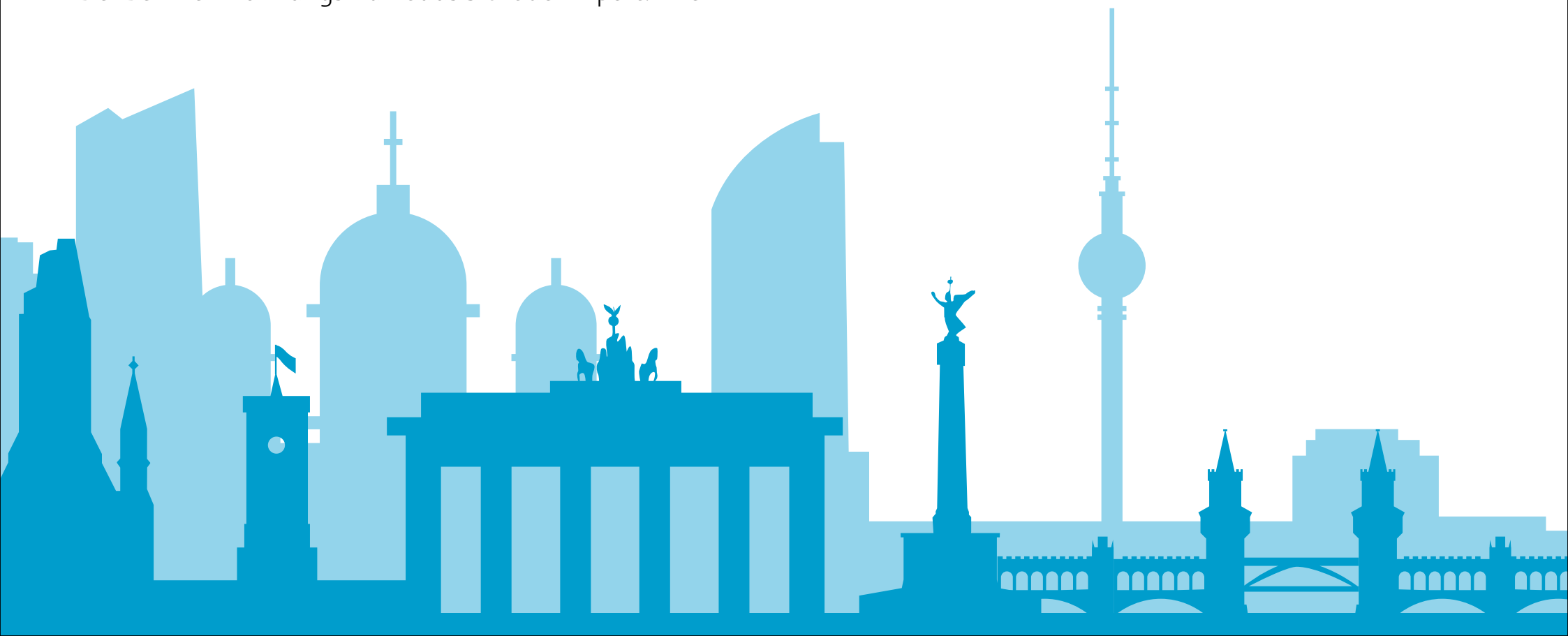


BERLIN



IBB Wohnungsmarktbarometer 2026

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expert:innen



Inhalt

Vorwort	3
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	4
2. Ergebnisse im Überblick	6
3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
4. Besondere Bedarfe	13
5. Anforderungen an das Wohnungsangebot	15
6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	17
7. Einschätzung des Investitionsklimas	20
8. Aktuelle Frage zur Wärmewende in Berlin	25
Abbildungsverzeichnis	27
Impressum	28

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist Teil des Wohnungsmarktmonitorings der Investitionsbank Berlin (IBB). Wie auch der IBB Wohnungsmarktbericht erscheint es jährlich und kann auf den Internetseiten der IBB heruntergeladen werden: www.ibb.de



Investitionsbank Berlin

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Vorwort

Liebe Leser:innen,

der Berliner Wohnungsmarkt bewegt sich weiterhin in einem anspruchsvollen und dynamischen Umfeld. Das anhaltende Bevölkerungswachstum, die hohe Nachfrage nach Wohnraum und der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen prägen den Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor maßgeblich. Gleichzeitig sorgen globale Ereignisse, wie der anhaltende Krieg in der Ukraine oder zuletzt der Irakkrieg, für Unsicherheiten und stetig wechselnde Rahmenbedingungen. Zugleich steht die Wohnungswirtschaft vor der Aufgabe, Neubau, Bestandsentwicklung und Klimaschutz in Einklang zu bringen, ohne dabei die wirtschaftliche Leistbarkeit aus den Augen zu verlieren.

Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes wird dabei von einer Vielzahl unterschiedlicher Akteur:innen gestaltet. Um Entwicklungen besser einordnen, Herausforderungen frühzeitig erkennen und künftige Trends fundiert einschätzen zu können, sind ihre Perspektiven und Erfahrungen von besonderem Wert. Im Rahmen des IBB Wohnungsmarktbarometers werden deshalb seit nunmehr zwei Jahrzehnten jedes Jahr Expert:innen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Verwaltung, Stadtentwicklung, Wissenschaft, Politik und Soziales zu ihrer Einschätzung der aktuellen Lage und der zukünftigen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt befragt.

Die Ergebnisse des **IBB Wohnungsmarktbarometers 2026** zeichnen ein differenziertes Bild des Berliner Wohnungsmarktes. Während sich im Bereich des Wohneigentums leichte Anzeichen einer Entspannung andeuten, zeigte sich auf dem Mietwohnungsmarkt eine zunehmende Segmentierung. Deutlich standen sich hier 2026 eine

gute, teilweise leicht überversorgte Angebotslage im oberen Preissegment und eine weiterhin angespannte Versorgungssituation im mittleren, unteren und preisgebundenen Segment gegenüber.

Zu den zentralen Bestandteilen des IBB Wohnungsmarktbarometers zählen die Einschätzungen der befragten Expert:innen bezüglich der aktuellen Herausforderungen. Demnach hemmen neubauseitig weiterhin hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben die Marktentwicklung. Im Bestand gewinnen steigende Neben- und Betriebskosten aus Sicht der Befragten zunehmend an Bedeutung.

Bei den Investitionsbedingungen, die die Bautätigkeit und die Bestandsentwicklung maßgeblich beeinflussen, sehen die befragten Expert:innen erste Anzeichen einer leichten Stabilisierung. Zugleich werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Neubau, Erwerb und Bestandsentwicklung jedoch weiterhin als anspruchsvoll bewertet.

Ergänzend zu den wiederkehrenden Analysen steht in der diesjährigen Ausgabe die Wärmewende im Fokus. Für den Wohnungsmarkt bedeutet sie in den kommenden Jahren vor allem die energetische Modernisierung des Gebäudebestands sowie die Anpassung der Wärmeversorgung an die Anforderungen einer klimaneutralen Stadt.

Nach Einschätzungen der befragten Expert:innen liegen die größten Hürden der Wärmewende im Berliner Wohnungsmarkt vor allem im wirtschaftlichen und regulatorischen Bereich. Insbesondere hohe Investitionskosten, die Komplexität regulatorischer und technischer Anforderungen sowie unzureichende Möglichkeiten zur wirtschaft-



lichen Refinanzierung können die Umsetzung energetischer Maßnahmen ausbremsen.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer macht Entwicklungen und Trends auf dem Berliner Wohnungsmarkt aus der Perspektive der Akteur:innen vor Ort sichtbar. Mein besonderer Dank gilt den zahlreichen Expert:innen, die mit ihrer Erfahrung und ihren fundierten Einschätzungen Jahr für Jahr einen wichtigen Beitrag zu diesem Bericht leisten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Ihr Hinrich Holm

1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer stellt ein wesentliches Instrument der fortlaufenden Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes dar. Ergänzend zum IBB Wohnungsmarktbericht bietet es jährlich aktualisierte Einschätzungen von Fachleuten zu aktuellen Entwicklungen. Im Mittelpunkt stehen dabei Themen wie Marktlage, Investitionsbedingungen und Bedarfsstrukturen sowie Herausforderungen und Anforderungen – sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich. Dabei richtet sich der Blick nicht nur auf die gegenwärtige Situation, sondern ebenso auf die Perspektiven für die kommenden drei Jahre. Ein jährlich variierendes Zusatzthema greift darüber hinaus aktuelle Schwerpunkte oder wohnungspolitische Fragestellungen auf und ermöglicht vertiefte Einblicke auf das Marktgeschehen. Insgesamt ermöglicht die jährlich wiederkehrende Durchführung der Befragung eine Analyse von Entwicklungen und Trends über mehrere Jahre hinweg. Auf diese Weise trägt das IBB Wohnungsmarktbarometer zur Transparenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei und unterstützt Entscheidungsträger:innen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft.

Die Datengrundlage bildet ein standardisierter Fragebogen, der digital an Expert:innen des Berliner Wohnungsmarktes versendet wird. Die Teilnehmenden bewerten entweder die Situation für ganz Berlin oder für einzelne Bezirke. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt gewichtet nach Häufigkeit sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch bezirksspezifisch. Dadurch können Unterschiede zwischen den Aussagen für Gesamtberlin und den einzelnen Bezirken auftreten. In diesem Jahr verteilten sich die Nennungen deutlich gleichmäßiger auf die Ebene Gesamtberlins und die einzelnen Bezirke. Rund 45 % der Befragten machten Angaben für Gesamtberlin, etwa 55 % auf Bezirksebene. Damit zeigt sich ein deutlicher Unterschied zu den

Vorjahren, in denen die Rückmeldungen für Gesamtberlin spürbar überwogen. Die Auswertungen auf Bezirksebene sind demnach 2026 deutlich belastbarer. Im Gegensatz zu den Vorjahren lagen in jedem Bezirk mindestens sechs Rückmeldungen vor.

Die diesjährige Zusatzfrage stellt die „Wärmewende“ in den Mittelpunkt – ein Themenfeld, das angesichts der klimapolitischen Zielsetzungen von großer Bedeutung ist. Der Umbau der Wärmeversorgung hin zu erneuerbaren Energien ist ein zentraler Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität Berlins bis 2045. Damit verbunden sind unter anderem die Modernisierung von mehr als 300.000 Gebäuden, der Ausbau von Fernwärme und Geothermie sowie Maßnahmen

zur Steigerung der Energieeffizienz im gesamten Berliner Wohngebäudebestand. Vor diesem Hintergrund rückt die Wärmewende verstärkt in den Fokus der Akteur:innen am Berliner Wohnungsmarkt. Die diesjährige Befragung untersucht daher, welche zentralen Herausforderungen und Hemmnisse bei der Umsetzung der Wärmewende in Berlin aus Sicht der Expert:innen gesehen werden.

Im IBB Wohnungsmarktbarometer werden festgelegte Preissegmente ausgewiesen, die eine differenzierte und sachgerechte Bewertung der Marktlage ermöglichen. Grundlage für diese Einordnung bilden die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktberichts 2025:

Mietpreise (nettokalt)

- ↳ Unteres Preissegment: unter 10,00 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 10,00 bis unter 20,00 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 20,00 EUR/m² und mehr

Kaufpreise Eigenheime

- ↳ Unteres Preissegment: unter 500.000 EUR
- ↳ Mittleres Preissegment: 500.000 bis unter 800.000 EUR
- ↳ Oberes Preissegment: 800.000 EUR und mehr

Kaufpreise Eigentumswohnungen

- ↳ Unteres Preissegment: unter 4.500 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 4.500 bis unter 7.500 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 7.500 EUR/m² und mehr

Abb. 01: Die Berliner Bezirke



Die Befragung der Fachkundigen des Berliner Wohnungsmarktes erfolgte in den Monaten Mai bis Juni 2026 mittels eines standardisierten Online-Fragebogens. Insgesamt wurden rund 1.800 Expert:innen zur Teilnahme eingeladen. Ergänzend erfolgte eine Verbreitung über den Newsletter der Investitionsbank Berlin (IBB) und einen Aufruf auf den Social-Media-Kanälen. Insgesamt gingen 205 vollständig ausgefüllte Fragebögen in die Auswertung ein. Die Anzahl der Rückmeldungen je Bezirk variierte zwischen 6 und 14.

Die Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Marktlage in den einzelnen Bezirken werden durch Pfeilsymbole dargestellt. Ein nach oben gerichteter Pfeil steht für eine starke Verbesserung, ein schräg nach oben gerichteter Pfeil für eine leichte Verbesserung, ein waagerechter Pfeil für eine unveränderte Lage, ein schräg nach unten gerichteter Pfeil für eine leichte Verschlechterung und ein nach unten gerichteter Pfeil für eine starke Verschlechterung innerhalb der nächsten drei Jahre.

Die Gesamtergebnisse für Berlin wurden berechnet, indem stadtweite Einschätzungen mit den gewichteten Durchschnittswerten der Bezirke kombiniert wurden.

