

Pressemitteilung vom 26.03.2026

## **Berlin Hyp und CBRE: Wohnmarktreport Berlin 2026: Mietpreisdynamik verlangsamt sich, Kaufpreise für Eigentumswohnungen ziehen wieder leicht an - Wohnungsknappheit bleibt**

- **Angebotsmieten nahezu stabil mit durchschnittlich 15,80 €/m<sup>2</sup>**
- **Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen leicht – Preise für Mehrfamilienhäuser stagnierend**
- **Große Mietwohnungsbauprojekte vor allem außerhalb des S-Bahn-Rings und im Berliner Umland**
- **Angebot an Mietwohnungen weiterhin auf niedrigem Niveau**

Nach der enormen Dynamik der Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) mit teils zweistelligen Mietanstiegen in den Vorjahren - über 18 Prozent von 2022 auf 2023 und rund 16 Prozent von 2023 auf 2024 - zeigt sich der Berliner Wohnungsmarkt hinsichtlich der Angebotsmieten im Jahr 2025 auf hohem Niveau stabilisiert. Diese sind im Vergleich zu 2024 nur noch minimal um 0,1 Prozent auf durchschnittlich 15,80 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Unter den sieben einwohnerstärksten Städten Deutschlands nimmt die Hauptstadt damit knapp den vierten Platz hinter München (22,60 Euro), Frankfurt am Main (17,20 Euro) und Stuttgart (15,87 Euro) ein. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig weiterhin unzureichender Neubautätigkeit zeigt sich deutlich in der sehr niedrigen Rate des marktaktiven Leerstands im Geschosswohnungsbau. In Berlin lag dieser 2024 (Erhebung 2025) – wie bereits im Vorjahr – bei lediglich 0,3 Prozent und ist damit seit 2018 um insgesamt 0,4 Prozentpunkte gesunken. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kann jedoch erst bei einem Leerstand von zwei bis drei Prozent gesprochen werden. Die Bundeshauptstadt liegt damit auf einem Niveau mit Hamburg und Stuttgart. Noch angespannter ist die Situation in München und Frankfurt, wo der marktaktive Leerstand jeweils lediglich 0,1 Prozent beträgt.

Dies sind zentrale Ergebnisse des Wohnmarktreport Berlin 2026, den der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp und der globale Immobiliendienstleister CBRE gemeinsam veröffentlichten. Für das Jahr 2025 wurden rund 40.000 Mietangebote, rund 33.900 Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie 214 Neubauvorhaben mit rund 44.890 Wohnungen in Berlin ausgewertet.

„Nach den extremen Ausschlägen der Vorjahre sehen wir 2025 zwar eine Stabilisierung der Angebotsmieten, während sich der Markt für Eigentumswohnungen vorsichtig erholt – strukturell bleibt der enorme Wohnraumangel in Berlin jedoch bestehen“, sagt Michael Schlatterer, Managing Director bei CBRE in Deutschland. Weiterhin führt er aus:

„Zudem beobachten wir immer häufiger, dass besonders in begehrten Wohnlagen, wie etwa im Prenzlauer Berg, auf den Angebotsportalen normale Mietwohnungen kaum mehr angeboten werden, sondern vermehrt möblierte Wohnungen oder Wohnen auf Zeit die Angebote dominieren.“

„Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und wachsende soziale Spannungen zu begrenzen, braucht Berlin dringend zusätzliche Wohnungen. Das Berliner Schneller-Bauen-Gesetz, der Bauturbo der Bundesregierung und der Gebäudetyp E sind wichtige und richtige Meilensteine. Des Weiteren ist es entscheidend, konsequent überregulierte Prozesse zu entschlacken und zu entbürokratisieren. Es wird jedoch noch dauern, bis diese Maßnahmen spürbar am Markt ankommen“, sagt Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp.

### **Mietwohnungsmarkt: Vorerst Stabilisierung der Angebotsmieten auf hohem Niveau nach starken Anstiegen in den Vorjahren**

Nach den deutlichen Anstiegen in den Vorjahren zeigten sich die Angebotsmieten 2025 weitestgehend stabil. Während die Durchschnittsmiete berlinweit nur noch geringfügig zulegte, entwickelte sich das obere Marktsegment sogar rückläufig: Hier sank der Median um 2,9 Prozent auf 28,57 Euro pro Quadratmeter. Ein Grund hierfür ist die geringere Anzahl von fertiggestellten Wohnungsneubauten privater Bauherren, die normalerweise das obere Marktsegment bestimmt. Im Segment des freifinanzierten Neubaus gab es einen Rückgang der durchschnittlichen Angebotsmiete um drei Prozent auf 20,73 Euro pro Quadratmeter. Das untere, in der Regel öffentlich geförderte, Marktsegment zeigte sich hingegen stabil mit plus 0,4 Prozent bei 7,06 Euro pro Quadratmeter.

Ursächlich für die starken Anstiege der Angebotsmieten bei neuen Mietverträgen in den letzten Jahren ist vor allem der deutliche Nachfrageüberhang beziehungsweise der Mangel an verfügbarem Wohnraum. Dies zeigt sich klar an der negativen Korrelation zwischen Mietentwicklungen und Leerstandsquoten (Abbildung 1).

Der zentrale Treiber der Wohnungsknappheit ist das – grundsätzlich positiv zu bewertende – Bevölkerungswachstum der Stadt: Seit 2010 ist die Einwohnerzahl laut Melderegister um mehr als eine halbe Million gestiegen und liegt heute bei rund 3,9 Millionen Menschen. Das entspricht einem Zuwachs von fast 16 Prozent und damit auch einer erheblichen Ausweitung der Zahl privater Haushalte.

Dem gegenüber steht ein zu geringer Wohnungsneubau: Im gleichen Zeitraum wurden lediglich rund 159.000 neue Wohnungen errichtet, weitere rund 27.000 Einheiten wurden im Bestand fertiggestellt bzw. ersetzt. Diese Bautätigkeit reicht bei weitem nicht aus, um mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung Schritt zu halten.

Die Ende 2025 von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlichte aktuelle Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2024 bis 2040 geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme um 2,8 Prozent aus - das entspricht einem weiteren Wachstum um mehr als 100.000 Menschen. Bereits ein Jahr zuvor konstatierte der neue Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 für die Hauptstadt einen Bedarf an 222.000 zusätzlichen Wohnungen sowie die

Notwendigkeit einer Flächenvorsorge für weitere 50.000 Einheiten.

### **Große Lücke zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten**

Die große Lücke zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten trifft neben Neuzuziehenden insbesondere junge Haushalte und Familien mit Nachwuchs, aber auch für ältere Menschen ist die Suche nach einer kleinen und barrierearmen Wohnung erschwert, und erklärt zugleich die sehr geringe Umzugsbereitschaft („Lock-in-Effekt“) und die damit verbundene extrem niedrige Fluktuation. Ein Wechsel der Wohnung ist oft mit einer deutlichen Steigerung der monatlichen absoluten Mietbelastung verbunden, selbst bei dem Wunsch nach einer Verkleinerung der Wohnfläche. In der Folge kommen Wohnungen noch seltener wieder auf den Markt und das Angebot verknappt sich weiter.

### **Eigentumswohnungen: Moderate Preiserholung**

Nach leichten Rückgängen aufgrund des Zinsanstiegs und der damit einhergehenden Zurückhaltung der Käufer in den Vorjahren verzeichneten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2025 wieder einen moderaten Anstieg. Über alle Marktsegmente hinweg legten die Preise um zwei Prozent auf durchschnittlich 5.813 Euro pro Quadratmeter zu. Sowohl im oberen als auch im unteren Marktsegment wurden Preissteigerungen registriert. Während das obere Segment um 0,3 Prozent zulegte, fiel das Plus im unteren Segment mit 2,9 Prozent deutlicher aus. Nichtsdestotrotz sind die Preise noch nicht ganz wieder auf dem Vorkrisenniveau und dem bisherigen Hoch von 2022 angekommen.

### **Mehrfamilienhäuser: Angebotspreise stagnieren**

Im Gegensatz zum Markt für Eigentumswohnungen sind die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser 2025 erneut gesunken – gegenüber 2024 um 2,4 Prozent auf durchschnittlich 2.967 Euro pro Quadratmeter.

Ausschlaggebend hierfür war unter anderem, dass im Bestand vermehrt Objekte mit schwächerer Qualität öffentlich angeboten wurden und zugleich nur sehr wenige Neubauobjekte auf den Markt kamen. Es ist zu beobachten, dass zwar der private Käufermarkt zurück in die Spur gefunden hat, es auf Seiten der institutionellen Investoren jedoch noch eine gewisse Kaufzurückhaltung gibt.

