreise zwischen 800.000 und 900.000 EUR wurden in Lichterfelde und Lankwitz (Steglitz-Zehlendorf) sowie in Frohnau (Reinickendorf) registriert. Die vergleichsweise niedrigsten Inserate in Höhe von 500.000 bis 600.000 EUR fanden sich u. a. flächendeckend auf Ortsteilebene in den Bezirken Treptow-Köpenick und Marzahn sowie in den Ortsteilen Karow, Buch (Pankow) und Hakenfelde (Spandau).

Abb. 64: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2022



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

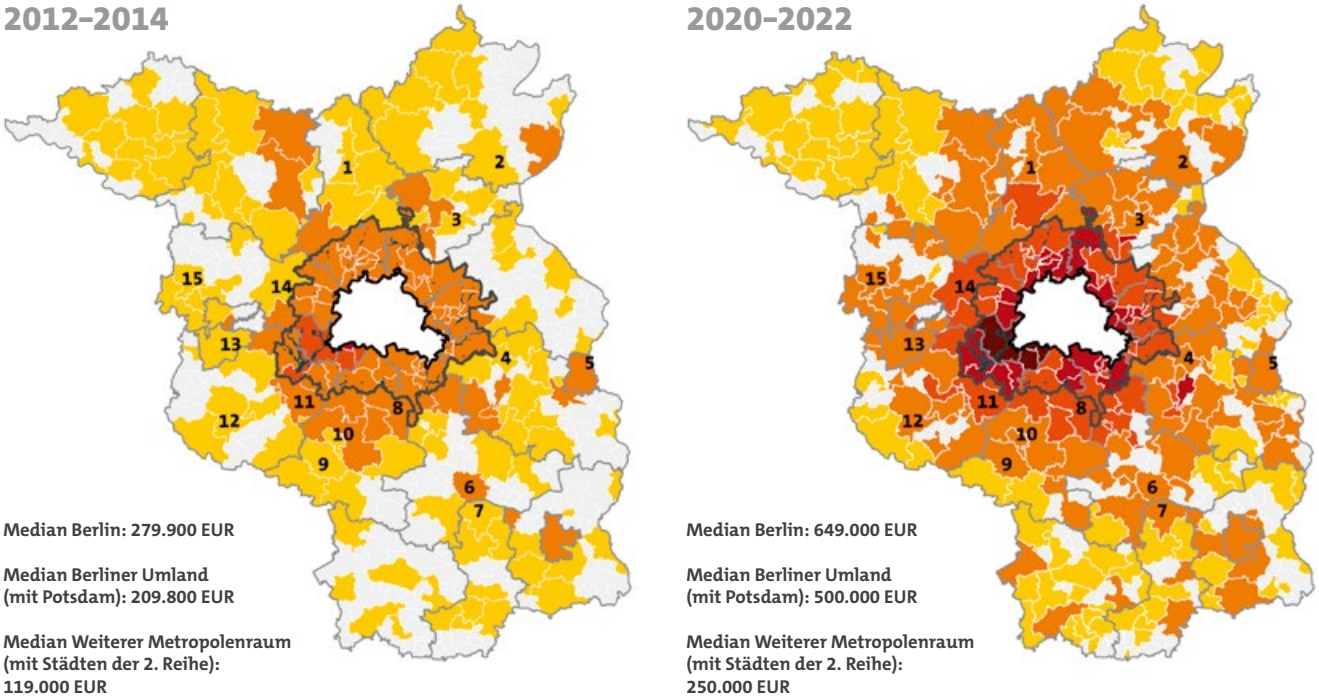
Der Medianwert der Umlandgemeinden lag 2022 bei 560.000 EUR und war somit um 138.000 EUR niedriger als der Berliner Median. Allerdings war auch hier im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um 45.000 EUR bzw. 8 % zu verzeichnen. Die höchsten Kaufpreise wurden erneut im südwestlichen Umland Berlins registriert, in der Landeshauptstadt Potsdam sowie den Gemeinden Kleinmachnow und Teltow (über 900.000 EUR). Geringere Angebotskaufpreise für unter 500.000 EUR fanden sich u. a. in Velten und Bernau im Norden Berlins sowie in Fredersdorf-Vogelsdorf und Rüdersdorf.

Hohe Angebotskaufpreise mit zunehmender Nähe zu Berlin

Aufgrund der räumlichen Nähe des Berliner Wohnungsmarkts zu den Wohnungsmärkten im Land Brandenburg erfolgt ebenfalls eine Betrachtung der Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in den Brandenburger Gemeinden – auch über das Berliner Umland hinaus. Einmalig soll dabei auch ein zeitlicher Vergleich zwischen den Jahren 2012 bis 2014 und 2020 bis 2022 gezogen werden.

Die Berliner Umlandgemeinden wiesen im Mittelwert der Jahre 2012 bis 2014 flächendeckend einen Angebotspreis von 150.000 bis unter 250.000 EUR für Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Allein die südwestlich gelegene Stadt Potsdam und die Gemeinden Teltow, Stahnsdorf und Schwielowsee sowie die nördliche Gemeinde Glienicke/Nordbahn verzeichneten einen Medianwert von 250.000 bis

Abb. 65: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Brandenburger Gemeinden (Median)



450.000 EUR und mehr
350.000 bis unter 450.000 EUR
250.000 bis unter 350.000 EUR
150.000 bis unter 250.000 EUR
unter 150.000 EUR
keine Angebote
Abgrenzung Berliner Umland

Städte der 2. Reihe:

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

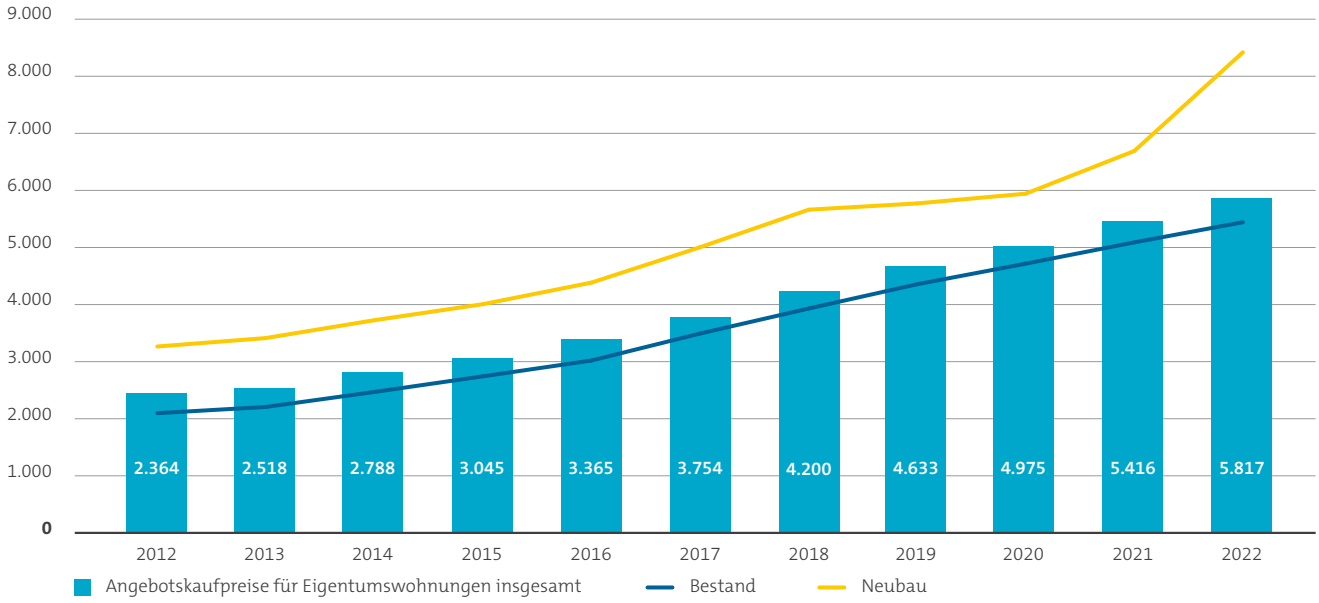
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

unter 350.000 EUR. Der höchste Medianwert in der Zeitspanne von 2012 bis 2014 wurde in der Gemeinde Kleinmachnow mit 435.000 EUR erfasst. In den äußeren Gemeinden Brandenburgs lag der Median größtenteils unter 150.000 EUR. Angebotskaufpreise von 150.000 bis 250.000 EUR fanden sich vermehrt im Landkreis Teltow-Fläming sowie u. a. in den Städten Frankfurt (Oder), Cottbus, Schwedt/Oder, Rheinsberg und Neuruppin. Für die Jahre 2012 bis 2014 zeichnete sich deutlich die Beziehung zum Land Berlin ab: Je näher die Gemeinde an das Land Berlin grenzte, desto höher waren die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.

In der Betrachtung der mittleren Angebotskaufpreise für die Jahre 2020 bis 2022 zeigt sich ein deutlicher Anstieg. Mit zunehmender Nähe zur Hauptstadt wurden dabei erneut höhere Angebotskaufpreise erfasst. Während von 2012 bis 2014 lediglich Kleinmachnow Angebotskaufpreise über 350.000 EUR verzeichnete, waren es zwischen 2020 und 2022 insgesamt 33 Gemeinden im Berliner Umland und angrenzend. Dabei zeichnete sich ein räumlicher Schwerpunkt erneut im Südwesten Berlins ab. So wiesen die Gemeinden Kleinmachnow, Teltow, Potsdam, Stahnsdorf sowie die nördliche Gemeinde Glienicke/Nordbahn die höchsten Angebotskaufpreise auf. Diese lagen im Median der Jahre 2020 bis 2022 bei 450.000 EUR und mehr. In den direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden wurden Angebotskaufpreise zwischen 2020 und 2022 von 350.000 bis 450.000 EUR aufgerufen, im weiteren Radius um Berlin zwischen 250.000 und 350.000 EUR. Der Südosten Berlins zeigte die größten Preissteigerungen. In den Gemeinden Schulzendorf, Eichwalde und Schöneiche bei Berlin verdoppelten sich die Angebotskaufpreise (absolut) im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014. Während zwischen 2012 und 2014 Angebotskaufpreise für 150.000 bis 250.000 EUR fast ausschließlich im Berliner Umland zu finden waren, breitete sich diese Preisklasse inzwischen großflächig auf die Brandenburger Gemeinden aus. Insbesondere im Brandenburger Norden wurde eine deutliche Zunahme der Angebotskaufpreise in dieser Preiskategorie registriert. Inserate für unter 150.000 EUR gingen in den Jahren 2020 bis 2022 hingegen deutlich zurück. Diese konzentrierten sich auf die äußeren Gemeinden Brandenburgs, insbesondere auf die Landkreise Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz sowie die Uckermark.

Abb. 66: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022

Angebotspreis in EUR/m²



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

4.6.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Median steigt 2022 auf 5.817 EUR/m²

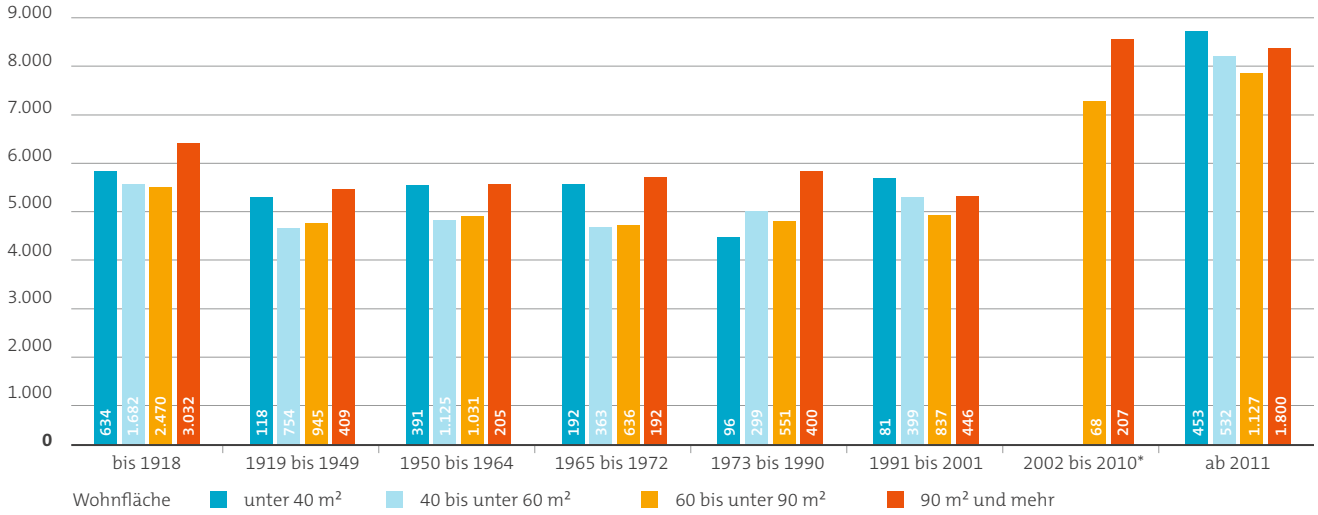
Eigentumswohnungen sind in Berlin ein wichtiger Anteil des Wohnungseigentums, weshalb im Folgenden die Angebotskaufpreise dieses Segments betrachtet wurden. Für das Jahr 2022 wurden dabei 23.629 Inserate ausgewertet, rund 1.200 Angebote weniger als noch 2021.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen bereits seit 2012 kontinuierlich an. 2022 betrug der mittlere Angebotskaufpreis 5.817 EUR/m². Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Median damit deutlich um 401 EUR/m² erhöht (+7,4 %), 2021 lag der Wert noch bei 5.416 EUR/m². Seit 2012 haben sich die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin mehr als verdoppelt – insgesamt und auch in den einzelnen Segmenten. In der Gesamtschau wurde ein Zuwachs um 146,1 % erfasst (2012: 2.364 EUR/m²). Der Großteil der Angebote entfiel auf das Bestandssegment (18.787 Wohnungen). Hier lag der Median 2022 leicht unterhalb des Gesamtwerts. Haushalte mussten 5.446 EUR/m² für eine Eigentumswohnung einplanen – 353 EUR/m² bzw. 6,9 % mehr als noch im Vorjahr. Im mehrjährigen Vergleich hat sich seit 2012 der Median im Bestand um 3.346 EUR/m² bzw. 159,6 % erhöht. Neubauwohnungen spielten hingegen nur eine untergeordnete Rolle. 2022 wurden 1.647 Inserate zu einem Medianpreis von 8.409 EUR/m² annonciert. Mit einem Plus von 25,9 % verzeichnete das Neubausegment im Vorjahresvergleich einen erheblichen Anstieg der Angebotskaufpreise und damit deutlich mehr als die Bestandswohnungen. Seit 2012 stiegen die Neubaupreise im Median um 5.157 EUR/m² bzw. 158,6 % an. In diesem Zeitraum verzeichnete das Bestandssegment stetige Zuwächse, im Neubau hingegen schwankten die Entwicklungen stärker. Zuletzt wurde wieder eine zunehmende Dynamik konstatiert, die dazu führte, dass der Preisunterschied zwischen Bestand und Neubau stark zunahm auf eine Differenz von rund 3.000 EUR/m².

Neuere Wohnungen ab 2002 weiterhin am teuersten

Unterscheidet man die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen, wird deutlich, dass gerade die jüngeren Baualtersklassen überdurchschnittliche Medianpreise aufweisen. Während für Wohnungen, die bis 2001 errichtet wurden, im Mittel unter 6.000, teilweise unter 5.000 EUR/m² aufgerufen wurden, waren es bei den Inseraten für Wohnungen ab 2022 über 7.000 EUR/m², in mehreren Wohnungsgrößen sogar über 8.000 EUR/m². Blickt man auf die Unterschiede, zeigt sich ein gängiges Bild: Die kleinsten und die größten Wohnungen waren pro m² Wohnfläche durchweg am teuersten. Den höchsten Mittelwert erreichten mit 8.800 EUR/m² Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 m², die ab 2011 errichtet wurden. Am anderen Ende der Rangfolge platzierte sich die kleinste Wohnung der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit 4.432 EUR/m². Diese Struktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Abb. 67: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2022
Angebotspreis in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken

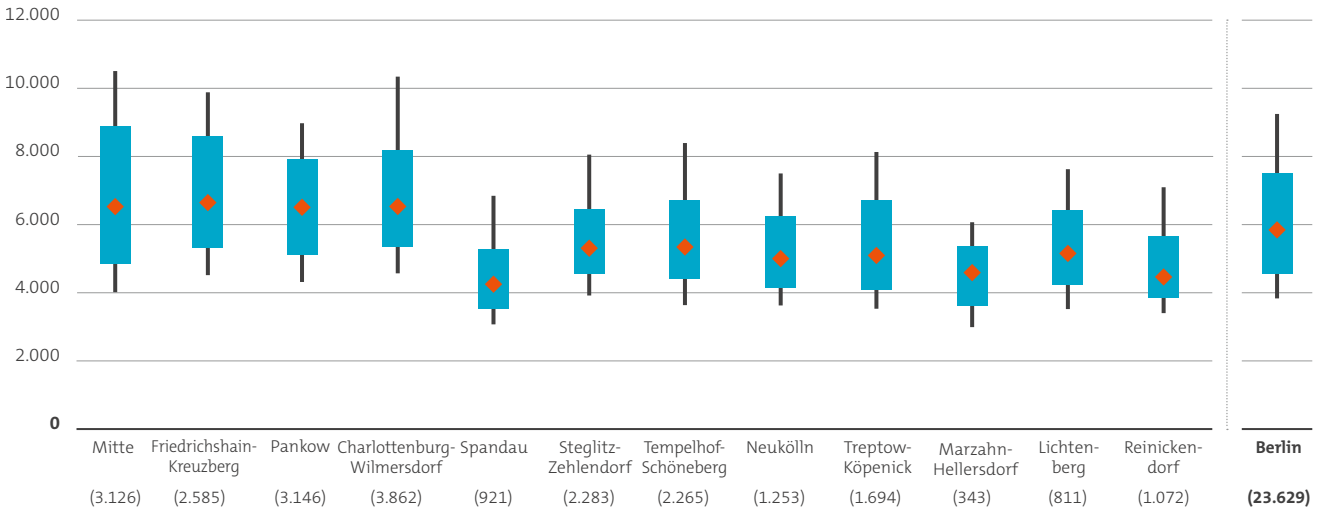


Anmerkung: * Keine Darstellung der Wohnfläche unter 40 m² und 40 bis unter 60 m² aufgrund geringer Fallzahl.
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mediane in der Innenstadt erneut am höchsten

Neben der inhaltlichen Differenzierung liefert die räumliche Struktur weitere Erkenntnisse über das Angebotsgeschehen bei Eigentumswohnungen. Wichtige Hinweise zeigen hier der Median sowie die mittleren 50 % der Angebote auf Ebene der Bezirke. Erneut wird deutlich, dass die Innenstadt durch hohe Medianpreise heraussticht. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden im Median über 6.000 EUR/m² aufgerufen, wobei der höchste Wert in Friedrichshain-Kreuzberg mit 6.645 EUR/m² erfasst wurde. Die Mediane dieser vier Bezirke lagen mindestens 300 EUR/m² über dem Berliner Mittel. Doch auch deutlich unterdurchschnittliche Werte konnten unter den Berliner Bezirken gefunden werden. Allen voran Spandau

Abb. 68: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2022
Angebotspreis in EUR/m²



Anmerkung: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

(4.249 EUR/m²), Reinickendorf (4.461 EUR/m²) und Marzahn-Hellersdorf (4.589 EUR/m²) stachen mit vergleichsweise niedrigen Mittelwerten hervor. Ebenfalls maximal rund 5.400 EUR/m² wurden in Treptow-Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf aufgerufen.

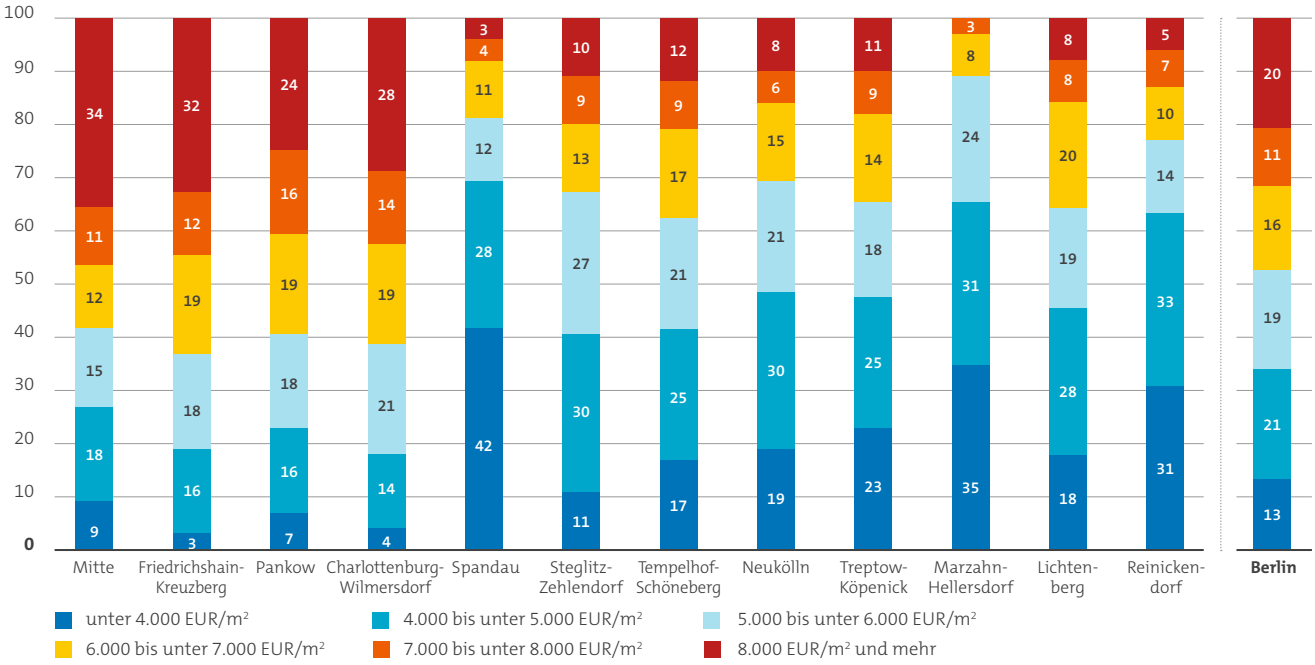
Die mittleren 50 % der Angebote erweitern die Erkenntnisse über das Preisgefüge zusätzlich. Die größte Spanne wurde 2022 in Mitte mit 4.038 EUR/m² erfasst, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.275 EUR/m². Berlinweit lag die Spanne bei 2.913 EUR/m² und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (+427 EUR/m²). Deutlich unterhalb platzierten sich Spandau und Marzahn-Hellersdorf mit Bandbreiten unter 1.800 EUR/m², gefolgt von Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf mit unter 2.000 EUR/m². Auch in Lichtenberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg wurden eher unterdurchschnittliche Werte dokumentiert. Die übrigen Bezirke bewegten sich im Mittelfeld.

Ein Blick auf die räumliche Zuordnung der insgesamt 23.629 Inserate in der Stadt zeigt, dass die meisten Eigentumswohnungen mit 3.862 Angeboten erneut in Charlottenburg-Wilmersdorf registriert wurden, gefolgt von Mitte und Pankow mit ebenfalls über 3.000 Inseraten. Die wenigsten Angebote gab es in Marzahn-Hellersdorf mit 343 Wohnungen. Ebenfalls unter 1.000 Inserate wurden in Spandau und Lichtenberg dokumentiert.

Knapp die Hälfte der innerstädtischen Inserate bei mindestens 7.000 EUR/m²

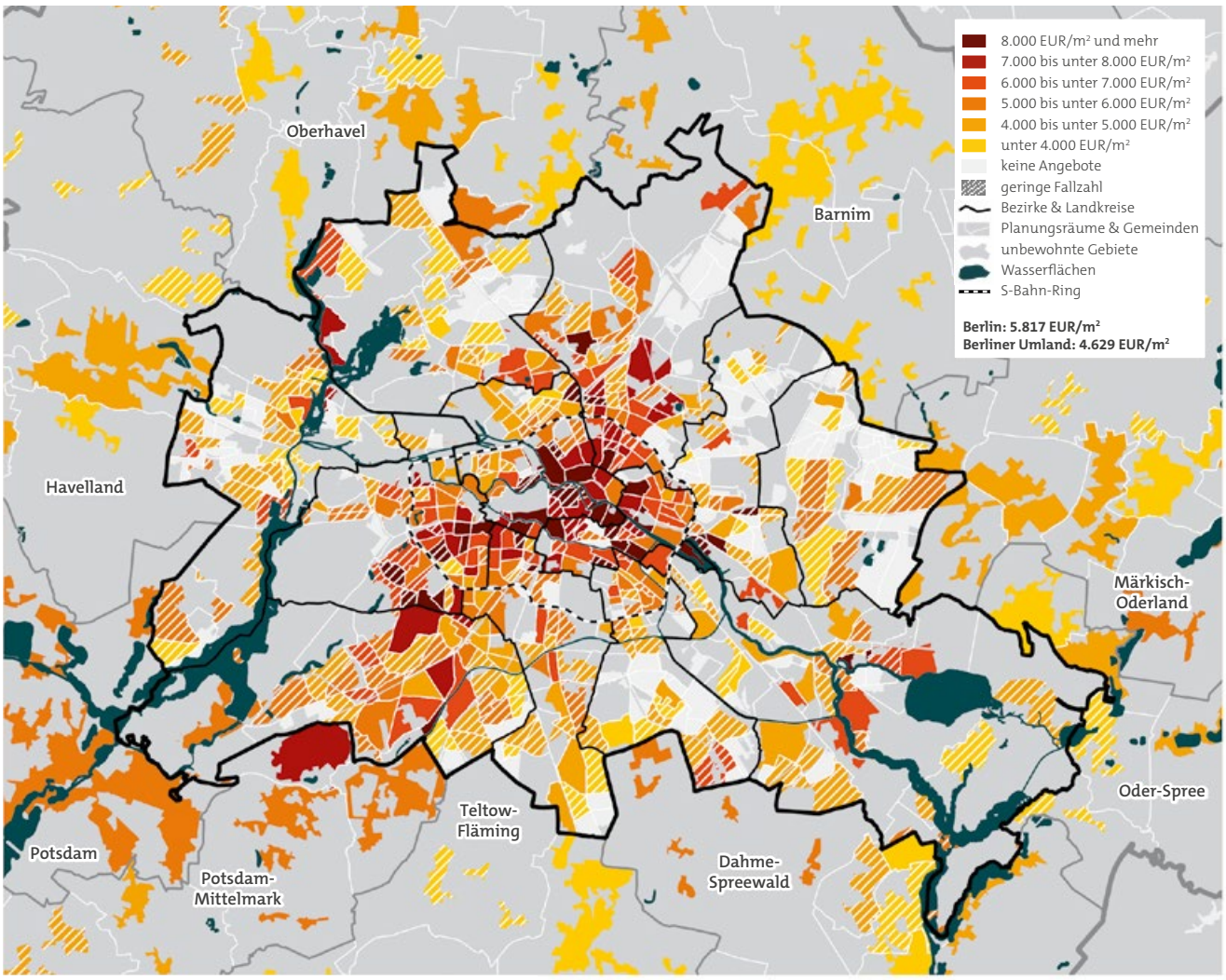
Eine Untergliederung nach Preisklassen zeigt weitere Unterschiede im Preisgefüge zwischen den Bezirken. Auf die oberste Preisklasse von 8.000 EUR/m² und mehr entfiel jede fünfte inserierte Eigentumswohnung in Berlin. In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg stieg der Anteil auf rund ein Drittel, während in stadtrandnahen Bezirken überwiegend maximal 12 % in dieser Preisklasse inseriert wurden. Einzige Ausnahme bildeten Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 24 bis 28 %. Wird neben der höchsten auch noch die zweithöchste Preisklasse (mindestens 7.000 EUR/m²) hinzugezogen, stieg der Berliner Wert um 11 auf 31 %. Bezirklich kamen zwischen 7 % in Reinickendorf und 16 % in Pankow hinzu. Im Kontrast hierzu bewegte sich die untere Preisklasse von unter 4.000 EUR/m² bei 13 % gesamtstädtisch. In Spandau unterschritten 42 % der Angebote diesen Wert, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit über 30 %. Weniger als 10 % Anteil waren es hingegen in Mitte und Pankow; in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sogar weniger als 5 %. Für 4.000 bis unter 7.000 EUR/m² wurde der überwiegende Teil der Inserate angeboten. In Berlin lag der Wert bei zwei Dritteln. Bezirklich schwankten die Anteile zwischen 70 % in Steglitz-Zehlendorf und 45 % in Mitte.

Abb. 69: Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2022
Anteil der Preisklasse in %



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 70: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2022



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Charlottenburg-Wilmersdorf sticht mit mittleren Kaufpreisen bis zu 12.963 EUR/m² hervor

Die Auswertung der mittleren Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der LOR-Planungsräume zeigt eine deutliche räumliche Konzentration hoher Kaufpreise in den zentralen Lagen. Hier wurden vielmals Preise von 8.000 EUR/m² und mehr konstatiert. Bereits im Vorjahr zeichnete sich in den Citylagen ein zusammenhängendes, fast lückenloses Gebiet von Angebotspreisen über 7.000 EUR/m² ab. Auch 2022 wies eine weitestgehend ähnliche räumliche Verteilung auf. Der Planungsraum Ludwigkirchplatz in Charlottenburg-Wilmersdorf wurde erneut als teuerster Planungsraum mit einem Median von 12.963 EUR/m² identifiziert, gefolgt vom Wriezener Bahnhof mit 12.377 EUR/m². Angebote für über 8.000 EUR/m² wurden außerhalb des S-Bahn-Rings vereinzelt in Lichterfelde, Schmargendorf, Niederschönhausen sowie in Planungsräumen um die Rummelsburger Bucht registriert. Günstigere Eigentumswohnungen innerhalb des S-Bahn-Rings fanden sich in Neukölln und Moabit, die mittleren Angebotspreise lagen hier überwiegend unter 6.000 EUR/m². Außerhalb des S-Bahn-Rings wurden größtenteils mittlere Angebotskaufpreise zwischen 4.000 und 5.000 EUR/m² konstatiert. Kaufpreise für Eigentumswohnungen unter 4.000 EUR/m² befanden sich vor allem in den Randlagen Berlins und überwiegend in geringer Fallzahl. Im Berliner Umland wurden hauptsächlich Werte von unter 5.000 EUR/m² erfasst. Einzig Potsdam (6.127 EUR/m²) und vor allem Kleinmachnow (7.225 EUR/m²) stachen mit höheren Werten hervor.

4.6.3 Angebotsmieten

In der Bundeshauptstadt dominieren Haushalte, die zur Miete wohnen – nur rund 16 % der Wohnungen in Berlin werden von den Eigentümer:innen selbst bewohnt. Daher sind gerade die Mietpreise von hoher Bedeutung für die Wohnungsmarktanalyse. Das Preisgeschehen gliedert sich in verschiedene Teilbereiche, die unterschiedlich gut abbildbar sind. Bestandsmieten – also die Mietpreise, die von Haushalten im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses gezahlt werden – können aufgrund unvollständiger Datengrundlage nicht vollständig abgebildet werden. Eine Annäherung ist am ehesten über die Mietspiegeldaten der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Im IBB Wohnungsmarktbericht wird mit den Angebotsmieten als Indikator für die künftige Entwicklung des Mietniveaus das „kurze Ende des Marktes" intensiv analysiert. Sie stellen das aktuelle Marktgeschehen dar, mit dem Haushalte während der Wohnungssuche auf verschiedenen medialen Vermietungsplattformen (wie ImmobilienScout24 oder eBay Kleinanzeigen) konfrontiert werden.

Die Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen weisen einen Marktanteil von rund 44 % (circa 746.326 Wohnungen per 31.12.2021) auf. Dies umfasst auch die städtischen sowie einige der größten privaten Wohnungsunternehmen. Deren Statistiken bieten somit wichtige Hinweise für das gesamtstädtische Mietgeschehen.

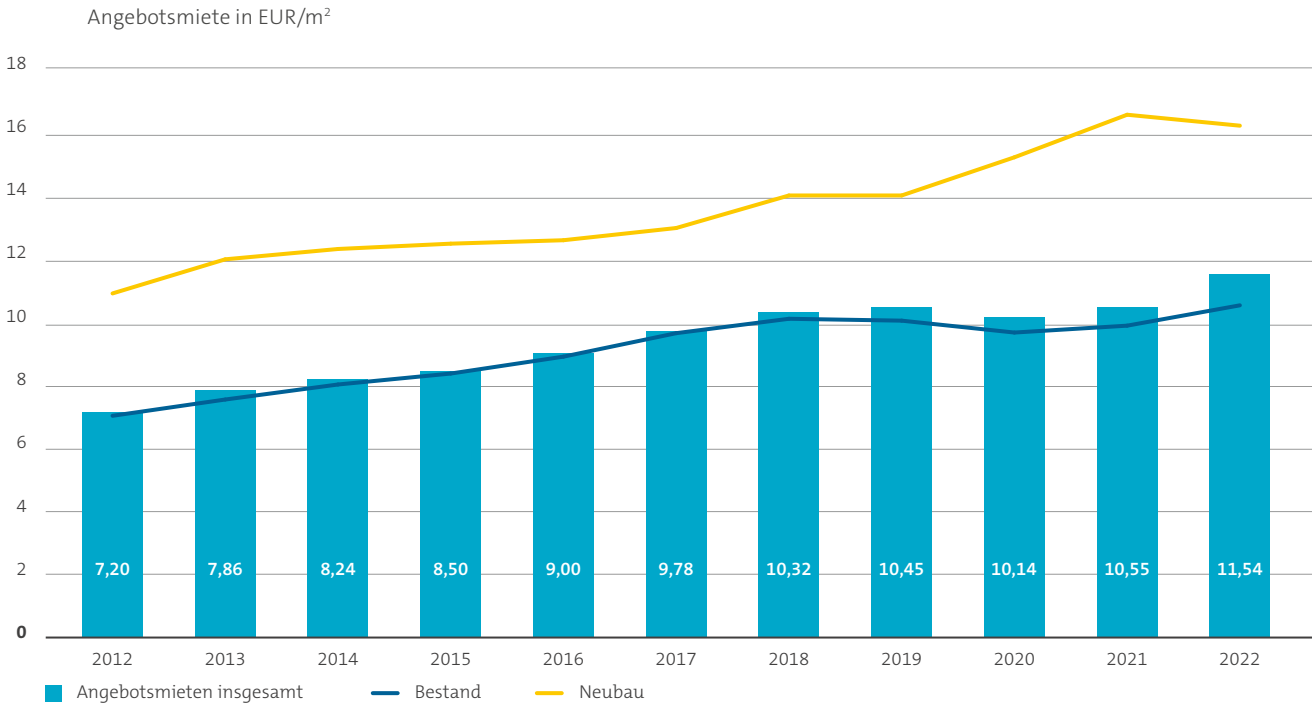
Im Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 wurden 37.096 (+10 % gegenüber 2020) Mietverträge neu abgeschlossen und vom BBU ausgewertet. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für alle im oben genannten Zeitraum abgeschlossenen Verträge mit der Miete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betrug für Berlin 7,95 EUR/m² und stieg gegenüber 2020 um 0,29 EUR/m² (ohne Erstbezug). Die niedrigste durchschnittliche Neuvertragsmiete wies mit 7,21 EUR/m² der Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf. Der Bezirk mit der höchsten durchschnittlichen Neuvertragsmiete war Steglitz-Zehlendorf mit 9,04 EUR/m².

Die durchschnittliche Bestandsmiete betrug per 30.06.2022 für Berlin 6,52 EUR/m² und stieg gegenüber der Bestandsmiete per 30.06.2021 somit um 0,15 EUR/m² (+2,4 %). Der Bezirk mit der niedrigsten durchschnittlichen Bestandsmiete war Marzahn-Hellersdorf mit 5,94 EUR/m², der mit der höchsten war mit 7,23 EUR/m² der Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Angebotsmieten steigen auf 11,54 EUR/m² im Median

Mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2022 werden die Angebotsmieten zur besseren Einordnung als Jahreswerte sowie untergliedert in die Teilbereiche Bestand und Neubau untersucht. Als Neubau werden dabei Objekte bezeichnet, die im selben oder vorherigen Jahr fertiggestellt wurden (für 2022: Baujahre 2021 und 2022).

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



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

Berlin weist bereits seit mehreren Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt auf, gekennzeichnet durch eine steigende Nachfrage und steigende Angebotsmieten. Dieser Trend setzte sich 2022 fulminant fort. Der gesamtstädtische Median stieg von 10,55 EUR/m² (2021) auf 11,54 EUR/m² – eine Steigerung um knapp einen Euro bzw. rund 10 % in nur einem Jahr. Gleichzeitig sank die Zahl der Angebote von 35.031 auf 25.777 Inserate, was einem Verlust von über einem Viertel entsprach. Die kurzfristige Verschnaufpause im Preisniveau, die vor allem der Mietendeckel auslöste, wurde 2022 endgültig beendet. Mit Blick auf den gesamten Betrachtungszeitraum verdeutlicht sich die Brisanz erneut. 2012 lag der Median der Angebotsmieten noch bei 7,20 EUR/m², womit in nur elf Jahren ein Anstieg um 4,34 EUR/m² bzw. 60,3 % zu verzeichnen war. Gleichzeitig hat sich im gleichen Zeitraum die Zahl der erfassten Inserate halbiert.

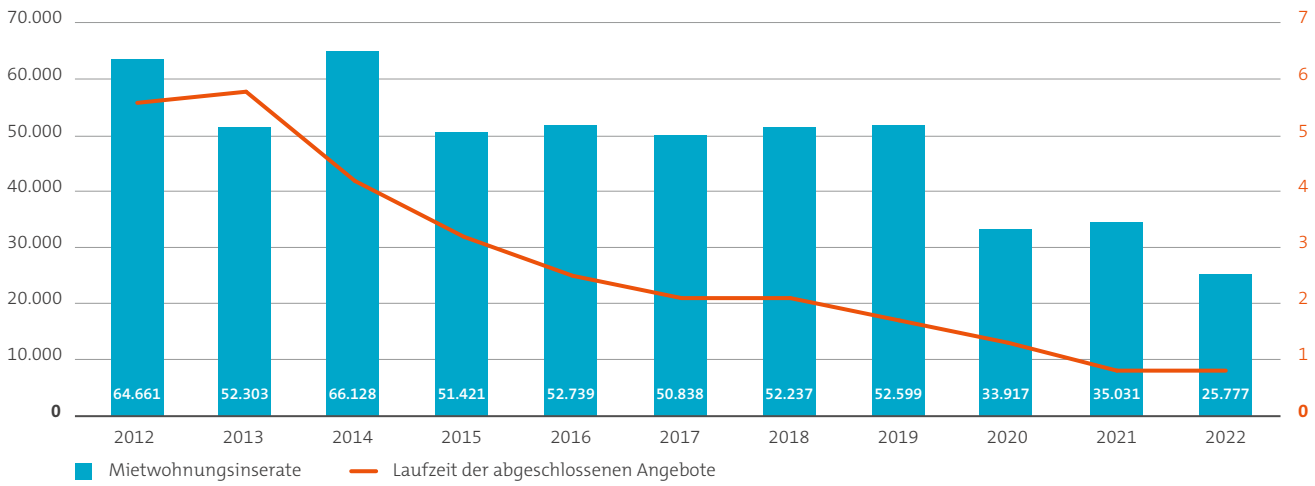
Diese übergreifenden Befunde spiegeln sich auch in den beiden Segmenten Neubau und Bestand wider. Der Bestand macht den Großteil des Marktes und auch der Inserate aus (17.311). Im Vergleich zum Vorjahr wurde hier eine deutliche Steigerung von 9,88 auf 10,53 EUR/m² erfasst – ein Plus von 6,6 %. Im Elfjahresvergleich war dies der zweithöchste Anstieg innerhalb eines Jahres. Zwischen 2012 und 2022 wurde ein Plus von 50,4 % bzw. 3,53 EUR/m² erfasst. Auch hier zeigte sich ein Verlust von rund 6.000 Angeboten. Im Neubau liegen die Preise stets deutlich höher. 2022 mussten Berliner Haushalte im Median 16,27 EUR/m² für eine neu errichtete Wohnung ausgeben. Gegenüber dem Vorjahr konnte dabei aber eine leichte Abnahme um 0,35 EUR/m² bzw. 2,1 % konstatiert werden – ein Novum im Betrachtungszeitraum und damit der einzige Preisrückgang in dieser Auswertung. Trotzdem wies der Neubau weiterhin den absolut höchsten Median auf. Insgesamt wurden 2022 rund 2.300 Inserate als Neubau definiert. Im vergangenen Jahr waren es noch rund 3.200 Inserate in diesem Segment.

Inserate und Laufzeiten sinken rapide

Der Umfang des zugänglichen Wohnungsangebots bildet sich in der Anzahl der Inserate ab. Im Vergleich über elf Jahre zeigt sich die gravierende Abnahme der inserierten Mietwohnungen um rund 60 %. Zwischen 2012 und 2019 wurde in der Regel eine Summe von mindestens 50.000 Inseraten pro Jahr erfasst. 2020 setzte erstmals ein starker Rückgang ein, der sich auch 2021 nicht revidiert hat. Es wurden jeweils nur noch etwa 34.000 Inserate dokumentiert. Danach setzte sich die Abnahme fort: 2022 stellt mit nur 25.777 Angeboten einen neuen Tiefstwert dar. Im langfristigen Vergleich zu anderen deutschen Metropolen fällt der Rückgang der Inserate in Berlin damit deutlich stärker aus. In Hamburg wurde im betrachteten Zeitraum sogar ein leichter Anstieg auf 27.322 Inserate registriert. Im kurzfristigen Vergleich von 2021 auf 2022 zeigt sich jedoch in allen deutschen Metropolen ein deutlicher Rückgang der Angebote. In Berlin war der starke Rückgang von 2019 auf 2020 als vermeintliche Reaktion der Vermieter:innen auf die Einführung des Mietendeckels auffällig. In dieser Zeit entwickelten sich offenbar neue, teils auch informelle Vermarktungswege, die bislang keinen Eingang in die hier ausgewerteten Systeme fanden. Dies ist insofern kritisch zu bewerten, weil diese Vermietungswege für von außen Zuziehende eher nicht offen sind.

Parallel zur Zahl der Angebote gingen auch die Laufzeiten stark zurück. 2013 war eine Wohnung noch im Median 5,8 Wochen auf den Vermietungsplattformen inseriert. In den anschließenden fünf Jahren sank die Dauer rapide ab – auf 2,1 Wochen im Jahr 2017. Nach kurzfristiger Stabilisierung wurde ein weiterer Rückgang auf durchschnittliche 0,8 Wochen erfasst, ein Wert, welcher sich seit 2021 hält. Demnach sind Angebote 2022 im Median keine Woche lang online gestellt. Dies bildet eindrucksvoll die aktuelle Marktanspannung ab und die Herausforderungen, vor denen Berliner Haushalte bei einem Wohnungswechsel stehen.

Abb. 72: Mietwohnungsinserate und Laufzeit in Berlin 2012 bis 2022
Anzahl der Inserate/Laufzeit in Wochen



Anmerkung: Als abgeschlossene Angebote werden solche Angebote bezeichnet, welche wieder von der Online-Plattform entfernt werden – vordergründig, weil sie vermietet wurden.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Möblierte Wohnungen/Wohnen auf Zeit

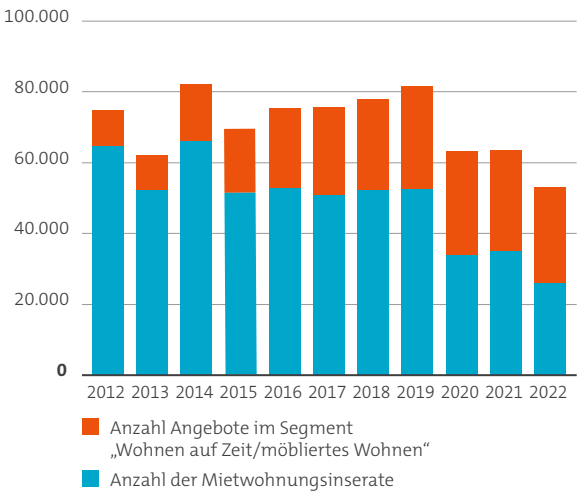
Im IBB Wohnungsmarktbericht werden die Angebotsmieten für unbefristete und unmöblierte Wohnungen abgebildet. Aufgrund der zunehmenden Präsenz von möblierten Wohnungen, die primär befristet vermietet werden, erfolgt in diesem Abschnitt ein Exkurs zu diesem Segment am Berliner Wohnungsmarkt. Diese Rahmenbedingungen sind vor allem für mietpreisregulierende Maßnahmen wie die Mietpreisbremse von Bedeutung, da Vermietende von möblierten Wohnungen höhere Mieten fordern und Mietpreisbegrenzungen aushebeln können.

Der Blick auf die Inserate und Angebotsmieten verdeutlicht die Präsenz der möblierten Wohnungen. 2022 wurden 27.177 Angebote erfasst, womit erstmals mehr Angebote möbliert und befristet waren als unmöbliert und unbefristet (25.777 Wohnungen). Das Verhältnis beider Teilmärkte hat sich schon in den zurückliegenden Jahren immer weiter verschoben, was vor allem auf die zurückgehenden Inserate auf dem unmöblierten Markt bei gleichzeitigem Anstieg der Inserate für möblierte Wohnungen zurückzuführen ist. Entfielen 2012 noch 13,5 % auf dieses Teilsegment, waren es 2022 schon 51,3 %. Seit 2012 stieg die Zahl der Inserate für möblierte und befristete Wohnungen um 17.130 an. Der Anstieg setzte 2014 ein und hielt bis 2020 an. Mit Blick auf den Gesamtmarkt wird deutlich, dass möblierte Wohnungen einen maßgeblichen Teil ausmachen. Wird eine Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt von etwa 5 % in 2022 angenommen, entspricht dies näherungsweise rund 84.000 neu geschlossenen Mietverträgen. Hiervon entfiel jeweils rund ein Drittel auf unmöblierte/unbefristete Wohnungen und auf das Segment der möblierten Wohnungen auf Zeit. Das letzte Drittel wiederum wird vermutlich durch andere Wege (z. B. informell) vermietet und ist in der Analyse daher nicht abbildbar.

Neben der Anzahl der Angebote ist auch die Höhe der Angebotsmiete relevant. Auch hier zeigte sich seit 2015 ein stetiger Anstieg, der 2022 in einem Median von 23,44 EUR/m² mündete. Möblierte Wohnungen waren somit mit einem Abstand von 11,90 EUR/m² im Vergleich zum Median unmöblierter Wohnungen deutlich teurer. Mit Blick auf die mittleren 50 % zeigt sich zudem eine deutlich größere Spanne. Während zwischen den mittleren 50 % der unmöblierten Wohnungen 7,82 EUR/m² lagen, waren es bei möblierten Wohnungen 14,82 EUR/m² – nahezu doppelt so viel. Die ersten 10 % waren hierbei nahezu so teuer wie der Median der unmöblierten Wohnungen. Jedoch sind in den Angebotspreisen der möblierten Wohnungen oftmals weitere Kosten wie Nebenkosten, Strom, Dienstleistungskosten (wie z. B. Internetanschluss oder Wäscheservice) inbegriffen, sodass ein direkter Vergleich äußerst schwer ist. Zielgruppe solcher Inserate sind vielfach zeitlich befristet Beschäftigte mit einer hohen Flexibilität in Bezug auf den Wohnort.

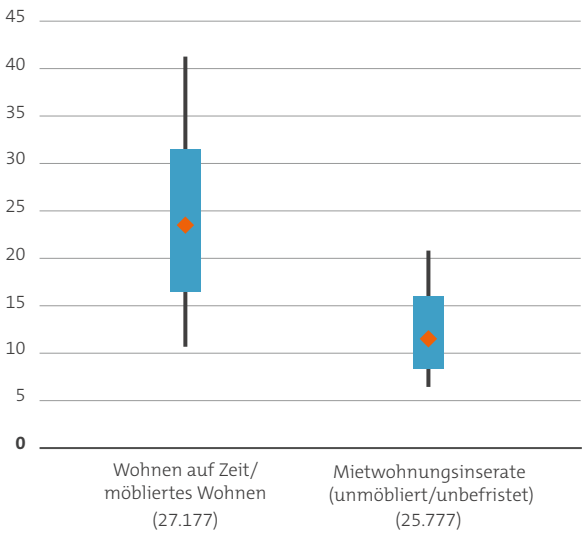
Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungen wird dieses Marktsegment im nächsten IBB Wohnungsmarktbericht detaillierter analysiert.

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

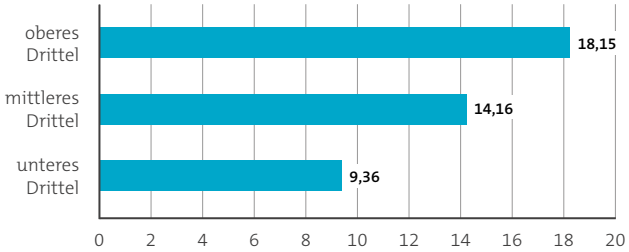
Abb. 74: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) für Mietwohnungen und möblierte Wohnungen 2022
Angebotsmiete in EUR/m²



Anmerkung: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote an.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 75: Segmentierung der Angebotsmieten (netto kalt) in ein unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2022
Angebotsmiete in EUR/m²



Quellen: VALUE Marktdatenbank;
eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

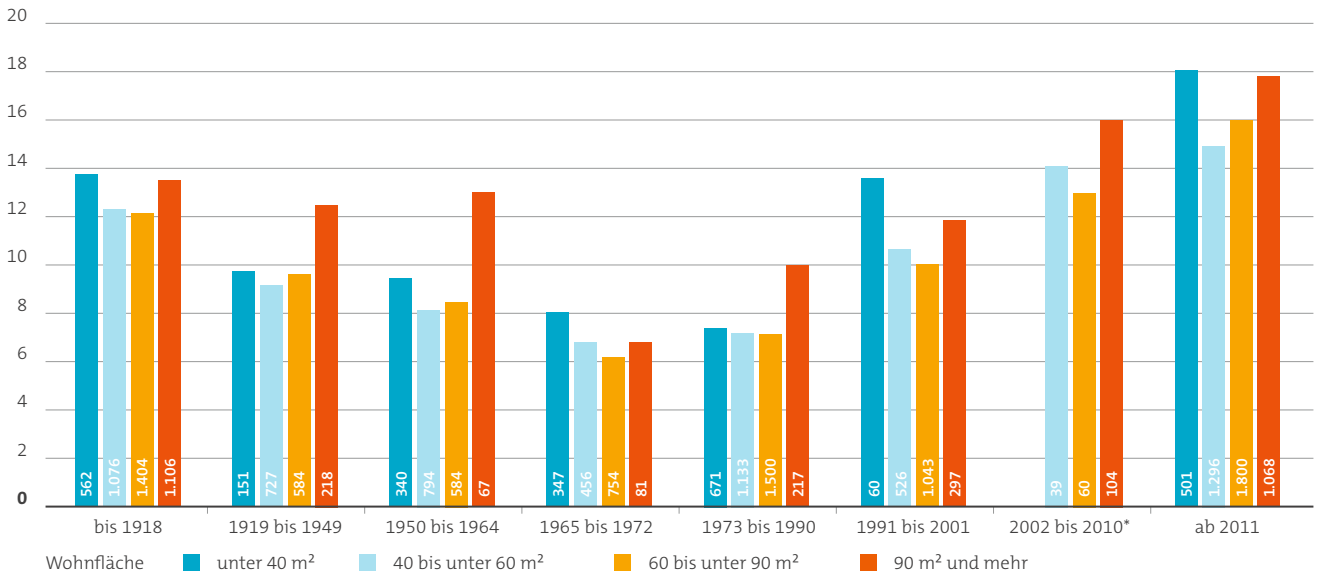
Deutlicher Anstieg im mittleren und hochpreisigen Segment

Die beträchtliche Dynamik der Angebotsmieten zeigt sich auch im inneren Preisgefüge, differenziert in Drittel. Im unteren Drittel aller Angebote lag der Median bei 9,36 EUR/m² – ein Anstieg um 0,62 EUR/m² bzw. 7,1 %. Das mittlere Drittel wies einen Median von 14,16 EUR/m² auf, was einem Plus um 10,9 % entspricht (+1,39 EUR/m²). Mit einem absoluten Zuwachs um 1,73 EUR/m² auf 18,15 EUR/m² markierte das obere Segment den höchsten absoluten Anstieg im Vorjahresvergleich. Prozentual entsprach der Anstieg in etwa der Höhe des mittleren Segments (+10,5 %). Auf Basis dieser Werte erhöhte sich die Spanne zwischen dem unteren und dem oberen Drittel auf 8,79 EUR/m². Im Vorjahr lag sie noch bei 7,68 EUR/m². Dies ist auf den deutlichen Anstieg im mittleren und hochpreisigen Segment zurückzuführen.

Neubauten bleiben weiterhin am teuersten

Die Preisanalyse kann anhand der Baualtersklassen und Wohnungsgrößen weiter verfeinert werden. Wie bereits in den Vorjahren waren – unabhängig von den Baualtersklassen – sehr kleine und große Wohnungen am teuersten. Den Spitzenwert markierten dabei die kleinen Wohnungen (unter 40 m²) in der jüngsten Baualtersklasse ab 2011, gefolgt von den größten Wohnungen (90 m² und mehr) in derselben Kategorie. Die Mediane der Inserate lagen mit 18,06 und 17,80 EUR/m² etwas niedriger als noch im Vorjahr. Insgesamt zeigte sich im Vergleich jedoch bei den meisten Einzelkategorien ein Anstieg der Medianwerte. Der niedrigste Mittelwert wurde mit 6,19 EUR/m² erneut bei mittelgroßen Wohnungen, welche zwischen 1965 und 1972 errichtet wurden, erfasst. Die klassenübergreifende Spannweite zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert insgesamt umfasste 11,87 EUR/m² und verdeutlicht die Heterogenität der Inserate. Die größte Spanne innerhalb einer einzelnen Baualtersklasse lag mit 4,85 EUR/m² bei den Gebäuden, welche zwischen 1950 und 1964 erbaut wurden. Mit Blick auf die Baualtersklassen insgesamt waren erneut Neubauten ab 2011 am teuersten, während Inserate für Wohnungen der 1960er- bis 1990er-Jahre am günstigsten waren. Ebenfalls hochpreisig zeigten sich die annoncierten Altbauten der Gründerzeit (vor 1918) und Gebäude, welche ab 2002 errichtet wurden.

Abb. 76: Angebotsmieten (netto kalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2022
Angebotsmiete in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



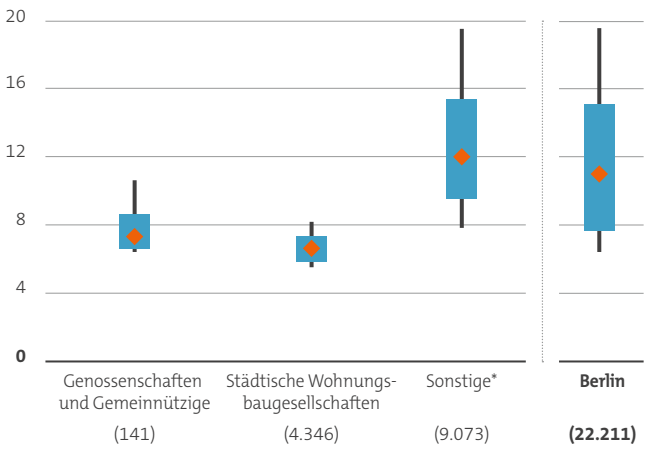
Anmerkung: * Keine Darstellung der Wohnfläche unter 40 m² aufgrund geringer Fallzahl.
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die verschiedenen Baualtersklassen und Wohnungsgrößen weisen höchst unterschiedliche Anteile am Berliner Gesamtbestand auf. Ebenso sind auch die Inserate sehr unterschiedlich verteilt. Die meisten Inserate wurden in der jüngsten Baualtersklasse erfasst, gefolgt von den Gründerzeitbauten ab 1918. Beide Klassen wiesen mehr als 4.000 Inserate auf. Mit rund 3.500 Angeboten folgten zwischen 1973 und 1990 errichtete Gebäude. Im Gegensatz hierzu waren Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 2002 bis 2010 am seltensten vertreten. Zwischen den Wohnungsgrößen dominierten die mittleren Segmente mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 90 m² (13.776 Inserate). Somit können die hohen Mietpreise der kleinsten und größten Wohnungen auch mit dem knappen Angebot zusammenhängen. Hier wurden nur 2.632 (unter 40 m²) bzw. 3.158 (90 m² und mehr) Inserate dokumentiert.

Angebote von städtischen Wohnungsbaugesellschaften am günstigsten

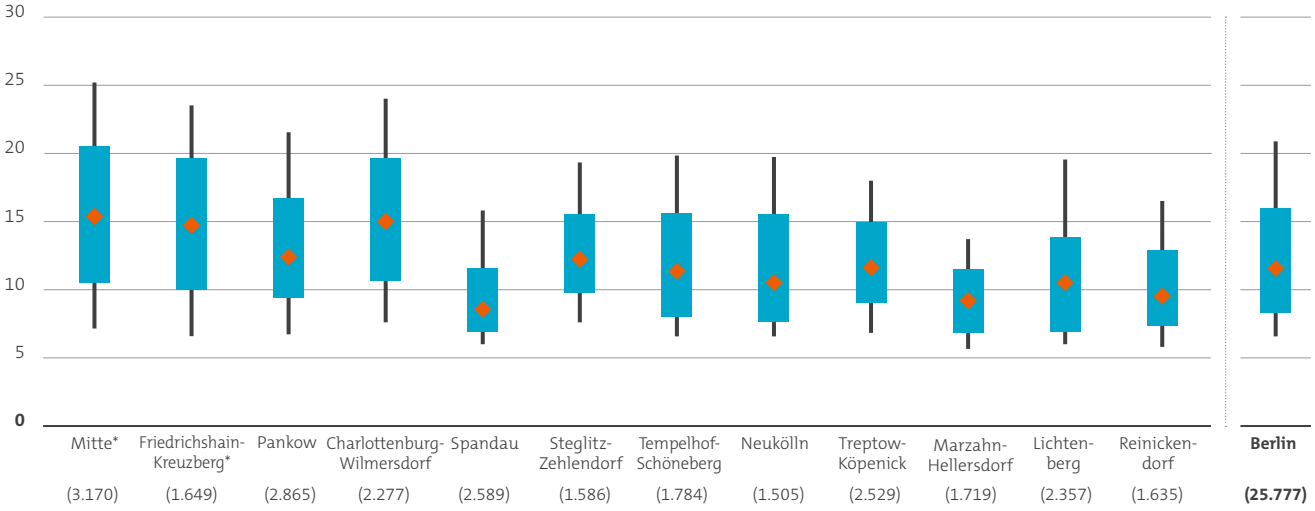
Je nach Anbietenden können sich die Angebotsmieten stark unterscheiden. In der Bundeshauptstadt lagen im Jahr 2022 die mittleren Angebotsmieten der Wohnungsgenossenschaften und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf einem unterdurchschnittlichen Niveau von weniger als 8,00 EUR/m². Die städtischen Wohnungsunternehmen boten in ihren 4.346 Inseraten Mietpreise von 6,61 EUR/m² (Median) an, wobei die Bandbreite hier ausgesprochen gering ausfiel. 75 % der Angebote dieser Gruppe lagen unter 7,25 EUR/m². Auch die mittlere Angebotsmiete von Wohnungsgenossenschaften war klar unterdurchschnittlich und erreichte im Mittel 7,11 EUR/m². Die Spannweite der Angebote fiel deutlich breiter als bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aus. Die lediglich 141 Inserate lagen jedoch ausnahmslos unterhalb des gesamtstädtischen Werts. Die Angebotsmieten der privaten Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Immobilienmakler:innen (hier Sonstige) verzeichneten eine deutlich größere Spannweite. Die mittleren 50 % der Angebotsmieten lagen zwischen 9,56 und 15,24 EUR/m² und damit auf einem generell höheren Niveau als Gesamt-Berlin. Der Medianwert der sonstigen Anbietenden betrug 12,00 EUR/m². Es wurden insgesamt 9.073 Inserate verzeichnet.

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

Abb. 78: Angebotsmieten (netto kalt) in den Berliner Bezirken 2022
Angebotsmiete in EUR/m²



Anmerkung: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Median in Mitte am höchsten, in Spandau am niedrigsten

Die Analyse der Angebotsmieten lässt sich in der räumlichen Differenzierung nach Bezirken vertiefen. Der höchste Median wurde 2022 erneut in Mitte mit 15,46 EUR/m² erfasst, rund 4,00 EUR/m² mehr als der Berliner Durchschnitt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (15,00 EUR/m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (14,85 EUR/m²). Hieran schlossen sich mit etwas Abstand Pankow und Steglitz-Zehlendorf an. Im Kontrast dazu wurde erneut der niedrigste Median in Spandau mit 8,67 EUR/m² konstatiert. Ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt von 11,54 EUR/m² lagen Neukölln (10,55 EUR/m²), Lichtenberg (10,45 EUR/m²), Reinickendorf (9,66 EUR/m²) und Marzahn-Hellersdorf (9,29 EUR/m²). Treptow-Köpenick (11,60 EUR/m²) und Tempelhof-Schöneberg (11,31 EUR/m²) positionierten sich in der Nähe des gesamtstädtischen Mittelwertes. Gegenüber dem Vorjahr wiesen alle Bezirke teilweise deutliche Anstiege auf. Am höchsten war dieser in Lichtenberg mit einem Plus von 1,95 EUR/m², gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf. Alle Bezirke verzeichneten zudem einen Rückgang der Anzahl der Angebote, am deutlichsten Mitte mit einem Minus von rund 1.500 Inseraten.

Weitere Erkenntnisse über das Preisgefüge bietet die Betrachtung der mittleren 50 % der Inserate. Dabei werden die günstigsten 25 % und die teuersten 25 % der Inserate ausgeschlossen. Gesamtstädtisch lagen 2022 die meisten Inserate im Bereich zwischen 8,18 und 16,00 EUR/m², die Spanne betrug 7,82 EUR/m². Im Vergleich hierzu wurde die höchste Spanne in Mitte mit über 10,00 EUR/m² erfasst, gefolgt von den anderen beiden Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg mit 9,57 EUR/m² und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 8,79 EUR/m². Dies verdeutlicht die Heterogenität der Angebote in diesen Bezirken. In der Nähe des gesamtstädtischen Werts positionierten sich Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Lichtenberg. Deutlich niedrigere Spannweiten von unter 6,00 EUR/m² wiesen Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf auf, wobei der kleinste Wert mit 4,56 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf auftrat. Hier wurden neben Spandau gesamtstädtisch auch die günstigsten Angebote mit der homogensten Preisstruktur inseriert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich in allen Bezirken die Spannweiten vergrößert.

In den Innenstadtbezirken fast jedes zweite Inserat bei mindestens 16 EUR/m²

Die bezirkliche Betrachtung kann anhand der Preisstrukturen weiter differenziert werden. Berlinweit wurde knapp ein Viertel der Angebote für unter 8,00 EUR/m² im Median inseriert. Unter den Bezirken stach Spandau hervor, wo bei rund 42 % der Angebote weniger als 8,00 EUR/m² aufgerufen wurden. Ebenfalls höhere Anteile von über 30 % wurden in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf erfasst. Demgegenüber standen die Bezirke Mitte,

Abb. 79: Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2022

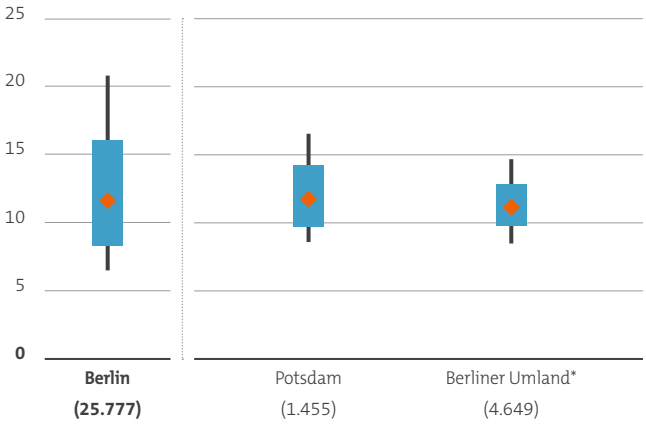
Anteil der Preisklasse in %

Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Treptow-Köpenick, in denen weniger als 20 % der Angebote in diesen Preisklassen lagen. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf wurde sogar nur jede zehnte Wohnung für unter 8,00 EUR/m² angeboten. Eine Angebotsmiete von 8,00 bis unter 12,00 EUR/m² verzeichneten rund 29 % der berlinweiten Angebote. Auf Ebene der Bezirke stach Marzahn-Hellersdorf mit circa 41 % hervor, gefolgt von Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Treptow-Köpenick mit mindestens 35 %. Stadtweit wurde rund ein Fünftel aller Angebote in 2022 für 12,00 bis unter 16,00 EUR/m² ausgewiesen. In Steglitz-Zehlendorf sprang der Anteil auf rund ein Drittel aller Inserate. Ebenfalls leicht überdurchschnittlich präsentierten sich die Werte in Treptow-Köpenick (rund 28 %). Die übrigen Bezirke bewegten sich im Mittelfeld. Die oberste Preiskategorie (16,00 EUR/m² und mehr) umfasste in Berlin rund ein Viertel der Angebote. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf lag dieser Anteil knapp doppelt so hoch (circa 43 bis 47 %). In Spandau wurde nur jede zehnte Wohnung für 16,00 EUR/m² und mehr inseriert, in Lichtenberg war es sogar nur jede zwanzigste. Unterdurchschnittliche Anteile wiesen außerdem Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf auf.

Abb. 80: Angebotsmieten (netto kalt) in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2022
Angebotsmiete in EUR/m²



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

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Potsdam weiterhin am teuersten

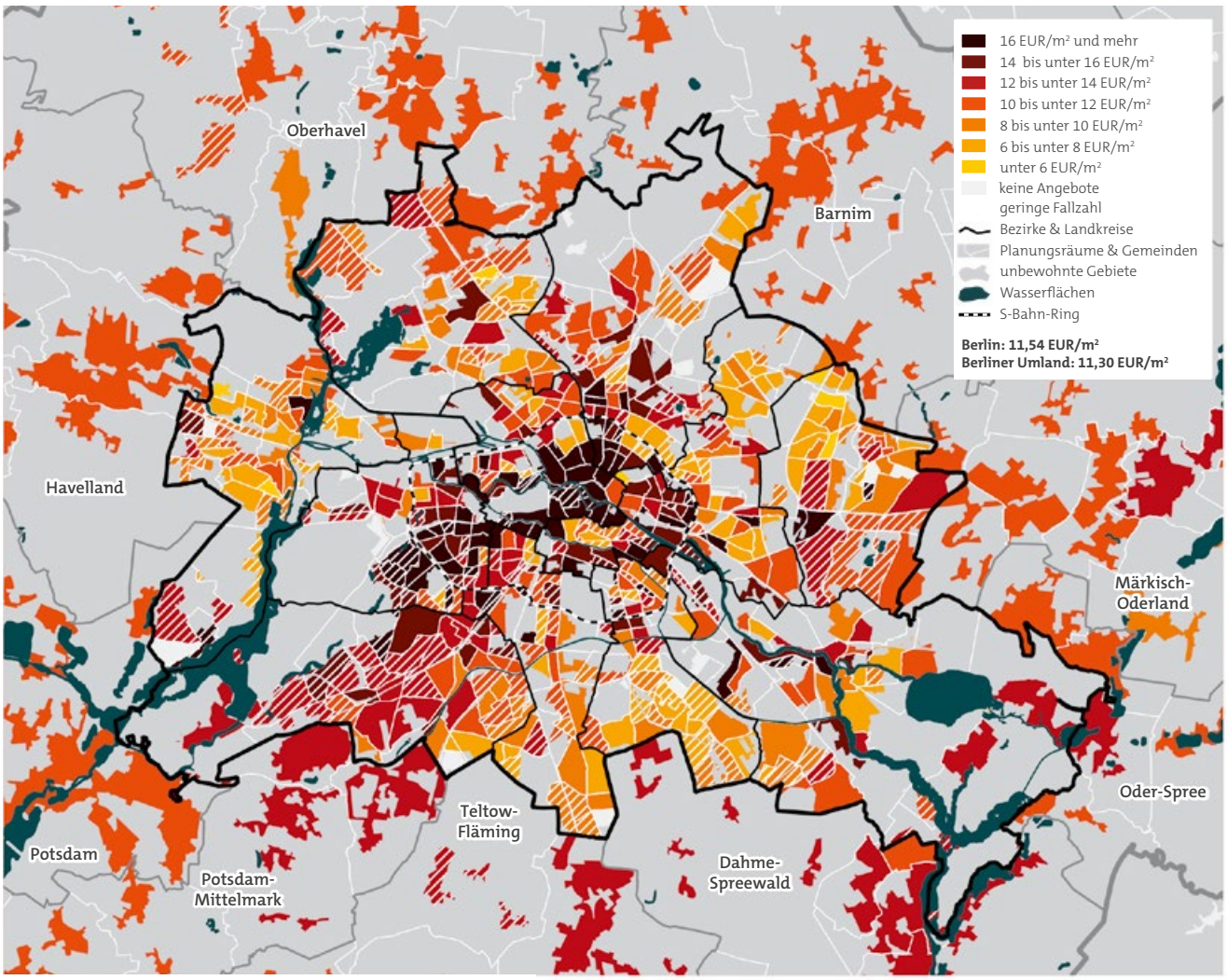
Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich in einem engen Wirkungsgefüge mit seinem Umland. Aus diesem Grund wird hier der Blick auch auf die Angebotsstruktur in den Umlandgemeinden und der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam gerichtet. Dabei ist ersichtlich, dass der Anstieg der Angebotsmieten und gleichzeitige Rückgang der Angebote auch auf diese beiden Räume zutraf. Insgesamt erreichte Potsdam mit 11,91 EUR/m² den Spitzenwert, noch oberhalb von Berlin. Im Vergleich zum Vorjahr zog der Median um 1,04 EUR/m² bzw. 9,6 % an. An dritter Stelle positionierten sich die brandenburgischen Umlandgemeinden mit 11,12 EUR/m² – ein Anstieg um 0,66 EUR/m² bzw. 6,3 %. Berlin lag mit seinem Median von 11,54 EUR/m² im Mittelfeld, wies aber mit einem Plus von 10,9 % den höchsten prozentualen Anstieg auf. Die Anzahl der Angebote sank in allen drei Betrachtungsräumen, am stärksten aber in Berlin mit –26,4 %. In Potsdam wurden 2022 nur noch 1.455 Angebote verzeichnet, während es in den Umlandgemeinden 4.649 Inserate waren.

Im Vergleich der mittleren 50 % der Angebotspreise zeichneten sich deutliche Unterschiede ab. Während in Berlin eine Spanne von 7,82 EUR/m² verzeichnet wurde, war sie in Potsdam nur bei 4,22 EUR/m² und in den Umlandgemeinden bei 3,25 EUR/m². Hieraus folgt, dass die inserierten Angebotsmieten im Berliner Umland deutlich näher beieinander lagen als in der Bundeshauptstadt. Das Angebot ist preislich homogener. Allerdings finden sich innerhalb Berlins deutlich mehr Angebote, die günstiger sind, die Spanne der mittleren 50 % beginnt bereits bei 8,18 EUR/m².

Berliner Innenstadt fast flächendeckend hochpreisig

Für die Angebotsmieten bietet sich zum besseren Verständnis der kleinräumlichen Schwerpunkte eine Darstellung auf Planungsraumebene an. Im Jahr 2022 lag die Median-Angebotsmiete bei 11,54 EUR/m², was eine deutliche Erhöhung (knapp 1 EUR) gegenüber dem Vorjahr (10,55 EUR/m²) darstellte. In der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) lagen die Mieten fast flächendeckend über 16 EUR/m², wobei besonders die Gebiete um den Potsdamer Platz, City Ost, Tiergarten und Bellevue hochpreisige Strukturen aufwiesen. Ausnahmen davon bildeten – wie auch in früheren Jahren – im nördlichen Kreuzberg die Planungsräume Mehringplatz und Oranienplatz sowie die Gebiete nördlich des S-Bahn-Rings Prenzlauer Berg-Nord und Helmholtzplatz, bei denen noch Mittelwerte unter 8 EUR/m² vorzufinden waren.

Abb. 81: Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2022



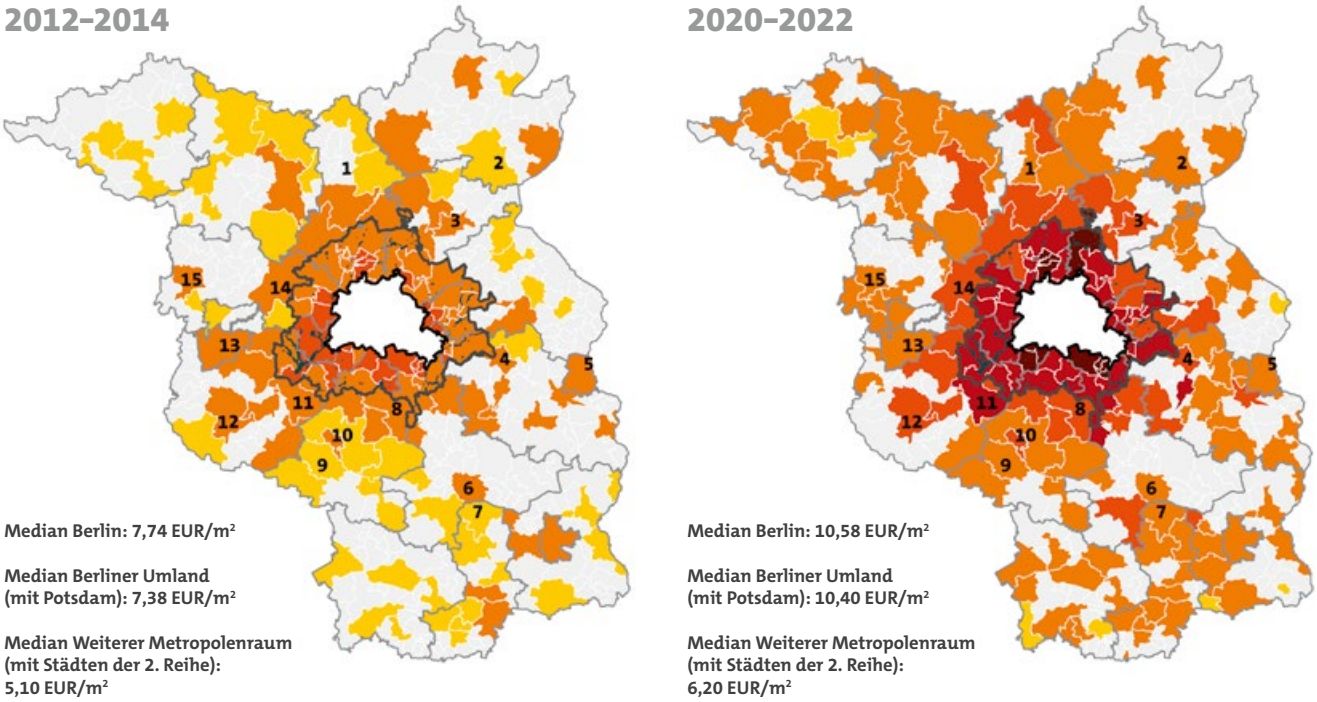
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Ähnlich dem Vorjahr fächerte sich auch 2022 das Bild der Angebotsmieten außerhalb des S-Bahn-Rings weiter auf. Vor allem Planungsräume mit Großwohnsiedlungen, wie Wittenberger Straße und Bärenstein (Marzahn-Hellersdorf), Gropiusstadt-Nord (Neukölln), Maulbeerallee (Spandau) sowie das Märkische Viertel-Süd (Reinickendorf) und die Rollbergesiedlung (Reinickendorf), wiesen verhältnismäßig geringe Angebotsmieten auf (in der Regel im Median unter 8 EUR/m²). Gleichwohl gab es auch außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings teurere Achsen, die sich typischerweise entlang der Spree, der S-Bahn-Strecke Richtung Potsdam sowie im Bereich Adlershof konzentrierten. Auch Gebiete in Köpenick, am Landschaftspark Adlershof, in Friedenau, Dahlem oder Zehlendorf verzeichneten Angebotsmieten im oberen Preissegment (über 14 EUR/m²).

Ein Blick auf die Karte zeigt zudem eindrücklich, dass – mit wenigen Ausnahmen in Steglitz-Zehlendorf und Treptow- Köpenick – die Berliner Planungsräume in der äußeren Stadt geringere Angebotsmieten als die Brandenburger Gemeinden in der Nähe der Stadtgrenze aufwiesen. Die **Abb. 106** in Kapitel 6 zeigt diese Unterschiede im zeitlichen Verlauf auf.

Wie haben sich die Angebotsmieten in den Berliner Planungsräumen seit 2012 entwickelt? Schauen Sie sich die Angebotsmieten in den Planungsräumen im Zeitverlauf online unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht an.

Abb. 82: Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen in Brandenburg (Median)



- 11 EUR/m² und mehr
- 9 bis unter 11 EUR/m²
- 7 bis unter 9 EUR/m²
- 5 bis unter 7 EUR/m²
- unter 5 EUR/m²
- keine Angebote
- Abgrenzung Berliner Umland

Städte der 2. Reihe:

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

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Hohes Preisniveau Berlins breitet sich ins Umland aus

Die Beziehungen zwischen Berlin und seinem Umland haben sich in den letzten Jahren intensiviert. Dies gilt auch für die Wohnungsmärkte und damit die Preisentwicklungen der Bundeshauptstadt und Brandenburgs – wobei die räumliche Ausstrahlung zunehmend über die formale strukturelle Abgrenzung des Berliner Umlands hinausgeht. Ein Vergleich der Entwicklungen in den Jahren 2012 bis 2014 mit denen von 2020 bis 2022 zeigt eine deutliche Ausbreitung des hohen städtischen Preisniveaus ins direkte Berliner Umland. Auch wenn zwischen 2012 und 2014 die hohen Angebotsmieten vor allem im Westen, Südwesten und Süden der Hauptstadt auftraten (in Richtung von Potsdam, Falkensee und Teltow), zeigten sich auch im nordöstlichen Umland flächenhaft deutliche Preissprünge. Inzwischen wurde das gesamte Umland flächendeckend von überdurchschnittlichen Angebotsmieten erfasst. Zudem bildete sich fast überall außerhalb der Umlandsgrenze ein regelrechter zweiter Ring mit sehr dynamischen Preisstrukturen.

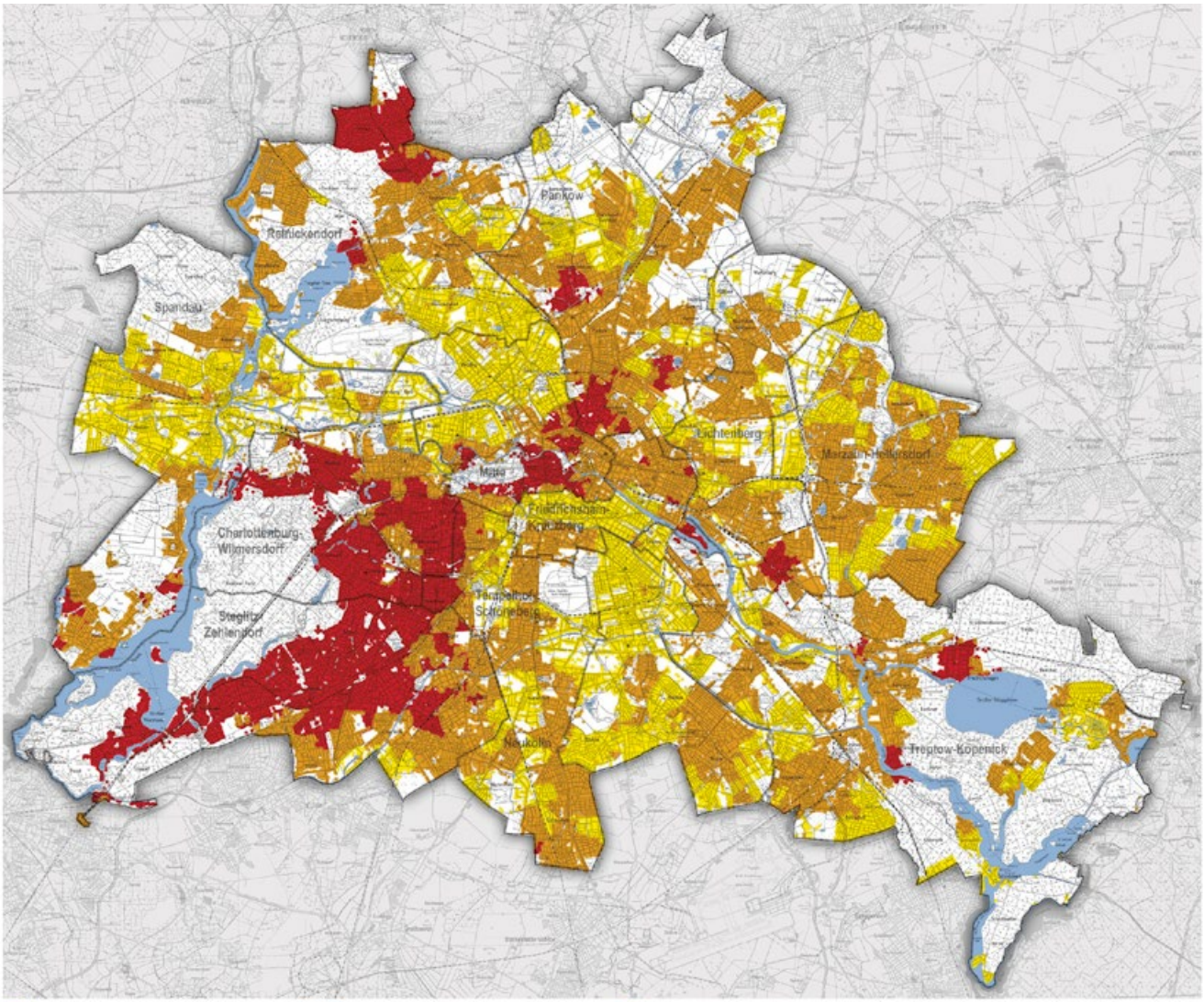
Insgesamt erreichte das Wohnungsmarktgeschehen vielerorts den Weiteren Metropolenraum (WRM). Einige Gebiete um die Städte der zweiten Reihe (Fürstenwalde, Beelitz, Bad Belzig, Brandenburg an der Havel, Nauen, Eberswalde) wiesen im Vergleichszeitraum deutliche Preissprünge auf und erreichen nun die Preisklassen zwischen 7,00 und 11,00 EUR/m². Während mittlere Angebotsmieten von unter 5,00 EUR/m² vor zehn Jahren in Brandenburg noch weit verbreitet waren, sind Gemeinden mit diesem Wert eher zur Ausnahme geworden. Das Preissegment von 5,00 bis 7,00 EUR/m² stellte zuletzt den häufigsten Fall dar und reichte in vielen Gebieten bis an die Landesgrenzen Brandenburgs heran.

Strukturell ist ebenfalls von Bedeutung, dass sich zwischen den zwei Betrachtungszeiträumen 2012 bis 2014 und 2020 bis 2022 auch die Anzahl der Angebote verändert hat. Im Weiteren Metropolenraum wurden zwischen 2012 und 2014 noch 27.090 Inserate erfasst, zwischen 2020 und 2022 waren es bereits 48.196. Im besagten Zeitraum wiesen außerdem immer mehr Gemeinden Angebote auf. Die Zahl der Gemeinden mit keinen Angeboten ging deutlich zurück. Im Berliner Umland hingegen wurde im Vergleich der zwei Betrachtungszeiträume ein Rückgang der Inserate von 22.487 auf 20.204 erfasst. Bei der Darstellung der Angebotspreise muss beachtet werden, dass als Basis unterschiedliche Wohnungsbestände und strukturelle Rahmenbedingungen zugrunde liegen, was die direkte Vergleichbarkeit einschränkt. Außerdem sind in den entsprechenden Betrachtungszeiträumen neben den Preisen auch die Einkommen gestiegen, was die aufgezeigten Entwicklungen weiter kontextualisiert.

4.7 Mietspiegel und Mieten im geförderten Wohnungsbau

Alle zwei Jahre erscheint der Berliner Mietspiegel, welcher die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Nettokaltmiete anhand einer repräsentativen Erhebung ausweist. Hierdurch können fundierte Aussagen über die ortsüblichen Vergleichsmieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand getroffen werden. Die Grundlage des Mietspiegels bilden üblicherweise Mietverträge, welche in den zurückliegenden vier bzw. neuerdings sechs Jahren vor dem Stichtag abgeschlossen oder verändert wurden. Demnach werden langjährig unveränderte Mietverträge nicht erfasst und folglich auch nicht in die Berechnung einbezogen. Gleiches gilt auch für Mietverträge von mietpreisgebundenen Mietwohnungen.

Abb. 83: Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2021

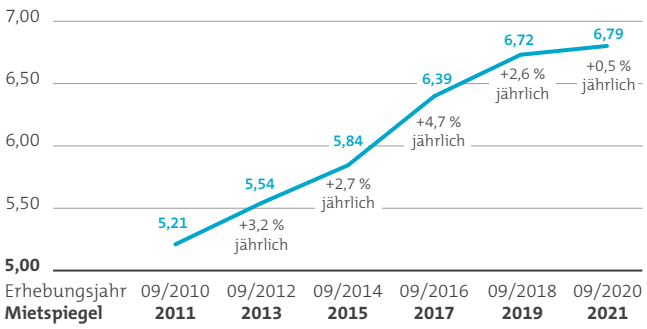


überwiegend einfache Wohnlage | überwiegend mittlere Wohnlage | überwiegend gute Wohnlage | Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abb. 84: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (netto kalt), Berliner Mietspiegel 2011 bis 2021

Nettokaltmiete in EUR/m² monatlich



Anmerkung: 2021 Indexfortschreibung.

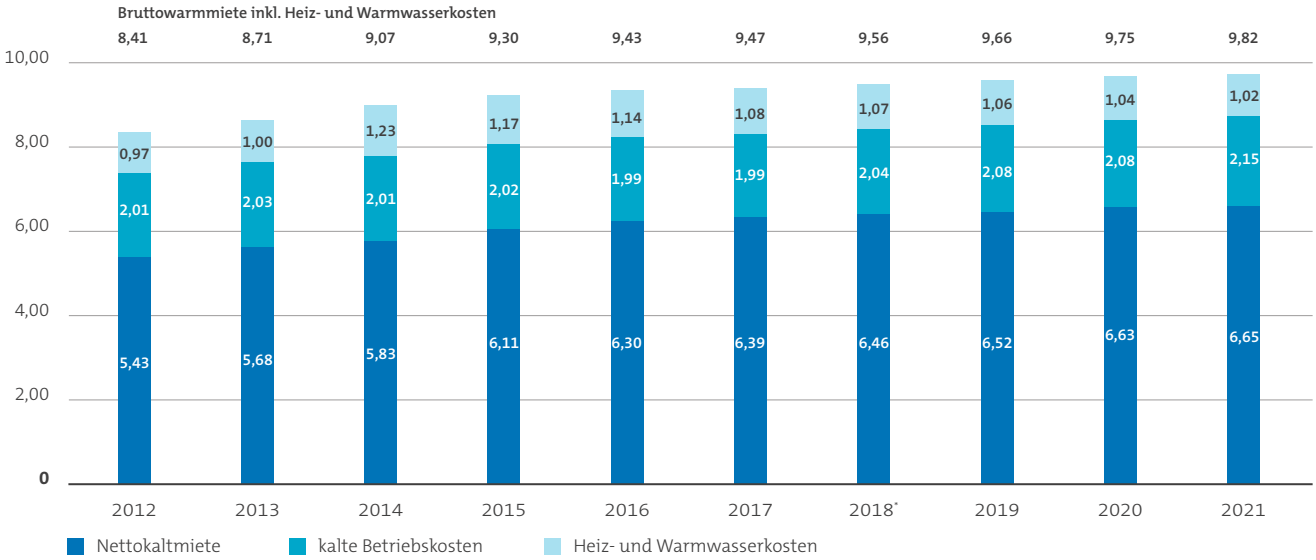
Quellen: F + B Mietspiegel 2011 bis 2013 und 2017 bis 2019, GEWOS Mietspiegel 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2021

Der Mietspiegel 2021 wurde nicht wie üblich anhand der oben dargestellten Stichprobe, sondern in Form einer Indexfortschreibung des Mietspiegels 2019 erstellt. Dies war notwendig, da Mieten, welche durch Gesetze begrenzt werden, nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendet werden dürfen und folglich auch nicht in den Mietspiegel aufgenommen werden können. Ein solches Gesetz stellte der Berliner Mietendeckel dar, welcher im Erhebungszeitraum gültig war. Daher wurde auf einen Index-Mietspiegel zurückgegriffen. Als Indikator für die Marktentwicklung wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen September 2018 und September 2020 verwendet, aus der sich ein Anstieg um 1,1 % ergab. Dieser Faktor wurde auf die Mietspiegelwerte 2019 angewendet. Die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete lag demnach laut aktuellem Mietspiegel 2021 bei 6,79 EUR/m². Gegenüber der vorherigen Erhebung ist der Mittelwert somit nur geringfügig um jährlich 0,5 % bzw. um 0,07 EUR/m² in zwei Jahren angestiegen. Das Wachstum hat sich gegenüber dem Mietspiegel 2019 deutlich verlangsamt (2019: +2,6 %). Auch in der Gesamtbetrachtung wurde der niedrigste Anstieg seit 2010/2011 verzeichnet. Zwischen den Erhebungsstichtagen des Jahres 2010 (Mietspiegel 2011) und des Jahres 2020 (Mietspiegel 2021) nahm die ortsübliche Vergleichsmiete um 30,3 % bzw. 1,58 EUR/m² zu.

Als Ergänzung zu den reinen Mietspiegelwerten werden die unterschiedlichen Qualitätsstufen der Wohnlagen des Berliner Stadtgebiets anhand einer Wohnlagenkarte verortet. Die Klassifizierung erfolgt in drei Kategorien: überwiegend einfache, mittlere und gute Wohnlage. Nicht einzuordnende Gebiete werden nicht abgebildet. Anhand der räumlichen Perspektive können Aussagen über die Wohnumfeldqualität getroffen werden (vgl. **Abb. 83**).

Abb. 85: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2012 bis 2021

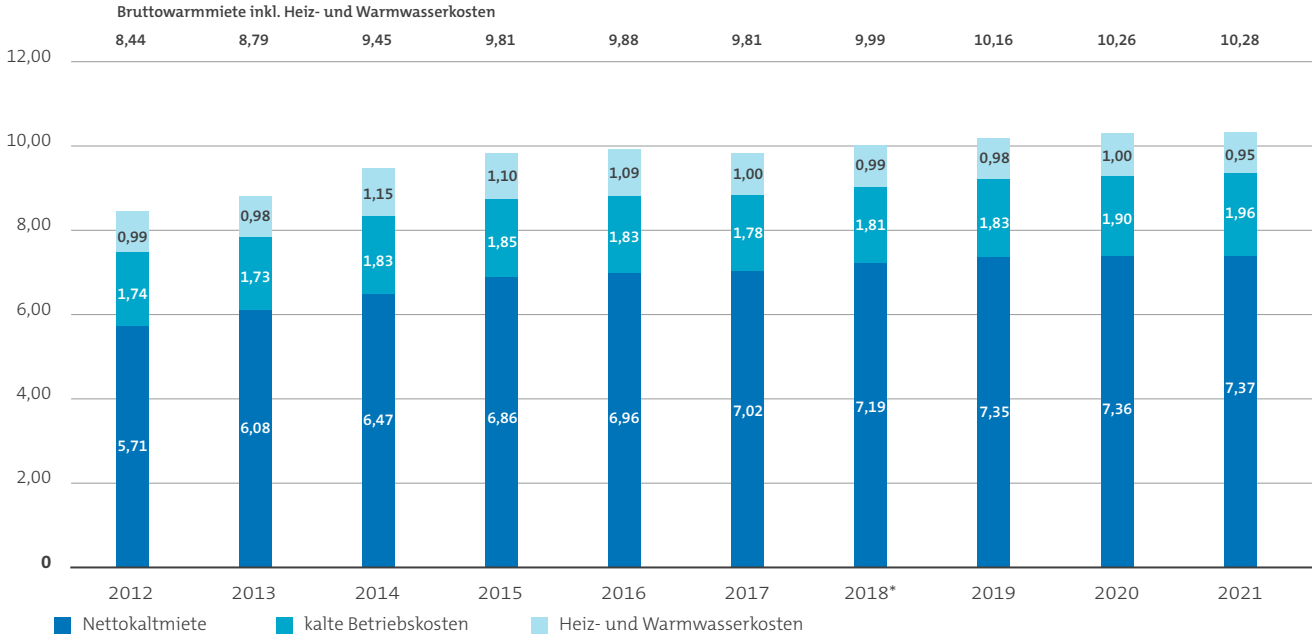
Angaben in EUR/m² monatlich



Anmerkung: * Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018).

Quellen: Investitionsbank Berlin; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abb. 86: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2012 bis 2021
Angaben in EUR/m² monatlich.



Anmerkung: * Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018).
Quellen: Investitionsbank Berlin; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2021 wurde im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung eine Nettokaltmiete von 6,65 EUR/m² ausgewiesen. Zwischen 2012 und 2021 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete um 22,5 % bzw. 1,22 EUR/m², was auch mit dem Wegfall von Sozialbindungen in günstigen Beständen und der regelmäßigen Erhöhung der Pauschalen für Verwaltung und Instandhaltung zusammenhängen kann. Hieraus berechnet sich eine pauschale Erhöhung der mittleren Nettokaltmiete um 0,12 EUR/m² im Jahr.

Im mehrjährigen Vergleich entwickelte sich die mittlere Nettokaltmiete im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung deutlich dynamischer: Von 2012 bis 2021 ist sie um 29,1 % bzw. 1,66 EUR/m² auf 7,37 EUR/m² im Jahr 2021 angestiegen. Es wird deutlich, dass die mittlere Nettokaltmiete für geförderte Wohnungen ohne Anschlussförderung höher ist als für Wohnungen mit Anschlussförderung. Beide Mittelwerte wiesen gegenüber dem Vorjahr eine Stagnation auf (+0,3 bzw. +0,1 %).

Für Mieter:innen ist jedoch nicht allein die Nettokalt-, sondern vor allem die Bruttowarmmiete von Bedeutung, in welcher auch die kalten und warmen Betriebskosten berücksichtigt werden. Für Wohnungen mit Anschlussförderung lag die Bruttowarmmiete bei 9,82 EUR/m² und bei Wohnungen ohne Anschlussförderung bei 10,28 EUR/m², was einem Anstieg um 16,8 bzw. 21,8 % seit 2012 entsprach. Beide Werte wichen somit weiterhin deutlich voneinander ab, auch wenn sich der Abstand mit Hinblick auf die Nettokaltmiete etwas verkleinerte. Dies hängt mit den unterschiedlichen Ausprägungen der kalten und warmen Betriebskosten zusammen. In geförderten Wohnungen mit Anschlussförderung beliefen sich die Betriebskosten auf 3,17 EUR/m², während der Wert bei Wohnungen ohne Anschlussförderung bei 2,91 EUR/m² lag – 0,26 EUR/m² niedriger. In beiden Segmenten sind die Betriebskosten seit 2012 um 6 bis 7 % angestiegen. Der Anteil der Betriebskosten an der Bruttowarmmiete bleibt im langfristigen Betrachtungszeitraum auf hohem Niveau. Bereits 2012 belief er sich auf 34,9 % der Gesamtmiete. Nicht ohne Grund ist oftmals von einer „2. Miete“ die Rede. Obwohl dieser Anteil im zehnjährigen Vergleich rückläufig ist (im Jahr 2021 belief er sich auf 28,3 % ohne Anschlussförderung bzw. auf 32,3 % mit Anschlussförderung), wird diese Thematik vor dem Hintergrund der rasant steigenden Energiekosten in den kommenden Jahren an Brisanz gewinnen und die Berliner Haushalte vor neue Herausforderungen stellen. Eine wichtige Rolle spielt hierbei der energetische Gebäudezustand. Während Wohnungen mit Anschlussförderung meist in älteren großvolumigen Gebäuden entstanden sind, wurden ab 1990 nur noch Wohnungen ohne Anschlussförderung in kleinteiligerer Bauweise mit neueren Baustandards und somit geringeren Energieverbräuchen errichtet. Ein dämpfender Effekt auf die (warmen) Betriebskosten muss zukünftig durch energetische Sanierungen erreicht werden. Insgesamt zeigt sich somit, dass die Nettokaltmieten, aber auch die Bruttowarmmieten in den vergangenen zehn Jahren einen dynamischen Anstieg aufwiesen.

4.8 Wohnflächen und Leerstände

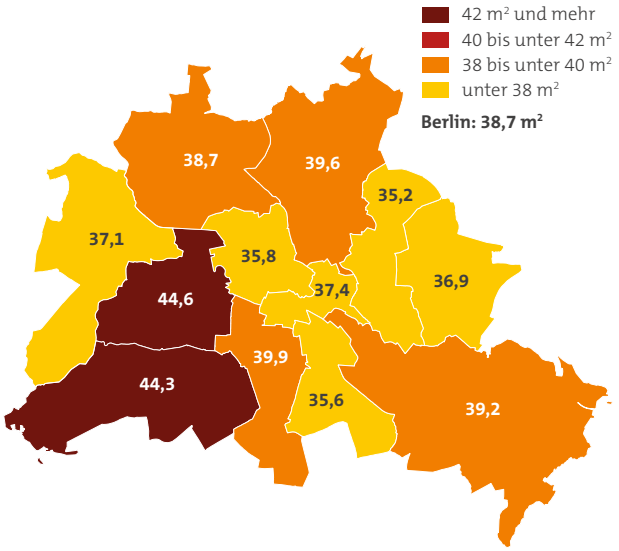
Leichter Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche auf 38,7 m²

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in lag 2021 bei 38,7 m², was einem Anstieg um 0,2 m² gegenüber 2020 entsprach. Nachdem in den vergangenen Jahren ein Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche verzeichnet wurde, konnte 2019 erstmals wieder ein Anstieg dokumentiert werden. Dieser Trend setzte sich in den zurückliegenden zwei Jahren stetig fort (+0,5 m²). Hier können sich statistische Effekte im Zusammenhang von vermehrtem Neubau und kurzfristig ausbleibendem Zuzug ausgewirkt haben. Unter den Bezirken stachen erneut Charlottenburg-Wilmersdorf mit 44,6 m² und Steglitz-Zehlendorf mit 44,3 m² hervor. Die niedrigste Pro-Kopf-Wohnfläche wies erneut Lichtenberg mit 35,2 m² auf, gefolgt von Mitte und Neukölln mit ebenfalls unter 36 m². In den übrigen Bezirken wurde eine Wohnfläche zwischen 36 und unter 40 m² je Einwohner:in konstatiert. Die unterschiedlichen Wohnflächen hängen mit der Bebauungs-, der Haushaltsstruktur und den Wohnformen in den jeweiligen Bezirken zusammen.

Stabile Wohnfläche pro Wohnung

2021 lag die mittlere Wohnfläche je Wohnung bei 73,2 m², womit im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderung festgestellt wurde. Bereits seit 2016 ist die mittlere Wohnfläche unverändert. Dies galt überwiegend auch für das räumliche Bild auf Ebene der Bezirke. Allein Treptow-Köpenick wurde in einer niedrigeren Klasse eingestuft. Die kleinsten Wohnungen wiesen erneut Lichtenberg, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln mit unter 70 m² auf. In Steglitz-Zehlendorf lebten Haushalte hingegen auf durchschnittlich 85,4 m², gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf mit mindestens 77 m² Wohnfläche. Die mittleren Wohnflächen der weiteren Bezirke bewegen sich zwischen 70 und unter 76 m². Diese teilweise massiven Unterschiede lassen sich auf die Gebäudestruktur in den einzelnen Bezirken zurückführen. Neubauobjekte spielen dabei weniger eine Rolle als die ungleich größere Zahl an Wohnungen in Bestandsobjekten, was auch die geringe Volatilität dieses Indikators begründet.

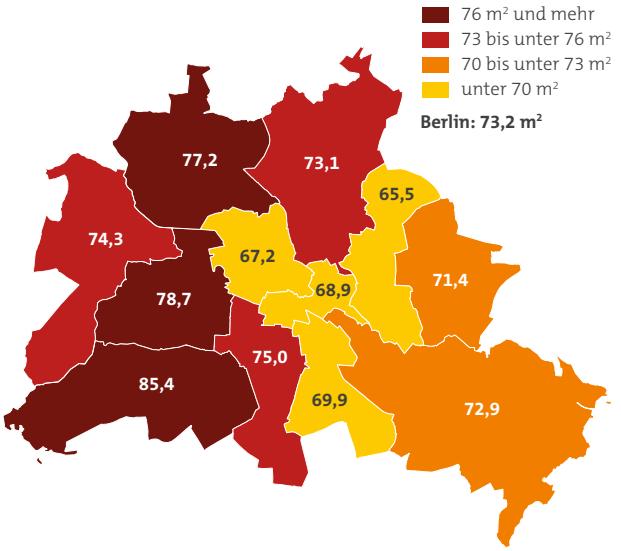
Abb. 87: Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:in in den Berliner Bezirken 2021



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen).

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

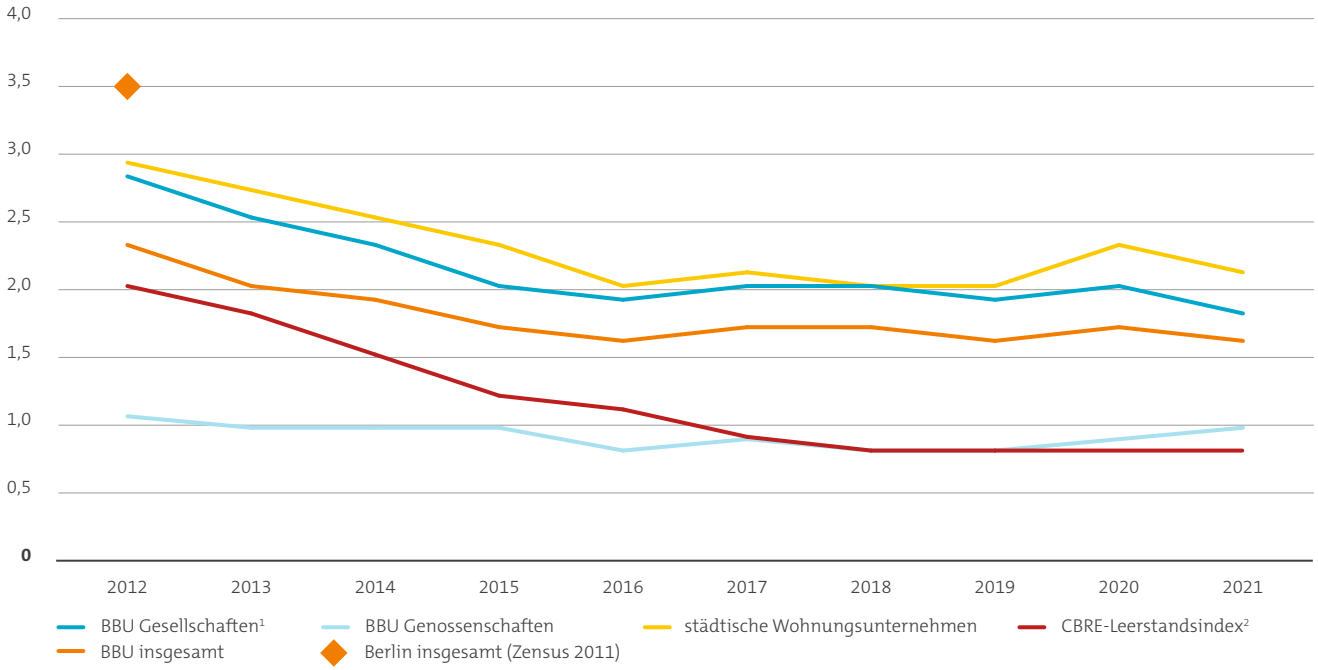
Abb. 88: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2021



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen).

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

Abb. 89: Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2012 bis 2021
Leerstandsquote in %



¹ Alle beim BBU organisierten Wohnungsgesellschaften (einschließlich städtischer WU).
² Marktaktiver Leerstand in vollausgestatteten Geschosswohnungen (CBRE-empirica-Leerstandsindex).

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

Leerstand weiterhin deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve

Leerstand ist ein wichtiger Indikator für die Fluktuation am Wohnungsmarkt und kann dabei eine Herausforderung darstellen – sowohl wenn es zu viel als auch wenn es zu wenig leer stehende Wohnungen gibt. Für Berlin war ein hoher Leerstand gerade in den ersten Jahren der Jahrtausendwende ein drängendes Problem. Aktuell zeigt sich eher das gegenteilige Bild: Es gibt deutlich zu wenig leer stehende Wohnungen. In der Hauptstadt wurde der Leerstand letztmalig 2011 im Zuge des Zensus flächendeckend ausgewiesen. Hier lag die Quote zum Stichtag, dem 09.05.2011, bei 3,5 % des Wohnungsbestandes, was in Summe 66.000 leer stehenden Wohnungen entsprach. Bis zur Veröffentlichung des nächsten Zensus 2022 (aufgrund der Pandemie um ein Jahr verschoben) sind keine weiteren gesamtstädtischen statistischen Daten verfügbar. Für die dazwischenliegenden Jahre erfolgt eine Annäherung über Leerstände in Teilmarktsegmenten. Bereits seit 2011 wurde segmentübergreifend ein abnehmender Leerstand konstatiert. 2021 rangierten die Werte zwischen 1,0 % bei Genossenschaften des BBU und 2,1 % bei den städtischen Wohnungsunternehmen. Als Fluktuationsreserve wird im Allgemeinen von einer notwendigen Leerstandsquote in Höhe von 2,0 bis 3,0 % ausgegangen, welche einen reibungslosen Ablauf am Wohnungsmarkt ermöglicht. 2021 wurde dieser Schwellenwert von nahezu allen Teilmarktquoten deutlich unterschritten, womit der Berliner Wohnungsmarkt klar gehemmt agierte. Nach kurzzeitigem Ansteigen 2020 sanken dabei alle Leerstandsquoten wieder auf das Niveau von 2019. Nur bei den Genossenschaften des BBU konnte ein leichter Anstieg verzeichnet werden (+0,1 Prozentpunkte).

5. Fazit

In welcher Situation befindet sich der Berliner Wohnungsmarkt und inwiefern hat sich die Marktsituation verändert? Zunächst stehen ausgewählte Indikatoren sowie ihre Entwicklungen – bezogen auf Berlin – im Fokus. Zur besseren Einordnung werden ausgewählte Ergebnisse der zurückliegenden zehn Jahre (2012 bis 2021) im Kontext anderer deutscher Großstädte betrachtet. Anhand der Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Preissituation werden die Trends am Berliner Wohnungsmarkt eingeordnet.

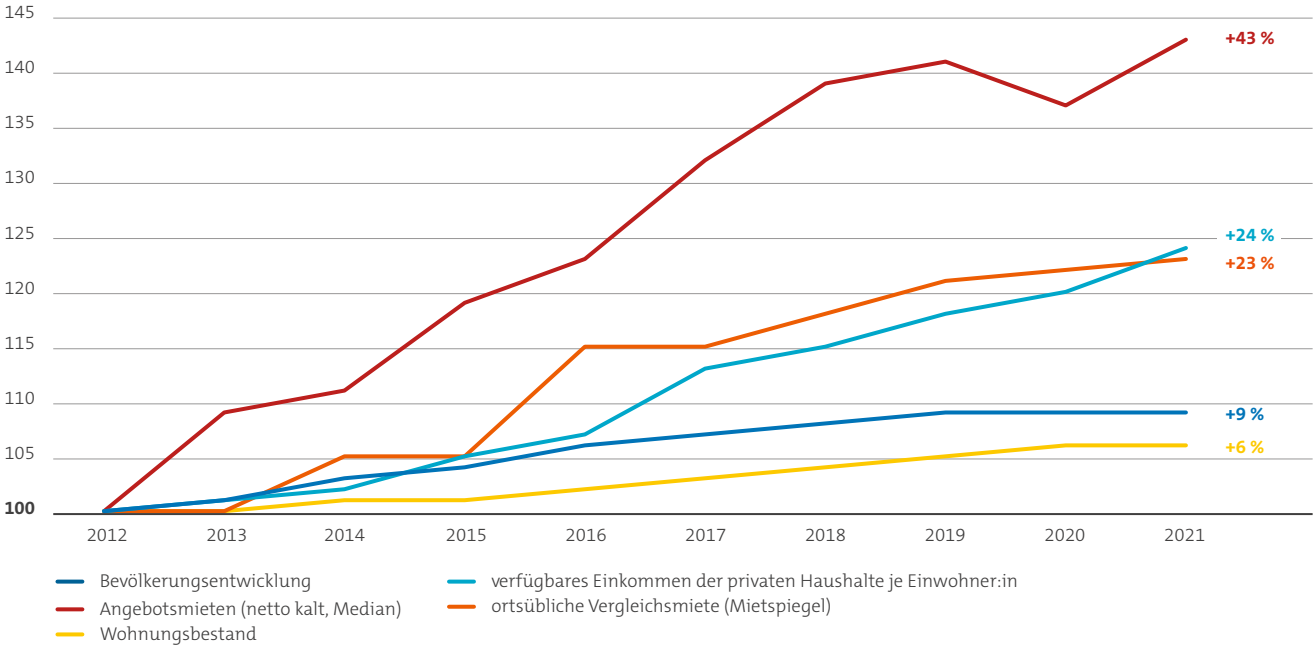
Mittlere Angebotsmiete steigt um rund 10 % in einem Jahr

Die Gegenüberstellung von indizierten Indikatoren liefert fundierte Erkenntnisse über die Gesamtsituation am Berliner Wohnungsmarkt seit 2012. Hierbei ist die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse – dargestellt über die Angebotsmiete und die ortsübliche Vergleichsmiete. Bereits seit 2012 und noch mal deutlich seit 2016 überstieg die mittlere Angebotsmiete alle anderen Indizes deutlich. Nachdem zuletzt ein Rückgang in 2020 – ausgelöst durch den Mietendeckel – erfasst wurde, zog der Median der Angebotsmiete 2021 wieder an und lag bei 10,55 EUR/m². 2021 markiert mit einem Plus von rund 43 % seit 2012 den höchsten Zuwachs. Außerhalb des hier betrachteten Zeitraums nahm die Entwicklung weiter Fahrt auf: 2022 wurde ein Median von 11,54 EUR/m² konstatiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete blieb mit einem Anstieg um circa 23 % in ihrer Entwicklung deutlich dahinter zurück. Sie verlor im Betrachtungszeitraum an Dynamik und erreichte 2021 im Mittel 6,79 EUR/m².

Seit 2021 positionierte sich die Entwicklung des verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens auf dem zweiten Rang. Der Anstieg im Betrachtungszeitraum betrug insgesamt rund 24 %. Damit hat die Einkommensentwicklung in den zurückliegenden Jahren an Dynamik gewonnen. Mit Blick auf die weiterhin große Schere zwischen den Angebotsmieten und den Einkommen bleibt die Bezahlbarkeit von Wohnraum für viele Berliner:innen ein drängendes Problem.

Das Bevölkerungswachstum und das Wachstum des Wohnungsbestandes entwickelten sich zwischen 2012 und 2021 parallel, wobei das Bevölkerungswachstum stets den Zuwachs des Wohnungsbestandes überstieg. Zuletzt bewegten sich beide Indizes leicht aufeinander zu. Die Diskrepanz äußert sich in einer stetigen Anspannung des Wohnungsmarktes. Es gilt weiterhin, bestehende Defizite des Wohnungsangebots auszugleichen. Im gesamten Betrachtungszeitraum nahm die Bevölkerung um circa 9 % zu, während der Wohnungsbestand um rund 6 % zulegte.

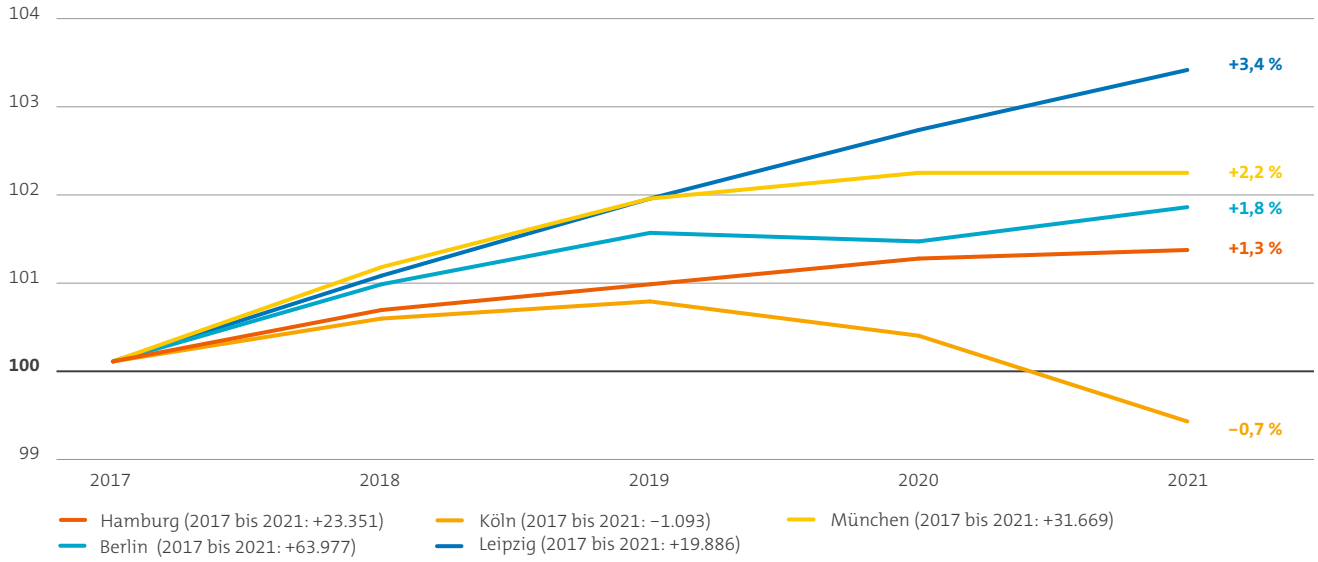
Abb. 90: Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2012 bis 2021
Indexwert (2012 = 100)



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

Abb. 91: Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2017 bis 2021

Indexwert (2017 = 100)



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

Weiterhin zu wenig Wohnungen

Wie in **Kapitel 3.3** erläutert, kann aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen und Änderungen in der Erhebung keine direkte Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite erfolgen. Die Anzahl der Haushalte wird seit 2020 beispielsweise ohne Haushalte mit Zweitwohnsitz ausgewiesen. In der Ausweisung des Wohnungsbestandes werden Wohnungen, die als Zweitwohnsitze dienen, jedoch hinzugerechnet.

Eine Ermittlung des Wohnraumbedarfes kann allerdings näherungsweise auf Grundlage der Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes seit 2012 erfolgen. Für das Jahr 2012 wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsmarktlage noch entspannt war. Der Nachfrage nach Wohnraum stand ein ausreichend großes Angebot gegenüber. Zudem lag die stadtweite Leerstandsquote bei 3,5 % (gemäß Zensus 2011) – diese Größenordnung wird für eine notwendige Fluktuationsreserve am Markt auch benötigt.

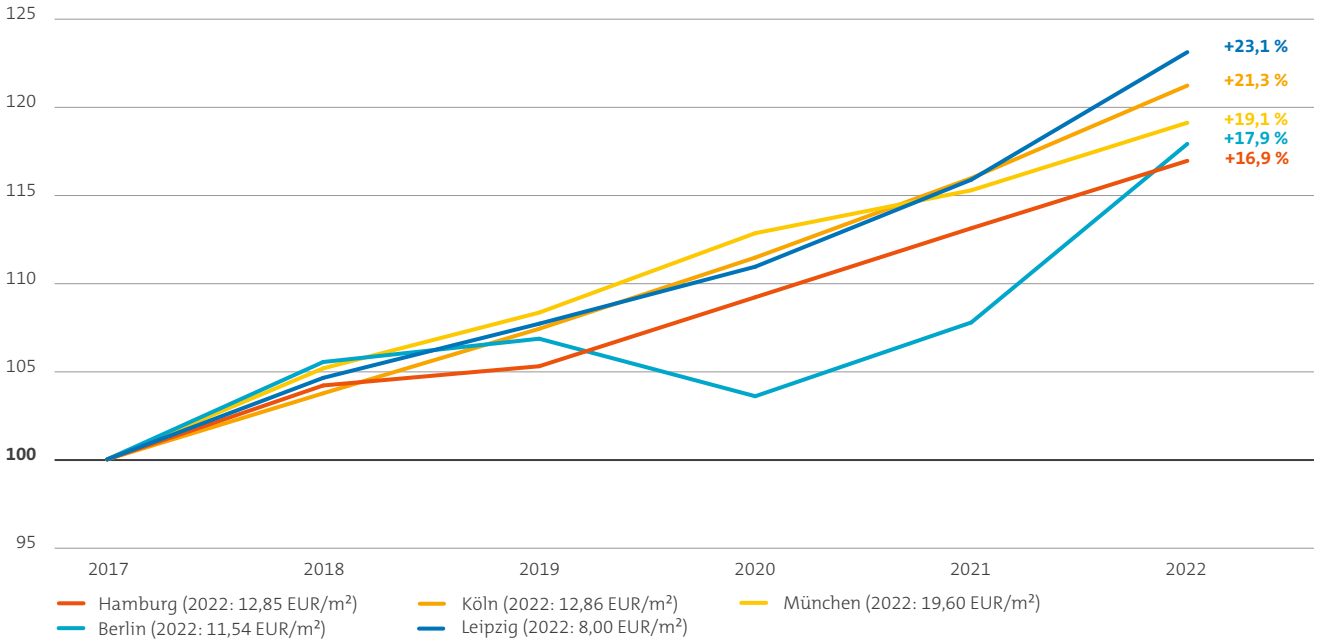
Von 2012 bis 2021 nahm die Bevölkerung jedoch um 302.250 Personen zu. Da für die Wohnraumnachfrage die Zunahme der Haushalte entscheidend ist, wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 (als Größe aus der langfristigen Mikrozensusauswertung) herangezogen. Folglich nahm die Zahl der Berliner Haushalte zwischen 2012 und 2021 um rund 168.000 zu. Der Wohnungsbestand wuchs allerdings nur um rund 121.000 Wohnungen. So ergibt sich inzwischen ein Defizit von mindestens rund 47.000 Wohnungen. Dies kann als Mindestgröße für den Wohnraummangel der Hauptstadt herangezogen werden. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Bedarfe noch höher liegen, da u. a. viele kleinere Haushalte zugezogen sind. Auch spielen qualitative Aspekte der Belegungsdichte, Ausstattungen und Größe der Wohnungen eine wichtige Rolle.

Leipzig mit stärkstem Bevölkerungswachstum, Köln mit leichten Verlusten

Bei der Analyse der Wohnungsmarktlage spielt die Bevölkerungsdynamik eine zentrale Rolle. Durch ein dynamisches Wachstum der Bevölkerung steigt auch die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt stärker an. Dies kann entsprechend zu Wohnungsknappheit führen.

Im Vergleich der indizierten Bevölkerungsentwicklung mehrerer Großstädte über einen Zeitraum von fünf Jahren verzeichneten die Städte Hamburg, München, Berlin und Leipzig einen Bevölkerungsanstieg. In Köln sank die Zahl 2021 bereits zum zweiten Mal infolge (–10.402 Personen), wodurch sich für Köln ein Bevölkerungsrückgang von –0,7 % im Betrachtungszeitraum ergab. Die coronabedingten Eindämmungsmaßnahmen und Reisebeschränkungen dürften hierzu beigetragen haben. Mit Blick auf die anderen Städte kann dies jedoch nicht der einzige Grund gewesen sein. Verlangsamte Dynamiken während der Pandemie zeigten sich deutlich auch in Berlin oder München, jedoch nicht in vergleichbarem

Abb. 92: Indizierte Angebotsmieten (netto kalt, Median) ausgewählter Großstädte 2017 bis 2022
Indexwert (2017 = 100)



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Ausmaß. Über den gesamten Betrachtungszeitraum verzeichnete Berlin ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 1,8 % und positioniert sich somit im Mittelfeld. Mit 3,4 % wuchs Leipzig seit 2017 am stärksten. Auch in absoluten Zahlen lag das Bevölkerungswachstum Leipzigs 2021 an zweiter Stelle, mit einem Plus von 4.373 Personen. Wirksame Faktoren dürften hierbei die Anziehungskräfte des Hochschulstandortes und die noch vergleichsweise geringen Mieten sein. Das Bevölkerungswachstum Münchens ging zuletzt im Vergleich zum Vorjahr leicht um rund 500 Personen zurück. Hamburg zeigte einen sich abschwächenden Wachstumstrend mit insgesamt 1,3 % über fünf Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Stadt 2021 um rund 1.460 Personen. In Berlin wurde mit einem Zuwachs von 13.384 Personen die größte absolute Zunahme konstatiert.

Berliner Angebotsmiete steigt wieder nach Mietendeckel-Knick

Die Entwicklung der mittleren Angebotsmieten ermöglicht eine Einschätzung der Anspannung der jeweiligen Wohnungsmärkte, da sie über die Konditionen neu abzuschließender Mietverträge das aktive Marktgeschehen am sogenannten „kurzen Marktende" darstellt. Sie ist gerade für Wohnungssuchende von zentraler Bedeutung.

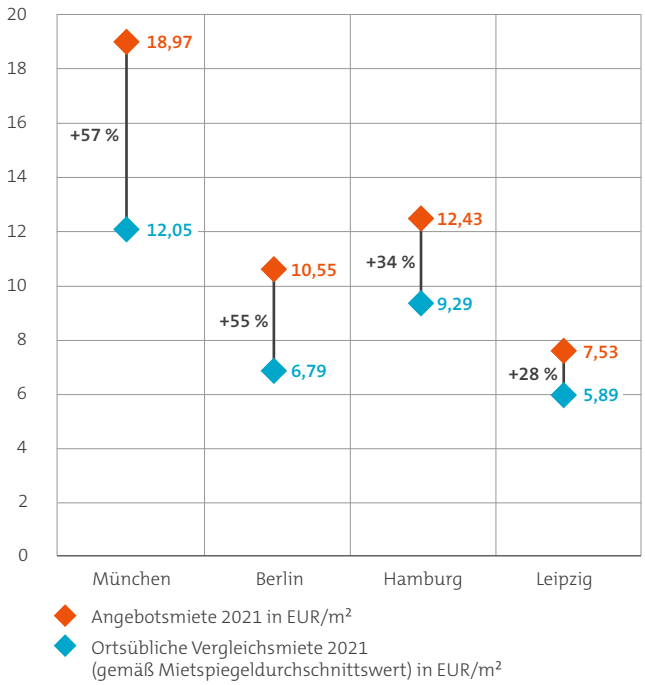
Bis 2019 zeigte sich ein weitgehend einheitliches dynamisches Wachstum der Angebotsmieten, allenfalls der Median Hamburgs blieb ab 2019 leicht hinter denen der übrigen Städte zurück.

Im Jahr 2020 wandelte sich das Bild deutlich: Aufgrund der Einführung des Mietendeckels in Berlin gingen die Angebotsmieten hier sichtlich zurück. Nach Scheitern des Mietendeckels setzte der Anstieg, parallel zu den anderen Städten, erneut ein, wodurch 2021 erneut das Niveau von 2019 erreicht wurde. Den steilsten Anstieg der Angebotsmieten erlebte Berlin demzufolge von 2017 auf 2018 (5,5 %) sowie von 2021 auf 2022 (10,1 %). Über den gesamten Zeitraum wirkt sich der Mietendeckel jedoch eindrücklich aus: Berlin entkoppelte sich zwischen 2020 und 2021 von den übrigen Städten und blieb in der Gegenüberstellung der Angebotsmieten an letzter Stelle zurück. Mit Blick auf die 2022er-Auswertung ist dies jedoch nur als kurzfristiges Phänomen zu deuten – Berlin holt deutlich auf, platziert sich aber trotzdem nur auf dem vorletzten Rang. Unter den anderen Großstädten zeigte sich ansonsten eine fast homogene Entwicklung. Leipzig positionierte sich mit 23,1 % an erster Stelle, gefolgt von Köln (21,3 %) und München (19,1 %). Hamburg verzeichnete seit 2017 einen Anstieg von 16,9 %. Damit überstiegen die anderen Großstädte deutlich den Berliner Wert. In absoluten Zahlen wurde der Spitzenwert erneut in München erfasst (19,60 EUR/m²), während Leipziger Haushalte im Durchschnitt am wenigsten zahlen mussten (8,00 EUR/m²). In Berlin wurde eine mittlere Angebotsmiete von 11,54 EUR/m² konstatiert. In Hamburg und Köln lag der Wert in etwa auf demselben Niveau (12,85 bzw. 12,86 EUR/m²). Die unterschiedlich hohen Angebotsmieten der Städte müssen jedoch im Kontext des jeweiligen Einkommens betrachtet werden. So verfügen Einwohnende in München beispielsweise über 147 % des Einkommens von Berliner:innen.

Hoher Preisunterschied zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete in Berlin

Eine Gegenüberstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit den Angebotsmieten für 2021 kann Aufschluss über die durchschnittliche Kostensteigerung für Haushalte bei einem Umzug geben. Der Städtevergleich ermöglicht zudem eine Einordnung dieser Marktanspannung. Im Jahr 2021 lag die ortsübliche Vergleichsmiete, welche als Orientierungswert für die durchschnittlichen Mietkosten vor Umzug herangezogen werden kann, bei 6,79 EUR/m² netto kalt in Berlin. Der Median der Angebotsmieten war 2021 bei 10,55 EUR/m² – also 3,76 EUR/m² höher. Bei einem Umzug in eine Wohnung gleicher Größe würde ein Haushalt in Berlin folglich mit einer Preissteigerung von rund 55 % konfrontiert werden. In Hamburg fiel diese Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmiete mit nur rund 34 % (bei 9,29 EUR/m² Durchschnittsmiete laut Mietspiegel gegenüber 12,43 EUR/m² mittlerer Angebotsmiete) deutlich geringer aus. In Leipzig umfasste die vergleichsweise geringste Differenz der beiden Werte nur 1,64 EUR/m² und somit 28 % Unterschied. Die größte Differenz zwischen Mietspiegelmiete und Angebotsmiete zeigte München mit 6,92 EUR/m² bzw. rund 57 %.

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



Anmerkung: Die Mietspiegel der jeweiligen Städte wurden alle im Laufe des Jahres 2021 veröffentlicht. Allerdings wurden sie in unterschiedlichen Erhebungszeiträumen bzw.mit unterschiedlichen Stichtagen und mit unterschiedlichen Methoden erstellt. Sie dienen als Orientierung für die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete und stellen so näherungsweise das Mietniveau in bestehenden Mietverhältnissen (vor Umzug) dar.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Mietspiegel der Städte München, Berlin, Hamburg und Leipzig

Für einen Berliner Miethaushalt mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67 m² ergeben sich in einem bestehenden Mietverhältnis durchschnittliche Kosten von 455 EUR netto kalt monatlich. Mit einem Umzug in eine Wohnung gleicher Größe können gemäß der mittleren Angebotsmiete Mietkosten in Höhe von 707 EUR monatlich angenommen werden. Bei einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 2.350 EUR monatlich würde dies eine Steigerung der Wohnkostenbelastung von rund 19 auf rund 30 % bedeuten – ausschließlich für die Nettokaltmiete, die kalten und warmen Nebenkosten entstehen zusätzlich. Diese Differenz zeigt, dass ein Umzug für Berliner Haushalte mit einer hohen Kostensteigerung einhergeht.

Schlussbetrachtung

In den Jahren 2021 und 2022 stand Berlin einigen Herausforderungen gegenüber. Nach dem Ende des Mietendeckels 2021 stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2022 deutlich an, wenn auch „nur“ im Ausmaß vergleichbarer Großstädte. Gleichzeitig musste 2022 auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Inserate verzeichnet werden, was gerade in Anbetracht anderer Vermietungskategorien kritisch zu bewerten ist. Ein Blick auf die Vermietung von möblierten und befristeten Wohnungen hat gezeigt, dass 2022 mehr möblierte Wohnungen inseriert wurden als unmöblierte. Auch das mittlere Einkommen der Haushalte Berlins (2.350 EUR/Monat) nahm zu, dieser Mittelwert verschleiert aber die ungleiche Verteilung über die Einkommensklassen und damit den anhaltend hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der Städtevergleich zeigt, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie mittlerweile abklingen. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine können aktuell hingegen nur abgeschätzt werden, die Daten hierzu sind frühestens 2023 verfügbar. Absehbar sind bereits gravierende Folgen auch für den Berliner Wohnungsmarkt. So muss neben dem Zuzug von geflüchteten ukrainischen Haushalten auch mit deutlichen Einschnitten gerade bei der Energieversorgung und folglich einer drastischen Erhöhung der sogenannten „zweiten Miete“ gerechnet werden – anders als in früheren Jahren nun auch bei den warmen Betriebskosten.

Neben dieser besonderen Ausnahmesituation spielen weiterhin der Klimawandel und die akute Marktanspannung eine wichtige Rolle. Auch politische Entscheidungen wie die Ergebnisse der Kommission von Expert:innen zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ werden die Entwicklungen am Wohnungsmarkt tangieren. Es wird ersichtlich, dass auch in den kommenden Monaten und Jahren mit weiteren Herausforderungen gerechnet werden kann, für die gesamtstädtisch nachhaltige Lösungen gefunden werden müssen. Rückgängige Zahlen von Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Kombination mit Inflation, steigenden Zinsen und Baukosten lassen zudem keine Marktentspannung durch eine schnelle Ausweitung des Angebots im Neubau erwarten. Der Bestand steht darüber hinaus vor den Herausforderungen der CO_2-Einsparung und dem Spannungsfeld der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu sozialverträglichen Mieten.

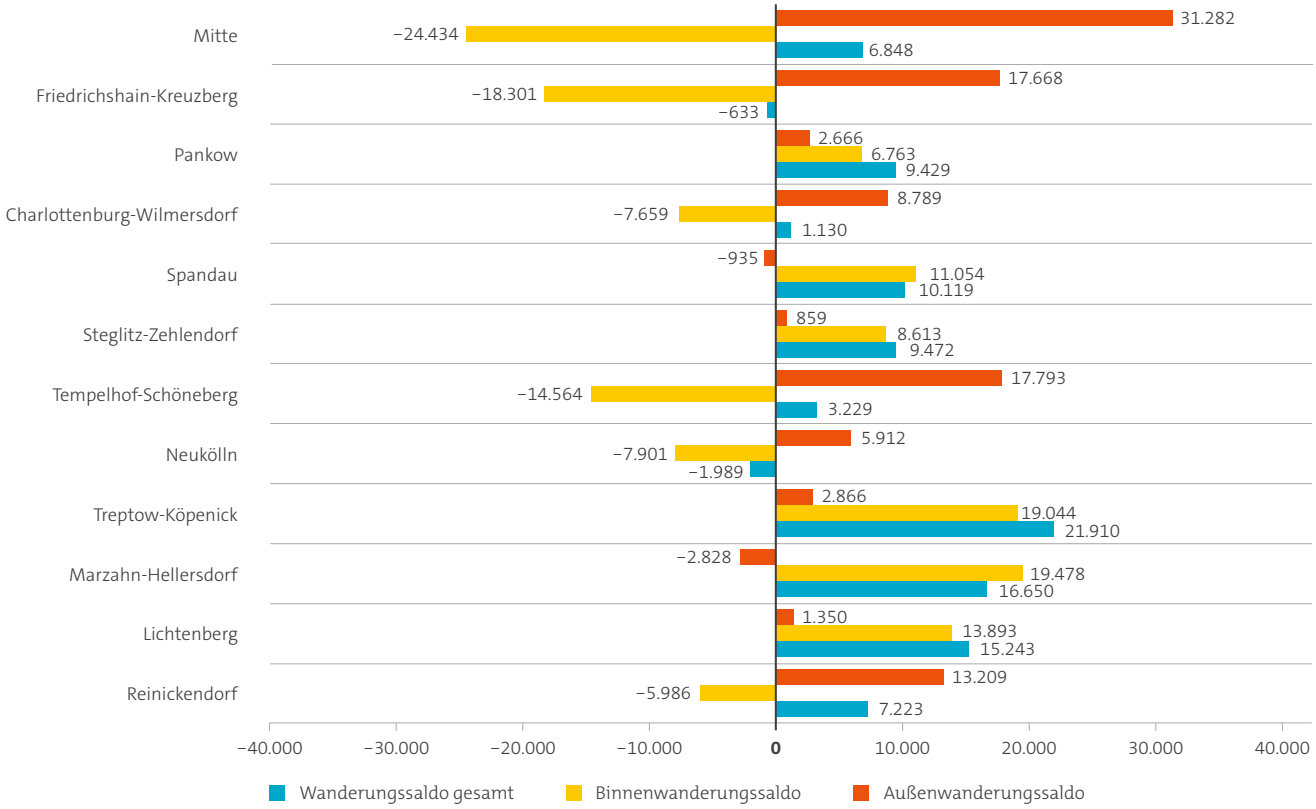
6. Schwerpunktthema: Innere und äußere Verflechtungen des Berliner Wohnungsmarktes

Berlin ist seit vielen Jahren Anziehungspunkt für vor allem junge Menschen aus der Bundesrepublik und anderen Staaten. In den Hochzeiten (2014 bis 2017) zogen per Saldo jährlich rund 40.000 bis 50.000 Menschen in die deutsche Hauptstadt und wurden so Teil der sich stets weiterentwickelnden Metropole. Auch wenn sich der Nettozuzug in den zurückliegenden fünf Jahren (bedingt auch durch die Corona-Pandemie) deutlich reduziert hat, wächst die Stadt weiterhin jährlich um die Größe einer Klein- bis Mittelstadt wie Kleinmachnow oder Luckenwalde. Der Bevölkerungszuwachs hat sich auf den Berliner Wohnungsmarkt mit einer höheren Nachfrage und steigenden Mietpreisen deutlich ausgewirkt. Wer heute in Berlin eine Wohnung oder Wohneigentum sucht, steht oftmals vor großen Hürden.

Vor diesem Hintergrund erlangen innerhalb Berlins einzelne Bezirke, aber vor allem das Berliner Umland (BU) und auch der Weitere Metropolenraum (WMR) in Brandenburg wachsende Aufmerksamkeit.[1] Wie hat sich das Umzugsverhalten innerhalb, außerhalb und über die Grenzen Berlins hinweg verändert? Welche Auswirkungen hat das für das Berliner Umland? Variiert das Umzugsverhalten bzw. verändern sich die Wanderungsbewegungen in unterschiedlichen Altersgruppen und sind Veränderungen im zeitlichen Verlauf festzustellen?

Abb. 94: Wanderungssalden nach Bezirken 2017 bis 2021

Anzahl der Personen



Anmerkung: Die Daten auf Basis der Einwohnerstatistik liegen erst ab dem Jahr 2013 vor. Frühere Daten beziehen sich auf die Bevölkerungsstatistik, weshalb eine Darstellung über 10 Jahre nicht möglich ist. In Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg kommen Sondereffekte aufgrund von Erstanlaufstellen für Asylsuchende zum Tragen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Melderegister der Einwohner:innen

[1] Das Berliner Umland und der Weitere Metropolenraum sind neben Berlin weitere Strukturräume des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (siehe Karte S. 130).

Fragen wie diesen widmet sich das diesjährige Schwerpunktthema. Mit einem vertiefenden Blick auf die Binnen- und Außenwanderungen Berlins, mit dem Berliner Umland und erstmals auch dem Weiteren Metropolenraum werden die Entwicklungen der vergangenen Jahre kritisch beleuchtet. Ergänzend werden dabei Daten über Pendler:innen ausgewertet, um das mögliche Auseinanderfallen von Arbeits- und Wohnort näher zu betrachten. So soll ein Überblick über die Wanderungsentwicklungen und Wohnortentscheidungen der vergangenen Jahre gewonnen werden, um hieraus etwaige Trends und sich abzeichnende Herausforderungen für die Zukunft ableiten zu können.

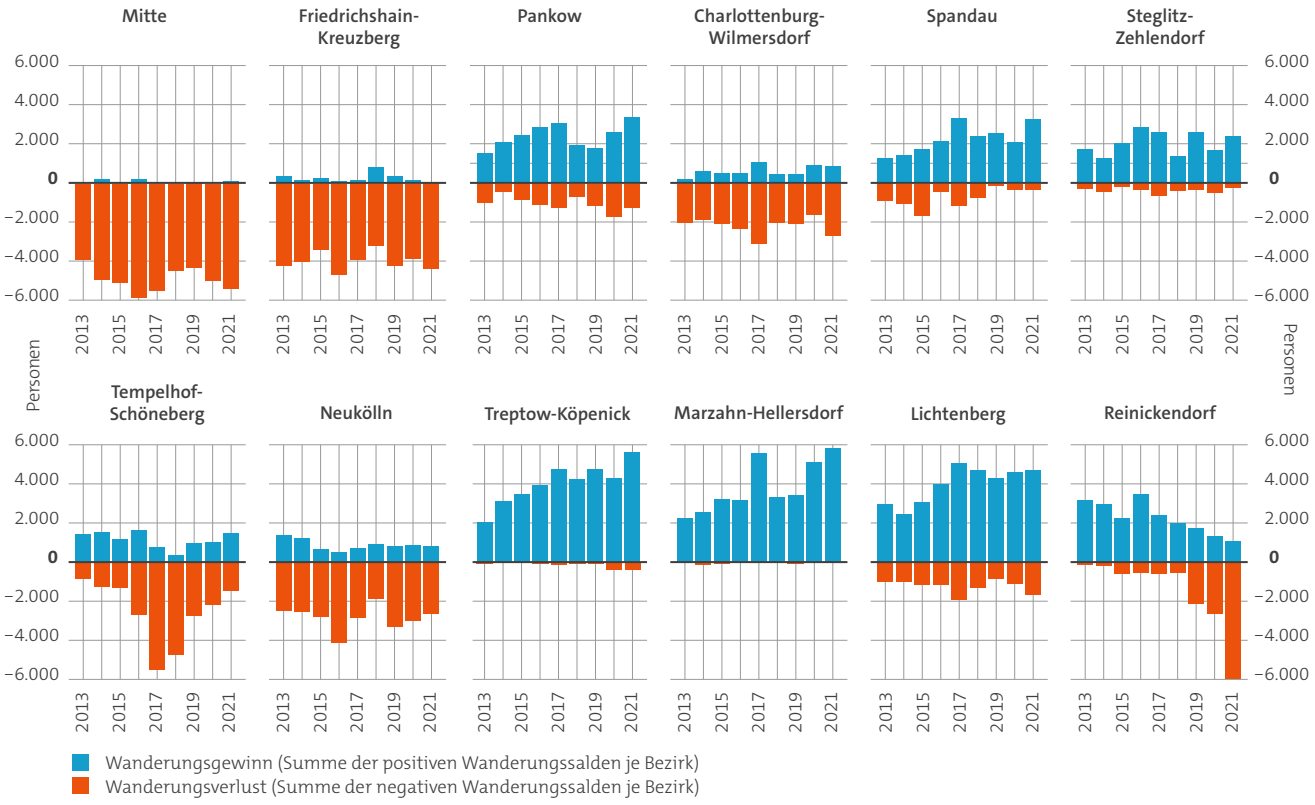
Neuberliner:innen ziehen in die Innenstadt, Altberliner:innen in die äußere Stadt

Ein erstes Verständnis für die Vielfalt der Berliner Bezirke und deren Verflechtungen miteinander liefen die Wanderungsbewegungen auf Bezirksebene. Es wird deutlich, dass im Zeitraum 2017 bis 2021 vor allem die Innenstadtbezirke durch den Zuzug von außen an Bevölkerung gewonnen haben. Allerdings wurden aufgrund der Corona-Pandemie 2020 deutlich weniger Zuzüge von Neuberliner:innen erfasst. Neben den hohen Zuzugszahlen durch Außenwanderungen wird in den Innenstadtbezirken aber auch der hohe Verlust durch Binnenwanderungen ersichtlich. Hier profitierten wiederum vorrangig die Bezirke am östlichen Stadtrand. Das bedeutet, dass Neuberliner:innen primär die Innenstadt als Wohnort auswählten, während Altberliner:innen an den (östlichen) Stadtrand wanderten. Insgesamt gewannen bis auf Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg alle Bezirke an Bevölkerung, unabhängig vom Herkunftsort. Die höchsten Gewinne wurden in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg registriert.

6.1 Binnenwanderung

Jeder Bezirk erfüllt unterschiedliche Arbeits- und Wohnbedürfnisse. Dies bildet sich in den Wanderungen deutlich ab: Junge Menschen ziehen klassischerweise in die Innenstadt- und Szenebezirke, während sich Familien bei Umzügen eher auf Stadtrandlagen konzentrieren. Inwiefern hat die angespannte Wohnungsmarktlage der vergangenen Jahre diese Wanderungsmuster und Wohnbedürfnisse verändert?

Abb. 95: Binnenwanderungsgewinne und -verluste zwischen den Berliner Bezirken 2013 bis 2021



Anmerkung: Die hohen Verluste in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg entstehen durch die Erstanlaufstellen für Asylsuchende auf dem ehemaligen Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik bzw. im ehemaligen Flughafen-Tempelhof. Für die Zeit der Registrierung verbleiben Asylsuchende auf dem Gelände, verteilen sich aber nach Abschluss der Registrierung im Berliner Stadtgebiet. 2016 ist hierbei als Sonderjahr herauszustellen, da aufgrund verstärkter Migrationsbewegungen viele Menschen nach Berlin kamen. Allein 2016 wurden 16.889 Asylanträge gestellt.

Berechnung: Es werden pro Jahr die Summen der negativen und positiven Salden zwischen den Bezirken dargestellt. Der Binnenwanderungssaldo je Bezirk ergibt sich aus den negativen Wanderungsverlusten und den positiven Wanderungsgewinnen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Stadtrand profitierte von Binnenwanderung

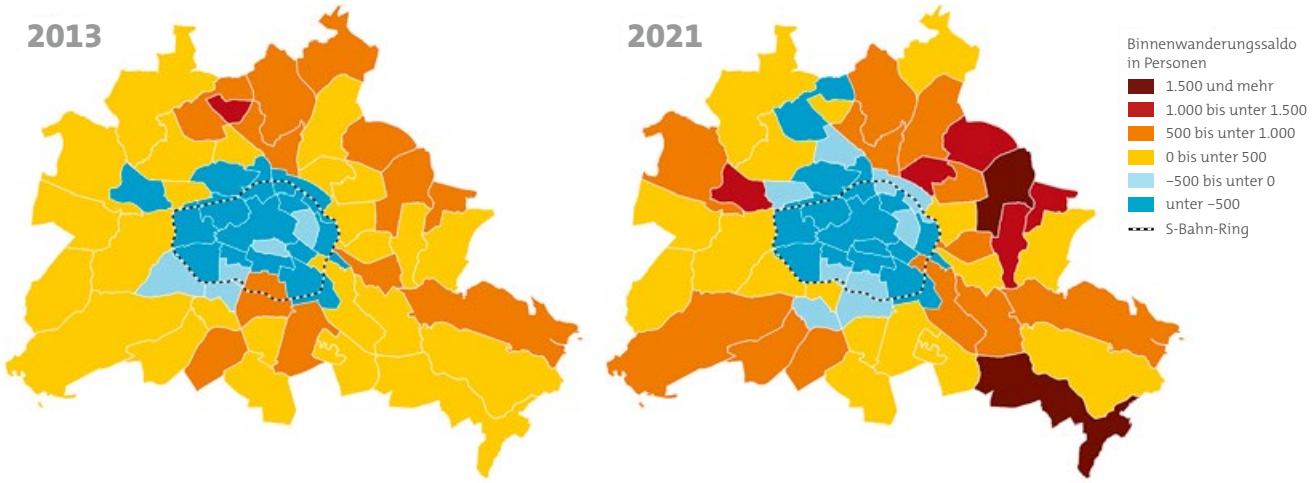
Die **Abb. 95** verdeutlicht, dass es vor allem die Innenstadtbezirke waren, die Bevölkerung an andere Bezirke verloren haben. Das heißt nicht, dass diese Bezirke insgesamt von Schrumpfung betroffen sind. Es zeigt aber, dass es Bezirke gibt, die für Altberliner:innen weniger attraktiv sind oder aus denen sie verdrängt werden. Das ist in hohem Maße in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg der Fall – schon seit mehreren Jahren. Ebenfalls wies Charlottenburg-Wilmersdorf Verluste auf, auch wenn die Zuwanderungsgewinne in geringem Maße zugenommen haben. Anders sah es in Neukölln aus: Die Zuwanderungsgewinne sanken auf einen niedrigen Stand, während die Abwanderungen bis auf wenige Schwankungen auf stabilem, höherem Niveau lagen. Dies lag u. a. an Gentrifizierungsprozessen, insbesondere im nördlichen Neukölln. Bereits seit 2017 wanderten hier vermehrt Familien ab. Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf sind durch Sondereffekte im Zusammenhang mit der Erstanlaufstelle für Asylsuchende gekennzeichnet. Bis Mai 2019 war diese im alten Flughafen Berlin-Tempelhof eingerichtet, nachfolgend wechselte der Standort nach Reinickendorf. Hieraus lassen sich die vergleichsweise hohen Binnenwanderungsverluste ableiten, wenn Asylsuchende die erste Unterkunft und augenscheinlich im hohen Maße auch den Bezirk verlassen. Reinickendorf musste im selben Zeitraum jedoch auch Zuwanderungsgewinne einbüßen: Während 2013 noch deutliche Gewinne in Höhe von 2.500 Personen dokumentiert wurden, waren es 2021 nur noch 900 Personen. Im Gegensatz dazu ist in Tempelhof-Schöneberg das Verhältnis aus Zu- und Abwanderung wieder auf einem ausgeglichenen Niveau.

Aus den vorangestellten Analysen wird ersichtlich, dass sich der Blick der Berliner Haushalte vom Zentrum eher den Außenbezirken zuwendet. Hier profitierte vor allem der östliche Stadtrand – Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Diese Bezirke haben in den vergangenen Jahren verstärkte Neubauaktivitäten forciert, die sich auch in der Wanderungsstatistik bemerkbar machen. Im mehrjährigen Vergleich zeigt sich ein Anstieg der Wanderungsgewinne – mit einer teilweise abrupten Steigerung ab 2020. Die Corona-Pandemie, aber auch der Mietendeckel könnten hier noch mal verstärkt Einfluss genommen haben. Neben diesen Bezirken gewannen zusehends auch Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Spandau an Bevölkerung aus anderen Bezirken. Während Steglitz-Zehlendorf dabei in den letzten Jahren schwankende Zuwächse erfasste, waren die anderen beiden Bezirke durch eine konstant steigende Zunahme gekennzeichnet.

Berliner:innen ziehen verstärkt an den Stadtrand

Das übergeordnete Bild zeigt eine deutliche Differenzierung zwischen den Innenstadt- und den Außenbezirken: Geradezu spiegelbildlich standen sich einerseits Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg und andererseits Marzahn-Hellersdorf oder Treptow-Köpenick gegenüber. In die zentralen Bezirke findet per Saldo faktisch überhaupt kein innerstädtischer Zuzug statt, während die beiden Außenbezirke innerstädtisch per Saldo praktisch keine Abwanderung verzeichneten. Gründe hierfür können sowohl in dem insgesamt knappen Angebot als auch dem höheren Preisniveau in der Innenstadt liegen. Diese doch markanten Unterschiede bilden sich auch in anderen Indikatoren, so z. B.

Abb. 96: Binnenwanderungssaldo (Umzüge innerhalb Berlins) 2013 und 2021



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wie hat sich das Binnenwanderungssaldo in den unterschiedlichen Altersgruppen seit 2013 entwickelt? Schauen Sie sich das Umzugsverhalten der Berliner:innen innerhalb der Hauptstadt im Zeitverlauf online unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht an.

dem Jugend- und Altenquotienten, ab. Die Innenstadt ist attraktiv für die wanderungsstarke Gruppe der jungen Erwachsenen (20 bis unter 27 Jahre), während die äußere Stadt Wohnort für Familien mit kleinen Kindern und Jugendlichen sowie für Senior:innen ist. Hieraus resultiert auch eine längere Wohndauer am Stadtrand im Vergleich zu einer kürzeren Wohndauer innerhalb des S-Bahn-Rings (Näheres hierzu in **Kapitel 3**).

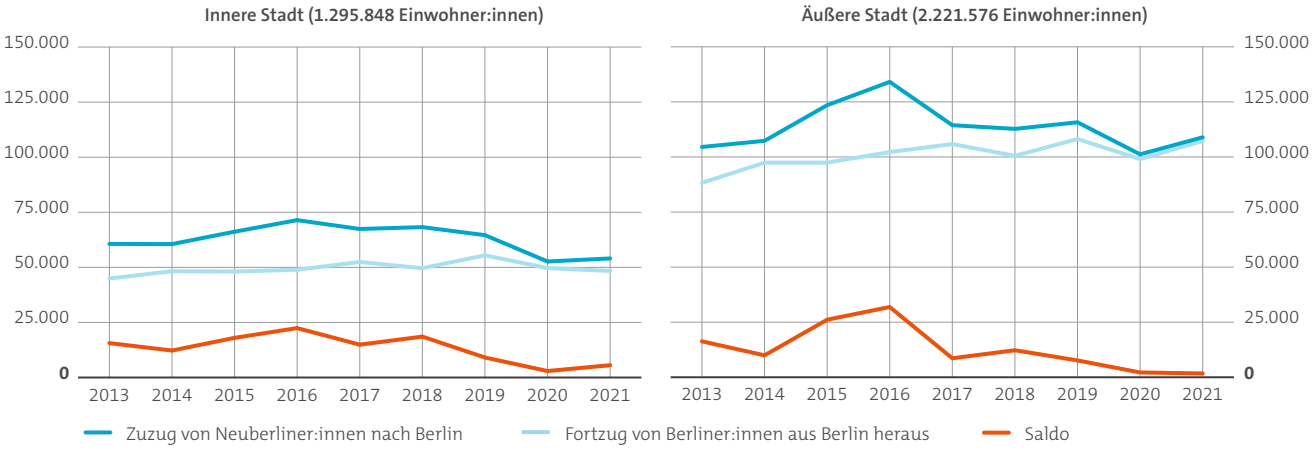
Der Blick auf die Prognoseräume unterstützt die Bezirksbewertung der Binnenwanderung. Bereits 2013 zeigten sich Binnenwanderungsverluste (als Fortzüge von Berliner:innen) in der Innenstadt, während außerhalb des S-Bahn-Rings Gewinne erzielt wurden. Berliner:innen zogen also aus der Innenstadt in die äußere Stadt. Ebenfalls wies insbesondere das östliche Stadtgebiet erhöhte Gewinne von 500 bis unter 1.000 Personen auf. Bis 2021 verfestigte sich das vorgefundene Bild. Teilweise dokumentierten Prognoseräume an der östlichen Stadtgrenze einen Zuwachs von 1.500 und mehr Personen, während in der Innenstadt Verluste von mehr als 500 Personen verzeichnet wurden. Zu den Gewinnern gehörten beispielsweise die Prognoseräume Marzahn und Treptow-Köpenick 3, welche beide an Brandenburg grenzen. Insgesamt wies Berlin zwischen 2013 und 2021 eine sinkende Binnenwanderungsquote von 8,5 auf 7,1 % auf. Die absoluten Umzüge sanken von 295.000 auf 268.000 innerhalb Berlins (siehe **Abb. 9**).

Diese Erkenntnisse differenzieren sich nach den Altersgruppen weiter aus. Die räumlichen Unterschiede entstehen vor allem durch das Wanderungsverhalten der 27- bis unter 65-Jährigen, welche von der Innenstadt in die Stadtrandlagen ziehen. Dass es sich bei dieser Altersgruppe zu großen Teilen um Familien handelt, wird durch die Zahlen für die Altersgruppen der unter 6- bzw. unter 18-Jährigen unterstützt, welche ebenfalls Verluste in der Innenstadt und leichte Gewinne in den Randbezirken verzeichneten. Da diese traditionell im Familienverbund umziehen, scheinen sie die Innenstadt eher zu verlassen. In den Analysen zeigt sich dies anhand von 2.647 unter 6-Jährigen, die per Saldo 2021 von der Innenstadt in die äußere Stadt gewandert sind. Weniger klar ist das Bild hingegen bei Personen im Alter von 18 bis unter 27 Jahren und bei Senior:innen ab 65 Jahren. Hier wurden sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtrandlagen Bevölkerungsgewinne und -verluste in den Prognoseräumen verzeichnet.

6.2 Außenwanderung

Richtet man den Blick auf die Außenwanderungen (also die Umzüge der Berliner:innen über die Stadtgrenze hinaus), zeigten sich ebenfalls Strukturunterschiede. 2021 entfiel etwas weniger als die Hälfte des gesamtstädtischen Zuzugs auf die Innenstadt, während etwas mehr als die Hälfte der zuziehenden Neuberliner:innen Wohnraum in der äußeren Stadt nachfragte. Räumlich bedeutete dies, dass sich ein großer Anteil des Zuzugs auf 17 Prognoseräume fokussierte, während sich der übrige Zuzug auf die weiteren 41 Prognoseräume aufteilte. Dies wird auch durch die Analyse der Zuzugsquoten (also des Anteils der Zuziehenden an den Einwohnenden) unterstützt. Während in 2021 in der inneren Stadt 6,3 % der Einwohner:innen (82.208 Zugezogene auf 1.295.848 Einwohner:innen) Zugezogene waren, lag der Anteil in der äußeren Stadt bei 4,1 % (91.798 Zugezogene auf 2.221.576 Einwohner:innen). Weitere Analysen haben zudem gezeigt, dass in der äußeren Stadt besonders die innenstadtnahen Prognoseräume durch starken Zuzug geprägt waren. Je weiter entfernt der Prognoseraum von

Abb. 97: Außenwanderungen nach Lage im Berliner Stadtgebiet 2013 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: Die Unterteilung nach innere und äußere Stadt erfolgt anhand der offiziellen Zuordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Demnach gelten 17 Prognoseräume als innere und 41 als äußere Stadt. Im Allgemeinen kann der S-Bahn-Ring als Unterteilung herangezogen werden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

der Innenstadt lag, desto geringer war der Zuwachs. Im Vergleich zwischen dem Zuzug in die innere und in die äußere Stadt zeigt sich, dass die innere Stadt konstante Zuzüge aufwies, während die äußere Stadt mehr von Schwankungen betroffen war. Zuletzt hatten beide Regionen mit einem Rückgang des Zuzugs umzugehen. In der mehrjährigen Betrachtung hatten zudem außerordentliche Ereignisse, wie die Geflüchteten 2016 und die Corona-Pandemie 2020, verstärkten Einfluss auf den Zuzug. Sowohl in der inneren als auch in der äußeren Stadt markierten diese Ereignisse erst den höchsten und dann den niedrigsten Zuwachs. Aufseiten der Fortzüge zeigte sich in beiden Fällen eine stabile Entwicklung auf einem Niveau von rund 75.000 Personen (innere Stadt) bzw. bis zu 100.000 Personen (äußere Stadt). Die Fortzugsquoten (also der Anteil der Fortgezogenen an den Einwohnenden) lagen 2021 bei 5,6 % in der inneren Stadt und bei 4,1 % in der äußeren Stadt. Demnach glichen sich die Zuzugs- und Fortzugsquoten in der äußeren Stadt aus, während in der Innenstadt ein leichter Unterschied zugunsten des Zuzugs festzustellen war.

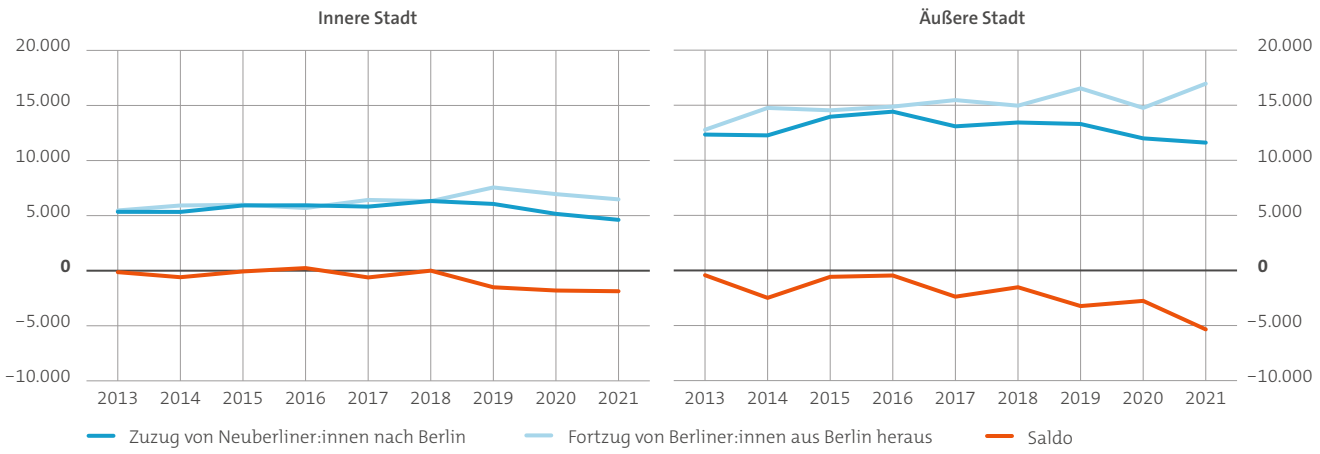
Insgesamt zeigte sich ein hohes Zuzugsgeschehen in der im Vergleich zur äußeren Stadt flächenmäßig deutlich kleineren Innenstadt. Zudem ist die Innenstadt mit einer kürzeren Wohndauer von einer höheren Fluktuation gekennzeichnet (siehe **Kapitel 3**). Dies belegten auch die Zuzugsquoten. Trotz hoher Mieten und eines knappen Angebots ist somit die Innenstadt ein wichtiger Ankerpunkt für den Zuzug aus dem Bundesgebiet und dem Ausland. In absoluten Zahlen überwog das Zuzugsgeschehen in der äußeren Stadt leicht, auch wenn hierfür primär innenstadtnahe Prognoseräume verantwortlich waren. Beide Raumstrukturen verloren jedoch Berliner:innen an Gebiete außerhalb der Bundeshauptstadt. Nachfolgende Analysen werden hierbei die Rolle des Berliner Umlandes und des Weiteren Metropolenraums verdeutlichen.

Berlin verliert leicht an 45- bis unter 65-Jährigen

Die Außenwanderungen werden von der Mobilität der jeweiligen Altersgruppe beeinflusst. Exemplarisch verdeutlicht **Abb. 98** dies für die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. In der inneren Stadt glichen sich der Zu- und Fortzug über die Stadtgrenze hinweg bis 2018 aus. Dann stieg der Fortzug bis 2019 und stabilisierte sich anschließend auf einem Niveau von 10.000 Personen. Auch in der äußeren Stadt entwickelten sich Zu- und Fortzüge ebenfalls weitgehend parallel, auch wenn hier schon immer ein leicht negativer Saldo erfasst wurde. Zuletzt nahm der Fortzug von Berliner:innen aus der äußeren Stadt wieder leicht zu.

Aus diesen Entwicklungen lässt sich schließen, dass zum einen diese Altersgruppe eher die Stadt verlässt und zum anderen hierbei räumliche Nähe eine wichtige Rolle spielt. Der Sprung von der äußeren Stadt beispielsweise ins Berliner Umland wird als weniger eindrücklich empfunden als von der Innenstadt über die Stadtgrenze hinweg. Dies zeigt sich u. a. anhand der mehrjährigen Betrachtung, bei der die äußere Stadt schon seit 2014, insbesondere aber seit 2017, an andere Regionen außerhalb Berlins verlor. In der Innenstadt ist dies hingegen erst seit 2019 ein Phänomen. Zwar kann hier nicht eindeutig gesagt werden, dass die Menschen nach Brandenburg wandern, es ist aber aufgrund der starken Verflechtungen wahrscheinlich. Trotzdem sind auch andere Zielgebiete denkbar. Gründe für das Abwandern der Altersgruppe mit dem vergleichsweise höchsten Steueraufkommen können in der zunehmenden Marktanspannung in Berlin sowie dem Erfüllen des Traums vom Eigenheim liegen. Letzteres ist in Berlin – aufgrund einer von Mehrfamilienhäusern dominierten Wohnungsmarktstruktur – nur bedingt möglich.

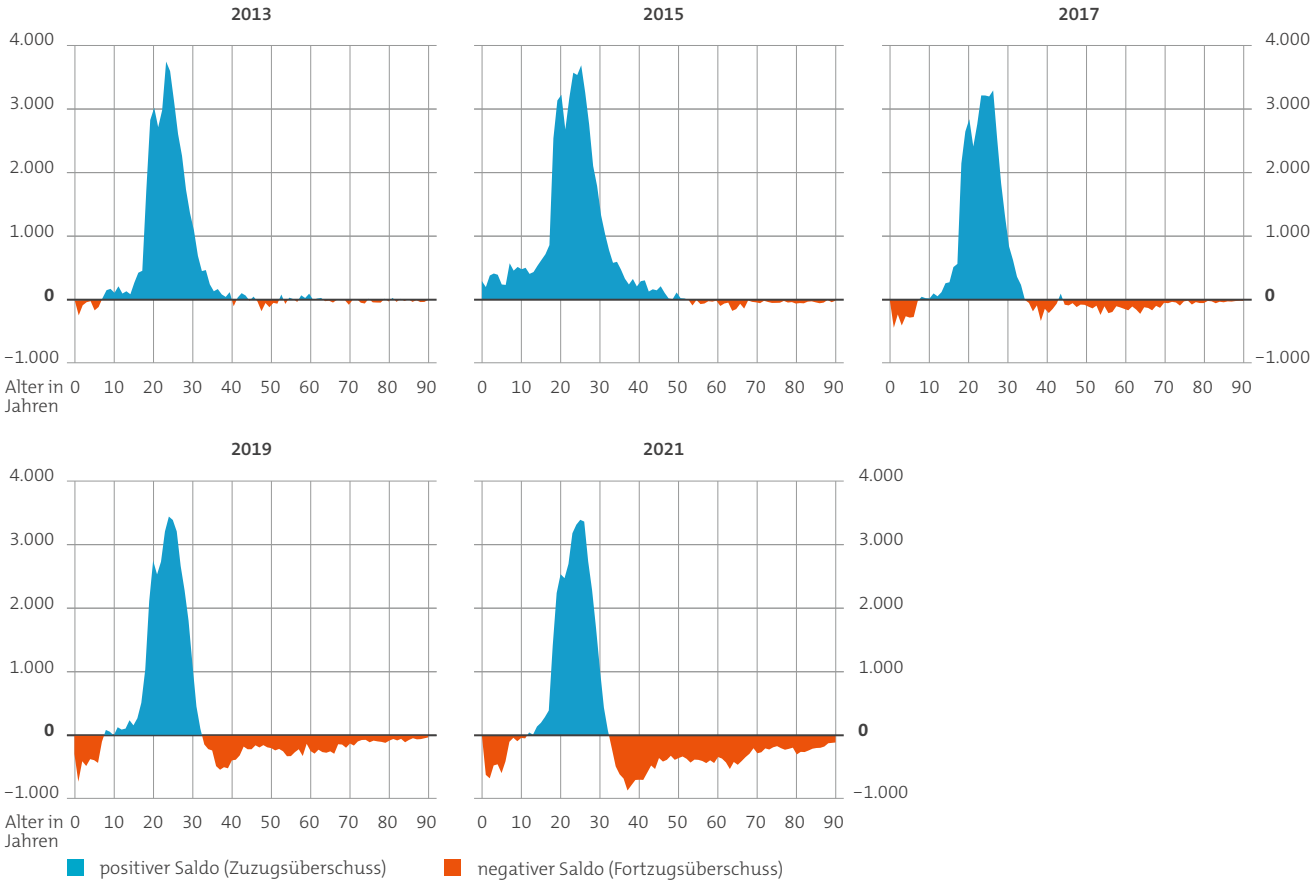
Abb. 98: Außenwanderungen der 45- bis unter 65-Jährigen nach Lage im Berliner Stadtgebiet 2013 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: Die Unterteilung nach innere und äußere Stadt erfolgt anhand der offiziellen Zuordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Demnach gelten 17 Prognoseräume als innere und 41 als äußere Stadt. Im Allgemeinen kann der S-Bahn-Ring als Unterteilung herangezogen werden.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 99: Außenwanderungssaldo nach Altersjahren in Berlin 2013 bis 2021
Anzahl der Personen/Alter in Jahren



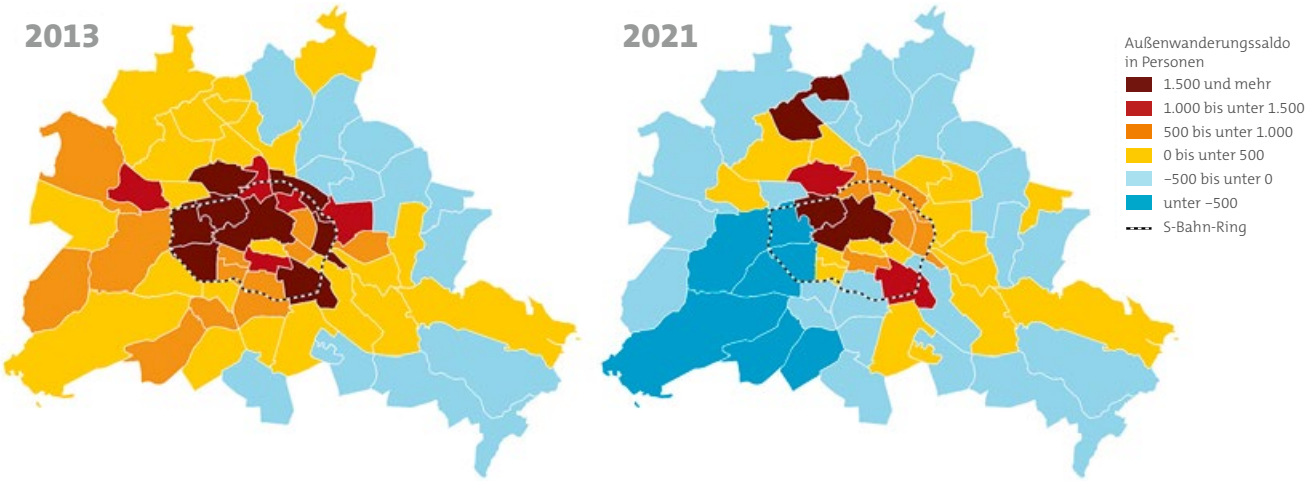
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Junge Erwachsene ziehen nach Berlin

Wanderung ist vielfältig und individuell. Die vorherige Abbildung hat gezeigt, dass die Klassifizierung nach Alter einen Anhaltspunkt für die Analyse bieten kann. Nicht jede Nachfragegruppe ist gleich mobil: Junge Erwachsene ziehen häufiger um, während sogenannte Best Ager (ab 50 Jahre) häufiger über lange Jahre den gleichen Wohnsitz haben. Kinder und Jugendliche wechseln in der Regel im Familienverbund den Wohnort, sind also in ihrem Wanderungsverhalten von dem der Eltern abhängig. Ältere Menschen verbleiben meist möglichst lange in ihren angestammten Wohnungen. Das Wanderungsvolumen ist hier entsprechend geringer. **Abb. 99** verdeutlicht die Außenwanderung Berlins nach Altersjahren. Sie zeigt eindrücklich, dass für die Wanderungsgewinne der Bundeshauptstadt die jungen Erwachsenen (15 bis 35) – Studierende, Auszubildende und Berufsstarter:innen – nahezu allein verantwortlich sind. Berlin ist ein wichtiger Bildungsstandort: 2021 waren rund 204.000 Studierende immatrikuliert sowie 36.400 Personen in Ausbildung. Allein an den Berliner Universitäten und Hochschulen fangen in jedem Jahr rund 60.000 Personen ein neues Studium an. Hier hat Berlin eine nachhaltige Anziehungskraft für junge Erwachsene. Externe Faktoren wie die digitale Lehre könnten die damit einhergehende Wohnortentscheidung jedoch beeinflussen. Das Zuzugsverhalten dieser jungen Neuberliner:innen wird deshalb in **Abb. 101** noch mal genauer betrachtet.

Gleichzeitig hat Berlin schon immer, seit den letzten Jahren aber in zunehmendem Maße, Einwohner:innen in allen anderen Altersjahren verloren. Im Betrachtungszeitraum zeigten sich in den letzten Jahren zunehmende Wanderungsverluste in den älteren und den jüngsten Altersgruppen. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf den Kindern (unter sechs Jahren). Wurden hier 2015 noch ausgeglichene Wanderungen erfasst, verlor Berlin bis 2021 zusehends mehr Kinder, die klassischerweise im Familienverbund umziehen. Während in der Analyse der Binnenwanderung bereits deutlich wurde, dass die Innenstadt Familien verliert, zeigt diese Abbildung ein Fortschreiten dieses Trends über die Berliner Stadtgrenze hinweg auf. Junge Familien richten ihren Blick nicht nur

Abb. 100: Außenwanderungssaldo nach Berliner Prognoseräumen 2013 und 2021



Anmerkung: Der Prognoseraum Wittenau/Borsigwalde (Reinickendorf) weist aufgrund der Erstanlaufstelle für Asylsuchende auf dem Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik einen hohen Außenwanderungsgewinn seit 2018 auf. Die Asylsuchenden wohnen hier jedoch nur kurzzeitig und wandern nachfolgend ins Stadtgebiet (siehe Binnenwanderung).
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

auf die Stadtrandlagen, sondern sie wandern immer häufiger aus Berlin ab. Anders als bei den jungen Erwachsenen scheint somit die aktuelle Marktlage einen enormen Einfluss zu nehmen. Ein Umzug an den Stadtrand oder in die brandenburgischen Gemeinden bietet für Familien häufig den Vorteil des „Lebens im Grünen". Inwiefern sie aufgrund der angespannten Lage des Wohnungsmarktes verdrängt werden oder aus anderen Gründen diese Entscheidung treffen, kann auf Basis der vorliegenden Daten nicht gesagt werden. Klar ist jedoch, dass hier die steuerstärkste Gruppe aus Berlin abwandert.

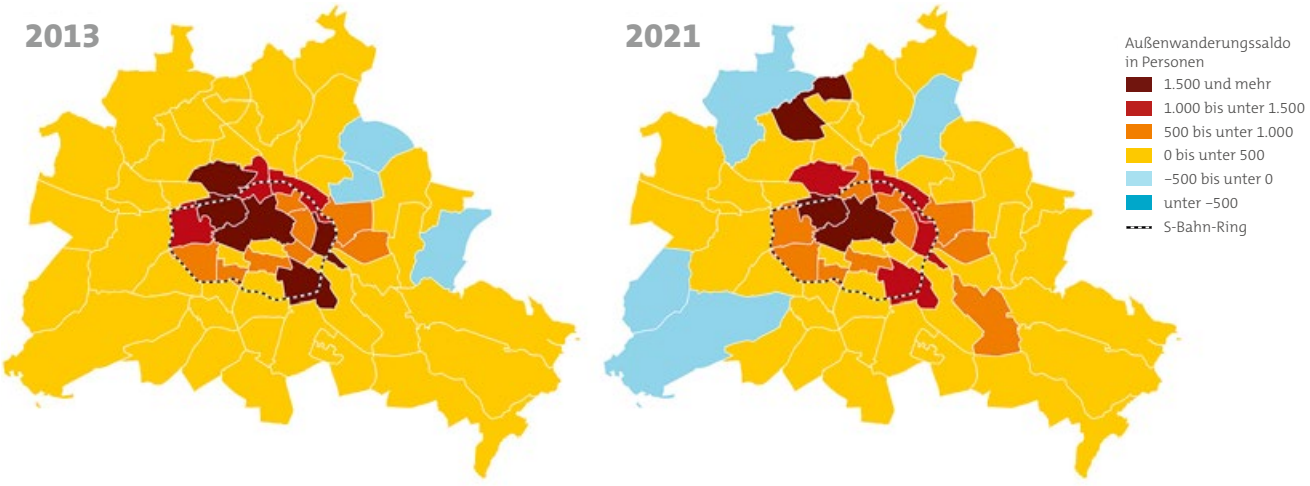
Fortzüge der Berliner:innen nehmen stadtweit zu

Große Unterschiede in der Außenwanderung wiesen auch die Prognoseräume auf, insbesondere im mehrjährigen Vergleich. 2013 wurden noch überwiegend Wanderungsgewinne (durch Zuzüge von Neuberliner:innen) erzielt, mit Schwerpunkten in der Innenstadt. Nettoverluste zeigten sich nur im östlichen Stadtgebiet mit sinkender Distanz zur Berliner Stadtgrenze. Dieses Bild hat sich bis 2021 deutlich verändert. Gewinne wurden nur noch in wenigen innerstädtischen Prognoseräumen erfasst. Hingegen haben sich die Außenwanderungsverluste (also die Fortzüge von Berliner:innen aus der Hauptstadt) auf nahezu das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet. Flächendeckend verloren dabei besonders die westlichen Prognoseräume, die in früheren Jahren zu den Bezirken mit Wanderungsgewinnen zählten. Es zeigt sich somit, dass die Stadtrandlagen nicht durch den Zuzug aus dem Ausland und den alten Bundesländern profitierten, wie es bei der Innenstadt der Fall ist. Hier wirkte sich insbesondere das Wanderungsverhalten der 27- bis unter 65-Jährigen aus: Sie ziehen vermehrt aus der Bundeshauptstadt weg. Wie aber bereits in **Abb. 96** herausgestellt, spielte die positive Binnenwanderung (also der innerstädtische Umzug der Berliner:innen) eine entscheidende Rolle für das Wachstum der äußeren Prognoseräume.

Junge Neuberliner:innen ziehen trotz steigender Marktanpassung in die Innenstadt

Die Gewinne in der Innenstadt wiederum hängen mit den jungen Erwachsenen unter 27 Jahren zusammen, was die **Abb. 101** eindrücklich zeigt. Die zuzugsstärkste Altersgruppe der 18- bis unter 27-Jährigen wies berlinweit eine Zuzugsquote von 16,0 % auf, wobei deutlich nach Lage im Stadtgebiet unterschieden werden muss. In der Innenstadt lag die Zuzugsquote der jungen Erwachsenen bei 19,8 % in 2021, in der äußeren Stadt hingegen nur bei 13,4 %. Im Gegensatz zur Gesamtbetrachtung wies das Wanderungsverhalten über die Stadtgrenze hinweg der mobilsten Altersgruppe – Studierende, Auszubildende und junge Erwachsene – im mehrjährigen Vergleich nahezu keine Veränderungen auf. Klassischerweise ist die Innenstadt für diese Gruppe als Wohnort attraktiv, da sie ein breites Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen auffindet. Laut **Abb. 101** wurden hier über die Jahre hinweg auch die größten Zuzugsgewinne erzielt. 2013 stach auch noch der Norden von Neukölln mit den höchsten Zuwächsen heraus. Bis 2021 hat sich das Bild strukturell nicht verändert, nur die Zuwächse sind leicht zurückgegangen. Junge Erwachsene scheinen sich durch hohe Mietpreise und ein knappes Angebot nicht abschrecken zu lassen, in den Szenevierteln (z. B. Friedrichshain) Berlins zu wohnen. Der folglich nur geringe Einfluss der Miethöhe ist gerade im Kontext der durchschnittlichen Einkommenshöhe von 1.060 EUR im Monat

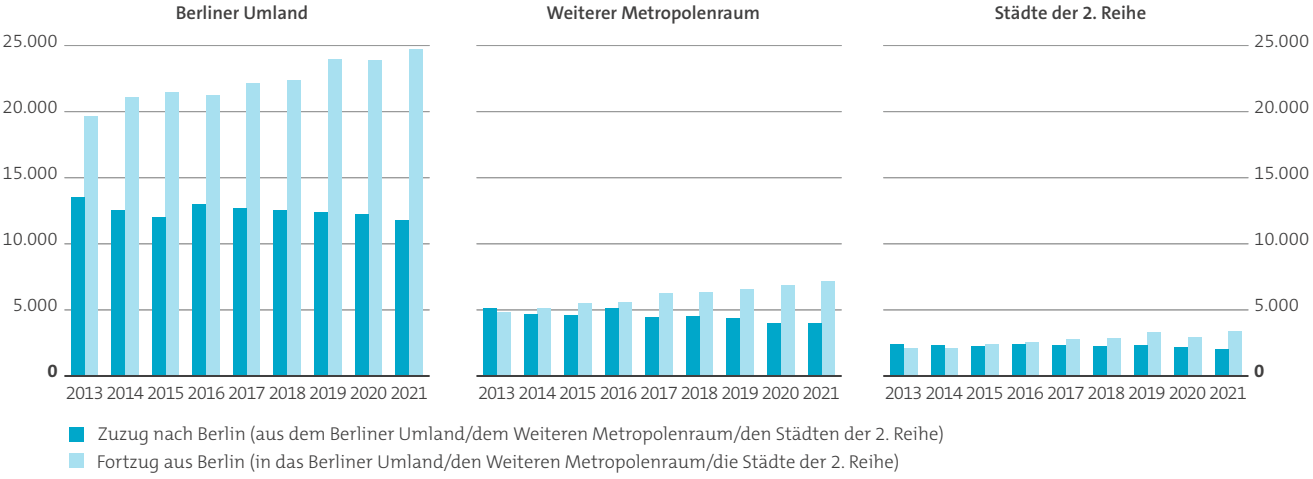
Abb. 101: Außenwanderungssaldo der 18- bis unter 27-Jährigen nach Berliner Prognoseräumen 2013 und 2021



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

bei alleinlebenden Studierenden (Ausbildungsgehälter sind meist noch niedriger) überraschend.[2] Auch durch die Einkommensverteilung nach Altersgruppen (siehe **Kapitel 3**) wird nochmals deutlich, dass der Großteil der unter 27-Jährigen kein Einkommen aufweist. Es scheint, dass für Studierende die Lage der entscheidende Faktor ist, während andere Wohnbedürfnisse teilweise drastisch eingeschränkt werden. Sie leben häufiger in WGs, (sehr) kleinen Wohnungen und schränken sich auch sonst in der Ausstattung ein. Aktuelle Studien zeigen: Studierende geben sehr häufig ein Drittel, teilweise die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen aus und stehen so auch vor erhöhter Armutsgefährdung.[3] Dennoch scheinen besonders die jungen Neuberliner:innen die vergleichsweise

Abb. 102: Wanderungsverflechtungen mit Brandenburg 2013 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: Zu den Städten der 2. Reihe gehören Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus Berlin, bezogen auf Verteilbahnhöfe, über Schienenverbindungen in einer Fahrtzeit von bis zu 60 Minuten erreichbar sind (siehe Karte S. 130). Aufgrund einer unterschiedlichen Datenbasis (hier: Einwohnerregister) kommt es zu einer Abweichung zur Abb. 07 (Datenbasis: Wanderungsstatistik auf Ebene der Bevölkerung).

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

[2] Statistisches Bundesamt Deutschland 2018: Pressemitteilung Nr. N 029 vom 17. Juni 2020. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/06/PD20_N029_21.html.

[3] Studentenwerke 2022: Armutsgefährdete Studierende: Bundesregierung muss nachlegen. https://www.studentenwerke.de/de/content/armutsgef%C3%A4hrdete-studierende-bundes#:~:text=Armutsgef%C3%A4hrdete%20Studierende%3A%20Bundesregierung%20muss%20nachlegen,-Deutsches%20Studentenwerk%20(DSW&text=Gem%C3%A4%C3%9F%20Statistischem%20Bundesamt%20waren%20im,insgesamt%2015%2C8%25%20betrage.

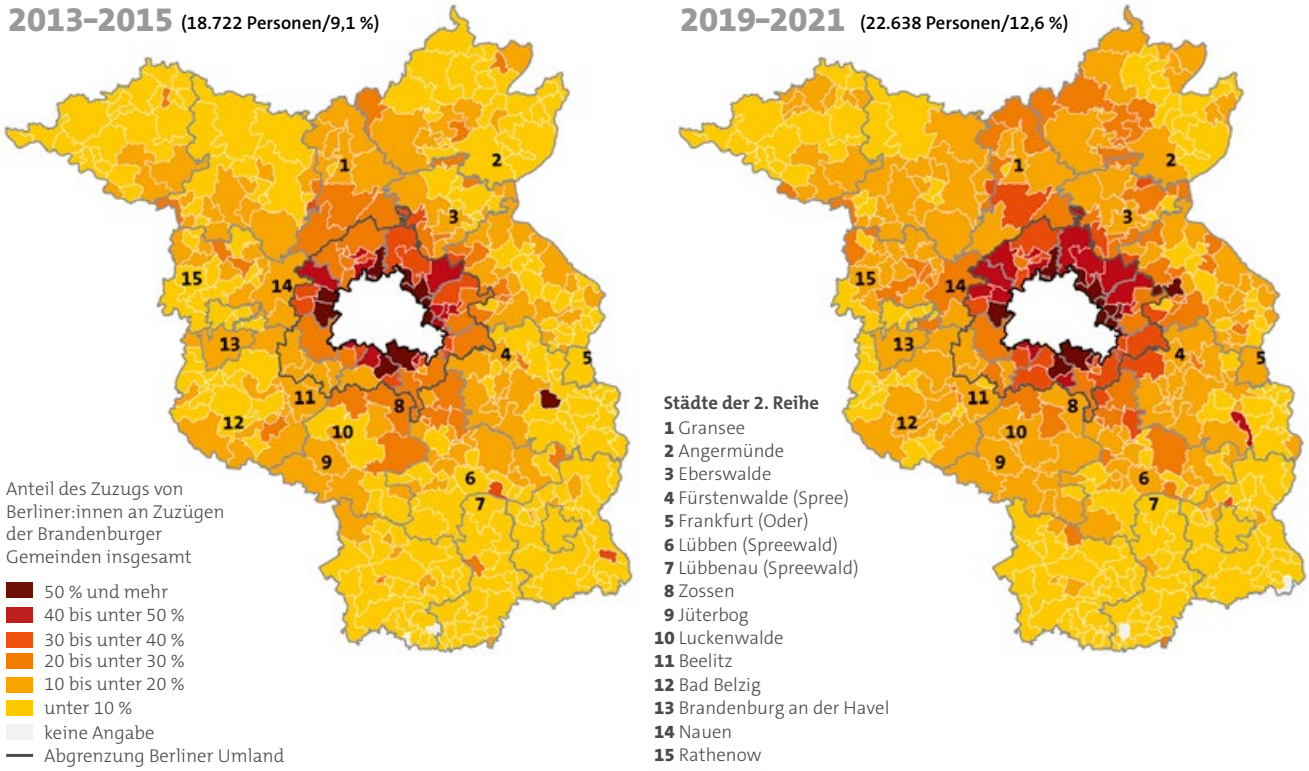
teure Innenstadt als Wohnort zu präferieren. Aufgrund der hohen Fluktuation in diesen Prognoseräumen kann es gerade hier möglich sein, eine Wohnung zu finden – wenn auch zu einem mitunter hohen Preis. Außerhalb des S-Bahn-Rings waren es vor allem die angrenzenden Prognoseräume und Unistandorte, wie beispielsweise Schöneweide, welche junge Erwachsene anziehen. In allen weiteren Prognoseräumen wurden nur leichte Gewinne, teilweise sogar Verluste registriert.

Berliner:innen ziehen zunehmend nach Brandenburg

Die Auswertung hat gezeigt, dass sich die Wanderungsbewegungen nach und innerhalb Berlins in den vergangenen Jahren verändert haben. Besonders seit 2016/2017 sind enorme Veränderungen zu erkennen. Bei einem Blick auf die Wanderungsverflechtungen (**Abb. 102**) wird deutlich, dass Berliner:innen verstärkt ins Umland ziehen. In den vergangenen zehn Jahren haben die Fortzüge aus der Hauptstadt stetig zugenommen, während die Zuwanderungen aus dem Berliner Umland nach Berlin eher zurückgegangen sind. Zwischen 2013 und 2021 ist der Außenwanderungssaldo zwischen Berlin und dem Berliner Umland von –6.140 auf –12.895 Personen gesunken – eine Verdoppelung des negativen Außenwanderungssaldos in nur neun Jahren. Dies zeigt eindrücklich die Relevanz des Berliner Umlandes, welche sich bereits zum Beginn der 2010er-Jahre entfaltete.

Ein ähnliches Bild, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau, zeigt sich in den Städten der 2. Reihe und in den übrigen Brandenburger Gemeinden. Das höhere Niveau der Zuwanderungen von Berliner:innen in den Weiteren Metropolenraum ist wahrscheinlich auf die Gemeinden zurückzuführen, welche direkt an das Berliner Umland grenzen. Die Städte der 2. Reihe umfassen außerdem nur 15 brandenburgische Städte, deutlich weniger Städte und Gemeinden als der Weitere Metropolenraum insgesamt. Durch das stetige Wachstum der vergangenen Jahre sind auch hier die Marktpreise angestiegen und die Angebote gesunken. Die Städte der 2. Reihe werden auf administrativer Ebene Brandenburgs und Berlins als Wohn- und Arbeitsort hervorgehoben. In der Auswertung zeigt sich jedoch, dass sie zwar tendenziell gegenüber Berlin gewinnen, die räumliche Nähe aber weiterhin wichtiger ist. Auch hier entwickelte sich der vormals positive Außenwanderungssaldo ins Negative. Wurde 2013 noch ein Plus um 352 Personen verzeichnet, verlor Berlin 2021 per Saldo 1.323 Personen an die Städte der 2. Reihe. Eine Ausdehnung der Verflechtungen ist jedoch anzunehmen.

Abb. 103: Brandenburger Gemeinden nach Anteil des Zuzugs der Berliner:innen 2013 bis 2021



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Berliner:innen bestimmen einen großen Teil des Wachstums der Brandenburger Gemeinden

Wie bedeutsam die Beziehungen zwischen Berlin und Brandenburg sind, wird deutlich, wenn der Anteil des Berliner Zuzugs am Gesamtvolumen in den Brandenburger Gemeinden untersucht wird.

Abb. 103 zeigt, dass viele Brandenburger Gemeinden sich zu großen Teilen aufgrund des Zuzugs von Berliner:innen verändern. Im direkten Berliner Umland kamen teilweise bis zu zwei Drittel der Zuziehenden aus Berlin. Das verdeutlicht auch die Entwicklung der Einwohner:innen im Umland (siehe **Kapitel 3**). Seit 2012 sind die an Berlin grenzenden Gemeinden um 12 % gewachsen – und damit stärker als Berlin. Diese Gemeinden sind somit in den vergangenen Jahren zu großen Teilen durch ehemalige Berliner:innen gewachsen. Mit zunehmender Distanz zur Berliner Stadtgrenze nahm der Zuzugsanteil zwar ab, lag aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

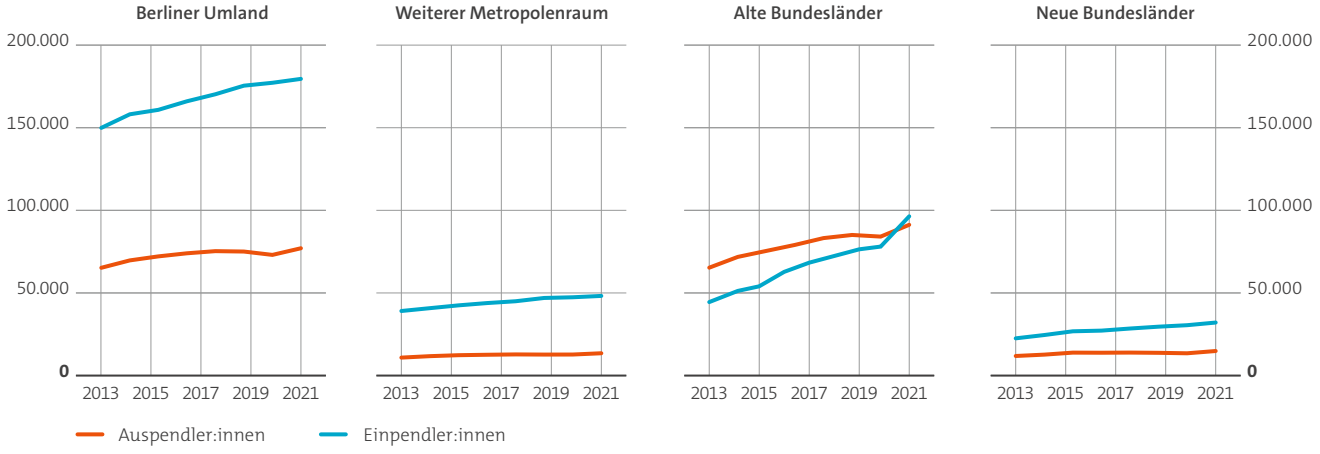
Neben der aktuellen Verflechtung zeigt die **Abb. 103** auch einen mehrjährigen Vergleich. Hier wird deutlich, dass Berlins Einfluss auf das Wachstum der Brandenburger Gemeinden zugenommen hat. Im Vergleich der aufsummierten Zuwächse 2013–2015 (18.722 Personen) und 2019–2021 (22.638 Personen) haben sich die Wanderungsverflechtungen stetig ausgebreitet. Bis an die nördliche brandenburgische Grenze konnten zuletzt Anteile von rund einem Viertel registriert werden. Die Ausbreitung fand kreisförmig mit Schwerpunkten in nördlicher und südlicher Richtung statt. Hieraus entstehen Abhängigkeiten, die einer stetigen Beobachtung bedürfen. Sich ändernde Bedingungen können Auswirkungen auf Berlin und Brandenburg generell haben. Dies zeigt sich bereits bei den Fertigstellungen in den Brandenburger Gemeinden. Zwischen 2013 und 2021 hat sich zum einen das Fertigstellungsgeschehen räumlich ausgeweitet. Zum anderen hat auch die Bauintensität zugenommen. Immer mehr Gemeinden errichteten in einem Jahr mindestens 100 Wohnungen. Hierbei hat insbesondere der Geschosswohnungsbau an Relevanz gewonnen: Während früher noch Eigenheime dominierten, entfiel 2021 rund die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment (siehe **Kapitel 4.3**).

6.3 Pendler:innen

Als Pendler:innen werden Personen bezeichnet, bei denen sich der Wohn- vom Arbeitsort unterscheidet. Dabei muss der Wohnsitz an einem anderen Ort als der Arbeitsplatz liegen. Ebenfalls wird der Fokus auf den Hauptwohnsitz gelegt – Personen mit Zweitwohnsitzen gelten somit als Pendler:innen in der Statistik. Als Einpendler:in wird eine Person bezeichnet, die nicht in Berlin wohnt, aber arbeitet. Demzufolge wohnen Auspendler:innen in Berlin und arbeiten außerhalb der Bundeshauptstadt. Wie oft jedoch ein physisches Pendeln (also die körperliche Anwesenheit am Arbeitsplatz) tatsächlich stattfindet, wird nicht erfasst. Je nach Branche kann also ein täglicher Weg entstehen oder, beispielsweise durch Homeoffice und mobile Arbeit, die Anwesenheit am Arbeitsort auch nur einmal im Monat oder seltener notwendig sein.

Die Nähe von Wohn- und Arbeitsort hat sich in den vergangenen Jahrzehnten durch eine immer höhere Vernetzung von Gemeinden und neuen Technologien wie der Telekommunikation weiter aufgelöst. Auch gute Anbindungen durch den ÖPNV oder die Autobahn erweitern den Radius möglicher Wohnorte stetig. Zudem ist es in einigen Berufen nicht mehr erforderlich, täglich den Arbeitsort aufzusuchen. Das Homeoffice hat gerade seit der Pandemie den erfolgreichen Weg in das tägliche Arbeitsleben vollzogen. Ob nun täglich oder nur an einzelnen Tagen in der Woche, viele Menschen müssen nicht mehr direkt an ihrem Arbeitsort wohnen: Das Stichwort hierbei ist Pendeln. Hierdurch können Haushalte Marktanspannungen entgehen, die ihnen das Wohnen in der Nähe ihres eigentlichen Arbeitsortes zusehends unmöglich machen, ohne gleich ihre Arbeit wechseln zu müssen. Mitunter finden sie auch einfach andere Wohn- oder Arbeitsverhältnisse attraktiver, die es so an einem Ort nicht gibt.

Abb. 104: Ein- und Auspendler:innen nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2013 bis 2021
Anzahl der Personen



Anmerkung: Einpendler:innen wohnen außerhalb und arbeiten in Berlin. Auspendler:innen wohnen in Berlin und arbeiten außerhalb.
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

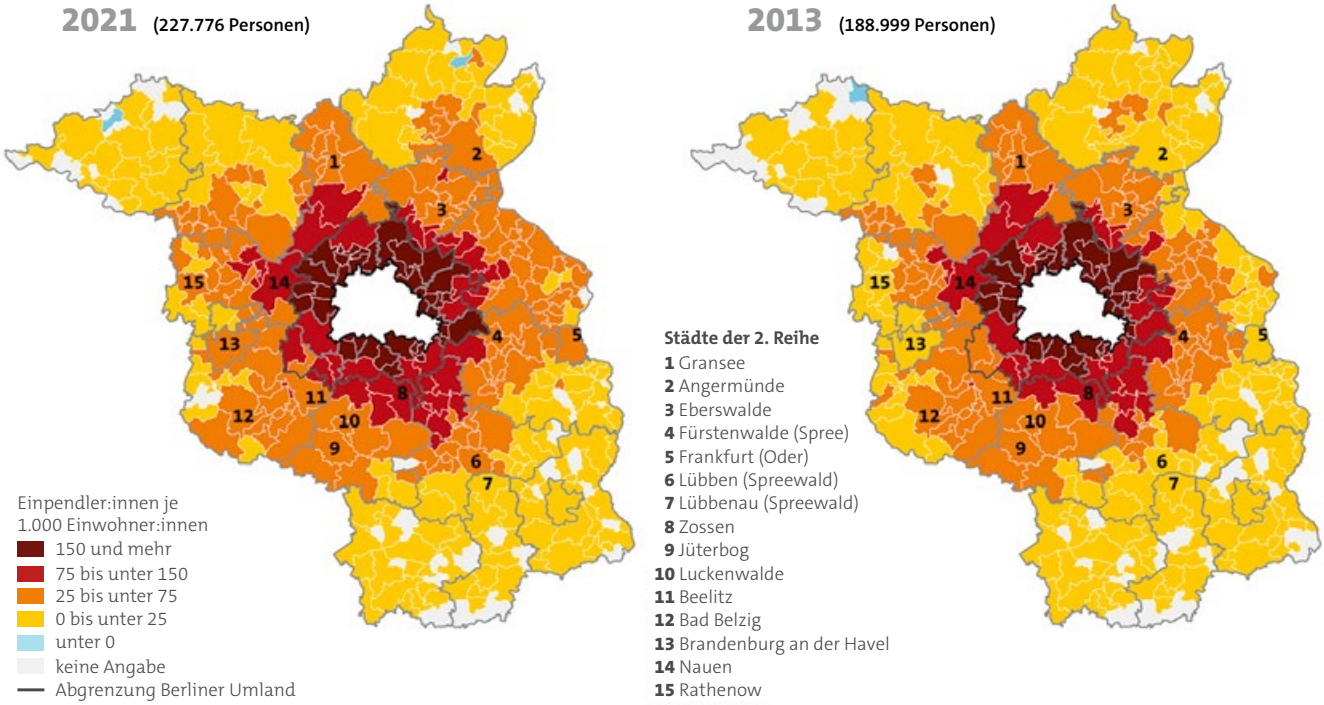
Die Pendler:innen können nach soziodemografischen Eigenschaften klassifiziert werden. Generell pendeln eher Männer als Frauen. Sie befinden sich primär im Alter von 25 bis unter 67 Jahren, wobei es bei den Auspendler:innen einen höheren Anteil bei den 25- bis unter 45-Jährigen gab. Die Auspendler:innen waren generell hochqualifiziert und im Produzierenden Gewerbe, als Lehrende oder in ausbildenden, darstellenden und unterhaltenden Berufen beschäftigt. Einpendler:innen hingegen arbeiteten eher auf mittlerem Anforderungsniveau, ebenfalls im Produzierenden Gewerbe (Metall-, Maschinenbau, Fahrzeugtechnik und Elektronik) sowie als Kaufleute, im Finanzwesen, in der Medizin und Körperpflege sowie im Verkauf.[4]

Auch für Berlin sind Pendler:innen ein wichtiger Faktor. 2021 sind allein 356.252 Personen aus dem gesamten Bundesgebiet nach Berlin gependelt. Gleichzeitig sind 196.681 Berliner:innen in andere Gemeinden ausgependelt. Im Vergleich zu 2013 hat sich das Pendelvolumen damit deutlich erhöht. Gerade die Einpendler:innen haben um rund 100.000 Personen zugenommen (2013: 256.011), doch auch die Auspendler:innen wiesen einen Anstieg um rund 43.000 Personen auf (2013: 153.269). Welchen Einfluss hatten die Pendler:innen und gerade deren Zunahme in den vergangenen Jahren auf den Berliner Wohnungsmarkt?

Dieser Frage kann im ersten Schritt anhand der räumlichen Verteilung der Pendler:innen nachgegangen werden. Der Großteil der ein- als auch auspendelnden Personen kommt aus Brandenburg, genauer aus dem Berliner Umland. Über die Hälfte der Pendler:innen entfiel 2021 hierauf, seit 2013 ist die Summe dabei deutlich angestiegen. Bei diesen Personen kann davon ausgegangen werden, dass sie mehrmals die Woche nach Berlin ein- und auspendeln. Ähnliche Entwicklungen zeigten sich auch in den Verflechtungen mit den alten Bundesländern. Gerade seit 2016 und noch mal vermehrt seit 2021 pendeln auch Personen aus den weiter entfernten Bundesländern nach Berlin. Hier könnten sich die gute Anbindung über den Fernverkehr wie auch die neuen digitalen Möglichkeiten des Homeoffice auswirken, da gegebenenfalls nur einmal im Monat oder sogar seltener gependelt werden muss bzw. kann. Die alten Bundesländer fallen ebenfalls aufgrund ihres Verhältnisses von Ein- und Auspendler:innen auf. Während Berlin für alle anderen Regionen als Arbeitsort attraktiv ist, überstiegen bei den alten Bundesländern die Auspendler:innen die Einpendler:innen. Dies änderte sich erst 2020 und 2021, durch den enormen Schub bei den Einpendler:innen (vermutlich coronabedingt und aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Arbeitswelt). Die Einpendler:innen überstiegen die Auspendler:innen. Der Weitere Metropolenraum und die neuen Bundesländer wiesen nahezu stabile Ein- und Auspendelbewegungen auf.

[4] Statistische Ämter der Länder 2022: Pendleratlas; Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2016: Pendlerbericht Berlin-Brandenburg 2014. IAB-Regional Berlin-Brandenburg 03/2016.

Abb. 105: Einpendler:innen aus den Brandenburger Gemeinden je 1.000 Einwohner:innen 2013 und 2021



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Gerade das sich stetig erhöhende Einpendeln nach Berlin kann eine mögliche Entlastung für den Wohnungsmarkt bedeuten. Diese Haushalte fragen vermutlich keine Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt nach. Andererseits verliert Berlin (mehr) Steuereinkünfte, da – wie sich in der Betrachtung des Wanderungsverhaltens gezeigt hat – sich gerade Familien für einen alternativen Wohnort entscheiden. Ein mehrheitlicher Anteil dieser Nachfragegruppe, auch bei den Einpendler:innen, ist folglich festzustellen. Außerdem tragen Pendler:innen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf Straßen und im ÖPNV bei.

Einpendelvolumen nimmt zu

Auch wenn Personen aus dem ganzen Bundesgebiet und teilweise international nach Berlin einpendeln – der Hauptankerpunkt bleibt Brandenburg, genauer das Berliner Umland. Im Allgemeinen gehört Brandenburg seit mehreren Jahren zu den Bundesländern mit den meisten Auspendler:innen. Der Großteil davon arbeitet in Berlin. Je näher die Gemeinden an der Berliner Stadtgrenze liegen, desto höher ist das Volumen der Einpendler:innen. **Abb. 105** zeigt aber auch, dass die Verflechtungen bis tief in den Weiteren Metropolenraum reichen. Insbesondere in den Gemeinden westlich des Berliner Umlandes wurden höhere absolute Pendelvolumina verzeichnet, so beispielsweise in Potsdam oder Brandenburg an der Havel. Außerdem gibt es erhöhtes Pendelaufkommen bezogen auf Einpendler:innen mit größeren Städten wie Frankfurt (Oder) oder Cottbus, welche sich durch gute ÖPNV-Verbindungen auszeichnen. Berlin markiert als Magnet für Einpendler:innen eine einzigartige Stellung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im mehrjährigen Vergleich zeigt sich zudem: Das Pendeln hat zugenommen und breitet sich räumlich weiter aus. Seit 2013 sind immer mehr Gemeinden mit einem hohen Volumen hinzugekommen. Einpendeln nach Berlin scheint für immer mehr Brandenburger:innen attraktiv zu sein – Wohnen im Grünen, aber Arbeiten in der Spreemetropole. Auf der anderen Seite können dies durchaus Auswirkungen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes sein. Wohnungen sind knapp und teuer, gerade für Familien und ältere Personen haben daher das Berliner Umland und die angrenzenden Gemeinden an Attraktivität gewonnen. Vielleicht fehlen aber auch schlichtweg die Alternativen – der Wegzug wird zur einzigen Option. Immer mehr Menschen ziehen aus Berlin nach Brandenburg und immer mehr Menschen pendeln nach Berlin, und das über immer weitere Distanzen.

6.4 Angebotsmiete

Die vorherige Betrachtung hat verdeutlicht, dass zum einen die Hauptstadt eng mit ihrem Umland und dem Weiteren Metropolenraum verbunden ist und sich zum anderen diese Beziehung in den zurückliegenden Jahren stetig intensiviert hat.

Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt bzw. die Angebotspreise? Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass den Angebotspreisen unterschiedliche Raumstrukturen mit starken Differenzen in der Bebauungsstruktur, der politischen Reglementierung und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zugrunde liegen. Gerade in der Betrachtung von Brandenburg sind sehr heterogene Strukturen zu beobachten. Eine Vergleichbarkeit ist somit nur bedingt möglich.

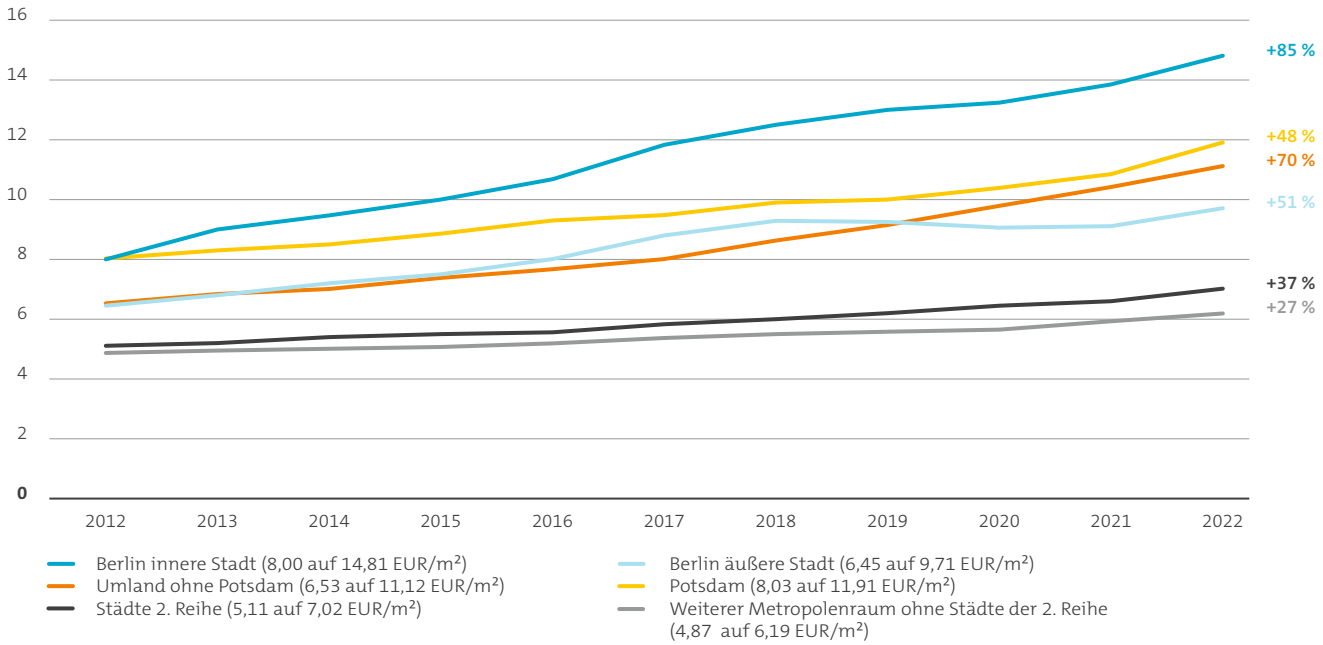
In **Kapitel 4.6.1** zeigt die räumliche Darstellung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Brandenburger Gemeinden eindrücklich den Preisanstieg mit zunehmender Nähe zu Berlin. Auch im Zeitvergleich der Jahre 2012 bis 2014 mit 2020 bis 2022 wird erkennbar, dass das Preisniveau der Inserate deutlich anzog. Eigenheime unter 150.000 EUR im Median finden sich inzwischen nur noch in Gemeinden, die eine große Entfernung zur Hauptstadt aufweisen.

Ein ähnliches räumliches Muster lässt sich bei der Entwicklung der Angebotsmieten in den Brandenburger Gemeinden erkennen – dargestellt in **Kapitel 4.6.3**. Die Ausbreitung des hohen städtischen Niveaus in das direkte Berliner Umland wird im Zeitvergleich deutlich.

Angebotsmieten in der Berliner Innenstadt heben sich deutlich ab

Abb. 106 illustriert die Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 für verschiedene Raumstrukturen im Weiteren Metropolenraum Berlin-Brandenburg. Dabei setzt sich die innere Stadt Berlins klar von allen anderen Raumebenen ab. In nur elf Jahren sind hier die Angebotsmieten von 8,00 auf 14,81 EUR/m² angestiegen – ein Plus von 85 %. Demgegenüber stand die äußere Stadt Berlins mit einem Anstieg der mittleren Angebotsmiete von 6,45 auf 9,71 EUR/m² (2012 bis 2022: +51 %). Somit zeigten sich enorme Unterschiede innerhalb Berlins, die insbesondere durch eine stabile Angebotsmiete in der äußeren Stadt seit 2018 verstärkt wurden, bei einer gleichzeitig rapide ansteigenden Innenstadtmiete. Das Jahr 2016 stach dabei durch einen stärkeren Anstieg, sowohl in der inneren als auch in der äußeren Stadt, hervor. Bereits bei den Wanderungsbewegungen fiel dieses Jahr auf. Ein direkter Zusammenhang zwischen zunehmender Nachfrage und einem Anstieg der Median-Angebotsmiete ist anzunehmen. Auch außerhalb Berlins sind die mittleren Angebotsmieten enorm angewachsen. Bis 2016 entwickelte sich die Angebotsmiete im Berliner Umland entsprechend dem Stadtrand, blieb aber dann bis 2018 hinter dem Berliner Stadtrand zurück. Seit 2019 sind Wohnungssuchende im Berliner Umland mit einer höheren Angebotsmiete als im Stadtrand konfrontiert. Der Zuwachs fällt mit zunehmenden Wanderungsgewinnen im Berliner Umland und gleichzeitig wohnungspolitischen Entscheidungen – allen voran dem Mietendeckel – in Berlin zusammen. Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam lag noch in 2012 auf dem gleichen Niveau wie die Berliner Innenstadt. In den folgenden Jahren blieb sie hinter der innerstädtischen Entwicklung

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

zurück und dokumentierte nun die zweithöchste mittlere Angebotsmiete. Mit 11,91 EUR/m² entsprach die Angebotsmiete in Potsdam damit in etwa dem Berliner Umland (11,12 EUR/m²). Deutlich abgeschlagen positionierten sich der Weitere Metropolenraum und die Städte der 2. Reihe. Beide entwickelten sich nahezu parallel, mit einer leicht höheren mittleren Angebotsmiete in den Städten der 2. Reihe (7,02 EUR/m²). Im Weiteren Metropolenraum wurde 2022 mit 6,19 EUR/m² die geringste Angebotsmiete erfasst. Bei der Darstellung der Angebotspreise muss beachtet werden, dass als Basis unterschiedliche Wohnungsbestände und strukturelle Rahmenbedingungen zugrunde liegen, was die direkte Vergleichbarkeit einschränkt. Außerdem sind in den entsprechenden Betrachtungszeiträumen neben den Preisen auch die Einkommen gestiegen, was die aufgezeigten Entwicklungen weiter kontextualisiert.

Insgesamt zeigt sich, dass Haushalte in der Innenstadt am meisten für Wohnraum ausgeben müssen. Seit 2012 sind hier nahezu ungehindert die Angebotsmieten angestiegen und haben sich klar vom übrigen Stadtgebiet abgekoppelt. Dieses lag mit einem Abstand von 5,10 EUR/m² nur an vierter Stelle. Das Umland und Potsdam entwickelten sich in den zurückliegenden Jahren – merklich aufgrund des Anstieges in den übrigen Umlandgemeinden – aufeinander zu. Die zunehmende Dynamik im Umland ist vermutlich auf die Wanderungsgewinne, zunehmende Neubauaktivität und möglicherweise auch die wohnungspolitischen Entscheidungen in Berlin zurückzuführen. Im übrigen Brandenburg lagen die Angebotsmieten trotz leichter Anstiege auf einem niedrigen Niveau. Die Entwicklungen des Umlandes scheinen hier noch nicht angekommen zu sein. Für Berlin wird auch künftig mit guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerechnet. Die Hauptstadt ist als Wissensstandort mit einer Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und Ausbildungsstätten sowie der großen Anzahl an Digitalunternehmen attraktiv für junge (zuziehende) Erwachsene. Es kann folglich auch in Zukunft mit einer hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt gerechnet werden.

6.5 Fazit

Die Auswertung hat eindrücklich veranschaulicht, wie sich die Beziehung des Wohnungsmarktes in Berlin zum direkten Umland und zum Weiteren Metropolenraum intensiviert hat.

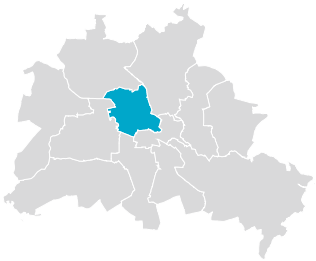
Diese Intensivierung beginnt mit den strukturellen Binnen- und Außenwanderungsunterschieden Berlins: Junge Erwachsene ziehen zur Ausbildung, zum Studium oder Berufseinstieg nach Berlin und wollen vorrangig in der Innenstadt wohnen. Trotz des enormen Preisanstiegs der Angebotsmieten in der Innenstadt ist der Zuzug von 18- bis unter 27-Jährigen hier konstant hoch. Alle weiteren Altersgruppen, insbesondere aber junge Familien, verlassen jedoch mit zunehmender Marktanspannung im Zeitverlauf erst die Innenstadt und zusehends auch Berlin im Allgemeinen. Familien mit jungen Kindern haben aufgrund der sich verändernden Haushaltsgröße und der damit einhergehenden neuen Wohnbedarfe den größten Veränderungsdruck: Sie benötigen eine neue bzw. größere Wohnung. Mit zunehmender Marktanspannung nehmen deshalb insbesondere die Umzüge der Familien an den Stadtrand und sichtbar auch über die Stadtgrenze hinweg zu. In der zuvor weniger angespannten Marktsituation verblieben die Familien hingegen in der Stadt. Sowohl der Jugend- und Altenquotient als auch die Binnenwanderung auf Prognoseraumebene verdeutlichen diesen Befund.

Folglich wächst der Stadtrand kaum durch den Zuzug von Neuberliner:innen, sondern hauptsächlich durch innerstädtische Umzüge von Altberliner:innen. Die Innenstadt ist vermehrt durch junge Erwachsene geprägt, welche aus anderen Herkunftsgebieten nach Berlin ziehen. In einigen Prognoseräumen wurden 2021 Zuzugsquoten (Außenwanderung) von rund 11 % erfasst. In der hauptsächlich von Familien und Senior:innen geprägten äußeren Stadt waren es eher deutlich unter 5 %.

Zunehmend werden Haushalte bei der Wohnungswahl aber auch im Stadtrand nicht mehr fündig und richten ihren Blick über die Stadtgrenze hinaus. Vor allem das Berliner Umland und zunehmend auch Gemeinden außerhalb des Speckgürtels zeigen steigende Zuwächse aus Berlin. Dabei hat sich die Nachfrage in den vergangenen Jahren verstärkt und ausgebreitet, sodass aktuell einige Gemeinden Brandenburgs mitunter zu großen Teilen nur noch durch Zuzug von Berliner:innen wachsen. Mit den sich intensivierenden Verbindungen hat auch das Pendelvolumen enorm zugenommen. Aktuell pendeln Personen teilweise aus den entferntesten Ecken Brandenburgs nach Berlin. Gerade das erhöhte Verkehrsaufkommen (Individualverkehr und ÖPNV) ist unter ökologischen Aspekten negativ zu bewerten.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich inzwischen nicht nur auf Berlin aus. Auch die Kaufpreise in Brandenburg orientieren sich, mit zunehmender Nähe zur Berliner Stadtgrenze, an dem Niveau der Hauptstadt. Alle Regionen verzeichneten einen Anstieg der mittleren Angebotsmiete, auch wenn sich insbesondere die innere Stadt Berlins absetzte. Ebenfalls wichtig erscheint der Anstieg der Angebotsmiete im Berliner Umland, der seit 2019 sogar die äußere Stadt Berlins überstieg. Es zeigt sich folglich, dass Angebot und Nachfrage grenzüberschreitend sind. Die Stadt-Umland-Beziehung hat sich stetig intensiviert und auch der Radius wird größer: Die Zuzüge, das Pendelaufkommen, die Angebotsmieten und -kaufpreise zeigen alle eine räumliche Ausdehnung über das direkte Umland hinaus bis in den Weiteren Metropolenraum. Berliner:innen suchen vermehrt über die Stadtgrenze hinaus nach Wohnraum, wodurch mitunter Arbeits- und Wohnort zunehmend auseinanderfallen. Hierdurch sind jedoch auch Abhängigkeiten entstanden und die steigende Nachfrage führt zu steigenden Preisen, mit denen die Brandenburger Gemeinden umgehen müssen. Die Bundeshauptstadt ist ein attraktiver Arbeits- und Ausbildungsort. Perspektivisch wird bis 2040 ein weiterer Bevölkerungszuwachs von rund 5 % prognostiziert, es ist folglich mit einer stetig hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt zu rechnen. Eine weiterhin starke Beziehung zwischen Berlin und dem umgebenden Brandenburg ist anzunehmen.

7. Bezirksprofile



7.1 Mitte

Der Bezirk Mitte umfasst die Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding und zeichnet sich durch seine Heterogenität und Vielfältigkeit aus. Sehr einfache Wohngebiete sind hier zum Teil in direkter Nachbarschaft zu Toplagen zu finden.

Der gründerzeitliche Altbau nimmt in jedem der drei Altbezirke eine dominierende Rolle ein. Dieser Wohnungstyp wird im nördlichen Wedding erweitert um die Mehrfamilienhäuser der Zwischenkriegszeit (1918 bis 1939) und der 1950er-Jahre, beispielsweise im Hansaviertel oder im Quartier südlich des Humboldthains. Geschosswohnungsbauten der 1960er- bis 1980er-Jahre liegen in Mitte nur vereinzelt vor.

Das Wohnungsangebot in Mitte befindet sich größtenteils in mittleren bis guten Lagen. Zu den guten Lagen im Süden des Bezirks zählen der Potsdamer Platz, die Wohnbebauung im Regierungsviertel an der Spree, das Westfälische Viertel sowie das Hansaviertel am Nordrand des Großen Tiergartens. Im Altbezirk Tiergarten liegt eine heterogene Wohnungsstruktur vor, als einfache Lage wird der Wohnungsbestand in Moabit eingestuft. Der seit langer Zeit mit sozialen Nachteilen assoziierte Ortsteil befindet sich jedoch bereits seit Längerem im Wandel.

Ein mit Moabit vergleichsbarer Ortsteil ist das traditionelle Arbeiterviertel Wedding, in dem viele Ausländer:innen und Menschen mit Migrationshintergrund leben. Die Altbaubestände des Ortsteils sind überwiegend in einfachen Wohnlagen zu verorten. Umfangreiche Modernisierungen, steigende Mieten und neue Milieuschutzgebiete zeugen jedoch von einem deutlichen Veränderungsdruck der letzten Jahre.

Die Grenzgebiete zum Stadtzentrum sowie zum Bezirk Pankow mit seinem Ortsteil Prenzlauer Berg stellen einen attraktiven Wohnstandort für Zuziehende aus höherpreisigen Stadtteilen dar. Ansonsten konzentriert sich das Neubaugeschehen weitgehend auf zentrale Lagen wie die Europacity. Auf einer ehemaligen circa 61 ha großen Bahnfläche zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen entsteht hier ein komplett neuer Stadtteil mit Wohnungs-, Arbeits- und Freizeitangeboten (insgesamt circa 3.000 Wohneinheiten). Überdies sind in den letzten Jahren im Zentrum zahlreiche repräsentative Neubauten errichtet worden, beispielsweise auf dem Friedrichswerder und südlich des Spittelmarktes. Noch verfügbare unbebaute Grundstücke werden in den zentralen Lagen zu Höchstpreisen verkauft, weshalb hier vordergründig Wohnungen des gehobenen Preissegments entstehen.

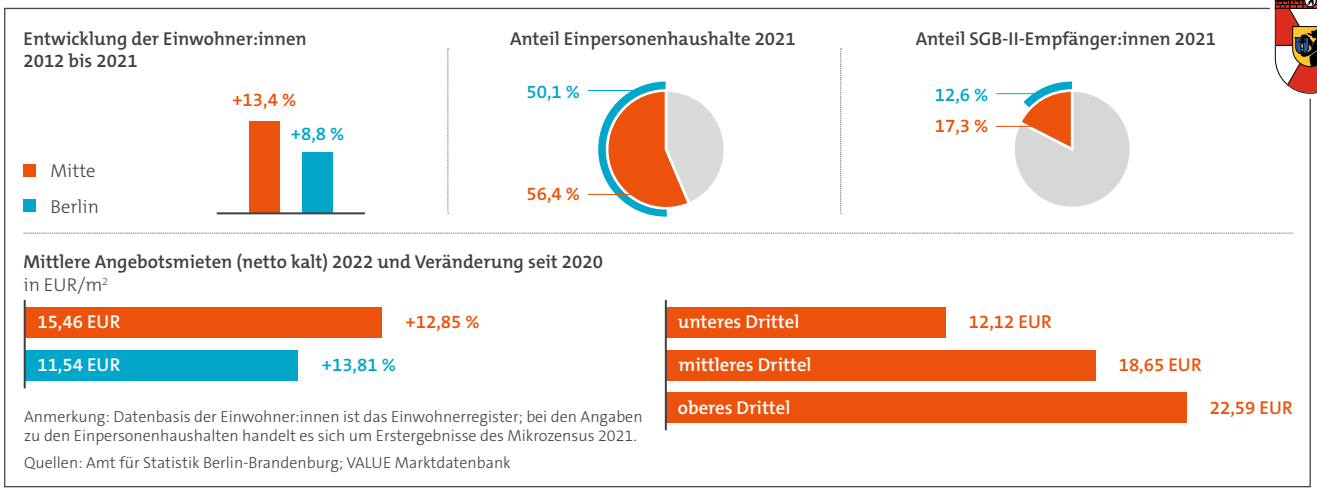
Tab. 2: Kennzahlen zu Mitte

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**3.940**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**385.692**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**113,4**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**9.789**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**39,2**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**22.660**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**36.938**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**75.336**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**112.219**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**89.006**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**49.533**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**34,8**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**55,0**	36,6
Haushalte	Anzahl	**211.000**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,8**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.250**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**10,6**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**205.703**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**94,5**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**9,82**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**67,2**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**35,8**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**7,13 bis 25,15**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 107: Bezirkseckdaten Mitte



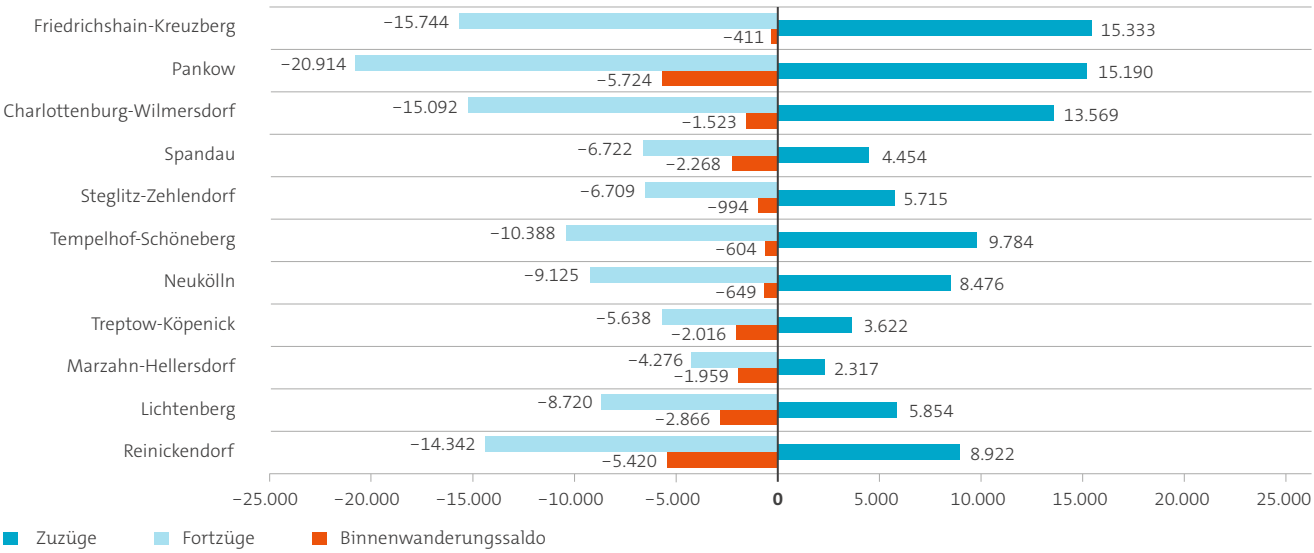
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

2021 war der Bezirk Mitte mit 385.692 Einwohner:innen und 205.703 Wohnungen – nach Pankow – der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins. Die Einwohner:innendichte lag bei 9.789 pro km² und war somit mehr als doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt (4.237). Mit einer Anzahl von 211.000 erfassten Haushalten war Mitte im Jahr 2021 der haushaltsstärkste Bezirk Berlins. Mit einem Durchschnittsalter von 39 Jahren war Mitte ferner der zweitjüngste Bezirk der Bundeshauptstadt. Der Anteil der Ausländer:innen überstieg den städtischen Durchschnitt mit 34,8 % sehr deutlich (Berlin: 21,5 %). Gleiches galt für die überdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 10,6 % (Oktober 2022). Im Mittel hatten die Haushalte monatlich 2.250 EUR zur Verfügung. Die Angebotsmiete ist im Vergleich zu 2020 um 1,76 EUR/m² auf insgesamt 15,46 EUR/m² im Median angestiegen.

