



IBB-Wohnungsmarktbericht 2024: Angebotsmieten steigen weiter

07.03.2025 Fachinformation

Die mittlere Angebotsmiete stieg 2024 in Berlin auf 15,74 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 1,75 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr. Die inserierte Angebotsmiete lag mehr als doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete (7,21 EUR/m²) – mit 118 Prozent Unterschied die höchste Differenz im Vergleich deutscher Metropolen. Gleichzeitig nahm das Baugeschehen verglichen zum Vorjahr ab, die Baufertigstellungen lagen 2023 bei 15.965 Wohnungen. Das Schwerpunktthema im diesjährigen Bericht: Wohnbedarfe und Verteilung von Wohnraum.

Mit einem Zuwachs von 26.951 (+0,7 %) auf 3.782.202 Personen lag der Bevölkerungsanstieg 2023 in Berlin ungefähr auf Vor-Corona-Niveau ([Siehe hier die aktuelle Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2024](#)). Dem standen ein abnehmendes Baugeschehen und deutlich steigende Angebotsmietpreise gegenüber.

Berlin verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg der mittleren Angebotsmiete um 1,75 Euro pro Quadratmeter auf 15,74 Euro pro Quadratmeter. Damit nahm diese innerhalb von zwei Jahren um 4,20 Euro pro Quadratmeter zu. Im Vergleich wuchs die mittlere Angebotsmiete zwischen 2015 und 2022 um lediglich 3,04 Euro pro Quadratmeter. In der Innenstadt betragen die Angebotsmieten 2024 mehrheitlich 20,00 Euro pro Quadratmeter und mehr. Die inserierte Angebotsmiete lag mehr als doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete (7,21 EUR/m²) – mit 118 Prozent Unterschied die höchste Differenz im Vergleich deutscher Metropolen. Parallel nahm das Angebotsgeschehen auf Online-Portalen mit +32,8 Prozent deutlich zu (rund 31.852 Inserate). Die Zunahme der Angebotsmiete zeigte sich 2024 insbesondere in den Außenbezirken (äußere Stadt): Dort liegt mit 12,94 Euro pro Quadratmeter die mittlere Angebotsmiete annähernd auf dem Niveau des Berliner Umlands (13,33 EUR/m²) und der Landeshauptstadt Potsdam (13,64 EUR/m²).

Trend setzt sich fort: Kaufpreise für Eigentumswohnungen stagnieren, für Eigenheime rückläufig

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser setzten die rückläufige Entwicklung des Vorjahres 2024 fort. Eigentumswohnungen wurden 2024 im Mittel für 5.690 Euro pro Quadratmeter inseriert (-1,0 %). Der Neubau verzeichnete mit -4,2 Prozent einen stärkeren Preisrückgang auf 7.700 Euro pro Quadratmeter. Im Bestand stagnierten die Angebotskaufpreise hingegen (5.338 EUR/m²). Die Inserate nahmen parallel mit einem Plus von 3.243 bei insgesamt 28.841 Annoncen deutlich zu.

Im Eigenheimsegment sank der Median auf 599.000 Euro – ein Rückgang um 6,5 Prozent. Insbesondere Neubauten erlebten einen starken Preisrückgang von 10,5 %. Insgesamt ließ sich 2024 ein eher stagnierendes Inseratsgeschehen feststellen.

Aufteilungen in Wohneigentum sinken auf unter 5.000

Nach mehrjährig höheren Aufteilungsgeschehen wurde 2023 mit 4.487 Wohnungen der niedrigste Wert der letzten Dekade gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 12.636 Wohnungen weniger aufgeteilt. Damit zeigte die im Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene stadtweite Genehmigungspflicht für Aufteilungen in Wohnungseigentum Wirkung. Erstmals seit 2014 wurden zudem mehr bereits aufgeteilte Wohnungen verkauft (8.156 Wohnungen), als neue Aufteilungen genehmigt wurden. Der Verkauf fand mehrheitlich zwischen Privatpersonen statt: So wurde nur jede 20. Wohnung nicht an eine Privatperson veräußert.

Bauaktivität weiterhin abnehmend

Die Anzahl der Baufertigstellungen lag 2023 bei 15.965 Wohnungen. Das Genehmigungsgeschehen nahm 2023 von 16.968 auf 15.902 Wohnungen ab – damit war es der niedrigste Wert in zehn Jahren. Der Rückgang der Bauaktivität 2023 kann auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zinsentwicklungen zurückgeführt werden. Der Bauüberhang sank 2023 auf 58.925 Wohnungen, verblieb jedoch auf einem hohen Niveau. Bei einer Realisierungsquote von 86,8 Prozent ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Wohnungen in den nächsten Jahren bezugsfertig wird.

Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Wir haben in Berlin einen geteilten Wohnungsmarkt: Auf der einen Seite stehen diejenigen, die eine Wohnung haben. Auf der

anderen diejenigen, die eine Wohnung suchen. Diejenigen, die suchen, müssen für eine Wohnung im Schnitt mehr als das Doppelte an Miete aufbringen. Das ist eine Situation, die wir ändern müssen. Das geht neben mietenpolitischen Maßnahmen nur mit einer Ausweitung des Angebots, also mit dem Neubau von Wohnungen. Gemessen im bundesweiten Vergleich steht Berlin nicht schlecht da, auch wenn es noch nicht ausreicht. Aber 50.000 Wohnungen, die in Berlin in den letzten drei Jahren neu gebaut wurden, bedeuten auch ein neues Zuhause für über 100.000 Menschen. Mit der Wiedereinführung des geförderten Wohnungsbaus wurden seit 2014 rund 14.000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt. 2024 ist es erstmals gelungen, die Förderung von mehr als 5.000 Sozialwohnungen zu bewilligen. Das ist ein richtiger und wichtiger Schritt, der sich in den nächsten Jahren verstetigen muss. Ende 2023 waren 21.800 Wohnungen im Bau, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Wohnungen jetzt zügig fertiggestellt und an den Markt kommen werden.“

Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB): „Der Wohnungsmarkt ist angespannt, das Baugeschehen rückläufig. Umso mehr freut es uns, dass wir 2024 im sozialen Wohnungsbau eine neue Bestmarke gesetzt haben: Über den IBB Wohnungsneubaufonds haben wir im Auftrag des Landes Berlin 5.133 Wohneinheiten mit einem Volumen von 1,3 Milliarden Euro bewilligt. Das ist ein wichtiger Beitrag – und ein Beleg dafür, dass unsere Förderprogramme attraktiv und wirksam sind.“

Schwerpunktthema: Wohnbedarfe und Verteilung von Wohnraum

Die Wohnbedarfe von Haushalten verändern sich mit der Lebensphase, etwa durch Familiengründung oder dem Auszug der Kinder. In angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin bleibt eine Anpassung der Wohnsituation oft schwierig, da Haushalte teilweise in ihrem bestehenden Wohnraum verharren (Remanenzeffekt). Eine Untersuchung zu Über- und Unterversorgung zeigt, dass viele Haushalte nicht bedarfsgerecht wohnen. Mehr als die Hälfte der Paare mit zwei Kindern verfügt über zu wenig Wohnraum, sodass eine Trennung von Funktionen wie Schlafen und Wohnen zum Teil nicht möglich ist. Auch zu große Wohnverhältnisse können kritisch sein, wenn beispielsweise der Unterhalt der Wohnung nicht mehr gewährleistet werden kann. In Berlin lebten 2022 ein Drittel der alleinstehenden Senior*innen (65 Jahre und älter) in Wohnungen mit mindestens drei Wohnräumen, in der eine solche herausfordernde Situation vorliegen könnte.

Die Gründe für die mangelnde Anpassung sind vielfältig: ein knappes Angebot an barriere reduzierten und großen Wohnungen, finanzielle Hürden sowie eine höhere Mietbelastung bei einem potentiellen Wohnungswechsel. Den Hindernissen stehen Lösungsansätze gegenüber, die Haushalte beim Wohnungswechsel unterstützen könnten. Sie umfassen Mietzuschüsse, alternative Wohnformen wie Gemeinschaftswohnen, Wohnungstauschbörsen sowie finanzielle und organisatorische Umzugshilfen. Kleinräumige Angebote, geschultes Fachpersonal und umfassende Beratung könnten individuelle Hürden reduzieren und Umzüge erleichtern.

Eine Zusammenfassung des IBB Wohnungsmarktberichts 2024 sowie den dazugehörigen Tabellenband finden Sie unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht. Der vollständige digitale Wohnungsmarktbericht steht Anfang April zur Verfügung.

Quelle: Investitionsbank Berlin

IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 mit Tabellenband: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html>

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbericht-2024-angebotsmieten-steigen-weiter>