Die Adressat:innen des IBB Wohnungsmarktbarometers kommen aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und Bereichen des Berliner Wohnungsmarktes. Den größten Anteil der Rückmeldungen stellten mit rund 23 % Fachkundige aus Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie deren Verbänden dar. Hierauf folgten Vertreter:innen der Senats- und Bezirksverwaltungen sowie der öffentlichen Hand mit rund 13 %. Hieran schlossen mit jeweils rund 12 % Expert:innen aus den Bereichen Wissenschaft, Sachverständigenwesen und Marktforschung sowie aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung an. Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer:innen sowie deren Verbände machten rund 9 % der Teilnehmenden aus.

Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Anzahl der Nennungen = 205

Anteil der Nennungen in %

Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Mit etwa 8 % folgten Immobilienmakler:innen und deren Verbände. Vertreter:innen aus der Politik auf Landes- und Bundesebene waren mit rund 6 % beteiligt.

Die unter „Sonstige“ erfassten Akteur:innen stammen aus einem breiten Spektrum immobilienbezogener Bereiche. Mit rund 8 % fiel diese Kategorie in diesem Jahr größer aus als in den Vorjahren. Vertreten waren sowohl private Eigentümer:innen und Vermieter:innen als auch zahlreiche weitere im Wohnungsmarkt tätige Akteur:innen: Planungs- und Architekturbüros, Generalplaner:innen und Stadtentwicklungsberatungen, Sachverständige für Immobilienbewertung,

auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwälte:innen sowie Dienstleistende der Wohnungswirtschaft wie Unternehmensberatungen, Versicherungs- und Finanzierungsmakler:innen, Quartiersmanagement und Beauftragte für Förder- und Sanierungsgebiete. Insgesamt überwiegen damit Akteur:innen, die professionell mit Planung, Bewertung und Beratung von Immobilien befasst sind.

Mietervereine stellten etwa 4 % der Rückmeldungen dar, während soziale Institutionen und Träger mit rund 2,5 % vertreten waren. Auch Projektentwickler:innen und Immobilienfonds erreichten einen Anteil von etwa 2,5 %.

2. Ergebnisse im Überblick

- Die Expert:innen schätzen die **aktuelle Marktlage** auch 2026 als angespannt ein. Insgesamt werden **Angebotsdefizite** im Miet- und Eigentumssegment attestiert, insbesondere für das **gebundene, untere und mittlere Preissegment**.
- 2026 bestand beim **Wohneigentum** weiterhin ein Mangel an Angeboten, der Eigenheime stärker betraf als Eigentumswohnungen. Gegenüber dem Vorjahr stellten die Fachleute in beiden Bereichen eine **leichte Entspannung** fest. Deutlich verbesserte sich die Lage – sowohl bei Häusern als auch bei Wohnungen – im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Für die nächsten drei Jahre rechnen die Befragten für die Gesamtstadt mit einer moderat positiven Entwicklung.
- Bei den **Mietangeboten** fielen die Einschätzungen der Befragten 2026 je nach Preisklasse unterschiedlich aus. Im **unteren sowie im preisgebundenen Bereich** herrschte ein klarer **Angebotsmangel**, der sich gegenüber dem Vorjahr leicht entspannte. Auch das mittlere Segment wies – wie schon in den beiden Jahren zuvor – berlinweit zu wenige Angebote auf. Die stärkste Veränderung betraf das **obere Preissegment**: Dort verbesserte sich die Marktlage deutlich, sodass die Fachleute einen klaren **Angebotsüberschuss** feststellten, der sich auch auf Bezirksebene widerspiegelte. Für die kommenden drei Jahre gehen die Befragten in allen Preisklassen von einer weitgehend stabilen bis leicht rückläufigen Entwicklung aus.
- 2026 wurden die **größten Bedarfe** sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment erneut im **unteren Preissegment** gesehen. Analog zu den Vorjahren wies auch das mittlere Segment einen hohen Bedarf auf. Als neue Entwicklung zeigte sich, dass hohe Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment auch der **Kategorie Eigenheime** zugeschrieben wurden; das obere Preissegment blieb in beiden Bereichen nachrangig. Segmentübergreifend lag der **höchste Bedarf** bei Wohnungen mit **60 bis unter 90 m²** – im Mietbereich dicht gefolgt von der Klasse 40 bis unter 60 m² –, während Wohnungen unter 40 m² mit deutlichem Abstand die geringsten Bedarfe aufwiesen.
- Die **Anforderungen an das Wohnangebot** 2026 ergaben erneut ein vielschichtiges Bild mit erkennbaren Unterschieden zwischen Miete und Eigentum, insgesamt aber mit nur geringen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.
- Im **Eigentumssegment** war mit deutlichem Abstand das **wichtigste Merkmal** ein **guter energetischer Zustand** (knapp 20 %), gefolgt von Balkon/Terrasse (Rang 2), einem stabilen sozialen Umfeld (Rang 3) und einer integrierten Lage (Rang 4). Ein günstiger Kaufpreis und eine passende Wohnungsgröße (jeweils Rang 5) gewannen an Nennungen. Damit wurden – wenn auch mit anderer Gewichtung – im Vergleich zum Vorjahr erneut die gleichen Anforderungen an das Wohnungseigentum als wichtig bewertet. Als weniger relevant wurden die Merkmale Aufzug und barrierearme Ausstattung sowie – unverändert – neuwertiges Bad, attraktive Außenanlagen und Einbauküche eingestuft.
- Im **Mietsegment** blieb die **Miethöhe** das mit Abstand **relevanteste Kriterium**, vor der integrierten Lage (Rang 2) und der passenden Wohnungsgröße (Rang 3). An der Spitze gab es somit nur geringfügige Verschiebungen gegenüber der Vorjahreserhebung. Der energetische Status positionierte sich mit rund 55 % erneut auf Rang 4. Weitgehend unverändert gegenüber 2025 blieb auch die Fachmeinung im Hinblick auf Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und „sonstige Merkmale“.
- 2026 waren die **steigenden Baukosten** mit 70,9 % das mit Abstand drängendste **Problem im Neubau** in Berlin, gefolgt vom aktuellen Zinsumfeld (53,7 %), das seit 2022 durch globalpolitische Ereignisse – zuletzt den Irankrieg – weiter befeuert wird. Im Vorjahresvergleich an Bedeutung gewonnen haben **nicht kostendeckende Marktmieten** (52,2 %, Rang 3) sowie erstmals auch **nicht bedarfsgerechte Neubauwohnungen** (40,4 %, Rang 5), während **zu lange Genehmigungsverfahren** trotz Rückgang weiterhin von jedem zweiten Befragten genannt wurden (Rang 4). Im Mittelfeld gewann die Bauland-Knappheit wieder an Gewicht (36,9 %, Rang 6), wohingegen Widerstand gegen Bauvorhaben und ein die Bautätigkeit übersteigender Zuzug an Relevanz verloren – Letzteres aufgrund des nachlassenden Bevölkerungswachstums. Themen wie Fachkräftemangel, Neubauförderung und mangelnde Kooperation lagen bei rund einem Fünftel, während Klimaschutz, Umplanungen und Materialknappheit weiterhin kaum ins Gewicht fielen.

- Im **Bestand** kam es 2026 zu einer Verschiebung in der Problembewertung: Mit 52 % lösten die steigenden **Neben- und Betriebskosten** die zuvor drei Jahre führenden **Nettokaltmieten als drängendstes Problem** ab. Knapp dahinter folgten nicht marktfähig finanzierbare Modernisierungen und Sanierungen (51,5 %), die sich als zentrale Herausforderungen zeigten, sowie die steigenden Nettokaltmieten selbst (42,2 %, Rang 3). Auf Rang 4 lagen gleichauf (je 34,8 %) der **Rückgang der Sozialwohnungsbestände**, die **geringe Haushaltsfluktuation** und das **Zinsumfeld**, wobei die beiden letztgenannten Aspekte im Vergleich zum Vorjahr deutlich an Bedeutung gewonnen haben. Hierauf folgten die Herausforderungen beim Klimaschutz im Bestand (34,3 %), denen das diesjährige Barometer eigene Zusatzfragen widmet. An Brisanz verloren zu wenig große Wohnungen (29,4 %) und die befristete Vermietung möblierter Wohnungen (28,9 %), die derzeit Gegenstand neuer Gesetzesvorhaben ist. Den Abschluss der zehn wichtigsten Herausforderungen vervollständigte das niedrige Einkommen Wohnungssuchender (23,5 %). Weniger relevant blieben unter anderem soziale Probleme in der Nachbarschaft, fehlende barrierearme Angebote, Zweckentfremdung sowie – mit unter 10 % – Eigentumsaufteilung, Segregation und Leerstand.
- Das **Investitionsklima** bestimmt maßgeblich die Bautätigkeit. Es wird beeinflusst von aktuellen Rahmenbedingungen im Markt, der Regulatorik sowie globalpolitischen Ereignissen (zuletzt u. a. der Krieg in der Ukraine oder der Irankrieg). Im **Neubau** stabilisierte sich das Investitionsklima 2026 nach der **leichten Verbesserung 2025 auf unterdurchschnittlichem Niveau**: Eigentumswohnungen blieben am besten (leicht unterdurchschnittlich), Mietwohnungen am schlechtesten bewertet (unterdurchschnittlich). Für letztere zeigte sich jedoch eine leicht positive Dynamik. Im **Bestand** galten erstmals alle drei Bereiche – Modernisierung sowie privater und institutioneller Erwerb – einheitlich als **durchschnittlich** mit klarer Tendenz zum Negativen, nachdem sich die Erwerbsbedingungen nach kurzer Erholung 2024/25 in 2026 wieder verschlechterten. Für die nächsten drei Jahre rechnen die Fachleute insgesamt mit einer stabilen Entwicklung. Für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird von einer leichten Eintrübung ausgegangen.
- Die diesjährige **Zusatzfrage** drehte sich um das Thema **Wärmewende**. Dazu wurden die Expert:innen zum einen um ihre Einschätzung des eigenen **Fachwissens** auf einer Skala von 0 (kein Fachwissen) bis 10 (ausgeprägtes Fachwissen) gebeten. Zum anderen wurden sie nach den größten Herausforderungen und Hemmnissen der Wärmewende in Bezug auf den Berliner Wohnungsmarkt gefragt. Die Mehrheit der Befragten verortete ihr Fachwissen **im mittleren bis oberen Skalenbereich** (Stufe 5 bis 7: 49,3 %). Mit hohem Fachwissen ausgestattet bewerteten sich 19 % der Befragten (Stufe 8 bis 10).
- Die **größten Hürden** sehen die Befragten klar im **wirtschaftlich-regulatorischen Bereich**: hohe Investitionskosten (64 %), Komplexität regulatorischer und technischer Anforderungen (48 %), unzureichende Refinanzierung (40 %) und häufige Rechtsänderungen (35 %). Akzeptanzprobleme (19 %) und unpassende Förderprogramme (11 %) blieben nachrangig.
- Die zentralen Hemmnisse liegen somit weniger in fehlender Akzeptanz oder Förderung als in der wirtschaftlich tragfähigen Umsetzung von Investitionen unter komplexen, unsicheren Bedingungen. **Stärken** ließe sich die Wärmewende demnach vor allem durch **mehr Planungssicherheit, belastbare Finanzierungsmodelle** und **einfachere regulatorische Abläufe**.

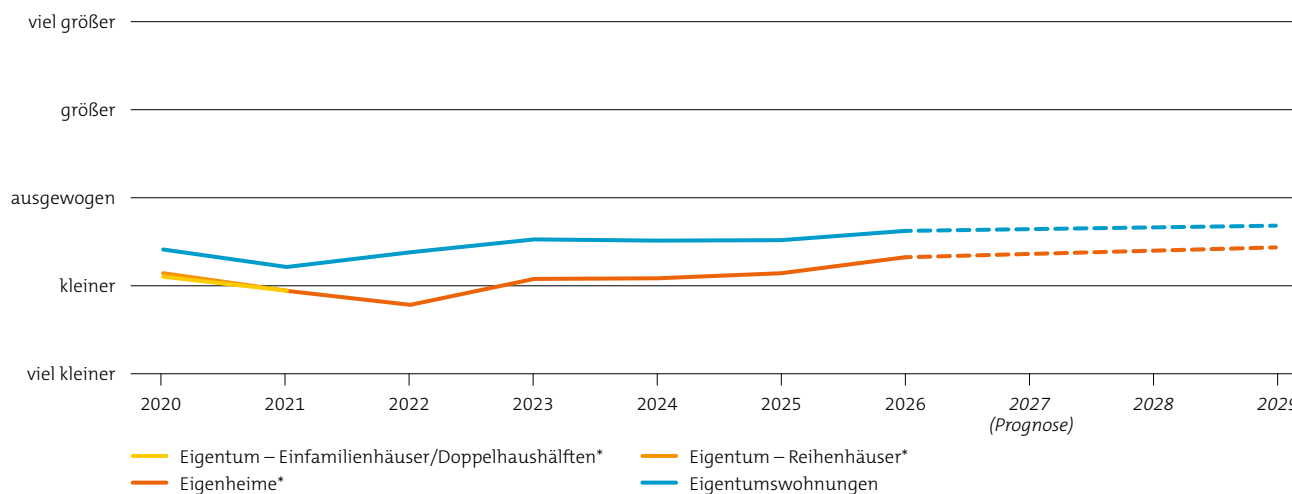
3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

Im Wohneigentum zeigten sich auch 2026 Angebotsdefizite. Diese fielen für Eigenheime größer aus als für Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr erkannten die Expert:innen eine leichte Verbesserung der Angebotssituation in beiden Segmenten. Trotz dieses Aufwärtstrends wurden das Angebot weiterhin nicht als ausgewogen eingeschätzt. Auf Bezirksebene bestand für Eigenheime und Eigentumswohnungen in den meisten Bezirken ein zu geringes Angebot. Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf zeigte sich jedoch für beide Segmente eine deutliche Verbesserung zum Vorjahr mit einem als ausgewogen eingeschätzten Angebot. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten einen leichten Aufwärtstrend.

Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



*Anmerkung: Die beiden Kategorien Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Eigentum – Reihenhäuser wurden ab dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 zur Kategorie Eigenheime zusammengeführt. Deshalb sind ab dem Jahr 2021 nur noch die Kategorien Eigenheime und Eigentumswohnungen aufgeführt.

Die Marktlage im **Segment Eigentum** wurde 2026 von den Expert:innen weiterhin als angespannt eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich jedoch eine Verbesserung der Marktlage für Eigenheime und Eigentumswohnungen: Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage entspannte sich leicht, verblieb jedoch auf defizitärem Niveau. Für Eigenheime ist das für eine Großstadt grundsätzlich zu erwarten. Die verbesserte Angebotslage im Vorjahresvergleich kann u. a. auf die steigende Zahl an Inseraten zurückgeführt werden, die auch im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2025 festgestellt wurde. Für Eigentumswohnungen setzte sich laut der Befragten das Angebotsdefizit des Vorjahres fort, wies aber eine leichte Verbesserung auf.

Für die kommenden drei Jahre wird eine leichte Entspannung der Angebotslage für Eigenheime und Eigentumswohnungen erwartet, wobei weiterhin ein Defizit im Vergleich zur Nachfrage vorliegen wird.

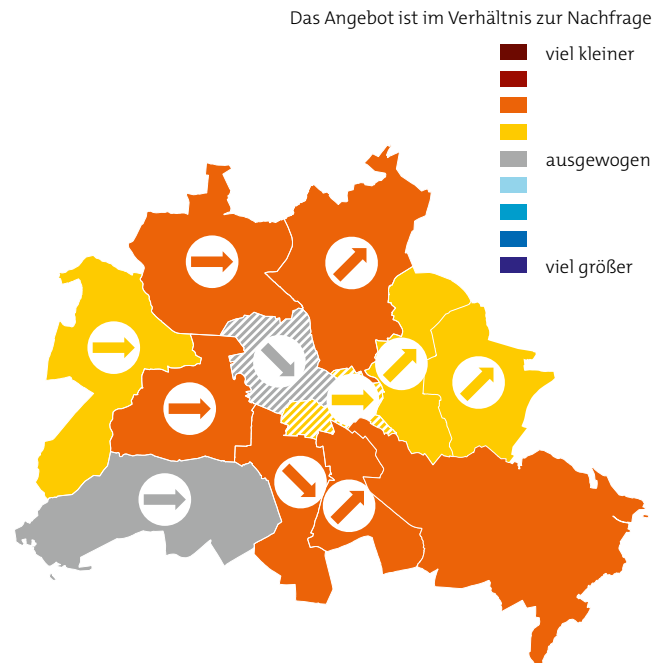
Situation in den Bezirken

Im Bezirksvergleich spiegelte sich die gesamtstädtische Einschätzung der Expert:innen für das **Eigenheimsegment** weitestgehend wider. In den meisten Bezirken wurde das Angebot als zu klein wahrgenommen. Dennoch zeigte sich auch hier eine leicht verbesserte Marktlage gegenüber dem Vorjahr: Im Gegensatz zu 2025 wurde im Betrachtungsjahr in keinem Bezirk mehr das Angebot als viel zu klein eingeschätzt. Insbesondere im Bezirk Steglitz-Zehlendorf kam es 2026 zu einer Entspannung: Das Angebot wurde gemessen an der Nachfrage als ausgewogen wahrgenommen. In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Spandau erwies sich das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage als etwas kleiner. Die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wurden in diesem Jahr aufgrund von geringen Fallzahlen aus der Betrachtung ausgeklammert. Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich die Lage sowohl in Steglitz-Zehlendorf als auch in Lichtenberg, während sie sich im Bezirk Pankow verschlechterte.

Die Expert:innen erwarten für die kommenden drei Jahre für die meisten Bezirke eine gleichbleibende Tendenz oder eine leichte Marktentspannung. Von einem sich verstärkenden Angebotsdefizit wird lediglich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausgegangen.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** schätzten die Expert:innen die Marktlage 2026 überwiegend als angespannt ein, jedoch deutlich besser als für den Eigenheimmarkt. Im Vorjahresvergleich wurde die Situation in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau als angespannter bewertet. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf zeigte sich eine verbesserte Marktlage gegenüber 2025. Insgesamt wurde in drei Bezirken ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage attestiert.

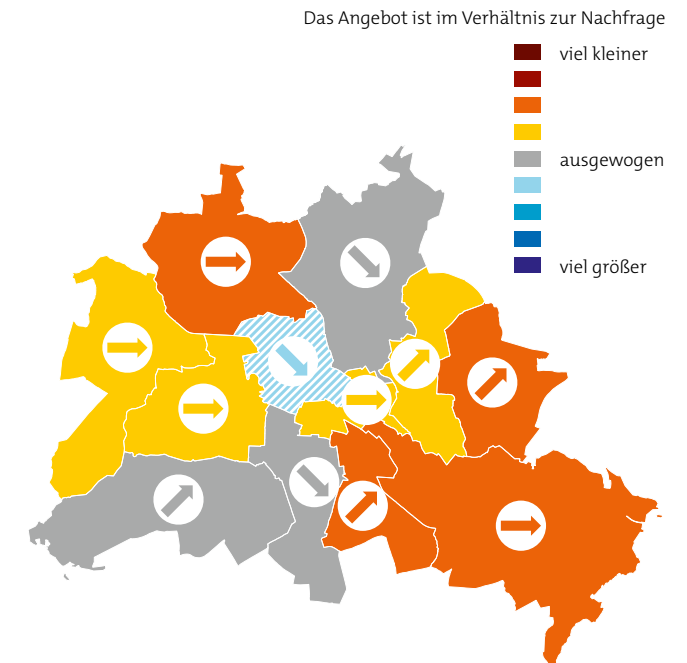
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...
 ... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ⊖, verschlechtert sich ⊕, verschlechtert sich stark ③. Für die „Marktlage: Eigenheime“ und „Marktlage: Eigentumswohnungen“ kam es trotz der insgesamt höheren Rückmeldungen auf Bezirksebene vereinzelt zu weniger als fünf Nennungen. Diese Bezirke wurden in den zugehörigen Bezirkskarten schraffiert, um anzuzeigen, dass die Ergebnisse dort weniger aussagekräftig sind.

Mit Blick auf die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen differenzierte Entwicklungen: Fünf Bezirke bleiben auf stabilem Niveau; in Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und

Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen



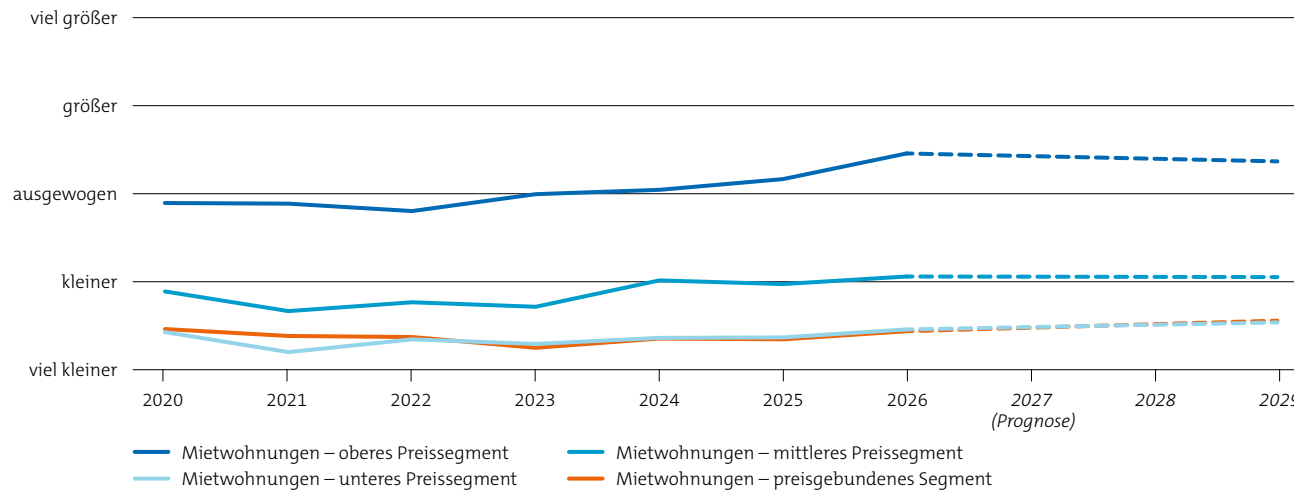
Lichtenberg werden positive Dynamiken prognostiziert, in Tempelhof-Schöneberg und Pankow wird mit negativen Dynamiken gerechnet.

Segment Miete

Im Segment Miete kamen die Befragten 2026 zu unterschiedlichen Befunden im Hinblick auf die Preissegmente. Ein deutliches Angebotsdefizit wurde im unteren und preisgebundenen Segment festgestellt. Hier zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr eine geringfügige Entspannung. Im mittleren Preissegment blieb das Bild ähnlich der beiden Vorjahre defizitär. Die größte Veränderung gab es 2026 für das obere Preissegment: Hier wurden eine deutliche Verbesserung der Marktlage und ein Angebotsüberhang attestiert. Dies spiegelte sich auch auf Bezirksebene wider. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten eine relativ stabile bis sich leicht verschlechternde Entwicklung für alle Preissegmente.

Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



In Berlin, einer Stadt mit hohem Mietanteil, kommt den Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt eine besondere Relevanz zu. Für eine differenzierte Betrachtung wurden die Expert:innen nach ihrer Einschätzung in den unterschiedlichen Preissegmenten gefragt. Im Vorjahresvergleich zeichnete sich im unteren und preisgebundenen Segment eine leichte Entspannung ab, dennoch blieb das Angebotsdefizit auf hohem Niveau. Auch im mittleren Preissegment wurde seit mehreren Jahren ein zu kleines Angebot erkannt – das setzte sich 2026 fort. Im oberen Preissegment wurde 2026 eine deutliche Verbesserung der Angebotssituation eingeschätzt: Das Angebot ist nun gemessen an der Nachfrage etwas zu groß.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten eine gleichbleibende bis sich leicht verschlechternde Angebotslage im oberen und mittleren Preissegment, wobei im oberen Preissegment der Angebotsüberhang bestehen bleiben soll. Im unteren und preisgebundenen Preissegment wird eine leichte Verbesserung erwartet.

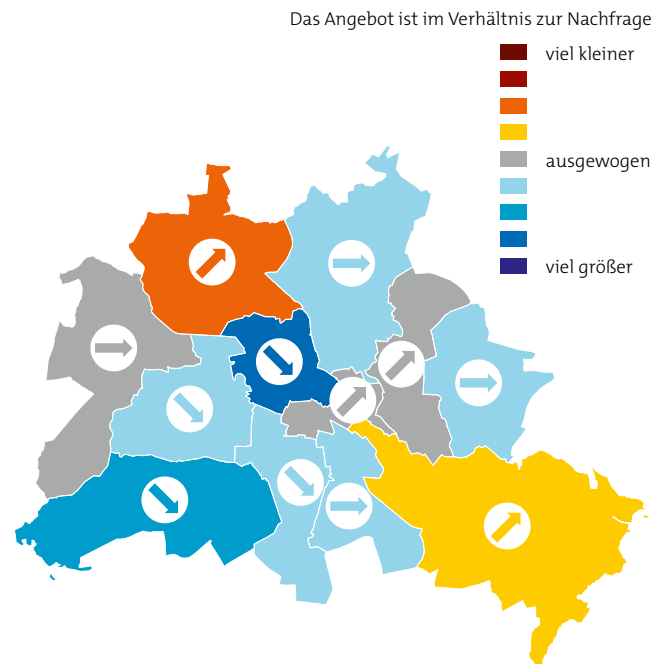
Situation in den Bezirken

Die Einschätzung im **oberen Preissegment** (20,00 EUR/m² und mehr) für Gesamtberlin deckte sich mit den Einschätzungen auf Bezirksebene. Für die meisten Bezirke zeigte sich ein größeres Angebot gemessen an der Nachfrage, womit es insgesamt zu einer leicht verbesserten Marktlage im Vorjahresvergleich kam. Lediglich in den Bezirken Reinickendorf und Treptow-Köpenick wurde ein zu kleines bzw. etwas zu kleines Angebot attestiert. Besonders in Mitte zeigte sich ein deutlicher Angebotsüberhang, der sich im Vorjahresvergleich noch vergrößerte. Gleiches galt auch für Steglitz-Zehlendorf: Hier kam es im Vorjahresvergleich zu einer deutlichen Verbesserung der Angebotssituation. Eine Verschlechterung der Marktlage gegenüber dem Vorjahr erlebten Treptow-Köpenick und Spandau.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen in Spandau, Neukölln, Pankow und Marzahn-Hellersdorf eine stabile Angebotsentwicklung. Für die Bezirke Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf und Treptow-Köpenick wird eine Verbesserung erwartet. Eine Verschlechterung wird für Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf prognostiziert.