Die Binnenwanderungsstatistik erfasst die Wohnortwechsel der Bewohner:innen zwischen den Berliner Bezirken. Mitte wies – neben Reinickendorf – 2021 im bezirklichen Vergleich weiterhin die stärkste Fluktuationsrate auf. In den Jahren 2017 bis 2021 kamen auf 94.691 Zuzüge 119.508 Fortzüge innerhalb Berlins. Der Bezirk verzeichnete somit einen negativen Binnenwanderungssaldo von 24.434 Wanderungsfällen. Als Abwanderungsziel zeichneten sich die benachbarten Randbezirke Pankow (–5.751) und Reinickendorf (–6.463) ab. Die höchste Anzahl an Zuzügen wurde in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (15.333), Pankow (15.190) und Charlottenburg-Wilmersdorf (13.569) registriert. Mit Blick auf die Altersgruppen entfiel 2021 rund die Hälfte der innerstädtischen Zu- und Fortzüge auf die 27- bis unter 45-Jährigen, gefolgt von den unter 6-Jährigen und den 18- bis unter 27-Jährigen. Neben der Binnenwanderung ist vor allem die Außenwanderung für Mitte entscheidend. 2021 gewann Mitte per Saldo 7.227 Personen hinzu, hierunter vor allem 18- bis unter 45-Jährige, und stellt damit zusammen mit Reinickendorf eine Besonderheit dar. Mitte war auch der Bezirk mit den meisten Zuzügen aus anderen Herkunftsgebieten in der Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen.

Abb. 108: Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.2 Friedrichshain-Kreuzberg

Das innerstädtische Friedrichshain-Kreuzberg entstand im Jahr 2001 durch die mit der Verwaltungsreform einhergehende Zusammenlegung der ehemaligen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg. Beide ehemaligen Bezirke zeichnen sich durch ihre gründerzeitlichen Altbaubestände aus. Durch eine Flächensanierungspolitik in den 1960er- und 1970er-Jahren, infolge der Kriegszerstörung, wurden große Gebiete des Bezirks neu bebaut. Im Altbezirk Kreuzberg entstanden so ab den 1960er-Jahren vor allem einfache Geschosswohnungs- und Zeilenbauten, teilweise auch Hochhäuser und Großwohnsiedlungen wie z. B. am Kottbusser Tor. Im Osten Friedrichshains finden sich hingegen keine solchen Neubauten, dort blieb die gründerzeitliche Bebauung weitgehend erhalten.

Unter der jungen Bevölkerung erfreut sich der Bezirk großer Beliebtheit, insbesondere die Altbauquartiere südlich der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz haben sich in der letzten Dekade zu Szenequartieren entwickelt. Auch aufgrund dessen kommt es hier vielfach zu Modernisierungsmaßnahmen der Altbaubestände, ergänzt durch Lückenbebauung. Eine dynamische Entwicklung ist auch in den Altbauquartieren nördlich der Frankfurter Allee zu beobachten. In den vergangenen Jahren wurden hier komplette Straßenzüge modernisiert, was oft mit einer Aufteilung in Wohnungseigentum einherging. Im Westen Friedrichshains zeigt sich hingegen ein anderes Bild. Das Gebiet wurde nach Kriegsende fast komplett neu bebaut, beispielsweise die repräsentative Bebauung an der Karl-Marx-Allee aus den 1950er-Jahren. Später wurden weite Bereiche mit Gebäuden in industrieller Bauweise (Plattenbauten) realisiert. Seit Mitte/Ende der 1990er-Jahre entstanden in Kreuzberg und Friedrichshain große Neubauprojekte, etwa auf der Halbinsel Stralau oder bei der Umwandlung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Kreuzberger Viktoria-Quartier.

Mit einer Konzentration von 14.167 Personen pro km² wies der Innenstadtbezirk die höchste Dichte von Einwohnenden der Stadt auf – die weit über dem Berliner Durchschnittswert lag (4.237 Personen/km²). Dies lässt sich zurückführen auf den hohen Anteil an Altbauquartieren. Anders als in fast allen anderen Bezirken gibt es hier keine durch Einfamilienhäuser aufgelockerte Bebauung. Der Anteil der Mietwohnungen betrug 2021 91,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte. Rund 9,99 % der Mietwohnungen im Bezirk wurden als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vermietet. Mit einem Durchschnittsalter von 38,7 Jahren war Friedrichshain-Kreuzberg 2021 der jüngste Bezirk Berlins. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag mit 2.375 EUR leicht über dem Berliner Mittelwert (2.350 EUR). Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 mit 8,7 % knapp unter dem Berliner Wert von 8,8 %. Insgesamt stieg die mittlere Angebotsmiete (netto kalt) seit 2020 um 1,33 EUR/m² auf 14,85 EUR/m².

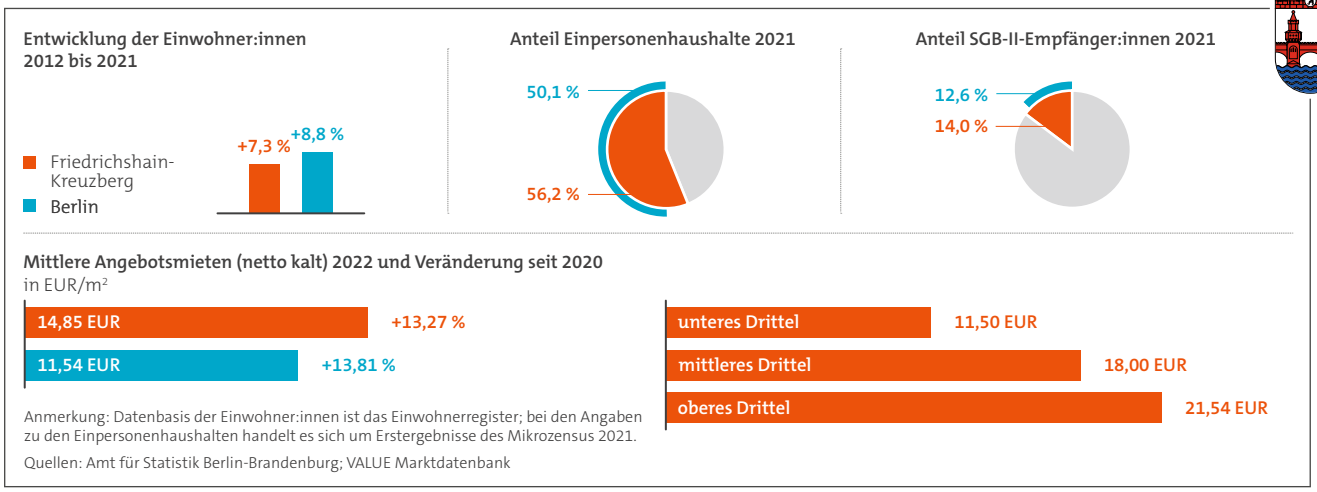
Tab. 3: Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**2.040**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**289.014**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**107,3**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**14.167**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**38,7**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**17.562**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**26.886**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**47.460**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**97.942**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**68.965**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**30.199**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**28,5**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**46,2**	36,6
Haushalte	Anzahl	**159.400**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,7**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.375**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**8,7**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**156.661**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**91,2**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**9,99**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**68,9**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**37,4**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,8**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,67 bis 23,53**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 109: Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg



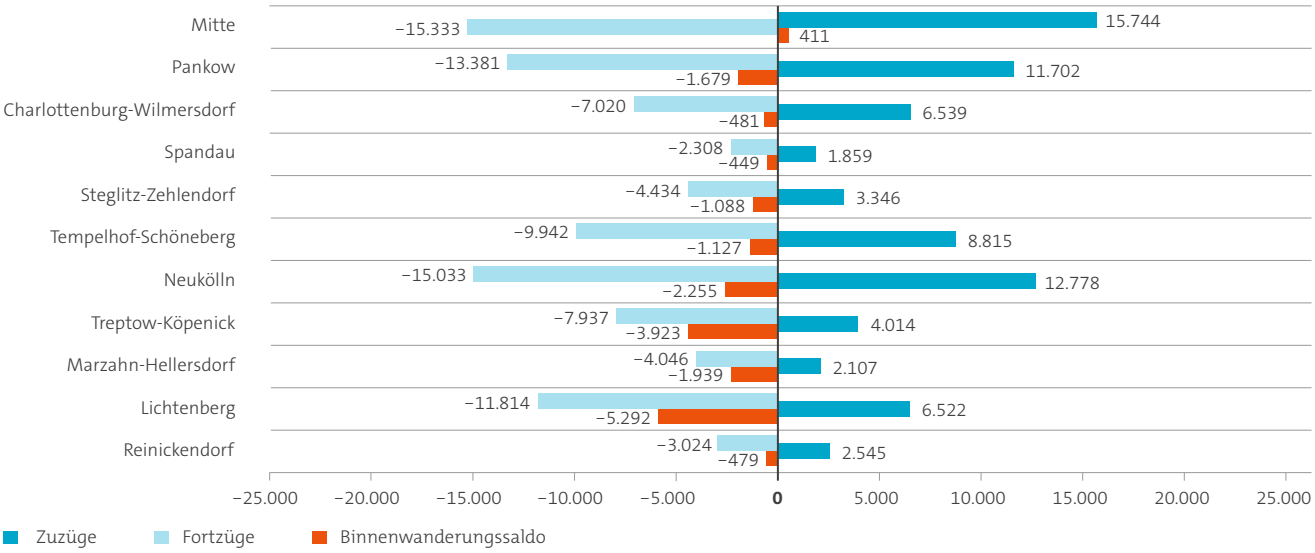
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Aus der Differenz der Fortzüge (–94.272) und Zuzüge (75.971) der Jahre 2017 bis 2021 ergab sich für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein negativer Binnenwanderungssaldo von –18.301 Personen. Somit verzeichnete der Bezirk nach Mitte den zweithöchsten negativen Binnenwanderungssaldo. Es verließen also deutlich mehr Berliner:innen Friedrichshain-Kreuzberg als neu zuzogen. Einzig gegenüber dem Bezirk Mitte wies Friedrichshain-Kreuzberg einen positiven Saldo mit 411 Wanderungsfällen auf. Die meisten Einwohner:innen verlor der Bezirk per Saldo an Lichtenberg (–5.292).

Weitere beliebte Abwanderungsziele stellten die Bezirke Neukölln, Mitte und Pankow dar. Neben den Binnenwanderungsverlusten gewann Friedrichshain-Kreuzberg jedoch mit einem Plus von 2.524 Personen klar durch Außenwanderung, hauptsächlich im Alter von 18 bis unter 45 Jahren. Gleichzeitig verlor Friedrichshain-Kreuzberg merklich an jungen Familien, die Berlin verließen. Außerdem wurden die höchsten Binnenwanderungsverluste in der Altergsgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen erfasst.

Abb. 110: Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.3 Pankow

Der Bezirk Pankow entstand aus den ehemals selbstständigen Bezirken Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow, die mit der Gebietsreform im Jahr 2001 zum bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins fusioniert wurden. Mit 413.168 Einwohner:innen lebten 2021 mehr Menschen in Pankow als in den deutschen Großstädten Bochum, Bielefeld oder Münster. Der Bezirk kann grob anhand der Altbezirke und ihrer Lagetypen eingegliedert werden: die „Traditionslage“ Pankow im Nordwesten, der „nachwendeetablierte“ Prenzlauer Berg im Süden und das aufgrund der niedrigen Gebäudehöhen und aufgelockerten Bauweise eher kleinstädtisch anmutende Weißensee im Nordosten. Hinzu kommen ausgedehnte Siedlungen des Reformwohnungsbaus der 1920er-Jahre.

Der Ortsteil Weißensee verfügt, im Gegensatz zu den anderen Gebieten Pankows, nicht über einen Anschluss an das Streckennetz der U-Bahn, die Anbindung erfolgt stattdessen über die Straßenbahn. Dies ist u. a. ein Grund, warum Weißensee für lange Zeit einen eigenen lokalen Wohnungsmarkt darstellte. Seit einigen Jahren verzeichnet Weißensee einen deutlichen Zuzug von jungen Menschen und Familien aus dem benachbarten Prenzlauer Berg. Gründe für diese Abwanderung sind die allgemein steigenden Mietpreise sowie fehlende bezahlbare familiengerechte Wohnangebote im Herkunftsgebiet.

Der Altbezirk Prenzlauer Berg verfügt über den größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Baubestand in Deutschland. Diese innerstädtischen Altbauten entfalteten nach der Wende eine große Attraktivität, auch über die Stadtgrenzen hinaus. Ein Großteil des Bestandes wurde innerhalb weniger Jahre modernisiert. Auch überregional ist der Altbezirk mittlerweile zum Synonym für die Aufwertung innerstädtischer Altbaubezirke geworden. Die Modernisierungsaktivitäten setzten sich in den vergangenen Jahren auch nördlich des S-Bahn-Rings sowie an den verkehrsbelasteten Durchgangsstraßen fort. Damit wurden inzwischen auch weniger attraktive Bestände in fast vollem Umfang von der Dynamik erfasst.

Der Altbezirk Pankow umfasst ein südliches Gebiet, welches durch Altbauten geprägt ist, sowie einen nördlichen Siedlungsbereich, in dem nach der Wende zahlreiche Neubauten entstanden, häufig in Form von Einfamilienhäusern. In dem nördlichen Ortsteil Karow-Nord wurden nach der Wiedervereinigung auch im großen Umfang Mitwohnungsobjekte realisiert. Von den 16 neuen Stadtquartieren für Wohnungsbau, die in Berlin entwickelt werden sollen, entfallen vier auf den Bezirk Pankow: Michelangelostraße, der ehemalige Rangierbahnhof Pankow, der Blankenburger Süden und Buch. Weiterhin liegt mit dem 70 ha großen Gebiet Elisabeth-Aue eines der größten landeseigenen Wohnungsbaupotenziale in Pankow.

Seit 2012 nahm die Anzahl der Einwohnenden in Pankow um 11,4 % zu. Diese Entwicklung übersteigt somit deutlich den gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,8 % und stellt nach den Bezirken Mitte, Treptow-Köpenick und Lichtenberg den vierthöchsten Wert dar. Die geplanten neuen Stadtquartiere, in denen circa 11.200 Wohnungen entstehen sollen, lassen für die Zukunft ein weiteres Wachstum

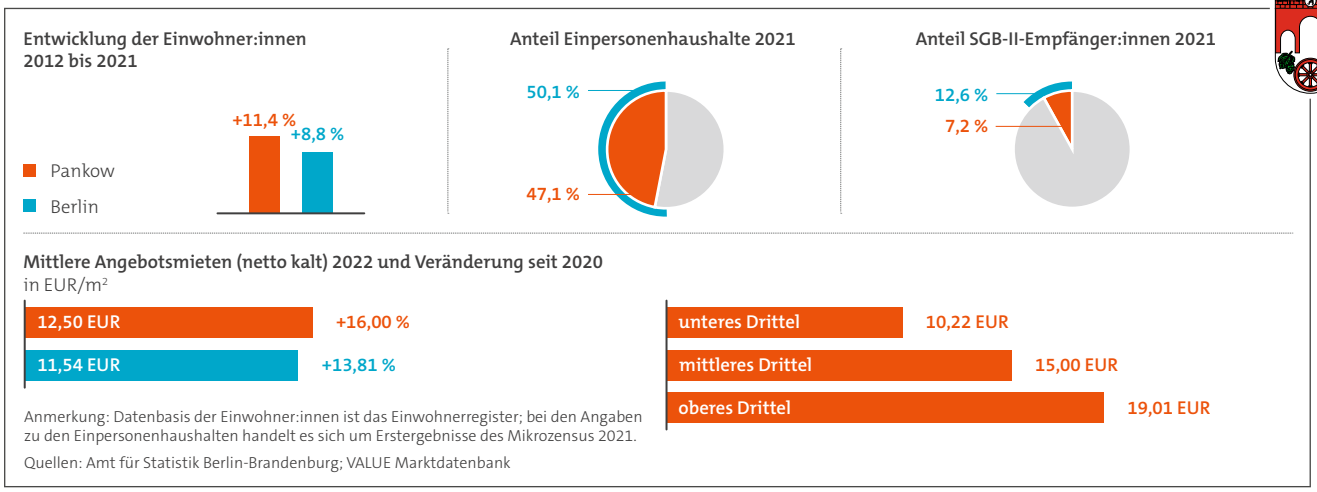
Tab. 4: Kennzahlen zu Pankow

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**10.322**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**413.168**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**111,4**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**4.003**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**41,2**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**25.952**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**47.302**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**51.010**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**113.989**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**113.200**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**61.715**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**15,9**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**24,9**	36,6
Haushalte	Anzahl	**208.500**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,9**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.750**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**7,3**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**223.923**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**84,4**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**5,89**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**73,1**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**39,6**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,8**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,82 bis 21,53**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 111: Bezirkseckdaten Pankow



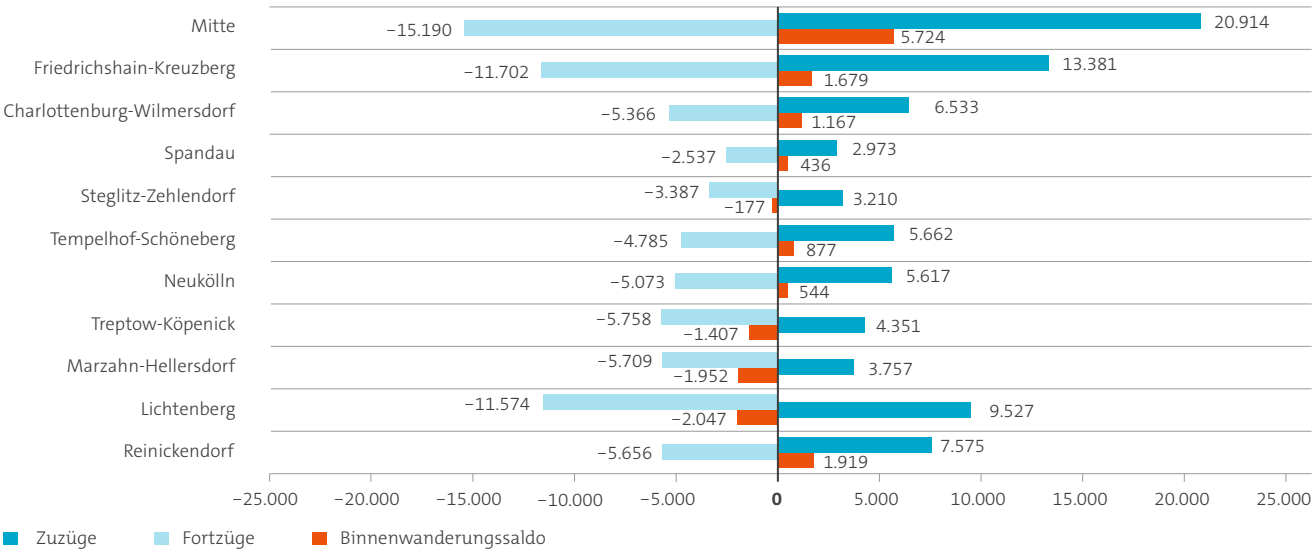
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

vermuten. Die Dichte der Einwohnenden lag im Jahr 2021 mit 4.003 Personen pro km² unter dem Berliner Mittelwert von 4.237 Personen pro km². Das Durchschnittsalter betrug 41,2 Jahre, womit der Bezirk Pankow nach Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte der drittjüngste Bezirk Berlins war. Die mittlere Angebotsmiete stieg im Vergleich zu 2020 von 11,73 auf 12,50 EUR/m².

Die 413.168 Pankower:innen lebten 2021 in 208.500 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt lag leicht über dem gesamtstädtischen Mittel (1,8 Personen pro Haushalt). Mit 2.750 EUR im Monat verfügten die Pankower Haushalte 2021 über das höchste mittlere Haushaltsnettoeinkommen Berlins. Die Arbeitslosenquote gehörte mit 7,3 % (Oktober 2022) zu den niedrigsten Werten unter den Berliner Bezirken. Von 2017 bis 2021 verzeichnete Pankow einen positiven Wanderungssaldo von 6.763 Personen, überwiegend getragen durch die hohen Zuwanderungsgewinne aus dem Bezirk Mitte von 5.724 Personen per Saldo. Darüber hinaus profitierte Pankow insbesondere von Zuwanderungsgewinnen aus den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (1.679), Charlottenburg-Wilmersdorf (1.167) und Reinickendorf (1.919). Ein Nettowanderungsverlust wurde für die vier Bezirke Lichtenberg (–2.047), Marzahn-Hellersdorf (–1.952), Treptow-Köpenick (–1.407) und Steglitz-Zehlendorf (–177) registriert. Mit Blick auf die Außenwanderung wies Pankow einen ausgeglichenen Saldo von jeweils rund 17.000 Zu- und Fortzügen auf. Unter den Altersgruppen stach dabei eine hohe Abwanderung von Kindern (6 bis unter 12 Jahre) über die Stadtgrenze hervor – kein Bezirk verlor hier so viel wie Pankow.

Abb. 112: Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.4 Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein vielfältiger Bezirk mit heterogener Bevölkerungszusammensetzung. Entstanden aus den beiden Altbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf, weist er vielfach bürgerlich geprägte Traditionslagen auf. Von einfachen Wohnlagen im Bereich Jungfernheide über die geschäftige City-West, mit all ihren Versorgungs- und Freizeitangeboten, bis hin zu aufgelockerten Bebauungsstrukturen und Villengebieten in Grunewald und Westend findet sich eine große Bandbreite an Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf wieder.

Insbesondere die Bauten aus der Gründerzeit prägen die Bestände. Anders als beispielsweise in Kreuzberg oder in Neukölln, wo häufig kleinere Altbauwohnungen zusammengelegt werden müssen, um großzügige Grundrisse zu ermöglichen, fallen die Wohnungen hier in der Regel größer aus als in den sonstigen Altbaubeständen der Stadt. So lag die mittlere Wohnfläche einer Wohnung 2021 mit 78,7 m² deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 73,2 m². Infolge starker Kriegszerstörung entstand die Bebauung rund um die Otto-Suhr-Allee größtenteils nach 1945 und ist von einfachen Bauten des Wiederaufbaus geprägt. Der Norden Charlottenburgs zeichnet sich durch Wohnanlagen der 1920er- (Siemensstadt) und der 1960er-Jahre (Paul-Hertz-Siedlung) aus. Der innerstädtische Teil Wilmersdorf zeichnet sich hingegen durch eine Mischung von Bauten sämtlicher Epochen von 1870 bis heute aus.

Die seit Jahren anhaltend stabile Wohnungsnachfrage spricht für die Qualitäten des Bezirks. In den letzten Jahren war eine rege Investitionstätigkeit im Bezirk zu beobachten. Die Neubauaktivitäten konzentrieren sich auf den Geschosswohnungsbau, der auf bestehenden Flächenreserven, beispielsweise in Baulücken sowie auf Flächen ehemaliger Kleingartenanlagen, entsteht. Nicht mehr marktgängige Objekte, vorrangig aus der Zeit des Wiederaufbaus, werden im Rahmen von hochwertigen Ersatzbauten zunehmend ausgetauscht. Bestandsgebäude – vor allem Gründerzeitbauten – werden umfassend saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Das Einzugsgebiet der neuen Wohnangebote in einer etablierten, urbanen Lage reicht weit über die Bezirksgrenzen hinaus. Sie sprechen zahlungskräftige Haushaltstypen aller Altersgruppen an.

2021 lebten insgesamt 333.998 Personen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Seit geraumer Zeit unterliegt die Zahl der Einwohnenden einer positiven Dynamik, seit 2012 wuchs sie um 4,6 %. Das Bevölkerungswachstum Charlottenburg-Wilmersdorfs fiel somit deutlich niedriger aus als das gesamtstädtische Bevölkerungswachstum von 8,8 %. Wie es für Traditionslagen typisch ist, zeigte sich hier ein im Vergleich zur Gesamtstadt höheres Durchschnittsalter. Mit 45,5 Jahren erreichte der Bezirk 2021 den berlinweit zweithöchsten Wert. Die Einwohner:innen des Innenstadtbezirks verteilten sich auf 186.300 Haushalte. Daraus resultierte eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,7 Personen je Haushalt. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen des Bezirks lag mit 2.475 EUR über dem Durchschnittswert Berlins von 2.350 EUR.

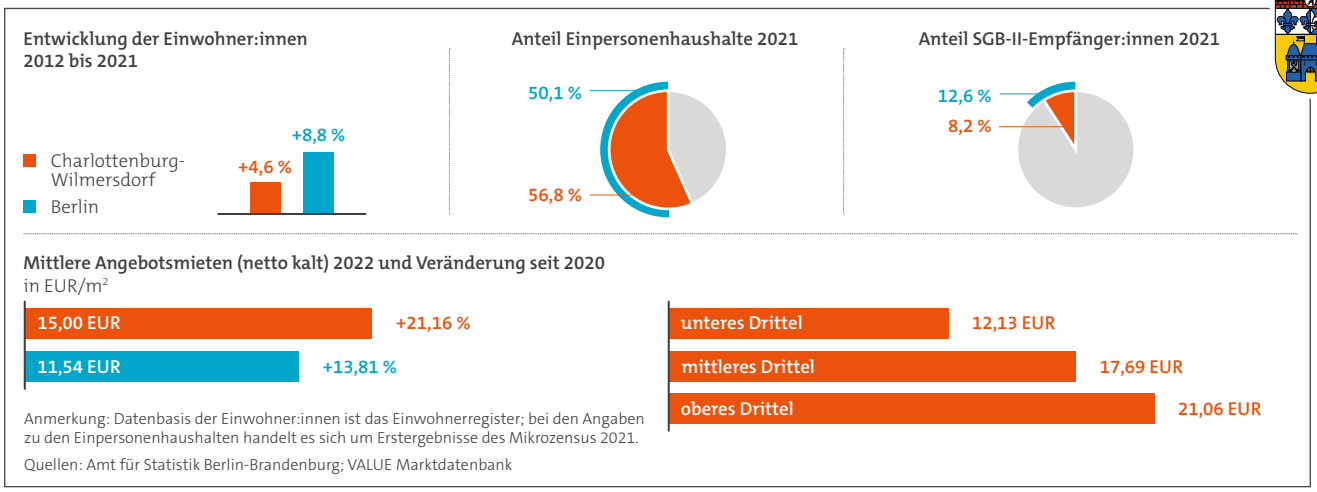
Tab. 5: Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**6.469**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**333.998**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**104,6**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**5.163**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**45,5**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**16.306**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**28.842**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**48.343**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**71.782**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**90.529**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**78.196**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**24,3**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**42,6**	36,6
Haushalte	Anzahl	**186.300**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,7**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.475**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**8,8**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**189.119**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**85,0**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**5,64**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**78,7**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**44,6**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,8**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**7,93 bis 24,01**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 113: Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf



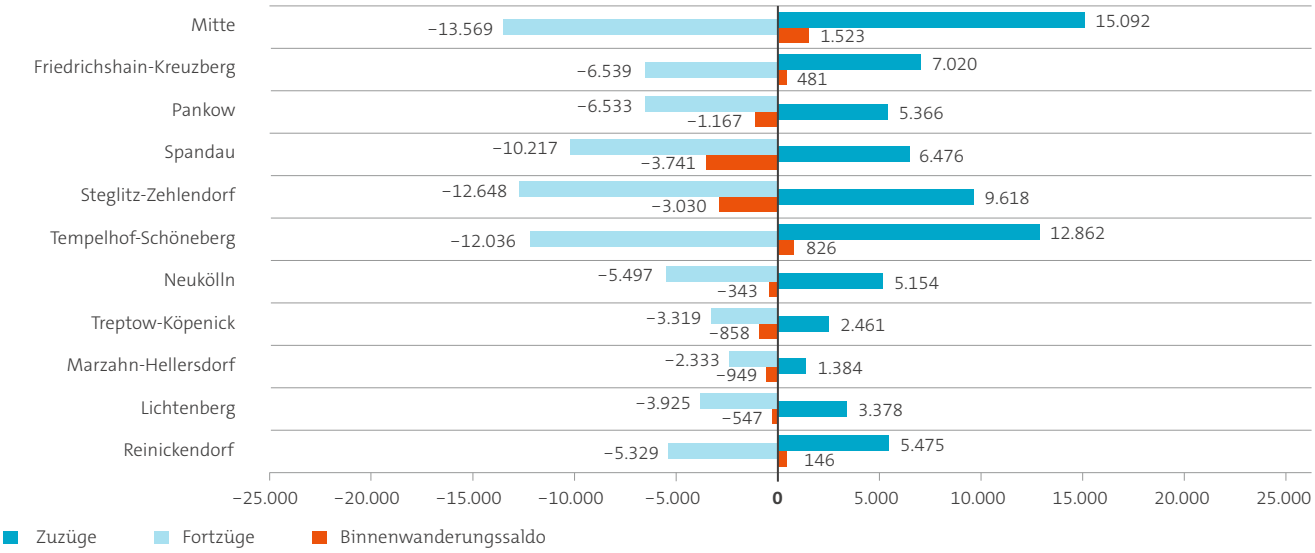
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf entsprach mit 8,8 % (Oktober 2022) exakt dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Die mittlere Angebotsmiete stieg auf 15,00 EUR/m². Dieser Anstieg im Vergleich zu 2020 entspricht einem prozentualen Wachstum von 21,16 %, wodurch Charlottenburg-Wilmersdorf den stärksten prozentualen Anstieg der mittleren Angebotsmiete aller Bezirke für sich verbuchte.

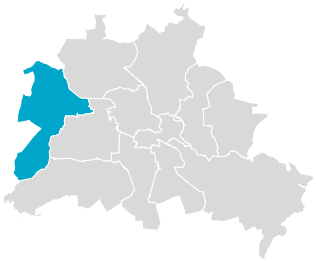
In Charlottenburg-Wilmersdorf kamen zwischen 2017 und 2021 74.286 Zuzüge auf 81.945 Fortzüge. Per Saldo verließen somit 7.659 Personen mehr Charlottenburg-Wilmersdorf als neu aus anderen Bezirken zuzogen. Der negative Wanderungssaldo wurde insbesondere getragen durch Nettowanderungsverluste an Spandau (–3.741), Steglitz-Zehlendorf (–3.030) und Pankow (–1.167). Hier stach insbesondere die Altersgruppe der Jugendlichen (12 bis unter 18 Jahre) hervor. Die meisten Zuzüge verzeichnete Charlottenburg-Wilmersdorf aus Mitte und Tempelhof-Schöneberg. Zugleich wurden in diese Bezirke sowie nach Steglitz-Zehlendorf die höchsten Außenwanderungsverluste erfasst. Im Hinblick auf die Altersgruppen entfiel sowohl unter den Zu- als auch Fortzügen erneut der überwiegende Teil auf 27- bis unter 45-Jährige. Rund jede zehnte Person war jedoch zwischen 45 und unter 65 Jahren alt, womit Charlottenburg-Wilmersdorf einen vergleichsweise hohen Anteil aufwies.

Abb. 114: Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.5 Spandau



Die jahrhundertelange eigene Stadtgeschichte Spandaus prägt den Bezirk bis heute. Dies zeigt sich sowohl in der Bezirksstruktur als auch in der Wahrnehmung der Bevölkerung inner- und außerhalb Spandaus und wird durch die Randlage in Berlin weiter verstärkt. Trotz der guten infrastrukturellen Anbindung an das Berliner Stadtgebiet ist die Distanz zum Stadtzentrum vergleichsweise groß. Insofern wurde im Falle Spandaus überwiegend von einem eigenen Wohnungsmarkt gesprochen. Erst seit einigen Jahren stieg das Interesse am Wohnungsmarkt Spandaus auch für Wohnungssuchende aus anderen Stadtgebieten, vorwiegend aufgrund der Angebotsknappheit. Das Zentrum Spandaus besteht aus einer historischen Altstadt mit einer kleinteiligen Struktur und einem guten Versorgungsangebot. Das Stadtbild wird überwiegend geprägt durch Nachkriegsbauten und Großwohnsiedlungen. In der Spandauer Neustadt existiert noch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung. In der Wilhelmstadt, südlich der Altstadt, bestimmen ebenfalls Altbauten das Erscheinungsbild. Weiter westlich schließen sich in Richtung Heerstraße Einfamilienhäuser an. In peripherer Lage befinden sich die ehemaligen Dörfer Gatow und Kladow, die ihren ländlichen Charakter erhalten konnten.

Großwohnsiedlungen aus den 1960er-Jahren befinden sich westlich der Altstadt (Falkenhagener Feld) sowie nördlich der Heerstraße (Neustaaken). Im westlichen Staaken kommen dörflich geprägte Einfamilien- und Reihenhausgebiete hinzu. Die Wasserstadt Spandau liegt westlich der Altstadt an der Havel. In Richtung Innenstadt befinden sich die beiden Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt, die durch großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägt sind. Daneben wurden vor allem in den 1920er-Jahren relativ locker bebaute und durchgrünte Werkssiedlungen errichtet. Mit dem Gartenfeld und der Wasserstadt Oberhavel befinden sich drei der 16 neuen Stadtquartiere Berlins im Bezirk Spandau. Mit 247.396 Einwohner:innen wies Spandau im Jahr 2021 erneut die geringste Bevölkerungszahl unter den Berliner Bezirken auf. Aufgrund seiner ausgedehnten Fläche und der vergleichsweise geringen Zahl an Einwohner:innen ergab sich für Spandau weiterhin eine sehr geringe Einwohner:innendichte, die mit 2.693 Personen pro km² weit unter dem Berliner Durchschnitt (4.237 Personen/km²) zu verorten war. Nach einem Rückgang der mittleren Angebotsmiete zwischen den Jahren 2019 und 2021 stieg sie zwischen 2020 und 2022 erneut an – jedoch nur leicht um 1,6 %, was den geringsten Wert aller Bezirke markierte. Trotz des Anstiegs zählt der Bezirk mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,53 EUR/m² zu den günstigsten Berlins.

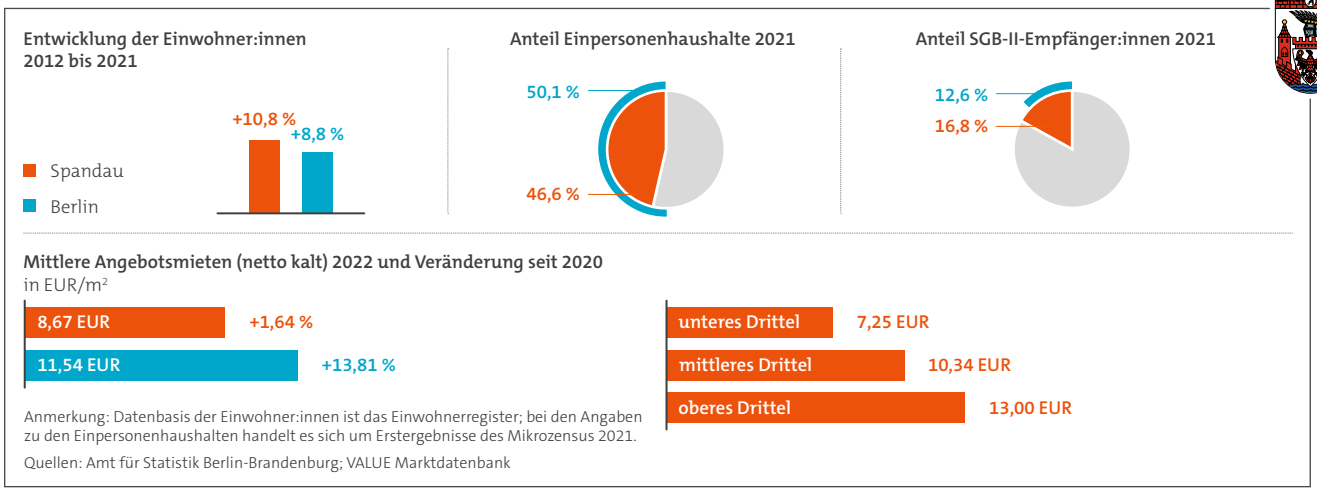
Tab. 6: Kennzahlen zu Spandau

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**9.188**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**247.396**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**110,8**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**2.693**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**43,6**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**15.422**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**29.124**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**34.042**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**50.373**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**65.233**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**53.202**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**22,1**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**39,9**	36,6
Haushalte	Anzahl	**125.200**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,9**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.275**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**9,8**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**123.361**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**83,5**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**9,05**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**74,3**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**37,1**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**2,0**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,06 bis 15,90**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 115: Bezirkseckdaten Spandau

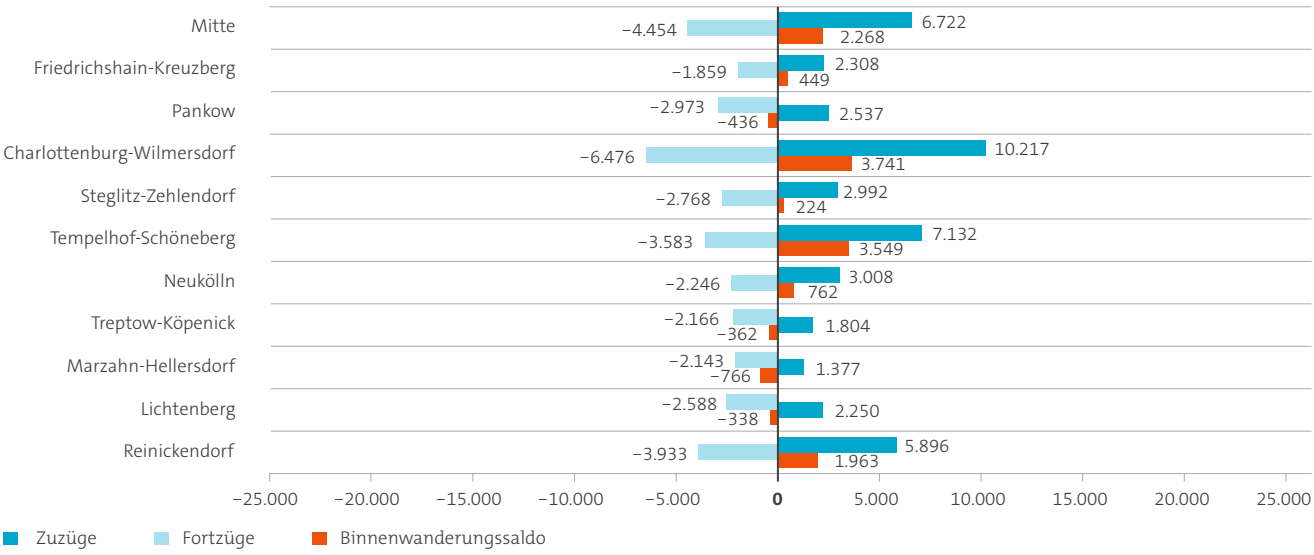


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Die Differenz der 46.243 erfassten Zuzüge und 35.189 erfassten Fortzüge innerhalb Berlins ergab für Spandau einen positiven Binnenwanderungssaldo von 11.054 Wanderungsfällen zwischen 2017 und 2021. Der Wanderungsüberschuss Spandaus ist insbesondere auf die Zuzüge aus den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf sowie aus Tempelhof-Schöneberg und Mitte zurückzuführen. Binnenwanderungsverluste wurden per Saldo gegenüber Marzahn-Hellersdorf (–766), Pankow (–436), Treptow-Köpenick (–362) sowie Lichtenberg (–338) verzeichnet. Bezogen auf die Altersgruppen wies Spandau den anteilig höchsten innerstädtischen Zuzug von Kindern auf.

Abb. 116: Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.6 Steglitz-Zehlendorf

Der Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf ist von überwiegend aufgelockerten Siedlungsstrukturen und ruhigen, naturnahen Wohnlagen in grüner Umgebung geprägt. Darüber hinaus bietet der Bezirk jedoch auch vielfältige andere Wohn- und Lagequalitäten.

Das Stadtbild Steglitz-Zehlendorfs spiegelt den hohen Anteil der wohlhabenden Wohnbevölkerung wider, deutlich wird dies insbesondere am repräsentativen Wohnungsbau. Dieser entstand aufgrund der zahlreichen Seen und Waldgebiete im Altbezirk Zehlendorf. Der Altbezirk Steglitz hingegen zählt aufgrund seiner Versorgungsstrukturen und der gut erreichbaren städtischen Naherholungsflächen zu den beliebten gutbürgerlichen Wohnstandorten.

Die Bevölkerungsdichte nimmt vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen unterschiedlichste Baustrukturen zu finden sind. Hervorzuheben sind Siedlungen der 1920er-Jahre wie die Onkel-Tom-Siedlung oder die Thermometer-Siedlung aus den 1960er- und 1970er-Jahren in Lichterfelde-Süd. Im Rahmen der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers sollen auf einer Fläche von rund 96 ha im Süden des Bezirks 2.500 bis 3.000 neue Wohnungen entstehen.

Auch der flächenmäßig drittgrößte Bezirk verzeichnete im letzten Jahrzehnt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Das Wachstum fiel allerdings mit einer Rate von 3,9 % deutlich geringer als der Berliner Durchschnittswert von 8,8 % aus und stellte insgesamt den zweitniedrigsten Wert der Berliner Bezirke dar. Ende 2021 lebten 307.135 Menschen in Steglitz-Zehlendorf. Diese verteilten sich auf 149.000 Haushalte, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen entspricht. Steglitz-Zehlendorf war im Jahr 2021 mit einem Durchschnittsalter von 46,5 Jahren der älteste Bezirk Berlins. Im Mittel standen den Einwohner:innen Steglitz-Zehlendorfs 2.625 EUR monatlich zur Verfügung – der zweithöchste Wert nach Pankow. Der Bezirk verzeichnete mit 5,9 % (Oktober 2022) die geringste Arbeitslosenquote der Bundeshauptstadt.

Der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand war mit 72,1 % berlinweit am geringsten. Dies lässt im Umkehrschluss auf einen relativ großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen schließen. Bei der Quote der belegungsgebundenen Wohnungen bildete der Bezirk mit 4,95 % gemeinsam mit dem Bezirk Reinickendorf (4,66 %) das Schlusslicht im berlinweiten Vergleich (Berlin: 8,48 %). Die mittlere Angebotsmiete ist stark auf 12,31 EUR/m² gestiegen. Gleiches gilt demnach für die Angebotsmiete im unteren, mittleren und oberen Drittel.

