

WOHNEN

Wohnungsnot: Weniger als ein Prozent der Normalverdiener-Familien können sich Miete in Berlin noch leisten

Steigende Mieten, stagnierender Neubau: Die Wohnungskrise in Berlin spitzt sich weiter zu – mit dramatischen Folgen für die Bevölkerung.



Yoko Rödel

19.05.2025 · 20.05.2025, 09:10 Uhr

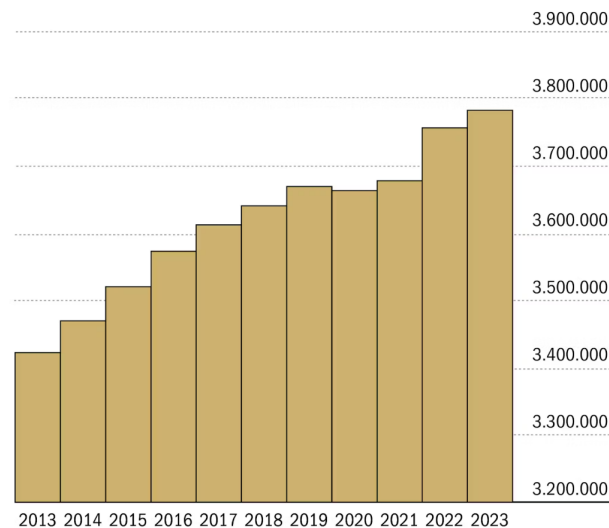


Laut des aktuellen Wohnraumbedarfsberichts fehlen in Berlin mehr als 50.000 leistbare Wohnungen. Nicht einmal ein Prozent der Familien mit mittleren Einkommen können sich das Leben in der Stadt noch leisten.

Cavan Images/imagio

Berlin wächst – zumindest auf dem Papier. Während die Bevölkerung auf die Vier-Millionen-Marke zusteuert, bleibt bezahlbarer Wohnraum weiter Mangelware. Das belegen auch die aktuellen Zahlen des Wohnraumbedarfsbericht 2025, herausgegeben von der Senatsverwaltung für [Stadtentwicklung](#): Allein in den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung Berlins um rund 312.000 Menschen gewachsen – das entspricht einem Plus von rund neun Prozent. Stand heute leben somit rund 3,8 Millionen Menschen in der Hauptstadt – das ist in etwa so viel wie zuletzt zur Zeit des Zweiten Weltkriegs.

Bevölkerungsentwicklung in Berlin



Berlin wächst: Seit 2013 verzeichnete die Hauptstadt einen Zuzug von rund 300.000 Menschen. Ende 2023 lebten knapp 3,8 Millionen Menschen in der Hauptstadt. Ein neuer Höchststand seit dem Zweiten Weltkrieg.

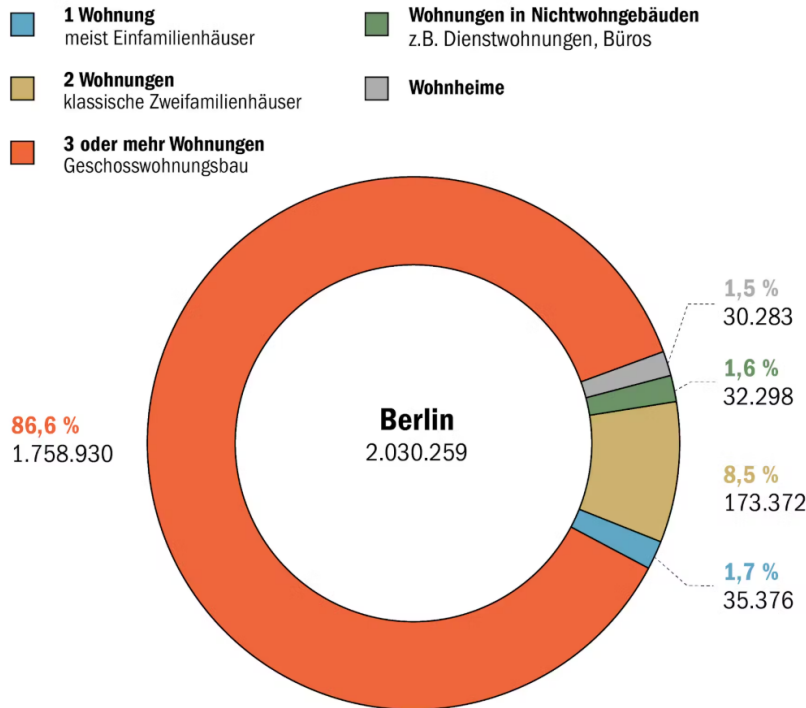
Grafik: BLZ. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Datenbasis amtliche Bevölkerungsfortschreibung Zensus 2011

Das Wohnraumangebot legte im gleichen Zeitraum lediglich um 7,8 Prozent zu. Im Jahr 2023 wurden jedoch nur 16.000 neue Wohnungen fertiggestellt – womit das politische Ziel, von jährlich 20.000 neuen Wohnungen klar verfehlt wurde. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch der Bauüberhang der vergangenen Jahre. Denn rund 60.000 Wohnungen wurden zwar genehmigt, aber nie gebaut. Besonders in zentralen Lagen bleibt die Bautätigkeit weit hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Die wenigen Neubauten, die aktuell realisiert werden, richten sich jedoch nicht nach dem reellen Bedarf – sondern nach der Renditeerwartung. Ein Blick auf die Struktur des Wohnungsbestands unterstreicht diese Entwicklung (siehe Grafik): Mehr als 86 Prozent aller Wohnungen in Berlin befinden sich in Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Einheiten.

Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist dagegen verschwindend gering. Ferner entsteht nur ein Bruchteil der neuen Wohnungen im preisgünstigen Segment. Genossenschaftsprojekte, kommunaler Wohnungsbau und günstige Mietangebote bleiben die Ausnahme.

Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur

Anzahl der Wohnungen und Anteil am Gebäudebestand



Über 86 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Einheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser machen weniger als zehn Prozent aus, andere Wohnformen wie Wohnheime oder Wohnungen in Büro- oder Gewerbeobjekten sind besonders rar.

Grafik: BLZ. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Mietpreisbremse verschärft Wohnungskrise

Während der Neubau stagniert, kennt der Wohnungsmarkt bei den Mietpreisen nur eine Richtung – nach oben. Das Problem: Mietpreisbremse greift nicht bei Neubauten, möblierten Wohnungen mit befristeten Mietverträgen sowie bei umfangreich sanierten Bestandswohnungen. Im Jahr 2023 lag die Medianmiete bei Neuvermietungen daher bei fast 14 Euro pro Quadratmeter – ein Preissprung von über 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

In Bezirken wie Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg liegen die Angebotsmieten sogar über 18 Euro pro Quadratmeter. Wer in eine Neubauwohnung zieht, zahlt damit fast doppelt so viel wie jemand mit langjährigem Mietvertrag – die Differenz beträgt inzwischen 95 Prozent. Die große Diskrepanz zwischen Neubau- und Bestandsmieten führt zum sogenannten Lock-in-Effekt: Menschen mit alten Mietverträgen bleiben in ihren Wohnungen, weil sie sich einen Wohnungswechsel kaum noch leisten können. Dadurch wird der ohnehin angespannte Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft. Große Wohnungen bleiben unterbelegt und mehrköpfige Familien leben in teuren Apartments auf teilweise engstem Raum.

Geringverdiener besonders betroffen

Mieten wird in Berlin somit für immer mehr Menschen zur finanziellen Zerreißprobe. Laut des Wohnraumbedarfsberichts liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei rund 30 Prozent. Dabei sind längst nicht mehr nur einkommensschwache Haushalte betroffen – bedingt durch die Inflation gerät zunehmend auch die Mittelschicht unter Druck. Wie dramatisch die Lage ist, zeigt eine zentrale Grafik des Wohnraumbedarfsberichts: Nur 4,9 Prozent der 2023 angebotenen Wohnungen waren für Haushalte mit 60 Prozent des mittleren Einkommens überhaupt noch leistbar – bei Familien mit zwei Kindern liegt der Anteil bei gerade einmal 0,3 Prozent.

Besonders hart trifft es außerdem Einpersonenhaushalte mit geringem Einkommen, die mittlerweile über die Hälfte aller Berliner Haushalte ausmachen. Sie verfügen im Durchschnitt über ein Budget von lediglich 300 Euro – bezahlbare Wohnungen in dieser Preisspanne existieren jedoch nicht einmal mehr in den Randbezirken Berlins.

Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte

Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen

	1 Person >9 m ²	2 Personen >50 m ²	3 Personen >60 m ²	4 Personen >80 m ²	gesamt
100 % vom Ø-Einkommen					
Leistbare Nettokaltmiete (27% des mittleren Nettoeinkommens)	486	932	1148	1222	
Anzahl leistbare Wohnungen	5111	4635	2238	1197	13.181
Anteil leistbare Wohnungen	10,8 %	9,8 %	4,7 %	2,5 %	27,8 %
80% vom Ø-Einkommen					
Leistbare Nettokaltmiete (27% des mittleren Nettoeinkommens)	389	745	918	977	
Anzahl leistbare Wohnungen	2219	2506	1211	531	6467
Anteil leistbare Wohnungen	4,7 %	5,3 %	2,6 %	1,1 %	13,6 %
60 % vom Ø-Einkommen					
Leistbare Nettokaltmiete (27% des mittleren Nettoeinkommens)	292	559	689	733	
Anzahl leistbare Wohnungen	627	1116	390	161	2294
Anteil leistbare Wohnungen	1,3 %	2,4 %	0,8 %	0,3 %	4,8 %

Nur 4,8 Prozent der 2023 angebotenen Wohnungen waren für Haushalte mit mittlerem Einkommen leistbar. Besonders dramatisch erweist sich die Lage für Familien (Haushalte mit 4 Personen). Für viele ist es praktisch unmöglich geworden, auf Berliner Stadtgebiet eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Grafik: BLZ. ImmoInfo GmbH und eigene Berechnungen, Anzahl ausgewerteter Wohnungen 47.444

Auch für Menschen mit Handicap fehlt es an Wohnraum: Denn aktuell mangelt es in der Hauptstadt an rund 60.000 barrierefreien – oder barrierearmen – Wohnungen. Allein in diesem Segment wird ein zusätzlicher jährlicher Bedarf von 16.000 Wohnungen erwartet. Auch für Studierende bleibt ein bezahlbarer Wohnheimplatz in Berlin eine Ausnahme. Für sie hat die Regierung zwar zusätzliche Förderungen angekündigt – wie das finanziert und umgesetzt werden soll, bleibt weiterhin unklar.

Bauen alleine reicht nicht

Laut des Wohnraumbedarfsberichts fehlen in Berlin aktuell insgesamt mehr als 50.000 bezahlbare Wohnungen. Hieran zeigt sich, dass Wohnen in Berlin längst zu einer sozialen Schlüsselfrage geworden ist. Gerade in Städten wie Berlin, wo der Wohnungsmarkt besonders unter Druck steht, braucht es eine gezielte Entlastung. 

Dieser Artikel wurde auf berliner-zeitung.de veröffentlicht.