

Pressemitteilung vom 19.05.2025

## **Berlin Hyp und CBRE: Wohnmarktreport Berlin 2025: Neuvertragsmieten steigen rasant an**

- **Anzahl der angebotenen Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen**
- **Erneuter Anstieg der Angebotsmieten um 12,0 Prozent auf durchschnittlich 15,79 Euro pro Quadratmeter**
- **Große Mietwohnungsbauvorhaben vor allem außerhalb des S-Bahn Ringes und im Berliner Umland**
- **Weiterer leichter Rückgang der Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser**

Nach einem extremen Sprung um fast 20 Prozent von 2022 auf 2023 stiegen die Angebotsmieten am Berliner Wohnungsmarkt zum Jahr 2024 um zwölf Prozent etwas moderater, aber immer noch mit hoher Dynamik. Damit nahm Berlin unter den sieben einwohnerstärksten Städten Deutschlands die Spitzenposition ein. 2024 belief sich die durchschnittliche Angebotsmiete auf 15,79 Euro pro Quadratmeter. Dies ist nach München (21,69 Euro) und Frankfurt am Main (16,24 Euro) der dritthöchste Wert aller Städte in Deutschland. Der wachsende Druck durch anhaltend starke Nachfrage bei zu geringem Neubau lässt sich auch an den niedrigen Quoten des marktaktiven Leerstandes im Geschosswohnungsbau ablesen. Dieser betrug in Berlin 2023 unverändert zum Vorjahr 0,3 Prozent und hat sich seit 2018 um 0,4 Prozentpunkte verringert. Von einem ausgeglichenen Markt spricht man bei einem Leerstand von zwei bis drei Prozent. Die Bundeshauptstadt liegt gleichauf mit Hamburg und Stuttgart. Enger ist es in München und Frankfurt (je 0,1 Prozent).

Das sind die zentralen Ergebnisse des Wohnmarktreports Berlin 2025, den der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp und der globale Immobiliendienstleister CBRE gemeinsam veröffentlichten. Dafür wurden für das Jahr 2024 rund 32.100 Mietangebote, rund 31.400 Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie 215 Neubauvorhaben mit rund 43.530 Wohnungen in Berlin ausgewertet.

### **Mietwohnungsmarkt**

„Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt trotz zahlreicher Neubauprojekte angespannt. Es gibt einfach zu wenig verfügbaren Wohnraum, während die Bevölkerung weiterwächst. Ein kleiner Lichtblick ist das größere Angebot an Mietwohnungen, welche 2024 inseriert wurden“, sagt Michael Schlatterer, Managing Director bei CBRE in Deutschland. Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2021 bis 2040 geht von einer Zunahme von fünf Prozent aus. Bis 2040 braucht Berlin 222.000

neue Wohnungen und eine Flächenversorgung für weitere 50.000 Einheiten, zeigt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. „Um den Bau von preisgünstigem Wohnraum anzukurbeln, und das gilt nicht nur für Berlin, liegen die Hoffnungen der Branche nun auf dem Konjunkturpaket der Bundesregierung sowie auf den Maßnahmen zur Entbürokratisierung. Beides würde insgesamt für eine Belebung des Marktes sorgen,“ so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp.

Die Angebotsmieten in Berlin sind im Jahr 2024 wieder deutlich um zwölf Prozent auf 15,79 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit weist der Berliner Wohnungsmarkt im Vergleich zu den anderen deutschen Top-7-Städten erneut die höchste Dynamik in der Preisentwicklung auf. Dass die Mietpreisbremse bei vielen Objekten nicht greift, dafür gibt es die vielfältigsten Gründe: die Unkenntnis privater Vermieter, illegale Untervermietungen eigentlich preiswerter Wohnungen zu überhöhten Mieten, aber auch erhebliche Investitionen, die im Zuge der Wohnungsmodernisierung getätigt werden.

Anders als in den Vorjahren war im oberen Marktsegment ein Rückgang der Angebotsmieten zu verzeichnen. Berlinweit sind die Mieten hier im Durchschnitt um 3,9 Prozent auf 29,41 Euro gesunken. Im unteren Marktsegment stiegen die Angebotsmieten erneut um 11,6 Prozent auf 7,03 Euro. Damit hat sich der Abstand zwischen dem unteren und oberen Marktsegment verringert, bleibt aber mit rund 22 Euro weiterhin extrem hoch, was allerdings dem heterogenen Angebot der Wohnungen hinsichtlich Lage und Ausstattungsqualität geschuldet ist.

#### **Diskrepanz: niedrige Bestandsmieten versus hohes Neuvermietungsniveau**

Die Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten wird immer größer. So liegen in Berlin die Bestandsmieten in privat oder institutionell vermieteten Wohnungen durchschnittlich bei unter neun Euro pro Quadratmeter, bei den landeseigenen Gesellschaften durchschnittlich sogar unter 7,50 Euro. Für Mieter schwierig wird es bei neuen Mietabschlüssen, die im Durchschnitt bei 15,79 Euro liegen. Dies betrifft Neuzugänger genauso wie Berlinerinnen und Berliner auf der Suche nach einer neuen Wohnung und erklärt daher auch die extrem niedrige Fluktuation innerhalb der Stadt.

#### **Eigentumswohnungs- und Mehrfamilienhäusermarkt**

Über alle Marktsegmente hinweg sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen leicht um 0,9 Prozent auf nunmehr 5.696 Euro gesunken. „Die geopolitischen Spannungen und die daraus resultierende Unsicherheit sowie das höhere Zinsniveau im Vergleich zur fast Null-Zinsphase machen sich auf dem Markt für Eigentumswohnungen bemerkbar“, erklärt Klaus. „In wirtschaftlich unsicheren Zeiten halten sich die Menschen mit größeren Investitionen zurück, was die Nachfrage und damit auch die Preise dämpft. Zudem wurden im Neubau oftmals Wohnungen mit zu vielen oder zu großen Zimmern gebaut, bei denen der absolute Kaufpreis sich Richtung eine Million Euro bewegt und damit für viele Käufer, vor allem den lokalen, unerschwinglich wird“ ergänzt Schlatterer. Ausnahmen bilden Neubauprojekte in gefragten Wohnlagen.

Dieser Trend setzt sich sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment fort. Während im oberen Segment die Preise mit durchschnittlich 2,7 Prozent leicht nachgaben, verzeichnete das untere Marktsegment mit 3,6 Prozent einen deutlich stärkeren Rückgang, weil für Wohnungen mit Mängeln Preisabschläge in den Verhandlungen durchgesetzt werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Angebotspreise in 2024 um 4,4 Prozent auf 3.041 Euro zurückgegangen. „Die Rekalibrierung des Immobilienmarktes an das neue Preisniveau sollte damit nahezu abgeschlossen sein. Aufgrund des Mangels an Wohnraum und den damit verbundenen Mietsteigerungen sowie der Krisenresilienz von Wohnimmobilien sehen wir auch wieder verstärktes Interesse von institutionellen Investoren“, so Klaus. „Insbesondere Core und Core Plus Bestände werden dabei eine größere Rolle spielen als 2024.“

### **Mietwohnungsbauvorhaben**

Erfreulicherweise sind neben den sieben landeseigenen Wohnungsgesellschaften weiterhin einige private Bauträger aktiv am Planen und Bauen. Insgesamt befanden sich 2024 215 Bauvorhaben in konkreter Planung, Entwicklung oder bereits in der Bauphase. So kommen rund 43.530 neue Wohnungen hinzu, was einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (34.940) darstellt.

Auffällig bleibt die geographische Verteilung großer Mietwohnungsbauvorhaben, die sich hauptsächlich auf die Randbezirke konzentrieren. Gerade einmal 14,6 Prozent der Bauvorhaben wurden innerhalb des S-Bahn-Rings realisiert, was eine deutliche Erschöpfung der Neubaupotentiale dort signalisiert. Im Durchschnitt wurden rund 200 Wohnungen pro Projekt errichtet und trotz anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen konnte die Zahl der Projekte, an denen landeseigene Gesellschaften beteiligt waren, um fünf auf insgesamt 71 Projekte gesteigert werden.

### **Transaktionsvolumen**

Auch wenn 2024 auf dem institutionellen Transaktionsmarkt wieder ein Anstieg der Portfoliotransaktionen von 1,8 Milliarden Euro im Vorjahr auf ein Volumen von 2,9 Milliarden Euro beobachtet werden konnte, liegt das Transaktionsvolumen weiterhin deutlich unter dem 10-jährigen Durchschnitt von rund 5,5 Milliarden Euro.

Dabei entfallen mit rund 1,5 Mrd. Euro mehr als die Hälfte aller Investitionen in Neubauprojekte (Forward Funding und Forward Deals). Hier zeichnen die landeseigenen Wohnungsgesellschaften für rund 80 Prozent verantwortlich, da viele dieser Projekte, teilweise Quartiersentwicklungen, öffentlich geförderte Bestände beinhalteten.

„Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften stützen damit in erheblichem Maße das private und institutionelle Projektentwicklergeschäft“, sagt Schlatterer. Im Vergleich dazu wurden 2023 insgesamt nur knapp 200 Millionen Euro in Projektentwicklungen investiert.

„Bei einem weiterhin stabilen Zinsniveau kann auch 2025 mit einem weiter leicht ansteigenden Transaktionsmarkt gerechnet werden,“ sind sich Klaus und Schlatterer einig.

### Berliner Umland

Gerade mit Hinblick auf die weiterhin hohe Wohnraumnachfrage als Folge von Bevölkerungszuwachsen und Wanderungsgewinnen bleibt auch das Berliner Umland auf dem Immobilienmarkt stark nachgefragt. Um diesem Umstand gerecht zu werden, analysiert der Report zum fünften Mal in Folge detailliert die einzelnen Umlandkreise von Berlin.

„Wie in den innerstädtischen Bezirken zeigen sich auch hier die Auswirkungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Preisentwicklung. Im Jahr 2024 sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser erneut und teilweise deutlich gesunken“, kommentiert Schlatterer.

### Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Miet- angebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
			Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2023 in %
			6	12	18	24	30	
Charlottenburg-W.	2.967		10,00–28,56	8,51	16,7	31,82	-6,2	19,26
Friedrichshain-K.	2.634		8,76–29,00	7,28	9,6	32,54	-12,0	19,39
Lichtenberg	2.735		7,26–23,80	6,58	13,8	27,08	-1,5	15,12
Marzahn-H.	1.710		6,42–18,47	6,22	14,8	21,01	9,9	11,39
Mitte	4.339		9,54–30,77	7,74	9,2	34,42	-6,4	20,00
Neukölln	1.985		7,40–23,81	6,80	6,4	27,94	-0,3	14,49
Pankow	3.697		9,17–26,67	7,56	13,5	29,43	-11,2	17,00
Reinickendorf	2.001		7,40–21,90	6,91	22,3	24,04	12,9	12,22
Spandau	2.428		7,26–20,82	6,75	14,6	23,11	12,7	12,00
Steglitz-Zehlendorf	1.930		8,66–22,99	7,78	8,1	25,71	-3,3	14,67
Tempelhof-S.	2.426		8,00–25,32	7,34	14,9	28,00	-3,1	14,78
Treptow-Köpenick	3.264		8,24–22,00	7,18	8,8	24,14	0,4	14,46
<b>Berlin gesamt</b>	<b>32.116</b>		<b>7,88–26,00</b>	<b>7,03</b>	<b>11,6</b>	<b>29,41</b>	<b>-3,9</b>	<b>15,79</b>
								<b>12,0</b>

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

## Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		2k	5k	8k	11k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2023 in %
Charlottenburg-W.	5.170				4.293–10.420	3.837	-2,2	12.484	-2,4	6.414	-1,2
Friedrichshain-K.	3.396				4.345–9.648	3.877	-5,9	10.965	-7,6	6.544	-3,0
Lichtenberg	938				3.214–8.605	2.734	-9,6	9.471	-3,2	5.304	6,1
Marzahn-H.	447				2.997–6.595	2.633	-8,4	6.866	0,0	4.200	-9,7
Mitte	3.762				3.967–10.396	3.381	1,9	12.143	-6,8	6.667	-0,2
Neukölln	1.635				3.367–7.509	2.887	-4,7	8.460	3,2	4.918	-1,2
Pankow	3.533				3.809–8.650	3.327	-6,9	9.411	-5,1	6.219	-3,9
Reinickendorf	1.597				2.944–6.650	2.589	-1,4	7.606	-0,1	4.308	-1,4
Spandau	1.292				2.771–6.362	2.556	1,0	7.400	-2,0	3.986	-3,2
Steglitz-Zehlendorf	3.147				3.671–8.484	3.245	-4,9	10.500	10,5	5.263	-0,1
Tempelhof-S.	3.032				3.532–8.867	3.182	2,2	10.252	10,7	5.430	4,9
Treptow-Köpenick	2.043				3.192–7.261	2.941	0,5	8.002	-4,1	4.846	-3,8
Berlin gesamt	29.992				3.554–9.053	3.084	-3,6	10.473	-2,7	5.696	-0,9

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

## Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment:	
		2k	4k	6k	8k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änderung zu 2023 in %		
Charlottenburg-W.	121				2.357–7.879	3.906	-5,4	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.	109				2.044–7.251	3.071	-12,5		
Lichtenberg	50				2.053–5.488	3.146	6,6		
Marzahn-H.	60				2.034–4.198	2.904	-10,9		
Mitte	162				1.644–7.739	3.137	-7,0		
Neukölln	118				1.881–5.387	2.690	-8,0		
Pankow	120				1.629–6.427	3.035	-8,5		
Reinickendorf	121				1.957–5.102	2.846	-4,3		
Spandau	103				1.833–4.124	2.402	-13,5		
Steglitz-Zehlendorf	171				2.050–7.558	3.682	7,4		
Tempelhof-S.	124				2.029–4.887	3.012	-3,2		
Treptow-Köpenick	159				2.017–4.987	3.160	-4,2		
Berlin gesamt	1.418				1.921–6.118	3.041	-4,4		

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

Der vollständige Report steht nach Veröffentlichung zum Download bereit:  
<https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/weitere-publikationen>  
[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

**Pressekontakt Berlin Hyp**

Nicole Hanke  
Leiterin  
Kommunikation und Marketing  
Berlin Hyp AG  
T +49 030 2599 9123  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

**Pressekontakt CBRE**

Michael Schlatterer  
CBRE GmbH  
Managing Director  
Valuation Advisory Services | Nationwide Residential  
+49 30 72 61 54 156  
[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

**Zur Berlin Hyp:**

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

**Über CBRE**

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune-500- und S&P-500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2024. Mit mehr als 140.000 Mitarbeitenden (inkl. Turner-&-Townsend-Mitarbeitenden) in über 100 Ländern bietet das Unternehmen seinen vielfältigen Kunden integrierte Dienstleistungen über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung, wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Entwicklung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Transaktions-, Projekt-, Facility- sowie Investment-Management.

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