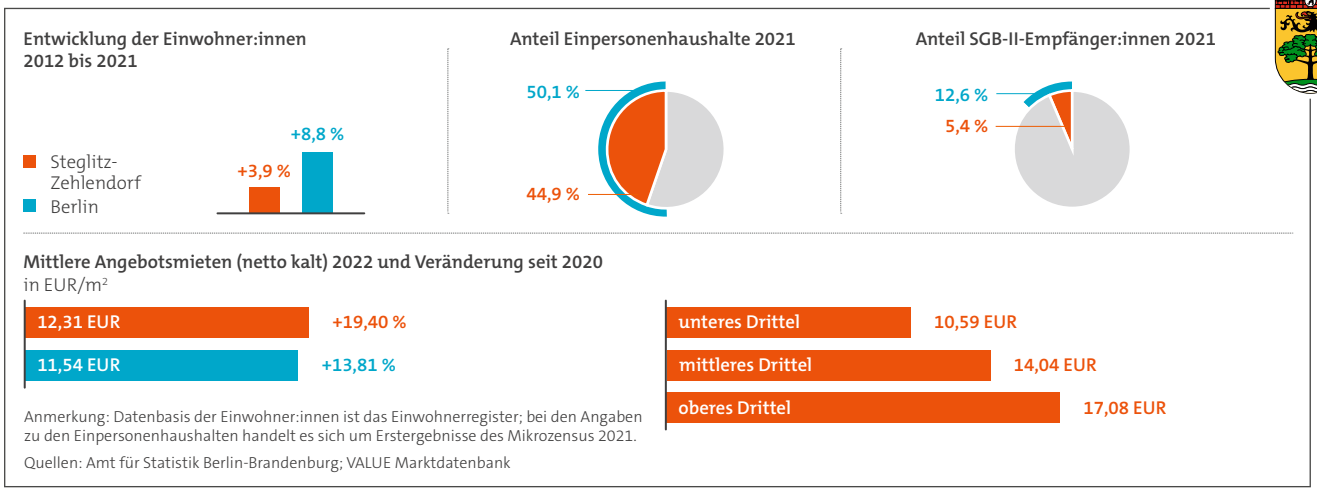
Tab. 7: Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**10.256**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**307.135**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**103,9**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**2.995**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**46,5**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**15.391**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**32.973**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**38.181**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**55.166**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**85.968**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**79.456**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**15,6**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**29,6**	36,6
Haushalte	Anzahl	**149.000**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**2,0**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.625**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**5,9**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**159.228**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**72,1**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**4,95**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**85,4**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**44,3**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**7,93 bis 19,28**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 117: Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf

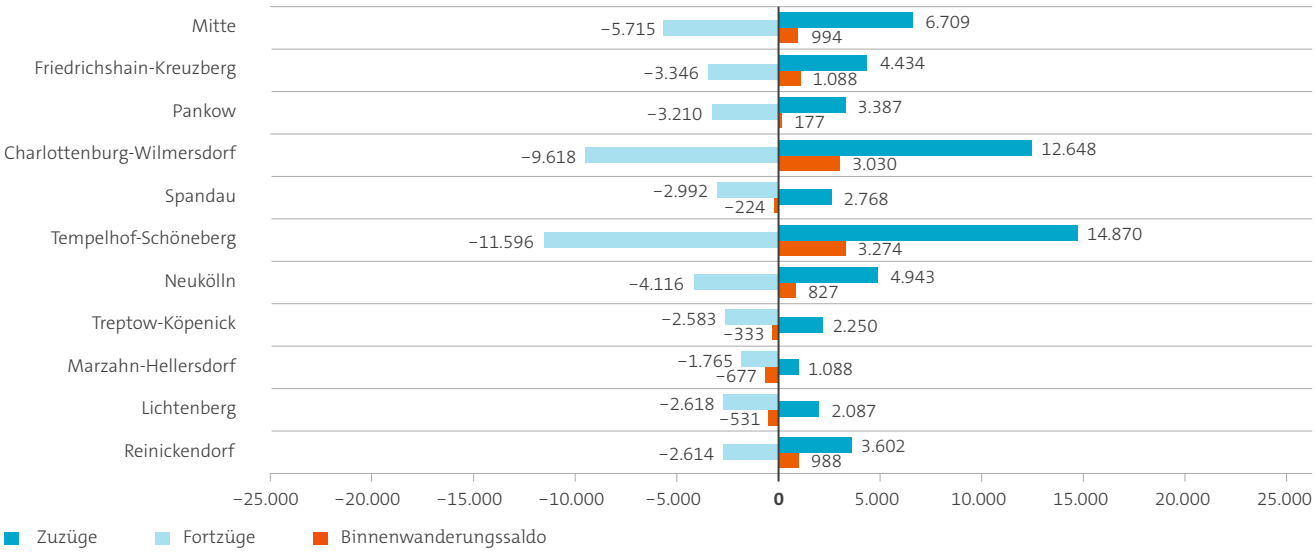


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

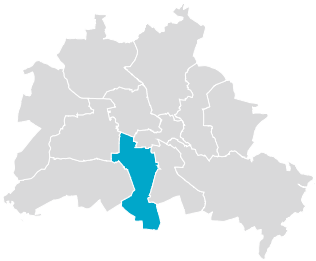
Zwischen 2017 und 2021 ergab sich für den Bezirk eine Zunahme von 8.613 Einwohner:innen durch Umzüge. Dabei wies Steglitz-Zehlendorf mit 108.959 Wanderungsfällen innerhalb dieses Zeitraums im Bezirksvergleich eine eher geringe Fluktuation auf. Hervorzuheben ist die Binnenfluktuation zwischen Steglitz-Zehlendorf und den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (3.030) und Tempelhof-Schöneberg (3.274), wobei der Bezirk Steglitz-Zehlendorf jeweils der Wanderungsgewinner war. Einen Abwanderungsüberschuss verbuchte Steglitz-Zehlendorf lediglich gegenüber den Bezirken Marzahn-Hellersdorf (–677), Lichtenberg (–531), Treptow-Köpenick (–333) und Spandau (–224). Unter den Bezirken wies Steglitz-Zehlendorf sowohl aufseiten der Zu- als auch Fortzüge den höchsten Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen auf. Gleichzeitig spielten Senior:innen eine wichtige Rolle. Kein Bezirk konnte einen größeren Binnenzuzug vorweisen.

Abb. 118: Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.7 Tempelhof-Schöneberg



Der Bezirk entstand aus den ehemaligen Bezirken Schöneberg und Tempelhof, die im Zuge der Bezirksreform 2001 zusammengelegt wurden. Er reicht von der südlichen Stadtgrenze bis ins Zentrum Berlins und wies 2021 mit 348.523 die dritthöchste Bevölkerungszahl der Stadt auf.

Der Altbezirk Schöneberg ist durch gründerzeitliche Altbauten geprägt und schließt auch touristische Gegenden wie die Tauentzienstraße mit ein. Diese werden durch Gebiete ergänzt, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit und den folgenden Jahrzehnten städtebaulich realisiert wurden. Viele der beliebten Altbaugebiete liegen im Nordwesten des Bezirks, an der Grenze zu Wilmersdorf.

Einfache Wohnlagen befinden sich u. a. in den Wohnsiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre, zum Teil aber auch in den Altbaugebieten. In Letzteren zeichnen sich Veränderungen ab. Ein Beispiel ist die sogenannte Schöneberger Insel, die bislang zu den einfachen Wohnlagen gezählt wurde und die als innenstadtnahes Quartier verkehrlich gut erschlossen ist. Seit einigen Jahren sind hier verstärkte Modernisierungsaktivitäten im Altbau sowie Aufteilungen in Wohnungseigentum zu beobachten. Freie Flächen werden in der Regel mit Eigentumswohnungen im oberen Preissegment bebaut und die einfachen Bauten der Nachkriegszeit durch hochwertigere Objekte ersetzt. Aufgrund dieser Entwicklungstendenzen hat der Bezirk für mehrere Gebiete soziale Erhaltungsverordnungen erlassen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu bewahren, so beispielsweise für die Schöneberger Insel und die Bereiche um den Bayerischen Platz/Barbarossaplatz. Mit der Schöneberger Linse und der Neuen Mitte Tempelhof sollen in den nächsten Jahren zwei neue Quartiere mit circa 2.400 Wohneinheiten entstehen.

Die Zahl der Einwohner:innen stieg seit 2012 um 6,1 %. Im Berliner Vergleich stellte dies den viertniedrigsten Wert unter den Bezirken dar, nach Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 4,6 %. Das Durchschnittsalter lag mit 44,2 Jahren etwas über dem gesamtstädtischen Niveau (42,9 Jahre). Die Arbeitslosenquote entsprach mit 8,7 % in etwa dem Berliner Durchschnitt. Tempelhof-Schöneberg verzeichnete im Jahr 2021 mit 2.150 EUR gemeinsam mit dem Bezirk Neukölln das geringste mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen der Berliner Bezirke. Im Vergleich zu 2020 zeigte die mittlere Angebotsmiete einen leichten Zuwachs auf 11,31 EUR/m².

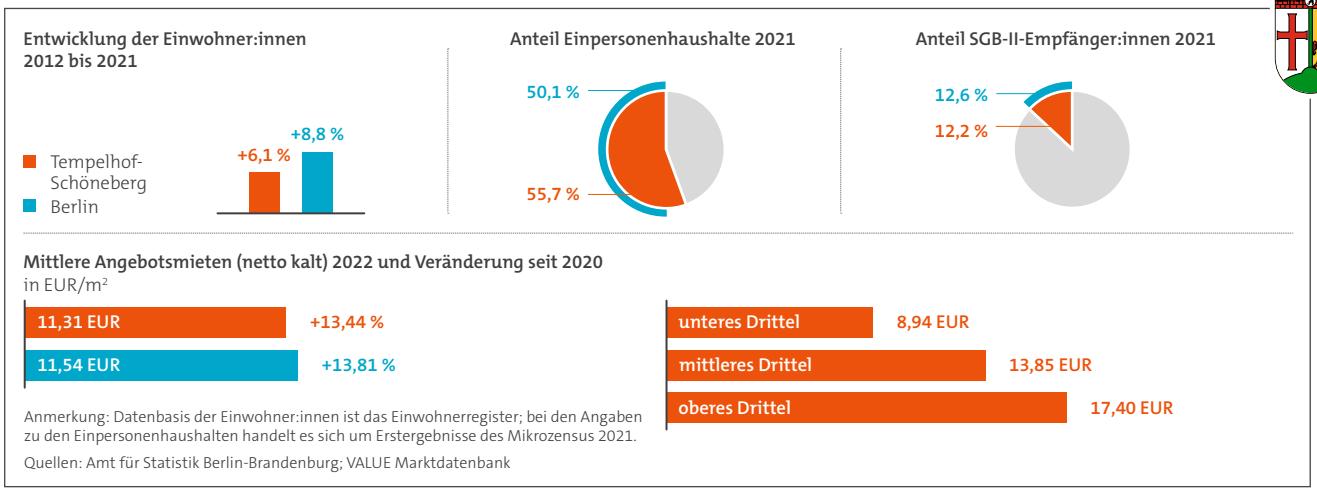
Tab. 8: Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**5.305**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**348.523**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**106,1**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**6.570**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**44,2**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**19.897**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**34.559**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**48.903**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**76.371**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**94.626**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**74.167**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**20,8**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**39,0**	36,6
Haushalte	Anzahl	**198.600**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,7**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.150**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**8,7**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**185.385**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**81,3**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**9,14**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**75,0**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**39,9**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,64 bis 19,82**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 119: Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg

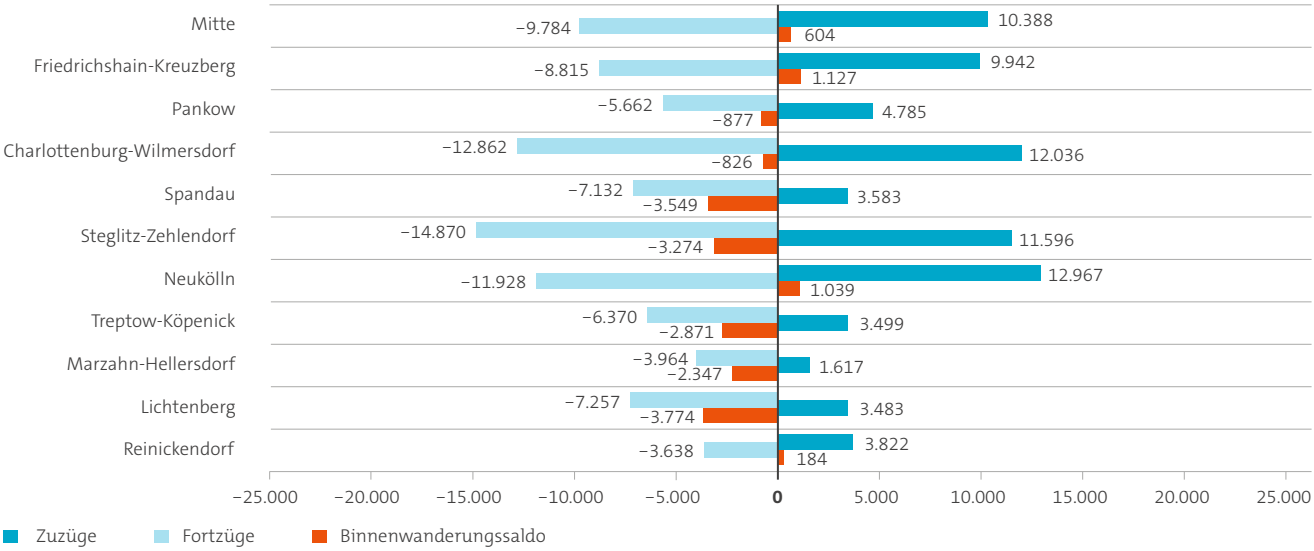


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

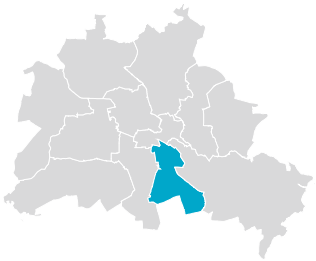
Tempelhof-Schöneberg gehört neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zu den Bezirken mit den meisten innerstädtischen Umzügen zwischen 2017 und 2021 (77.718 Zuzüge und 92.282 Fortzüge). Somit verließen per Saldo 14.564 Personen den Bezirk. Einen Wanderungsüberschuss verzeichnete Tempelhof-Schöneberg gegenüber Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Mitte und Reinickendorf. Die Wanderungsverluste wurden überwiegend getragen von Spandau (–3.549), Steglitz-Zehlendorf (–3.274), Treptow-Köpenick (–2.871) sowie Marzahn-Hellersdorf (–2.347). Tempelhof-Schöneberg erfreute sich bei Neuberliner:innen hingegen großer Beliebtheit: 17.793 Menschen zogen per Saldo aus dem Ausland oder dem weiteren Bundesgebiet hinzu. Diese waren vor allem zwischen 27 und unter 45 Jahren alt.

Abb. 120: Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.8 Neukölln



In Neukölln lebten 2021 insgesamt 327.100 Einwohner:innen. Während sich der nördliche Teil des Bezirks durch eine innenstadtnahe Lage auszeichnet, erstrecken sich die südlichen Teile von Neukölln bis an die Landesgrenze zu Brandenburg. Der Bezirk gliedert sich in die Ortsteile Neukölln (Nord-Neukölln), Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt.

Die öffentliche Wahrnehmung des Bezirks wird wesentlich durch den Neuköllner Norden und die Gropiusstadt geprägt. Diese Ortsteile stehen sinnbildlich für die Heterogenität Neuköllns – in siedlungsstruktureller, kultureller und sozialer Hinsicht. Weiterhin findet sich in Neukölln auch eine große Vielfalt an Bebauungsstrukturen: von gründerzeitlichen Altbaubeständen über Geschosswohnungsbau der 1920er- bis 1980er-Jahre bis zu weniger dichten, aufgelockerten Strukturen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Kleingartenkolonien Richtung Stadtrand.

Im zentrumsnahen Ortsteil Neukölln prägt die gründerzeitliche Bebauung das Stadtbild. Das Gebiet zählt zu den am dichtesten besiedelten Orten Berlins. In der Vergangenheit konzentrierten sich in einigen Gebietsteilen soziale Problemlagen. Der an Kreuzberg angrenzende Teil Neuköllns entwickelte sich jedoch in den letzten Jahren zum Trendkiez mit einem breit gefächerten gastronomischen und kulturellen Angebot. Das sogenannte „Kreuzkölln“ stellt seit einigen Jahren eine Alternative zum benachbarten Kreuzberg dar, zumal es vielfach ähnliche Bebauungstrukturen mit Altbauquartieren aus der Gründerzeit aufweist.

Ferner gewannen auch die Neuköllner Altbauquartiere des Schillerkiezes in der Nähe des ehemaligen Flughafens Tempelhof an Attraktivität und Anziehungskraft. Dies hängt unmittelbar mit der Schließung des Flughafens zusammen und der damit einhergehenden Etablierung des Tempelhofer Feldes als beliebter Freizeitfläche und Erholungsraum.

Das Böhmische Dorf in Rixdorf stellt mit seinem nahezu dörflichen Charakter einen starken Kontrast zu der dicht bebauten Umgebung Nord-Neuköllns dar. Unmittelbar hinter dem S-Bahn-Ring in der Köllnischen Heide liegen die Weiße Siedlung sowie die High-Deck-Siedlung, Großwohnsiedlungen, die seit mehreren Jahren soziale Probleme aufweisen. Im Süden Neuköllns, unmittelbar an der Grenze zu Brandenburg, soll auf den Buckower Feldern ein neues Quartier für circa 900 Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das Jahr 2024 geplant.

Die Bevölkerung Neuköllns verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein Wachstum von 2,7 % und bildete somit das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken. Im Jahr 2021 lebten im rechnerischen Durchschnitt 1,9 Personen in einem Haushalt. Trotz der erheblichen Anteile an Einfamilienhausgebieten betrug die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner:in 35,6 m² und stellte somit nach Lichtenberg den zweitniedrigsten Wert im städtischen Vergleich dar

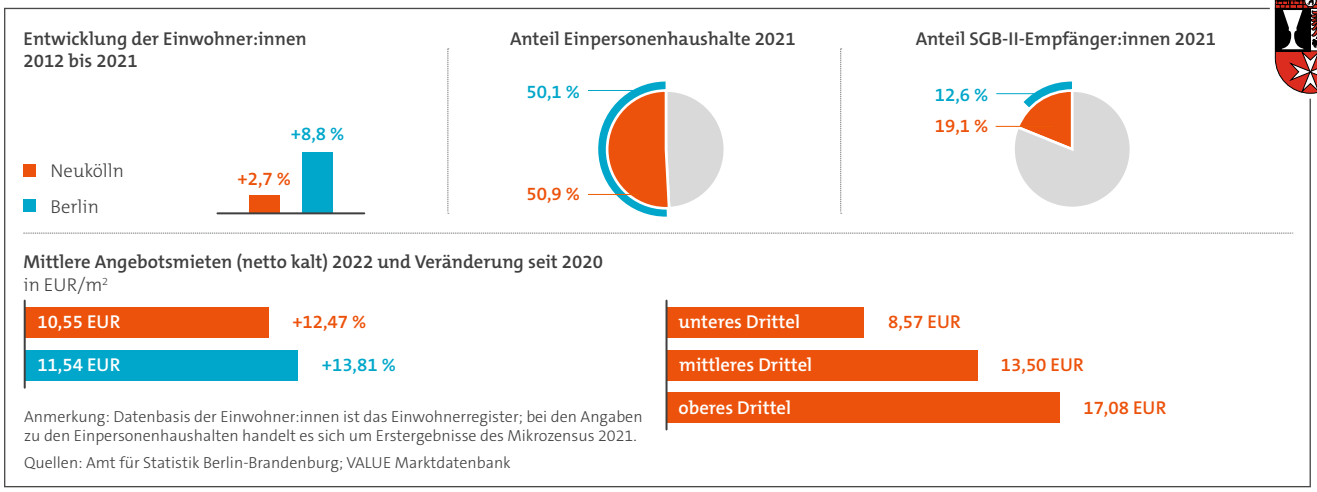
Tab. 9: Kennzahlen zu Neukölln

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**4.493**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**327.100**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**102,7**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**7.280**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**41,8**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**19.282**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**34.050**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**48.328**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**87.465**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**80.558**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**57.417**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**26,6**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**48,4**	36,6
Haushalte	Anzahl	**171.800**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,9**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.150**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**13,1**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**166.446**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**85,0**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**10,93**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**69,9**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**35,6**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**2,0**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,69 bis 19,79**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 121: Bezirkseckdaten Neukölln



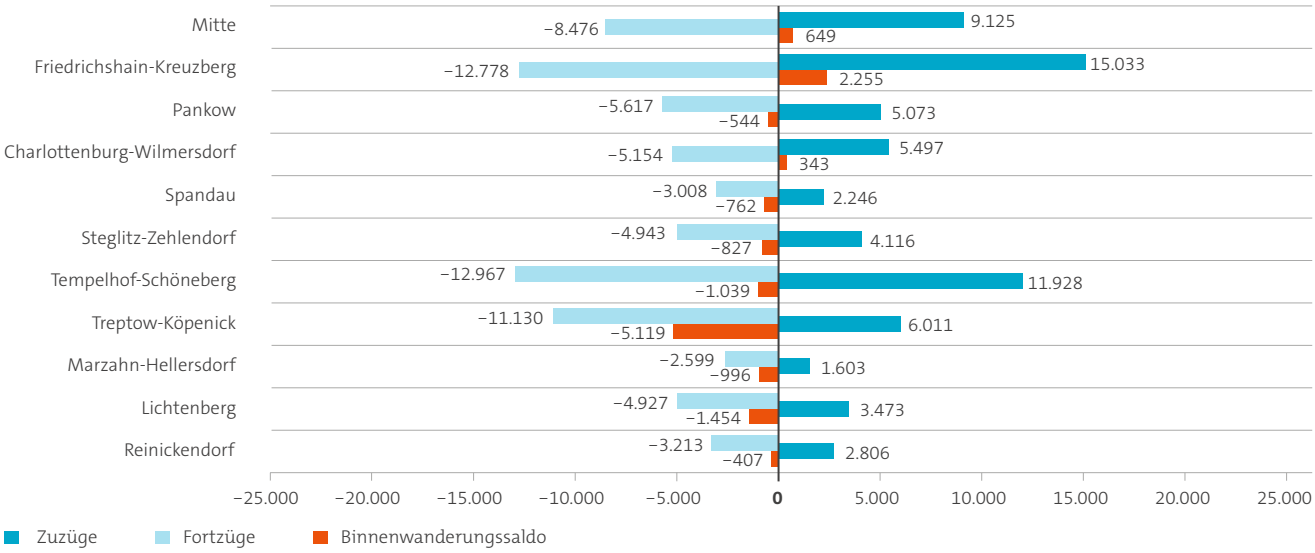
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

(Durchschnitt: 38,7 m²). Das niedrigste Einkommen Berlins wurde mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.150 EUR in Neukölln und Tempelhof-Schöneberg registriert. Die Arbeitslosenquote war mit 13,1 % (Oktober 2022) berlinweit erneut die höchste. Während im Norden flächendeckend hohe Quoten zu verorten waren, zeichnete sich der Süden überwiegend durch niedrige Arbeitslosenquoten aus. Nach einem leichten Rückgang der Angebotsmiete stieg diese 2022 erneut an (10,55 EUR/m²).

Zwischen 2017 und 2021 verloren nur Neukölln (–1.989 Personen per Saldo) und Friedrichshain-Kreuzberg an Einwohner:innen durch Wanderungen. So zogen während dieser fünf Jahre zwar insgesamt 5.912 Neuberliner:innen nach Neukölln, gleichzeitig wanderten aber 7.901 Neuköllner:innen ab. Unter den Neuberliner:innen waren vor allem junge Erwachsene (18 bis unter 27 Jahre). Hier überwog der Anteil der Zuziehenden deutlich gegenüber den Fortziehenden. Die meisten innerstädtischen Abwanderungsverluste verzeichnete Neukölln gegenüber den Bezirken Treptow-Köpenick (–5.119), Marzahn-Hellersdorf (–2.599), Lichtenberg (–1.454) sowie Tempelhof-Schöneberg (–1.039). Es zeigten sich gerade im Norden Neuköllns hohe Verluste von Familien – primär aufgrund von Gentrifizierungsprozessen. Positive Wanderungssalden ergaben sich durch Zuzug gegenüber den innerstädtischen Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf. Jede zehnte Person war zwischen 45 und unter 65 Jahre alt.

Abb. 122: Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.9 Treptow-Köpenick

Der Bezirk entstand durch die Zusammenlegung der Altbezirke Treptow und Köpenick im Südosten Berlins. Gemessen an der Fläche stellt der Stadtrandbezirk mit Abstand den größten Berliner Bezirk dar, wobei er überwiegend aus Wäldern, Grün- und Wasserflächen besteht. Da der Bezirk 2021 mit 280.357 Einwohner:innen zu den bevölkerungsärmsten Bezirken Berlins zählte, ergab sich in Kombination mit der großen Fläche die geringste Bevölkerungsdichte der Stadt. Lediglich 1.671 Menschen lebten hier auf 1 km².

Da sich der Bezirk vom S-Bahn-Ring bis hin zum Stadtrand erstreckt, zeichnet ihn eine vielfältige Bebauungs- und Siedlungsstruktur aus. Die Baustruktur reicht von zentral gelegenen Gebieten mit dichter Gründerzeitbebauung über Wohnsiedlungen der Zwischenkriegszeit und kleinere Wohnsiedlungen in Plattenbauweise bis hin zu Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit teils dörflichem Charakter in peripheren Lagen. Insbesondere in der Nähe des Stadtforsts überwiegt aufgelockerte Bebauung. Bis auf kleinteilige Einstreuungen, die sich über den gesamten Bezirk ausdehnen, sind Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel am Stadtrand zu finden.

Der Bezirk grenzt, ebenso wie Neukölln, direkt an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld mit dem Standort des neuen Großflughafens BER. Hieraus resultieren zunehmende Bevölkerungsgewinne in der Region aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens.

Am ehemaligen Industriestandort Oberschöneweide, welcher zwischen der Spree und der Wuhlheide liegt, ist die Wohnqualität durch Sanierungen und Modernisierungen deutlich angestiegen. Die neuen Wohnangebote entstanden vor allem in attraktiven und naturnahen Lagen. Aber auch Nachverdichtungen an integrierten und gewachsenen Standorten fanden im Bezirk statt. Mit den Standorten Johannisthal/Adlershof sowie dem Güterbahnhof Köpenick befinden sich zwei große neue Stadtquartiere im Bezirk Treptow-Köpenick mit circa 3.000 bis 4.500 geplanten Wohneinheiten.

Seit 2012 ist die Zahl der Einwohner:innen um 15 % angestiegen, dies stellte – gemeinsam mit dem Bezirk Lichtenberg – den höchsten Wert unter den Berliner Bezirken dar. Das Durchschnittsalter betrug 2021 knapp 44,3 Jahre, das vierthöchste der Stadt. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen lag mit 2.400 EUR über dem gesamtstädtischen Niveau (2.350 EUR). Der Anteil der Arbeitslosen war mit 7,1 % (Oktober 2022) der zweitniedrigste Berlins. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand war hingegen berlinweit mit 13,68 % am höchsten. Mit einem Anstieg von 13,8 % der mittleren Angebotsmiete zwischen den Jahren 2020 und 2022 lag Treptow-Köpenick auf gesamtstädtischem Niveau. Der Medianpreis lag bei 11,60 EUR/m².

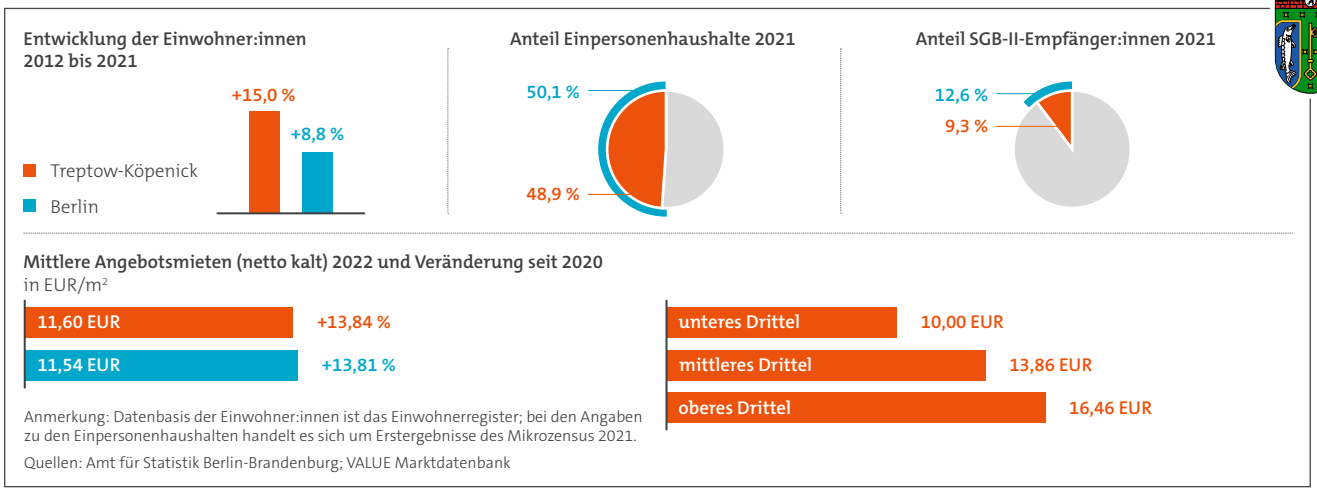
Tab. 10: Kennzahlen zu Treptow-Köpenick

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**16.773**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**280.357**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**115,0**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**1.671**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**44,3**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**17.398**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**28.047**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**34.285**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**67.982**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**72.723**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**59.922**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**12,1**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**19,4**	36,6
Haushalte	Anzahl	**152.500**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,8**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.400**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**7,1**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**150.726**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**83,3**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**13,68**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**72,9**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**39,2**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,88 bis 18,02**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 123: Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick

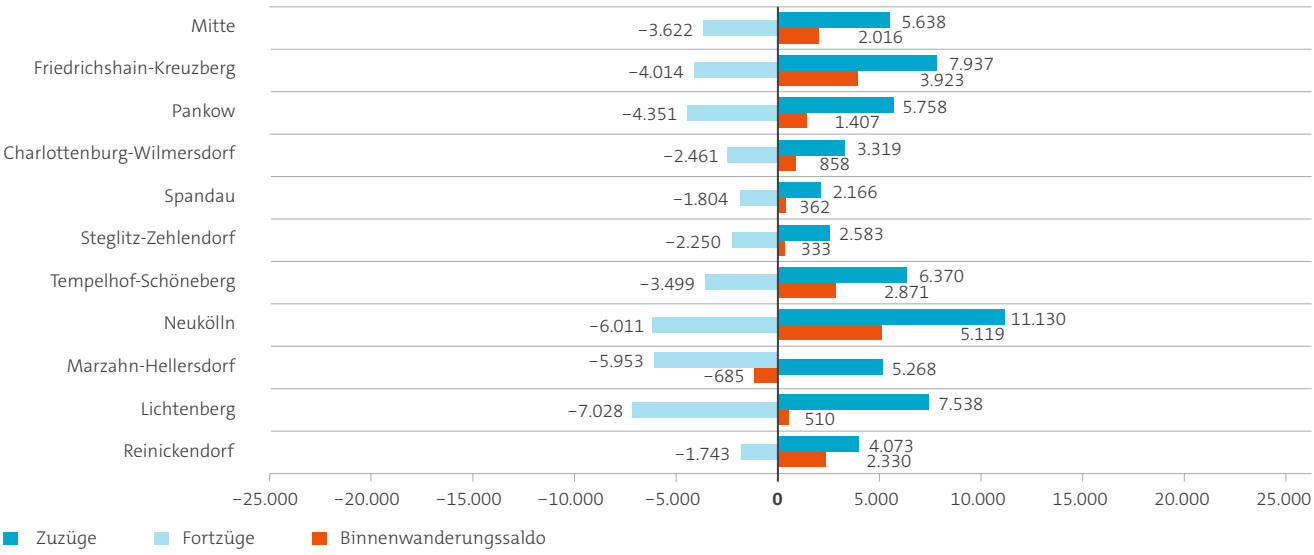


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Zwischen 2017 und 2021 verzeichnete Treptow-Köpenick 61.780 Zuzüge und 42.736 Fortzüge. Der positive Binnenwanderungssaldo von 19.044 Wanderungsfällen war berlinweit der zweithöchste. Treptow-Köpenick verzeichnete Zuwanderungsgewinne gegenüber den meisten Bezirken, insbesondere aus Neukölln (5.119), Friedrichshain-Kreuzberg (3.923) und Reinickendorf (2.330). Präsent war dabei die Gruppe der 45-Jährigen und älter. Im bezirklichen Vergleich zogen innerhalb Berlins viele 65- bis unter 80-Jährige nach Treptow-Köpenick. Der Großteil entfiel aber auf Personen zwischen 27 und unter 45 Jahren. Einzig gegenüber Marzahn-Hellersdorf wurden Wanderungsverluste erfasst.

Abb. 124: Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.10 Marzahn-Hellersdorf

Das heutige Marzahn-Hellersdorf entstand aus der Zusammenlegung der vormals eigenständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf. Der Außenbezirk liegt im Nordosten des Stadtgebiets und erstreckt sich entlang der Landesgrenze zu Brandenburg. Marzahn-Hellersdorf ist wie kein anderer Bezirk siedlungsstrukturell gespalten und regelrecht zweigeteilt. Der Norden des Bezirks ist fast durchgängig von Plattenbausiedlungen mit mehr als 100.000 Wohnungen geprägt, im Süden hingegen erstreckt sich eines der größten zusammenhängenden Eigenheimgebiete Deutschlands. Die Trennlinie zwischen Nord und Süd bildet ungefähr die S- und Regionalbahnlinie nach Hoppegarten nördlich der B 1/B 5. Die Ortsteile südlich der Bundesstraße wie Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf bestehen fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingartenanlagen.

Im Norden des Bezirks, in Biesdorf-Nord, Marzahn, Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord, prägen Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise die Ortsteile. Vereinzelt ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser den Bestand, so beispielsweise die Siedlung Märkische Allee/Landsberger Allee. In den 1990er-Jahren erlitten die Großwohnsiedlungen im Bezirk massive Bevölkerungsverluste. Um Leerstände einzudämmen, wurden teilweise Plattenbauten rückgebaut, weiterhin fanden auch umfangreiche Aufwertungen mit ergänzenden Neubauten statt. Im berlinweiten Vergleich war hier in der Vergangenheit noch ein relativ niedriges Mietniveau zu verzeichnen. Der gesamtstädtische Anstieg der Nachfrage wirkte sich jedoch auch auf Marzahn-Hellersdorf aus, was vielfach zu Mietsteigerungen führte.

Das Durchschnittsalter lag 2021 mit 43,7 Jahren leicht über dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren. Über die Hälfte der Einwohner:innen war 2021 jünger als 45 Jahre (51,4 %). Im rechnerischen Durchschnitt lebten 2021 in Marzahn-Hellersdorf zwei Personen in einem Haushalt. Dieser Wert überstieg somit den gesamtstädtischen Mittelwert des Jahres 2021 (1,8 Personen pro Haushalt) leicht. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen lag mit 2.325 EUR leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 2.350 EUR. Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus (7,7 % im Oktober 2022). Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen war in Marzahn-Hellersdorf am zweithöchsten mit 11,77 %. Mit einem Anstieg von 15,8 % der mittleren Angebotsmiete zwischen den Jahren 2020 (8,02 EUR/m²) und 2022 (9,29 EUR/m²) zeigte Marzahn-Hellersdorf den drittstärksten Zuwachs aller Bezirke.

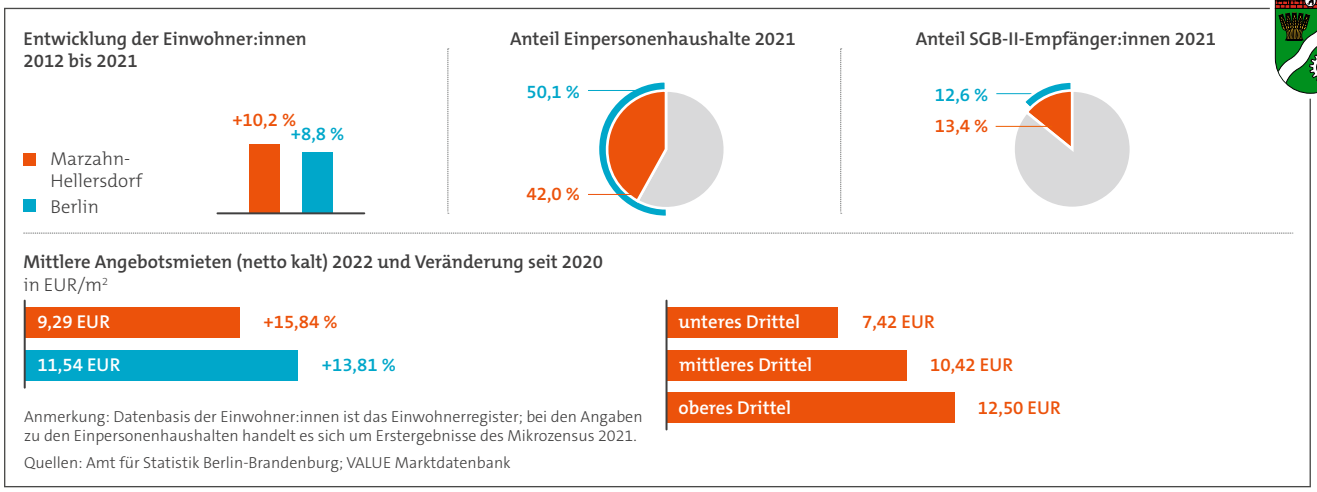
Tab. 11: Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**6.182**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**277.639**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**110,2**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**4.491**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**43,7**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**17.467**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**32.522**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**31.638**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**62.194**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**74.416**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**59.402**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**14,0**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**23,4**	36,6
Haushalte	Anzahl	**134.900**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**2,0**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.325**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**7,7**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**143.236**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**79,2**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**11,77**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**71,4**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**36,9**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**5,74 bis 13,64**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 125: Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf

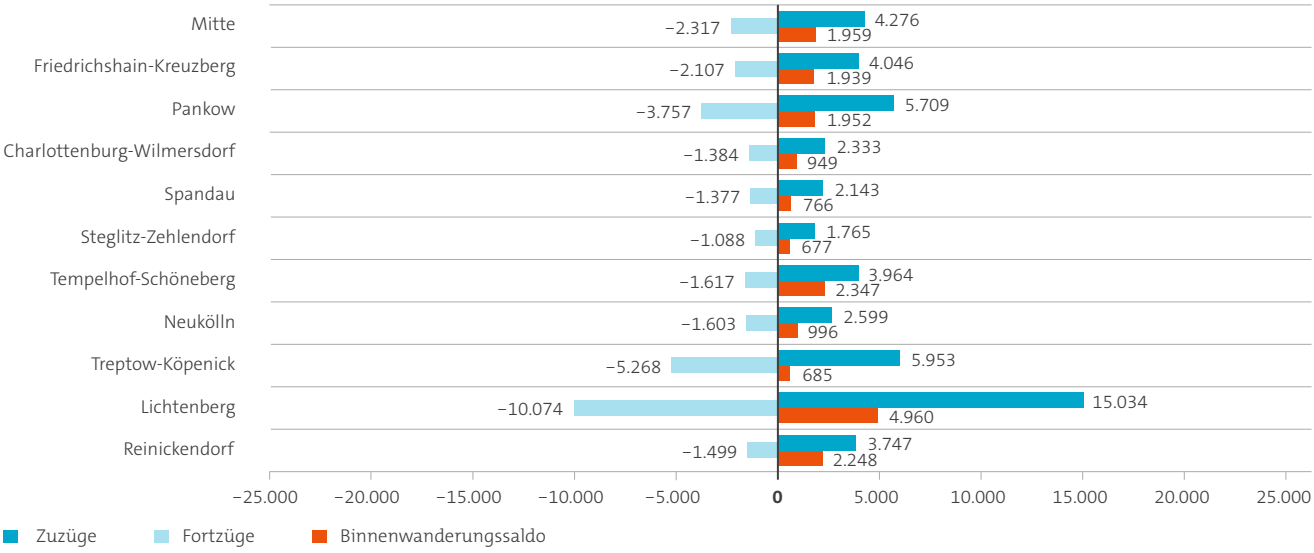


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

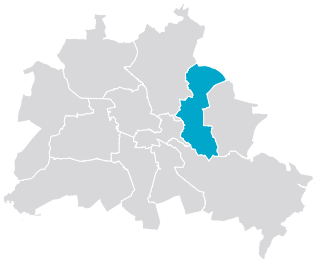
Marzahn-Hellersdorf war im Zeitraum 2017 bis 2021 der Bezirk mit der höchsten Zuwanderung per Saldo aus den anderen Bezirken (19.478 Wanderungsfälle). Zwischen 2017 und 2021 zogen 51.569 Menschen in den Bezirk, während 32.091 Menschen diesen verließen. Marzahn-Hellersdorf profitierte per Saldo von der Zuwanderung aus sämtlichen Berliner Bezirken. Die Zuwanderung setzte sich dabei relativ gleichmäßig aus allen Bezirken zusammen, der Bezirk Lichtenberg bildete allerdings eine deutliche Ausnahme mit einem Spitzenwert von 15.034 Zuzügen und auch einem Spitzenwert bei den Wegzügen von 10.074. Die höchsten Nettogewinne verzeichnete Marzahn-Hellersdorf aus Lichtenberg (4.960), Tempelhof-Schönefeld (2.347) und Reinickendorf (2.248). Unter den innerstädtisch Zuziehenden entfielen 12 % auf die Kinder unter 6 Jahren, was durchaus als Besonderheit zu werten ist. Hier gewann Marzahn-Hellersdorf auch per Saldo. Der Bezirk war also für Berliner Familien besonders attraktiv. Unter den Fortziehenden entfielen über 60 % auf die 18- bis unter 45-Jährigen. Mit Blick auf die Außenwanderung wird deutlich, dass der Zuzug der Kinder nur für die Binnenwanderung galt – Marzahn-Hellersdorf verlor per Außenwanderungssaldo in dieser Altersgruppe. Junge Familien, die bis dahin in Marzahn-Hellersdorf gewohnt hatten, zogen also aus Berlin weg.

Abb. 126: Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.11 Lichtenberg



Der heutige Bezirk Lichtenberg entstand im Zuge der Bezirksreform aus den beiden Altbezirken Lichtenberg und Hohenschönhausen. Er erstreckt sich von der Spree im Süden bis an die nördliche Stadtgrenze. Aufgrund der guten Anbindung an die Trendkieze Friedrichhains und attraktiver Baustruktur in zentralen Lagen hat sich die Wahrnehmung des Bezirks in der Öffentlichkeit zu einem attraktiven Wohnstandort gewandelt.

Das ehemalige Image des Bezirks war durch den hohen Anteil an Plattenbauten wie etwa in Friedrichsfelde und Hohenschönhausen geprägt. Der Bezirk verfügt aber über eine vielfältige baustrukturelle Bandbreite. Neben den Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise existieren ausgedehnte Wohngebiete, die bereits zwischen den Weltkriegen, zum kleinen Teil auch in der Gründerzeit entstanden sind. In den letzten Jahren wurden hier erhebliche Sanierungsfortschritte festgestellt. Im Gegensatz dazu dominieren am nördlichen Stadtrand – ergänzt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauungen – dörfliche Strukturen, so etwa in Malchow oder Teilen Wartenbergs. Beliebte Wohnlagen sind auch die großen Gebiete mit Einfamilienhaus- und Villenbebauungen, welche vorrangig aus der Gründerzeit oder Zwischenkriegszeit stammen. Diese liegen etwa in Karlshorst oder Hohenschönhausen (um den Oranke- und Obersee).

Auch die seit Mitte der 1990er-Jahre verlaufende Entwicklung der Rummelsburger Bucht zum Wohnstandort trägt zur Attraktivität des Bezirks bei. Hier entstanden zum einen neue Mehrfamilienhäuser, Townhouses und Geschosswohnungen, zum anderen wurden Bestandsobjekte (z. B. die ehemalige Haftanstalt Rummelsburg) zu Wohnzwecken umfunktioniert. Die Wohnungsangebote in attraktiver Wasserlage entfalten nicht primär lokale Relevanz, sondern stoßen bei Nachfragenden aus anderen Stadtbereichen auf Interesse.

Im Jahr 2021 lebten 299.686 Menschen in Lichtenberg. Im Zehnjahresvergleich zu 2012 ergibt dies einen Zuwachs von rund 15 %, was im Bezirksvergleich dem höchsten Zuwachs, gemeinsam mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, entsprach. Das Durchschnittsalter in Lichtenberg entsprach mit 42,3 Jahren fast dem Berliner Mittelwert (42,9 Jahre).

Die Dichte von 5.750 Einwohner:innen pro km² hingegen überstieg den Mittelwert der Stadt (4.237 Personen pro km²) deutlich. Dies ist durch den großen Anteil an Platten- und Großwohnsiedlungen sowie Geschosswohnungen der Zwischenkriegszeit bedingt. Mit durchschnittlich 1,9 Personen pro Haushalt lag der Wert leicht über dem gesamtstädtischen Mittelwert (1,8). Den Haushalten stand 2021 im Monat ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.325 EUR zur Verfügung. Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk mit 7,9 % durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus. Auch Lichtenberg zeigte zwischen 2020 und 2022 mit 15,1 % einen sehr hohen prozentualen Anstieg der mittleren Angebotsmiete. Der Median lag bei 10,45 EUR/m².

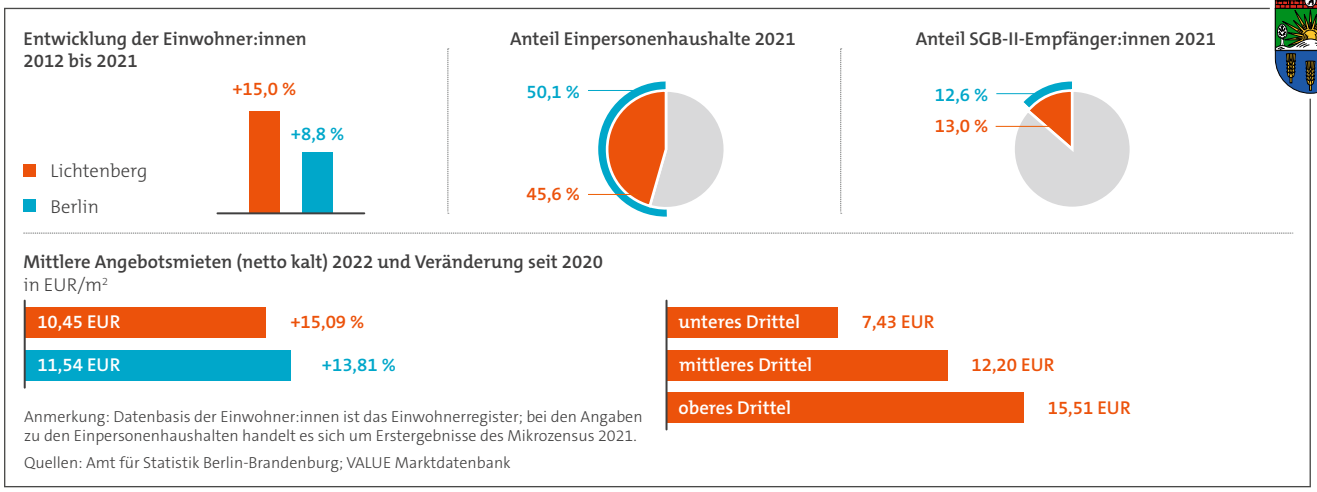
Tab. 12: Kennzahlen zu Lichtenberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**5.212**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**299.686**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012**	Index (2012 = 100)	**115,0**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**5.750**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**42,3**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**19.870**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**31.322**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**41.806**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**79.251**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**69.605**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**57.832**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**20,0**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**30,0**	36,6
Haushalte	Anzahl	**152.100**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**1,9**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.325**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**7,9**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**161.157**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**90,9**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**6,45**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**65,5**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**35,2**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**1,9**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**6,06 bis 19,43**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 127: Bezirkseckdaten Lichtenberg



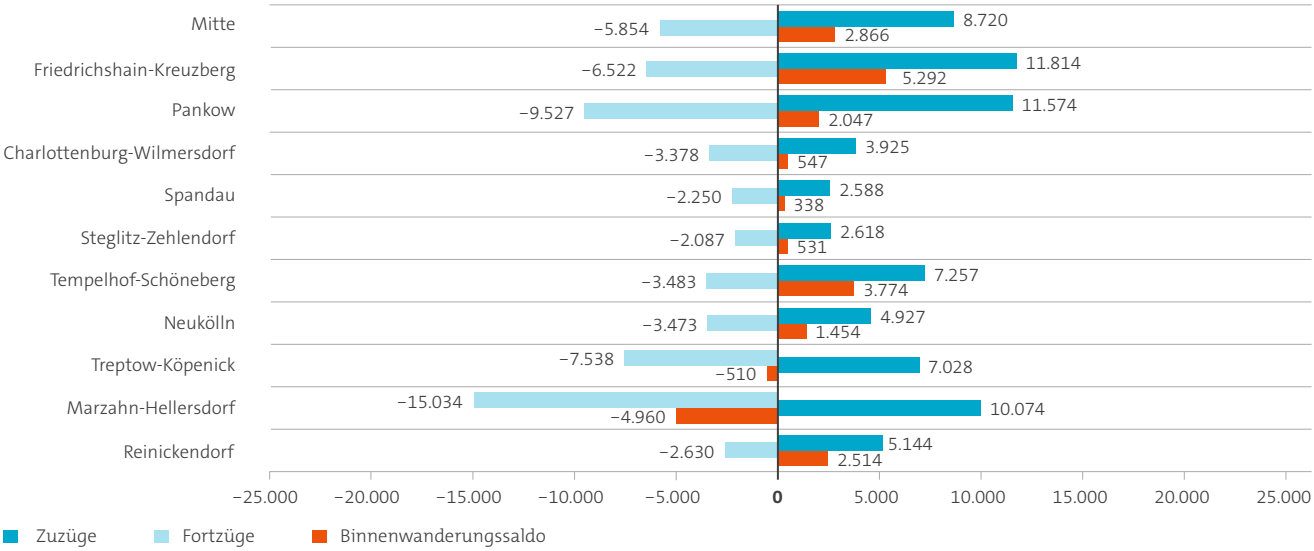
Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Bei Betrachtung der Wohnortwechsel der Berliner:innen zwischen den Bezirken im Zeitraum von 2017 bis 2021 verzeichnete Lichtenberg einen positiven Binnenwanderungssaldo von 13.893 Personen. Die Wanderungsgewinne ergaben sich aus der Differenz von 75.669 Zuzügen und 61.776 Fortzügen. Primär wanderten Berliner:innen aus Friedrichshain-Kreuzberg (5.292), Mitte (2.866) und Reinickendorf (2.514) zu. Lichtenberg verzeichnete lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf (–4.960) und Treptow-Köpenick (–510) Wanderungsverluste. Die innerstädtischen Zu- und Fortzüge entfielen mit rund 60 % auf die 18- bis unter 45-Jährigen, wobei die 27- bis unter 45-Jährigen jeweils den größeren Anteil ausmachten.

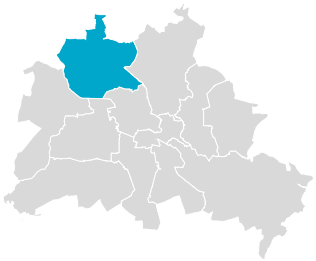
Bei der Außenwanderung fielen rund 80 % der Zuzüge auf die Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen. Auf Fortzugsseite machte diese Altersgruppe nur rund 60 % aus. Für den Fortzug waren ebenfalls junge Familien von Bedeutung. Neben Friedrichshain-Kreuzberg verlor Lichtenberg die meisten unter 6-Jährigen an Gemeinden außerhalb Berlins.

Abb. 128: Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.12 Reinickendorf



Der Bezirk Reinickendorf liegt am nördlichen Stadtrand und zeichnet sich durch seine großzügigen und weitläufigen Bebauungsstrukturen aus. Im Bezirk befinden sich sowohl etablierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen (z. B. in Heiligensee) und Villengebiete (z. B. in Frohnau) als auch ausgedehnte Reformsiedlungen der Zwischenkriegsjahre und Großwohnsiedlungen, die seit den 1960er-Jahren errichtet wurden. Gründerzeitliche Geschosswohnungs- und Nachkriegsbauten liegen in den Übergangsbereichen zu Pankow und Mitte. Weiterhin umfasst der Bezirk größere Grün- und Wasserflächen sowie den ehemaligen Flughafen Tegel.

Eine besondere Bedeutung kommt siedlungsstrukturell der Großsiedlung Märkisches Viertel zu. Hier entstand ab 1963 erstmals eine Großwohnsiedlung in Berlin mit insgesamt 17.000 Wohnungen. Mittlerweile ist die Siedlung fast komplett modernisiert. Für die zukünftige Entwicklung des Bezirks spielt das Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel eine zentrale Rolle. Neben einem Forschungs- und Industriepark wird auch das Schumacher-Viertel mit über 5.000 Wohnungen entstehen. Zusätzlich sind für die angrenzenden Quartiere Cité Pasteur und TXL Nord weitere 4.000 Wohnungen geplant. Mit den ersten Fertigstellungen wird 2027 gerechnet.

Im Jahr 2021 lebten 265.772 Einwohner:innen in Reinickendorf. Seit 2012 hat die Zahl der Einwohner:innen um 7,2 % zugenommen (Berlin insgesamt: 8,8 %). Das Durchschnittsalter lag 2021 mit 44,8 Jahren deutlich über dem stadtweiten Wert. Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,3 % (Oktober 2022) leicht über dem Berliner Durchschnittswert (8,8 %). Das mittlere monatliche Nettohaushaltseinkommen erreichte im Jahr 2021 mit 2.400 EUR in etwa den Mittelwert der gesamten Stadt (2.350 EUR). Wie auch in Steglitz-Zehlendorf spielte Wohnungseigentum eine übergeordnete Rolle. Nur 4,7 % aller Wohnungen waren belegungsgebunden. Nachdem die mittlere Angebotsmiete zwischen den Jahren 2019 und 2021 noch um 4,6 % zurückging, stieg sie zwischen den Jahren 2020 und 2022 um 9,3 %. Insbesondere die Angebotsmieten im oberen Drittel sind im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. Der Median lag bei 9,66 EUR/m².

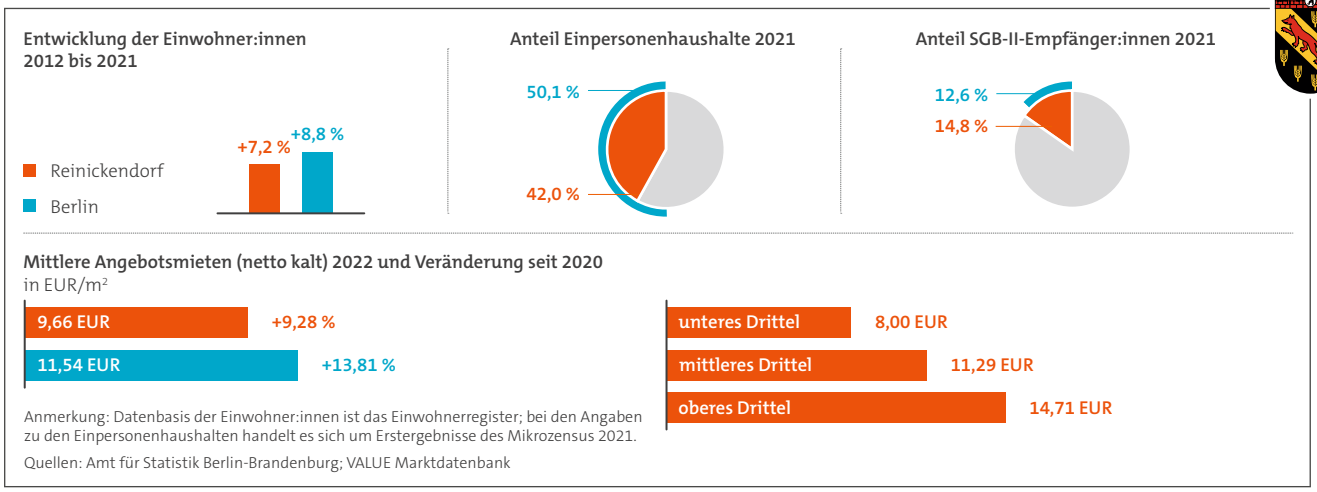
Tab. 13: Kennzahlen zu Reinickendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	**8.932**	89.112
Einwohner:innen*	Personen	**265.772**	3.775.480
Einwohner:innenentwicklung seit 2012*	Index (2012 = 100)	**107,2**	108,8
Einwohner:innendichte*	EW/km²	**2.976**	4.237
Durchschnittsalter*	Jahre	**44,8**	42,9
0 bis unter 6 Jahre	Personen	**15.443**	222.650
6 bis unter 18 Jahre	Personen	**29.816**	392.381
18 bis unter 30 Jahre	Personen	**35.720**	535.052
30 bis unter 45 Jahre	Personen	**50.867**	925.601
45 bis unter 65 Jahre	Personen	**71.714**	976.543
65 Jahre und älter	Personen	**62.212**	723.253
Anteil der Ausländer:innen*	%	**20,1**	21,5
Migrationshintergrund*	%	**36,5**	36,6
Haushalte	Anzahl	**122.200**	1.971.400
Personen je Haushalt	Anzahl	**2,0**	1,8
ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	**2.400**	2.350
Arbeitslosenquote***	%	**9,3**	8,8
[1] Wohnungen	Anzahl	**133.210**	1.998.155
[1] Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	**72,9**	84,0
Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen	%	**4,66**	8,48
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	**77,2**	73,2
[1] Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in	m²	**38,7**	38,7
[1] Personen je Wohnung*	Anzahl	**2,0**	1,9
[2] Spannweite der überwiegenden Angebote****	EUR/m²	**5,97 bis 16,49**	6,50 bis 20,88

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner:innen; alle Werte beziehen sich auf 2021, außer folgende Bezugszeiträume: ** 2012 bis 2021, *** Oktober 2022, **** 2022.
[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung).
[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer).

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

Abb. 129: Bezirkseckdaten Reinickendorf

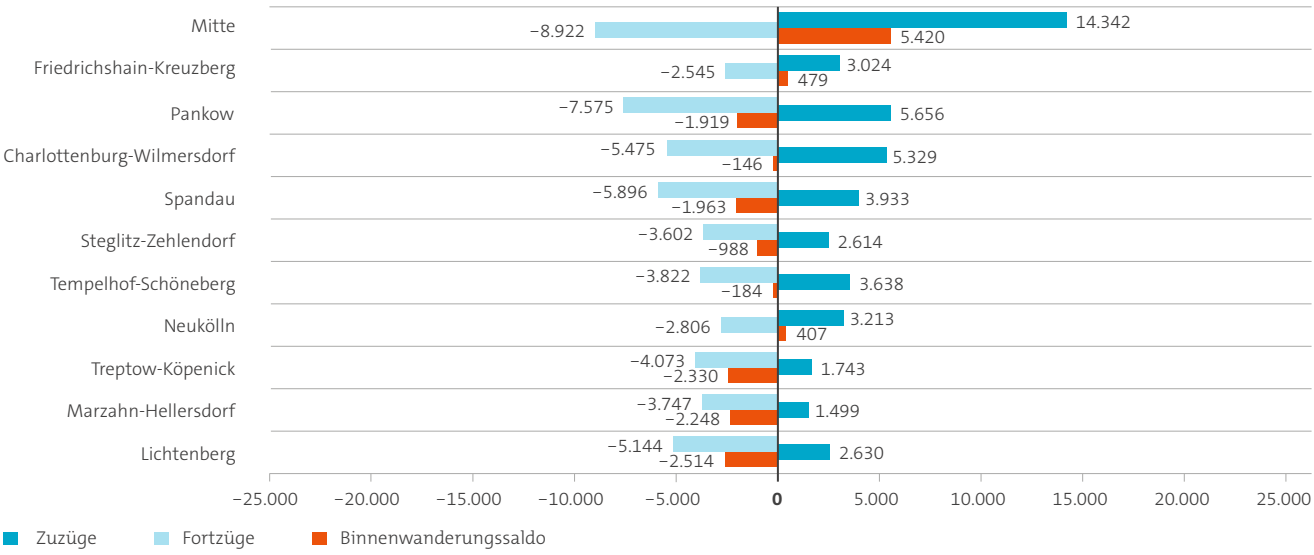


Anmerkung: Datenbasis der Einwohner:innen ist das Einwohnerregister; bei den Angaben zu den Einpersonenhaushalten handelt es sich um Erstergebnisse des Mikrozensus 2021.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; VALUE Marktdatenbank

Der Bezirk Reinickendorf verzeichnete in den Jahren 2017 bis 2021 einen negativen Saldo von 5.986 Personen. Reinickendorf stellt jedoch auch eine Ausnahme dar, da hier seit 2018 im Prognoseraum Borsigwerke/Wittenau die Erstanlaufstelle für Asylsuchende organisiert ist. Folglich werden alle Asylsuchenden in Reinickendorf registriert und erst im Anschluss verteilen sie sich auf das gesamte Stadtgebiet. Dadurch entsteht ein hoher Außenwanderungsgewinn und Binnenwanderungsverlust. Hierbei hat Reinickendorf vor allem an Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf durchschnittlich 2.500 Personen verloren. Gewonnen hat Reinickendorf gegenüber Mitte (5.420) sowie Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Wie auch in Steglitz-Zehlendorf zogen im Jahr 2021 besonders die 27- bis unter 45-Jährigen im Saldo aus Reinickendorf fort.

Abb. 130: Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2017 bis 2021



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

8. Erläuterungen und Glossar

Aufteilung in Wohnungseigentum
Für eine Aufteilung in Wohnungseigentum wird eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt. Diese erlaubt es den Eigentümer:innen, ein Gebäude in voneinander getrennte Wohneinheiten mit separaten Grundbüchern aufzuteilen. So ist beispielsweise ein anschließender Verkauf an mehrere verschiedene Eigentümer:innen möglich. Liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, kann das Grundbuchblatt des Gebäudes geschlossen und gleichzeitig einzelne Wohnungsgrundbuchblätter eröffnet werden. Für die Ausstellung ist die Baubehörde zuständig. Unberücksichtigt in der Auswertung bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten sowie bereits als Wohnungseigentum errichtete Wohnungen.

Angebotskaufpreise
Alle aufgeführten Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind Angebotspreise aus der VALUE Marktdatenbank. Bei den Angaben handelt es sich um reine Kaufpreise ohne Nebenkosten des Erwerbs (wie z. B. Provisionen, Gebühren oder Steuern).

Angebotsmieten
Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten aus der VALUE Marktdatenbank. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

Arbeitslose und Arbeitslosenquote
Als arbeitslos gelten Personen, die Leistungen nach SGB III oder als erwerbsfähige Hilfebedürftige ALG-II-Leistungen nach SGB II beziehen sowie als arbeitssuchend gemeldet sind (ohne Leistungsbezug). Für die Berechnung der Arbeitslosenquote bezieht die Bundesagentur für Arbeit die Anzahl der Arbeitslosen auf die Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Der Kreis der Erwerbstätigen kann unterschiedlich abgegrenzt werden:

a) abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschließlich Auszubildenden), geringfügig Beschäftigte, Verbeamtete (ohne Soldat:innen);
b) alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

Bedarfsgemeinschaft
Gruppe von Personen, die im selben Haushalt lebt und gemeinsam wirtschaftet. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens eine erwerbsfähige hilfebedürftige Person, außerdem können zur Bedarfsgemeinschaft z. B. weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, unverheiratete Kinder unter 25 Jahren oder die im Haushalt lebenden Eltern gehören. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt.

Belegungs-/Mietpreisbindung
Mietwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden, unterliegen einer Belegungs- und/oder Mietpreisbindung. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), der Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie (ModInst RL) und dem ehemaligen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) dürfen sie nur an berechtigte Mieter:innen zu gegebenenfalls festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

Bevölkerungsprognose
Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 31.12.2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bezieht sich auf den Ausgangszeitpunkt 31.12.2021. Datenbasis ist das Einwohnerregister.

Datengrundlage für Zahlen der Einwohner:innen- und Bevölkerungsentwicklung
Im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 werden kleinräumige Entwicklungen der Einwohner:innen auf der räumlichen Ebene der 542 Planungsräume des Landes Berlin dargestellt. Entsprechende Daten für die Planungsräume, wie z. B. der Stand der Einwohner:innen, die Zahl der An- und Abmeldungen, das Durchschnittsalter, werden aus dem Berliner Einwohnerregister generiert. Mit Änderung des Bevölkerungsstatistikgesetzes im November 2013 war die amtliche Fortschreibung der Bevölkerung nur noch auf der Gemeindeebene zulässig, d. h. für Berlin insgesamt, sodass ab dem Jahr 2014 für die Bezirksangaben nur die Informationen aus dem Einwohnerregister verwendet werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage unterscheiden sich daher die Daten der Einwohner:innen zur amtlich fortgeschriebenen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt.

Geförderte Wohnungen mit und ohne Anschlussförderung
Das Land Berlin hat im Jahr 2003 auf Grundlage eines Berichts einer eingesetzten Kommission von Expert:innen den Ausstieg aus der Anschlussförderung beschlossen, womit nach Ende der Grundförderung keine weiterführende Förderung mehr möglich ist. Dies gilt für alle Wohnungen, deren Grundförderung ab dem 1. Januar 2003 ausläuft. Hiervon waren rund 28.000 Wohnungen der Wohnungsbauprogramme 1987 bis 1997 sowie vereinzelt 1985 und 1986 betroffen. Der Wegfall der Anschlussförderung tritt auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Objekte ein, was 2016 letztmalig der Fall war. Ebenfalls keine Anschlussförderung erhielten selbstnutzende Eigentümer:innen, wenn sie in den Wohnungsbauprogrammen 1986 bis 1990 gefördert wurden. Die besagten Wohnungen sind dabei weiterhin belegungsgebunden und müssen unter Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vermietet werden. Eigentümer:innen dürfen bei Wegfall der Anschlussförderung die Miete auf die zulässige Kostenmiete anheben, was in der Praxis nur selten umsetzbar ist. Die Mieten positionieren sich in der Regel im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete. Um den Mietenden nicht zu schaden, können für Wohnungen mit Vertragsabschluss vor dem 1. Januar 2016 Mietzuschüsse beantragt werden.

Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Haushalt
Als Haushalt (Privathaushalt) zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Lebenspartner:in). Als Familie zählen Ehepaare mit Kindern sowie Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit ihren im selben Haushalt lebenden ledigen Kindern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Haushaltsnettoeinkommen
Summe der Monatseinkommen aller Haushaltsmitglieder aus Erwerbstätigkeit, Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Vermietung und Verpachtung, Sozialhilfe sowie weiterer Einnahmen und Unterstützungen abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Pflichtbeiträgen zur Sozialversicherung.

Mietendeckel
Der Berliner Senat hat im Juni 2019 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) – auch Mietendeckel genannt – auf den Weg gebracht. Daraufhin wurden die Mieten von rund 1,5 Mio. Wohnungen auf die Miethöhe des 18. Juni 2019 eingefroren. Für die Neuvermietung sowie für bestehende Mietverträge wurden ebenfalls Obergrenzen festgelegt, wodurch Haushalten mitunter eine Senkung der Miethöhe zustand. Vom Gesetz ausgenommen waren öffentlich geförderte und gemeinnützige Wohnungen (Trägerwohnungen) sowie Neubauten (erstmalige Bezugsfertigkeit ab dem 01.01.2014) und mit öffentlichen Mitteln modernisierte Wohnungen. Mit Bestätigung des Abgeordnetenhauses trat das Gesetz im Februar 2020 in Kraft und sollte bis 2025 gelten. Mehrere Klagen, sowohl vor dem Berliner Verwaltungsgericht als auch vor dem Bundesverfassungsgericht, waren die Reaktion. Am 15. April 2021 wurde der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig beurteilt.

Mikrozensus
Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

Remanenzeffekt
Als Remanenzeffekt wird das Phänomen bezeichnet, dass Haushalte trotz veränderter Haushaltssituation und -struktur die alte Wohnsituation beibehalten und somit keine Anpassung stattfindet. Dies geschieht beispielsweise bei Auszug der Kinder, Trennung oder Sterbefällen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/ am Wohnort
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsort gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden die SVP-Beschäftigten arbeiten, unabhängig davon, in welcher Gemeinde sie wohnen. Umgekehrt erfährt man über die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort, wo die SVP-Beschäftigten wohnen, unabhängig davon, wo sie arbeiten. Berliner Einpendler:innen arbeiten in Berlin und wohnen außerhalb Berlins, Auspendler:innen wohnen dagegen innerhalb Berlins und arbeiten außerhalb.

Veranschlagte Kosten pro m² Wohnfläche (Neubau, zum Zeitpunkt der Baugenehmigung)
Sie umfassen gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installation, der betriebstechnischen Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die somit nicht Bestandteil des Bauwerks werden, sowie Großrechenanlagen und industrielle Produktionsanlagen gehören nicht dazu.

Wohnfläche
Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Bestimmte Grundflächen, wie z. B. Balkone und Wintergärten, werden bei der Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) der Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt.

Wohnungsverkäufe
Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohnungsverkäufe ist eine Sonderauswertung der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin. Bei der Auswertung der Wohnungsverkäufe blieben Verkäufe von Eigenheimen, neu errichtete Eigentumswohnungen und Paketverkäufe unberücksichtigt. Zudem werden nur Verkäufe von zuvor aufgeteilten Wohnungen ausgewertet.

Zensus 2011
Der Zensus 2011 war eine registergestützte Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer:innen ermittelt. Eine Haushaltsbefragung wurde auf Stichprobenbasis durchgeführt.

Zuzugsquote
Die Zuzugsquote setzt die Anzahl an Zugezogenen in Relation zu der Anzahl an Einwohner:innen. Berechnet wird der Anteil der Zuziehenden an den Einwohner:innen.

9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der Baukosten und des Preisindex im Wohnungsneubau 2012 bis 2022 ... 12
Abb. 2: Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen (10 Jahre Restlaufzeit) und 10-jährigen Bundesanleihen 2020 bis 2022 ... 13
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021 ... 14
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2017 bis 2021 ... 15
Abb. 5: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2012 bis 2021 ... 16
Abb. 6: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2012 bis 2021 ... 17
Abb. 7: Zu- und Fortzüge nach bzw. von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2012 bis 2021 ... 18
Abb. 8: Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2012 bis 2021 ... 19
Abb. 9: Binnenwanderungsquote und Anzahl der Umzüge in Berlin 2002 bis 2021 ... 20
Abb. 10: Stand der Einwohner:innen 2012 und 2021 sowie Entwicklung der Einwohner:innen zwischen 2012 und 2021 ... 21
Abb. 11: Entwicklung der Einwohner:innen in den Planungsräumen 2012 bis 2021 ... 22
Abb. 12: Anteile der Einwohner:innen in den Planungsräumen 2021 mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren ... 23
Abb. 13: Jugendquotient auf Ebene der Planungsräume 2021 ... 24
Abb. 14: Altenquotient auf Ebene der Planungsräume 2021 ... 25
Abb. 15: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2021 bis 2040 ... 26
Abb. 16: Bevölkerungsprognose für Berlin in der unteren, mittleren und oberen Variante 2021 bis 2040 ... 26
Abb. 17: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2019 bis 2021 ... 27
Abb. 18: Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2021 ... 28
Abb. 19: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2021 (Median) ... 29
Abb. 20: Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2021 ... 29
Abb. 21: Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2012 bis 2021 ... 30
Abb. 22: Einkommensverteilung nach Altersgruppen in Berlin 2021 ... 31
Abb. 23: Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2022 ... 31
Abb. 24: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohner:innen in den Planungsräumen 2021 ... 32
Abb. 25: Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2021 ... 33
Abb. 26: Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2012 bis 2022 ... 33
Abb. 27: Inhaber:innen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2012 bis 2022 ... 34
Abb. 28: Einkommen der Haushalte mit WBS 2022 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG ... 35
Abb. 29: Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2021 ... 35
Abb. 30: Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2021 ... 36
Abb. 31: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2021 ... 36
Abb. 32: Wohnungsbestand nach Baualter 2021 ... 37
Abb. 33: Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2021 ... 37
Abb. 34: Aufteilungen in Wohnungseigentum und der Zuwachs des selbstgenutzten Wohnungseigentums in Berlin 2012 bis 2021 ... 38
Abb. 35: Durch Aufteilung entstandenes Wohnungseigentum und Wohnungsverkäufe in Berlin 2012 bis 2021 ... 39
Abb. 36: Wohnungsverkäufe zuvor aufgeteilter Wohnungen nach Nutzungsart 2021 ... 40
Abb. 37: Verkauf und Erwerb nach Eigentümer:innen 2021 ... 40
Abb. 38: Aufteilungsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2017 bis 2021 ... 41
Abb. 39: Verkaufsgeschehen je 1.000 Wohnungen auf Ebene der Berliner Planungsräume 2017 bis 2021 ... 42
Abb. 40: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021 ... 43

Abb. 41: Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2012 bis 2021 ... 44
Abb. 42: Zum Bau genehmigte Wohnungen nach Bauherr:innen für die Jahre 2012 bis 2021 ... 45
Abb. 43: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2001 bis 2021 ... 46
Abb. 44: Durchschnittliche Abwicklungsdauer der fertiggestellten Neubauwohnungen in Berlin 2012 bis 2021 ... 47
Abb. 45: Bauüberhänge nach Genehmigungsjahr und Baugenehmigungen im Wohnungsneubau von 2012 bis 2021 ... 48
Abb. 46: Bauüberhang nach Baufortschritt und durchschnittliche Abwicklungsdauer je Bauherr:in im Wohnungsneubau 2021 ... 49
Abb. 47: Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2021 ... 50
Abb. 48: Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2021 ... 50
Abb. 49: Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen im Jahr auf Ebene der Planungsräume 2017 bis 2021 ... 51
Abb. 50: Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2021 ... 52
Abb. 51: Berliner Mietwohnungen nach Gruppen der Eigentümer:innen und Art der Wohnungsbindung 2021 ... 52
Abb. 52: Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands 2013 bis 2032 ... 53
Abb. 53: Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und ModInst RL) 2013 bis 2032 ... 54
Abb. 54: Bewilligungsvolumen öffentliches Baudarlehen nach Wohnungsbauprogrammjahr ... 54
Abb. 55: Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014 bis 2022 ... 55
Abb. 56: Geförderte Wohnungen (Fertigstellungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Jahr der Bezugsfertigkeit 2015 bis 2022 ... 55
Abb. 57: Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014 bis 2022 ... 56
Abb. 58: Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2012 bis 2021 ... 56
Abb. 59: Entwicklung des Preisniveaus für Bauland bei einer Geschossflächenzahl* bis 0,6 ... 57
Abb. 60: Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022 ... 58
Abb. 61: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2022 ... 60
Abb. 62: Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2022 ... 60
Abb. 63: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2022 ... 61
Abb. 64: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2022 ... 62
Abb. 65: Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Brandenburger Gemeinden (Median) ... 63
Abb. 66: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022 ... 64
Abb. 67: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2022 ... 65
Abb. 68: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2022 ... 65
Abb. 69: Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2022 ... 66
Abb. 70: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2022 ... 67
Abb. 71: Entwicklung der Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen im Neubau und Bestand (Median) 2012 bis 2022 ... 68
Abb. 72: Mietwohnungsinserate und Laufzeit in Berlin 2012 bis 2022 ... 69
Abb. 73: Anzahl der Angebote für Mietwohnungen und möblierte Wohnungen in Berlin 2012 bis 2022 ... 70
Abb. 74: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) für Mietwohnungen und möblierte Wohnungen 2022 ... 70
Abb. 75: Segmentierung der Angebotsmieten (netto kalt) in ein unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2022 ... 71
Abb. 76: Angebotsmieten (netto kalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2022 ... 71
Abb. 77: Struktur der Angebotsmieten (netto kalt) nach Anbietenden 2022 ... 72
Abb. 78: Angebotsmieten (netto kalt) in den Berliner Bezirken 2022 ... 72
Abb. 79: Verteilung der Mietpreisangebote (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2022 ... 73
Abb. 80: Angebotsmieten (netto kalt) in Berlin, Potsdam und im Berliner Umland 2022 ... 74

Abb. 81: Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2022 ... 75
Abb. 82: Angebotsmieten (netto kalt) für Wohnungen in Brandenburg (Median) ... 76
Abb. 83: Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2021 ... 77
Abb. 84: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (netto kalt), Berliner Mietspiegel 2011 bis 2021 ... 78
Abb. 85: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2012 bis 2021 ... 78
Abb. 86: Entwicklung der Mieten im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2012 bis 2021 ... 79
Abb. 87: Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:in in den Berliner Bezirken 2021 ... 80
Abb. 88: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2021 ... 80
Abb. 89: Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2012 bis 2021 ... 81
Abb. 90: Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2012 bis 2021 ... 82
Abb. 91: Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2017 bis 2021 ... 83
Abb. 92: Indizierte Angebotsmieten (netto kalt, Median) ausgewählter Großstädte 2017 bis 2022 ... 84
Abb. 93: Preisunterschiede zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete 2021 für ausgewählte Städte ... 85
Abb. 94: Wanderungssalden nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 86
Abb. 95: Binnenwanderungsgewinne und -verluste zwischen den Berliner Bezirken 2013 bis 2021 ... 87
Abb. 96: Binnenwanderungssaldo (Umzüge innerhalb Berlins) 2013 und 2021 ... 88
Abb. 97: Außenwanderungen nach Lage im Berliner Stadtgebiet 2013 bis 2021 ... 89
Abb. 98: Außenwanderungen der 45- bis unter 65-Jährigen nach Lage im Berliner Stadtgebiet 2013 bis 2021 ... 90
Abb. 99: Außenwanderungssaldo nach Altersjahren in Berlin 2013 bis 2021 ... 91
Abb. 100: Außenwanderungssaldo nach Berliner Prognoseräumen 2013 und 2021 ... 92
Abb. 101: Außenwanderungssaldo der 18- bis unter 27-Jährigen nach Berliner Prognoseräumen 2013 und 2021 ... 93
Abb. 102: Wanderungsverflechtungen mit Brandenburg 2013 bis 2021 ... 93
Abb. 103: Brandenburger Gemeinden nach Anteil des Zuzugs der Berliner:innen 2013 bis 2021 ... 94
Abb. 104: Ein- und Auspendler:innen nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2013 bis 2021 ... 96
Abb. 105: Einpendler:innen aus den Brandenburger Gemeinden je 1.000 Einwohner:innen 2013 und 2021 ... 97
Abb. 106: Angebotsmieten in verschiedenen Raumunterteilungen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2012 bis 2022 ... 98
Abb. 107: Bezirkseckdaten Mitte ... 101
Abb. 108: Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 101
Abb. 109: Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg ... 103
Abb. 110: Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 103
Abb. 111: Bezirkseckdaten Pankow ... 105
Abb. 112: Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 105
Abb. 113: Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf ... 107
Abb. 114: Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 107
Abb. 115: Bezirkseckdaten Spandau ... 109
Abb. 116: Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 109
Abb. 117: Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf ... 111
Abb. 118: Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 111
Abb. 119: Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg ... 113
Abb. 120: Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 113

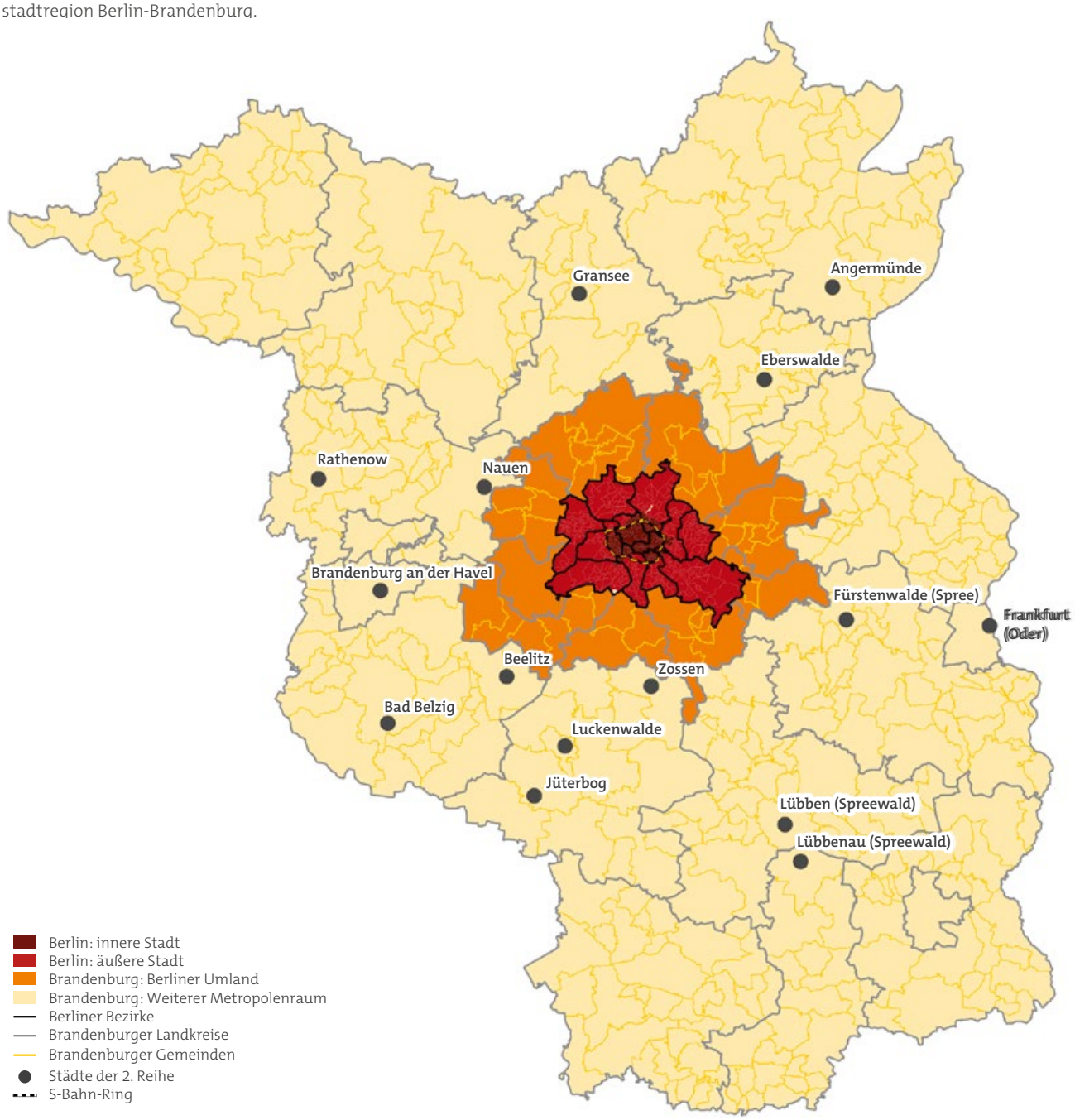
Abb. 121: Bezirkseckdaten Neukölln ... 115
Abb. 122: Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 115
Abb. 123: Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick ... 117
Abb. 124: Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 117
Abb. 125: Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf ... 119
Abb. 126: Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 119
Abb. 127: Bezirkseckdaten Lichtenberg ... 121
Abb. 128: Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 121
Abb. 129: Bezirkseckdaten Reinickendorf ... 123
Abb. 130: Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2017 bis 2021 ... 123

9.2 Tabellenverzeichnis

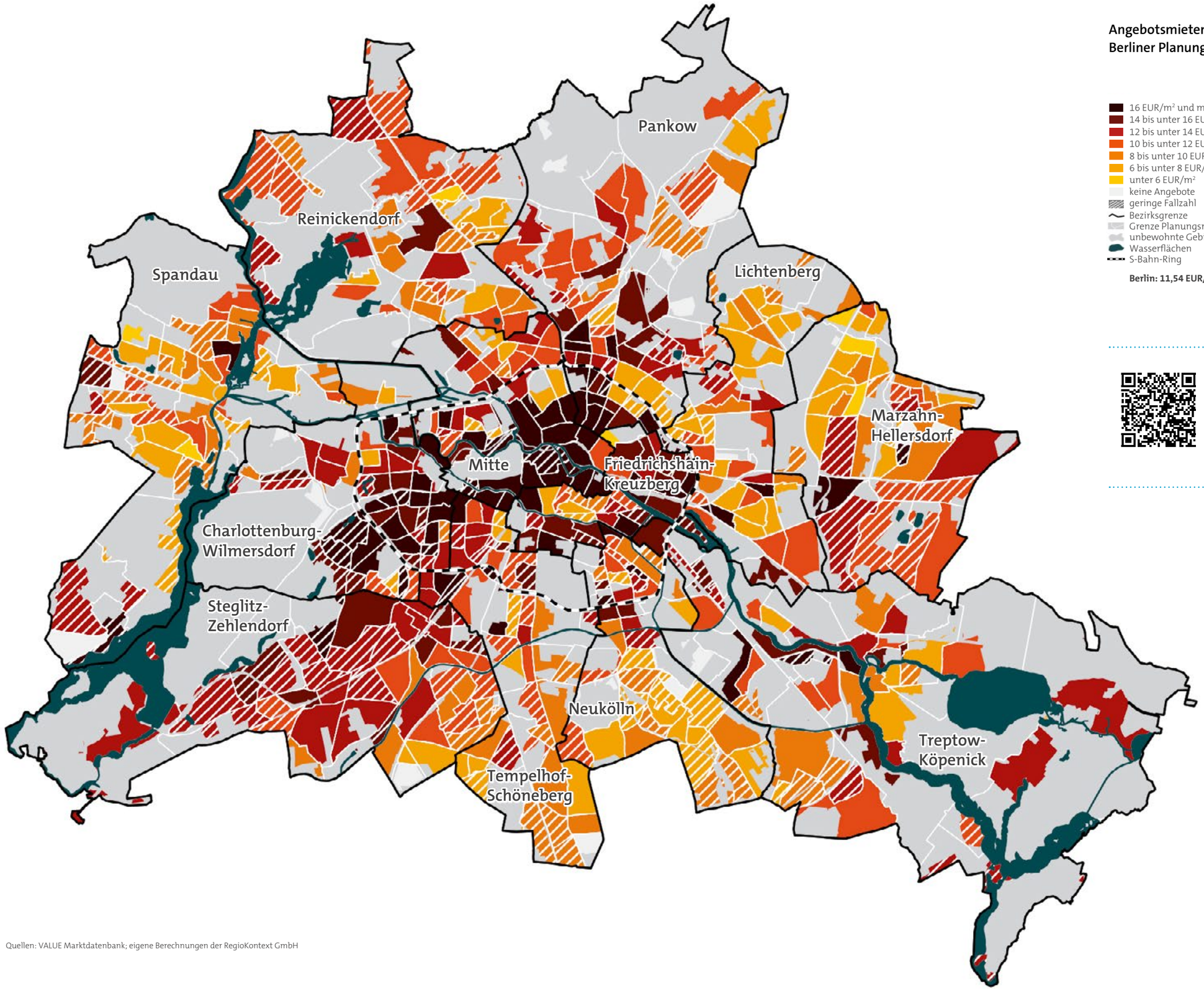
Tab. 1: Wanderungsgewinne von Berlin 2020 und 2021 nach den wichtigsten Herkunftsländern ... 16
Tab. 2: Kennzahlen zu Mitte ... 100
Tab. 3: Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg ... 102
Tab. 4: Kennzahlen zu Pankow ... 104
Tab. 5: Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf ... 106
Tab. 6: Kennzahlen zu Spandau ... 108
Tab. 7: Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf ... 110
Tab. 8: Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg ... 112
Tab. 9: Kennzahlen zu Neukölln ... 114
Tab. 10: Kennzahlen zu Treptow-Köpenick ... 116
Tab. 11: Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf ... 118
Tab. 12: Kennzahlen zu Lichtenberg ... 120
Tab. 13: Kennzahlen zu Reinickendorf ... 122

Räumliche Einteilung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Berlin lässt sich räumlich in die innere und äußere Stadt unterteilen. Als Berliner Umland wird der Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs (SUZ) der Länder Berlin-Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Berliner Umland und der Weitere Metropolenraum sind neben Berlin weitere Strukturräume des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.



Angebotsmieten für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen (Median) 2022



- 16 EUR/m² und mehr
- 14 bis unter 16 EUR/m²
- 12 bis unter 14 EUR/m²
- 10 bis unter 12 EUR/m²
- 8 bis unter 10 EUR/m²
- 6 bis unter 8 EUR/m²
- unter 6 EUR/m²
- keine Angebote
- geringe Fallzahl
- Bezirksgrenze
- Grenze Planungsräume
- unbewohnte Gebiete
- Wasserflächen
- S-Bahn-Ring

Berlin: 11,54 EUR/m²

Wie haben sich die Angebotsmieten in den Berliner Planungsräumen seit 2012 entwickelt? Schauen Sie sich die Angebotsmieten in den Planungsräumen im Zeitverlauf online unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht an.

Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

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
Sophia Franzmann
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2931
E-Mail: sophia.franzmann@ibb.de

RegioKontext GmbH
Hendrik Schlichting
Geena Michelczak
Sophia Wiedergrün
Anne Jaeppelt
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

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

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2022 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Wir hoffen, dass Ihnen unser IBB Wohnungsmarktbericht bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der nebenstehenden Adressen zu senden.

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:
www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Gestaltung und Herstellung
Heimrich & Hannot GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 308780-0
www.heimrich-hannot.de

Bildnachweis
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen | Fotograf Andreas Labes (S. 4)
Investitionsbank Berlin (S. 5)

Druck
Das Druckteam Berlin –
Maik Roller und Andreas Jordan GbR
Auflage: 1.400 Exemplare

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

www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Stand: 04/2023