### **Transaktionsmarkt**

Der vorsichtige Optimismus der institutionellen Investoren aus dem Jahr 2024 hat im vergangenen Jahr einen leichten Dämpfer erhalten. Im Jahr 2025 wurden in Berlin Portfoliotransaktionen mit einem Volumen von etwa 2 Milliarden Euro gehandelt. Sowohl bei den Bestandsportfolios als auch bei den Projektentwicklungen und Bauträgermaßnahmen war das institutionelle Transaktionsvolumen rund ein Drittel geringer als im Vorjahr. Im Gegensatz dazu präsentieren sich die privaten Käufer bei eher kleinteiligen Ankäufen – überwiegend einzelne Mietwohn- oder Zinshäuser mit einem geringen Anteil von gewerblicher Nutzung – weiterhin in bester Kauflaune.

Erneut sind nach Volumen knapp die Hälfte der Transaktionen Forward Deals (rd. 0,9 Milliarden Euro), zumeist verbunden mit einem Forward Funding. Joint-Venture-Konstellationen mit einem regionalen Bauträger

und einem internationalen Kapitalgeber sind immer häufiger zu beobachten. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen weiterhin mit Abstand die wichtigsten Abnehmer von Wohnbauprojekten dar.

Für 2026 bleibt die Frage, ob und wann sich das Interesse der institutionellen Investoren an der krisensicheren und ertragsstarken Immobilien-Assetklasse Wohnen wieder verstärkt in Transaktionen materialisieren wird.

### **Neubau: Konzentration auf Außenbezirke – landeseigene Gesellschaften als Stabilitätsanker**

2025 befanden sich nach eigenen Recherchen 214 Bauvorhaben mit rund 44.890 Wohnungen in konkreter Planung, Entwicklung oder bereits in der Bauphase – ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 43.530 erfassten Einheiten und damit ein Erreichen des Niveaus von 2022, nachdem insbesondere im Jahr 2024 ein deutlicher Einschnitt im Neubaugeschehen sichtbar wurde.

Mittlerweile entstehen nur noch 12,7 Prozent der Neubauwohnungen innerhalb des S-Bahn-Rings, das Baugeschehen verlagert sich zunehmend an den Stadtrand. „Der Anteil nimmt seit Jahren ab, da größere Neubaupotenziale in den innerstädtischen Lagen weitgehend ausgeschöpft sind“, so Schlatterer. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen ist die Zahl der Projekte mit Beteiligung der sieben landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften leicht auf 84 gestiegen (2024: 68). Im Durchschnitt umfasst jedes Projekt rund 210 Wohnungen.

„Vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften tragen hier einen wichtigen Teil zum nötigen Neubau bei, vermehrt auch durch Ankäufe von Projekten privater Entwickler oder durch Kooperationen mit eben diesen. Um den Wohnungsmarkt zu entspannen, zählt jede neue Wohnung“, begrüßt Sascha Klaus die Initiativen.

### **Berliner Umland: Nachfrage bleibt hoch**

Auch im Berliner Umland bleibt die Wohnraumnachfrage aufgrund anhaltender Bevölkerungszuwächse und Wanderungsgewinne durch den Druck aus der Hauptstadt hoch. Der Report analysiert daher zum sechsten Mal in Folge detailliert die einzelnen Umlandlandkreise. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelten sich uneinheitlich: In vielen Gemeinden gaben sie angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten erneut nach, in anderen zogen sie bereits wieder an.

