



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Wohnraumbedarfsbericht 2025 veröffentlicht

17.04.2025 Fachinformation

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am 16. April den Wohnraumbedarfsbericht 2025 veröffentlicht. Der Bericht beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung von Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen, Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie Personen mit spezifischem Wohnbedarf.

Die wichtigsten Aussagen des Wohnraumbedarfsberichts 2025 im Überblick:

Bevölkerung, Haushalte und Einkommen

- Insgesamt verzeichnete Berlin 2023 mit 3.782.202 Personen den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg.
- Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) betrug im Land Berlin 2.575 EUR im Jahr 2023, je nach Haushaltsgröße lag das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.800 EUR bei Einpersonen- und 4.525 EUR bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

Bautätigkeit

- Zwischen 2014 und 2023 wurden insgesamt 149.981 Wohnungen in Berlin fertiggestellt. Die jährliche Anzahl nahm seit 2014 stetig zu und erreichte 2019 mit 18.999 fertiggestellten Wohnungen ihren bisherigen Höchststand.
- Seit 2020 liegt die Zahl der jährlichen Fertigstellungen bei etwa 16.000 Wohneinheiten.

Wohnraumversorgung und Mietbelastungsquote

- Die Versorgungssituation der **Bedarfsgemeinschaften** wurde auf Basis der seit dem 01.10.2023 im Land Berlin geltenden Richtwerte für die Bruttokaltmieten sowie auf Basis des Mietspiegeldatensatzes 2024 untersucht. Die angemessene Bruttokaltmiete liegt bspw. für eine Person bei 449 Euro und bei ca. 750 Euro für vier Personen. Insgesamt konnten 1.190.767 angemessene Wohnungen identifiziert werden. Damit sind theoretisch 84 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Bestand im Land Berlin angemessen. Weiterhin wurde die Situation von Bedarfsgemeinschaften bei Neuvermietungen betrachtet. Erstmals wurden neben rund 60.000 Mietinseraten von Juli 2023 bis Juni 2024, die vorwiegend auf Online-Inseraten basieren, auch ca. 34.000 Wohnungsangebote der Landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften einbezogen. Somit konnten insgesamt 23.500 (25%) angemessenen Mietangebote bei Neuvermietung in einem Jahreszeitraum identifiziert werden.
- Bei **Haushalten ohne Transferleistungsbezug** betrug die durchschnittliche Mietbelastungsquote gemäß Mikrozensus 18,7% (nettokalt) bzw. 25,6 % (bruttowarm).
- **Versorgung bei Neuvermietung:** Auswertung von rund 60.000 Mietinseraten von Juli 2023 bis Juni 2024 auf Basis 27 Prozent-Quote (Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen)
- Im Ergebnis zeigt sich bei Neuvermietung eine deutliche Unterversorgung: Während Durchschnittsverdienende sich etwa jede vierte angebotene Wohnung (27,8 %) leisten konnten, war dies bei Haushalten mit einem Einkommen von 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nur jede zwanzigste angebotene Wohnung (4,8 %).

Personen mit spezifischem Wohnungsbedarf

- Im Bereich des studentischen Wohnens zeigt sich nach wie vor Nachholbedarf nach preiswertem Wohnraum trotz einer verbesserten Versorgungsquote.
- Gegenüberstellung des Bedarfs an barrierereduzierten, barrierefreiem oder barrierearmen Wohnraum ergibt rein rechnerisch eine Versorgungslücke von aktuell rund 57.000 Wohnungen.
- aktueller Nachfrageüberhang von rund 34.720 derzeit wohnungslosen Haushalten (mit und ohne Fluchthintergrund)
- Die hohen Auslastungsquoten der Berliner Schutzplätze weisen darauf hin, dass weitere Kapazitäten für die Unterbringung für von Gewalt betroffenen Frauen notwendig sind.
- In Berlin könnten insgesamt rund 720 Personen, aus den Betreuungsangeboten der Eingliederungshilfe entlassen werden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen würde
- Rund 4.100 junge Menschen stehen kurz- und mittelfristig vor der Verselbständigung im Bereich der Jugendhilfe und werden perspektivisch preisgünstigen Wohnraum nachfragen.
- Bei Haftentlassenen ist von jährlich rund 1.300 Personen auszugehen, die ohne eigenen Wohnraum aus der Haft entlassen werden.

Dazu sagte der **Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler** : Der aktuelle Wohnraumbedarfsbericht zeigt, dass das derzeitige Wohnungsangebot nicht ausreicht, um die Nachfrage der verschiedenen Zielgruppen zu decken. Um allen Menschen ein für sie bezahlbares Zuhause zu ermöglichen, müssen wir weiter daran arbeiten das Angebot auszuweiten. Dazu gehört die Erweiterung im Bestand und der Neubau. Hier sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Projektentwickler in der Verantwortung, neue Wohnungen in allen Teilen der Stadt zu bauen. Für mehr Wohnungsbau hat Berlin ein ganzes Bündel von Maßnahmen ergriffen. Dazu gehören unter anderem die neue Wohnungsbauförderung, die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren durch das Schneller-Bauen-Gesetz und die Bereitstellung von landeseigenen Grundstücken für den Wohnungsbau.“

Neben dem Neubau von Wohnungen gibt es in Berlin zahlreiche mietenpolitische Maßnahmen. So hat der Senat von Berlin die ganze Stadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erklärt. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist in ganz Berlin grundsätzlich nur noch im Ausnahmefall möglich. Durch Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung gilt die Mietpreisbremse in ganz Berlin. Die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Mietpreisbremse begrenzt grundsätzlich die Miethöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. In einer eigens vom Land Berlin eingerichteten Mietpreisprüfstelle können Mieterinnen und Mieter sich im Falle einer überhöhten Miete kostenlos beraten lassen. Seit Mai 2023 gilt die neue Kappungsgrenzen-Verordnung: Die Mieten dürfen deshalb innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent steigen, bis sie auf dem ortsüblichen Niveau angelangt sind.

Den Wohnraumbedarfsbericht 2025 finden Sie im Internet unter:

<https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/>

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen