



Wohnmarktreport Berlin 2026

BERLIN HYP & CBRE

Die Mietdynamik flacht ab – die Knappheit bleibt



Liebe Leserinnen und Leser,

Geopolitische Turbulenzen und wirtschaftliche Unsicherheiten hinterlassen weltweit, in Europa und auch in Berlin Spuren. Dennoch gelingt es der Hauptstadt besser als dem Bundesdurchschnitt, diesen Herausforderungen zu trotzen.

Die Wirtschaftsleistung an der Spree entwickelte sich zuletzt deutlich besser als im übrigen Bundesgebiet, wo im gleichen Zeitraum eher Stagnation herrschte. Gleichzeitig kämpft Berlin mit steigender Arbeitslosigkeit und der Druck auf dem Wohnungsmarkt bleibt weiterhin hoch.

Die enorme Dynamik der vergangenen zehn Jahre hat sich spürbar abgeschwächt, die Lage bleibt dennoch angespannt. Die Angebotsmieten steigen nur noch moderat und die enorme Spreizung der Preisspannen nimmt leicht ab. Zwischen den Bezirken und Marktsegmenten zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede. Im Miethöhen-Ranking der Top-7-Städte liegt Berlin nach wie vor hinter München, Frankfurt und Stuttgart im Mittelfeld.

Hoffnung auf mehr – und perspektivisch günstigeren – Wohnraum kommt von regulatorischer Seite: Das „Schneller-bauen-Gesetz“ in Berlin, der

„Bauturbo“ der Bundesregierung und der Gebäudetyp E stehen für Maßnahmen, die den Wohnungsbau beschleunigen sollen. Bis diese Impulse spürbar bei Wohnungssuchenden ankommen, wird es jedoch noch dauern.

Gleichzeitig ziehen neue Wolken auf: Im Laufe des Jahres könnte in Berlin die Debatte über eine Vergesellschaftung von Wohnraum erneut Fahrt aufnehmen. Der Unmut über die Knappheit des Angebots und steigende Mieten ist nachvollziehbar. Ein solcher Schritt würde jedoch genau das Gegenteil des Beabsichtigten bewirken, dringend benötigte Investitionen in Wohnraum verzögern oder verhindern und signifikante Folgeschäden für Mieter, Käufer, Kapitalmärkte, Kommunen und letztlich die Allgemeinheit nach sich ziehen.

Welche direkten und indirekten Auswirkungen eine mögliche Vergesellschaftung im aktuellen Wahljahr haben könnte, beleuchten wir gemeinsam mit Dr. Christian Schede im diesjährigen Sonderkapitel.

Wir freuen uns, Ihnen bereits zum dreizehnten Mal einen fundierten Überblick über den Berliner Wohnungsmarkt zu geben und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Sascha Klaus

Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp

Michael Schlatterer

Managing Director Residential Valuation, CBRE GmbH

Inhalt

Teil A

Markt

- | | | | |
|----|---------------------------------|----|------------------------|
| 8 | Berlinüberblick | 24 | Neubau |
| 10 | Marktüberblick | 28 | Einführung Kosten |
| 18 | Interview
Vergesellschaftung | 30 | Angebotsmieten (Karte) |
| | | 32 | Angebotspreise (Karte) |

Teil B

Bezirke

36 Charlottenburg-Wilmersdorf

Neue Quartiere, Nachverdichtungen, klimafreundliche Materialien wie Holz und Recyclingbeton – im Bezirk entstehen Projekte, die auf unterschiedliche Bedürfnisse abzielen.

40 Friedrichshain-Kreuzberg

Eine Mischung aus Altbauvierteln, in die Höhe wachsenden Neubauten und Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 70er Jahren sowie idyllischem Wohnen am Wasser prägt den Bezirk.

44 Lichtenberg

Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten, kleinere Altbauviertel und moderne Wohnquartiere am Wasser: Lichtenberg ist vielfältig und auch dank guter Verkehrsanbindung für Neubau attraktiv.

48 Marzahn-Hellersdorf

Plattenbausiedlungen finden sich hier ebenso wie dörfliche Strukturen und viel Grün. Zugleich entwickelt sich kaum ein Bezirk so rasant, überall entstehen neue Quartiere und verändern sich Straßenzüge.

52 Mitte

Der Bezirk steht für Geschichte, Wandel und urbane Vielfalt. Er ist zugleich ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Start-ups, Medienunternehmen und international geprägtem Stadtleben.

56 Neukölln

Neukölln ist ein Bezirk voller Kontraste: von dicht bebauten, multi-kulturell geprägten Altbauvierteln über Einfamilien-, Reihenhau- und Großwohnsiedlungen bis hin zu dörflichen Strukturen.



60 Pankow

Der einwohnerstärkste Berliner Bezirk spannt einen Bogen vom dicht bebauten Prenzlauer Berg bis zu fast dörflichen Siedlungen am nordöstlichen Stadtrand.

64 Reinickendorf

Im Norden finden sich dichte Wohn- und Großsiedlungen, historische Villenquartiere sowie große Wald- und Seenflächen. Vor allem die urbanen Viertel wandeln sich durch Neubau, Umwandlung und Nachverdichtung.

68 Spandau

Der Bezirk verbindet innerstädtische Dichte mit weitläufigen Flussauen an der Havel und ehemaligen Industriearealen. Große Bau- und Infrastrukturprojekte verändern Spandau spürbar.

72 Steglitz-Zehlendorf

Im Südwesten finden sich dichtes, städtisches Leben ebenso wie großbürgerliche Villenviertel und große Wald- und Seenflächen. Hier gibt es außerdem renommierte Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

76 Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk erstreckt sich von der südlichen Innenstadt bis zur Stadtgrenze. Hier finden sich urbaner Flair, grüne Freiflächen sowie industrielle Areale.

80 Treptow-Köpenick

Berlins flächenmäßig größter Bezirk verbindet urbane Wohnviertel im Norden mit naturnahen Idyllen im Süden. Er ist zugleich ein renommierter Hochschulstandort.

Teil C

Umland

- | | | | |
|----|-------------------|----|--------------------|
| 86 | Einführung Umland | 92 | Oberhavel |
| 88 | Barnim | 93 | Oder-Spree |
| 89 | Dahme-Spreewald | 94 | Potsdam |
| 90 | Havelland | 96 | Potsdam-Mittelmark |
| 91 | Märkisch-Oderland | 97 | Teltow-Fläming |

3 Editorial

98 Impressum



Teil

A

Markt

Anhaltende globale Unsicherheiten und lokale
Vergesellschaftungsdebatten: Wie schlägt sich der
Berliner Wohnimmobilienmarkt in turbulenten Zeiten?

Trotz herausfordernder Umstände zeigt sich Berlin resilient

Mitte 2025 stand Berlin bei der ökonomischen Dynamik im Bundesvergleich auf Platz 3. Die Zahl der Erwerbstätigen gibt jedoch leicht nach und das demografische Wachstum flacht ab. Wichtige Weichen werden im September 2026 gestellt.

Auf der globalen Bühne bleibt es politisch und wirtschaftlich turbulent, was sich auch auf das Geschehen in Berlin auswirkt. Die jüngsten Entwicklungen seit Ende 2025 spiegeln sich zwar noch nicht in den bislang erhobenen Daten wider, doch wie schon in den vergangenen Jahren zeigt sich die Hauptstadt bislang resilient – und in einigen Bereichen überraschend stark. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Berlins im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 preisbereinigt um 1,3 Prozent, wie das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg im Herbst konstatierte. Dies ist die dritthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer. An der Spree entwickelte sich die Wirtschaftsleistung deutlich besser als im Bundesdurchschnitt, wo im selben Zeitraum Stagnation vorherrschte. Die großen Herausforderungen des ökonomischen Umfelds zeigen sich in Berlin an der Zahl der Erwerbstätigen, die im dritten

Quartal 2025 bei 2,19 Millionen lag und gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,3 Prozent gesunken ist. Dies geschah das zweite Quartal in Folge, zuvor betrug das Minus 0,2 Prozent.

Auf langanhaltende Dynamik folgt Abflachung
Vor allem im Kontext der enormen Dynamik Berlins seit dem Mauerfall fällt auf, dass die aktuelle Entwicklung deutlich abgeflacht ist. Anlässlich des 35. Jahrestags der Deutschen Einheit im vergangenen Jahr fasste das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg einige wirtschaftliche und demografische Eckdaten von 1991 bis 2024 zusammen. So wuchs das BIP Berlins von 68,40 Milliarden Euro im Jahr 1991 auf 207,06 Milliarden Euro im Jahr 2024, also um 203 Prozent. Das BIP pro Kopf belief sich 2024 auf rund 54.600 Euro, 1991 waren es noch knapp 19.900 Euro. Dies entspricht einem Wachstum um



Berlin-Barometer

Stadtbezirk		Einwohner 2025 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km² 2024		Einwohnerentwicklung 2025 zu 2024 absolut ¹⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf		343.625		5.001	125
Friedrichshain-Kreuzberg		292.789		13.068	165
Lichtenberg		318.261		5.808	2.713
Marzahn-Hellersdorf		296.687		4.575	2.596
Mitte		397.879		9.252	875
Neukölln		331.623		6.835	2.135
Pankow		428.900		3.967	1.624
Reinickendorf		271.755		2.914	-2.343
Spandau		261.266		2.680	1.989
Steglitz-Zehlendorf		309.338		2.884	-706
Tempelhof-Schöneberg		358.835		6.359	1.876
Treptow-Köpenick		302.686		1.722	5.450
Berlin gesamt/Durchschnitt		3.913.644		4.136	

1) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen

174 Prozent. Trotz deutlicher Preissteigerungen in den vergangenen Jahren bedeutet dies auch, dass die Berliner Bevölkerung im Schnitt ein Verdienstplus verzeichnen konnte. Zwischen 2014 und 2024 stiegen in Berlin die mittleren Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ohne Sonderzahlungen von 2.928 Euro auf 4.190 Euro. Das entspricht einem Plus von 1.262 Euro bzw. 43,1 Prozent.

Auslandszuwanderung bleibt demografischer Treiber

Die Differenz aus dem Anstieg des BIP um 203 Prozent und des BIP pro Kopf von 174 Prozent ergibt sich aus dem demografischen Wachstum, das in diesem Zeitraum stattgefunden hat. Mitte 2025 lebten rund 3,9 Millionen Menschen mit Hauptwohnsitz in Berlin. Das waren 0,14 Prozent mehr als Ende 2024 und gut 7 Prozent mehr als 1991 bei einer Bevölkerung von seinerzeit 3,45 Millionen. Das demografische Wachstum ging auf Einwohnerinnen und Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund zurück. Der geringe Zuwachs an Neu-Berlinerinnen und -Berlinern von 2024 auf 2025 führte in den Bezirken zu marginalen Zu- und Abnahmen. Während die Auslandszuwanderung laut Statistischem Landesamt in den vergangenen Jahren ein entscheidender Faktor für das Wachstum Berlins war, sank die Zahl ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner von 2024 auf 2025 erstmals leicht um 836 Personen, was einem Minus von 0,1 Prozent entspricht. Dies schwächte den Wachstumstrend ab.

Neben dem rückläufigen Zuzug aus dem Ausland reduzierte sich die Zahl ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich durch die 2024 in Kraft getretene Reform des Staatsangehörigkeitsgesetzes sowie die beschleunigte Abwicklung von Einbürger-

ungsverfahren. So erhielten in Berlin allein im ersten Halbjahr 2025 rund 21.000 Menschen die deutsche Staatsangehörigkeit, im Gesamtjahr 2024 waren es 25.000. Diese Entwicklung sorgte bereits 2024 dafür, dass der jahrelange Rückgang von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit stoppte. Im ersten Halbjahr 2025 ging es mit einem Plus von 0,2 sogar wieder in die andere Richtung. Während der Ausländeranteil bei 24,9 Prozent stagnierte, stieg die Zahl der deutschen Personen mit Migrationshintergrund von 16,2 Prozent Ende 2024 auf 16,9 Prozent Mitte 2025. Berlinweit stieg die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund – Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund – auf 41,7 Prozent. 2024 waren es 41,1 Prozent und im Jahr davor 39,7 Prozent.

Externe Faktoren und wichtige Weichenstellungen vor Ort

Dass die demografische und ökonomische Dynamik Berlins nach langanhaltendem Boom abgeflacht ist, lässt sich in weiten Teilen auf jene Turbulenzen zurückführen, die auch ganz Deutschland, Europa und andere Weltteile betreffen. Ein Aspekt hingegen, der unmittelbar den Wohnungsmarkt betrifft, ist hausgemacht: 2021 sprachen sich 58 Prozent der Wählerinnen und Wähler in einem Referendum für die Enteignung großer Wohnungsunternehmen aus. Die Regierungskoalition aus CDU und SPD hat als politische Antwort darauf einen Entwurf für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz vorgelegt. Das Gesetz soll aber erst zwei Jahre nach Verkündung in Kraft treten. Wie es damit weitergeht – und wie Berlin sich auch in anderen Bereichen weiterentwickelt – dafür stellt die Abgeordnetenhauswahl im September dieses Jahres entscheidende Weichen. Welche Mehrheiten für welche Koalitionen sich daraus ergeben, ist bislang schwer absehbar. ■

Arbeitslosenquote ²⁾ Ø 2025 in %	Bevölkerungsprognose 2024–2040, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2024	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2024
9,5	-2,5	1.448	297
10,4	2,1	181	712
10,1	8,0	1.169	940
9,2	7,0	727	839
12,3	2,0	524	847
15,1	-1,2	88	589
8,8	6,6	402	1.131
10,3	1,8	279	547
10,6	6,1	1.519	2.405
7,0	-2,9	272	255
10,3	-1,9	298	1.334
8,7	9,6	977	3.741
10,2	2,8	7.884	13.637

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Bearbeitung: CBRE

Fakten

Anhaltendes Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne in der Hauptstadt —
Wirtschaftsleistung Berlins zeigt sich weiterhin robust

Abgeflachte Dynamik und heterogene Entwicklungen in mehreren Segmenten

Die Mieten steigen nur noch minimal und ihre Preisspanne wird wieder kleiner. Berlin bleibt im Mittelfeld der A-Städte. Es gibt ein leichtes Plus bei Verkaufsangeboten für Eigentumswohnungen mit überraschenden Entwicklungen in einigen Bezirken. Ein Ende des Abwärtstrends bei Mehrfamilienhäusern ist in Sicht.

Nicht zuletzt anhaltende Zuwanderung auf der einen und schleppender Neubau auf der anderen Seite haben über die Jahre für einen zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt gesorgt. Von 2020 bis 2025 sind die Angebotsmieten um 55,7 Prozent gestiegen. Im Vergleich mit den A-Städten, den sieben einwohnerstärksten in Deutschland, ragt diese Dynamik heraus. Der Anstieg im – in diesem Zeitraum – zweit- und drittplatzierten Hamburg (28,6 Prozent) und Köln (27 Prozent) erscheint dagegen fast moderat. Parallel zur deutlich nachlassenden Zuwan-

derung flacht in Berlin auch die Entwicklung der Angebotsmieten in Neubau und Bestand stark ab, die von 2024 auf 2025 zusammen ein Plus von lediglich 0,1 Prozent verzeichneten. Die beiden Segmente entwickelten sich allerdings deutlich unterschiedlich: Die Mieten im Bestand stiegen um 1,7 Prozent, im freifinanzierten Neubau gaben sie um 3 Prozent nach. Während die Bundeshauptstadt sich vor wenigen Jahren noch mit Abstand am dynamischsten zeigte, lag sie 2025 im Vergleich der A-Städte auf dem letzten Platz. Am stärksten stiegen die Angebotsmieten

Fakten

Das Angebot an online verfügbaren Mietwohnungen steigt wieder – Mietpreissteigerungen in den meisten Bezirken

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Miet- angebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m²/Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
							Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2024 in %
		6	12	18	24	30						
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
Berlin gesamt	40.035					7,89–25,19	7,06	0,4	28,57	–2,9	15,80	0,1

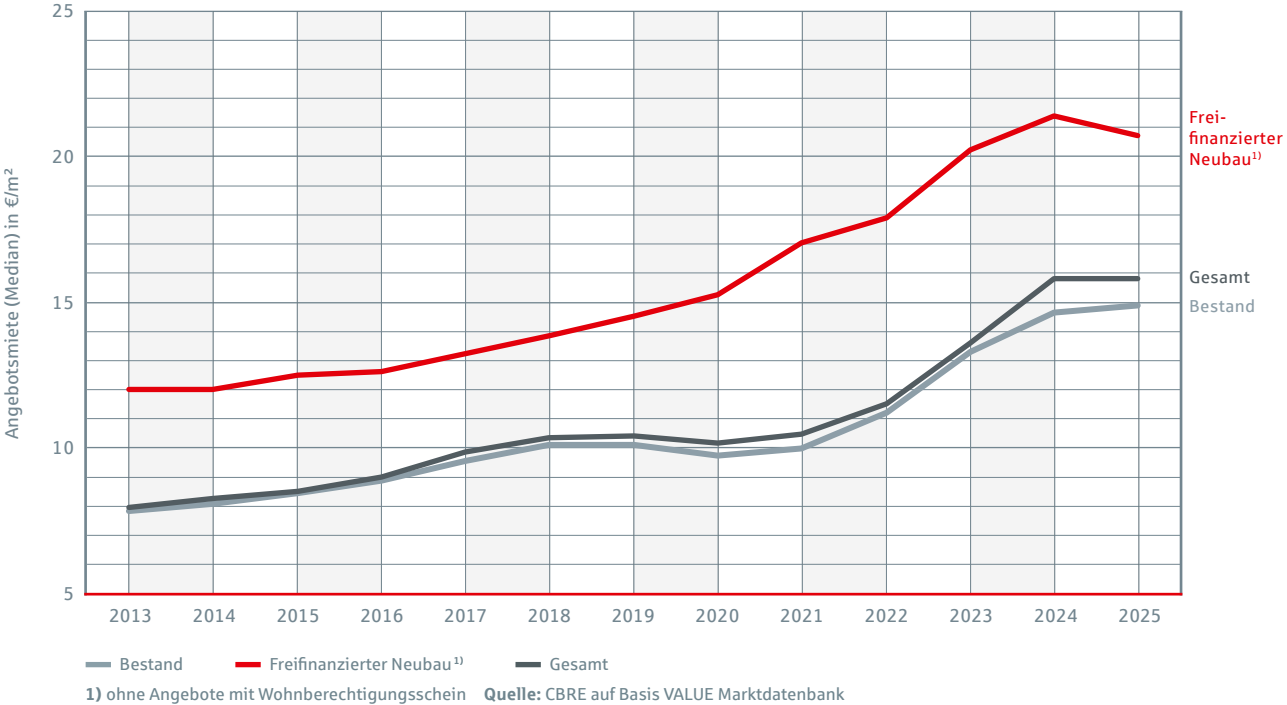
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreise Neuvermietungsangebote Bestand und freifinanzierter Neubau 2025

Stadtbezirk	Bestand			Freifinanzierter Neubau ¹⁾		
	Anzahl Mietangebote	Alle Marktsegmente		Anzahl Mietangebote	Alle Marktsegmente	
		Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2024 in %		Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2024 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.287	18,82	2,0	254	25,99	4,0
Friedrichshain-Kreuzberg	2.569	18,92	3,0	299	26,24	6,9
Lichtenberg	2.880	11,28	–13,3	550	18,01	–8,5
Marzahn-Hellersdorf	1.726	9,72	–2,8	353	16,00	4,5
Mitte	4.360	19,30	2,7	614	24,09	–7,3
Neukölln	2.315	13,29	–5,7	196	15,82	–15,6
Pankow	3.682	16,25	2,7	557	21,82	–1,4
Reinickendorf	2.366	12,16	5,9	190	21,00	5,0
Spandau	2.650	11,47	6,6	521	18,29	1,4
Steglitz-Zehlendorf	2.221	14,66	4,3	178	22,06	0,3
Tempelhof-Schöneberg	2.533	14,29	6,5	442	25,06	10,6
Treptow-Köpenick	3.470	14,00	5,0	1.179	18,57	0,4
Berlin gesamt	34.059	14,90	1,7	5.333	20,73	–3,0

1) ohne Angebote mit Wohnberechtigungsschein Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank
Bei einer geringen Anzahl an Angeboten ist die Aussagekraft der dargestellten Werte eingeschränkt.

Zeitreihe Mietentwicklung: Mietpreise Neuvermietungsangebote 2013 bis 2025



1) ohne Angebote mit Wohnberechtigungsschein Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

von 2024 auf 2025 mit 7,1 Prozent in Düsseldorf. Die zweitgeringste Dynamik weist München mit einem Plus von 4,2 Prozent auf, wo die Angebotsmieten aber ohnehin schon seit Langem mit Abstand am höchsten sind. Auch in Stuttgart, wo die durchschnittlichen An-

bau ablesen lässt. Von einem ausgeglichenen Markt sprechen Fachleute, wenn diese sich zwischen 2 und 3 Prozent bewegt. Die höchsten Leerstände weisen Düsseldorf mit 1,1 Prozent und Köln mit 0,8 Prozent auf. In Berlin zeigt sich mit 0,3 Prozent das gleiche



0,3
Leerstandsquote im
Geschosswohnungs-
bau in %



27
PLZ-Gebiete mit
Angebotsmieten
über 20 €/m²



2,4
Höhere Angebots-
mieten in Berlin als
in Hamburg in %

„Nach den starken Steigerungen in den vergangenen fünf Jahren flachte die Dynamik der Angebotsmieten in Berlin 2025 deutlich ab – plus 0,1 % gegenüber dem Vorjahr.“

gebotsmieten 2025 vergleichbar hoch waren wie in Berlin, sieht das Bild mit einem Plus von 4,3 Prozent ähnlich aus wie an der Isar.

Nach starker Dynamik im Mittelfeld der Top 7
Bei der Höhe der Angebotsmieten im Jahr 2025 hat sich Berlin mit 15,80 Euro pro Quadratmeter und Monat im Mittelfeld positioniert, nachdem es 2019 noch mit 10,44 Euro auf Platz 7 lag. An der Spitze steht 2025 wie schon seit Langem München mit 22,60 Euro, gefolgt von Frankfurt (17,20 Euro) und Stuttgart (15,87 Euro). Im Durchschnitt günstiger als Berlin zeigen sich Hamburg (15,43 Euro), Köln (15 Euro) und Düsseldorf (14 Euro). Angespannt sind die Wohnungsmärkte in allen Städten der Top 7, was sich an der Leerstandsquote im Geschosswohnungs-

Bild wie in Hamburg und Stuttgart. Gleichauf liegen München und Frankfurt mit jeweils 0,1 Prozent, was sich in den dort hohen Angebotsmieten widerspiegelt.

Im obersten Mietsegment kippt der Boom
Bei den teuersten 10 Prozent der Angebotsmieten in Berlin sieht man für den Zeitraum von 2020 bis 2025 mit 44,7 Prozent eine hohe, aber im Vergleich zum Median geringere Dynamik. In diesem gehobenen Segment zeigt sich Hamburg mit plus 45,9 Prozent noch ein wenig zugkräftiger und Düsseldorf mit 40,6 Prozent nur geringfügig weniger agil. Es folgen Köln (36,3 Prozent), München (30,8 Prozent) sowie deutlich moderater Frankfurt mit einem Plus von 23,8 Prozent und Stuttgart mit plus 18,1 Prozent. Von 2024 auf 2025 haben lediglich in Berlin die Preise im

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		2k	5k	8k	11k	Median in €/m²	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m²	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
Berlin gesamt	32.432					3.601–9.072	3.173	2,9	10.500	0,3	5.813	2,0

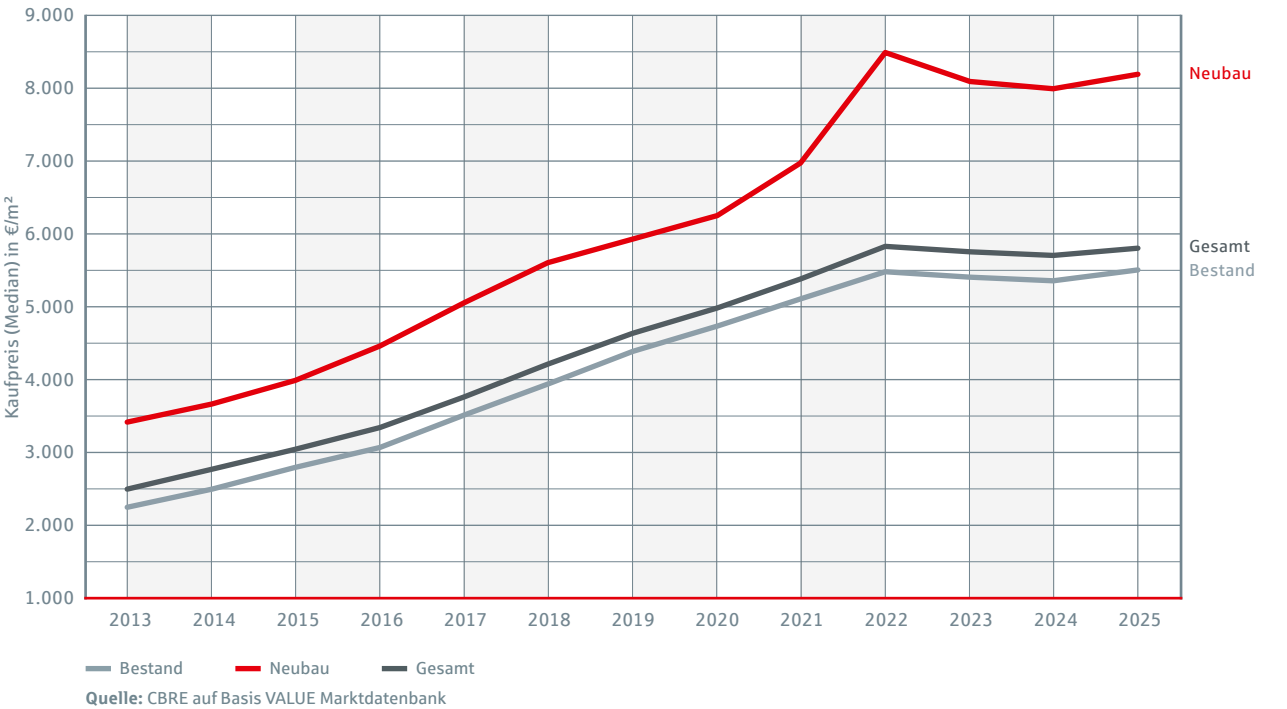
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote Bestand und Neubau 2025

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Bestand		Neubau		
		Median in €/m²	Änd. zu 2024 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2024 in %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.032	6.234	0,6	381	9.985	–2,4
Friedrichshain-Kreuzberg	3.253	6.190	0,2	537	9.187	3,2
Lichtenberg	737	4.563	6,2	462	7.147	–0,5
Marzahn-Hellersdorf	286	3.886	0,6	59	5.825	7,1
Mitte	3.734	6.494	2,1	327	9.675	10,3
Neukölln	1.719	5.000	4,8	212	8.542	7,2
Pankow	3.212	5.980	2,7	729	7.478	0,6
Reinickendorf	1.577	4.193	1,0	207	6.814	–3,8
Spandau	1.167	3.720	–1,4	104	6.506	5,8
Steglitz-Zehlendorf	2.864	5.194	2,3	432	9.004	10,8
Tempelhof-Schöneberg	2.912	5.216	1,6	417	9.292	3,6
Treptow-Köpenick	1.694	4.390	–0,9	378	7.069	5,5
Berlin gesamt	28.187	5.496	2,6	4.245	8.198	2,5

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank Bei einer geringen Anzahl an Angeboten ist die Aussagekraft der dargestellten Werte eingeschränkt.

Zeitreihe Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2013 bis 2025



obersten Marktsegment nachgegeben (minus 2,9 Prozent). In Hamburg und Düsseldorf hingegen hält die starke Dynamik mit einem Plus von 8 bzw. 7,9 Prozent an. Dies gilt auch für München mit einem Plus von 6,7 Prozent. Es folgen Stuttgart (plus 5,8 Prozent), Köln (plus 4 Prozent) und Frankfurt (plus 3,8 Prozent). Bei den mittleren Angebotsmieten im obersten Segment stand Berlin 2025 mit 28,57 Euro pro Quadratmeter monatlich trotz leicht nachlassender Preise noch auf Platz 2 im Vergleich der A-Städte. Mit 34,20 Euro stand auch hier München nach wie vor klar oben. Knapp hinter Berlin folgen Frankfurt (27,24 Euro) und Hamburg (27 Euro), danach Köln (24 Euro), Stuttgart (23,62 Euro) und Düsseldorf (22,73 Euro).

Im Unterschied zur Entwicklung der Mieten im oberen Marktsegment haben sich die Kaufpreise in diesem Segment von 2020 bis 2025 mit einem Plus von 17,8 Prozent in Berlin moderater entwickelt. Diese Tendenz lässt sich in allen A-Städten beobachten. Die Bundeshauptstadt liegt hinter Hamburg und Köln, die je eine Steigerung von 23,9 bzw. 21,8 Prozent aufweisen. Es folgen Düsseldorf (12,8 Prozent), München (6,8 Prozent), Stuttgart (1,9 Prozent) und Frankfurt (0,1 Prozent). Ähnlich wie bei den Mieten zeigt sich im teuersten Segment beim Eigentum, dass die Dynamik nach einigen starken Jahren von 2024 auf 2025 zum Erliegen gekommen ist. Berlin lag – anders als bei den Mieten im selben Segment – mit 0,3 Prozent noch leicht im Plus. Fast gleichauf war München mit 0,4 Prozent. Stärker legten Köln (plus 1,6 Prozent), Hamburg (plus 1,4 Prozent) und Stuttgart (plus 1,2 Prozent) zu. In Düsseldorf und Frankfurt gaben die Preise um 1,9 bzw. 3,2 Prozent nach. So haben sich 2025 die Kaufpreise im teuersten Segment in der Bundeshauptstadt auf durchschnittlich 10.500 Euro

pro Quadratmeter eingependelt. Deutlich teurer ist es wie gewohnt in München mit 15.922 Euro und auch in Hamburg mit 13.167 Euro. Frankfurt (10.914 Euro) liegt ein wenig über dem Berliner Schnitt, Düsseldorf (9.850 Euro) leicht darunter. Mit etwas größerem Abstand folgen Stuttgart (9.022 Euro) und Köln (8.538 Euro).

Spanne der Mietpreise wird weiterhin kleiner
Fokussiert man sich von der Gesamtentwicklung auf die einzelnen Bezirke Berlins, lassen sich einige interessante Ausreißer entdecken. Die von 2024 auf 2025 mit einem Plus von 0,1 Prozent stadtweit fast stagnierende Entwicklung der Angebotsmieten stellt sich im Detail sehr unterschiedlich dar. Zeigte Lichtenberg von 2023 auf 2024 mit einem Plus von 20 Prozent noch die stärkste Dynamik, folgte dort im Jahr darauf mit minus 11,8 Prozent der größte Knick. Auch in Neukölln gaben die aufgerufenen Preise mit einem Minus von 6,4 Prozent deutlich nach. Um 0,2 Prozent sank die Höhe der durchschnittlichen Angebotsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Nach wie vor starke Anstiege verzeichnen Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick mit je 7,6 Prozent. Es folgen Spandau (plus 4,2 Prozent) und Reinickendorf (plus 3,3 Prozent). In Steglitz-Zehlendorf entsprach die Steigerung der Angebotsmieten um 2,2 Prozent exakt der Inflationsrate im Jahr 2025. Darunter lagen Marzahn-Hellersdorf (plus 1,6 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg (plus 0,4 Prozent) und Mitte (plus 0,1 Prozent).

In den teuren Innenstadtbezirken stabilisiert sich die Angebotsmiete damit vorerst, in Mitte bei 20,01 Euro pro Quadratmeter und Monat, in Friedrichshain-Kreuzberg bei 19,47 Euro und in

Fakten

Erneut leichte Rückgänge im oberen Marktsegment — Angebotspreise für Eigentumswohnungen wieder mit positiver Tendenz — Heterogene Entwicklung innerhalb der Bezirke — Auch im oberen Marktsegment wieder Preissteigerungen in vielen Bezirken

Charlottenburg-Wilmersdorf bei 19,23 Euro. Im Bezirk Pankow, wozu der zentral gelegene Ortsteil Prenzlauer Berg gehört, wurden im vergangenen Jahr durchschnittlich 16,97 Euro aufgerufen. Bei teils anhaltend starker Dynamik (in Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick) lagen in den südlichen Bezirken (inklusive Steglitz-Zehlendorf) die Preise zwischen 15 und 15,90 Euro. Lediglich Neukölln mit durchschnittlich 13,56 Euro blieb etwas darunter. In Reinickendorf und Spandau wurden bei anhaltendem Anstieg 12,62 bzw. 12,50 Euro aufgerufen. Marzahn-

um 4,8 Prozent. Somit hat sich die Preisspanne zwischen den Bezirken auch hier verringert.

Eigentumswohnungen: Trendwende und ein heterogenes Bild
Nachdem die Verkaufsangebote für Eigentumswohnungen berlinweit von 2023 auf 2024 um 0,9 Prozent erneut nachgegeben hatten, zeigt sich von 2024 auf 2025 mit plus 2,0 Prozent eine Trendwende. Die Entwicklung in den Bezirken ist jedoch heterogen. Mit einer Preissteigerung um 9,1 Prozent zeigt Neukölln

„Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind 2025 über alle Segmente hinweg wieder angestiegen – und befinden sich schon fast wieder auf dem Niveau von 2022.“

Hellersdorf bleibt trotz leichtem Plus mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 11,57 Euro der günstigste Bezirk. So wird, wie bereits im vergangenen Jahr, die Spanne der Preise wieder kleiner – nicht zuletzt, weil die Entwicklung im Zentrum stagniert.

Unteres Mietsegment zwischen Dynamik und Preisnachlässen
Im unteren Marktsegment zeigt sich die Kluft zwischen nach wie vor deutlicher Dynamik und starken Preisnachlässen von 2024 auf 2025 besonders deutlich. Mit einem Plus von 8,5 Prozent sticht Mitte heraus, auch Reinickendorf mit plus 6,1 Prozent fällt ins Auge. Am stärksten ließen die Preise in Charlottenburg-Wilmersdorf nach, um 5,4 Prozent. Dort sind die durchschnittlichen Mietpreise im günstigsten Segment mit 8,05 Euro pro Quadratmeter im Monat am zweithöchsten. Teurer ist es in Mitte mit 8,40 Euro. In Steglitz-Zehlendorf (plus 1,8 Prozent) werden mit 7,92 Euro die dritthöchsten Mieten in diesem Segment aufgerufen, mehr als im zentral gelegenen Friedrichshain-Kreuzberg (plus 0,7 Prozent) mit durchschnittlich 7,33 Euro. Im Osten findet man die nach wie vor günstigsten Bezirke: Marzahn-Hellersdorf bei minus 0,2 Prozent mit 6,21 Euro und in Lichtenberg bei minus 1,1 Prozent mit 6,51 Euro.
Im oberen Marktsegment haben die Preise in den teuren Innenstadtbezirken nachgegeben: in Mitte um 5,2 Prozent auf 32,63 Euro, in Charlottenburg-Wilmersdorf um 0,5 Prozent auf 31,67 Euro, in Friedrichshain-Kreuzberg um 4,6 auf 31,03 Euro. Dorthin aufgeholt hat Tempelhof-Schöneberg mit einem Plus von 7,1 Prozent auf 30 Euro. Diese Dynamik sticht heraus. Auf der anderen Seite des Spektrums steht Lichtenberg, wo die Preise von 2024 auf 2025 um 9,6 Prozent auf 24,49 Euro so deutlich nachgaben wie in keinem anderen Bezirk. Die günstigsten Angebote im oberen Segment findet man in Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 22,01 Euro, nach einer Steigerung

sich mit Abstand am dynamischsten (was sich auch im oberen Segment mit plus 8,7 Prozent und im unteren Segment mit plus 9,4 Prozent ablesen lässt). Danach folgt Steglitz-Zehlendorf mit einem Plus von 3,4 Prozent. Mit minus 4,9 Prozent gaben die Preise in Spandau am stärksten nach. Die anderen Bezirke bewegen sich zwischen plus 2,9 Prozent (Pankow) und minus 1,2 Prozent (Treptow-Köpenick). Die höchsten Preise werden in den Innenstadtbezirken aufgerufen: in Mitte (6.736 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg (6.500 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (6.364 Euro). Etwas höher als in der City West liegen die durchschnittlichen Angebote in Pankow (6.399 Euro) mit dem bereits erwähnten Ortsteil Prenzlauer Berg. Die günstigsten Angebote findet man in Spandau (3.790 Euro) und in Marzahn-Hellersdorf (4.129 Euro).
Ein etwas anderes Bild zeigt sich im oberen Marktsegment. In den Innenstadtbezirken haben die Preise flächendeckend nachgegeben: in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas deutlicher um 6,5 Prozent, leichter in Friedrichshain-Kreuzberg (minus 1,1 Prozent) und Mitte (minus 0,3 Prozent), sodass die Angebote dort nun durchschnittlich bei 11.670 Euro, 10.843 Euro bzw. 12.105 Euro liegen. Auffällig ist vor allem Steglitz-Zehlendorf. Der Südwesten platziert sich mit einem bemerkenswerten Plus von 12,4 Prozent und damit 11.800 Euro als zweitteuerster Bezirk. Auch in Tempelhof-Schöneberg (plus 2,3 Prozent) werden mit im Schnitt 10.483 Euro ähnlich hohe Preise aufgerufen. Die dynamischsten Bezirke im unteren Segment waren von 2024 auf 2025 Reinickendorf (plus 12,6 auf 2.915 Euro), Neukölln (plus 9,4 Prozent auf 3.158 Euro) und Lichtenberg (plus 9,3 Prozent auf 2.988 Euro). In drei Bezirken gaben die Preise nach: in Treptow-Köpenick um 4,6 Prozent auf 2.805 Euro, in Spandau um 4,7 Prozent auf 2.435 Euro und mit Abstand am stärksten in Marzahn-Hellersdorf um 12,1 Prozent, sodass dort mit 2.316 Euro die berlinweit günstigsten Angebotspreise im unteren Segment aufgerufen wurden.

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2025

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment	
		1k	3k	5k	7k	9k	Median in €/m²	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	
Berlin gesamt	1.450						1.892–5.809	2.967	–2,4	

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



3,5

Fertiggestellte WE in MFH je 1.000 Einwohner 2024



91

Preissteigerung (Median) für ETW seit 2015 in %

Nach vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin konnte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 ein Plus der Kauffälle um 13 Prozent verzeichnet werden. Bei Erstverkäufen im Neubau fiel das Wachstum etwas moderater aus: Hier wurden 3 Prozent mehr Einheiten veräußert als im Vorjahreszeitraum. Hinsichtlich der Entwicklungen des Preisniveaus beobachtete der Gutachterausschuss zwischen Januar und September 2025 eine allgemeine Stabilisierung, begleitet von leichten Anstiegen in einzelnen Teilmärkten. Die stärkste Preissteigerung verzeichneten Eigentumswohnungen mit einem Plus von 4 Prozent. Bei Erstverkäufen von Neubau-Eigentumswohnungen erhöhten sich die mittleren Kaufpreise sogar um 14 Prozent – ein Anstieg, der jedoch maßgeblich durch ein einzelnes Neubauprojekt mit Mikroapartments beeinflusst wurde. Ohne dieses läge der Preisanstieg bei 7 Prozent. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser blieb das mittlere Preisniveau stabil. Wohn- und Geschäftshäuser verzeichneten ein leichtes Plus von 1 Prozent, ebenso wie reine Mietwohnhäuser. Den stärksten Rückgang gab es – wie bereits im Vorjahr – bei neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr ab 2022) mit einem Minus von 2 Prozent, wobei dieser Wert auf einer relativ geringen Zahl an Kauffällen basiert.

Mehrfamilienhäuser: punktuell erhebliche Dynamik
Der Abwärtstrend bei Verkaufsangeboten von Mehrfamilienhäusern flacht deutlich ab. Von 2022 auf 2023 war berlinweit noch ein Minus von 11,7 Prozent

zu verzeichnen, im Jahr darauf gaben die Preise um 4,4 Prozent nach, von 2024 auf 2025 wurden minus 2,4 Prozent erfasst. Somit beläuft sich der Median über alle Bezirke hinweg auf 2.967 Euro pro Quadratmeter. Im mittleren Marktsegment erstreckt sich die Preisspanne von 1.892 Euro bis 5.809 Euro. Am stärksten gaben die Preise mit einem Minus von 7,7 Prozent in Marzahn-Hellersdorf nach, wo über alle Segmente hinweg im Schnitt 2.680 Euro aufgerufen wurden. Eine ähnliche Tendenz lässt sich mit einem Minus von 7,6 Prozent in Neukölln beobachten, wo die Preise 2025 mit 2.486 Euro berlinweit am niedrigsten angesetzt waren. Eine beachtliche Dynamik zeigt sich in Spandau mit plus 7 Prozent, wobei die durchschnittlich aufgerufenen 2.569 Euro nur noch in Neukölln unterboten werden.

Beachtlich ist Charlottenburg-Wilmersdorf: Mit der zweitstärksten Steigerung (4,9 Prozent) beliefen sich die im Schnitt aufgerufenen Preise 2025 auf 4.097 Euro. Sie lagen damit deutlich über dem zweit teuersten Bezirk Steglitz-Zehlendorf (minus 2,7 Prozent auf 3.581 Euro). Mitte (minus 6,8 Prozent) lag 2025 mit durchschnittlich 2.923 lediglich im Mittelfeld, während in Lichtenberg trotz einem Minus von 0,2 Prozent mit 3.139 Euro die dritthöchsten Preise Berlins aufgerufenen wurden. 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

Fakten

Erneuter Rückgang der Angebotspreise für MFH im Vergleich zum Vorjahr
—
Entwicklungen von –7,7 bis +7,0 Prozent in den Bezirken
—
Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt auf Forward Deals

Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.

Institutionelle Investoren abwartend – private Käufer verstärkt aktiv
Der vorsichtige Optimismus der institutionellen Investoren im Jahr 2024 hat im letzten Jahr einen leichten Dämpfer erhalten. Nach Recherchen von CBRE wurden in Berlin im Jahr 2025 Portfoliotransaktionen (jeweils ab 50 Wohneinheiten) 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 Kaufaune. Nach Angaben des Berliner Gutachterausschusses stieg in den ersten drei Quartalen 2025 das Kaufpreisvolumen auf 2,9 Millionen Euro, im Vergleich zum Vorjahr mit rund 2,3 Millionen Euro, und die Anzahl der Transaktionen von 436 auf 590. Die positiven 4,2 Milliarden Euro des Gesamtjahres 2024 könnten demnach 2025 noch übertroffen werden. Die lokale Expertise verbunden mit dem Auge für günstige Gelegenheiten, ein höherer Eigenkapitaleinsatz und geringere Renditeanforderungen könnten einige der Gründe hierfür sein.

Bei den Bestandsportfolios sind rund drei Viertel der Transaktionen dem Value-add-Segment zuzuordnen, Core- und Core-plus-Produkte werden weiter-

hin wenig gehandelt. Ein kleiner Trend ist der Ankauf von Mehrfamilienhäusern in guter Lage, jedoch mit schlechter Energieeffizienz bzw. einem schlechten Gebäudezustand, die im Rahmen eines Manage-to-ESG Ansatzes erworben werden.

Wie im Jahr 2024 sind nach Volumen knapp die Hälfte der Transaktionen Forward Deals – rund 0,9 Milliarden Euro – zumeist verbunden mit einem Forward Funding. Joint-Venture-Konstellationen mit einem regionalem Bauträger und einen internationalen Kapitalgeber sind häufiger zu beobachten. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind weiterhin mit Abstand die wichtigsten Abnehmer von Wohnbauprojekten.

Für 2026 bleibt die Frage, wann sich das Interesse der institutionellen Investoren an der krisensicheren und ertragsstarken Immobilien-Assetklasse Wohnen wieder verstärkt durch Transaktionen materialisiert. ■



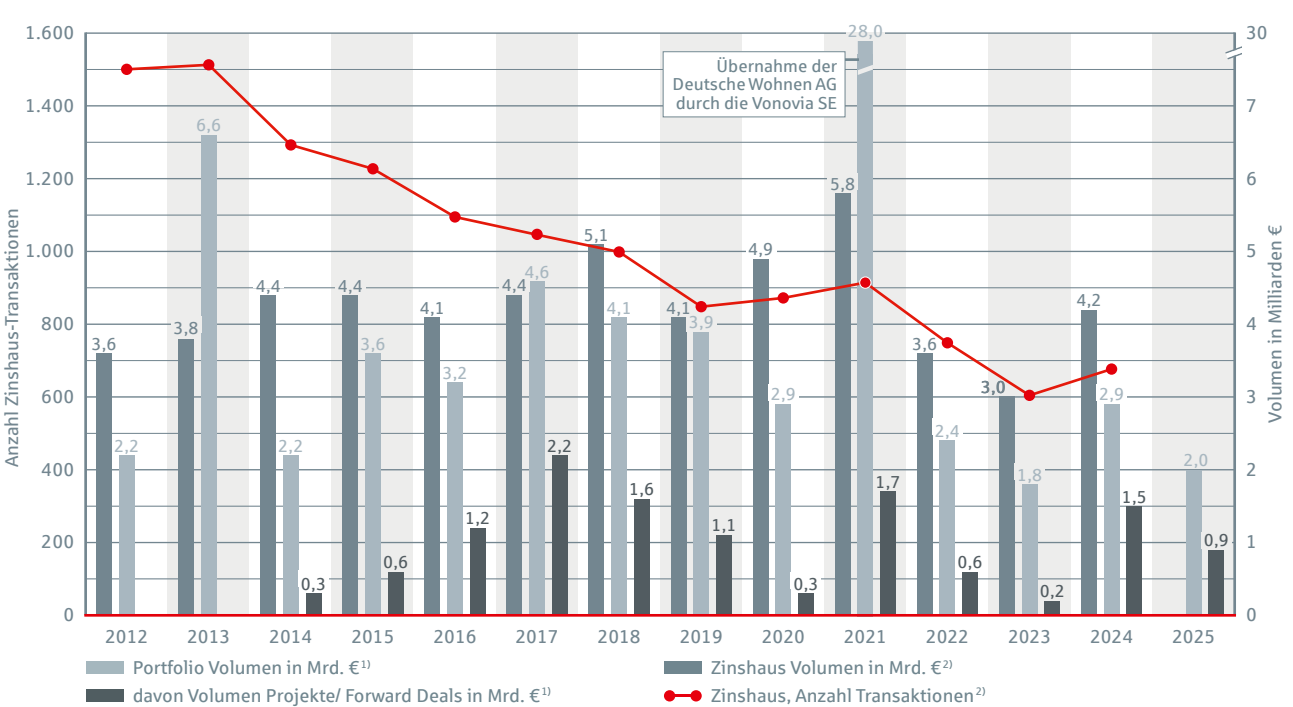
2,0
Portfolio-Transaktionsvolumen 2025 in Mrd. €

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2025

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
in-west Partners GmbH	ZBI	vertraulich	vertraulich
Hines	RS Immobilien Verwaltungs GmbH	880	vertraulich
Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG	n/a	400	n/a
LUWIN Real Estate Managers GmbH	vertraulich (Family Office)	330	vertraulich
Real I.S.	vertraulich	290	vertraulich
Kauri CAB Management GmbH	HT Group GmbH	260	vertraulich
STADT UND LAND	Inter Stadt- und Wohnungsbau RE AG	230	vertraulich
GESOBAU	Bonava Deutschland GmbH	140	45
Domicil RE AG; Baywobau	vertraulich (Family Office)	140	31
WBM	Kondor Wessels Holding GmbH	140	vertraulich
vertraulich (Family Office)	Otto Wulff Bauunternehmung GmbH	130	vertraulich
CDC/LUWIN Real Estate Managers GmbH	Catella Investment Management GmbH	110	48
GESOBAU	ALDI Nord Beteiligungsmanagement GmbH	110	n/a
Berlinovo	Bauwens	100	25
degewo	Bonava Deutschland GmbH	60	22

Transaktionen in fett: Projekte/Forward Deals Quelle: CBRE (Kaufpreise teilweise geschätzt; für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)

Transaktionsvolumen Mehrfamilienhäuser in Berlin



1) mit mehr als 50 WE, bei überregionalen Portfolien nur Berlin-Anteil 2) inklusive gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser; exkl. Paketverkäufe
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr); Bearbeitung: CBRE

Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen

Die Debatte um eine mögliche Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände prägt aktuell die wohnungspolitische Diskussion und beeinflusst auch die strategischen Entscheidungen im Berliner Immobilienmarkt. Im folgenden Interview ordnet Dr. Christian Schede, Co-Chair Global Real Estate & Founding Chairman Germany der internationalen Anwaltssozietät Greenberg Traurig, die rechtlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Konsequenzen dieses Ansatzes ein.

Lieber Herr Dr. Schede, die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, 2018 gegründet, hatte mit dem Volksentscheid am 26. September 2021 und rund 57 Prozent der abgegebenen Stimmen einen Etappenerfolg erzielt. Am 26. September 2025 wurde zudem der Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vorgelegt. Wie ernsthaft müssen wir uns damit auseinandersetzen?

Nicht nur Immobilienunternehmen und Banken müssen sich sehr ernsthaft mit dem Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative auseinandersetzen. Wir alle müssen das tun – nicht nur als Berliner Steuerzahler! Aber auch die Bundespolitik muss sich des massiven ökonomischen Flurschadens bewusst werden, den die Verabschiedung eines solchen Gesetzes für ganz Deutschland mit sich bringen würde.

Sollte ein zweiter Volksentscheid wieder positiv ausfallen, würde dadurch ein Gesetz verabschiedet, das – wie beim Gesetzesvolksentscheid zum Tempelhofer Feld im Jahr 2014 – gleich ohne Umweg durch das Parlament in Kraft tritt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Verfahrensschritte halte ich als Termin für den zweiten Volksentscheid Ende 2027 für wahrscheinlich. Allerdings: Für den Fall, dass sich bei den Wahlen zum Abgeordnetenhaus am 20. September dieses Jahres die Mehrheitsverhältnisse im Parlament ändern, wird man nicht auf einen Volksentscheid warten müssen. Unter einer von der Partei Die Linke geführten Regierung spricht nach den Erfahrungen der letzten Jahre sehr viel dafür, dass der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative bereits im Frühjahr 2027 – dann durch Parlamentsbeschluss – Gesetz werden könnte.

Ist Ihrer Ansicht nach die Bevölkerung Berlins ausreichend darüber aufgeklärt, welche Auswirkungen eine Vergesellschaftung für den Wohnungsmarkt, für die Wirtschaft und auf politischer Ebene haben würde?

Nein. Das liegt auch daran, dass der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative erst im letzten Herbst ver-

öffentlicht wurde. Die konkreten Auswirkungen werden noch analysiert. Klar ist aber schon jetzt: Die Verabschiedung des vorgelegten Gesetzentwurfs würde zu erheblichen Verwerfungen an den Kapitalmärkten führen und über das Investitionsklima in Deutschland würde eine Eiszeit hereinbrechen.

Den wenigsten ist bewusst, dass die Überführung der rund 225.000 Wohnungen auf eine von Mieterbeiräten kontrollierte Anstalt des öffentlichen Rechts nicht zum Verkehrswert erfolgen soll. Vielmehr sieht der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative eine Entschädigung zu in der Regel nur 40 bis 60 Prozent des Verkehrswertes der Wohnungsbestände vor. Und diese Entschädigung soll auch nicht sofort gezahlt, sondern in Form einer hundertjährigen Schuldverschreibung mit einer jährlichen Verzinsung von 3,5 Prozent geleistet werden. Nach vorläufiger Schätzung läge damit die effektive Entschädigung bei etwa einem Drittel des aktuellen Werts der Wohnungsbestände.

Das würde ja zu massiven wirtschaftlichen Problemen für die betroffenen Unternehmen führen. Mit welchen Auswirkungen muss man rechnen?

Dass das zu finanziellen Turbulenzen für die betroffenen Unternehmen führen würde, liegt auf der Hand. Weil sich die großen unter ihnen am Kapitalmarkt finanzieren, würde das auch auf Aktienkurse und Ratings massive Auswirkungen haben.

Aber auch die Banken, die diese Wohnungsbestände bislang mit Darlehen finanziert haben, werden getroffen. Der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative sieht vor, dass Grundpfandrechte im Grundbuch kraft Gesetzes erlöschen. Banken haben danach nur noch einen Anspruch, an der – ohnehin weit unter Verkehrswert liegenden – Entschädigung für das Vergesellschaftungsoffer beteiligt zu werden. Die Auswirkungen, die das für die Bankenlandschaft und künftige Zinskonditionen für Immobilienkredite – nicht nur in Berlin – haben wird, möchte sich keiner ausmalen.

All dies macht vor den unmittelbar betroffenen Wohnungsunternehmen und Banken nicht halt. Alle, die auf Immobiliendarlehen von Banken angewiesen sind, werden sich auf deutlich höhere Finanzierungskosten einstellen müssen. Selbst die privaten Käufer von Wohnungen oder Häusern für die eigene Nutzung. Und auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden es zu spüren bekommen: Risikozuschläge auf Darlehenszinsen stehen ins Haus. Viele sind am Kapitalmarkt finanziert: Auch die Konditionen für Refinanzierungen werden steigen. Diese Kostensteigerungen können eigentlich nur durch

tene Auffassung bestätigt, dass das Land Berlin für ein Mietendeckelgesetz keine Gesetzgebungskompetenz hatte.

Bei der nun von der Enteignungsinitiative verfolgten Verstaatlichung großer Wohnungsbestände im Wege der Vergesellschaftung ist die Lage komplizierter und vielschichtiger. Aber im Ergebnis ist nicht zu erwarten, dass ein Vergesellschaftungsgesetz, das die Handschrift der Enteignungsinitiative trägt, vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof oder dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe Bestand hat.

„Im Falle einer Vergesellschaftung werden sich alle, die auf Immobiliendarlehen von Banken angewiesen sind, auf deutlich höhere Finanzierungskosten einstellen müssen – selbst private Käufer und die landeseigenen Wohnungsunternehmen.“

Mietsteigerungen aufgefangen werden – oder durch Zuschüsse aus dem Landeshaushalt, also zusätzlichen Steuergeldern. Das Land sollte dieses Geld lieber in den Neubau von Wohnungen stecken, als damit die Kollateralschäden der Verstaatlichung von Bestandswohnungen zu bezahlen, die mit Mieten von durchschnittlich 8,50 Euro pro Quadratmeter schon jetzt einen entscheidenden Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leisten.

Mit dem Mietendeckel hatte die rot-rot-grüne Landesregierung vor über 5 Jahren juristisches Neuland beschritten – und ist vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe mit Pauken und Trompeten gescheitert. Würde einem Berliner Vergesellschaftungsgesetz das gleiche Schicksal ereilen?

Dem Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative ist zwar die Verfassungswidrigkeit auf die Stirn geschrieben. Aber das wird aller Erfahrung nach die politischen Befürworter einer Verstaatlichung von großen Wohnungsbeständen jenseits von 3.000 Wohnungen nicht davon abhalten, es dennoch zu versuchen.

So war es auch beim Mietendeckel: Hier war eigentlich von Anfang an klar, dass der Berliner Mietendeckel das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte soziale Mietrecht durch ein Landesgesetz zur Regelung der Miethöhe ersetzen sollte. Nach dem im Grundgesetz für die Zuständigkeitsverteilung zwischen Bund und Ländern geltende Prinzip der „konkurrierenden Gesetzgebung“ gab es verfassungsrechtlich aber keinen Raum für ein Landesgesetz, mit dem das im BGB bereits geregelte soziale Mietrecht ausgehebelt wird. Deshalb hat Karlsruhe unsere von Anfang an vertre-

Die Enteignungsinitiative beruft sich bei ihrer Forderung nach einer Verstaatlichung in Form der Vergesellschaftung auf Artikel 15 des Grundgesetzes? Wenn nach dem Grundgesetz eine Vergesellschaftung zulässig ist, warum sollte der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative verfassungswidrig sein?

Bei der Vergesellschaftung handelt es sich um eine Form der Verstaatlichung, die in Artikel 15 des Grundgesetzes geregelt ist. Sie basiert auf einem 1949 im Parlamentarischen Rat erzielten politischen Kompromiss, durch den die wirtschaftspolitische Neutralität der Nachkriegsverfassung gewährleistet werden sollte. So eröffnet Artikel 15 des Grundgesetzes die Möglichkeit, „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel (...) zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft“ zu überführen. Das ist zunächst einmal geltendes Recht in Deutschland.

Anders als bei der für die Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels maßgeblichen Frage der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern gibt es zur Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes keine Verfassungsgerichtsurteile, wie diese Verfassungsnorm im konkreten Fall auszulegen ist. Deshalb sind viele Auslegungsfragen unter Verfassungsrechtlern durchaus umstritten.

So hat eine von der seinerzeitigen rot-rot-grünen Koalition unter Franziska Giffey einberufene Expertenkommission in ihrem Abschlussbericht aus dem Juni 2023 mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass eine Vergesellschaftung in Berlin dem Grunde



Dr. Christian Schede ist Founding Chairman Germany der internationalen Anwaltssozietät Greenberg Traurig. Er ist auf die Beratung von Unternehmen der Immobilien- und Infrastrukturbranchen spezialisiert und gilt als ausgewiesener Experte für M&A-Transaktionen, Joint Ventures, Finanzierungen und Restrukturierungen. Darüber hinaus ist er ein anerkannter Experte für öffentlich-private Partnerschaften und Mietenregulierung. Er ist Co-Autor von Gutachten und Fachbeiträgen zur Verfassungswidrigkeit des „Berliner Mietendeckels“, war Sachverständiger bei parlamentarischen Anhörungen und hat federführend die beiden Sammel-Verfassungsbeschwerden der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften sowie der privaten Vermieter vor dem Bundesverfassungsgericht betreut. Zu den verfassungsrechtlichen Grenzen einer Vergesellschaftung nach Art. 15 GG hat er Gutachten und Publikationen verfasst sowie jüngst an der Erstellung des Gutachtens zu Rechtsfragen eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes für den Berliner Senat mitgewirkt.

nach verfassungsrechtlich zulässig sei. Dies sei sogar dann der Fall, wenn die zu leistende Entschädigung deutlich unter dem Verkehrswert der Wohnungsbestände liegt. Eine Reihe namhafter Verfassungsrechtler hat dem in einem sehr fundierten Minderheitsvotum widersprochen. Und dieses Votum spiegelt die herrschende Meinung in der verfassungsrechtlichen Literatur wider.

gesamte Grundrechtskatalog des Grundgesetzes, einschließlich der Eingriffsermächtigung zur Vergesellschaftung nach Artikel 15, in die Berliner Verfassung übernommen werden sollte, wurden unter Verweis auf die eigenständige Bedeutung der Landesgrundrechte abgelehnt. So wurde im wiedervereinigten Berlin im Jahr 1995 per Volksentscheid die Berliner Verfassung ohne eine Ermächtigung des

„Dem Berliner Landesgesetzgeber steht schon nach der eigenen Landesverfassung keine Gesetzgebungskompetenz für eine Verstaatlichung in Gestalt einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes zu.“

Nach meiner Beurteilung sprechen die weitaus besseren Argumente dafür, dass der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative weder mit der Verfassung von Berlin noch mit dem Grundgesetz vereinbar ist.

Was führt Sie zu dieser Beurteilung? Warum wäre das Vergesellschaftungsgesetz der Enteignungsinitiative nicht mit der Landesverfassung vereinbar?

Zunächst spricht nach Wortlaut, Zweck und Entstehungsgeschichte von Artikel 23 der Verfassung von Berlin alles dafür, dass die Berliner Landesverfassung eine Vergesellschaftung schon dem Grunde nach gar nicht zulässt. Dem Berliner Landesgesetzgeber steht damit schon nach der eigenen Landesverfassung keine Gesetzgebungskompetenz für eine Verstaatlichung in Gestalt einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes zu.

Denn anders als die Verfassungen von 14 der insgesamt 16 Bundesländer enthält die Verfassung von Berlin keine dem Artikel 15 des Grundgesetzes entsprechende Ermächtigung zur Überführung von Grund und Boden, Naturschätzen oder Produktionsmitteln in Gemeineigentum. Bei der Verabschiedung der Verfassung von Berlin im Jahre 1950 haben die beteiligten Parteien bewusst auf die Aufnahme einer Ermächtigung zur Vergesellschaftungen kraft Gesetzes verzichtet. SPD und LDP hatten sich damals auf diesen Kompromiss geeinigt. Ein Änderungsantrag, wonach die Vergesellschaftung doch noch in den Verfassungstext aufgenommen werden sollte, wurde zurückgezogen.

Auch bei der Verfassungsrevision nach der Wende wurde in Berlin bewusst auf die Aufnahme einer Vergesellschaftungsermächtigung verzichtet. Die seit 1950 in Artikel 23 der Verfassung von Berlin verankerten Bestimmungen zum Eigentumsschutz blieben unverändert. Mehrere Anträge, wonach der

Landesgesetzgebers zur Verstaatlichung im Wege der Vergesellschaftung verabschiedet. Das ist auch nur allzu verständlich, denn sowohl die Mitglieder der damaligen Enquete-Kommission im Abgeordnetenhaus als auch die per Volksentscheid über ihre neue Verfassung abstimmenenden Berliner Bürger hatten den wirtschaftlichen Niedergang der Staatswirtschaft in der DDR noch frisch in Erinnerung.

Aber würde hier nicht auch gelten: „Bundesrecht bricht Landesrecht“ und das Grundgesetz der Berliner Verfassung vorgehen?

In diesem Fall nicht: Es ist allgemein anerkannt, dass Landesverfassungen im Vergleich zum Grundgesetz ein „Mehr“ an Grundrechtsschutz vorschreiben dürfen – nur ein „Weniger“ wäre nicht erlaubt. Vor diesem Gesamthintergrund spricht alles dafür, dass die Landesverfassung von Berlin den Berliner Gesetzgeber daran hindert, auf der Grundlage von Artikel 15 des Grundgesetzes in Berlin ein Vergesellschaftungsgesetz zu verabschieden.

Aus welchen sonstigen Gründen ist der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative mit dem Landes- bzw. Bundesverfassungsrecht nicht vereinbar?

Es gibt eine Reihe von weiteren Gründen, weshalb der Gesetzentwurf der Initiative verfassungswidrig ist. An erster Stelle steht: Die bei 3.000 Wohnungen gezogene Vergesellschaftungsgrenze verstößt gegen das Willkürverbot und ist daher mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes nicht vereinbar. Der Entwurf der Enteignungsinitiative sieht vor, dass Wohnungsbestände von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen vergesellschaftet werden. Neu ist, dass nach dem Entwurf vom letzten Herbst die betroffenen Unternehmen 3.000 Wohnungen behalten dürfen – es werden also

nur alle Wohnungen oberhalb der 3.000er-Schwelle auf die Anstalt des öffentlichen Rechts überführt.

Diese 3.000er-Schwelle ist willkürlich. Zwar wird von der Enteignungsinitiative ins Feld geführt, dass Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen – im Unterschied zu Unternehmen mit kleineren Beständen – eine marktbeherrschende Stellung in Berlin hätten. Damit wird gerechtfertigt, dass die über der

initiative gefordert die Entschädigung nicht in Gestalt liquider Mittel, sondern in Gestalt einer hundertjährigen Schuldverschreibung geleistet wird. Angesichts des vor knapp zwei Jahren vom Landesrechnungshof veröffentlichten Berichts, wonach sich das Land Berlin niemals eine volle Entschädigung zum Verkehrswert leisten können, gewinnt man Verständnis für die von der Enteignungsinitiative gewählte

„Gemessen an insgesamt 1,7 Mio. Mietwohnungen in Berlin fehlt es den zu vergesellschaftenden Unternehmen mit ihren insgesamt 225.000 Wohnungen an einer marktbeherrschenden Stellung.“

3.000er-Schwelle liegenden Wohnungsbestände vergesellschaftet werden. Doch das Argument kann einfach nicht überzeugen: Rund 225.000 Wohnungen sind in Berlin von der geplanten Vergesellschaftung betroffen. Gemessen an insgesamt 1,7 Millionen Mietwohnungen in Berlin fehlt es hier offensichtlich an einer marktbeherrschenden Stellung. Deshalb hatte auch das Bundeskartellamt im Jahr 2021 die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia genehmigt, weil selbst angesichts der 100.000 Berliner Wohnungen der Deutsche Wohnen keine marktbeherrschende Konzentration in Berlin festgestellt werden konnte. Das gilt natürlich erst recht für die übrigen der betroffenen Wohnungsunternehmen, die alle wesentlich kleinere Bestände haben – von Marktbeherrschung kann hier nicht im Ansatz die Rede sein.

Und welche Grundgesetzverstöße sehen Sie sonst noch?

Bei der Entschädigung: Der Gesetzentwurf verstößt gegen das Erfordernis einer angemessenen Entschädigung. Die nach Artikel 15 des Grundgesetzes zwingend vorzusehende Entschädigung muss grundsätzlich vom Verkehrswert der von der Vergesellschaftung betroffenen Wirtschaftsgüter ausgehen – und zwar dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Überführung der Güter in das Gemeineigentum, ohne quasi im Vorgriff auf die bevorstehende Vergesellschaftung einen hypothetischen Wertabschlag vorzusehen. Die Entschädigung muss zudem in liquiden Mitteln geleistet werden, die den Betroffenen in die Lage versetzt, gleichwertige Gegenstände wieder zu beschaffen – und zwar grundsätzlich in dem Augenblick, in dem das Eigentum entzogen wird.

Eine Entschädigung, die nach dem Willen der Enteignungsinitiative einen fiktiven „Vergesellschaftungswert“ kreiert und bei nur 40 bis 60 Prozent des realen Verkehrswertes liegt, kann diese Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllen. Dies ist erst recht nicht der Fall, wenn wie von der Enteignungsini-

konstruktion. An der Verfassungswidrigkeit ändert das aber nichts.

Spielt denn bei der verfassungsrechtlichen Analyse auch der Umstand eine Rolle, dass mit der Enteignung die Wohnungsnot schon deshalb nicht bekämpft werden kann, weil dadurch keine einzige neue Wohnung entsteht? Ja, absolut! Sie sprechen die Frage der Verhältnismäßigkeit an. In der Tat verstößt das von der Enteignungsinitiative geplante Gesetz auch gegen das verfassungsrechtliche Gebot der Verhältnismäßigkeit – es wäre weder geeignet noch erforderlich, und auch im Übrigen nicht angemessen.

Die geplante Vergesellschaftung ist nicht geeignet, den Mangel an Wohnungen in Berlin zu lindern. Sie ist auch nicht geeignet, die Mieten dauerhaft zu senken. Denn durch die Verschiebung von Bestandswohnungen aus dem privaten in den öffentlichen Sektor wird keine einzige der zur Marktentspannung dringend benötigten Wohnungen geschaffen. Und, so hat es schon der Landesrechnungshof 2024 festgestellt, würde die Zahlung einer verfassungskonformen, weil angemessenen Entschädigung das beabsichtigte Einfrieren und Absenken der Mieten in den vergesellschafteten Beständen unmöglich machen, wenn der Landeshaushalt nicht durch Dauersubventionen zusätzlich belastet werden soll.

Die geplante Vergesellschaftung ist aber auch nicht erforderlich. Verfassungsrechtlich bedeutet dies, dass es mildere Mittel gibt, um die gesetzgeberischen Ziele – hier Beseitigung des Wohnungsmangels und Deckelung oder Herabsetzung der Mieten – zu erreichen. Ganz offensichtlich könnten die verfügbaren Landesmittel statt in eine Entschädigung für Verstaatlichungen besser in den Neubau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment gesteckt werden. Nach den offiziellen Schätzungen würde eine vom Verkehrswert ausgehende Entschädigung zwischen 25 und 35 Milliarden Euro liegen. Im Vergleich: 10 Milliarden Euro

würden ausreichen, um mit rund 30.000 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment zusätzlichen Wohnraum für etwa 60.000 Menschen zu schaffen. Auch durch die Ausweitung von Wohngeldprogrammen, den Ankauf von Wohnungen durch die landeseigenen Unternehmen oder die Beschleunigung von Bauplan- und Baugenehmigungsverfahren kann das Angebot an Wohnungen im mittleren Preissegment deutlich ausgebaut werden. Dass zum Beispiel für den Rückkauf von ehemals privatisierten Wohnungsbeständen dem Land das Geld fehlt, ist ver-

abgelehnt. Im Falle einer Vergesellschaftung spricht aber sehr viel dafür, dass die Verfassungsgerichte in Berlin und in Karlsruhe einem Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz stattgeben würden. Denn anders als beim Mietendeckel, wo das verfassungswidrige Deckeln und Herabsetzen der Mieten nachträglich durch Nachzahlungen finanziell wieder ausgeglichen werden konnte, würde die Durchführung einer Vergesellschaftung unumkehrbare Auswirkungen mit sich bringen. Die Überführung der Wohnungsbestände auf die Anstalt des öffentlichen Rechtes würde un-

„Die geplante Vergesellschaftung ist weder geeignet, den Mangel an Wohnungen in Berlin zu lindern, noch die Mieten dauerhaft zu senken.“

fassungsrechtlich keine zulässige Rechtfertigung für die zwangsweise Verstaatlichung unter dem Verkehrswert.

Und schließlich ist die geplante Vergesellschaftung unter Berücksichtigung aller Umstände und der Schwere des mit ihr verbundenen Grundrechtseingriffs auch nicht angemessen. Denn außerhalb von Extremsituationen sind derart beispiellose Grundrechtseingriffe rechtsstaatlich schlechterdings nicht haltbar.

Welche rechtlichen Schritte könnten betroffene Wohnungsunternehmen gegen ein Vergesellschaftungsgesetz einleiten? Hätten auch andere Akteure, wie etwa politische Parteien, die Möglichkeit Klage einzureichen?

Die betroffenen Wohnungsunternehmen könnten grundsätzlich Verfassungsbeschwerden gegen das Vergesellschaftungsgesetz einlegen – allerdings erst, wenn das Gesetz im Parlament beschlossen oder per Volksentscheid verabschiedet worden ist. Die Verfassungsbeschwerden wären vor dem Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin und dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe zu erheben. Die jeweiligen Verfahren dürften deutlich länger dauern als seinerzeit beim Mietendeckel, weil – jedenfalls vor dem Bundesverfassungsgericht – nicht nur isoliert die Frage nach der Gesetzgebungskompetenz zu klären wäre. Vielmehr müsste eine vollständige inhaltliche Prüfung des Vergesellschaftungsgesetzes erfolgen. Bis zu einer Entscheidung dürfte es sicherlich zwei bis drei Jahre dauern.

Darüber hinaus käme ausnahmsweise auch ein verfassungsgerichtlicher einstweiliger Rechtsschutz in Form einer einstweiligen Anordnung in Betracht. Ziel der einstweiligen Anordnung wäre es, das Inkrafttreten des Vergesellschaftungsgesetzes auszusetzen, bis über das Hauptsacheverfahren entschieden wurde. Ein solcher Antrag wurde seinerzeit beim Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht

weigerlich den Abbau, wenn nicht gar die Flucht des für die Bewirtschaftung der Bestände zuständigen Personals zur Folge haben. Auch die Auswirkungen einer Vergesellschaftung nach dem Modell der Enteignungsinitiative auf die wirtschaftliche Verfassung des betreffenden Unternehmens dürften schwerlich später wieder rückgängig gemacht werden können. Dies würde finanzielle Schäden aufgrund der gebotenen Rückführung von Finanzierungen an die Banken ebenso betreffen wie Einbußen am Kapitalmarkt oder sogar wirtschaftliche Schieflagen mit Insolvenzfolgen.

Schließlich kommt grundsätzlich auch die Einlegung einer abstrakten Normenkontrolle in Betracht. Gesetze können dem Bundesverfassungsgericht im Wege der abstrakten Normenkontrolle aber nur durch die Bundesregierung, die Landesregierungen oder ein Viertel der Abgeordneten des Bundestages zur Prüfung vorgelegt werden. Vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof könnte eine Normenkontrolle insbesondere von einem Viertel der Mitglieder des Abgeordnetenhauses angestrengt werden.

Sie hatten darauf hingewiesen, dass es mit den finanzierenden Banken neben den betroffenen Wohnungsunternehmen mit Beständen über 3.000 Wohnungen noch ein zweites Vergesellschaftungsoffer geben kann. Welche Rechtsschutzmöglichkeiten bestehen hier?

Für die von einer Löschung ihrer Grundpfandrechte betroffenen Banken dürfte das Gleiche gelten wie für die Wohnungsunternehmen: Sie können vor dem Verfassungsgerichtshof Berlin und dem Bundesverfassungsgericht Verfassungsbeschwerden einlegen und einen Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung stellen. Nach dem aktuellen Gesetzentwurf sind die Banken als Grundpfandrechtsgläubiger Beteiligte am Entschädigungsverfahren, auch wenn sie nur einen Anspruch auf Teilhabe an der Entschädigung gegenüber den betroffenen Wohnungsunternehmen

haben. Durch die Löschung der Grundpfandrechte aus dem Grundbuch werden sie in ihren Grundrechten verletzt und sollten daher grundsätzlich befugt sein, vor den Verfassungsgerichten Rechtsschutz suchen zu dürfen.

Wenn Verfassungsbeschwerden in Verbindung mit einstweiligem Rechtsschutz zur Aussetzung des Gesetzes führen und zu erwarten steht, dass die Verfassungsgerichte das Vergesellschaftungsgesetz als verfassungswidrig einstufen – gilt dann nicht auch hier der Grundsatz: es wird nichts so heiß gegessen, wie es gekocht wird?

Das wäre schön. Aber leider ist das nicht realistisch. Denn selbst im Falle einer Anordnung der Verfassungsgerichte, dass das Vergesellschaftungsgesetz bis zur finalen Entscheidung über die Verfassungsbeschwerden nicht zur Anwendung kommt, würde das Gesetz einen massiven Flurschaden in Deutschland verursachen. Oder glaubt allen Ernstes jemand, dass dann Investoren, egal ob aus dem In- oder Ausland, noch im großen Stil in Wohnungen und sonstige infrastrukturnahe Vorhaben investieren?

Solange die Frage vor den Verfassungsgerichten anhängig ist, ob meine heutigen Investitionen in Wohnungen oder sonstige Bereiche der öffentlichen Infrastruktur in Deutschland morgen gegen eine Entschädigung von lediglich 40 bis 60 Prozent des Verkehrswertes, die dann auch nur in Form einer 100-jährigen Schulverschreibung geleistet wird, verstaatlicht werden können, wird kein Investment-Komitee einer deutschen oder ausländischen Versicherung oder Versorgungskasse Investitionen freigeben.

Von der Vorstellung, dass der 500 Milliarden Euro schwere Infrastrukturfonds der Bundesregierung zur Ankurbelung der Wirtschaft nochmal um weitere 100 Milliarden Euro von privaten Investoren ergänzt werden kann, dürften wir uns dann getrost verabschieden können.

Aber auch schon im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens oder in den Wochen vor einem Volksentscheid wird der Flurschaden für die deutsche Wirtschaft und damit für die soziale Leistungsfähigkeit unseres Landes immens sein. Nicht nur die Lage auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch die allgemeine wirtschaftliche Lage wird sich durch das Ausbleiben privater Investitionen noch einmal massiv verschlechtern.

Welche Rolle spielt denn bei alledem das Vergesellschaftungs-Rahmengesetz, das die Koalitionsfraktionen CDU und SPD jüngst verabschiedet haben?

Das Vergesellschaftungs-Rahmengesetz verfolgt einen völlig anderen Zweck als das Vergesellschaftungsgesetz der Enteignungsinitiative. Anders als nach dem Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative vorgesehen, löst das Vergesellschaftungs-Rahmengesetz nicht unmittelbar die Verstaatlichung aus. Vielmehr legt es nur Leitlinien für einen verfassungskonformen Rahmen fest, innerhalb dessen in Berlin Vergesellschaftungen zulässig durchgeführt werden könnten – wenn denn mal eine politische Mehrheit im Berliner Abgeordnetenhaus tatsächlich den Weg der Verstaatlichung gehen will.

Dieser Rahmen soll nicht nur für Wohnen, sondern für sämtliche Bereiche der Daseinsvorsorge gelten – einschließlich etwa Energie und Wasser. Und schließlich soll das Gesetz erst in zwei Jahren in Kraft treten, nämlich nach einer Überprüfung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit durch den Verfassungsgerichtshof Berlin beziehungsweise das Bundesverfassungsgericht. Dabei wird es eine zentrale Rolle spielen, ob die Berliner Landesverfassung Vergesellschaftungen überhaupt zulässt. Wie gesagt, sprechen Wortlaut, Zweck und Entstehungsgeschichte von Art. 23 der Verfassung von Berlin dafür, dass das Abgeordnetenhaus gar nicht zur Verabschiedung eines solchen Gesetzes ermächtigt ist.

In Abgrenzung zum Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative sind die folgenden zwei Aspekte wichtig:

Erstens: Durch die Verabschiedung des Rahmen-Gesetzes wird keine Vergesellschaftung ausgelöst. Und zweitens: Inhaltlich ist das von den Koalitionsfraktionen beschlossene „Rahmenvergesellschaftungsgesetz“ eigentlich ein „Vergesellschaftungs-Verhinderungsgesetz“. Denn es konkretisiert die aus dem Grundgesetz ableitbaren hohen verfassungs- und haushaltsrechtlichen Anforderungen für Vergesellschaftungen, die der Gesetzentwurf der Enteignungsinitiative gerade nicht erfüllt. So sieht das Vergesellschaftungs-Rahmengesetz der Berliner Regierungskoalitionen unter anderem vor, dass ein Vergesellschaftungsgesetz nur zulässig ist, wenn es auf die Beseitigung eines Missverhältnisses zwischen dem Versorgungsinteresse der Allgemeinheit und der Versorgungswirklichkeit gerichtet ist. Zudem muss es strengen Verhältnismäßigkeitsanforderungen genügen, muss also nachweislich zur Beseitigung der Mangellage geeignet und mangels milderer Alternativen auch erforderlich sein. Das Gesetz stellt auch klar, dass eine Vergesellschaftung nicht zu einer dauerhaften Belastung des Landeshaushalts führen darf. Und schließlich muss eine angemessene Entschädigung ausgehend vom Verkehrswert gewährleistet werden.

Eins ist klar: Mit diesen gesetzlichen Leitlinien ist der von der Enteignungsinitiative vorgelegte Gesetzentwurf aus den bereits geschilderten Gründen nicht vereinbar. Allerdings bietet das Rahmen-Gesetz keinen absoluten Schutz gegen neue Mehrheiten im Parlament. Sollte also im September 2026 eine von der Linkspartei geführte Mehrheit die Regierungsgeschäfte übernehmen, kann das Vergesellschaftungs-Rahmengesetz durch ein direkte Rechtswirkung entfaltendes Vergesellschaftungsgesetz nach dem Modell der Enteignungsinitiative wieder abgeschafft werden. Zwar besteht die Möglichkeit, die Verfassungsgerichte anzurufen. Aber bis zur im besten Fall verfassungsgerichtlichen Feststellung der Nichtigkeit dieses Gesetzes wird ein massiver ökonomischer Flurschaden entstehen, der die soziale Leistungsfähigkeit unseres Landes massiv verschlechtert.

Lieber Herr Dr. Schede, recht herzlichen Dank für die interessanten Ausführungen zum brisanten Thema „Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen“ ■

Geringfügig weniger Projekte, jedoch mehr Wohnungen in Bau oder Planung

Die Aktivitäten verlagern sich anhaltend an den Stadtrand. Auf rund 80 Prozent ist das Mietsegment weiter angewachsen. Der Anteil reiner privater Projekte sinkt auf 60 Prozent.

Für den Wohnmarktreport wurden 214 Neubauprojekte analysiert, die sich in der konkreten Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits errichtet werden. Im Rahmen dieser Vorhaben sollen insgesamt 44.890 Wohnungen auf den Markt kommen. Trotz anhaltend großer Nachfrage ist das Neubauvolumen über mehrere Jahre immer weiter zurückgegangen. Während der Report des Jahres 2022 noch 282 Projekte mit 44.850 Einheiten umfasst, waren es 2024 nur noch 220 Projekte mit 34.940 Wohnungen. Die Zahl der Projekte lag mit 215 auch im Report 2025 noch darunter. Doch schon damit stieg die Zahl der Wohnungen wieder auf 43.530. Im Durchschnitt wachsende Volumina sorgen trotz weniger erfasster Projekte wieder für steigende Wohnungszahlen. Die Trendwende, die sich im vorangegangenen Report erstmals abzeichnete, setzt sich also fort. 35.850 der erfassten Einheiten sind als Mietobjekte vorgesehen, das entspricht 80 Prozent des Gesamtvolumens. Das Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen hat sich in den vergangenen Jahren immer stärker zugunsten der erstgenannten verschoben. 2020 betrug es noch knapp zwei Drittel zu gut einem Drittel. Im Alltag auf dem Wohnungsmarkt wird dieses Verhältnis sich weniger stark bemerkbar machen, denn einen Teil der 9.040 Objekte, die anfänglich als Eigentumswohnungen auf den Markt kommen, werden die Käufer nicht selbst nutzen, sondern vermieten. Es sind vor allem die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, die größere Projekte bis hin zu ganzen Quartieren – und vor allem mit Mietwohnungen – realisieren. Ihr Anteil an der Zahl der Projekte belief sich 2025 mit 73 auf 34 Prozent. Die 128 Projekte von privaten Bauherren kommen zusammen auf 60 Prozent. Ihr Anteil am Volumen hat in den vergangenen Jahren nachgelassen. 2023 betrug er noch 70 Prozent, 2024 belief er sich auf 66 Prozent. Der Report hat in diesem Jahr zudem elf gemischte Projekte erfasst (nicht zuletzt einige der großen), sowie zwei, die der Bund realisiert.

Baukosten bleiben hoch, Hoffnung auf beschleunigte Verfahren
Nach wie vor entspricht das Neubauvolumen nicht der großen Nachfrage in Berlin. 15.362 fertiggestell-

te Wohnungen meldeten die Berliner Bauaufsichts-behörden im Berichtsjahr 2024 und damit 3,8 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Im Januar 2026 gab das Landesamt für Statistik aber auch bekannt, dass 2025 mehr Wohnungen genehmigt worden sind als im Vorjahreszeitraum: von Januar bis November 12.143 Objekte. Das sind 31,7 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. 10.095 der Wohnungen bzw. 83,1 Prozent werden in neuen Gebäuden entstehen. Ob dies eine Trendwende einleitet, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Dass der Neubau bislang dem Bedarf hinterherhinkt, hat verschiedene Gründe, die nur in Teilen bzw. bedingt für die Region spezifisch sind. Deutschlandweit ist die Zahl der Baustarts von Wohnprojekten seit dem Hochpunkt Ende 2022 bis Ende 2025 um 77 Prozent eingebrochen. Um den Wohnraumbedarf zu decken, wären bis 2030 jährlich mehr als 400.000 neue Wohnungen erforderlich. Aktuell fehlen derzeit in den Ballungsräumen rund 1,4 Millionen Wohnungen. Unter anderem erschweren es der Fachkräftemangel und gestiegene Zinsen, dass sich die Situation bessert. Hinzu kommen langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren. Mit dem „Bau-Turbo“, einer Sonderregelung in Form des neuen Paragraphen 246e im Baugesetzbuch, der Ende Oktober 2025 in Kraft getreten ist, soll sich hierbei künftig einiges bessern.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden – sogenannte Bauleistungen am Bauwerk – bleiben trotz abflachender Teuerung vorerst noch hoch. Darauf weisen auch Zahlen aus der Hauptstadtregion hin: Nach einem starken Anstieg von 2022 auf 2023 (in Berlin um 8,8 Prozent, in Brandenburg um 9,2 Prozent), ging es von 2023 auf 2024 noch um 4,1 bzw. 4 Prozent nach oben. 2025 lagen die Preise in Berlin im Durchschnitt um 3,9 Prozent über denen des Vorjahres, in Brandenburg um 4,7 Prozent darüber. Damit schwächte sich die Teuerung zumindest in Berlin gegenüber 2024 noch etwas ab. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen in Berlin von November 2024 bis November 2025 um 2,6 Prozent und in Brandenburg um 4,3 Prozent. Die Preise für Ausbauarbeiten erhöhten sich im selben Zeitraum um 5,1 bzw. 5 Prozent, Mauerarbeiten verteuerten sich um 0,7 bzw.



Friedrichshain-Kreuzberg

18
Projekte
56
Anteil Mietwohnungen in %
174
Wohneinheiten im Schnitt

Marzahn-Hellersdorf

14
Projekte
98
Anteil Mietwohnungen in %
368
Wohneinheiten im Schnitt

Steglitz-Zehlendorf

15
Projekte
51
Anteil Mietwohnungen in %
223
Wohneinheiten im Schnitt

Treptow-Köpenick

26
Projekte
78
Anteil Mietwohnungen in %
293
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2026

4,2 Prozent, Betonarbeiten um 0,9 bzw. 2,6 Prozent. Auch bei Ausbauarbeiten meldete das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg nahezu flächendeckend über alle Leistungen Preissteigerungen. Weit überdurchschnittlich stiegen in Berlin die Preise für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden um 10,9 Prozent. In Brandenburg gab es den größten Preisanstieg mit 9,3 Prozent bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen.

Potenzial für große Projekte noch nicht überall genutzt
Der Schwerpunkt des Berliner Neubaugeschehens liegt schon seit Jahren außerhalb des S-Bahnringes. Die Quartiere darin nehmen rund ein Zehntel der Berliner Fläche ein. Viele der größeren Lücken und Brachflächen, wie sie nach dem Mauerfall dort noch zu finden waren, wurden zwischenzeitlich bebaut. Deutlich mehr Potenzial für Nachverdichtung oder gar ganz neue Quartiere bleibt hingegen noch in den Lagen zum Stadtrand hin. Die Zahl der Neubauprojekte innerhalb des S-Bahnringes belief sich 2025 auf 52. Diese umfassten mit 5.720 Wohneinheiten einen Anteil von 12,7 Prozent am stadtweiten Geschehen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 2,1 Prozentpunkte. Die Zahl der innerhalb des S-Bahnringes realisierten Projekte beläuft sich anteilig auf ein knappes Viertel (24,3 Prozent), woran sich ablesen lässt, dass sie dort im Durchschnitt deutlich kleiner sind als am Stadtrand. Die 87,3 Prozent der Wohnungen, die 2025 außerhalb des S-Bahnringes gebaut wurden, verteilen sich auf 162 Projekte. Wie bereits im Jahr zuvor entstehen die meisten dieser 39.170 Wohnungen in den Stadtrandbezirken Treptow-Köpenick (7.620 Einheiten), Lichtenberg (6.710) und Spandau (6.640). Die 13 Projekte in Spandau (6 Prozent des gesamtstädtischen Aufkommens)

haben einen Anteil von 15 Prozent am Volumen des Wohnungsneubaus in Berlin. Zum Vergleich: 26 Projekte (12 Prozent) in Treptow-Köpenick haben einen Wohnungsanteil von 17 Prozent und 28 Projekte in Lichtenberg (13 Prozent) haben einen Wohnungsanteil von 15 Prozent. Die Projekte in Spandau (knapp 511 Einheiten) sind im Schnitt also deutlich größer als in den beiden anderen Bezirken (Treptow-Köpenick rund 293, Lichtenberg gut 239 Einheiten). Ein ähnliches Bild zeigte sich bereits in den beiden vergangenen Jahren.
Das gilt ebenso für Pankow, dem in der Fläche zweitgrößten Bezirk nach Treptow-Köpenick. Dort hat der Report 28 Projekte erfasst, was der Zahl der Vorhaben in Lichtenberg entspricht. Insgesamt entstehen im Nordosten jedoch lediglich 2.590 Wohnungen, also nur 6 Prozent des gesamten Berliner Volumens. Mit im Schnitt 93 Wohnungen sind die Projekte dort entsprechend kleiner. Potenzial für große Projekte und komplett neue Stadtquartiere ist in Pankow vorhanden und soll mittelfristig auch realisiert werden. In den kleineren und dichter bebauten Innenstadtbezirken – Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg – ist sowohl die Zahl der Neubauprojekte unterdurchschnittlich (7 bzw. je 8 Prozent) als auch deren Anteil am Volumen der Wohnungen. Die wenigsten Wohnungen entstehen in Mitte (1.170 Einheiten, was 3 Prozent entspricht), gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1.650 Einheiten (4 Prozent). Deutlich darüber liegt Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.130 Wohnungen, also 7 Prozent des Berliner Gesamtvolumens.

Große Projekte in Spandau und Treptow-Köpenick
Mit einem Anteil von 89 Prozent sind private Bauherren in Pankow so präsent wie in keinem anderen



55
Projekte mit mehr als 200 Wohneinheiten



210
Durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten



84
Projekte mit Beteiligung der landeseigenen Gesellschaften

Bezirk. Es folgen Steglitz-Zehlendorf (80 Prozent) und Charlottenburg-Wilmersdorf (75 Prozent). Nur zwei der 28 Projekte in Pankow umfassen mehr als 200 Wohneinheiten. Eines davon wird von einem privaten Bauherrn getragen, am anderen (mit mehr als 500 Wohnungen) ist einer beteiligt. Auch sechs der sieben Projekte mit 100 bis 199 Wohnungen gehen aufs Konto privater Bauherren. In Charlottenburg-Wilmersdorf tragen private Bauherren zwei der vier größten Projekte (200 bis 499 Wohnungen), fast die

dratmeter) projiziert. Geringer sind die Spannen der Angebote an den Stadtrandbezirken: Spandau (36 bis 108 Quadratmeter), Reinickendorf (33 bis 146 Quadratmeter) und Marzahn-Hellersdorf (48 bis 148 Quadratmeter). Dies gilt auch für die Angebotskaufpreise. Diese sind in den Innenstadtbezirken am größten – vor allem, weil dort die höchsten Quadratmeterpreise aufgerufen werden: Charlottenburg-Wilmersdorf (7.300 bis 24.100 Euro), Mitte (9.400 bis 19.100 Euro) und Friedrichshain-Kreuzberg (8.500

„Der Wohnungsneubau in Berlin nimmt weiter Fahrt auf – nicht zuletzt dank der Vorhaben und Projektankäufe der landeseigenen Wohnungsunternehmen.“

Hälfte der dortigen Vorhaben (7 von 16) umfassen lediglich 20 bis 49 Einheiten. In Steglitz-Zehlendorf dominiert quantitativ der Bau eines neuen Quartiers mit rund 2.500 Wohnungen das Geschehen, von einem privaten Projektentwickler vorangetrieben und teilweise gefördert von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Ein Projekt mit 180 Wohnungen befindet sich in städtischer Hand, die anderen 13 in privater.

In Treptow-Köpenick, wo private und städtische Akteure je 50 Prozent des Neubaugeschehens tragen, findet man die meisten Projekte in der Kategorie mit mehr als 500 Wohnungen. Von diesen fünf Vorhaben werden drei ausschließlich von privaten Bauherren und zwei in Kooperation mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgebracht. In Spandau, wo sich die im Durchschnitt größten Neubauprojekte finden, beläuft sich der Anteil privater Bauherren auf 38 Prozent. Dies ist der geringste Wert aller Bezirke. Das größte Projekt, bei dem 3.700 Wohnungen gebaut werden, befindet sich in gemischter Trägerschaft. Dies ist ebenso bei einem Projekt in der Kategorie von 200 bis 499 Wohnungen der Fall. Zwei der vier Projekte dieser Kategorie werden von privaten Bauherren errichtet.

In Marzahn-Hellersdorf fast ausschließlich Mietwohnungsbau
Der Anteil künftiger Mietwohnungen am Neubau ist in Marzahn-Hellersdorf (98 Prozent) Reinickendorf (93 Prozent) und Neukölln (89 Prozent) am höchsten. Der Anteil privater Bauherren beträgt dort 43, 53 bzw. 50 Prozent, was darauf hindeutet, dass auch für diese Akteure Mietwohnungsbau ein relevantes Segment bleibt. Die größten Wohnungen, sofern Angaben darüber öffentlich verfügbar sind, entstehen in Charlottenburg-Wilmersdorf (bis zu 305 Quadratmeter), Tempelhof-Schöneberg (bis zu 245 Quadratmeter) und Mitte (bis zu 227 Quadratmeter). Die kleinsten Einheiten sind in Mitte (ab 20 Quadratmeter), Pankow (ab 21 Quadratmeter) und Neukölln (ab 24 Qua-

dratmeter) projiziert. Geringe Spannen sieht man etwa in Marzahn-Hellersdorf (6.000 bis 6.500 Euro), Reinickendorf (5.100 bis 8.300 Euro) und Spandau (6.800 bis 8.900 Euro).
Das Gesamtbild des Neubaus in Berlin zeigt eine Entwicklung, die Parallelen zu den Strukturen im Bestand aufweist: Höherpreisig sind zum einen zentrale Lagen wie in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Teilen von Pankow. Zu den besonders nachgefragten und damit teureren Lagen am Stadtrand zählen des Weiteren einige Quartiere in Steglitz-Zehlendorf. Ebenfalls an vielen peripheren Standorten – wo genügend Platz dafür vorhanden ist – entstehen große Wohnbauprojekte bis hin zu gänzlich neuen Quartieren. Diese werden vor allem von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften getragen – regelmäßig in Kooperation mit privaten Bauherren. Dort ist der Anteil an sozialem Wohnungsbau entsprechend groß. Das wirkt sich auch auf die Preisstruktur aus. ■

Fakten

Im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr erfasste Mietwohnungen, aber weniger Eigentumswohnungen –
Erstmals entstehen in keinem Bezirk mehr Eigentums- als Mietwohnungen –
Tempelhof-Schöneberg mit den wenigsten und Lichtenberg mit den meisten Projekten –
Anteil der projektierten Wohneinheiten innerhalb des S-Bahnringes nimmt weiter ab

Wohnungsneubau: 214 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Eigentumswohnungen	Anzahl Mietwohnungen	Angebotskaufpreise in €/m²	Wohnungsgrößen in m²
Charlottenburg-W.	16	1.650	500	1.150	7.300–24.100	28–305
Friedrichshain-K.	18	3.130	1.370	1.760	8.500–17.300*	25–137*
Lichtenberg	28	6.710	820	5.890	5.900–10.900	30–176
Marzahn-H.	14	5.150	90	5.060	6.000–6.500	48–148
Mitte	18	1.170	360	810	9.400–19.100	20–227
Neukölln	14	2.100	230	1.870	5.500–10.600	24–131
Pankow	28	2.590	820	1.770	5.900–10.800	21–165
Reinickendorf	15	2.940	210	2.730	5.100–8.300	33–146
Spandau	13	6.640	900	5.740	6.800–8.900	36–108
Steglitz-Zehlendorf	15	3.340	1.630	1.710	7.300–14.700	30–204*
Tempelhof-S.	9	1.850	400	1.450	5.700–15.800	37–245
Treptow-Köpenick	26	7.620	1.710	5.910	6.300–10.600	30–174
Berlin gesamt	214	44.890	9.040	35.850	5.100–24.100	20–305

*in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2026

Die Spanne zwischen Angebotspreisen und Kaufkraft schwankt stark

Vor allem im Zentrum gehen die Preise deutlich auseinander, teils auf engem Raum. Eine hohe Eigentumsquote senkt in gut situierten Stadtteilen die durchschnittliche Höhe der aufgerufenen Mieten.

Jeder Berliner Bezirk hat die Dimension einer Großstadt, von Spandau mit knapp 260.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis hin zu Pankow, wo über 428.000 Menschen leben. Diese kommunalen Einheiten sind teils großstädtisch, teils durch Großwohn- und Eigenheimsiedlungen oder sogar dörflich geprägt. Auch die Ebene der 97 Ortsteile umfasst oft ein heterogenes Stadtbild. Denn der Stadtraum Berlins zeigt sich nicht selten sehr kleinteilig fragmentiert. Benachbarte Quartiere können sich baulich wie demografisch deutlich unterscheiden. Um all jene urbanen Facetten mit Blick auf die Kosten abbilden zu können, legt der diesjährige Wohnmarktreport wieder die 190 Postleitzahlgebiete der Bundeshauptstadt als geografisches Raster zugrunde, um die 40.035 erfassten Mietangebote einzuordnen. Mit diesem kleinteiligen Fokus lässt sich ebenso eine weitere relevante Dimension präzise erfassen: die Wohnkostenquote. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Angebote für die monatliche Nettokaltmiete und der durchschnittlichen Kaufkraft der Haushalte in den jeweiligen Postleitzahlgebieten.

Teuerung der Angebote und Wachstum des Kaufkraftindex flachen ab

In den vergangenen Jahren sind die Mieten in Berlin deutlich gestiegen und auch der Kaufkraftindex entwickelte sich nach oben – wenn auch mit geringerer Dynamik. Beide Trends sind von 2024 auf 2025 abgeflacht. Der hiesige Kaufkraftindex bleibt nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Er lag 2022 bei 92, stieg bis 2024 auf 94,3 und bis 2025 auf 94,5. Da die Mieten von 2024 auf 2025 durchschnittlich nur um 0,1 Prozent gestiegen sind, wurden die Höhen und Spannen der Preiskategorien vom vergangenen Jahr im aktuellen Wohnmarktreport übernommen. Die in der teuersten Kategorie eingeordneten Gebiete findet man in zentralen Lagen, einige unmittelbar daran angrenzend. Auch die zweithöchste Kategorie ist vor allem dort zu finden. In Quartieren im Südwesten des S-Bahnringes werden ebenfalls vermehrt 20 bis 21,99 Euro monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufgerufen: vom Hochmeisterplatz (10709) über die Schmargendorfer Breitestraße (14199) bis zur Schöneberger Insel (10829). Von dort noch etwas weiter zum Stadtrand liegt Steglitz-Zehlendorf mit einigen mondänen Adressen. Doch lediglich Dahlem (14195) ist überhaupt der drittteuersten Kategorie

zugeordnet, alle anderen Postleitzahlgebiete bleiben darunter. In den gutbürgerlichen Quartieren ist die Eigentumsquote höher als in den zentralen Lagen. Die Nachfrage entsprechend zahlungskräftiger Interessenten richtet sich dort verstärkt auf Kaufangebote. Dies gilt auch für Pankow und Treptow-Köpenick, wo in den Quartieren Buschallee (13088) sowie in Niederschöneweide (12439) und Grünau (12527) mit 18 bis 19,99 Euro die höchsten Mieten aufgerufen werden. Mit einem Wert von 106 zeigt sich in Steglitz-Zehlendorf der höchste Kaufkraftindex im Vergleich aller Bezirke. Wie schon im vergangenen Jahr liegt die Kaufkraft im dortigen Quartier Dahlem berlinweit am höchsten, in diesem Jahr mit durchschnittlich 7.110 Euro pro Haushalt im Monat. Der einzige Bezirk, dessen Kaufkraft ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt liegt, ist Charlottenburg-Wilmersdorf mit 104,5. Dort finden sich sowohl gefragte Lagen im urbanen Umfeld, wie etwa am Kurfürstendamm, als auch ruhigere Quartiere wie in Schmargendorf nahe dem Grunewald. Über dem Berliner Durchschnitt liegt die Kaufkraft auch in den Bezirken Pankow (98,6) und Treptow-Köpenick (97,1). Die meisten Wohngebiete in diesen Bezirken findet man außerhalb der Innenstadt.

Hohe Mietangebote treffen im Zentrum auf geringe Kaufkraft

Eine im Schnitt geringe Kaufkraft haben Haushalte in vielen der zentral gelegenen Wohnquartiere. Dies ist teils auch der Fall in Lagen, wo besonders hohe Mieten aufgerufen werden. Das gilt etwa für Mitte mit dem zweitniedrigsten Index (91,3) und für den ebenfalls unterdurchschnittlichen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (92,9). In Mitte liegen die hochpreisigen Quartiere und die mit geringer Kaufkraft nah beieinander. An der Birkenstraße (10551) ist die Kaufkraft mit 3.440 Euro im Bezirk am niedrigsten, die Mietangebote sind der viertteuersten Kategorie zugeordnet. Unweit von dort, am Hauptbahnhof/Bellevue (10557), liegt die Kaufkraft für den Bezirk überdurchschnittlich bei 4.360 Euro, die Mietangebote sind der teuersten Kategorie zugeordnet. In Friedrichshain-Kreuzberg dominieren die Quartiere mit Mietangeboten in der zweit- und drittteuersten Kategorie. Im Quartier Graefestraße liegt die Kaufkraft indes bei auch für den Bezirk unterdurchschnittlichen 3.870 Euro, die Mietangebote liegen bei durchschnittlich 22 Euro und mehr in der teuersten Kategorie.

Fakten

10 Quartiere über 22,00 €/m²
—
Große Spannen in Tempelhof-Schöneberg
—
Homogenste Preisstruktur in Reinickendorf
—
22 Quartiere unter 10,00 €/m²

Die fünf Postleitzahlgebiete mit der niedrigsten Kaufkraft liegen – wie schon im vergangenen Jahr – alle im Norden Neuköllns: Sie reicht von 3.129 Euro an der Sonnenallee Nord (12045) bis zu 3.314 Euro am Richardplatz (12055). Zu diesen Gebieten gehört auch das Maybachufer (12047) mit einer Kaufkraft von 3.131 Euro, wo die Angebotsmieten in der zweitteuersten Kategorie gelistet sind.

Am Stadtrand wird es günstiger – und kleiner

Die fünf im Durchschnitt niedrigsten Angebotsmieten finden sich am westlichen, nördlichen und östlichen Stadtrand – im Osten gleich in drei Postleitzahlgebieten. An der Raoul-Wallenberg-Straße (12679) bleibt es dort mit 7,33 Euro im Vergleich zum Vorjahr unverändert. An der Heerstraße/Wilhelmstraße (13593) wurden 7,62 Euro aufgerufen,

im Quartier Ahrensfelde 7,77 Euro. Gleichauf liegen Wartenberg (13059) und das Märkische Viertel Ost (13439) mit 7,78 Euro. Im Osten und Norden werden zudem auch die kleinsten Wohnungen offeriert. In Blankenfelde (13159) sind es 45 Quadratmeter, an der Bitterfelder Straße (12681) ist es mit 45,2 Quadratmetern nur unerheblich mehr Fläche. Es folgen Alt-Wittenau (13437), Borsigwalde (13509) und die Mehrower Allee (12687) mit 51,8 bzw. 52,5 und 53,7 Quadratmetern.

Auch wenn sich etwas großflächiger einige strukturelle Muster erkennen lassen, zeigen Beispiele wie die hier genannten, dass der Berliner Wohnmarkt kleinräumlich teils sehr heterogene Facetten aufweist. Erst der Blick auf Miethöhe, Kaufkraft und Wohnungsgrößen im Raster der 190 Postleitzahlgebiete gibt verlässliche Orientierung. ■

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
14109	Steglitz-Z.	Wannsee	90,0
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	88,9
14193	Charlottenburg-W.	Grunewald	88,8
12165	Steglitz-Z.	Fichtenberg	86,4
14055	Charlottenburg-W.	Eichkamp/Heerstraße	82,1

1) Median der Angebote

Die höchsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m²/Monat
10781	Tempelhof-S.	Winterfeldtplatz	27,00
10117	Mitte	Unter den Linden	23,88
10719	Charlottenburg-W.	Ludwigkirchplatz	23,61
12159	Tempelhof-S.	Breslauer Platz	23,42
10787	Mitte	Zoo	22,94

1) Median der Angebote

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	7.110
13159	Pankow	Blankenfelde	6.930
14089	Spandau	Gatow/Kladow	6.852
13465	Reinickendorf	Frohnau	6.708
13129	Pankow	Blankenburg	6.707

1) je Haushalt und Monat

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
13159	Pankow	Blankenfelde	45,0
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	45,2
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	51,8
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	52,5
12687	Marzahn-H.	Mehrower Allee	53,7

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die niedrigsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m²/Monat
12679	Marzahn-H.	Raoul-Wallenberg-Straße	7,33
13593	Spandau	Heerstraße/Wilhelmstraße	7,62
12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	7,77
13059	Lichtenberg	Wartenberg	7,78
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	7,78

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

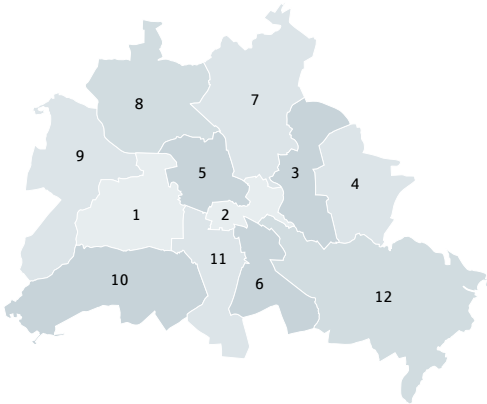
Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	3.129
12047	Neukölln	Maybachufer	3.131
12049	Neukölln	Schillerpromenade	3.151
12059	Neukölln	Weigandufer	3.278
12055	Neukölln	Richardplatz	3.314

Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

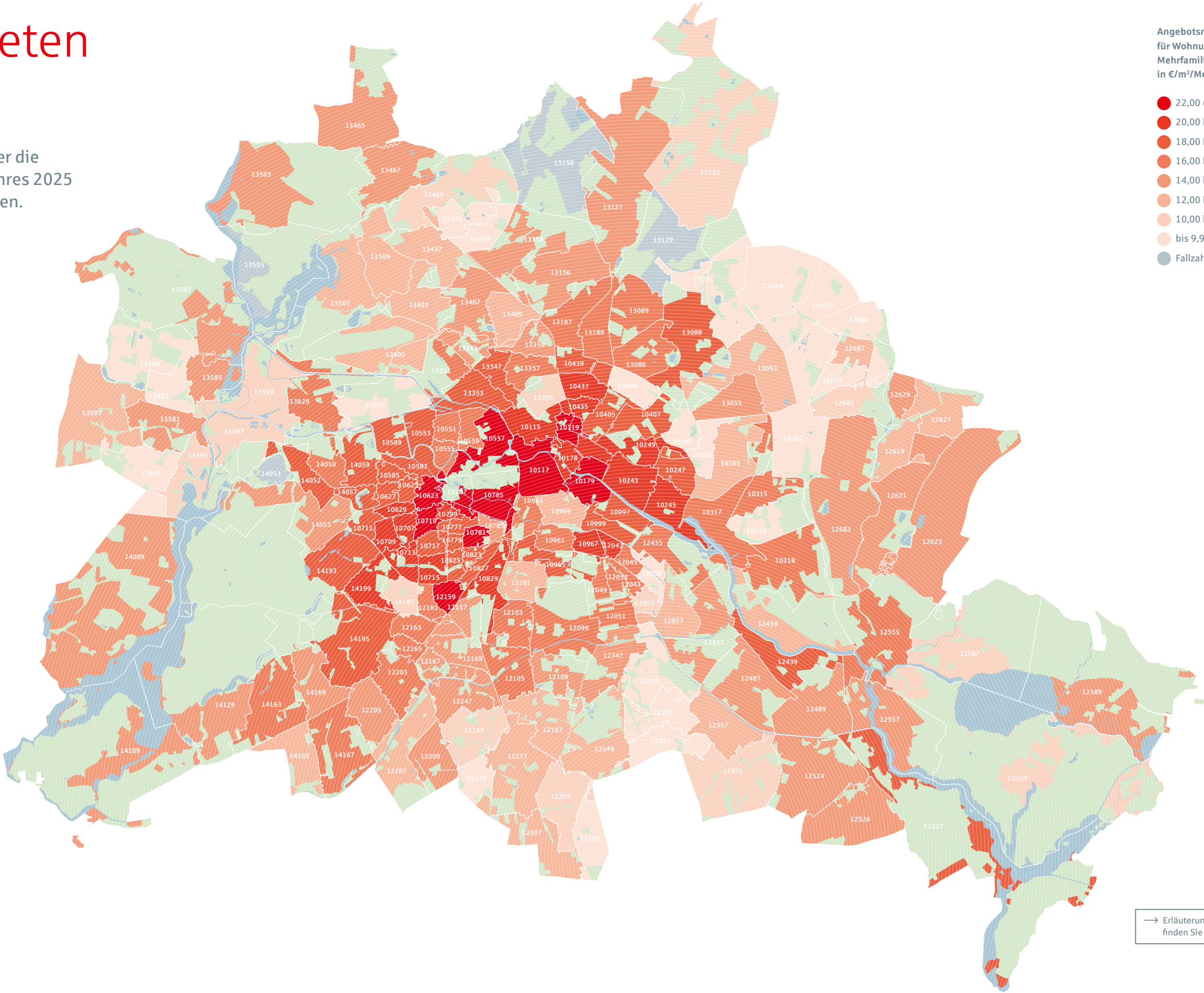
Angebotsmieten Berlin 2025

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2025 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick

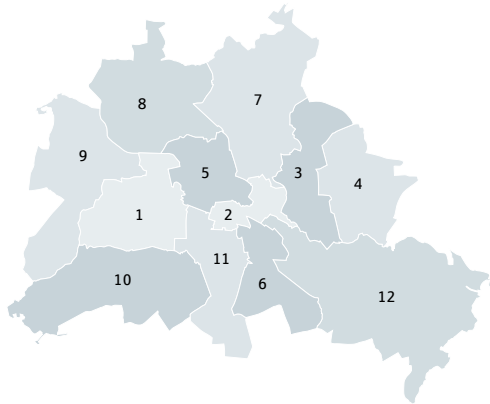
Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom



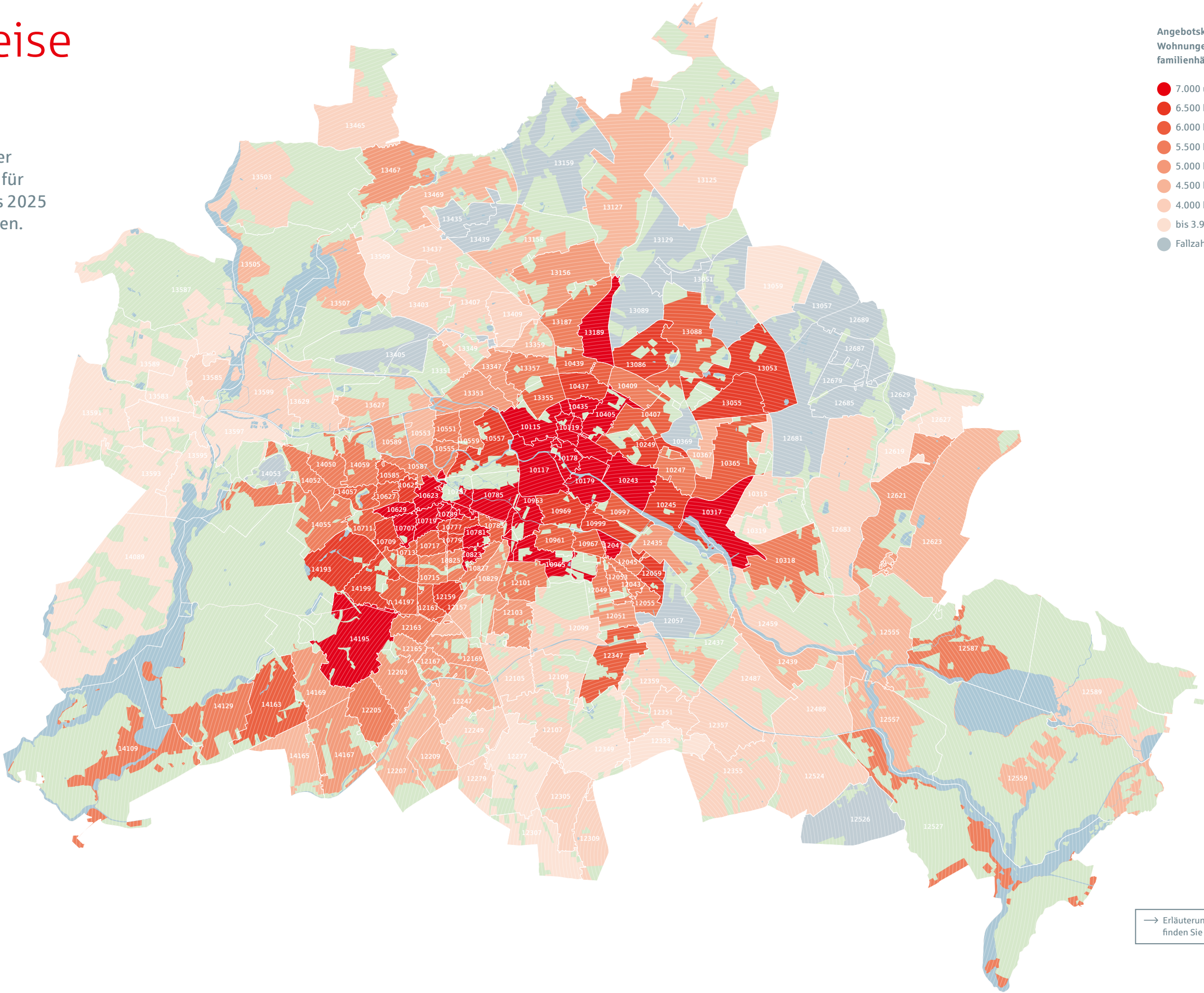
→ Erläuterung zur Methodik
finden Sie auf S. 98

Angebotspreise Berlin 2025

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2025 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



Angebotskaufpreis für
Wohnungen in Mehr-
familienhäusern in €/m²

- 7.000 und mehr
- 6.500 bis 6.999
- 6.000 bis 6.499
- 5.500 bis 5.999
- 5.000 bis 5.499
- 4.500 bis 4.999
- 4.000 bis 4.499
- bis 3.999
- Fallzahl zu gering

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

→ Erläuterung zur Methodik
finden Sie auf S. 98



Teil

B

Bezirke

Zwölf Bezirke mit 97 Ortsteilen: Berlins vielschichtige Facetten in ihrer räumlichen Ausprägung vorgestellt.



Charlottenburg-Wilmersdorf

Neue Quartiere, Nachverdichtungen, klimafreundliche Materialien wie Holz und Recyclingbeton – im Bezirk entstehen Projekte, die auf unterschiedliche Bedürfnisse abzielen.



Charlottenburg-Wilmersdorf vereint die City West, in der sich Kurfürstendamm, Zoo und Messegelände befinden, mit wohngeprägten Vierteln in Wilmersdorf, Grunewald und Schmargendorf. Die Mischung aus Gründerzeitquartieren, Nachkriegsarchitektur, Großsiedlungen und Wasserlagen an Spree und Landwehrkanal macht den Bezirk für Wohnen, Arbeiten, Handel und Tourismus gleichermaßen attraktiv.

Von der Bevölkerungszahl her ist er der viertgrößte Bezirk Berlins. Laut Prognosen könnten hier bis 2040 allerdings 2,5 Prozent bzw. rund 8.400 Menschen weniger ansässig sein, wofür die Altersstruktur eine entscheidende Rolle spielt. Zwei Drittel der Bewohner leben in den Ortsteilen Charlottenburg und Wilmersdorf. Grunewald ist mit einem Anteil von drei Prozent am dünnsten besiedelt, flächenmäßig jedoch

der größte Ortsteil – wobei 85 Prozent der gleichnamige Forst und Wasser ausmachen. Im ursprünglich als reine Villenkolonie geplanten Westend findet sich heute eine gute Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsgebieten. Elegante Altbauten aus der Gründerzeit, moderne Mehrfamilienhäuser und einige Villen prägen auch den kleinsten Ortsteil Halensee. Moderne Wohnanlagen, Siedlungsbauten der Nachkriegszeit und grüne Freiflächen zeichnen Charlottenburg-Nord aus.

Aktuell stehen im Bezirk wichtige bauliche Veränderungen an – von Großprojekten rund um den Ku'damm bis zu neuen, kleinteiligen Wohnquartieren in Wilmersdorf und nachhaltigen Zukunftsorten etwa in Siemensstadt. Zugleich rücken Themen wie Nachverdichtung, Klimaschutz und Aufenthaltsqua-

91

Öffentliche Sportanlagen

1,2

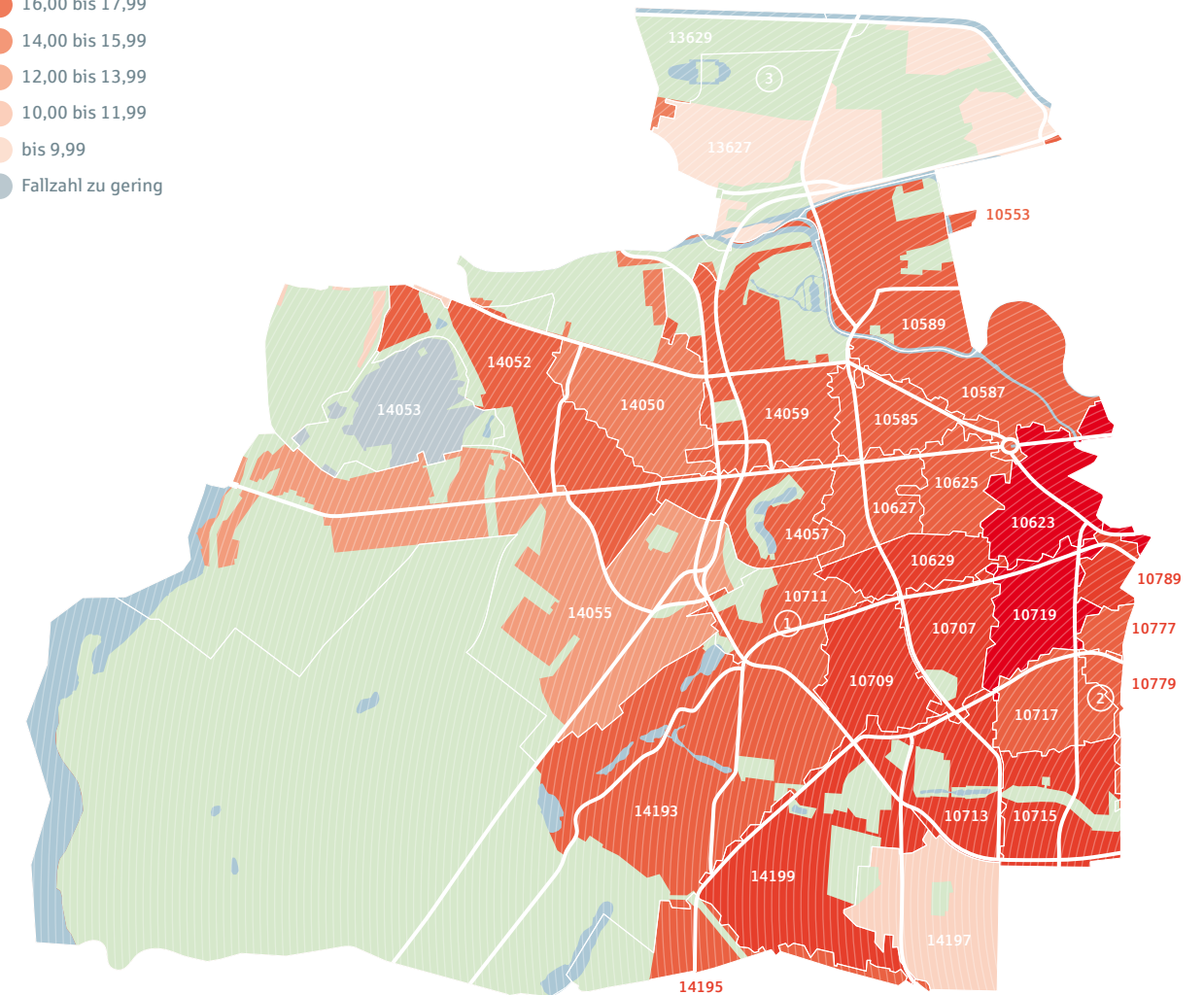
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

38

Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Halensee

Halensee ist mit seinen im 19. Jahrhundert gebauten Villen und schönen Stadthäusern das Tor zum grünen Grunewald. Vor allem in den Seitenstraßen des Ku'damms stehen Altbauten mit großzügig geschnittenen Wohnungen. Mitten durch Halensee verläuft die aufgrund ihrer familiären Atmosphäre beliebte Einkaufsmeile der Westfälischen Straße.

②

Prager Platz

Ein echter Geheimtipp bei Berlinern ist der Prager Platz mit seinem schönen grünen Park. In den 1920er Jahren war der Platz ein angesagter Ort in Berlin. Bekannte Künstler und Intellektuelle wie der Physiker Albert Einstein, Hildegard Knef oder der Schriftsteller Erich Kästner lebten hier in den umliegenden Straßen.

③

Jungfernheide

Einfach mal Urlaub machen in Berlin. Das bei Spandau liegende Landschaftsschutzgebiet Jungfernheide ist nur sieben Stationen vom Ku'damm entfernt. Das Tiergehege mit Weißhirschen, Rehen und Wildschweinen wurde in dem ehemaligen kurfürstlichen Jagdrevier leider aufgegeben, dafür erfreuen sich die Berliner am schönen Freibad mit seinem weißen Sandstrand und den Sport- und Picknickmöglichkeiten.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
10585	148	18,33	(52)	7,74	(111)	30,07	(49)
10587	184	19,92	(30)	10,00	(26)	30,00	(50)
10589	176	19,87	(31)	8,48	(74)	38,46	(3)
10623	79	22,16	(10)	12,00	(4)	30,61	(44)
10625	114	19,55	(33)	10,40	(17)	37,62	(4)
10627	132	19,60	(32)	10,39	(18)	36,76	(7)
10629	123	21,46	(14)	11,93	(6)	32,03	(28)
10707	197	21,02	(17)	11,40	(9)	35,00	(10)
10709	125	20,28	(21)	9,74	(33)	32,50	(24)
10711	166	19,46	(34)	11,50	(8)	28,18	(73)
10713	132	20,12	(23)	9,86	(30)	32,00	(29)
10715	150	21,57	(11)	9,74	(33)	33,00	(21)
10717	128	18,45	(50)	10,33	(19)	29,27	(63)
10719	151	23,61	(3)	12,67	(1)	37,10	(6)
10789	57	20,35	(20)	12,31	(3)	34,02	(16)
13627	181	8,24	(180)	6,74	(156)	18,00	(177)
14050	83	16,90	(73)	8,58	(71)	25,86	(98)
14052	130	18,00	(54)	7,00	(143)	26,63	(87)
14053	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
14055	108	15,52	(98)	9,17	(50)	30,21	(47)
14057	147	18,62	(47)	11,54	(7)	29,75	(59)
14059	265	19,39	(37)	8,65	(69)	28,57	(68)
14193	204	19,41	(36)	10,49	(14)	29,01	(64)
14197	143	11,75	(155)	7,00	(143)	26,11	(92)
14199	236	21,15	(16)	10,48	(15)	27,77	(77)
Bezirk	3.559	19,23		8,05		31,67	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
66,3	(58)	1.215	(44)	4.248	(107)
60,6	(122)	1.207	(47)	4.261	(105)
61,4	(113)	1.220	(43)	3.657	(168)
75,0	(11)	1.662	(6)	4.695	(65)
60,3	(125)	1.178	(51)	3.937	(146)
73,2	(20)	1.434	(17)	4.228	(109)
80,0	(7)	1.717	(3)	4.772	(59)
75,0	(11)	1.577	(7)	4.917	(50)
59,9	(137)	1.215	(45)	4.438	(91)
68,5	(39)	1.333	(28)	4.663	(68)
74,0	(18)	1.489	(10)	4.207	(116)
58,4	(157)	1.259	(41)	4.219	(112)
59,6	(143)	1.100	(71)	4.272	(104)
73,4	(19)	1.733	(1)	5.079	(44)
65,0	(66)	1.323	(31)	4.984	(47)
61,3	(115)	505	(178)	3.641	(171)
69,0	(35)	1.166	(56)	4.638	(71)
66,6	(54)	1.198	(49)	4.882	(51)
n/a	n/a	n/a	n/a	5.945	(21)
82,1	(5)	1.274	(36)	5.935	(22)
74,7	(16)	1.391	(21)	4.561	(74)
70,6	(27)	1.369	(23)	4.090	(129)
88,8	(3)	1.724	(2)	6.045	(17)
59,7	(141)	701	(157)	4.021	(133)
67,9	(45)	1.436	(16)	5.360	(37)
67,0		1.288		4.516	
63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Auf dem Gelände eines ehemaligen Gewerbehofs entsteht auf der Mierendorffinsel ein neues Wohnquartier, das mit 337 Wohnungen, einer Kita und gemeinschaftlichen Freiflächen eine gelungene städtebauliche Konversion darstellt.“



1.169

Wohnungszuwachs 2022–2024



-861

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



46,9

Wohnfläche je Einwohner in m²



15,6

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

lität im Kiez stärker in den Fokus. So wird auf dem Areal des ehemaligen Kudamm-Karrees ein urbanes Quartier entwickelt. Nach einjährigem Stillstand geht es nun wieder voran. Südlich vom Volkspark Wilmersdorf, auf dem Areal eines früheren Garagenhofs, entsteht derzeit ein nachhaltiges Wohnhaus in serieller Holzbauweise mit insgesamt 27 Mietwohnungen. Im südlichen Wilmersdorf soll auf einem brachliegenden Gelände ein neues Wohnquartier mit insgesamt bis

zu 220 Wohneinheiten in zehn Mehrfamilienhäusern, Kita und begrüntem Innenhof mit Spielmöglichkeiten entstehen. Im Sommer 2025 startete die Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan des zweiten und dritten Bauabschnitts. Und im Westend wurde im Mai 2025 Richtfest für einen Neubau gefeiert, dessen Rohbau aus Recyclingbeton besteht. Mehr als 250 Eigentumswohnungen sind geplant. ■

Bei der Bereichsentwicklungsplanung für die City West geht es um städtebauliche und freiraumplanerische, ökologische und verkehrliche Ziele.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wohnen am Ruhwaldpark

Entwickler: Heimstaden
Ortsteil: Westend
Straße: Spandauer Damm
Wohneinheiten: 85
Nutzungsart: Miete

© studio blomen



BUWOG Hildegardstraße

Entwickler: BUWOG
Ortsteil: Wilmersdorf
Straße: Hildegardstraße
Wohneinheiten: 27
Nutzungsart: Miete

© BUWOG



Friedrichshain-Kreuzberg

Eine Mischung aus Altbauvierteln, in die Höhe wachsenden Neubauten und Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 70er Jahren sowie idyllischem Wohnen am Wasser prägt den Bezirk.

Die Oberbaumbrücke wurde nach 1990 zum Sinnbild der Wiedervereinigung, verbindet sie doch mit Friedrichshain und Kreuzberg zwei ehemals getrennte Bezirke im Ost- und Westteil der Stadt. Der Doppeldecker-Bau aus rotem Backstein mit zwei neogotischen Türmen ist das Wahrzeichen des vereinten Bezirks und ziert seit 2003 dessen Wappen.

Friedrichshain-Kreuzberg ist ein Bezirk der Superlative: Er ist von der Fläche her der kleinste, hat die höchste Bevölkerungsdichte und das niedrigste Durchschnittsalter. Er gilt zudem als Berlins kreativster Bezirk mit pulsierendem Nachtleben, viel Street-Art und einer alternativen Kunstszene. Das bezieht sich allerdings in erster Linie auf die dicht bebauten Altbauviertel, in denen die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie fortschreitende Gentrifizierung Bewohner und Gewerbetreibende unter Druck setzen. Auf der anderen Seite ziehen neue Quartiere mit teuren Miet- und Eigentumswohnungen Besserver-

dienende an. Außerdem prägen zentral gelegene Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne sowohl den Ost- wie den Westteil des Bezirks.

Seit einigen Jahren siedeln sich im Bezirk immer mehr kleine und große Unternehmen an, unter anderem in den neu gebauten und gerade entstehenden Bürotürmen und -quartieren. Der Bezirk gehört zu den am stärksten wachsenden Standorten für Gewerbe- und Büroflächen in Berlin. Entlang der Spree, rund um den Ostbahnhof und ums Ostkreuz entstehen derzeit mehrere große Projekte.

Ein neues gemischtes Quartier aus Büros und Wohnen wird am Halleschen Ufer in Kreuzberg gebaut. Besonders markant ist hier das 23-geschossige ehemalige Verwaltungshochhaus der Postbank, dessen klimafreundlicher Umbau im Sommer 2026 abgeschlossen sein soll. In der Nähe des Ostbahnhofs in Friedrichshain entsteht derzeit ein gemischt genutztes Quartier mit einem öffentlichen Platz.



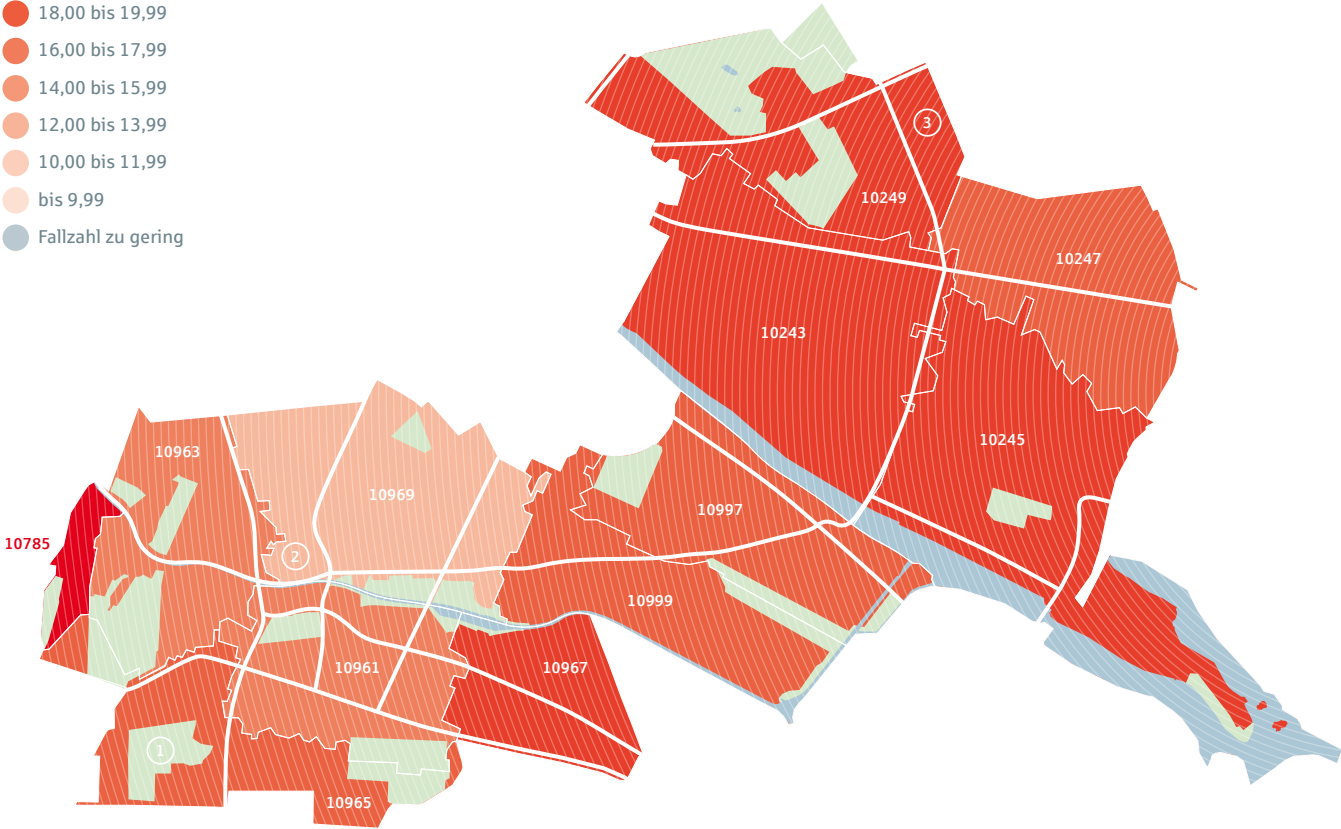
85
Öffentliche Sportanlagen

1,7
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

49
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Viktoriapark**
Im Viktoriapark befindet sich die höchste Erhebung innerhalb Berlins, die aber von jedermann spielerisch zu schaffen ist. Der wundervoll angelegte Park mit seinem schönen Wasserfall hat in seiner Umgebung die tollsten Wohnanlagen im Bergmannkiez. In der Methfesselstraße 7 hat Konrad Zuse 1941 den ersten Computer der Welt gebaut.

② **Mehringplatz**
Das Ende der mondänen Friedrichstraße bildet der nicht ganz so mondäne Mehringplatz. Das Wahrzeichen ist die 1843 erbaute Friedenssäule, die sich in der Mitte der umgebenen Wohnanlagen befindet. Innerhalb von fünf Minuten erreicht man Mehringdamm, Kottbusser Tor, Potsdamer Platz sowie den wahrscheinlich bekanntesten ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie in der Friedrichstraße.

③ **Hausburgviertel**
Im Hausburgviertel rund um die Ebertstraße wurden die letzten Baulücken längst mit schönen Neubauten erschlossen. Sie verläuft von der Landsberger Allee bis zur Kreuzung Eldenaer Straße, Thaer- und Mühsamstraße. Das nördliche Friedrichshain hat in den letzten Jahren einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Von besetzten Häusern zu einem beliebten Kiez für junge Familien, Studenten sowie Neu- und Ur-Berlinern.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
10243	435	21,18	(15)	7,76	(105)	31,05	(38)
10245	516	20,78	(19)	11,11	(10)	33,00	(21)
10247	438	19,00	(40)	9,46	(42)	32,00	(29)
10249	406	20,00	(25)	7,00	(143)	30,88	(40)
10961	165	17,57	(63)	8,47	(75)	35,00	(10)
10963	158	16,50	(82)	6,50	(173)	28,45	(71)
10965	122	19,43	(35)	8,00	(93)	30,00	(50)
10967	174	20,26	(22)	7,92	(95)	33,06	(20)
10969	181	12,79	(141)	6,58	(165)	29,40	(62)
10997	165	18,00	(54)	7,62	(118)	30,00	(50)
10999	157	18,95	(41)	7,19	(135)	29,47	(61)
Bezirk	2.917	19,47		7,33		31,03	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
61,4	(114)	1.300	(33)	4.386	(96)
63,8	(87)	1.325	(29)	4.133	(123)
60,9	(120)	1.158	(58)	3.926	(148)
65,0	(66)	1.300	(34)	4.220	(111)
61,0	(117)	1.072	(78)	3.720	(165)
58,5	(154)	965	(110)	4.784	(57)
65,0	(66)	1.263	(38)	4.214	(115)
67,3	(49)	1.363	(26)	3.870	(152)
59,1	(148)	756	(145)	4.458	(87)
70,0	(29)	1.260	(39)	3.550	(177)
60,0	(126)	1.137	(61)	3.717	(166)
62,9		1.224		4.072	
63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Das Spreeufer hat sich gewandelt – die Neubauvorhaben rund um die Mediaspree stärken Friedrichshain-Kreuzberg als kreativen und urbanen Standort.“



1.330

Wohnungszuwachs 2022–2024



+811

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



40,3

Wohnfläche je Einwohner in m²



16,6

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

Neben großen Büro- und Gewerbeflächen sollen hier auch 150 Mietwohnungen gebaut werden. 2.500 Quadratmeter Solarmodule auf dem Dach sollen den Strombedarf des Komplexes decken. Auch auf der idyllischen Halbinsel Stralau ganz im Südosten des

Bezirks wird weiter gebaut: Hier sollen bis 2028 drei exklusive Mehrfamilienhäuser mit direktem Wasserblick aus fast allen Wohnungen entstehen. Das rund 3.200 Quadratmeter große Areal verfügt über eine Bootssteganlage mit 80 Bootsliegeplätzen. ■

„Nach 15 Jahren Bauzeit hat die Deutsche Bahn Anfang Dezember 2025 die umfassende Sanierung der beiden Glashallen des Berliner Ostbahnhofs abgeschlossen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



HAINWERK

Entwickler: HAMBURG TEAM
Ortsteil: Friedrichshain
Straße: Revaler Straße
Wohneinheiten: 125
Nutzungsart: Miete

© MIR



Mollstraße

Bauherrin: WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH
Ortsteil: Friedrichshain
Straße: Mollstraße 22
Wohneinheiten: 84
Nutzungsart: Miete

© Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten mbH



Lichtenberg

Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten, kleinere Altbauviertel und moderne Wohnquartiere am Wasser: Lichtenberg ist vielfältig und auch dank guter Verkehrsanbindung für Neubau attraktiv.

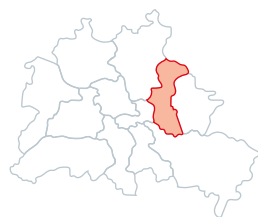
Lichtenberg zeigt seinen besonderen Reiz eher auf den zweiten Blick, oft verborgen hinter der nüchternen Fassade sozialistischer Plattenbauten. Sie dominieren vor allem die Ortsteile Lichtenberg, Fennpfuhl und Friedrichsfelde. Im Fennpfuhl entstand in den 1970er Jahren die erste großangelegte Wohnsiedlung Ost-Berlins. Dazwischen finden sich immer wieder Altbauten aus der Gründerzeit, Einfamilienhäuser und kleine grüne Oasen. Mit dem Tierpark im Ortsteil Friedrichsfelde und dem Landschaftspark Herzberge im Ortsteil Lichtenberg gibt es große Naherholungsgebiete.

Der Bezirk besteht aus zehn Ortsteilen, von denen einige vor der Bezirksfusion 2001 den Bezirk Hohenschönhausen bildeten. Der Ortsteil Neu-Hohenschönhausen ist der bevölkerungsreichste im Bezirk. Im südlich angrenzenden Alt-Hohenschönhausen erinnern der historische Dorfkern und die alte Dorfkirche an den Ursprung als märkisches Angerdorf.

Zentrums- und wassernah wohnt es sich in Rummelsburg direkt an der gleichnamigen Bucht der Spree. Typisch ist die Mischung aus historischem Industrieerbe, sanierten Altbauten und modernen Wohnquartieren am Wasser. Der S-Bahnhof Rummelsburg folgt östlich direkt auf den wichtigen Knotenpunkt Ostkreuz.

Das ruhige, grüne Karlshorst ganz im Süden des Bezirks ist geprägt von weitläufigen Straßen mit Villen und Landhäusern aus der Kaiserzeit sowie aufgelockerten Wohnsiedlungen unter anderem im Umkreis der traditionsreichen Trabrennbahn. Hier entsteht auf einem ehemaligen Industriegrundstück derzeit ein Quartier mit insgesamt 321 Wohneinheiten, davon sollen rund 30 Prozent geförderte Mietwohnungen sein. Auch eine Kindertagesstätte mit Außenfläche gehört zum Konzept.

An der Landsberger Allee baut eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft das derzeit größte



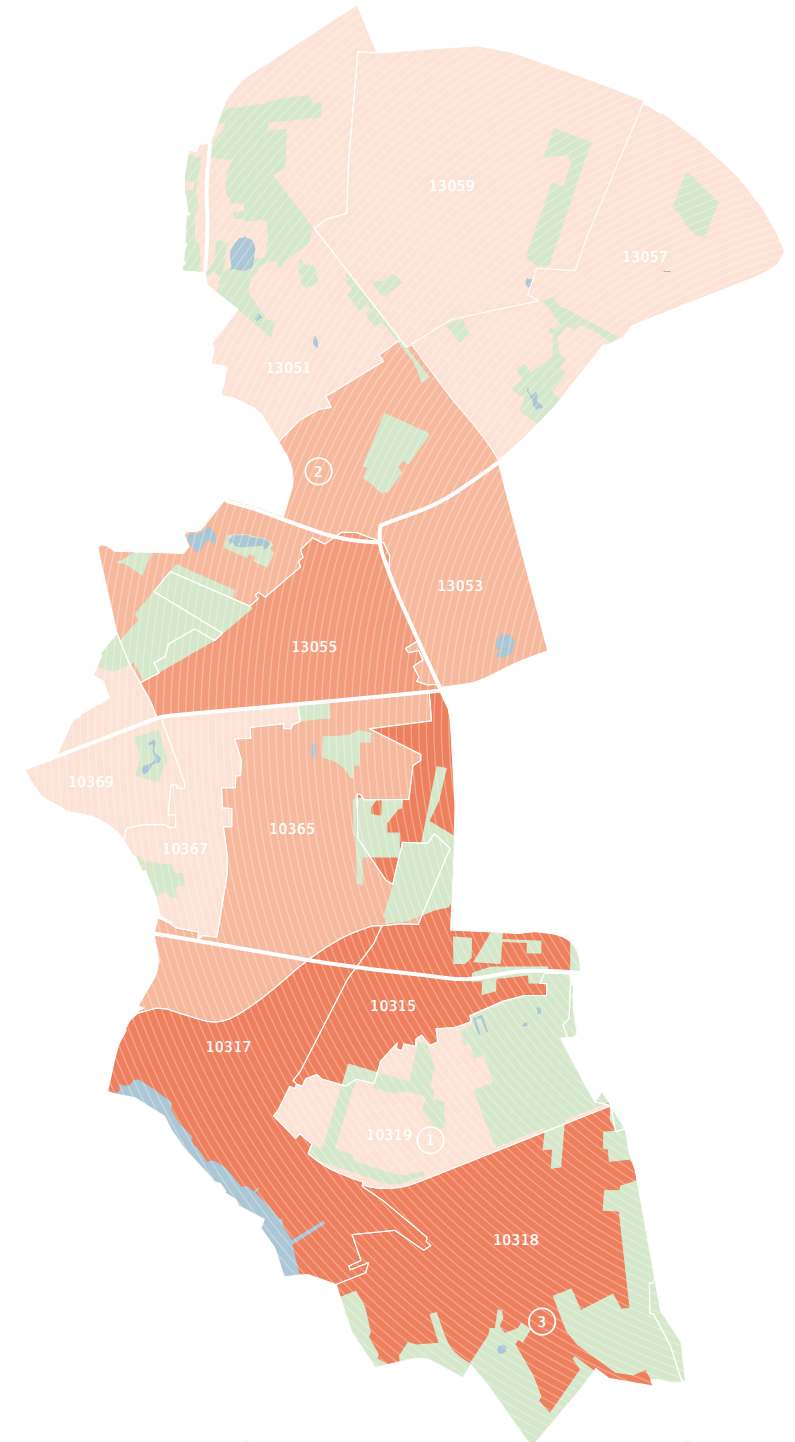
94
Öffentliche Sportanlagen

0,7
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

26
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Sewanstraße**
Das ehemalige Hans-Loch-Viertel ist in den 1960er Jahren entstanden. Aufgrund der Gebäudesanierungen ist die interessante Architektur der vielen verschiedenen Bautypen leider nicht mehr so sichtbar. Besonders spannend ist die Splanemann-Siedlung. Bereits in den 1920er Jahren wurden zwei- und dreigeschossige Häuser aus Betonplatten zusammengesetzt und sind somit die ersten deutschen Plattenbauten.

② **Malchower Weg**
Früher aufgrund der bunten Häuser als Papageiensiedlung bezeichnet, hat das Gebiet nördlich des Malchower Wegs heute mit seinen schönen Doppelhäusern und den netten Vorgärten schon fast einen dörflichen Charakter. Die von Otto Kuhlmann begonnen Bauten wurden aus Kostengründen mit Beginn der Weltwirtschaftskrise von Bruno Taut vollendet.

③ **Karlshorst Süd**
Karlshorst Süd wird aufgrund der Stadtvillen und Landhäuser gern als Dahlem des Ostens bezeichnet. Besonders schön sind die alten Häuser im Seen- bzw. Prinzenviertel, aber auch die neu entstandenen Einfamilien- und Reihenhäuser fügen sich gut ein in den Kiez. Die Spree und die Wuhlheide sind nur einen Steinwurf entfernt.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10315	489	16,00	(90)	7,42	(126)	30,85	(41)	55,1	(176)	882 (125) 4.113 (126)
10317	318	16,00	(90)	8,25	(85)	30,00	(50)	61,7	(111)	986 (103) 3.924 (149)
10318	419	16,66	(80)	9,17	(50)	23,50	(130)	70,0	(29)	1.166 (55) 5.497 (32)
10319	390	9,25	(170)	6,51	(171)	21,45	(151)	61,5	(112)	569 (169) 4.124 (124)
10365	328	12,83	(140)	6,42	(174)	21,00	(155)	55,7	(173)	714 (155) 4.015 (134)
10367	155	9,66	(166)	6,57	(169)	23,66	(128)	56,0	(170)	541 (174) 3.895 (151)
10369	170	8,64	(176)	6,36	(177)	21,06	(153)	56,8	(167)	491 (180) 3.797 (159)
13051	185	8,39	(178)	6,36	(177)	15,64	(183)	56,1	(169)	471 (181) 4.410 (94)
13053	180	13,04	(136)	6,51	(171)	22,23	(143)	66,0	(63)	861 (130) 5.588 (30)
13055	547	15,25	(104)	7,00	(143)	21,46	(150)	63,9	(86)	974 (108) 4.527 (78)
13057	138	8,64	(176)	6,28	(180)	17,79	(180)	66,3	(60)	572 (168) 4.795 (55)
13059	195	7,78	(182)	6,28	(180)	15,56	(184)	58,2	(158)	453 (183) 4.661 (69)
Bezirk	3.514	13,33		6,51		24,49		61,2	815	4.405
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57		63,0	995	4.445

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Mit einem neuen Holzmodul-Wohnprojekt an der Schlichtallee setzt Lichtenberg seit 2025 ein starkes Zeichen für nachhaltigen, digital gesteuerten Wohnungsbau.“



4.392

Wohnungszuwachs 2022–2024



-224

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



36,1

Wohnfläche je Einwohner in m²



15,0

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

modulare Wohnungsbauprojekt Deutschlands. In dem neuen Quartier sind insgesamt 1.548 Wohnungen geplant. Ein weiteres Großprojekt ist im Ortsteil Fennpfuhl geplant. Hier sollen ab dem vierten Quartal 2026 rund 580 Wohnungen gebaut werden, zur Hälfte gefördert als sozialer Wohnungsbau.

Einen wichtigen wirtschaftlichen Impuls soll die Wiederbelebung des großen Einkaufszentrums Ring-

Center an der Frankfurter Allee setzen. Es stand nach dem Auszug von Galeria Karstadt Kaufhof im Jahr 2024 weitgehend leer. Nun ist hier eine Mischung aus Einzelhandel, Fitness, Nahversorgung und möglicherweise weiteren gewerblichen Nutzungen geplant. Mehrere neue Mieter sind bereits gefunden. ■

„Im Jahr 2040 könnten in Lichtenberg laut Berliner Bevölkerungsprognose 25.000 mehr Einwohner leben. Das entspricht einem Plus von acht Prozent.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Rosenfelder Ring 86/88

Entwickler: HOWOGE
Ortsteil: Friedrichsfelde
Straße: Rosenfelder Ring 86/88
Wohneinheiten: 173
Nutzungsart: Miete

© Winking Froh Architekten



Huronseestraße 28–34

Entwickler: TEN BRINKE für HOWOGE
Bestandshalter: HOWOGE
Ortsteil: Friedrichsfelde
Straße: Huronseestraße 28–34
Wohneinheiten: 148
Nutzungsart: Miete

© Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG



Marzahn-Hellersdorf

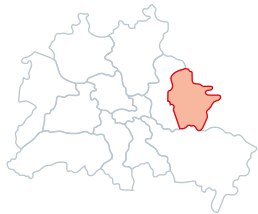
Plattenbausiedlungen finden sich hier ebenso wie dörfliche Strukturen und viel Grün. Zugleich entwickelt sich kaum ein Bezirk so rasant, überall entstehen neue Quartiere und verändern sich Straßenzüge.

Der Bezirk im äußersten Osten Berlins ist vor allem bekannt für seine großen Plattenbausiedlungen in den namensgebenden Ortsteilen Marzahn und Hellersdorf. Er umfasst aber auch die dörflicher geprägten Ortsteile Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf mit dem größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiet der Stadt sowie eine steigende Anzahl Neubauquartiere. Die weit über Berlin hinaus bekannten „Gärten der Welt“, der Kienbergpark und das Wuhletal machen den Bezirk zu einem der grünsten der Stadt. Einkaufs- und Versorgungszentren wie das Eastgate am S-Bahnhof Marzahn und die „Helle Mitte“ in Hellersdorf übernehmen zentrale Funktionen für den Bezirk.

Die Großsiedlung Marzahn, seit 1977 rund um das alte Dorf Marzahn gebaut, entstand als eines der größten zusammenhängenden Wohnungsbauprojekte der DDR. Seit den 1990er Jahren wurden viele Gebäude modernisiert, teils zurückgebaut und das Wohnumfeld deutlich aufgewertet.

Schon seit einigen Jahren verändert sich der Bezirk durch Nachverdichtung und zahlreiche Neubauprojekte, die geförderte wie frei finanzierte Wohnungen umfassen. Direkt am S-Bahnhof Marzahn entsteht auf einem rund 94.000 Quadratmeter großen Areal ein gemischt genutztes, weitgehend autofreies Quartier mit rund 1.600 Wohnungen, darunter solche für Studierende und Senioren. Im zentralen Bereich sind Gewerbeflächen zum Beispiel für kleine Büros, kreative Branchen und urbane Dienstleistungen geplant. Soziale Infrastruktur soll das Quartier ergänzen, unter anderem sind eine Kindertagesstätte, ein Jugendfreizeit- und ein Nachbarschaftszentrum geplant. Grundsteinlegung war im Oktober 2025.

Ebenfalls in Marzahn ist ab 2026 der Bau von 444 Mietwohnungen geplant. In Kaulsdorf soll im Frühjahr 2026 ein siebengeschossiges Ensemble mit 154 Wohnungen bezugsfertig sein. Ein neues Wohn- und Geschäftsquartier mit 88 Wohnungen und Gewerbeflä-



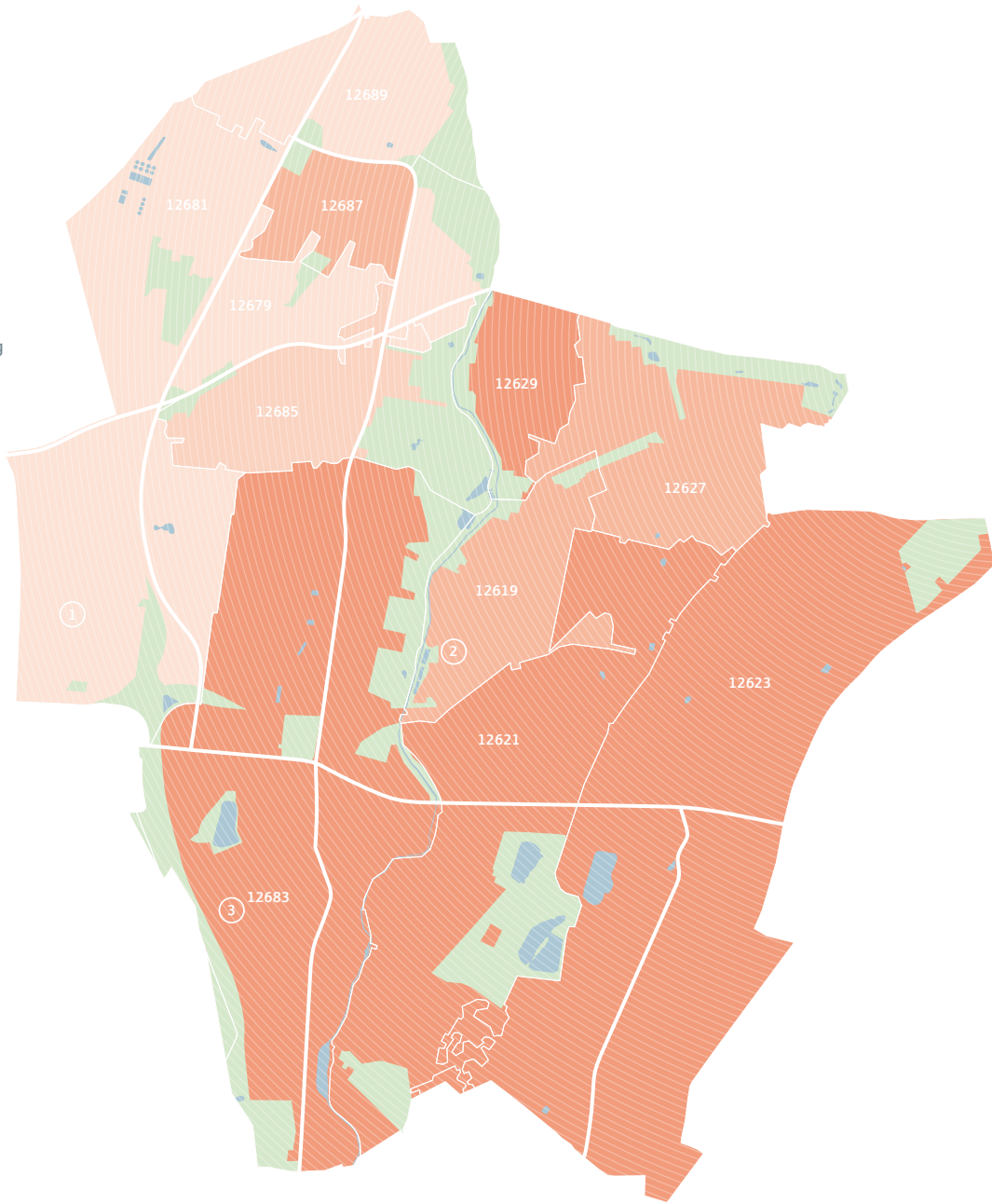
100
Öffentliche Sportanlagen

0,7
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

42
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① Marzahner Chaussee
Rund um die Chaussee stehen viele schöne Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im sogenannten Weinviertel entstanden neue Eigenheime auf einem ehemaligen Industriegelände. An ihrem Ende schneidet sie die Allee der Kosmonauten, die hier ihren Anfang nimmt. Die Hauptverkehrsstraße wird von den für Marzahn typischen Plattenbauten begleitet.

② Kaulsdorf Nord I
In Kaulsdorf Nord wurden viele schöne Grünflächen, z. B. der Clara-Zetkin-Platz oder der Pocket-Park, in die offenen Plattenbausiedlungen integriert. In diesem Neubauviertel der 1980er Jahre sind insbesondere die Wohnungen in den oberen Stockwerken sehr beliebt. Die Menschen schätzen den überwiegend gut sanierten Bestand, die Nachbarschaft sowie die vergleichsweise noch moderaten Mietpreise.

③ Biesdorf-Süd
In Biesdorf Süd sieht man deutlich, dass es zusammen mit Kaulsdorf und Mahlsdorf das größte zusammenhängende Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist. Hier ist der Erholungs- und Freizeitfaktor rund um den Habichtshorst, der Grüne Aue oder Gut Champignon mit der Nähe zur Wuhle oder den Schmetterlingswiesen besonders hoch. Auch der beliebte Biesdorfer Baggersee ist nicht weit entfernt.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12619	221	12,50	(143)	6,14	(183)	24,00	(120)	56,7	(168)	708	(156)	3.756	(164)
12621	100	14,30	(122)	9,35	(44)	22,15	(146)	72,5	(23)	1.037	(90)	6.229	(13)
12623	121	14,43	(120)	9,82	(32)	23,93	(126)	69,0	(35)	996	(98)	6.101	(14)
12627	289	12,22	(146)	6,28	(180)	16,67	(181)	59,8	(138)	731	(152)	4.037	(132)
12629	166	14,91	(114)	6,77	(154)	16,46	(182)	58,9	(150)	878	(127)	4.144	(122)
12679	263	7,33	(186)	5,97	(186)	14,50	(186)	54,2	(182)	398	(185)	3.953	(144)
12681	195	8,32	(179)	6,58	(165)	30,12	(48)	45,2	(186)	376	(186)	4.798	(54)
12683	196	15,00	(109)	7,10	(139)	20,83	(157)	65,0	(66)	975	(107)	6.008	(18)
12685	130	10,52	(163)	5,98	(185)	26,00	(94)	62,8	(97)	660	(161)	4.742	(61)
12687	191	13,65	(132)	6,42	(174)	20,78	(159)	53,7	(183)	732	(151)	4.548	(77)
12689	296	7,77	(184)	6,10	(184)	14,51	(185)	55,0	(178)	427	(184)	4.061	(130)
Bezirk	2.168	11,57		6,21		22,01		57,7		667		4.678	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57		63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE



3.057
Wohnungszuwachs
2022–2024



-645
Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



37,3
Wohnfläche je
Einwohner in m²



12,9
Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

chen entsteht derzeit auch in Biesdorf. Am Theaterplatz in Hellersdorf soll im zweiten Quartal 2026 ein Neubau mit 167 Wohnungen fertiggestellt sein.
Um die Lebensqualität im Zentrum Hellersdorfs zu verbessern und es zugleich besser an die Folgen des Klimawandels anzupassen, will der Bezirk

den bislang stark versiegelten Alice-Salomon-Platz im Herzen der „Hellen Mitte“ ab 2026 umfassend umgestalten. Geplant sind mehr Grünflächen und neue Aufenthaltsbereiche. Nach zwischenzeitlichen Schwierigkeiten ist die Finanzierung nun gesichert. ■

„Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Berlin hat Marzahn-Hellersdorf eine wichtige Rolle übernommen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich
Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehrend.: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Hohensaatenstraße 18

Entwickler: Gewobag
Ortsteil: Marzahn
Straße: Hohensaatenstraße 18
Wohneinheiten: 375
Nutzungsart: Miete

© incorporate berlin



Cecilien-Carré

Entwickler: Bonava für GESOBAU AG
Ortsteil: Hellersdorf
Straße: Hellersdorfer Straße/
Ehm-Welk-Straße/Cecilienstraße
Wohneinheiten: 272
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 7,00

© Bonava

„Mit der Aufnahme von Marzahn Süd und Marzahn Ost in die Städtebauförderung entstehen neue Impulse für bezahlbaren Wohnraum und Quartiersentwicklung.“



Mitte

Der Bezirk steht für Geschichte, Wandel und urbane Vielfalt. Er ist zugleich ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Start-ups, Medienunternehmen und international geprägtem Stadtleben.

Insbesondere der namensgebende Ortsteil ist das historische und politische Zentrum Berlins. Hier befinden sich zentrale Regierungsgebäude wie der Reichstag, der Bundesrat und zahlreiche Botschaften, Wahrzeichen wie das Brandenburger Tor und der Fernsehturm sowie weltbekannte Museen auf der Museumsinsel. Der Bezirk vereint Gegensätze: elegante Prachtstraßen rund um den Boulevard Unter den Linden, kreative Szeneviertel im Umkreis der Oranienburger Straße und pulsierendes Nachtleben in Teilen von Moabit und Wedding. Tiergarten im Südwesten ist der grüne und zugleich repräsentativste Ortsteil. Der Große Tiergarten bildet die „grüne Lunge“ der Innenstadt. Das nördlich daran angrenzende Hansaviertel wurde im Rahmen der Interbau 1957 als Musterbeispiel für modernen Wohnungsbau neu geplant und zieht noch heute Architekturfans aus der ganzen Welt an. Wasserstraßen und Kanäle umgeben den ehemaligen Industrie- und Arbeiterbezirk Moabit. Der

Bau der Europacity nördlich vom Hauptbahnhof, die Umnutzung alter Industrieareale, Sanierung und Nachverdichtung haben den Ortsteil zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsort gemacht. Wedding und Gesundbrunnen im Norden des Bezirks sind dicht bebaut, sehr lebendig und seit einigen Jahren vor allem bei Studierenden beliebt – die Mieten sind für die zentrumsnahe und gut angebundene Lage vergleichsweise günstig. In Gesundbrunnen baut eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ein neues Quartier mit 943 möblierten Apartments für Studierende und Beschäftigte sowie Ein- bis Zweizimmer-Wohnungen für Senioren. Der Alexanderplatz als Zentrum der City Ost entwickelt sich seit einigen Jahren von einem eher funktionalen Verkehrsknotenpunkt zu einem modernen Hochhaus- und Geschäftsviertel. Geplant und teilweise bereits im Bau sind mehrere Hochhäuser, die das alte DDR-geprägte Stadtbild mit



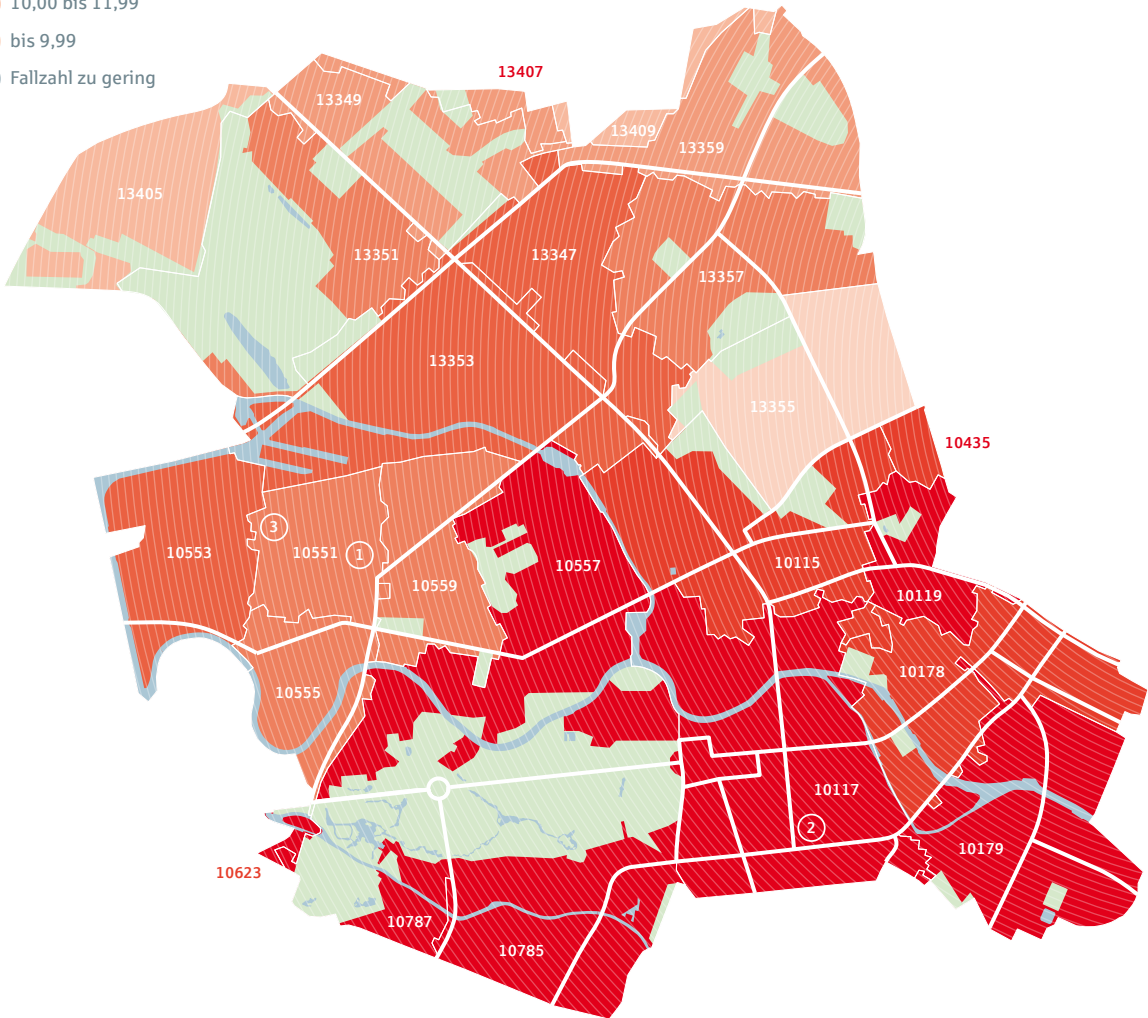
87
Öffentliche Sportanlagen

1,6
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

36
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①
Beusselkiez

In dem gründerzeitlichen Wohngebiet besteht ein ausgewogener Mix aus Reformwohnungsbaubauten der 1920er Jahre, geschlossenen Wohnblockverdichtungen der 1960er Jahre sowie Neubauten, die seit den 1990er Jahren entstanden sind. Besonders nett ist hier die Vielfalt aus netten Gemüse- und Blumenläden sowie den vielen verschiedenen Imbissen.

②
Leipziger Straße

Eine der Hauptverkehrsstraßen Berlins startet mit dem „Komplex Leipziger Straße“ und seinen acht 23- bis 25-geschossigen Plattenbauten. Am Spittelmarkt vorbei, die Friedrichstraße überquerend, bildet der Leipziger Platz mit seinen hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen den Höhepunkt und grenzt direkt an den Potsdamer Platz.

③
Huttenkiez

Hier ist Moabit noch Moabit. Zwischen Kaiserin-Augusta-Allee, Beussel- und Sickingenstraße sowie Spree und dem Charlottenburger Verbindungskanal gelegen, ist Multi-Kulti Kult. Hier trifft sich Jung und Alt in einer der unzähligen Eckkneipen oder beim Dönermann um die Ecke. Der Wohnraum ist noch verhältnismäßig günstig, weshalb hier auch gerne junge Menschen hinziehen, die auf WLAN zum Kaffee verzichten können.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
10115	503	21,49	(10)	10,87	(11)	34,00	(14)
10117	415	23,88	(1)	10,28	(19)	39,00	(2)
10119	243	22,21	(7)	8,66	(56)	37,50	(5)
10178	206	20,11	(21)	8,75	(55)	34,38	(11)
10179	362	22,89	(4)	10,00	(24)	34,15	(12)
10551	190	17,39	(56)	7,83	(85)	29,73	(53)
10553	179	18,00	(47)	8,93	(52)	26,91	(84)
10555	132	16,90	(64)	8,57	(60)	28,57	(62)
10557	557	22,50	(5)	12,53	(2)	31,05	(32)
10559	146	17,42	(55)	9,00	(48)	32,38	(21)
10785	281	22,46	(6)	11,98	(5)	32,14	(22)
10787	81	22,94	(3)	7,44	(100)	32,91	(18)
13347	315	18,00	(47)	7,45	(99)	28,80	(59)
13349	139	15,86	(80)	7,38	(104)	27,00	(83)
13351	167	16,86	(66)	8,98	(51)	25,00	(106)
13353	299	18,01	(46)	8,57	(60)	30,00	(44)
13355	150	11,01	(146)	6,67	(146)	26,45	(88)
13357	293	17,35	(57)	7,62	(95)	32,10	(23)
13359	324	15,21	(99)	7,78	(86)	26,02	(92)
Bezirk	4.982	20,01		8,40		32,63	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
67,0	(43)	1.440	(13)	4.725	(54)
71,0	(23)	1.695	(4)	5.391	(30)
64,0	(69)	1.421	(17)	4.469	(76)
60,3	(114)	1.213	(43)	4.279	(100)
62,8	(94)	1.437	(14)	4.790	(46)
60,0	(116)	1.043	(72)	3.440	(166)
62,5	(97)	1.124	(58)	3.560	(158)
61,7	(101)	1.042	(74)	3.818	(142)
67,0	(42)	1.508	(8)	4.368	(98)
56,0	(154)	976	(100)	3.758	(146)
65,3	(54)	1.466	(11)	5.373	(31)
63,0	(81)	1.445	(12)	4.761	(50)
58,7	(135)	1.057	(69)	3.588	(157)
54,4	(163)	863	(115)	3.542	(160)
58,5	(138)	986	(98)	3.472	(164)
55,0	(160)	991	(95)	3.454	(165)
63,4	(78)	698	(143)	4.319	(99)
58,0	(145)	1.006	(82)	3.706	(150)
59,6	(130)	906	(109)	3.601	(155)
62,5		1.251		4.072	
63,0		995		4.445	



2.833
Wohnungszuwachs
2022–2024



+989
Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



39,2
Wohnfläche je
Einwohner in m²



19,2
Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

Plattenbauten zunehmend ablösen und die Skyline Berlins verändern.

Der Umbau des südlich davon liegenden Molkenmarkts wird nach jahrelangen Diskussionen endlich konkreter. Bei einem Wettbewerb wurden im November 2025 vier Entwürfe für einen von insgesamt drei Planungsbereichen prämiert. Sie orientieren sich an

historischen Vorbildern, sehen aber keine originalgetreuen Nachbauten vor. Eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft will hier rund 100 Wohnungen bauen, davon zur Hälfte für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Außerdem sind diverse Büro- und Gewerbeflächen geplant. ■

„Im November 2025 wurde der Bebauungsplan für das ‚Quartier Am Humboldthain‘ beschlossen. Damit ist die rechtliche Grundlage für das neue Gewerbe- und Forschungsquartier gelegt.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Melchiorstraße

Bauherrin: WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH
Ortsteil: Mitte
Straße: Melchiorstraße/Engeldamm
Wohneinheiten: 54
Nutzungsart: Miete

© roedig . schop architekten + partner mbB



Neue Jakobstraße

Bauherrin: WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH
Ortsteil: Mitte
Straße: Neue Jakobstraße
Wohneinheiten: 38
Nutzungsart: Miete

© roedig . schop architekten + partner mbB

„Die barrierefreie Umgestaltung des Europaplatzes nördlich des Hauptbahnhofs schafft neue Mobilitätsräume und stärkt Mitte als zentralen Verkehrsknotenpunkt.“



Neukölln

Neukölln ist ein Bezirk voller Kontraste: von dicht bebauten, multi-kulturell geprägten Altbauvierteln über Einfamilien-, Reihenhau- und Großwohnsiedlungen bis hin zu dörflichen Strukturen.

Im Bezirk leben Menschen aus 157 verschiedenen Nationen, vor allem im namensgebenden Ortsteil im Norden. Seit der sich zum Szeneviertel mit vielen Cafés, Bars und Galerien entwickelt hat, gesellen sich zu den jahrzehntelang ansässigen türkisch- und arabischstämmigen Familien immer mehr junge Menschen aus aller Welt. Insgesamt haftet Neukölln allerdings weiter das Image des Problemviertels an. Dagegen kämpft der Ortsteil seit Jahren aktiv an. Viele Altbauten sind bereits saniert und gerade der an den stillgelegten Flughafen Tempelhof grenzende Kiez wurde deutlich aufgewertet.

Auch Nachverdichtung ist ein Thema. In der Nähe des Tempelhofer Felds wurde im September 2025 der Grundstein gelegt für einen Gebäudekomplex mit 142 Wohnungen und separatem Atelierhaus. Er soll nach hohen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert werden und mithilfe vorgefertigter Elemente innerhalb von 18 Monaten bezugsfertig sein. Am Mayba-

chauer will eine städtische Wohnungsbaugesellschaft einen jahrelang leerstehenden Gewerbebau aus dem frühen 20. Jahrhundert umgestalten. Bis 2029 sollen hier 160 Wohnungen und 24 Gewerbeeinheiten entstehen.

Britz vereint Dorfcharakter und Großsiedlungen. Hier befinden sich die zum Weltkulturerbe gehörende Hufeisensiedlung, das ehemalige Buga-Gelände Britzer Garten sowie Schloss und Gutshof Britz. Schauplatz mehrerer Neubauquartiere ist Buckow. Die „Buckower Felder“ mit rund 900 Wohnungen werden etappenweise fertiggestellt. Die „Buckower Höfe“ wurden teilweise aufgestockt und durch Neubauten ergänzt, die 994 Bestandswohnungen sollen bis 2028 umfassend modernisiert werden. Der Ortsteil wird durch die Gropiusstadt in zwei Teile aufgesplittet. Die Großwohnsiedlung aus den 1960er und 70er Jahren wird seit einigen Jahren sozial und ökologisch aufgewertet, unter anderem durch die Umgestaltung



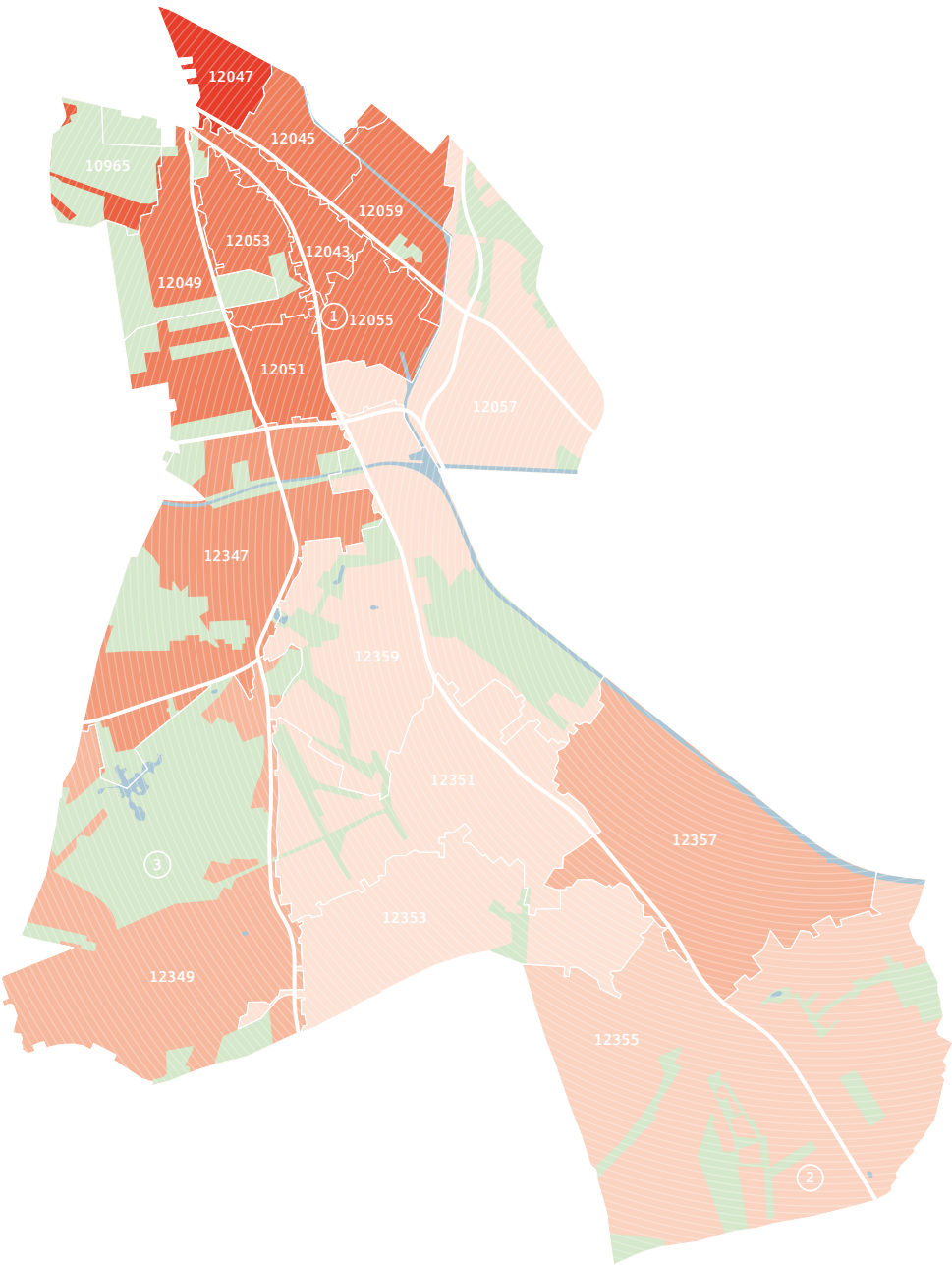
77
Öffentliche Sportanlagen

1,0
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

27
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Rixdorf**
Ursprünglich war das 1737 gegründete Böhmisches-Rixdorf ein kleines Dorf bei Berlin, erst 1912 wurde Rixdorf als Imagegründen in Neukölln umbenannt. Hier stehen mit der 1753 eingeweihten Schule in der Kirchgasse 5, dem Böhmisches Gottesacker und der 1481 ursprünglich erbauten Bethlehemskirche noch viele der alten Sehenswürdigkeiten.

② **Frauenviertel**
Im Jahr 1996 wurde das Frauenviertel mit rund 1.700 Wohnungen fertiggestellt. Die 20 Straßen, Wege und Plätze in dem netten Viertel wurden nach bedeutenden Frauen aus Politik, Kultur und Wissenschaft benannt. Im angrenzenden Nordpark mit dem mittelalterlichen Märchen-dorf „Sherwood Forest“ kann man zusammen mit Robin Hood eine Burg erobern. Die Kleineren toben sich am Spielplatz „Hänsel und Gretel“ aus.

③ **Britzer Garten**
Der rund 100 Hektar große Garten eröffnete im Rahmen der Bundesgartenschau 1985, jedoch wurde hier bereits seit 1978 eine Kunstlandschaft mit Seen, Hügeln, Biotopen, Wäldern, Gärten und großen Spielbereichen angelegt. Schön sind z.B. Rosengarten und Rhododendronhain, vom Aussichtsblick hat man einen tollen Blick auf die Liebesinsel.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
12043	133	17,06	(69)	8,33	(82)	26,43	(89)
12045	103	17,35	(67)	9,89	(29)	25,71	(100)
12047	146	20,00	(25)	9,25	(48)	39,86	(1)
12049	145	16,50	(82)	7,73	(112)	31,60	(35)
12051	235	16,47	(84)	7,92	(95)	27,78	(76)
12053	113	17,00	(70)	7,44	(123)	28,21	(72)
12055	144	17,83	(58)	8,40	(77)	28,04	(75)
12057	115	8,01	(181)	7,03	(142)	24,98	(114)
12059	120	16,70	(77)	6,90	(149)	27,27	(79)
12347	177	14,22	(126)	8,00	(93)	25,45	(104)
12349	246	12,26	(145)	6,70	(159)	18,92	(172)
12351	162	9,64	(167)	7,04	(141)	21,47	(149)
12353	363	9,36	(168)	6,74	(156)	18,00	(177)
12355	156	11,80	(153)	7,23	(134)	20,87	(156)
12357	94	12,87	(138)	7,43	(125)	21,25	(152)
12359	120	9,16	(171)	7,36	(128)	18,68	(175)
Bezirk	2.572	13,56		6,90		26,67	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
60,0	(126)	1.024	(92)	3.477	(180)
60,0	(126)	1.041	(89)	3.129	(190)
60,0	(126)	1.200	(48)	3.131	(189)
55,7	(172)	919	(117)	3.151	(188)
60,0	(126)	988	(102)	3.532	(179)
59,3	(146)	1.009	(95)	3.472	(181)
58,7	(151)	1.047	(85)	3.314	(186)
57,7	(163)	462	(182)	4.158	(120)
58,5	(156)	976	(105)	3.278	(187)
58,0	(161)	825	(138)	4.226	(110)
61,1	(116)	748,8	(146)	4.737	(62)
66,2	(61)	638	(164)	4.560	(75)
60,0	(126)	562	(171)	4.455	(89)
70,0	(29)	826	(137)	5.437	(33)
63,0	(91)	811	(141)	5.596	(29)
57,6	(164)	528	(176)	4.097	(128)
60,0		814		3.993	
63,0		995		4.445	

„In den Buckower Feldern ist ein modernes, energieeffizientes Neubauquartier entstanden, das nachhaltigen Wohnraum im Süden Neuköllns schafft.“



1.325

Wohnungszuwachs 2022–2024



-154

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



38,3

Wohnfläche je Einwohner in m²



15,0

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

von Grün- und Freiräumen, neue Aufenthaltsorte mit Sitzmöglichkeiten und Bewegungsflächen.

Ganz im Süden von Neukölln, an der Grenze zu Brandenburg, liegt Rudow. Der nahe Großflughafen BER wirkt sich wirtschaftlich, verkehrlich und sozial

auf den Ortsteil aus. Die mögliche Verlängerung der U7 bis zum BER wird weiter diskutiert. Laut einem Gutachten aus dem Frühjahr 2025 überwiegt der volkswirtschaftliche Nutzen die Investitionskosten von schätzungsweise bis zu 890 Millionen Euro. ■

„In Britz wurde Ende 2025 ein moderner Gewerbecampus für Arbeiten, Forschen und Produzieren fertiggestellt. Er befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Druckerei.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Sonnenallee 210

Entwickler: KIMAVI für STADT UND LAND
Ortsteil: Neukölln
Straße: Sonnenallee 210
Wohneinheiten: 43
Nutzungsart: Miete

© KIMAVI



Alt-Britz 107

Bauherr: STADT UND LAND
Ortsteil: Britz
Straße: Alt-Britz 107
Wohneinheiten: 36
Nutzungsart: Miete

© Arge ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH



Pankow

Der einwohnerstärkste Berliner Bezirk spannt einen Bogen vom dicht bebauten Prenzlauer Berg bis zu fast dörflichen Siedlungen am nord-östlichen Stadtrand.

Neben seinem Image als familienfreundlicher, grüner Wohnbezirk prägen aktuell große Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte und der Ausbau des Straßenbahnnetzes die Entwicklung in Pankow. Nirgendwo sonst in Berlin finden sich so viele Gründerzeitbauten wie in Prenzlauer Berg. Die Schaffung von neuem Wohnraum konzentriert sich hier vor allem auf Nachverdichtung und den Umbau von Bestandsgebäuden. So soll auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße ein neues Wohnquartier entstehen. Nach jahrelangen Auseinandersetzungen haben sich Bezirk und Investor Ende 2025 erstmals auf gemeinsame Eckpunkte geeinigt. Der namensgebende Ortsteil Pankow ist eher kleinstädtisch geprägt, mit gründerzeitlicher Bebauung, Wohnanlagen aus den 1950er und 60er Jahren, kleinteiligen Ladenstraßen und grünen Achsen wie dem Schlosspark Schönhausen. In den kommenden Jahren wird im Ortsteil ein verkehrsberuhigtes Wohn-

quartier mit mehr als 500 Wohnungen und Supermarkt gebaut. Einen Großteil davon errichtet eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Weißensee verbindet innerstädtische Mietshausquartiere mit historisch geprägten Villen, dem namensgebenden See als Naherholungsgebiet sowie Resten alter Industrie- und Filmstandorte. Blankenburg, Heinersdorf, Karow, Französisch Buchholz, Blankenfelde sowie Rosenthal und Wilhelmsruh sind durch Einfamilienhausgebiete, teils ältere Siedlungsstrukturen und lockerere Bebauung geprägt. Im „Neuen Stadtquartier Projektverbund Karow Süd“ sollen bis zu 5.000 Wohneinheiten, Kitas, eine Gemeinschaftsschule und grüne Infrastruktur entstehen. Das rund 100 Hektar große Areal umfasst drei Teilgebiete. 2026 will der Bezirk Beteiligungsprozesse für die Bebauungspläne starten. Im Norden schließt sich Buch mit großen Wohnsiedlungen, Klinik- und Forschungsstandorten sowie



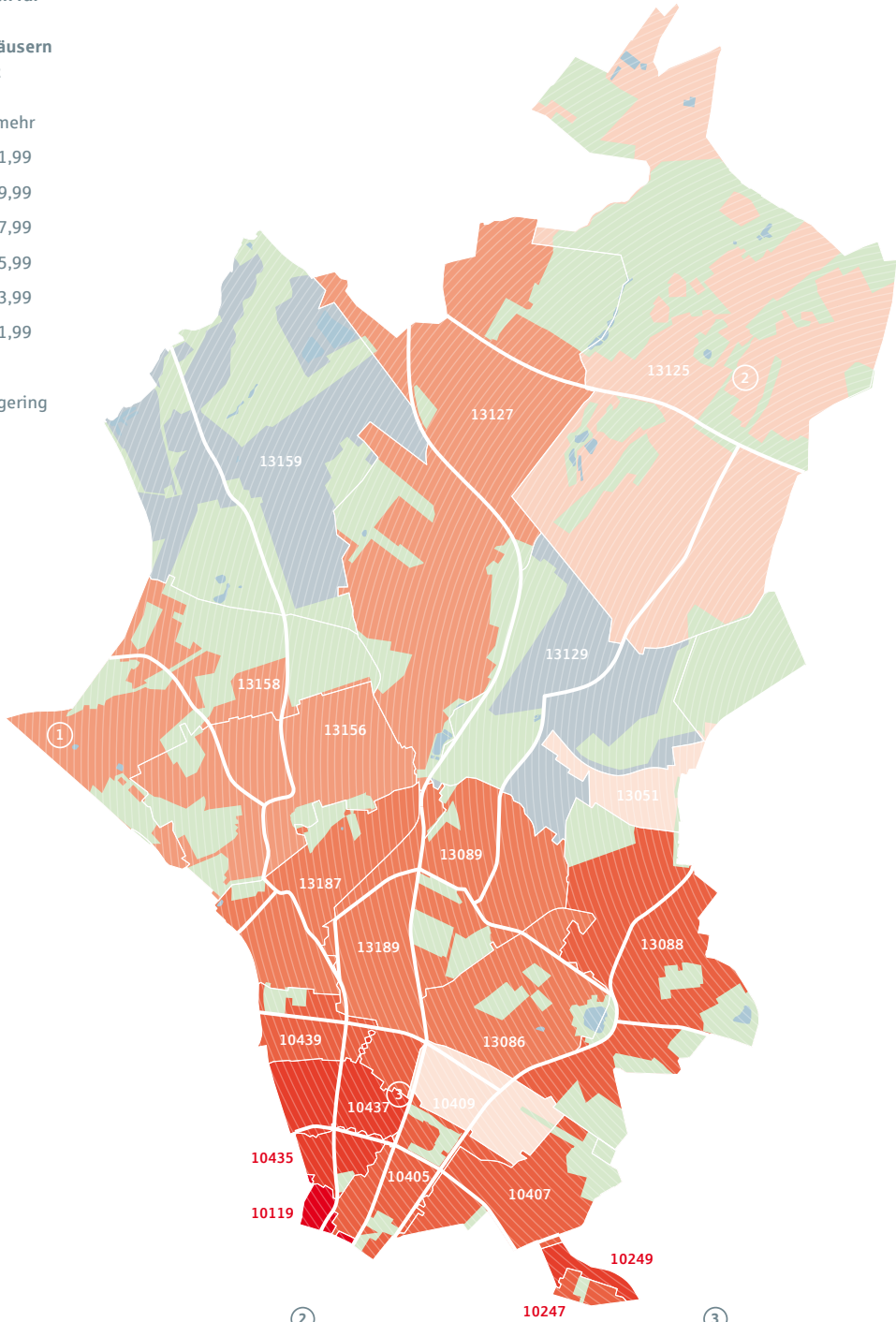
129
Öffentliche Sportanlagen

1,1
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

58
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Wilhelmsruh**
Wilhelmsruh gehörte bereits Ende des 19. Jahrhundert zu den Berliner Villenvororten. Rund um die 1908 errichteten Bergmann-Elektrizitätswerke und die Lutherkirche wurden neben den in den 1950er Jahren entstandenen Arbeiterwohnungen in den Nachwendejahren wieder verstärkt Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Stadtvillen gebaut.

② **Buch**
Buch bietet aufgrund der grünen und ruhigen Lage, dem wundervollen Dorfkern und der schönen Schlosskirche mit angrenzendem Schlosspark viel Freiraum für Sport, Spaß und Erholung. Aufgrund der idyllischen Atmosphäre entstehen immer mehr Neubauten. Buch ist aber in erster Linie für den BBB – BiotechPark Berlin-Buch bekannt, einer der größten Biotechnologieparks in Deutschland.

③ **Erich-Weinert-Straße**
Anders als die Kieze innerhalb des S-Bahn-Rings wurde dieses Viertel erst zwischen den beiden Weltkriegen bebaut. Schön ist das 1930 gebaute UNESCO Welterbe der von Bruno Traut geplanten Wohnstadt Carl Legien. Grellstraße und Prenzlauer Allee bieten mit großen Bäumen, kleinen Läden und toller Gastronomie alles, was das Herz begehrt.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
10405	376	19,99	(28)	7,18	(137)	30,82	(42)
10407	315	18,57	(48)	7,68	(117)	30,00	(50)
10409	226	9,99	(165)	7,32	(130)	28,57	(68)
10435	193	21,00	(18)	9,53	(40)	30,67	(43)
10437	357	20,00	(25)	10,58	(13)	32,00	(29)
10439	329	19,29	(38)	8,42	(76)	31,68	(33)
13086	396	17,47	(64)	9,00	(54)	25,00	(108)
13088	273	19,03	(39)	8,60	(70)	36,51	(8)
13089	199	16,91	(72)	6,70	(159)	28,67	(66)
13125	387	11,16	(161)	6,58	(165)	19,53	(166)
13127	223	15,53	(97)	10,16	(23)	25,05	(107)
13129	12	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13156	286	15,47	(100)	10,07	(25)	26,27	(90)
13158	202	15,83	(93)	9,20	(49)	24,00	(120)
13159	1	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13187	271	16,30	(87)	8,25	(85)	26,00	(94)
13189	229	16,68	(78)	7,91	(97)	25,86	(98)
Bezirk	4.275	16,97		7,78		28,85	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
70,0	(29)	1.399	(19)	4.612	(73)
55,7	(174)	1.033	(91)	4.370	(97)
58,1	(160)	580	(167)	3.597	(174)
65,0	(66)	1.365	(25)	4.455	(88)
63,0	(92)	1.260	(39)	3.986	(139)
61,0	(117)	1.177	(52)	3.790	(160)
68,0	(42)	1.188	(50)	4.480	(84)
68,0	(42)	1.294	(35)	4.494	(81)
57,0	(165)	964	(111)	6.300	(11)
64,1	(80)	715	(154)	5.648	(28)
65,0	(66)	1.009	(94)	5.910	(23)
n/a	n/a	n/a	n/a	6.707	(5)
70,2	(28)	1.086	(74)	5.288	(39)
66,4	(56)	1.051	(82)	5.711	(27)
n/a	n/a	n/a	n/a	6.930	(2)
64,0	(81)	1.043	(87)	4.636	(72)
65,0	(66)	1.084	(76)	3.992	(137)
63,9		1.085		4.633	
63,0		995		4.445	

„Pankow gehört zu den am stärksten wachsenden Bezirken – geplante neue Wohnquartiere und Infrastrukturmaßnahmen reagieren auf den steigenden Wohnraumbedarf.“



3.036

Wohnungszuwachs 2022–2024



+2

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



40,7

Wohnfläche je Einwohner in m²



13,8

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

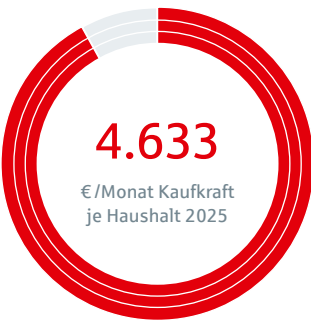
weitläufigen Landschaftsräumen an. Im Ortsteil sind mehrere große Wohnprojekte mit teilweise mehreren Hundert oder sogar mehreren Tausend Wohnungen geplant oder schon im Bau. Die Stadtrandsiedlung Malchow – nicht zu verwechseln mit Malchow in Lichtenberg – ist von der

Fläche fast genauso groß wie der Ortsteil Pankow. Hier leben allerdings nur etwa 0,25 Prozent der Einwohner des Bezirks. Große Naturräume, Kleingartenanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sorgen für ländliches Flair. ■

„Eine neue Straßenbahnverbindung soll die Ortsteile Pankow, Heinersdorf und Weißensee miteinander verbinden. Im Sommer 2025 konnten sich die Bürger online am Prozess beteiligen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Liebermannstraße 70

Entwickler: wvm Gruppe Berlin
Ortsteil: Weißensee
Straße: Liebermannstraße 70
Wohneinheiten: 48
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: z. B. 6.280–7.560

© WvM Immobilien



Indira-Ghandi-Straße 6

Entwickler: HOWOGE
Ortsteil: Weißensee
Straße: Indira-Gandhi-Straße 6
Wohneinheiten: 72
Nutzungsart: Miete

© DMSW



Reinickendorf

Im Norden finden sich dichte Wohn- und Großsiedlungen, historische Villenquartiere sowie große Wald- und Seenflächen. Vor allem die urbanen Viertel wandeln sich durch Neubau, Umwandlung und Nachverdichtung.

Der flächenmäßig mit Abstand größte Ortsteil ist Tegel. Mit dem Tegeler Forst, dem Tegeler See und dem darin mündenden Fließ gibt es hier reichlich Natur- und Erholungsräume. In den Fokus der Stadtentwicklung ist vor allem das Gelände des stillgelegten Flughafens gerückt. Im Schumacher-Quartier sollen in den kommenden Jahren 5.000 Wohnungen entstehen. Im Dezember 2025 hat ein landeseigenes Wohnungsunternehmen einen Generalübernehmer für den Bau der ersten vier- bis sechsgeschossigen Häuser in Holzhybridbauweise mit 328 Wohnungen, Kita und Gewerbeeinheiten beauftragt.

Im namensgebenden Ortsteil Reinickendorf dominieren die eher für Vorstädte typischen niedrigen Gebäude. Altbauten gibt es nur wenige, dafür aber mehrere Wohnanlagen aus den 1920er Jahren. Am bekanntesten ist die Weiße Stadt, offiziell heißt sie

Großsiedlung Schillerpromenade. Sie gehört seit 2008 zum Weltkulturerbe der UNESCO. Am Schäfersee soll ein ehemaliges Geschäftshaus-Ensemble in Wohnungen umgebaut und energetisch saniert werden.

Die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel entstand in den 1960er Jahren. Die Gebäude wurden seit 2009 (energetisch) modernisiert, Außenanlagen und Infrastruktur ausgebaut. Bewegung kommt in den Umbau und die Erweiterung des Märkischen Zentrums zum Märkischen Quartier: Nachdem die Pläne für ein riesiges Einkaufszentrum gekippt wurden, sollen hier nun 690 neue, zum größten Teil geförderte Wohnungen, Einzelhandel und Gewerbe sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen entstehen. Im Dezember 2025 wurde die Baugenehmigung erteilt. In unmittelbarer Nähe, am Wilhelmsruher Damm, entsteht ab 2026 ein 17-geschossiges Hochhaus



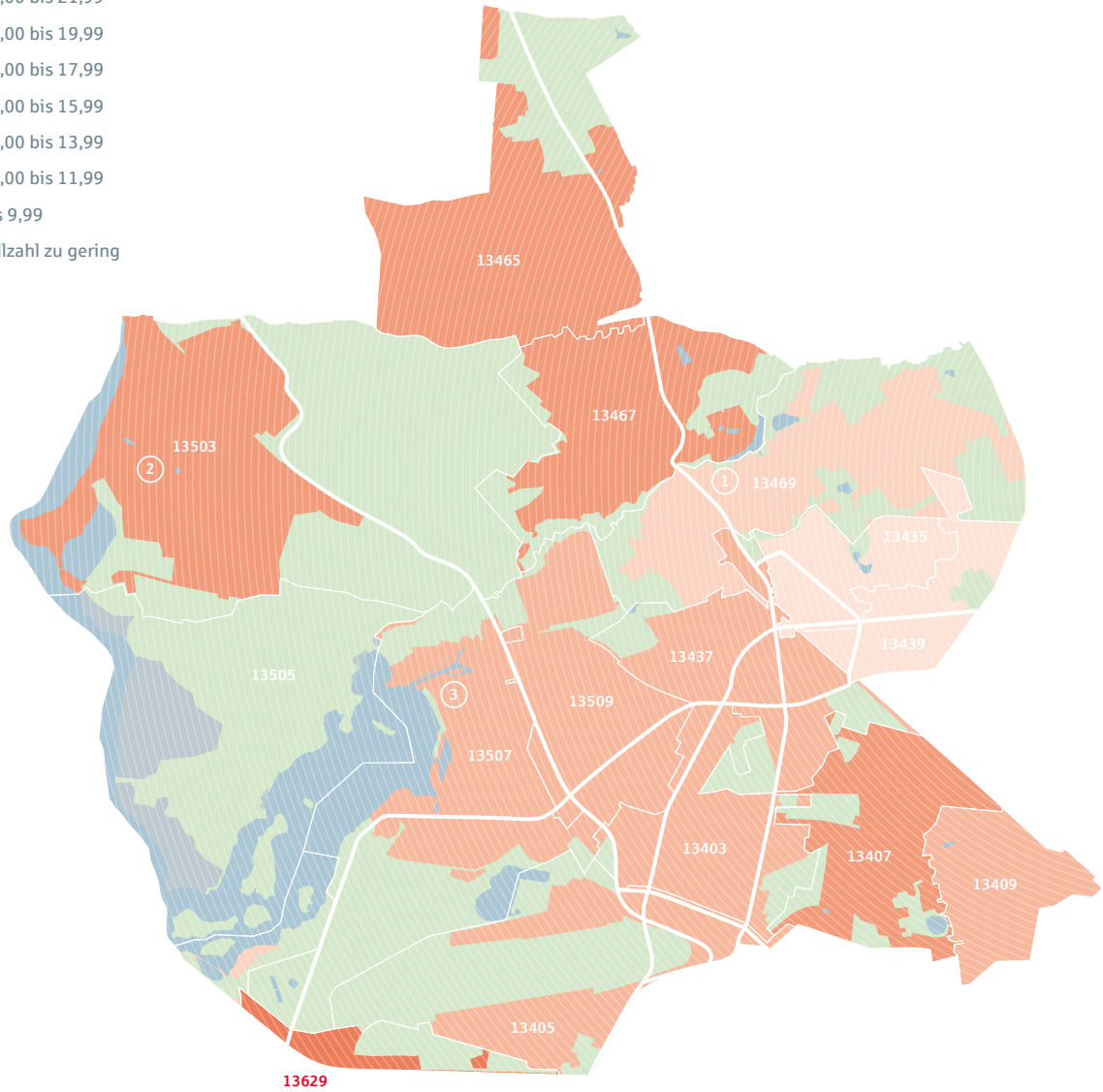
80
Öffentliche Sportanlagen

0,7
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

35
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Rollbergesiedlung**
Entgegen den sonst so niedlichen Einfamilienhaussiedlungen wurde entlang dem Zabel-Krüger-Damm in den 1960er Jahren mit mutiger Architektur die Rollbergesiedlung gebaut, aufgrund der Straßennamen liebevoll Schwarzwaldviertel genannt. Stararchitekten wie Josef Paul Kleihues oder Hans Scharoun, der in der Titiseestraße ein 22-geschossiges Doppelhochhaus entworfen hat, haben hier ihre Spuren hinterlassen.

② **Heiligensee**
Wer sich glücklich schätzen kann, zwischen Tegeler See und der Havel, direkt am Tegeler Forst zu wohnen, der hat das große Los gezogen. Schicke Bauernhöfe, grüne Felder auf denen Galloway-Rinder weiden, moderne Einfamilienhäuser, Kopfsteinpflaster und der gutmütige Charme des Dorfkerns rund um die Dorfkirche manifestieren das Idyll.

③ **Alt-Tegel**
Alt-Tegel ist voller Highlights. Besonders bedeutend ist das von Karl-Friedrich Schinkel für Wilhelm von Humboldt 1824 erbaute Schloss mit angrenzendem wunderschönem Park. Architektonisch schön ist die Shopping Mall in den Hallen am Borsigturm. Die Seeterrassen und Greenwichpromenade am herrlichen Tegeler See sind ein beliebtes Ausflugsziel. Toll sind auch die postmodernen Gebäude am Tegeler Hafen.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
13403	301	12,06	(151)	7,90	(99)	22,49	(140)	59,7	(139)	720	(153)	3.647	(170)
13405	68	13,98	(130)	9,55	(39)	24,04	(119)	64,0	(81)	895	(123)	5.245	(40)
13407	353	14,25	(123)	7,73	(112)	23,62	(129)	59,3	(147)	845	(132)	3.776	(162)
13409	363	13,33	(134)	8,36	(80)	23,98	(125)	58,6	(153)	780	(144)	3.632	(172)
13435	172	8,66	(175)	7,32	(130)	19,18	(168)	63,6	(88)	551	(173)	4.550	(76)
13437	98	12,48	(144)	8,76	(62)	23,40	(132)	51,8	(185)	646	(162)	4.107	(127)
13439	145	7,78	(182)	7,32	(130)	19,72	(165)	64,7	(78)	503	(179)	4.811	(53)
13465	85	14,59	(118)	9,70	(35)	25,31	(105)	75,0	(11)	1.094	(73)	6.708	(4)
13467	101	14,24	(124)	10,00	(26)	22,56	(138)	79,0	(8)	1.125	(63)	6.062	(15)
13469	166	11,44	(159)	6,75	(155)	19,01	(169)	73,0	(21)	835	(136)	5.552	(31)
13503	53	14,23	(125)	9,29	(47)	25,90	(97)	79,0	(8)	1.124	(65)	6.447	(9)
13505	29	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.440	(10)
13507	399	13,61	(133)	8,40	(77)	25,64	(102)	61,7	(109)	840	(134)	4.466	(86)
13509	226	12,22	(146)	8,26	(84)	21,56	(148)	52,5	(184)	642	(163)	3.832	(155)
Bezirk	2.559	12,62		7,33		23,97		61,5		776		4.630	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57		63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Ende 2025 hat die Vermarktung der ersten Flächen in der Urban Tech Republic auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel begonnen. Hier sollen bis zu 1.000 Unternehmen mit rund 20.000 Arbeitsplätzen entstehen.“



1.187

Wohnungszuwachs
2022–2024



-1.006

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



39,8

Wohnfläche je
Einwohner in m²



14,0

Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

mit 176 größtenteils geförderten Wohnungen und Gewerbeflächen.

Das beschauliche Wittenau ist geprägt von Wohnsiedlungen, Industrie und alten Bauernhäusern. In Alt-Wittenau baut eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft derzeit ein neues Quartier mit 105 Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

Waidmannslust hat mit seinen Villen und Landhäusern vorstädtischen Charakter, im östlichen

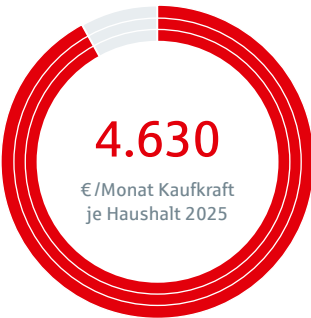
Teil stehen aber auch ein paar Hochhäuser aus den 1960er Jahren. Frohnau und Hermsdorf sind grüne, eher wohlhabende Wohnlagen mit teils prächtigen Villen.

Dörflich muten vor allem Lübars, aber auch die Ortsteile Konradshöhe und Heiligensee an, mit alten Ortskernen, auch landwirtschaftlich geprägten Strukturen, Feldern und direkter Nähe zu Landschaftsschutzgebieten. ■

„Tegel Süd zählt zu den neuen Fördergebieten im Programm ‚Nachhaltige Erneuerung‘ und erhält damit gezielte Investitionen in die städtebauliche Entwicklung.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wilhelmsruher Damm

Entwickler: TREUCON Gruppe Berlin für GESOBAU AG
Ortsteil: Märkisches Viertel
Straße: Wilhelmsruher Damm 150
Wohneinheiten: 176
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 7,00

© LS Architekten/TREUCON



Sterkrader Straße 47

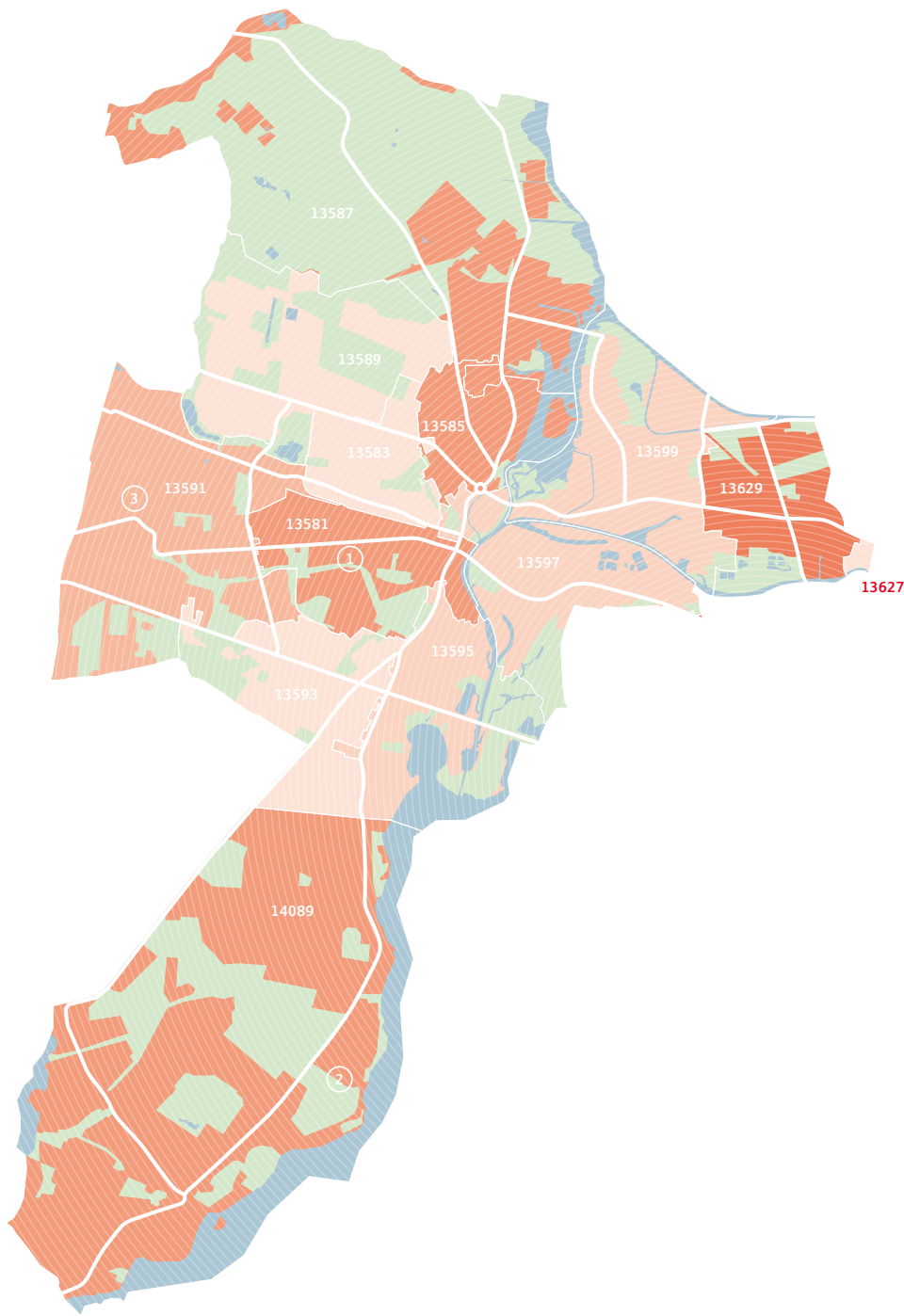
Entwickler: TEN BRINKE für GESOBAU AG
Ortsteil: Tegel
Straße: Sterkrader Straße 47
Wohneinheiten: 173
Nutzungsart: Miete
Besonderheit: Wohnen für Studierende und Auszubildende

©Ten Brinke/Renderopus



Angebotsmieten für
Wohnungen in
Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



Spandau

Der Bezirk verbindet innerstädtische Dichte mit weitläufigen Fluss-
auen an der Havel und ehemaligen Industriearealen. Große Bau- und
Infrastrukturprojekte verändern Spandau spürbar.

Im Ortsteil Spandau befindet sich die malerische Alt-
stadt mit engen Gassen und Fachwerkhäusern. In der
ältesten Ortslage, dem Kolk, stehen noch Reste der
Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert. Ein weit über
Berlin hinaus bekanntes Kulturzentrum ist die Zita-
delle Spandau. Sie liegt auf einer zu Haselhorst ge-
hörenden Havelinsel nördlich der Altstadt. Hier und
im benachbarten Ortsteil Hakenfelde entsteht mit
der Wasserstadt Oberhavel eines der größten neuen
Stadtquartiere Berlins. 13.250 Wohnungen sind ins-
gesamt geplant.

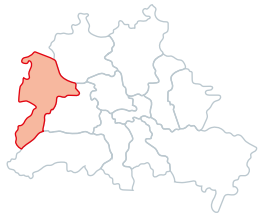
In Hakenfelde finden sich außerdem Einfamilien-
und Reihenhäuser, prächtige Stadtvillen, eine Hoch-
haussiedlung und das Neubaugebiet „Wasserstadt
Spandau“. Der flächenmäßig größte Ortsteil besteht
zu zwei Dritteln aus dem Spandauer Forst.

Siemensstadt ist stark industriell geprägt. In
den 1920er Jahren errichtete Siemens hier eigene
Werkssiedlungen, die sich mit ihren Grünanlagen

und Hausgärten bewusst von den innerstädtischen
Mietskasernen abhoben. Auf einem ehemaligen In-
dustriegelände des Unternehmens, der Insel Garten-
feld, soll bis 2027 ein Smart-City-Quartier für bis zu
7.400 Bewohner entstehen. Auch Gewerbeflächen
und ein Hotelhochhaus sind geplant, außerdem eine
neue übergeordnete Hauptverkehrsstraße, eine neue
Tramlinie, ein Radschnellweg und eine neue Brücken-
verbindung.

Die Großsiedlung Falkenhagener Feld vereint Zei-
lenbauten, einzelne Punkthochhäuser sowie Ein- und
Mehrfamilienhäuser mit kleinen Gärten. In Staaken
treffen Einfamilienhäuser und die denkmalgeschütz-
te Gartenstadt Staaken auf Großsiedlungen aus den
1950er bis 70er Jahren sowie Industriegebiete. So-
wohl einfache, dicht bebaute Altbauviertel als auch
Einfamilienhäuser und Villen gibt es in Wilhelmstadt.

Gatow ist der ländlichste Ortsteil Spandaus.
Hier stehen Einfamilienhäuser mit Gärten, Villen im



73
Öffentliche
Sportanlagen

0,8
Apotheken pro
1.000 Einwohner
über 64 Jahren

23
Fußgängerüberwege

①
Gütersloher Weg

Unmittelbar am Stadtrand ist das Umbaugebiet
Falkenhagener Feld entstanden. Seit Anfang der
1960er Jahre wurde hier eine Großsiedlung mit
vier- bis sechzehn-geschossigen Wohnanlagen
errichtet. Mit den beiden Spekteseen und dem
Spektepark sowie den Einfamilien- und Reihenhau-
sgebieten wurde die Blockstruktur in dem Viertel
merklich aufgelockert und ein urbanes Umfeld ge-
schaffen.

②
Alt-Gatow

Alt Gatow ist attraktiv mit seinen unzähligen
Liegewiesen, den Rieselfeldern und der wunder-
schönen Natur direkt gelegen an der Havel. Die
Einfamilienhäuser fügen sich passend in die
Landschaft ein und die aus dem 14. Jahrhundert
unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche unter-
streicht diesen idyllischen Ort, genau wie die
beeindruckenden Villen.

③
Isenburger Weg

Zwischen Finkenkruger- und Isenburger Weg
liegt die in den 1930er Jahren gebaute Siemens-
Siedlung. Die deutsche Regierung hatte 1931
beschlossen, die Errichtung von Kleinsiedlungen
zu fördern. Wer eine Parzelle erhielt, musste 3
Tage bei Siemens und durfte 3 Tage an der Er-
richtung der Siedlung arbeiten. Die Doppel- und
Einzelhäuser bestechen heute noch durch ihren
effizienten Wohnraum und die großen Gärten.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
13581	215	14,60	(117)	7,73	(112)	19,97	(164)
13583	263	9,26	(169)	6,61	(164)	18,31	(176)
13585	398	15,00	(109)	8,04	(91)	24,77	(116)
13587	515	14,00	(127)	7,00	(143)	26,00	(94)
13589	138	9,02	(173)	6,74	(156)	22,22	(144)
13591	254	12,18	(149)	7,32	(130)	20,78	(159)
13593	285	7,62	(185)	6,31	(179)	19,00	(170)
13595	308	11,82	(152)	7,19	(135)	20,71	(161)
13597	101	11,45	(158)	7,15	(138)	18,97	(171)
13599	352	10,29	(164)	7,00	(143)	20,04	(163)
13629	312	16,64	(81)	10,28	(20)	21,01	(154)
14089	125	15,38	(102)	9,00	(54)	23,46	(131)
Bezirk	3.266	12,50		6,99		22,65	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
68,0	(42)	993	(100)	4.214	(113)
58,1	(159)	538	(175)	3.403	(185)
64,2	(79)	963	(112)	4.001	(136)
69,0	(35)	966	(109)	4.865	(52)
65,0	(66)	586	(166)	4.730	(63)
66,8	(53)	814	(139)	5.322	(38)
67,3	(47)	513	(177)	4.689	(66)
62,2	(104)	735	(149)	3.931	(147)
64,0	(81)	733	(150)	4.164	(119)
54,5	(180)	561	(172)	4.432	(92)
79,0	(8)	1.315	(32)	3.954	(143)
71,7	(24)	1.103	(69)	6.852	(3)
64,8		810		4.535	
63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE



3.185

Wohnungszuwachs 2022–2024



-479

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2024



39,0

Wohnfläche je Einwohner in m²



14,5

Anteil Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren in %

Neorenaissance-Stil und Wohnsiedlungen aus den 1930er Jahren. Erholung bieten das Havelufer, die Gatower Heide und das Naturschutzgebiet Windmühlenberg.

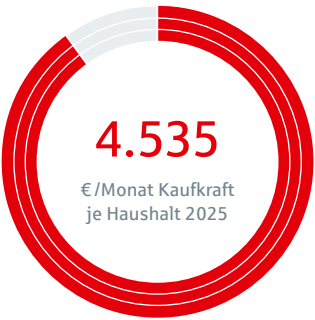
Auch das ganz im Süden gelegene Kladow hat einen eher dörflichen Charakter. Neben klassischen

Einfamilienhäusern finden sich hier auch repräsentative Villen, vor allem Richtung Havelufer. Eine Besonderheit ist die Finnenhaussiedlung. Ende der 1950er Jahre wurden hier 377 Häuser aus in Finnland vorgefertigten Holzteilen gebaut – eine Reaktion auf die Wohnungsnot. ■

„Mit der Stadtteilbibliothek Hakenfelde soll in der Wasserstadt Oberhavel bis Sommer 2026 ein moderner Bildungs-, Kultur- und Begegnungsort entstehen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Bismarckstraße 17–19

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Spandau
Straße: Bismarckstraße 17–19
Wohneinheiten: 122
Nutzungsart: Miete

© Ten Brinke



Seeburger Weg

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Wilhelmstadt
Straße: Seeburger Weg 22, 24, 24 A, 26/28
Wohneinheiten: 135
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 9,50

© CESA-Wohn- und Gewerbebau GmbH

„Spandau gewinnt mit den großen Wohnentwicklungen am Wasser weiter an Bedeutung als wachsender Wohn- und Familienbezirk.“



Steglitz-Zehlendorf

Im Südwesten finden sich dichtes, städtisches Leben ebenso wie großbürgerliche Villenviertel und große Wald- und Seenflächen. Hier gibt es außerdem renommierte Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

Eher urban geht es im Ortsteil Steglitz zu, mit schönen Altbaugegenden, Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit und punktuell Hochhäusern sowie größeren Wohnanlagen. Wirtschaftliches Herz ist die 1,5 Kilometer lange Schloßstraße. Steigende Mieten und Online-Shopping führen allerdings auch hier zu Leerstand. Verschiedene Vorhaben, etwa die Umgestaltung des Hermann-Ehlers-Platzes gegenüber des Steglitzer Rathauses, sollen die Attraktivität der Einkaufsstraße steigern. Städtebaulich setzt Steglitz vor allem auf Nachverdichtung mit eher kleineren Projekten. So sollen 2026 ein Wohnprojekt aus Neubau und saniertem Altbau mit insgesamt 44 Wohnungen und ein Neubau mit 53 Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.

In Lankwitz finden sich vor allem kleine Wohnsiedlungen und Einfamilienhäuser. Der Süden von Lichterfelde ist von Miets- und Einfamilienhäusern sowie der Thermometersiedlung mit bis zu 22-ge-

schossigen Hochhäusern geprägt, während in Lichterfelde-Ost und -West großzügige Villenkolonien dominieren. An der Grenze zum nordwestlich gelegenen Dahlem befindet sich der Botanische Garten. Dahlem selbst ist international bekannt als Wissenschafts- und Museumsstandort. Auch viele Botschaften haben hier ihren Sitz. Es gibt ruhige, gehobene Wohnlagen mit Villenarchitektur und Parkanlagen, aber auch schlichtere Einfamilienhäuser.

Nikolassee, Schlachtensee und Wannsee wurden einst als Villen- und Landhauskolonien gegründet. Die wald- und seenreiche Lage sowie die guten S-Bahn-Anbindungen machen die Ortsteile im Westen des Bezirks zu beliebten Ausflugszielen.

Eine klassische bürgerliche Wohngegend mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und Villen ist der Ortsteil Zehlendorf. Nur vereinzelt gibt es größere Wohnanlagen. Im September 2025 hat der Senat Zehlendorf-Mitte in



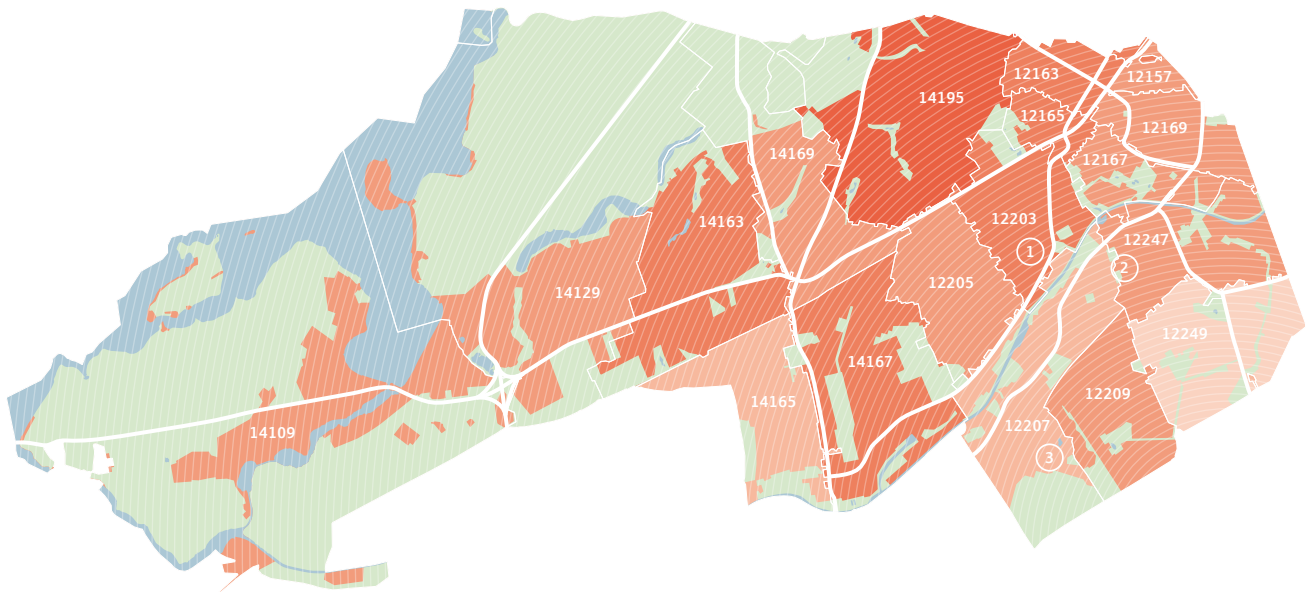
82
Öffentliche Sportanlagen

0,8
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

35
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Hindenburgdamm**
Der Hindenburgdamm besticht durch seine überwiegend ruhigen und überschaubaren Mehrfamilienhäuser. Der futuristische Campus des Benjamin Franklin Klinikums ist das architektonische Highlight. Seit 2003 ist das auf Nierenerkrankheiten spezialisierte Krankenhaus einer der vier Charité-Standorte. Besonders hübsch ist auch das Gutshaus Lichterfelde bzw. Carstenn-Schlösschen mit dem dazugehörigen Park.

② **Kaiser-Wilhelm-Straße**
Die Kaiser-Wilhelm-Straße führt direkt zum Lankwitzer Zentrum mit der von weitem wie ein Schloss anmutenden Dreifaltigkeitskirche. Die vielen durch ihre schlichte Nachkriegsarchitektur beliebten Mehrfamilienhäuser werden ergänzt durch schöne Neubauten. Hier ist ein recht homogener Mix aus Single- und Familienhaushalten entstanden.

③ **Thermometersiedlung**
Die Thermometersiedlung in Lichterfelde ist ein typisches Beispiel der West-Berliner Stadtrandbebauung der 1960er und 1970er Jahre. In den ca. 60 bis zu 22-geschossigen, charismatischen Hochhäusern wurde in über 2.200 Apartments Wohnraum für über 4.500 Menschen geschaffen. Überraschenderweise tragen die Straßen der Siedlung u. a. Namen der berühmten Physiker Celsius, Fahrenheit oder Réaumur.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
12163	151	16,72	(76)	9,61	(37)	30,00	(50)
12165	57	17,00	(70)	9,17	(50)	25,65	(101)
12167	177	15,28	(103)	9,34	(46)	27,14	(81)
12169	119	15,50	(99)	8,10	(89)	24,99	(113)
12203	171	16,44	(85)	8,81	(59)	26,67	(86)
12205	89	15,71	(94)	9,45	(43)	28,13	(74)
12207	268	12,65	(142)	7,49	(121)	24,07	(118)
12209	111	14,00	(127)	7,60	(120)	24,00	(120)
12247	167	15,00	(109)	8,25	(85)	25,00	(108)
12249	251	11,76	(154)	6,90	(149)	22,49	(140)
14109	105	15,07	(107)	10,11	(24)	30,49	(46)
14129	80	14,39	(121)	7,91	(97)	28,58	(67)
14163	116	16,43	(86)	9,64	(36)	25,15	(106)
14165	149	13,17	(135)	7,76	(105)	24,00	(120)
14167	178	17,64	(62)	9,83	(31)	24,95	(115)
14169	114	14,74	(116)	8,35	(81)	30,00	(50)
14195	115	18,84	(43)	10,48	(15)	31,36	(36)
Bezirk	2.418	15,00		7,92		26,53	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
70,0	(29)	1.170	(53)	4.260	(106)
86,4	(4)	1.469	(11)	4.940	(48)
63,0	(92)	963	(113)	3.953	(145)
65,0	(66)	1.008	(96)	3.955	(142)
65,0	(66)	1.069	(79)	4.508	(80)
69,0	(35)	1.084	(77)	5.975	(19)
66,3	(57)	839	(135)	4.684	(67)
61,8	(107)	865	(128)	5.425	(34)
66,3	(59)	994	(99)	4.441	(90)
63,3	(90)	744	(148)	4.387	(95)
90,0	(1)	1.356	(27)	6.514	(7)
80,2	(6)	1.153	(60)	6.506	(8)
71,2	(25)	1.170	(54)	6.059	(16)
64,0	(81)	843	(133)	4.781	(58)
75,0	(11)	1.323	(30)	6.237	(12)
60,0	(126)	884	(124)	4.998	(46)
88,9	(2)	1.674	(5)	7.110	(1)
67,5		1.013		5.032	
63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE



410
Wohnungszuwachs
2022–2024



-1.657
Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



46,7
Wohnfläche je
Einwohner in m²



13,3
Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Mehr Grün, zusätzliche Aufenthaltsflächen sowie moderne, barrierefreie Mobilitätslösungen sollen das Gebiet attraktiver machen. Mit 46,6 Jahren weist der Bezirk das in der Hauptstadt höchste Durchschnittsalter auf (berlinweit 42,9 Jahre). Das Volumen des Neubaugeschehens ist im

Vergleich zu anderen Stadtrandbezirken unterdurchschnittlich. Laut Berliner Bevölkerungsprognose könnten aus Gründen der Überalterung bis 2040 in Steglitz-Zehlendorf 2,9 Prozent bzw. rund 9.000 Einwohner weniger leben. Das ist der größte erwartete Rückgang in Berlin. ■

„2026 soll mit der Verlängerung der U3 bis zum S-Bahnhof Mexikoplatz begonnen werden, um den Südwesten Berlins besser an den öffentlichen Nahverkehr anzuschließen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich
Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Augustas Hof

Entwickler: Victoria Wohnungsbau GmbH
Ortsteil: Lichterfelde
Straße: Hindenburgdamm 93 A
Wohneinheiten: 32
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: z. B. 8.290–9.040

© Victoria Wohnungsbau GmbH



Marshall One

Entwickler: Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH
Ortsteil: Dahlem
Straße: Marshallstraße 1
Wohneinheiten: 58
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: z. B. 10.230–14.910

© Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH

„Steglitz-Zehlendorf steht laut Bevölkerungsprognose ein leichter Bevölkerungsrückgang bevor – eine Herausforderung für zukünftige Stadt- und Infrastrukturplanung.“



Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk erstreckt sich von der südlichen Innenstadt bis zur Stadtgrenze. Hier finden sich urbaner Flair, grüne Freiflächen sowie industrielle Areale.

Die Bandbreite im nord-westlich gelegenen Ortsteil Schöneberg reicht von mondänen Ecken rund um KaDeWe, Tauentzien und Wittenbergplatz bis zu einer großen Wohnanlage, die in den 1970er Jahren teilweise quer über die viel befahrene Pallasstraße gebaut wurde. Das Gebiet um Nollendorfplatz, Motzstraße und Fuggerstraße ist eine Hochburg der Berliner LGBTQ-Szene. Kieze wie das Bayerische Viertel oder die Rote Insel sind geprägt von Altbauquartieren, kleinen Gewerben und einer vielfältigen Bewohnerschaft. Im Bayerischen Viertel ergänzt eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft eine bestehende Anlage derzeit um drei Neubauten mit insgesamt 120 Wohnungen. Der wichtige Verkehrsknoten Südkreuz befindet sich im Süden des Ortsteils. Von hier braucht man seit Dezember 2025 mit dem Flughafenexpress FEX nur noch 14 Minuten bis zum Großflughafen BER. Friedenau präsentiert sich als vergleichsweise ruhiger, bürgerlicher Ortsteil mit Villen und Grün-

derzeitbauten, viele davon mit Vorgärten, sowie großzügigen Plätzen. Der Ortsteil war schon früh bei Künstlern und Schriftstellern beliebt, unter anderem wohnten hier Erich Kästner und Günter Grass. Eine der größten innerstädtischen Freiflächen Europas befindet sich in Tempelhof. Seit 2008 wird das Gelände des ehemaligen Flughafens als Park und Freizeitanlage genutzt. Kontrovers diskutiert wird die Randbebauung des Tempelhofer Felds. In einem internationalen Ideenwettbewerb wurden im Juni 2025 sechs Entwürfe prämiert, von denen vier keine Bebauung vorsehen. Das sogenannte Fliegerviertel westlich vom Feld ist die größte gemeinnützige Wohnsiedlung der 1920er Jahre in Tempelhof. Mariendorf verbindet städtische Strukturen mit viel Grün. Es gibt Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, den 1930er, 50er und 60er Jahren sowie im südlichen Teil offene Einfamilienhaussiedlungen. Der Ortsteil ist auch bekannt für seine Trabrennbahn.



88
Öffentliche Sportanlagen

1,1
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

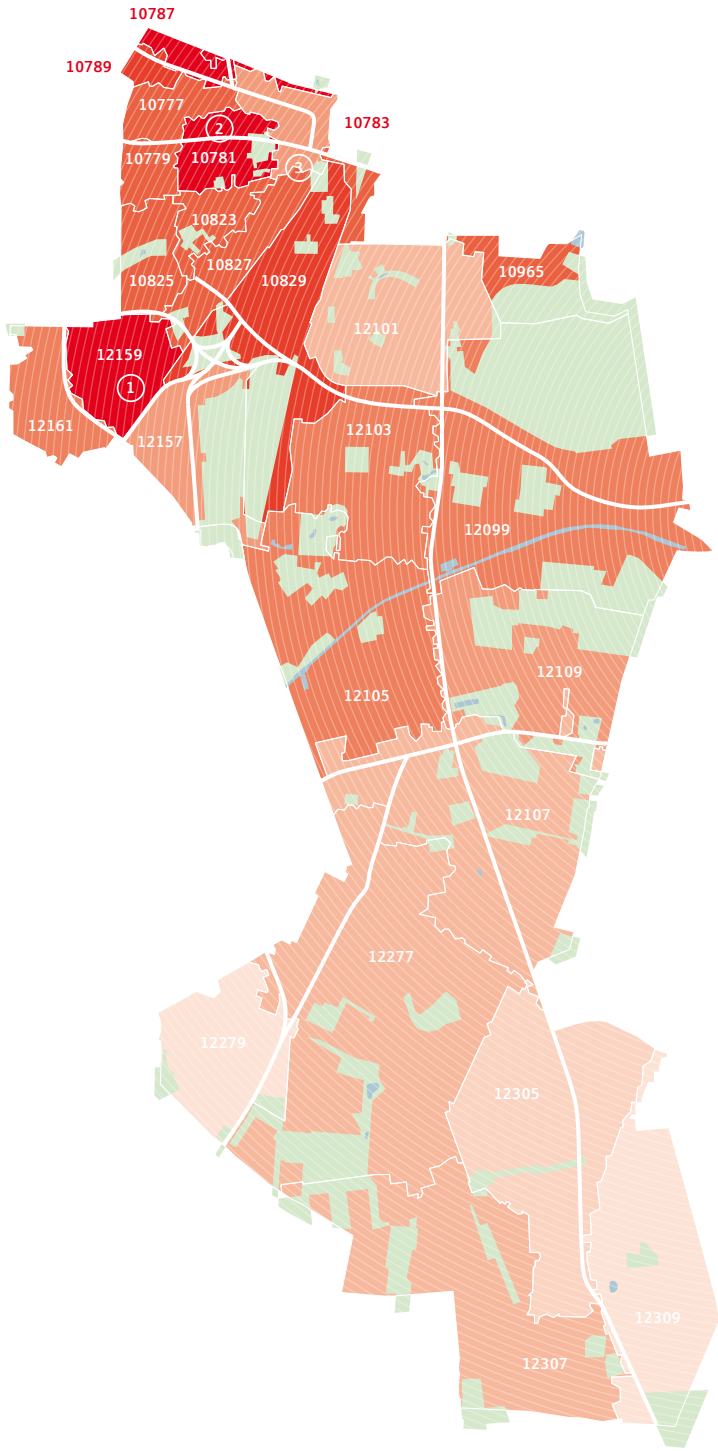
23
Fußgängerüberwege

① **Friedenau**
Sehr interessant an Friedenau ist die 500 Meter lange, als Literaturmeile bekannte Niedstraße. Hier residierten G. Grass und E. Kästner sowie die Kommunisten um R. Langhans. Weil auch Denker und Hippies erwachsen werden, bietet der Altbau-Kiez Friedenau heute bürgerliche Wohnidylle. In der Stubenrauchstraße befindet sich der Künstlerfriedhof, wo u.a. M. Dierich und H. Newton ihre letzte Ruhe finden.

② **Nollendorfplatz**
Der Nollendorfplatz ist das Bindeglied zum Motzstraßen- und Winterfeldtkiez. Für viele sind die Winterfeldt- und die dazugehörigen Nebenstraßen der schönste Platz von Schöneberg. Familienfreundlich mit Herz ist der mittwochs und samstags stattfindende Winterfeldtmarkt, der wohl bekannteste und beliebteste von Berlin. Nicht ohne Grund heißt der ansässige Kinderspielplatz „Paradiesgärtchen“.

③ **Dennewitzplatz**
Am Dennewitzplatz mit der wunderschönen Lutherkirche verkehrt entlang der Bülowstraße die oberirdisch geführte und weltbekannte U-Bahn. Hier ist ein interessanter Mix aus Alt-, Nachkriegs und Neubauten entstanden. Die nötige Ruhe von der lebhaften Kurfürsten- oder Bülowstraße wird im Nelly-Sachs- oder Gleisdreieckpark geboten.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom



Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	
10777	133	18,95	(41)	9,17	(50)	33,33	(19)
10779	111	19,99	(28)	9,59	(38)	31,65	(34)
10781	159	27,00	(1)	8,23	(88)	35,37	(9)
10783	89	15,03	(108)	6,56	(170)	27,27	(79)
10823	60	18,82	(44)	9,35	(44)	33,91	(18)
10825	78	18,35	(51)	8,09	(90)	34,72	(12)
10827	137	18,79	(45)	8,75	(64)	34,64	(13)
10829	147	21,51	(12)	8,81	(59)	31,86	(32)
12099	177	17,82	(59)	8,78	(61)	30,00	(50)
12101	76	12,90	(137)	7,10	(139)	22,55	(139)
12103	179	16,67	(79)	8,66	(67)	27,43	(78)
12105	193	17,75	(61)	7,90	(99)	25,51	(103)
12107	126	12,85	(139)	7,76	(105)	23,32	(135)
12109	120	14,53	(119)	8,31	(83)	24,62	(117)
12157	106	15,43	(101)	7,76	(105)	26,87	(85)
12159	265	23,42	(4)	9,48	(41)	31,28	(37)
12161	122	16,17	(88)	10,99	(11)	27,06	(82)
12277	107	13,94	(131)	7,83	(102)	23,39	(133)
12279	209	9,04	(172)	6,70	(159)	22,77	(136)
12305	147	11,47	(157)	7,69	(116)	20,63	(162)
12307	94	12,15	(150)	7,85	(101)	17,81	(179)
12309	152	8,89	(174)	7,33	(129)	18,75	(173)
Bezirk	2.987	15,90		7,61		30,00	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57	

Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
61,0	(117)	1.156	(59)	4.185	(118)
62,5	(100)	1.249	(42)	3.955	(141)
55,3	(175)	1.494	(9)	4.039	(131)
62,4	(102)	938	(116)	4.157	(121)
72,6	(22)	1.367	(24)	3.836	(154)
60,0	(126)	1.101	(70)	4.119	(125)
60,0	(126)	1.127	(62)	3.966	(140)
59,0	(149)	1.269	(37)	3.649	(169)
60,9	(121)	1.085	(75)	3.812	(158)
62,9	(96)	811	(140)	4.346	(100)
63,0	(92)	1.050	(83)	3.783	(161)
62,3	(103)	1.106	(68)	3.987	(138)
66,5	(55)	855	(131)	5.042	(45)
62,2	(105)	903	(121)	4.246	(108)
57,0	(165)	880	(126)	4.011	(135)
59,6	(143)	1.396	(20)	4.481	(83)
68,5	(39)	1.108	(67)	4.205	(117)
65,0	(66)	906	(119)	5.209	(42)
62,7	(99)	567	(170)	4.322	(101)
65,0	(66)	746	(147)	5.080	(43)
65,1	(65)	791	(143)	5.751	(26)
66,1	(62)	587	(165)	4.932	(49)
62,0		986		4.322	
63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Mit dem Start der Umgestaltung im Herbst 2025 wird der Platz der Luftbrücke vom Verkehrsknoten zu einem grünen, klimaangepassten Stadtraum mit neuer Piazza und deutlich aufgewerteter Aufenthaltsqualität.“



2.143

Wohnungszuwachs
2022–2024



-577

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



41,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²



14,7

Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

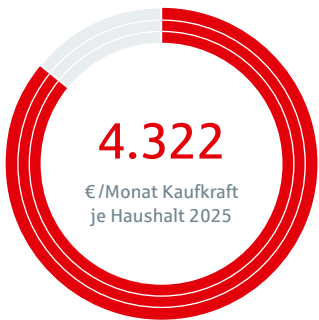
Südlich davon liegt Marienfelde. Vorstädtische Bebauung und ein alter Dorfkern finden sich hier ebenso wie Villen und Bauernhäuser, eine Hochhaussiedlung und weitläufige Industriegebiete. Auch Lichtenrade ist einerseits ländlich geprägt von kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie

Bauernhäusern im historischen Dorfkern. Andererseits wurden hier in den 1960er und 70er Jahren Großsiedlungen mit Hochhäusern gebaut. Bis 2028 soll in dem Ortsteil ein neues Wohnquartier mit 79 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. ■

„Nach jahrelangen Verzögerungen startet 2026 der Bau des neuen Stadtquartiers ‚Neue Mitte Tempelhof‘ mit 500 neuen Wohnungen und öffentlichen Einrichtungen. Im März 2025 hatte der Senat den Bebauungsplan beschlossen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



15,90

€/m² Angebotsmiete
2025

Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Lichterfelder Ring

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Marienfelde
Straße: Lichterfelder Ring 115–121 A
Wohneinheiten: 267
Nutzungsart: Miete
Besonderheit: zzgl. 97 Wohnungen für Geflüchtete

© ANES Bauausführungen



Lichtenrader Damm 243–253

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Lichtenrade
Straße: Lichtenrader Damm 243–253
Wohneinheiten: 55
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 7,00

© Bonava Deutschland GmbH



Treptow-Köpenick

Berlins flächenmäßig größter Bezirk verbindet urbane Wohnviertel im Norden mit naturnahen Idyllen im Süden. Er ist zugleich ein renommierter Hochschulstandort.

Zentrumsnah und zugleich entspannt ist Alt-Treptow. Es gibt Altbauten aus der Kaiserzeit, Mietshäuser aus den 1920er Jahren und neue Stadthäuser. Treptower Park, Spree und Insel der Jugend bieten reichlich Erholungs- und Freizeitangebote. Südlich davon liegt Plänterwald. Herrschaftliche Villen gibt es hier ebenso wie Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit sowie Zeilenbauten aus den 1930er Jahren und der Nachkriegszeit.

Baumschulenweg ist im Nordosten dicht bebaut, während im westlichen Teil vor allem viergeschossige Wohnanlagen aus den 1950er Jahren, Reihenhäuser und herrschaftliche Gebäude stehen. Johannisthal hat kleinstädtischen Charakter mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern. Neue Wohnprojekte entstehen vor allem rund um das Gelände des ersten Berliner Flughafens, dem heutigen Landschaftspark Johannisthal/Adlershof. Hier war Ende September 2025 Spatenstich für ein neues klimafreundliches Stadtquartier mit 1.800 Wohnungen.

Im ehemaligen Industriestandort Niederschönneweide wurden 2025 auf einem früher gewerblich genutzten Areal 135 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Es ist Teil eines größeren Entwicklungsbereiches, auf dem bis 2027 rund 175 Mietwohnungen entstehen sollen. In Altglienicke entwickelt eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft auf dem Gelände einer ehemaligen Oberschule ein neues Quartier mit insgesamt 583 Wohnungen. Ansonsten gibt es in dem Ortsteil sowohl Einfamilien- und Reihenhäuser als auch Großsiedlungen. Adlershof ist ein wichtiges Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiezentrum und wächst als Arbeits- und Wohnstandort. Das ruhige Bohnsdorf wartet mit der denkmalgeschützten Tuschkastensiedlung auf. Gebäude aus unterschiedlichen Epochen finden sich im industriell geprägten Oberschönneweide.

Der grüne und wasserreiche Ortsteil Köpenick ist vor allem für seine pittoreske Altstadt mit Schloss und



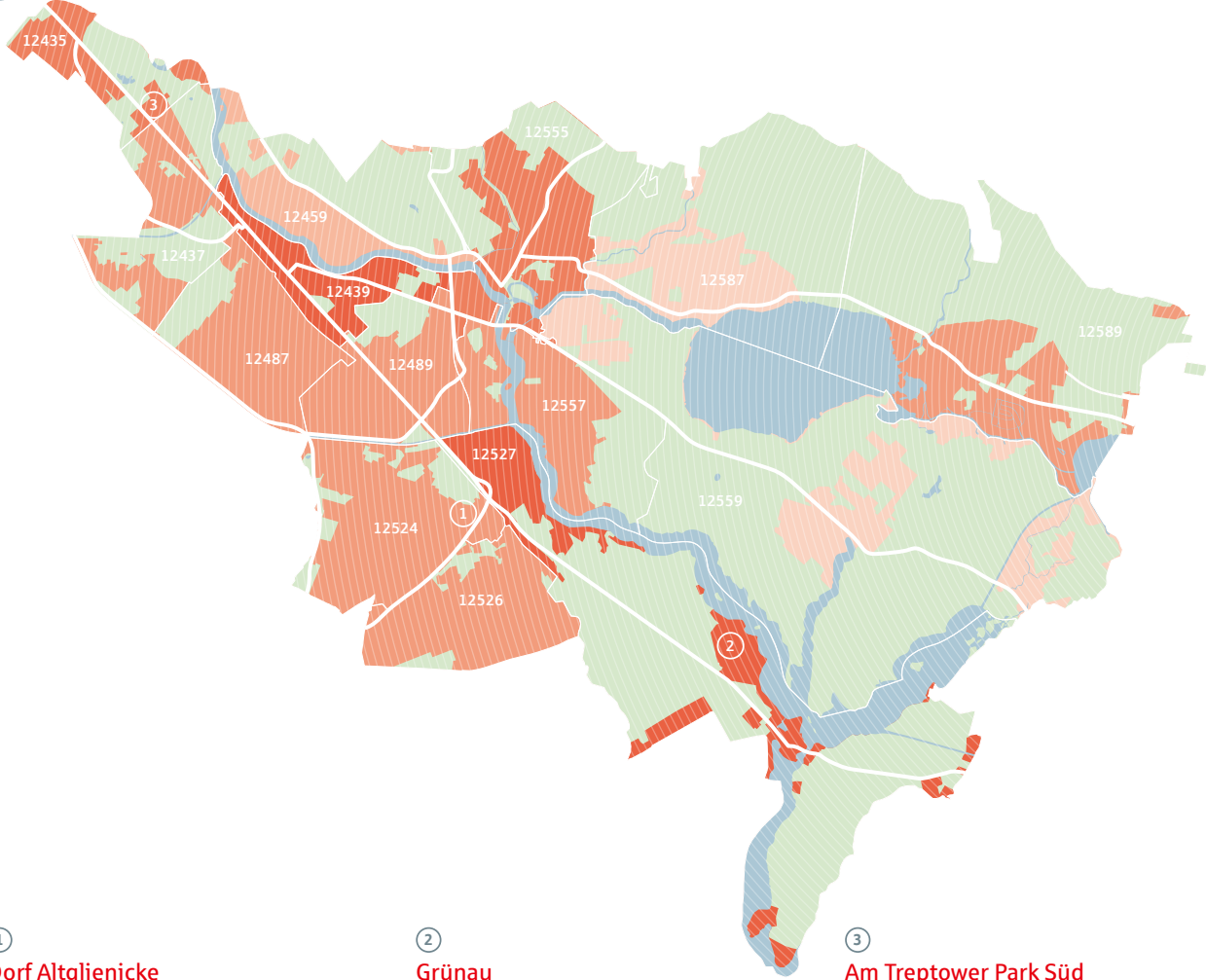
99
Öffentliche Sportanlagen

0,8
Apotheken pro 1.000 Einwohner über 64 Jahren

35
Fußgängerüberwege

Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



① **Dorf Altglienicke**
Das Dorf Altglienicke wurde bereits 1375 erwähnt. Rund um die 1895 eingeweihte Pfarrkirche sind noch große Teile des alten Dorfes erhalten. Besonders schön ist die „Gagfah-Siedlung“ aus den 1930er Jahren. Spannend dagegen sind die Spionagevorfälle während des Kalten Krieges. Die Amerikaner und Briten haben hier versucht, die Fernmeldeleitungen der sowjetischen Botschaft zur KGB-Zentrale anzuzapfen.

② **Grünau**
Grünau ist umgeben vom Fluss Dahme und viel Natur. Besonders die schönen Villen und großzügigen Landhäuser schmiegen sich wunderbar in diese malerische Idylle. Rund um die Regattastraße sind in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden. Die Reihenhäuser an der Uferpromenade verfügen zum Teil über einen eigenen Bootssteg.

③ **Am Treptower Park Süd**
Die vielen um die Gründerzeit erbauten und mittlerweile größtenteils sanierten Altbauten sind perfekt für alle, die zentral, aber auch ruhig im Grünen wohnen möchten. Schöne Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Treptower Park oder vielleicht doch lieber ein Konzert in der Arena. Wer hier wohnt, hat Privileg und Qual der Wahl.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Angebotsmieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12435	126	16,06	(89)	7,70	(115)	30,56	(45)	59,6	(142)	957	(114)	3.821	(156)
12437	148	15,16	(106)	8,76	(62)	23,33	(134)	59,7	(140)	905	(120)	3.836	(153)
12439	368	18,70	(46)	8,73	(66)	25,00	(108)	62,1	(106)	1.161	(57)	4.352	(99)
12459	487	12,20	(148)	8,04	(91)	25,00	(108)	55,0	(177)	671	(160)	3.897	(150)
12487	314	14,00	(127)	6,90	(149)	22,21	(145)	68,2	(41)	954	(115)	4.412	(93)
12489	375	15,00	(109)	8,40	(77)	24,00	(120)	60,0	(126)	900	(122)	4.214	(114)
12524	379	15,00	(109)	6,90	(149)	26,17	(91)	67,3	(48)	1.010	(93)	5.890	(24)
12526	87	15,65	(96)	6,70	(159)	20,82	(158)	67,4	(46)	1.055	(81)	5.948	(20)
12527	272	18,55	(49)	10,28	(20)	22,72	(137)	74,3	(17)	1.378	(22)	5.793	(25)
12555	950	17,76	(60)	7,76	(105)	23,73	(127)	61,7	(108)	1.097	(72)	4.514	(79)
12557	737	15,70	(95)	6,58	(165)	22,24	(142)	66,9	(52)	1.050	(84)	4.487	(82)
12559	222	11,56	(156)	6,38	(176)	21,77	(147)	69,3	(34)	801	(142)	5.238	(41)
12587	219	11,37	(160)	7,76	(105)	19,32	(167)	60,6	(123)	689	(159)	4.645	(70)
12589	134	14,82	(115)	6,90	(149)	18,72	(174)	74,8	(15)	1.109	(66)	6.545	(6)
Bezirk	4.818	15,56		7,02		23,93		63,3		986		4.658	
Berlin	40.035	15,80		7,06		28,57		63,0		995		4.445	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE



6.132
Wohnungszuwachs
2022–2024



-863
Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2024



39,9
Wohnfläche je
Einwohner in m²



14,0
Anteil Einwohner
zwischen 18 und 30
Jahren in %

Rathaus bekannt. Es gibt kleinstädtische Wohnbebauung, prächtige Gründerzeitaltbauten, Villenkolonien, Fischerkaten – und eine Plattenbausiedlung. In deren Umfeld hat eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft im Oktober 2025 einen Achtgeschoss mit 112 Wohnungen fertiggestellt. Die frühere Villenkolonie Friedrichshagen liegt am nördlichen Ufer des Müggelsees. Durch die historische Ortsmitte verläuft eine repräsentative Flaniermeile. Im ehemaligen

Fischerdorf Rahnsdorf dominieren Villen, Einfamilienhäuser und denkmalgeschützte Ensembles. Vom Wasser aus lässt sich die Wohnsiedlung Neu-Venedig bestaunen. In Grünau finden sich Villen, Landhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie eine berühmte Regat-tastrecke in einer Bucht der Dahme. Fast dörflchen Charakter hat Müggelheim. Es ist wie das ganz im Süd- den gelegene idyllische Schmöckwitz von Wald und Wasser umgeben. ■

„Der neue Regionalbahnhof am modernisierten Bahnhof Köpenick im Zentrum des Bezirks wird ab voraussichtlich 2027 die ÖPNV Anbindung im Berliner Südosten spürbar verbessern.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Steglitz-Zehlendorf: 5.032 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,01 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



An der Wuhlheide

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Oberschöneeweide
Straße: An der Wuhlheide 82, 84
Wohneinheiten: 92
Nutzungsart: Miete

© Nokera AG



Am Bahndamm 31

Entwickler: degewo AG
Ortsteil: Köpenick
Straße: Am Bahndamm 31
Wohneinheiten: 96
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 7,00

© Bollinger und Fehlig Architekten GmbH

„In Treptow-Köpenick könnte die Einwohnerzahl bis 2040 um rund 9,6 Prozent steigen. Für keinen anderen Bezirk wird ein so hoher prozentualer Anstieg prognostiziert, was vor allem auf die Zuwanderung und das verfügbare Neubaupotential zurückzuführen ist.“



Teil

C

Umland

Das Berliner Umland steht nach wie vor im Fokus.
Wie ist es um die dortigen Wohnimmobilienmärkte bestellt?

Die Preise ziehen wieder verstärkt an

Verhaltener Wohnungsbau und anhaltender Wanderungsüberschuss prägen den angespannten Markt im Umland. Das Einzugsgebiet Berlins dehnt sich aus.

Die Nettozuwanderung aus Berlin (plus 15.413 Personen) und aus dem Ausland (plus 10.184 Personen) sorgte 2024 erneut dafür, dass das Land Brandenburg einen Wanderungsgewinn verzeichnen konnte. Gegenüber fast allen anderen Bundesländern hatte Brandenburg eine negative Wanderungsbilanz. Insgesamt lag der Wanderungsgewinn mit 22.629 Personen niedriger als in den Jahren zuvor, die Dynamik hat weiter nachgelassen. Von 2023 (plus 29.786) auf 2024 ging der Wanderungsüberschuss um fast 24 Prozent zurück. Vor allem die sogenannten Familienwanderer aus Berlin führten den Zuzug an: die 30- bis unter 45-Jährigen (plus 6.631) und Kinder unter 18 Jahren (plus 4.393). Einzig die 18- bis unter 30-Jährigen ziehen tendenziell aus Brandenburg fort (minus 612), die Mehrheit wechselt wegen weiterführender Ausbildung und beruflicher Orientierung den Ort.

Engere Verflechtung auch mit dem erweiterten Metropolraum

Was sich schon im vergangenen Jahr beobachten ließ und nun fortsetzt: Der weitere Metropolraum verzeichnet gegenüber dem unmittelbaren Berliner Umland den höheren Wanderungsgewinn. So ergab sich ein Plus von 10.135 Personen für das Berliner Umland und von 12.494 Personen für den weiteren Metropolraum. Auf beide zusammen entfielen 60.388 bzw. 90.847 Zuzüge sowie 50.253 bzw. 78.353 Fortzüge. Darin spiegelt sich das wirtschaftliche wie demografische Wachstum der Hauptstadtregion wider, was eine zunehmende Verflechtung der Metropole mit dem Umfeld zur Folge hat. Im Einzugsbereich des S-Bahnnetzes und des Berliner Autobahnringes hat die große Nachfrage in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise bereits deutlich steigen lassen, sodass nun auch darüber hinaus das Interesse an Wohnraum wächst.

Die zunehmende Verflechtung zeigt sich auch in den seit Jahren kontinuierlich steigenden Pendlerzahlen. 2024 fuhren 843.572 in Brandenburg lebende Personen (65,5 Prozent) zu einer Arbeitsstelle außerhalb ihrer Gemeinde, darunter 290.435 nach Berlin. Umgekehrt pendelten 262.514 Berlinerinnen und Berliner (13,6 Prozent) zur Arbeit über die Stadtgrenze hinweg, davon 116.597 nach Brandenburg und 145.917 in das übrige Bundesgebiet oder ins Ausland. Das Einzugsgebiet der Bundeshauptstadt geht über Brandenburg hinaus. 2024 pendelten insgesamt 477.448 Personen zur Arbeit nach Berlin ein. Mehr waren es lediglich in München (529.834), weniger in Frankfurt am Main (472.643), Hamburg (465.948) und

Köln (373.902). Wie Berlin ziehen auch im Umland die größeren und wirtschaftlich stärkeren Kommunen viele Pendler an: Allen voran die Landeshauptstadt Potsdam (61.641), gefolgt von Schönefeld (21.251), Grünheide (15.931) und Oranienburg (14.203).

Leichtes Plus beim Wohnungsbau

Verglichen mit dem demografischen und wirtschaftlichen Wachstum bleibt der Wohnungsbau im Umland zurück. Zum Jahresende 2024 gab es im Land Brandenburg rund 1,39 Mio. Wohnungen, 0,6 Prozent mehr als im Jahr zuvor, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025 mitteilte. In Mehrfamilienhäusern befand sich knapp die Hälfte aller Brandenburger Wohnungen (49,1 Prozent), in Ein- und Zweifamilienhäusern 48,3 Prozent, die restlichen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden. 87 Prozent der 709.712 Wohngebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den neuen Wohnungen kamen 63,2 Prozent im Berliner Umland hinzu, darunter 2.022 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.603 in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen. Im weiteren Metropolraum entstanden 1.851 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.359 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen. Von 2021 bis 2024 hat sich der Wohnungsbestand im Land Brandenburg um 2 Prozent (26.694 Wohnungen) erhöht. 2024 gab es den größten Bestandszuwachs an Wohnungen im Landkreis Havelland (plus 1.849), bei den kreisfreien Städten war der Zuwachs in Potsdam am höchsten (plus 839 Wohnungen).

Angebot und Nachfrage klaffen nach wie vor auseinander, was sich an der Entwicklung der Angebotspreise in den Umlandgemeinden ablesen lässt. Diese stiegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 2012 bis 2025 im Mittel um 156,6 Prozent, Mietangebote stiegen im selben Zeitraum um 105,6 Prozent. Nach starker Dynamik über eine Dekade, hatten die Angebotspreise von 2022 auf 2023 kurzfristig fast flächendeckend nachgegeben. Von 2023 auf 2024 ging es in elf Orten wieder aufwärts, von 2024 auf 2025 in 24 der 55 vom Report erfassten Orte. Am stärksten, um 26,8 Prozent, stiegen die Angebotspreise in Ketzin/Havel (Havelland). Das Preisgefälle bleibt im Umland konstant. Mit 4.250 Euro und mehr pro Quadratmeter für Ein- und Zweifamilienhäuser sind die durchschnittlichen Angebotspreise vor allem westlich und südwestlich von Berlin am höchsten. Spitzenreiter Kleinmachnow (6.478 Euro) ist deutlich teurer als die darauf folgenden Städte Potsdam (5.216 Euro) und Teltow (5.000 Euro).



+14,8

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



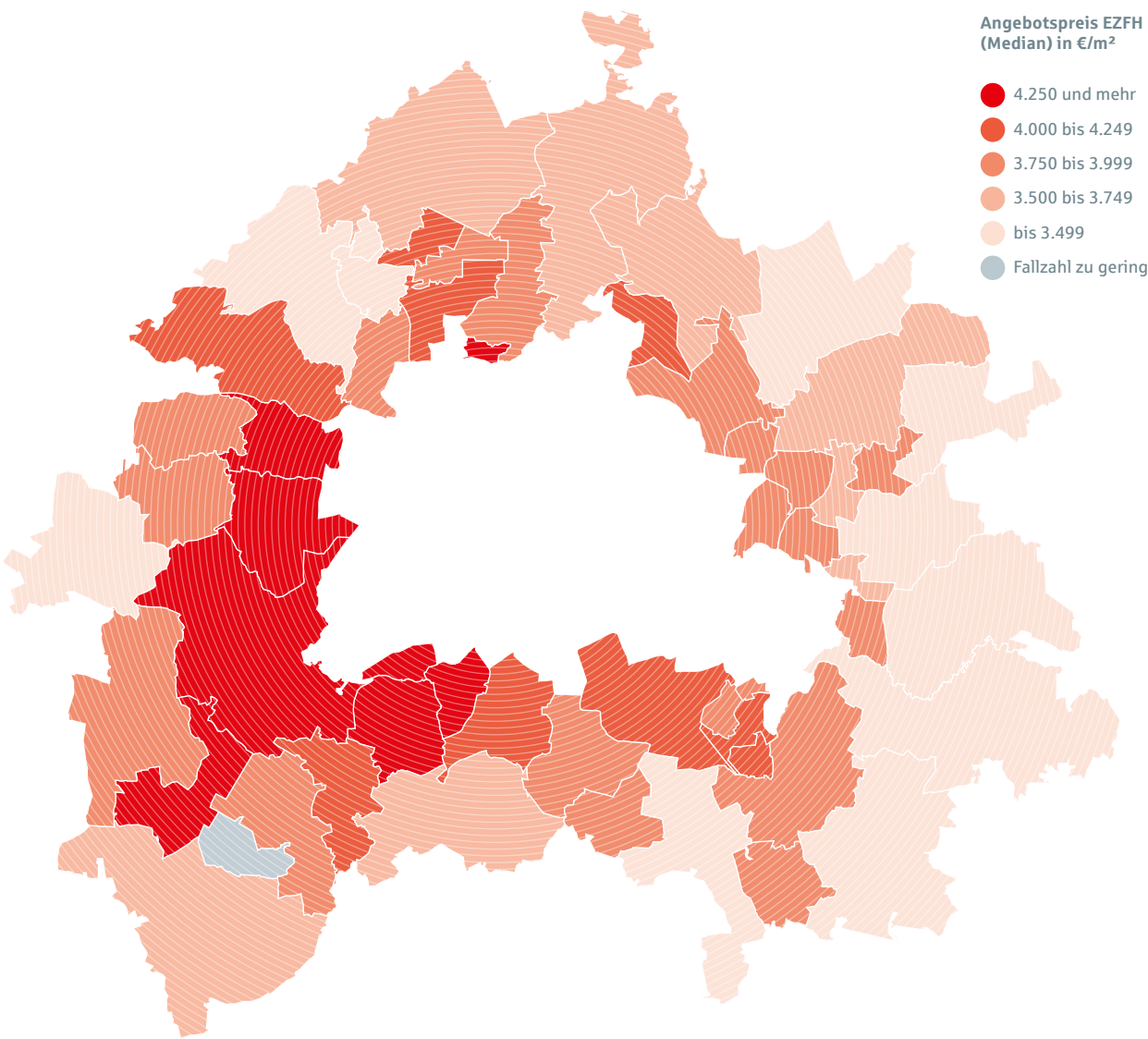
6.321

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2024



12

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss 2025



Ahrensfelde (Landkreis Barnim)

+1.696 (Rang 27)

Einwohnerentwicklung 2011–2024¹⁾

-460 (Rang 16)

Pendlersaldo 2025³⁾

943 (Rang 27)

Baufertigstellungen 2012–2024²⁾

+169,1 (Rang 13)

Angebotspreisentwicklung EZFH 2012–2025⁴⁾ in %

Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark)

2.438 (Rang 7)

Baufertigstellungen 2012–2024²⁾

+117,1 (Rang 11)

Mietpreisentwicklung 2012–2025⁴⁾ in %

+4.966 (Rang 10)

Einwohnerentwicklung 2011–2024¹⁾

32.486 (Rang 29)

Kaufkraft 2025 je Einwohner in €

Hoppegarten (Landkreis Märkisch-Oderland)

+146,3 (Rang 34)

Angebotspreisentwicklung EZFH 2012–2025⁴⁾ in %

1.094 (Rang 22)

Baufertigstellungen 2012–2024²⁾

Erkner (Landkreis Oder-Spree)

+132,2 (Rang 8)

Mietpreisentwicklung 2012–2025⁴⁾ in %

458 (Rang 46)

Baufertigstellungen 2012–2024²⁾

35.524 (Rang 7)

Kaufkraft 2025 je Einwohner in €

+2.795 (Rang 6)

Pendlersaldo 2025³⁾

+236 (Rang 52)

Einwohnerentwicklung 2011–2024¹⁾

+178,6 (Rang 9)

Angebotspreisentwicklung EZFH 2012–2025⁴⁾ in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) Neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 4) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Barnim

Da im Landkreis keine größeren Betriebe angesiedelt sind, pendeln viele von dort zur Arbeit nach Berlin. Mit der S-Bahn gut angebunden ist die größte Stadt Bernau, wo über 44.000 Menschen wohnen.

Rund 40 Kilometer hinter der Berliner Stadtgrenze liegt Eberswalde mit über 41.000 Einwohnern. Dort sind zwei Hochschulen angesiedelt. Wervon hier zum Berliner Hauptbahnhof pendelt, fährt mit der Regionalbahn eine gute halbe Stunde. Die Wirtschaft im Landkreis selbst ist geprägt von Tourismus, Gesundheit, Energie und Metall. Mithilfe eines Förderprojekts erhielten über 4.900 Haushalte und Gewerbe-

standorte sowie 68 Schulstandorte, Berufsschulen und andere Bildungseinrichtungen bis Anfang 2025 einen Glasfaseranschluss. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+17.788

Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–18.713

Pendlersaldo
2025^{b)}

8.646

Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

36.900

Ahrensfelde – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+155,7

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+98,3

Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Miet- angebote	Angebots- miete alle Markt- segmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebots- miete unteres Markt- segment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebots- miete oberes Markt- segment ¹⁾ in €/m²/Monat
Ahrensfelde	43	13,33	9,08	19,03
Bernau bei Berlin	355	12,33	8,44	16,64
Panketal	97	13,02	9,50	19,53
Wandlitz	179	13,50	7,90	18,63
Werneuchen	86	10,87	7,39	14,75
Landkreis (Umland) ²⁾	760	12,63	8,21	17,89
Landkreis (gesamt)	1.900	10,54	6,61	16,03

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauf- angebote	Angebots- preis alle Markt- segmente ¹⁾ in €/m²	Angebots- preis unteres Markt- segment ¹⁾ in €/m²	Angebots- preis oberes Markt- segment ¹⁾ in €/m²
187	3.972	2.100	5.249
231	3.644	1.922	5.304
210	4.000	2.200	5.230
264	3.739	2.065	5.641
120	3.448	1.857	4.681
1.012	3.767	2.041	5.272
1.442	3.576	1.469	5.208

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Dahme-Spreewald

Rund um den im Landkreis liegenden Hauptstadtflughafen BER hat sich mit über 100 Firmen und rund 17.000 Beschäftigten der drittgrößte Luftfahrtstandort in Deutschland entwickelt.

Der Wirtschafts- und Jobmotor prägt den Norden nahe der Stadtgrenze, wo rund 110.000 der knapp 162.000 Einwohner des Landkreises wohnen. Per Autobahn und Schiene gut an Berlin angebunden, ziehen neben Betrieben auch jene hierher, die vor Ort Arbeit finden. Wildau, wo rund 11.000 Menschen leben, punktet als Standort mit einem Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie einer Technischen Hoch-

schule. Auch Schönefeld (über 19.000 Einwohner) profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Airport. Königs Wusterhausen ist mit knapp 40.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+19.773

Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–3.806

Pendlersaldo
2025^{b)}

11.991

Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

35.854

Zeuthen – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+145,5

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+124,2

Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Miet- angebote	Angebots- miete alle Markt- segmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebots- miete unteres Markt- segment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebots- miete oberes Markt- segment ¹⁾ in €/m²/Monat
Bestensee	92	14,01	8,18	16,46
Eichwalde	51	13,46	10,45	17,74
Heidesee	38	12,61	6,78	15,00
Königs Wusterhausen	385	14,33	8,75	18,41
Mittenwalde	66	13,37	9,68	17,50
Schönefeld	394	15,97	10,50	21,72
Schulzendorf	19	n/a	n/a	n/a
Wildau	139	14,51	10,00	18,02
Zeuthen	56	14,28	10,25	24,99
Landkreis (Umland) ²⁾	1.240	14,57	9,67	20,00
Landkreis (gesamt)	1.586	13,95	6,89	19,73

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kauf- angebote	Angebots- preis alle Markt- segmente ¹⁾ in €/m²	Angebots- preis unteres Markt- segment ¹⁾ in €/m²	Angebots- preis oberes Markt- segment ¹⁾ in €/m²
118	3.757	1.764	5.372
76	3.895	1.973	6.064
124	3.319	1.748	6.169
385	3.919	2.071	5.707
117	3.173	1.818	5.220
90	4.152	1.268	6.400
170	3.865	1.962	5.454
52	4.025	1.973	5.865
118	4.080	1.895	5.987
1.250	3.864	1.896	5.736
1.742	3.450	1.369	5.637

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Havelland

Autobahnanbindung, Binnenhafen und ein Eisenbahn-Container-terminal: Das Güterverkehrszentrum Berlin-West in Wustermark prägt das wirtschaftliche Geschehen am Rand der Metropole.

Die Logistik vor Ort und die Nähe zu Berlin bringen auch in den Wohnort Dynamik. Ein Masterplan für Wustermark sieht vor, dass die Bevölkerung der Gemeinde von zurzeit etwa 11.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 auf 15.000 anwächst. In einem ersten Bauabschnitt sind bereits rund 400 Wohnungen entstanden, aktuell kommen 300 hinzu. Auch Falkensee, mit knapp 46.000 Einwohnern die größte Stadt, wächst.

Eine Studie ergab, dass im Kreis Havelland bis 2045 rund 9.700 zusätzliche Seniorenwohnungen benötigt werden. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+14.849
Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–19.150
Pendlersaldo
2025^{b)}

8.921
Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

33.432
Dallgow-D. – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+163,8
Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+92,5
Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Brieselang	28	n/a	n/a	n/a
Dallgow-Döberitz	74	13,16	8,88	18,49
Falkensee	392	13,98	10,00	20,17
Ketzin/Havel	48	11,67	6,95	15,50
Schönwalde-Glien	33	12,55	8,07	22,64
Wustermark	157	12,51	8,01	15,41
Landkreis (Umland) ²⁾	732	13,14	8,80	18,75
Landkreis (gesamt)	1.416	11,86	6,00	17,82

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
189	3.893	1.834	5.626
115	4.474	2.028	6.486
519	4.519	2.636	6.970
53	3.447	1.462	4.957
274	4.010	2.200	6.316
118	3.897	2.010	5.824
1.268	4.197	2.185	6.495
1.894	3.763	1.496	6.115

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Märkisch-Oderland

Seen, Wälder, Spree und Oder machen den Landkreis zum touristischen Anziehungspunkt. Demografische Dynamik zeigt sich am Berliner Stadtrand, auch dank guter Anbindung via Schiene und Straße.

Die einwohnerstärksten Kommunen liegen allesamt am östlichen Berliner Autobahnring. Die größte Stadt – und mit S-Bahnanbindung – ist Strausberg, wo an die 28.000 Menschen leben. Größter Arbeitgeber dort ist die Bundeswehr. 2017 wurde für Strausberg ein Bedarf von rund 1.600 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 prognostiziert. Dies schlägt sich im Bau-geschehen nieder. So sieht der Bebauungsplan für

ein Wohnquartier zunächst 79 Wohnungen vor so-wie einen maximalen Entwicklungsrahmen bis etwa 188 Einheiten. An einem anderen Standort wurde im Herbst 2025 Richtfest für 400 möblierte Apartments gefeiert. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+11.541
Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–12.360
Pendlersaldo
2025^{b)}

7.491
Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

35.524
Hoppegarten – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+142,8
Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+100,2
Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Altlandsberg	41	12,75	8,45	16,58
Fredersdorf-Vogelsdorf	65	13,76	6,98	18,86
Hoppegarten	113	13,59	6,90	19,63
Neuenhagen bei Berlin	60	12,39	8,89	18,63
Petershagen/Eggersdorf	74	12,98	9,17	19,00
Rüdersdorf bei Berlin	136	11,08	9,00	19,00
Strausberg	231	11,68	8,13	16,48
Landkreis (Umland) ²⁾	720	12,15	8,26	18,54
Landkreis (gesamt)	1.294	10,05	5,85	17,18

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
100	3.589	1.861	5.521
188	3.657	1.973	5.209
194	3.961	1.804	5.743
174	3.853	2.098	5.543
194	3.753	1.922	5.349
118	2.947	1.627	5.383
147	3.409	1.626	4.698
1.115	3.662	1.804	5.402
1.703	3.202	1.140	5.279

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oberhavel

Im Cluster der Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten findet man Firmen aus den Bereichen Verkehrstechnik, Stahl-, Chemie- und Pharmaindustrie. Ein- und Auspendler halten sich fast die Waage.

Im engeren Verflechtungsraum Berlins steigt nicht nur die Einwohnerzahl kontinuierlich an, auch die wirtschaftliche Dynamik erzeugt Nachfrage. Unternehmen erweitern ihre Standorte und sichern sich Flächen. Die regionale Entwicklungsstrategie der Region Obere Havel konstatiert für Gewerbe wie Wohnen, dass schon jetzt und in der Prognose bis 2030 durch knapper werdende Bauplätze und steigende

Grundstückspreise in den berlinnahen Kommunen eine Verschiebung nach Norden erfolgen wird. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+16.546

Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–21.734

Pendlersaldo
2025^{b)}

8.539

Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

40.148

Glienicke-Nordb. – Höchste Kaufkraft
im Landkreis 2025 je Einwohner in €

+145,4

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+105,4

Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Birkenwerder	53	14,00	11,50	19,23
Glienicke/Nordbahn	63	12,13	9,80	18,51
Hennigsdorf	174	12,55	10,00	18,00
Hohen Neuendorf	198	13,64	9,55	18,30
Leegebruch	15	n/a	n/a	n/a
Mühlenbecker Land	40	13,32	7,31	18,53
Oberkrämer	36	10,50	6,68	18,00
Oranienburg	550	13,82	9,15	18,50
Velten	115	11,98	9,00	16,00
Landkreis (Umland) ²⁾	1.244	13,24	9,20	18,22
Landkreis (gesamt)	1.557	12,49	7,15	18,00

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
89	3.992	2.098	5.625
90	4.843	3.265	6.556
78	3.886	1.800	5.766
280	4.043	2.495	5.685
44	3.353	1.798	4.389
172	3.866	1.922	5.757
142	3.432	1.805	5.076
316	3.500	2.065	5.471
49	3.491	2.257	4.654
1.260	3.771	2.089	5.762
1.676	3.520	1.418	5.676

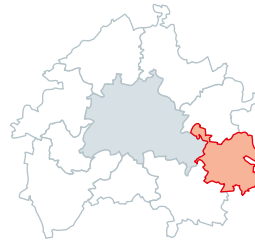
a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oder-Spree

2022 ging in Grünheide eine Fabrik für E-Autos in Betrieb. Der Standort wächst weiter und beschert der kleinen Gemeinde mit rund 9.000 Einwohnern nun eine engere Anbindung an Berlin.

Das Ziel lautet, die Fahrzeugproduktion am Standort zu verdoppeln und ab 2027 dort auch Batteriezellen herzustellen. Seit Januar 2026 fährt sechsmal täglich ein Shuttle-Zug vom Berliner Ostbahnhof nach Grünheide. Nicht nur die rund 10.000 Angestellten der Fabrik, sondern auch andere Fahrgäste können ihn kostenlos nutzen. Fürstenwalde/Spree, mit gut 32.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises, liegt

zwar nicht mehr im engeren Verflechtungsraum Berlins, doch dank guter Anbindung via Autobahn und Schiene pendeln viele von dort in die Hauptstadt. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+3.091

Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

+2.907

Pendlersaldo
2025^{b)}

2.790

Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

34.909

Schöneiche – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+148,8

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+100,6

Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Erkner	108	15,09	9,86	19,69
Grünheide (Mark)	95	15,13	8,51	19,20
Schöneiche bei Berlin	118	13,86	9,35	20,00
Amt Spreeenhagen	35	12,00	9,02	15,00
Woltersdorf	45	12,95	10,35	18,00
Landkreis (Umland) ²⁾	401	14,00	9,26	19,49
Landkreis (gesamt)	1.528	10,00	6,31	17,49

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
73	3.932	2.088	7.143
124	3.360	1.667	5.209
147	3.813	2.098	5.421
73	3.118	1.806	4.312
83	3.745	1.909	5.829
500	3.566	1.927	5.607
1.335	2.908	1.187	5.243

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam

Die brandenburgische Landeshauptstadt mit 185.000 Einwohnern sticht im Berliner Umland nicht nur demografisch heraus, sondern auch als Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur.

Überregional bekannt ist Potsdam für seine historischen Bestände aus der Zeit als preußische Residenzstadt und für seine mondänen Villen am Havelufer. Das Spektrum des Alltagslebens ist vielfältiger. Hochschulen und wissenschaftliche Einrichtungen etwa prägen das Geschehen. Nicht zuletzt die Studierenden bescheren der Landeshauptstadt das mit 43,4 Jahren deutlich jüngste Durchschnittsalter in Brandenburg (landesweit 47,5 Jahre). Im aktuellen Städteranking von IW Consult, WirtschaftsWoche und ImmoScout24 belegt die brandenburgische Landeshauptstadt den Spitzenplatz im erstmals erhobenen Infrastrukturindex. Das Ranking umfasst 71 deutsche Großstädte und analysiert ihre Entwicklung in den Bereichen Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Wirtschafts- und Infrastruktur. Wachstum und steigende Preise machen sich auf dem Wohnungsmarkt deutlich bemerkbar. Deshalb definiert die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam auch den sozialen Wohnungsbau als eine ihrer zentralen Aufgaben. Schon vor Jahren rief sie das Ziel aus, bis 2027 insgesamt 2.500 neue Wohnungen zu errichten, über 1.800 sind bereits fertiggestellt.

Im August 2025 wurde das neue Stadtquartier Krampnitz in Potsdams Norden offiziell eröffnet. Das größte Projekt der Stadt umfasst 140 Hektar und soll für rund 10.000 Menschen Wohnungen, Schulen, Kitas und Gewerbeflächen bieten. Die geplante Anbindung mit einer Straßenbahnlinie verzögert sich allerdings. Ein neues Quartier findet man auch auf dem Bornstedter Feld mit einem Mix aus gefördertem und frei finanziertem Wohnraum. In der Großsiedlung Am Stern, von 1970 bis 1980 im komplexen Wohnungsbau errichtet, werden Maßnahmen zur Klimaanpassung, nachhaltigen Mobilitätswende und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gebündelt. Erste Projekte sollen in den nächsten Jahren starten. ■



Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

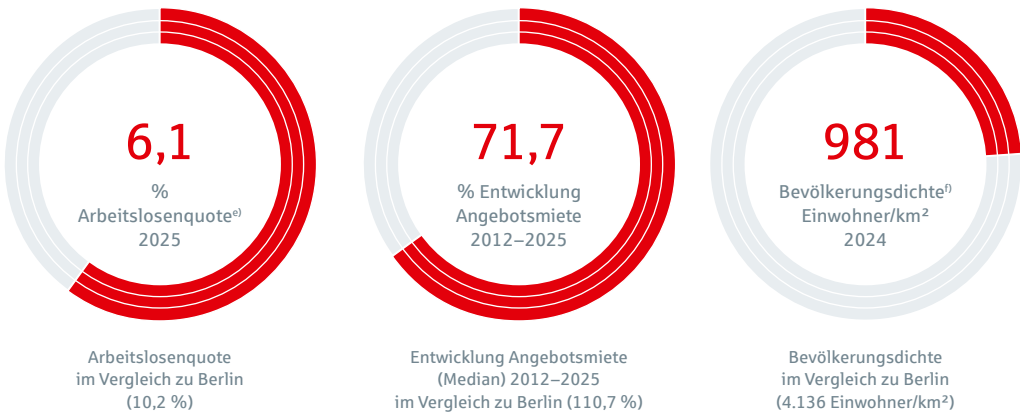
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	mittlere Wohnfläche ¹⁾ in m²
14467	179	15,25	10,04	25,00	72,3
14469	290	15,61	10,30	23,21	74,0
14471	76	12,97	8,40	22,00	68,1
14473	113	15,59	6,78	22,50	65,0
14476	119	12,43	8,57	21,49	60,1
14478	153	10,00	7,46	18,50	55,3
14480	265	12,79	9,09	19,71	62,4
14482	156	15,48	9,65	23,21	67,0
Potsdam	1.351	14,06	8,37	22,50	65,6

1) Median Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die Stadt in Zahlen

+27.151 Einwohnerentwicklung 2011–2024 ^{a)}	+13.337 Pendlersaldo 2025 ^{b)}	15.899 Baugenehmigungen 2012–2024 ^{c)}
31.025 Kaufkraft 2025 je Einwohner in €	+171,5 Angebotspreisentwicklung ETW 2012–2025 ^{d)} in %	14.650 Baufertigstellungen 2012–2024 ^{c)}

Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Angebotspreise Eigentumswohnungen

PLZ	Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²	mittlere Wohnfläche ¹⁾ in m²
14467	178	6.559	3.855	11.727	93,6
14469	397	6.886	3.557	9.952	81,9
14471	152	7.010	3.915	8.833	89,0
14473	46	6.736	4.390	10.476	82,4
14476	230	8.187	2.732	8.260	83,0
14478	27	n/a	n/a	n/a	n/a
14480	95	4.212	3.155	5.600	65,0
14482	189	5.000	3.751	8.124	73,2
Potsdam	1.314	6.381	3.310	9.836	80,0

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
e) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2024 Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo; Arbeitslosenquote), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam-Mittelmark

Im Nordosten, direkt am Autobahnring, ist der Landkreis am dichtesten besiedelt. Auch eine Reihe von Unternehmen haben dort ihren Sitz. Von Berlin aus gesehen hinter Potsdam wird es ländlicher.

Drei der vier größten Städte bilden einen Ballungsraum, der sowohl direkt an Berlin als auch an Potsdam grenzt: Teltow (über 27.000 Einwohner), Kleinmachnow (gut 19.000) und Stahnsdorf (rund 16.000). Werder, mit rund 27.000 Einwohnern die zweitgrößte Kommune, ist sowohl mit der Bahn über Potsdam gut an Berlin angebunden als auch durch die Nähe zur Autobahn. Aktuell fehlen im Landkreis laut einer

Studie des Pestel-Instituts rund 3.100 Wohnungen. Mit Blick auf den Arbeitskräftebedarf, Geburten und Sterbefälle müssten in den nächsten fünf Jahren jeweils rund 1.220 neue Wohnungen gebaut werden. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+16.352
Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

–11.557
Pendlersaldo
2025^{b)}

9.517
Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

47.088
Kleinmachnow – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+154,9
Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+100,0
Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Beelitz	93	13,00	8,31	15,01
Kleinmachnow	79	16,26	10,55	23,08
Michendorf	46	12,29	10,00	18,18
Nuthetal	64	14,01	8,97	19,35
Schwielowsee	89	14,08	10,00	20,00
Seddiner See	38	13,82	9,00	17,44
Stahnsdorf	100	17,37	7,62	24,05
Teltow	201	14,76	6,36	20,00
Werder (Havel)	224	13,34	9,89	18,83
Landkreis (Umland) ²⁾	934	14,00	8,80	20,21
Landkreis (gesamt)	1.373	12,25	7,01	19,25

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Teltow-Fläming

Zwischen Potsdam und dem Flughafen BER gelegen, entwickelt sich der innere Verflechtungsraum Berlins am südlichen Autobahnring in ökonomischer und demografischer Hinsicht dynamisch.

Ludwigsfelde, mit knapp 30.000 Einwohnern größte Stadt des Landkreises, hat vier große Gewerbe- und Industriegebiete. Die Kommune verweist auf 15.000 Arbeitsplätze. Demografisch wächst die Stadt, was anhaltenden Wohnungsneubau nach sich zieht. Unter anderem erhält das neue Quartier Rousseau Park ein eigenes Zentrum mit Mietflächen für Handel, Gastronomie und Gewerbe sowie weiteren Wohnungen.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (gut 29.000 Einwohner) liegt unmittelbar am Berliner Stadtrand und verfügt über einen S-Bahnanschluss. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+12.258
Einwohnerentwicklung
2011–2024^{a)}

+3.995
Pendlersaldo
2025^{b)}

5.496
Baufertigstellungen
2012–2024^{c)}

34.214
Rangsdorf – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2025 je Einwohner in €

+155,6
Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2025^{d)} in %

+110,4
Mietpreisentwicklung
2012–2025^{d)}

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Angebotsmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Angebotsmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Blankenfelde-Mahlow	169	14,00	9,13	21,33
Großbeeren	29	n/a	n/a	n/a
Ludwigsfelde	159	13,90	8,50	16,98
Rangsdorf	47	13,89	10,00	19,75
Landkreis (Umland) ²⁾	235	13,80	8,57	17,24
Landkreis (gesamt)	1.387	10,00	6,23	16,50

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
332	3.877	2.098	5.743
66	4.183	2.325	6.048
136	3.699	1.965	5.840
134	3.770	2.098	5.950
336	3.871	2.098	6.021
1.529	3.263	1.198	5.396

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2025 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote
1) Median 2) Kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Impressum

Verlag (22. Auflage)	Redaktionsleitung Daniel Schliebener <i>CBRE GmbH</i>	Fotos S. 3 (Hr. Klaus): LBBW – Catrin Moritz S. 3 (Hr. Schlatterer): CBRE	<i>iStock.com:</i> S. 44: iStock.com/Terroa S. 76: iStock.com/querbeet S. 84: iStock.com/Nikada
CBRE GmbH Schicklerstraße 5–7 10179 Berlin Telefon +49 (0)30 7261540	Projektmanagement Elisabeth Jenne <i>Berlin Hyp</i> Daniel Schliebener <i>CBRE GmbH</i>	<i>stock.adobe.com:</i> Cover: JCB S. 6: arianarama S. 34: edan S. 36: brodtcast S. 40: kasto S. 48: Dante S. 52: frank peters S. 56: Giso Bammel S. 60: Christian Pauschert S. 64: Michael S. 68: Zarathustra S. 72: Katja Xenikis S. 80: Maurice Tricatelle	Agentur Kaiserwetter GmbH Schiffbauerdamm 8 10117 Berlin www.kaiserwetter.de
Berlin Hyp Budapester Str. 1 10787 Berlin Telefon +49 (0)30 259990	Text Lars Klaaßen Jens Lossin		Grafik Timo Drube Ulrich Kochinke Sandra Ochs
V.i.S.d.P. Sascha Klaus <i>Berlin Hyp</i> Michael Schlatterer <i>CBRE GmbH</i>	Marktdaten Daniel Schliebener, Michael Schlatterer MRICS, Christoph Huth, Valuation Advisory Services, <i>CBRE GmbH</i>		Den Wohnmarktreport finden Sie zum Download unter: www.berlinhyp.de www.cbre.de

→ Methodik Mietangebote, Eigentumswohnungen, Investments und Umland

In die Analysen fließen die Angebotskaltmieten bzw. Angebotskaufpreise von Wohnungen sowie die Angebotskaufpreise von Mehrfamilienhäusern in Berlin ein. Für den Zeitraum der Jahre 2024 und 2025 wurden insgesamt 72.151 Mietangebote, 62.424 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.868 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden jeweils für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Werte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Um auch Extremwerte darzustellen, werden darüber hinaus die günstigsten und teuersten zehn Prozent der Wohnungen separat analysiert. Sie bilden das obere bzw. untere Marktsegment ab. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

40.035 Wohnungsangebote des Jahres 2025 mit Wohnflächen- und Mietpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zu-

geordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde), 13505 (Konradshöhe) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen die Mediane aller Angebotskaufpreise pro Quadratmeter, außerdem die Mediane für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreis-Segment abgebildet. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene ermittelt.

Die Umlandanalysen berücksichtigen nur diejenigen Gemeinden der Landkreise, die nach CBRE auf Grundlage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung als Berliner Umland definiert werden. Aggregiert ergeben diese Gemeinden den ‚Landkreis (Umland)‘, der nur einen Teil des administrativen Landkreises darstellt.

Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:
CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bundesagentur für Arbeit; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin; Michael Bauer Research GmbH 2026 basierend auf Statistisches Bundesamt; Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin; VALUE Marktdatenbank.

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss
Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zusätzlich, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsaufforderung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

Urheberrechtshinweis
Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran verbleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen Zustimmung der Berlin Hyp und der CBRE GmbH sowie der Quellenangabe.

Ein Unternehmen der LBBW

Berlin Hyp

CBRE