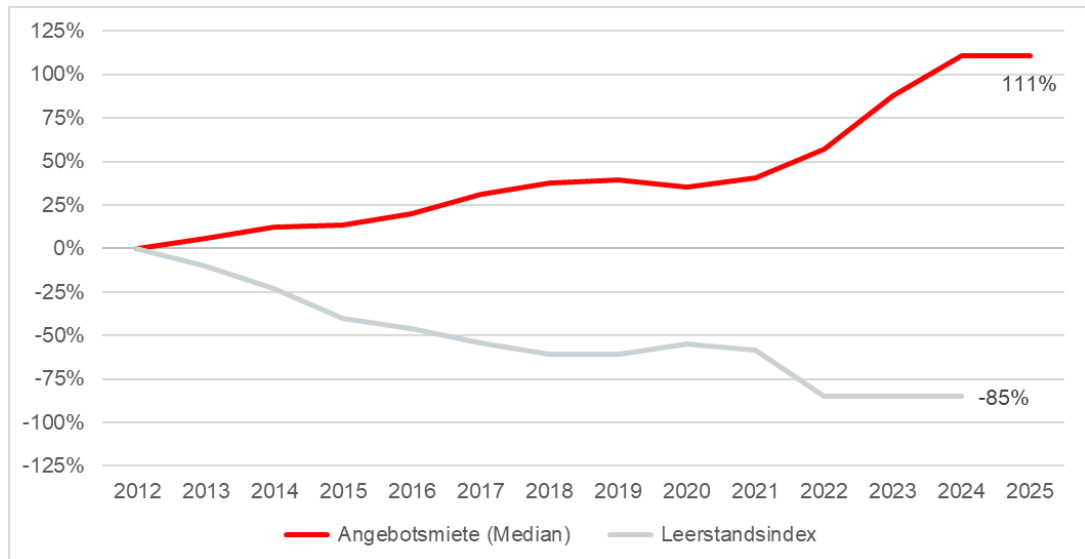
### **Regulierung, Politik und Ausblick**

Das „Schneller-Bauen-Gesetz“ in Berlin, der „Bauturbo“ der Bundesregierung und der Gebäudetyp E sind wichtige Maßnahmen, um den Bauprozess zu beschleunigen und Kosten zu senken. Mittel- bis langfristig können diese Maßnahmen das Angebot erhöhen, kurzfristig bleibt die Entlastung jedoch begrenzt.

Gleichzeitig steigen die politischen Risiken: Mit dem Unmut über die Wohnraumknappheit und steigende Mieten gewinnt die Diskussion um eine mögliche Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen im Wahljahr

an Schärfe und Relevanz. Um das Thema von seiner juristischen Seite zu beleuchten, kommt im diesjährigen Wohnmarktreport Dr. Christian Schede als Interviewpartner zu Wort.

Abb. 1: Korrelation zwischen steigenden Mieten und sinkender Leerstandsquote



Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, CBRE-empirica-Leerstandsindex

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		6	12	18	24	30	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2024 in %
Charlottenburg-W.	3.559					10,00–28,50	8,05	-5,4	31,67	-0,5	19,23	-0,2
Friedrichshain-K.	2.917					8,63–28,38	7,33	0,7	31,03	-4,6	19,47	0,4
Lichtenberg	3.514					7,00–21,41	6,51	-1,1	24,49	-9,6	13,33	-11,8
Marzahn-H.	2.168					6,42–18,42	6,21	-0,2	22,01	4,8	11,57	1,6
Mitte	4.982					10,00–29,14	8,40	8,5	32,63	-5,2	20,01	0,1
Neukölln	2.572					7,43–23,29	6,90	1,5	26,67	-4,5	13,56	-6,4
Pankow	4.275					9,12–25,66	7,78	2,9	28,85	-2,0	16,97	-0,2
Reinickendorf	2.559					7,90–21,01	7,33	6,1	23,97	-0,3	12,62	3,3
Spandau	3.266					7,43–20,04	6,99	3,6	22,65	-2,0	12,50	4,2
Steglitz-Zehlendorf	2.418					8,89–23,69	7,92	1,8	26,53	3,2	15,00	2,2
Tempelhof-S.	2.987					8,40–27,05	7,61	3,7	30,00	7,1	15,90	7,6
Treptow-Köpenick	4.818					8,25–22,00	7,02	-2,2	23,93	-0,9	15,56	7,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>40.035</b>					<b>7,89–25,19</b>	<b>7,06</b>	<b>0,4</b>	<b>28,57</b>	<b>-2,9</b>	<b>15,80</b>	<b>0,1</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

## Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		2k	5k	8k	11k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2024 in %
Charlottenburg-W.	5.413				4.353–9.821	3.855	0,5	11.670	-6,5	6.364	-0,8
Friedrichshain-K.	3.790				4.437–9.805	3.955	2,0	10.843	-1,1	6.500	-0,7
Lichtenberg	1.199				3.475–8.238	2.988	9,3	9.134	-3,6	5.433	2,4
Marzahn-H.	345				2.782–6.402	2.316	-12,1	6.556	-4,5	4.129	-1,7
Mitte	4.061				4.051–10.360	3.519	4,1	12.105	-0,3	6.736	1,0
Neukölln	1.931				3.515–8.476	3.158	9,4	9.200	8,7	5.364	9,1
Pankow	3.941				3.882–8.651	3.435	3,2	9.517	1,1	6.399	2,9
Reinickendorf	1.784				3.100–6.598	2.915	12,6	7.226	-5,0	4.333	0,6
Spandau	1.271				2.718–5.774	2.435	-4,7	6.977	-5,7	3.790	-4,9
Steglitz-Zehlendorf	3.296				3.780–9.519	3.364	3,6	11.800	12,4	5.442	3,4
Tempelhof-S.	3.329				3.515–9.005	3.200	0,6	10.483	2,3	5.500	1,3
Treptow-Köpenick	2.072				3.191–7.500	2.805	-4,6	8.340	4,2	4.786	-1,2
<b>Berlin gesamt</b>	<b>32.432</b>				<b>3.601–9.072</b>	<b>3.173</b>	<b>2,9</b>	<b>10.500</b>	<b>0,3</b>	<b>5.813</b>	<b>2,0</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

## Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment
		1k	3k	5k	7k	9k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änderung zu 2024 in %	
Charlottenburg-W.	128					2.219–9.130	4.097	4,9	Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
Friedrichshain-K.	120					2.022–5.856	3.075	0,1	
Lichtenberg	56					2.136–4.444	3.139	-0,2	
Marzahn-H.	43					1.859–5.012	2.680	-7,7	
Mitte	154					1.962–6.281	2.923	-6,8	
Neukölln	146					1.218–3.750	2.486	-7,6	
Pankow	142					2.025–5.238	3.034	0,0	
Reinickendorf	137					1.889–4.528	2.696	-5,3	
Spandau	105					1.767–5.071	2.569	7,0	
Steglitz-Zehlendorf	162					2.132–7.318	3.581	-2,7	
Tempelhof-S.	121					1.869–4.083	2.841	-5,7	
Treptow-Köpenick	136					2.017–5.603	3.132	-0,9	
<b>Berlin gesamt</b>	<b>1.450</b>					<b>1.892–5.809</b>	<b>2.967</b>	<b>-2,4</b>	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Der vollständige Report steht nach Veröffentlichung zum Download bereit:

<https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/weitere-publikationen>  
[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

**Pressekontakt Berlin Hyp**

Nicole Hanke

Leitung Kommunikation, Marketing und Vorstandsstab CRE

T +49 172 393 03 22

[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

**Pressekontakt CBRE**

Michael Schlatterer

Managing Director

CBRE GmbH | Advisory Service

Valuation Advisory Services | Residential

+49 30 72 61 54 156

[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

**Zur Berlin Hyp:**

Die Berlin Hyp ist eine führende Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und das CRE-Kompetenzzentrum der LBBW. Mit direkter Präsenz in Deutschland sowie den Kernmärkten Europas und Nordamerikas, umfassender Expertise und modernen Prozessen unterstützen wir Investoren und Immobilienunternehmen dabei, ihre Ziele zu realisieren. Dabei verbinden wir die Agilität eines Spezialfinanzierers mit der Stabilität und dem breiten Dienstleistungsangebot der besten mittelständischen Universalbank. Den deutschen Sparkassen stellen wir eine breite Produktpalette aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Mit dem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, der modernste und nachhaltigste Immobilienfinanzierer zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.

**Weitere Informationen zu CBRE:**

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune-500- und S&P-500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen und -investitionen (basierend auf dem Umsatz im Jahr 2025). Das Unternehmen beschäftigt mehr als 155.000 Mitarbeiter (einschließlich der Mitarbeiter von Turner & Townsend) und betreut Kunden in über 100 Ländern. CBRE betreut und berät seine Kunden in vier Geschäftssegmenten: Advisory (Vermietung, Verkauf, Kreditvergabe, Hypothekendienstleistungen, Bewertungen); Building Operations & Experience (Facility Management, Property Management, Flex Space & Experience, Data Centre Solutions); Project Management (Programmmanagement, Projektmanagement, Kostenberatung); Real Estate Investments (Investmentmanagement, Entwicklung).

Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)