2026 zeigte sich im **mittleren Preissegment** (10,00 bis unter 20,00 EUR/m²) ein ähnliches Bild wie im Vorjahr, mit einem durchweg zu geringen Angebot in allen Bezirken. Besonders angespannt wurde die Lage in Reinickendorf und Pankow wahrgenommen. Etwas besser, jedoch weiterhin angespannt ordneten die Fachkundigen Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick ein. Mit „eher ausgewogen“ wurde die Marktlage in Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf definiert. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich in Spandau und Lichtenberg das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, während sich in Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg eine leichte Entspannung abzeichnete.

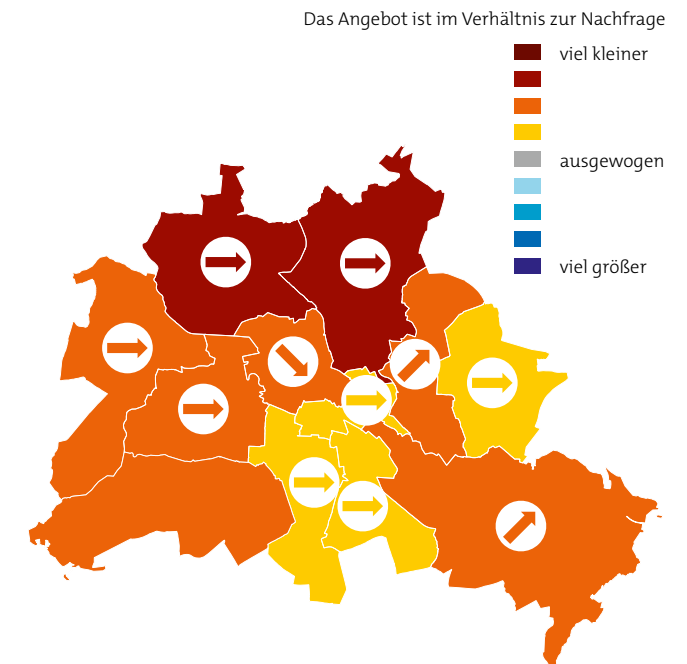
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ⊖, verschlechtert sich ⊕, verschlechtert sich stark ③.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen eine weitestgehend stabile Entwicklung. Lediglich in Mitte wird eine Verschlechterung erwartet, wohingegen in Treptow-Köpenick und in Lichtenberg eine Verbesserung der Angebotslage prognostiziert wird.

Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment

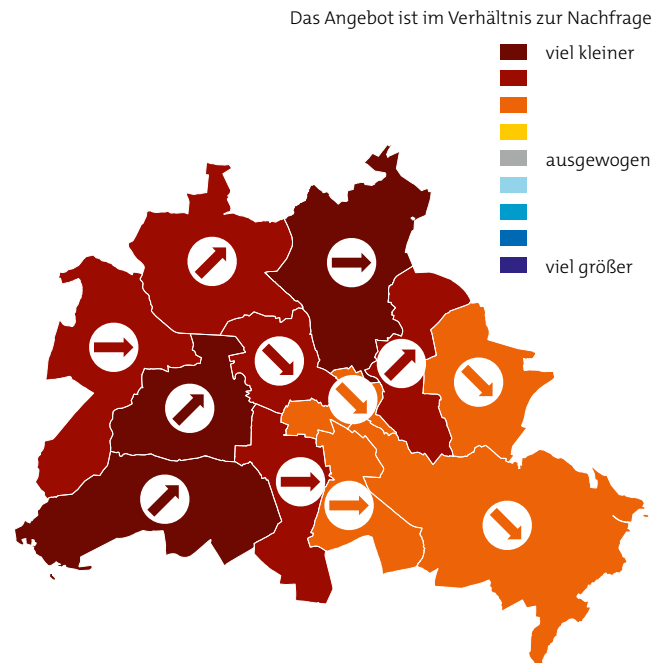


Das **untere Preissegment** (unter 10,00 EUR/m²) verzeichnete wie in den Vorjahren die stärksten Angebotsdefizite. Das Bild hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert: Während 2025 fünf Bezirke ein viel zu kleines Angebot aufwiesen, fielen im aktuellen Betrachtungsjahr lediglich Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf in diese Kategorie. In den südöstlichen Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg wurde die vergleichsweise beste Marktlage erkannt, noch im Vorjahr wies nur Lichtenberg diese Markteinschätzung auf. Weiterhin war das Angebot auch hier jedoch zu klein, um die Nachfrage zu decken. Die übrigen Bezirke wiesen ein deutlich kleineres Angebot im Vergleich zur Nachfrage auf. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich die Marktlage in Lichtenberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Für Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Mitte attestierten die Fachkundigen eine Verbesserung zum Vorjahr.

Perspektivisch zeigt sich ein differenziertes Bild: Für die Bezirke Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Spandau wird eine stabile Angebotsentwicklung erwartet. In Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Lichtenberg zeichnet sich laut der Befragten eine Verbesserung ab, in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick ist mit einer zunehmenden Anspannung zu rechnen.

Das **preisgebundene Segment** ist ein zentrales Instrument für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum. In den letzten Jahren führten auslaufende Miet- und Belegungsbindungen zu einem Rückgang der geförderten Bestände. Vor diesem Hintergrund bemüht sich das Land Berlin, den Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Rahmen der Wohnungsneubauförderung voranzubringen. Zwischen 2014 und 2026 wurden so bereits mehr als 30.000 geförderte Wohnungen

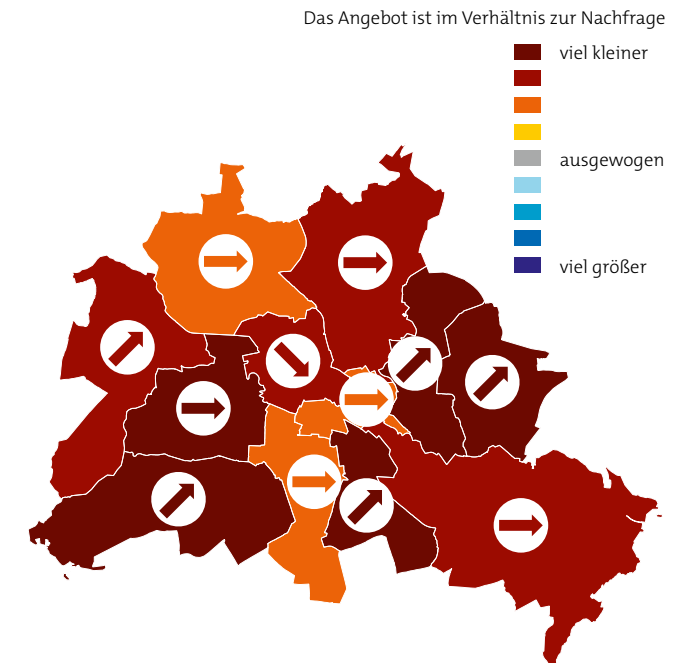
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤.

bewilligt. Die Expert:innen schätzten die Marktlage im Vorjahresvergleich entsprechend etwas besser ein. In Spandau, Pankow, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg nahm die Anspannung leicht ab. In Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf bewerteten die Befragten das Angebot gemessen an der Nachfrage als viel zu klein.

Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment

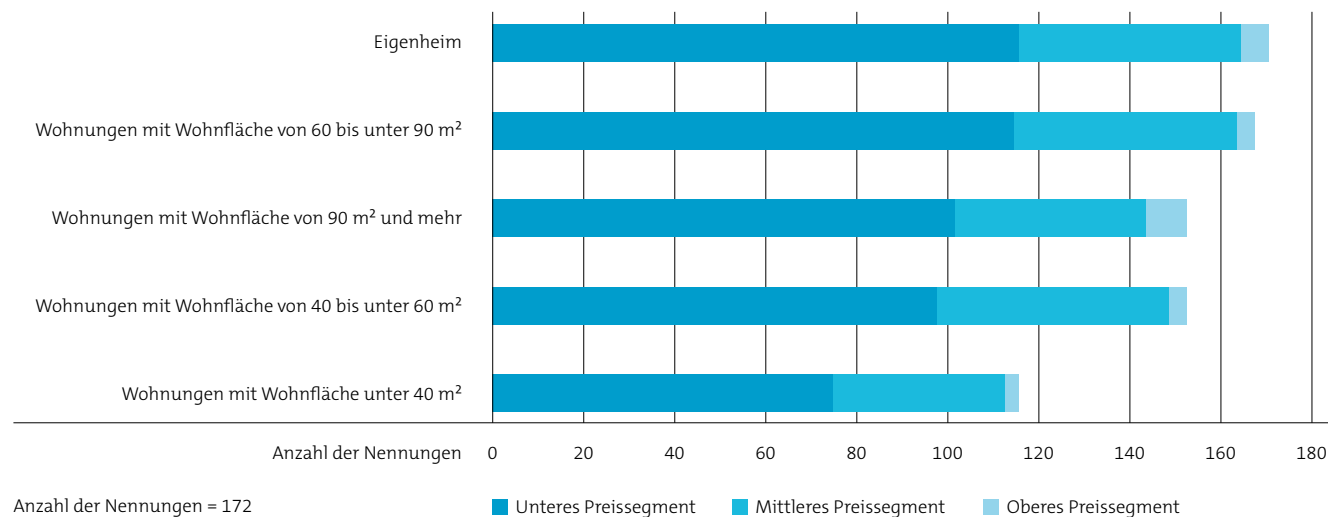


Mit Blick auf die kommenden drei Jahre wird bis 2029 für die Hälfte der Bezirke eine gleichbleibende Marktlage erwartet. Mit Ausnahme von Mitte, für den von einer weiteren Verschlechterung der Marktlage ausgegangen wird, könnte es laut den Fachkundigen in den übrigen Bezirken zu einem verbesserten Verhältnis aus Angebot und Nachfrage kommen.

4. Besondere Bedarfe

2026 wurden sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment die größten Bedarfe im unteren Preissegment gesehen. Auch für das mittlere Preissegment wurde ein hoher, wenn auch vergleichsweise etwas geringerer Bedarf erkannt. Damit setzte sich das Bild der Vorjahre fort. Neu in diesem Jahr ist, dass große Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment für die Kategorie Eigenheime attestiert wurden. Von geringer Bedeutung blieb das obere Preissegment – in beiden Teilbereichen Miete und Eigentum. Segmentübergreifend wurde der höchste Bedarf bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 90 m² attestiert. Für den Bereich Miete folgte sehr dicht das Segment der mittleren Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 60 m². Die mit Abstand geringsten Bedarfe segmentübergreifend wurden für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 40 m² gesehen.

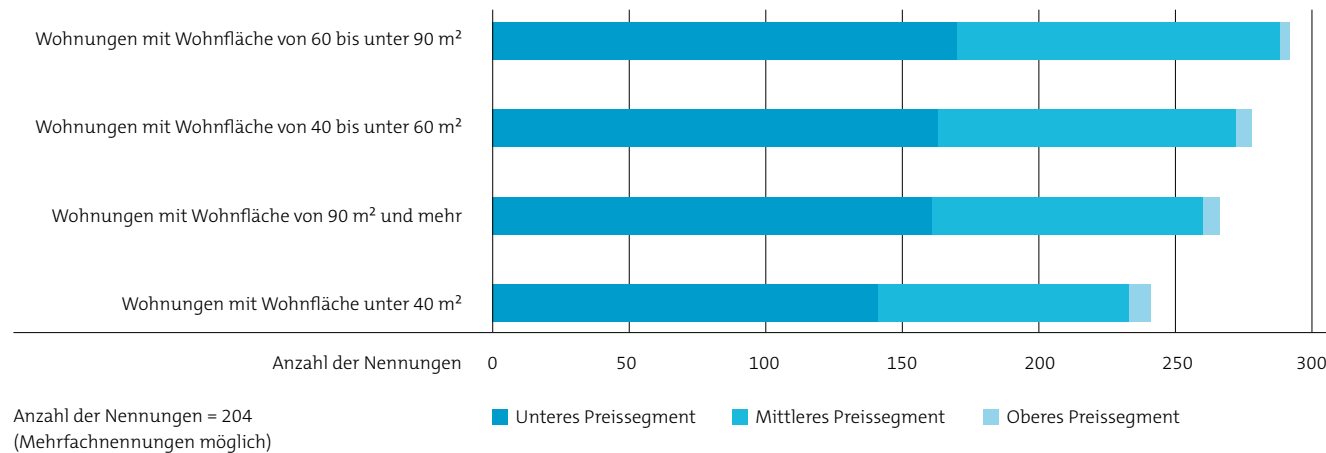
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum



Anmerkungen: In der Onlinebefragung für das IBB Wohnungsmarktbarometer 2026 wurde die Abfrage der Wohnflächenbedarfe neu strukturiert und an die Angaben aus dem IBB Wohnungsmarktbericht angepasst. Im Vorjahr war die Wohnfläche wie folgt strukturiert: unter 45 m², 45 bis unter 70 m², 70 bis unter 100 m² sowie 100 m² und mehr. Die in den Vorjahren geführte Kategorie „Sonstiges“ erzielte keine signifikanten Rückmeldungen. Sie wurde daher in diesem Jahr aus der Abfrage gestrichen, ohne dass dadurch die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten beeinträchtigt wird.

Um mögliche Lücken im Wohnungsangebot zu erkennen und die aktuelle Marktlage besser einordnen zu können, wurden die Wohnungsgrößen gemeinsam mit den Miet- und Kaufpreisen betrachtet.

Im Bereich des **Wohneigentums** wurden – unabhängig davon, ob Eigenheim oder Eigentumswohnung – die größten Bedarfe im unteren Preissegment wahrgenommen; auf dieses entfielen jeweils fast zwei Drittel der Antworten. Ein Novum stellte 2026 die Bewertung der Bedarfe von Eigenheimen dar: Erstmals in den zurückliegenden fünf Jahren wurde hier der größte Bedarf im Wohneigentum attestiert – insbesondere im unteren Preissegment (116 Nennungen). In den Wohnungsgrößenkategorien des unteren Preissegments lagen mittelgroße Wohnungen mit 60 bis unter 90 m² vorn (115 Nennungen), gefolgt von großen Wohnungen ab 90 m² (102 Nennungen) und Wohnungen mit 40 bis unter 60 m² (98 Nennungen). Deutlich seltener wurde im unteren Preissegment ein Bedarf an kleinen Wohnungen unter 40 m² gesehen (75 Nennungen). Auch im mittleren Preissegment wurden über alle Wohnungsgrößen hinweg recht hohe Bedarfe angenommen, insbesondere für Wohnungen mit 60 bis unter 90 m² (49 Nennungen) und bei Eigenheimen (ebenfalls 49 Nennungen). Damit bestätigten sich die Tendenzen der Vorjahre sowohl im unteren als auch im mittleren Preissegment. Für das obere Preissegment attestierten die Fachkundigen unabhängig von der Wohnflächengröße – ähnlich wie in den Vorjahren – keine hohen Bedarfe.

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete

Berlin ist nach wie vor stark durch **Mietwohnungen** geprägt: 2023 lebten 85 % der Haushalte zur Miete. Entsprechend hoch fielen die von den Expert:innen benannten Bedarfe im Mietsegment aus – über alle Wohnungsgrößen und Mietpreisklassen hinweg. Gegenüber dem Eigentumsbereich wurden je Wohnungsgrößenklasse teils rund 100 Nennungen mehr gezählt. Dieses Gesamtbild knüpfte weitgehend an die Ergebnisse des Vorjahres an.

Die größten Bedarfe wurden unabhängig der Preisklassen bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 90 m² identifiziert (292 Nennungen), gefolgt von etwas kleineren Wohnungen mit 40 bis unter 60 m² Wohnfläche (278 Nennungen). Hieran schlossen große Wohnungen mit 90 m² und mehr Wohnfläche (266 Nennungen) sowie mit etwas Abstand kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche an (241 Nennungen).

Mit Blick auf die Preisklassen wurde durchweg der größte Bedarf im unteren Preissegment gesehen – zwischen 58,2 und 60,5 % der Nennungen entfielen hierauf. Hieran schloss das mittlere Preissegment mit jeweils 37,2 bis 40,4 % der Nennungen an. Bedarfe im oberen Preissegment wurden wiederum kaum gesehen. Der Anteil an den Nennungen lag nur bei 1,4 bis 3,3 %.

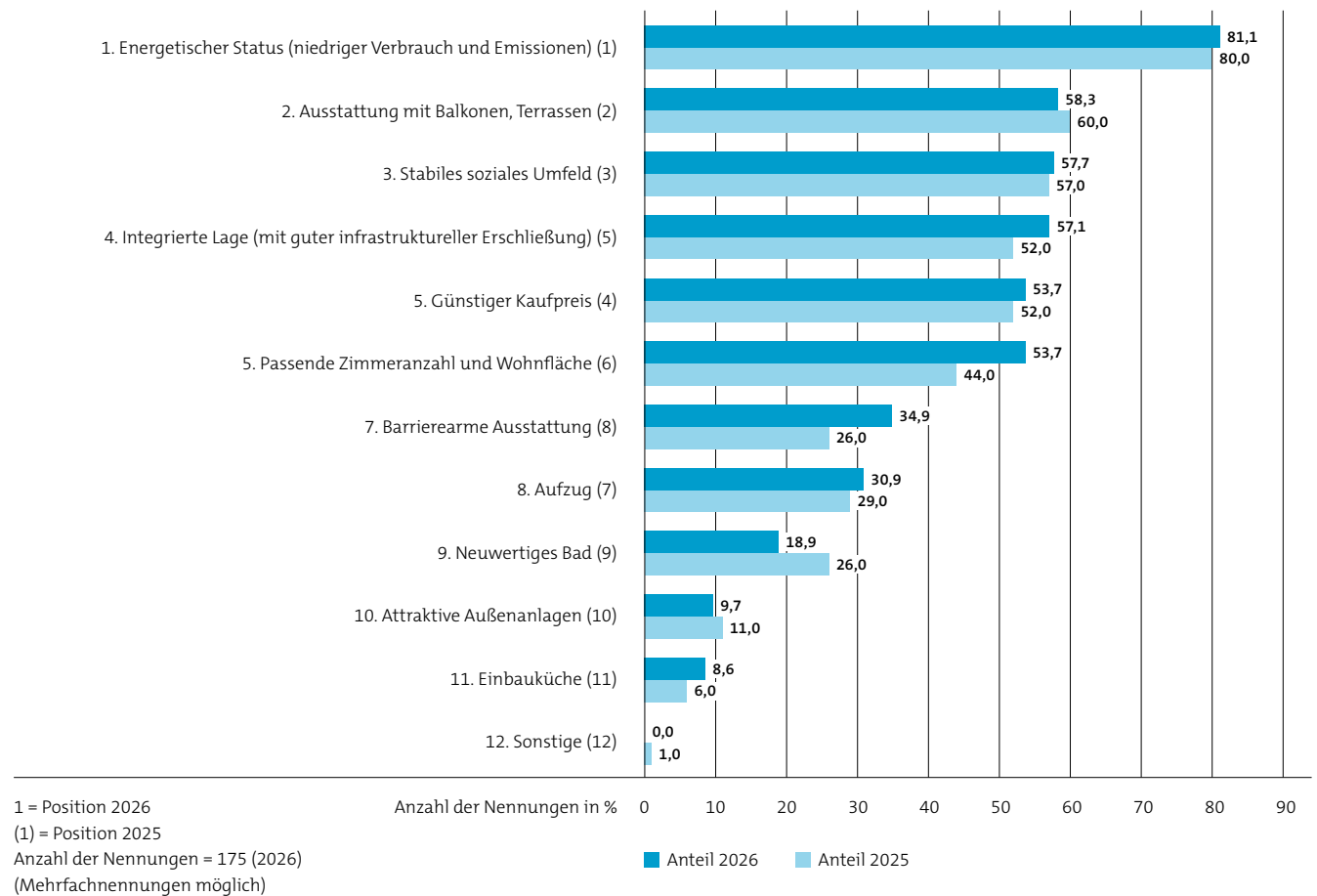
Bei gleichzeitiger Betrachtung von Wohnungsgröße und Mietpreis bestätigte sich somit die Einschätzung aus dem Vorjahr – der größte Bedarf herrscht bei mittelgroßen Wohnungen (60 bis unter 90 m²) im unteren Preissegment.

5. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Die Wohnungswahl hängt von einer Vielzahl an Ausstattungs- und Standortmerkmalen ab. Um deren Relevanz zu bestimmen, wurden die Expert:innen gebeten, verschiedene Qualitätsmerkmale hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Wohnungswahl zu bewerten. Für die Segmente Miete und Eigentum konnten jeweils bis zu fünf Aspekte ausgewählt werden. Die Einschätzungen für 2026 zeigten erneut ein vielschichtiges Ergebnis, bei dem sich Miet- und Eigentumsbereich erkennbar unterschieden, jedoch im Wesentlichen keine großen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr erkennen ließen.

Im **Segment Eigentum** wurden 2026 als die wichtigsten Qualitätsmerkmale ein guter energetischer Zustand und das Vorhandensein eines Balkons bzw. einer Terrasse genannt. Die Bewertungen schlossen damit an die Einschätzungen aus dem Vorjahr an. Der energetische Zustand setzte sich dabei erneut deutlich von den übrigen Qualitätsmerkmalen als wichtigstes Kaufkriterium ab. Zurückzuführen ist diese Einschätzung u. a. auf die Auswirkung des energetischen Zustands auf die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie notwendige energetische Modernisierungen. Auf Rang 3 folgte erneut das Merkmal eines stabilen sozialen Umfelds, während eine integrierte Lage auf Rang 4 vorrückte (2025: Rang 5). Ein günstiger Kaufpreis sowie eine passende Zimmeranzahl und Wohnfläche platzierten sich mit jeweils 53,7 % auf Rang 5, womit sie weiterhin als wichtige Merkmale betrachtet werden – insbesondere da sie 2026 deutlich mehr Nennungen erhielten als im Vorjahr. Damit bestätigten sich die sechs genannten Merkmale als besonders bedeutend für die Wahl von Wohnungseigentum – wenn auch mit geringfügig abweichender Gewichtung als im Vorjahr.

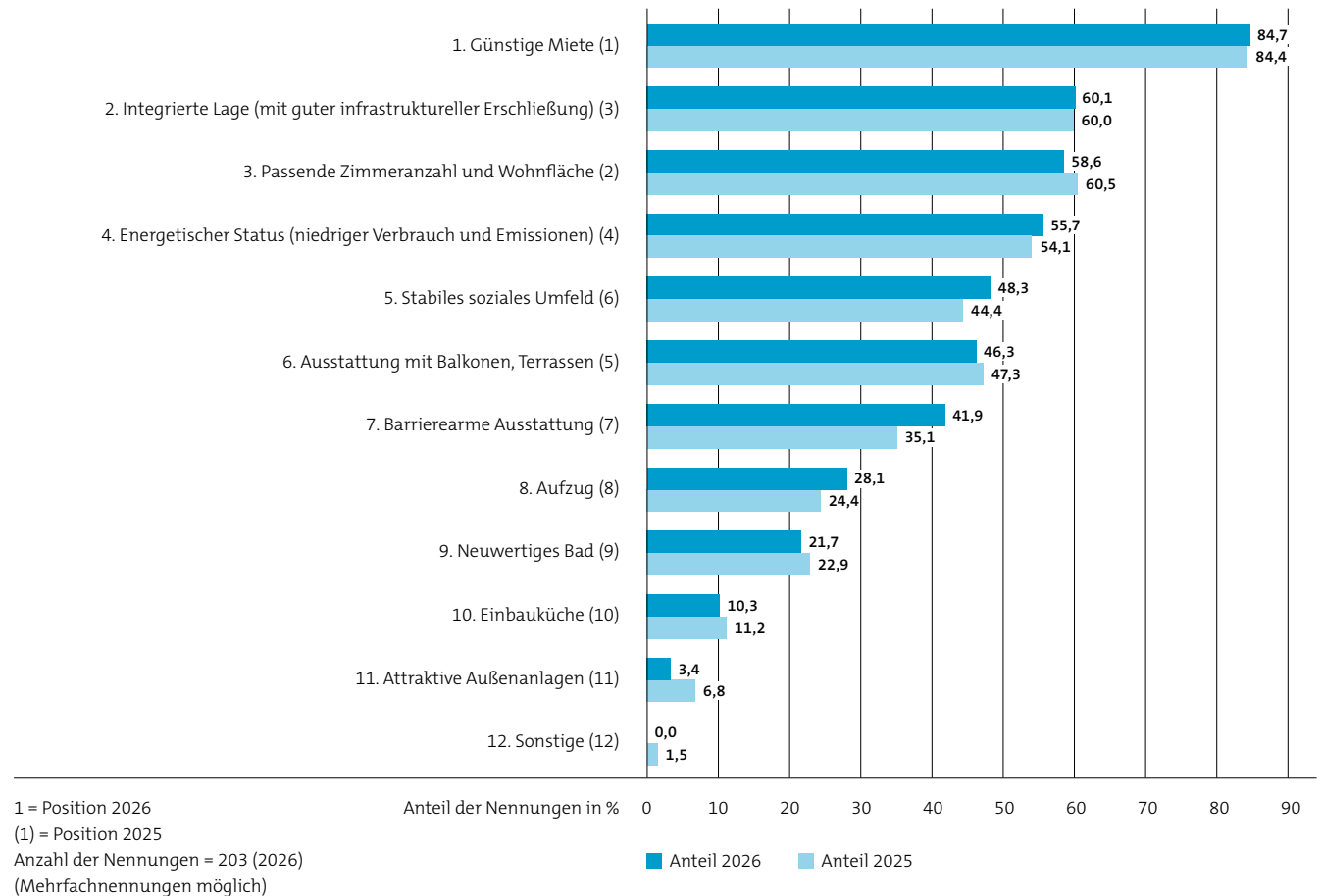
Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum



Eine barrierearme Ausstattung und ein Aufzug folgten auf Rang 7 und 8, wobei diese im Vergleich zum Vorjahr ihre Ränge tauschten. Die darauffolgenden Merkmale wie ein neuwertiges Bad (Rang 9), attraktive Außenanlagen (Rang 10) oder das Vorhandensein einer Einbauküche (Rang 11) bildeten wie im Vorjahr die letzten Plätze in der Liste der wichtigsten Merkmale.

Im **Segment Miete** blieb auch 2026 die Höhe der Miete das mit Abstand relevanteste Merkmal für die Wahl einer Mietwohnung. Auf Rang 2 schloss das Merkmal integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung) an, das im Vorjahresvergleich um einen Rang nach oben sprang. Hierauf folgte eine passende Zimmeranzahl und Wohnfläche mit ähnlich vielen Nennungen. Noch im Vorjahr rangierte dieses Merkmal auf Rang 2. Damit zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügige Verschiebungen auf den ersten drei Rängen. Auch auf dem vierten Rang ergab sich keine Veränderung: Rund 55 % der Befragten schätzten den energetischen Status als weiterhin wichtiges Merkmal für die zukünftige Nachfrage im Mietsegment ein. Im Mittelfeld positionierten sich erneut eine barrierearme Ausstattung (Rang 7) sowie das Vorhandensein eines Aufzugs (Rang 8) oder eines neuwertigen Bades (Rang 9). Auf den letzten drei Rängen lagen die Merkmale Einbauküche (Rang 10), attraktive Außenanlagen (Rang 11) und Sonstige (Rang 12).

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete

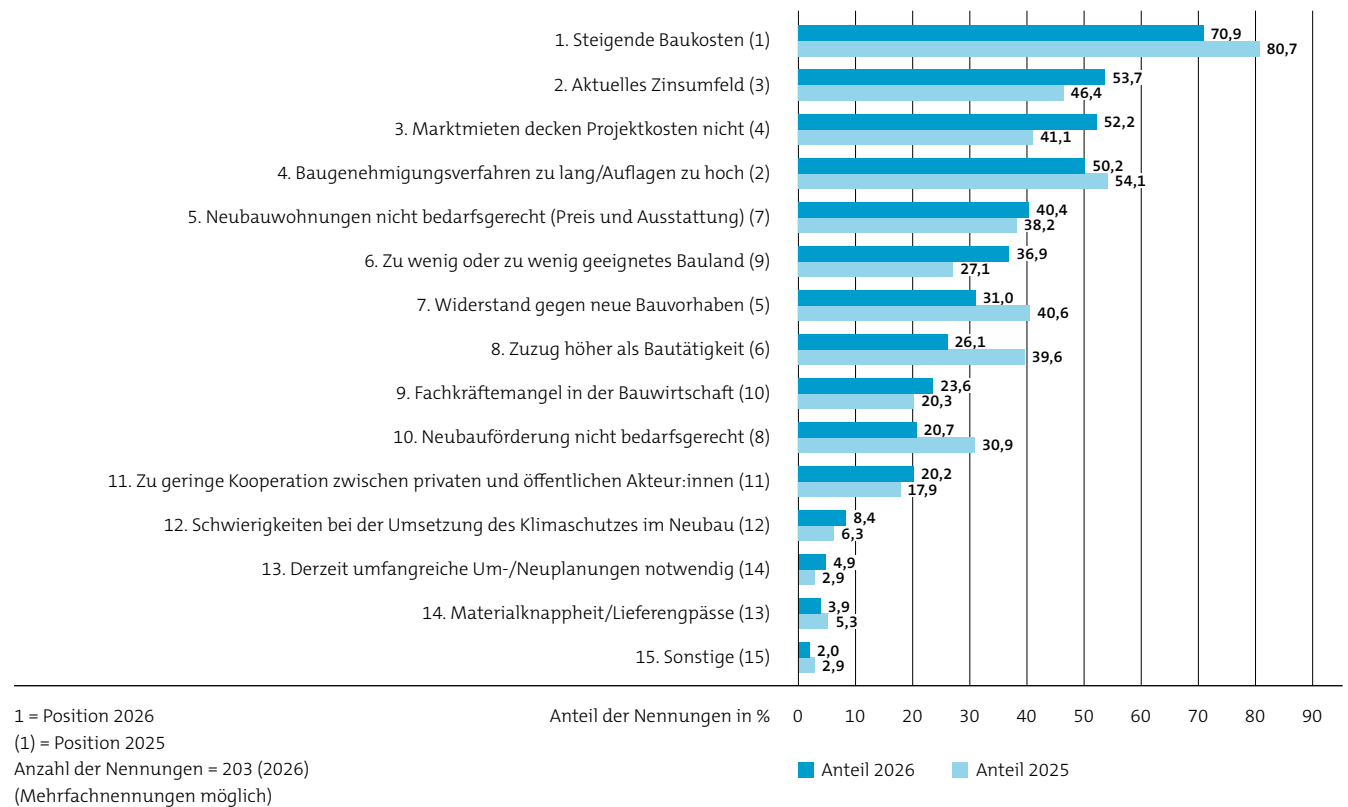


6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Der Berliner Wohnungsmarkt steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Um diese näher einzuordnen und ihre Hintergründe zu erfassen, werden die Berliner Wohnungsmarktexpert:innen jährlich zu den drängendsten Problemen im Neubau und Bestand befragt. Die Rangfolge der aufgeführten Probleme und der Vergleich zu den Vorjahren führen zu Erkenntnissen über sich ändernde Problembewertungen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der hohe Leerstand, der noch in den 2000er Jahren eine zentrale Herausforderung für den Berliner Wohnungsmarkt war, nun aber seit mehreren Jahren kaum noch als Problem identifiziert wird.

Der **Neubau** ist seit mehreren Jahren durch anhaltende Herausforderungen gekennzeichnet. Hierzu zählen insbesondere die steigenden Baukosten, die seit der Aufnahme in die Befragung im IBB Wohnungsmarktbarometer 2022 durchgängig von den meisten Befragten ausgewählt werden. Im Jahr 2026 wurden sie von 71 % der Fachkundigen als zentrale Herausforderung identifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr nahm damit zwar der Anteil der Nennungen ab (2025: 81 %), das Problem setzte sich aber weiterhin deutlich von Rang 2 ab. Auf diesen folgte 2026 das aktuelle Zinsumfeld, welches von 54 % der Befragten als große Hürde angesehen wurde. Das aktuelle Zinsumfeld rangiert seit 2023 unter den drängendsten Herausforderungen – ausgelöst durch den abrupten Anstieg der Zinsen 2022 im Rahmen des Krieges in der Ukraine. Auch 2026 könnte mit dem Irankrieg erneut ein globalpolitisches Ereignis Ursprung der höheren Bewertung sein (2025: 3. Rang mit 46 %). Als zusehends problematischer erkannten die Expert:innen 2026 Marktmieten, die die Projektkosten nicht decken. Während dieses Problem 2024 noch auf Rang 6 lag, nahm die Bedeutung seither mit jeder folgenden Befragung zu. Im Ergebnis positionierte sich das Problem 2026 auf Rang 3 mit 52 % der Nennungen.

Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



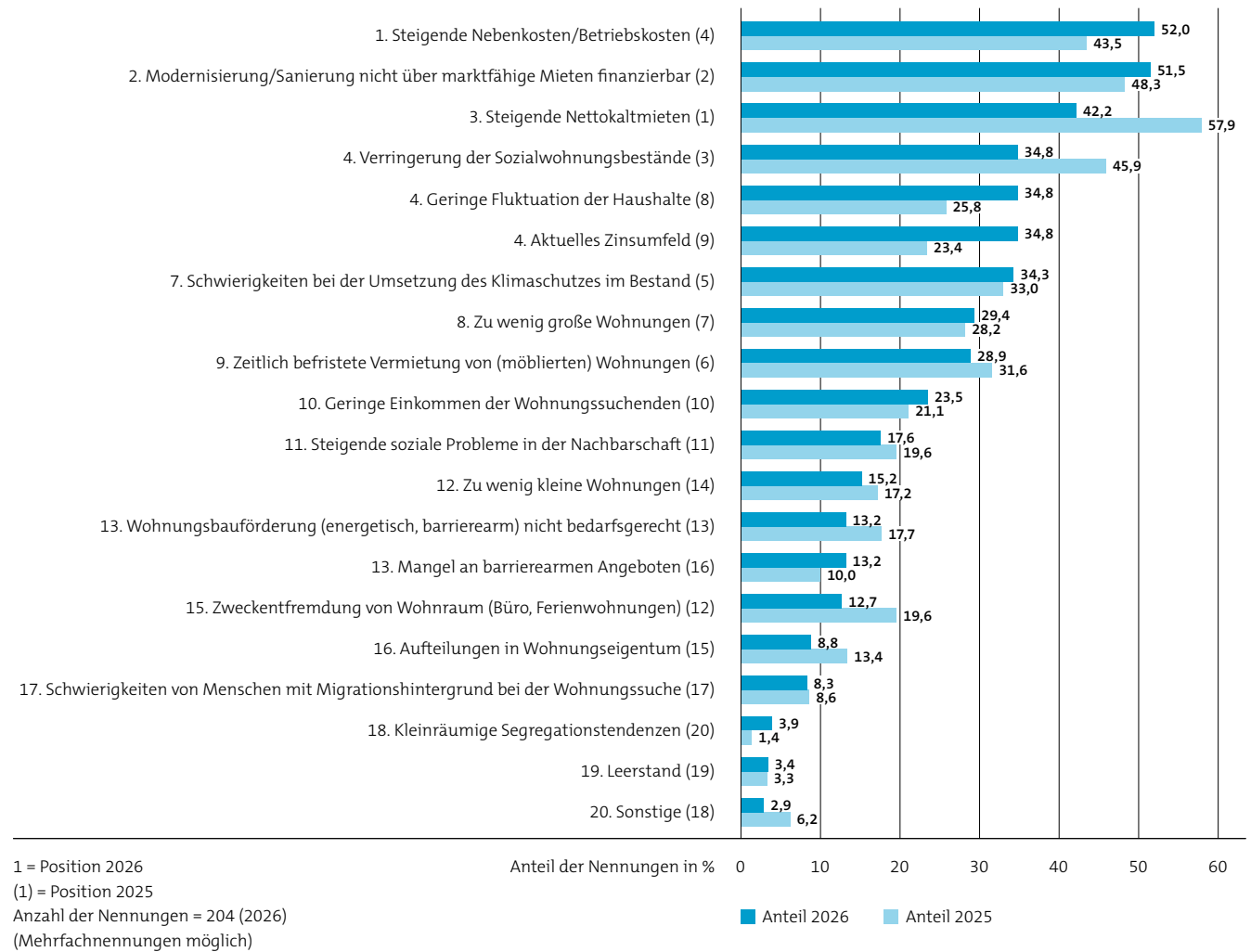
Zu lange Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen folgten auf dem vierten Rang. Trotz des Abfalls um zwei Plätze (2025: 2. Rang) wurden sie weiterhin in jedem zweiten Fragebogen als zentrales Problem markiert. Komplettiert wurde die Gruppe der fünf

drängendsten Probleme 2026 erstmals durch nicht bedarfsgerechte Neubauwohnungen (Preis und Ausstattung) – ein Problem, das von 40 % der Befragten ausgewählt wurde und im Vorjahr noch auf Rang 7 lag.

Im Mittelfeld kam es 2026 zu mehreren Neubewertungen. Zu wenig (geeignetes) Bauland platzierte sich 2026 mit rund 37 % auf Rang 6. Damit nahm die Knappheit von Bauland wieder an Bedeutung zu, nachdem diese in den vergangenen Jahren hinter anderen Herausforderungen zurückstand (2025: 9. Platz). An Bedeutung verloren haben dagegen zwei Probleme, die noch in den vergangenen zwei Jahren unter den oberen Plätzen rangierten: Der Widerstand gegen neue Bauvorhaben positionierte sich 2025 noch auf Rang 5, fiel 2026 aber um zwei Plätze auf Rang 7 (31 %). Gleiches galt für die Herausforderung Zuzug höher als Bautätigkeit, die 2026 von Rang 6 auf Rang 8 fiel (26,1 %). Die Bewertung begründet sich im rückläufigen Bevölkerungswachstum. Von etwa einem Fünftel der Befragten als Herausforderungen benannt wurden jeweils der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft (23,6 %), die nicht bedarfsgerechte Neubauförderung (20,7 %) und eine zu geringe Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteur:innen (20,2 %). Damit kann der sprunghafte Bewertungsanstieg der nicht bedarfsgerechten Neubauförderung im Befragungsjahr 2025 (30,9 %) als kurzzeitiges Phänomen eingeordnet werden. Kaum relevant waren mit unter 10 % weiterhin Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes im Neubau, derzeit notwendige umfangreiche Um-/Neuplanungen oder auch Materialknappheit und Lieferengpässe. Unter „Sonstige“ wurden verschiedene Themen benannt wie veraltete Bebauungspläne, Artenschutz oder auch eine zu starke Ausrichtung auf hochpreisigen Neubau.

Im **Bestand** wirkten 2026 vermutlich die Folgen des Irankriegs auf die Bewertung der drängendsten Probleme ein. Nach drei Jahren auf Rang 1 wurden 2026 die steigenden Nettokaltmieten von den steigenden Neben- und Betriebskosten mit 52 % als drängendstes Problem abgelöst. Bereits 2022 nahmen die steigenden Neben- und Betriebskosten im Kontext des Krieges in der Ukraine die Spitzenposition ein. Hierauf folgten 2026 erneut Modernisierungen und

Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand



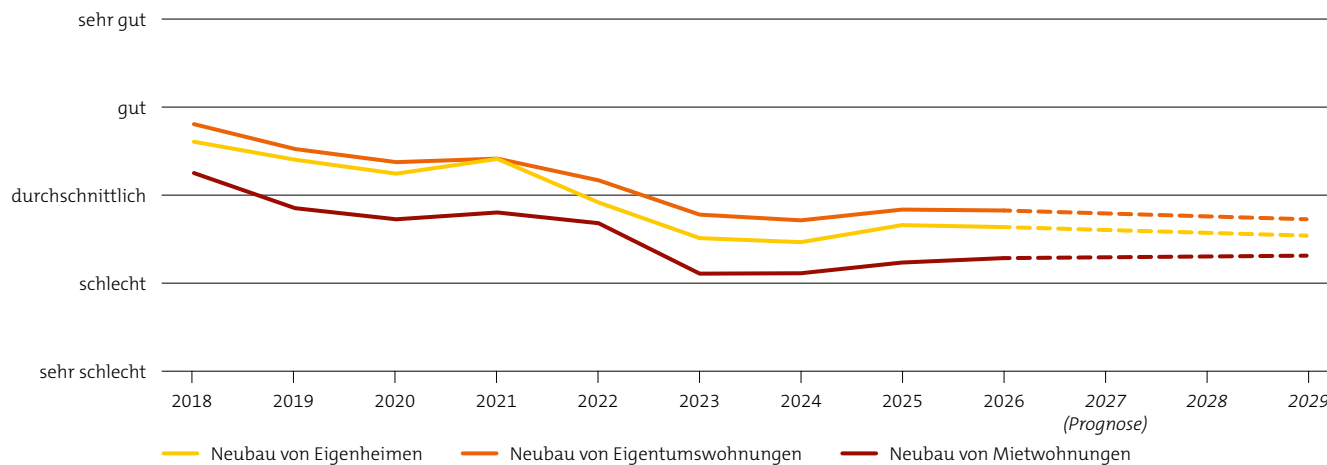
Sanierungen, die nicht über marktfähige Mieten finanzierbar sind (51,5 %). Damit zeigte sich weiterhin, dass diese Herausforderung sowohl im Neubau als auch im Bestand elementar ist. Steigende Nettokaltmieten fielen mit 42,2 % auf Rang 3, blieben aber weiterhin eine große Herausforderung. Auf dem vierten Platz folgten drei Probleme, die jeweils von 34,8 % der Befragten als kritisch erachtet wurden: Die Verringerung der Sozialwohnungsbestände nahm im Vergleich zu 2025 etwas an Bedeutung ab (zuvor Rang 3), während die geringe Fluktuation der Haushalte (2025: Rang 8) und das aktuelle Zinsumfeld (2025: Rang 9) stark an Bedeutung gewannen. Auf die Bewertung der Fluktuation kann sich u. a. die hohe Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewirkt haben, die es Haushalten erschwert, bei sich ändernden Wohnbedarfen umzuziehen. In jedem dritten Fragebogen wurden außerdem Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes im Bestand (34,3 %) ausgewählt. Die Wärmewende bleibt eine zentrale Aufgabe für die Bestandshaltenden. Auch aus diesem Grund widmet sich das diesjährige IBB Wohnungsmarktbarometer dieser Thematik im Rahmen der Zusatzfragen.

Etwas an Brisanz verloren haben die Probleme der zu wenig großen Wohnungen (29,4 %; 2025: Rang 7) wie auch die zeitlich befristete Vermietung von (möblierten) Wohnungen (28,9 %; 2025: Rang 6). Letzteres ist aktuell sowohl auf Landes- als auch Bundesebene Gegenstand neuer Gesetzesvorhaben, was sich auch auf die Bewertung ausgewirkt haben könnte. Komplettiert wurde die Liste der zehn drängendsten Probleme erneut durch das niedrige Einkommen der Wohnungssuchenden (23,5 %). Hieran schlossen abermals die steigenden sozialen Probleme in der Nachbarschaft an (17,6 %), während zu wenig kleine Wohnungen im Vergleich zu 2025 um zwei Plätze auf Rang 12 (15,2 %) stiegen. Auf Platz 13 folgten eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung (energetisch, barrierearm) sowie der Mangel an barrierearmen Angeboten (jeweils 13,2 %). Letzteres nahm dabei leicht an Bedeutung zu (2025: Rang 16). In jedem achten Fragebogen wurde außerdem Zweckentfremdung von Wohnraum (Büro, Ferienwohnung) als herausfordernd benannt (13,0 %). Nur als wenig problematisch wurden mit unter 10 % Aufteilungen in Wohnungseigentum, Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche, kleinräumige Segregationstendenzen und Leerstand angesehen. Unter „Sonstige“ wurden verschiedene Themen benannt wie die Finanzialisierung und Privatisierung des Mietwohnungsmarktes, zu wenig Sonderwohnformen (z. B. gemeinschaftliches Wohnen) oder auch die fehlende finanzielle Attraktivität von Vermietung.

7. Einschätzung des Investitionsklimas

Das Investitionsklima bestimmt maßgeblich die Bautätigkeit. Es wird beeinflusst von aktuellen Rahmenbedingungen im Markt, der Regulatorik sowie globalpolitischen Ereignissen (zuletzt u. a. der Krieg in der Ukraine oder der Irankrieg). Im Neubau stabilisierte sich das Klima 2026 nach leichter Verbesserung zu 2025; Eigentumswohnungen blieben am besten (leicht unterdurchschnittlich), Mietwohnungen am schlechtesten bewertet, letztere mit leichter Aufhellungsdynamik. Im Bestand wurden erstmals alle drei Bereiche – Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau sowie privater und institutioneller Erwerb – einheitlich als durchschnittlich mit Tendenz zu schlecht eingestuft. Damit hat sich das Investitionsklima für den privaten und institutionellen Erwerb verschlechtert, während es für Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau auf Vorjahresniveau stabil blieb. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Expert:innen sowohl im Neubau als auch im Bestand eine weitgehend stabile Entwicklung, im Neubau mit leichter Eintrübung bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Übergreifend scheinen der Irankrieg und eine schwierige Finanzierungslage das ohnehin gedrückte Klima vorläufig nicht weiter zu verschärfen.

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau

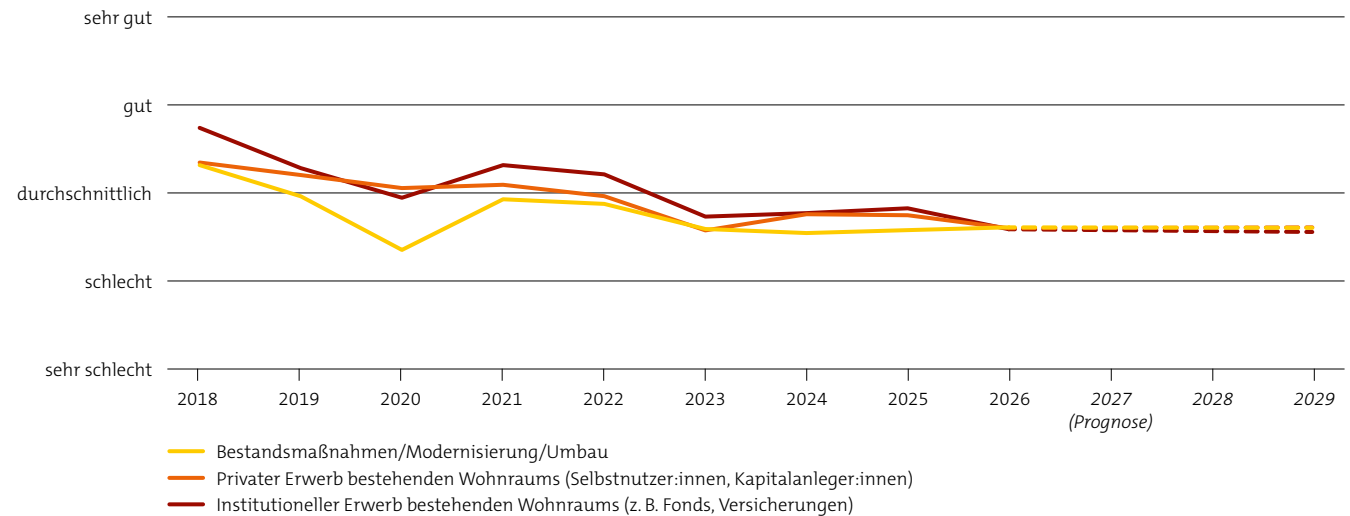


In Berlin hatte sich das Investitionsklima im Segment **Neubau** laut Einschätzung der Expert:innen in den vergangenen Jahren stetig, teilweise deutlich verschlechtert. Nachdem es 2024 erstmals zu einer Stabilisierung und 2025 sogar zu einer leichten Verbesserung kam, war 2026 erneut eine Stabilisierung auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau festzustellen. Das Investitionsklima im Neubau von Eigentumswohnungen wurde weiterhin als am besten eingeschätzt und rangierte leicht unterhalb eines durchschnittlichen Niveaus. Auch das Eigenheimsegment wurde weiterhin zwischen durchschnittlich und schlecht bewertet – mit leicht negativer Tendenz. Demgegenüber wurde das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen weiterhin als am schlechtesten eingestuft. Im Vergleich zu den anderen Segmenten ergab sich hier aber eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. Damit bestätigte sich in etwa die prognostizierte Entwicklung aus dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2025. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen für den Neubau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Mietwohnungen keine stärkeren Veränderungen des Investitionsklimas. Im Segment der Eigentumswohnungen und Eigenheime wird eine leichte Eintrübung prognostiziert.

Im **Bestand** zeigte sich mit Blick auf das Investitionsklima eine neue Entwicklung: Erstmals wurden Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau sowie der private und institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums gleich eingeschätzt. In allen drei Bereichen bewerteten die Expert:innen das Investitionsklima als leicht unterdurchschnittlich. Während das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau bereits seit 2023 auf diesem Niveau verharrt, haben sich die Investitionsbedingungen für den institutionellen sowie privaten Erwerb nach kurzzeitiger Verbesserung in 2024 und 2025 leicht verschlechtert. Bereits seit 2024 besteht dabei nahezu kein Unterschied mehr zwischen den Bedingungen für private Akteur:innen (Selbstnutzer:innen, Kapitalanleger:innen) und denen für institutionelle Akteur:innen (z. B. Fonds, Versicherungen). Im IBB Wohnungsmarktbarometer 2025 zeichnete sich insgesamt noch eine langsame Verbesserung des Investitionsklimas ab, die sich in der diesjährigen Befragung jedoch nicht bestätigte.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen keine weiteren Veränderungen des Investitionsklimas. In allen drei Bereichen wird von einer stabilen Entwicklung auf aktuellem Niveau ausgegangen.

Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



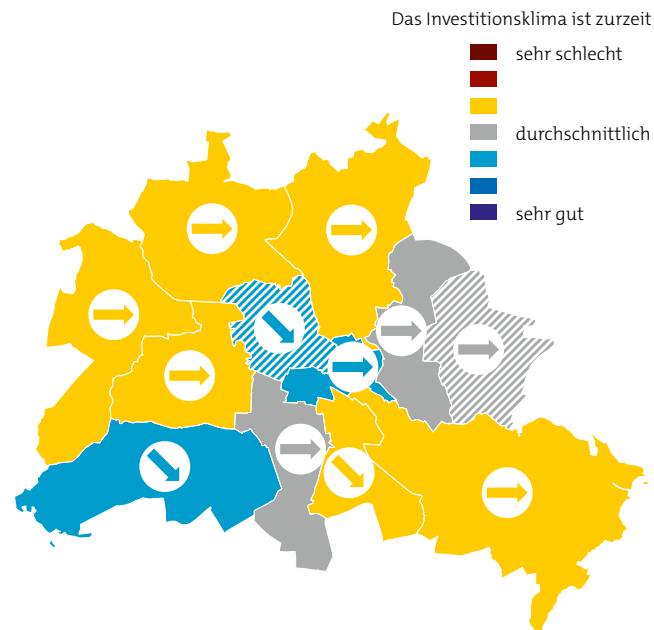
Situation in den Bezirken

Für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wurde das Investitionsklima im Jahr 2026 in nahezu allen Berliner Bezirken zwischen leicht überdurchschnittlich und leicht unterdurchschnittlich eingeordnet. Insgesamt zeigte sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr. Für Reinickendorf wurde 2026 ein leicht unterdurchschnittliches Investitionsklima angegeben, nachdem der Bezirk im Jahr 2025 noch überdurchschnittlich bewertet worden war. In Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg hingegen wurde die Lage mit einer leicht überdurchschnittlichen Bewertung als verbessert wahrgenommen.

Mit Blick auf die Entwicklung bis 2029 gehen die Fachkundigen, analog zu den Einschätzungen des Vorjahres, in den meisten Bezirken von einer weitgehend stabilen Entwicklung auf dem aktuellen Niveau aus. Für Steglitz-Zehlendorf und Neukölln wird tendenziell eine Eintrübung des Investitionsklimas erwartet.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wurde im Jahr 2026 aus bezirklicher Perspektive weiterhin als das schwächste unter den Neubausegmenten bewertet. In nahezu allen Bezirken zeigte sich eine überwiegend unterdurchschnittliche Einschätzung, mit Ausnahme von Lichtenberg, in dem das Investitionsklima als durchschnittlich eingeordnet wurde. In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Treptow-Köpenick schätzten die Fachkundigen das Investitionsklima als schlecht ein. Gleichzeitig lassen sich im Vergleich zum Vorjahr in einzelnen Bezirken leichte Verbesserungen erkennen. So wurde die Investitionslage in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg im Jahr 2025 noch als schlecht bewertet, während sie 2026 auf ein leicht unterdurchschnittliches Niveau rutschte. Perspektivisch wird für die Entwicklung des Investitionsklimas bis 2029 aus Sicht der Fach-

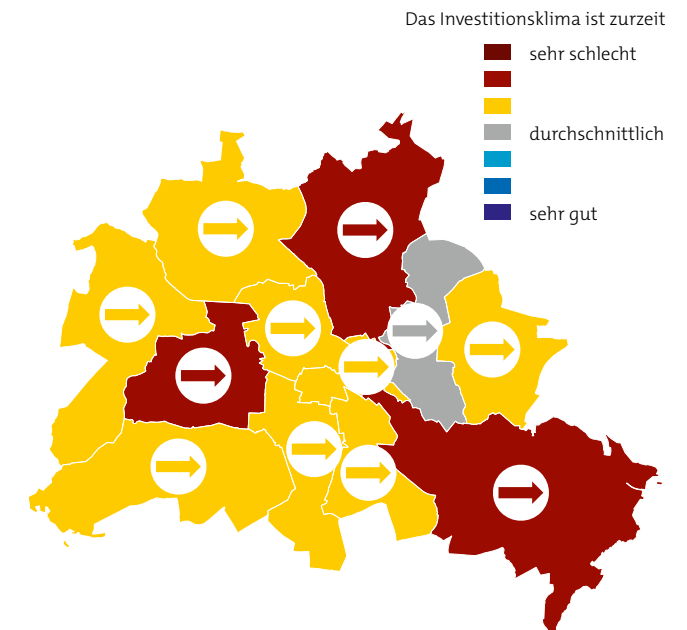
**Abb. 19: Investitionsklima:
Neubau von Eigentumswohnungen**



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤. Für das „Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen“ kam es trotz der insgesamt höheren Rückmeldungen auf Bezirksebene vereinzelt zu weniger als fünf Nennungen. Diese Bezirke wurden in der zugehörigen Bezirkskarte schraffiert, um anzuzeigen, dass die Ergebnisse dort weniger aussagekräftig sind.

kundigen eine Stagnation auf dem aktuellen Niveau für alle Bezirke erwartet. Dies stellt eine leichte Verschlechterung der Einschätzungen im Vergleich zum Vorjahr dar.

**Abb. 20: Investitionsklima:
Neubau von Mietwohnungen**



**Wie hat sich das Investitionsklima für
Mietwohnungen seit 2016 entwickelt?**

Schauen Sie sich hier die Entwicklung
der vergangenen Jahre an.

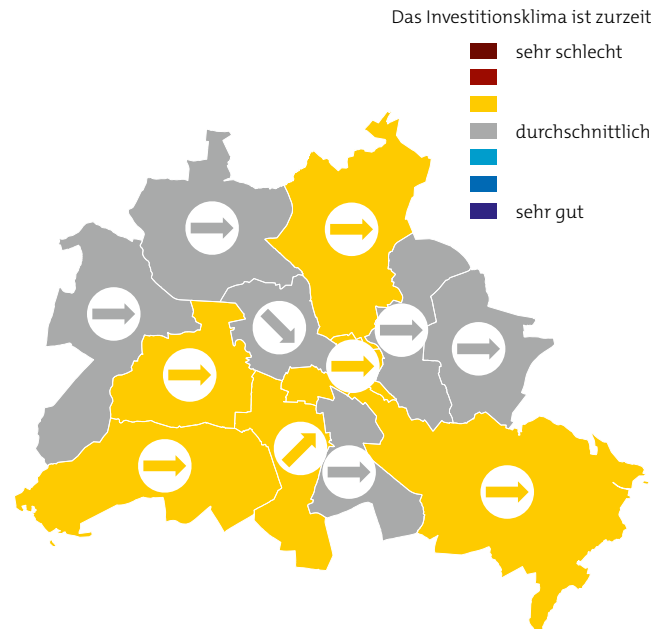


Einen weiteren zentralen Bestandteil des Berliner Wohnungsmarktes bildet die Entwicklung im **Bestand** durch **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau**. Das Investitionsklima in diesem Segment wurde 2026 – wie bereits im Vorjahr – überwiegend im Bereich von leicht unterdurchschnittlich bis durchschnittlich eingeordnet. Im Vergleich zu 2025 zeigte sich auf Bezirksniveau eine leichte Verbesserung der Einschätzungen: Neben Spandau erreichten nun auch die Bezirke Reinickendorf, Mitte, Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf eine durchschnittliche Bewertung des Investitionsklimas. Demgegenüber hat sich die Einschätzung für Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf im Vergleich zum Vorjahr auf leicht unterdurchschnittlich verschlechtert.

Für die kommenden drei Jahre gehen die Fachkundigen von einer mehrheitlich stabilen Entwicklung der Investitionsbedingungen im Bereich der Bestandsmaßnahmen aus. Für Tempelhof-Schöneberg wird eine tendenzielle Verbesserung des Investitionsklimas erwartet.

Die Einschätzungen zum Investitionsklima für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** wurden im Jahr 2026 überwiegend als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Wie bereits im Vorjahr zeigte sich in den westlichen Stadtteilen unverändert eine leicht unterdurchschnittliche Einordnung. In den südöstlichen Stadtteilen hingegen wurde die Situation flächendeckend als verschlechtert wahrgenommen und ebenfalls nur noch als unterdurchschnittlich eingestuft. Lediglich in Steglitz-Zehlendorf wurde das Investitionsklima, wie auch im vorherigen Jahr, als durchschnittlich angesehen. Für Marzahn-Hellersdorf wird ein deutlich schlechteres Investitionsklima wahrgenommen. Als einzigem Bezirk wird ihm 2026 ein schlechtes Klima attestiert.

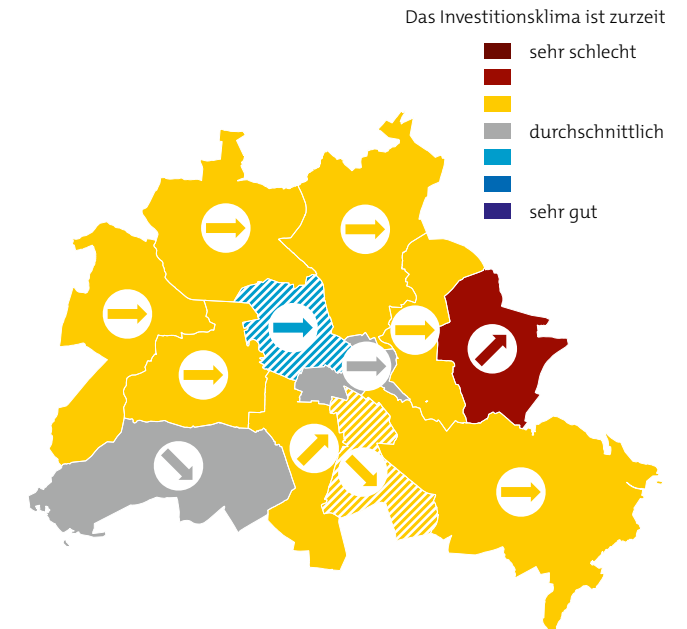
**Abb. 21: Investitionsklima:
Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau**



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ⊕, verschlechtert sich ⊖, verschlechtert sich stark ③. Für das „Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums“ kam es trotz der insgesamt höheren Rückmeldungen auf Bezirksebene vereinzelt zu weniger als fünf Nennungen. Diese Bezirke wurden in der zugehörigen Bezirkskarte schraffiert, um anzuzeigen, dass die Ergebnisse dort weniger aussagekräftig sind.

Für den Zeitraum bis 2029 erwarten die Fachkundigen eine weitgehend konstante Entwicklung der Investitionsbedingungen. Lediglich für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf wird

**Abb. 22: Investitionsklima:
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums**

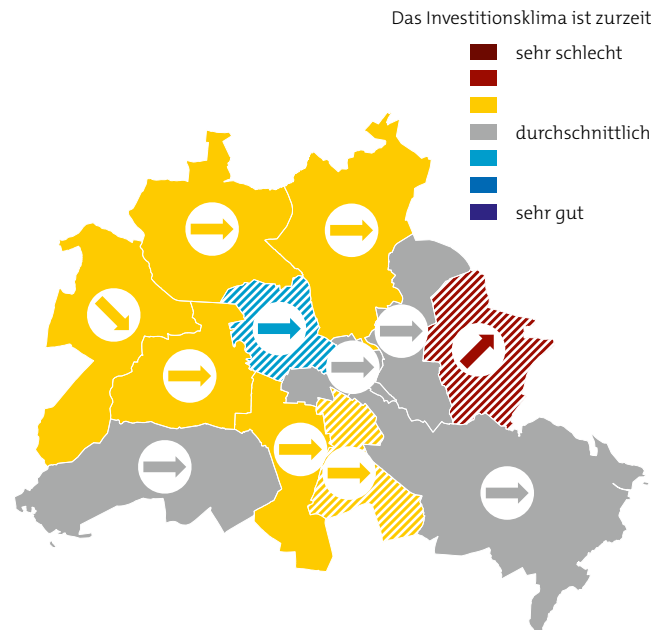


eine tendenzielle Verbesserung prognostiziert, während für Steglitz-Zehlendorf von einer leichten Eintrübung des Investitionsklimas ausgegangen wird.

Bei der Investitionslage für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr eine räumliche Verschiebung der Einschätzungen. In den östlichen Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick wurde das Investitionsklima als leicht verbessert und damit insgesamt als durchschnittlich bewertet. Auch Steglitz-Zehlendorf wies ein durchschnittliches Investitionsklima auf. Im übrigen Stadtgebiet nahmen die Fachkundigen überwiegend eine leicht unterdurchschnittliche Investitionslage wahr, was insgesamt eine geringe Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr erkennen lässt. Lediglich in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf wurde die Situation als weitgehend unverändert im Vergleich zum Vorjahr eingeschätzt.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen eine stabile Entwicklung der Investitionsbedingungen. Nur für den Bezirk Spandau wird eine tendenziell negative Entwicklung prognostiziert.

**Abb. 23: Investitionsklima:
Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums**



Anmerkung: Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
 ... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤. Für das „Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums“ kam es trotz der insgesamt höheren Rückmeldungen auf Bezirksebene vereinzelt zu weniger als fünf Nennungen. Diese Bezirke wurden in der zugehörigen Bezirkskarte schraffiert, um anzuzeigen, dass die Ergebnisse dort weniger aussagekräftig sind.

8. Aktuelle Frage zur Wärmewende in Berlin

Ergänzend zu den wiederkehrenden Analysen greift das IBB Wohnungsmarktbarometer jedes Jahr ein aktuelles Schwerpunktthema des Berliner Wohnungsmarktes auf. Im diesjährigen Fokus steht die „Wärmewende“ in Berlin.

Die Wärmewende ist angesichts der klimapolitischen Zielsetzungen in Berlin, aber auch bundesweit, hochbedeutsam. Der Umbau der Wärmeversorgung hin zu erneuerbaren Energien gilt als wichtiger Baustein auf dem Weg zur gesetzlich festgeschriebenen Klimaneutralität Berlins bis 2045. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies vor allem die Modernisierung von mehr als 300.000 Gebäuden, den Ausbau von Fernwärme und Geothermie sowie grundsätzliche Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor. Angesichts der hohen Dichte an Bestandswohnungen, der heterogenen Gebäude- und Eigentümerstruktur und der stark diversifizierten Versorgungsinfrastruktur in der Stadt rücken bei der Umsetzung der Wärmewende ökonomische, technologische und regulatorische Herausforderungen stärker ins Blickfeld. Vor diesem Hintergrund gewinnt eine Frage an Bedeutung, die den Expert:innen ergänzend als eine der diesjährigen Zusatzfragen gestellt wurde: Worin liegen die zentralen Herausforderungen und Hemmnisse bei der Umsetzung der Wärmewende in Berlin?

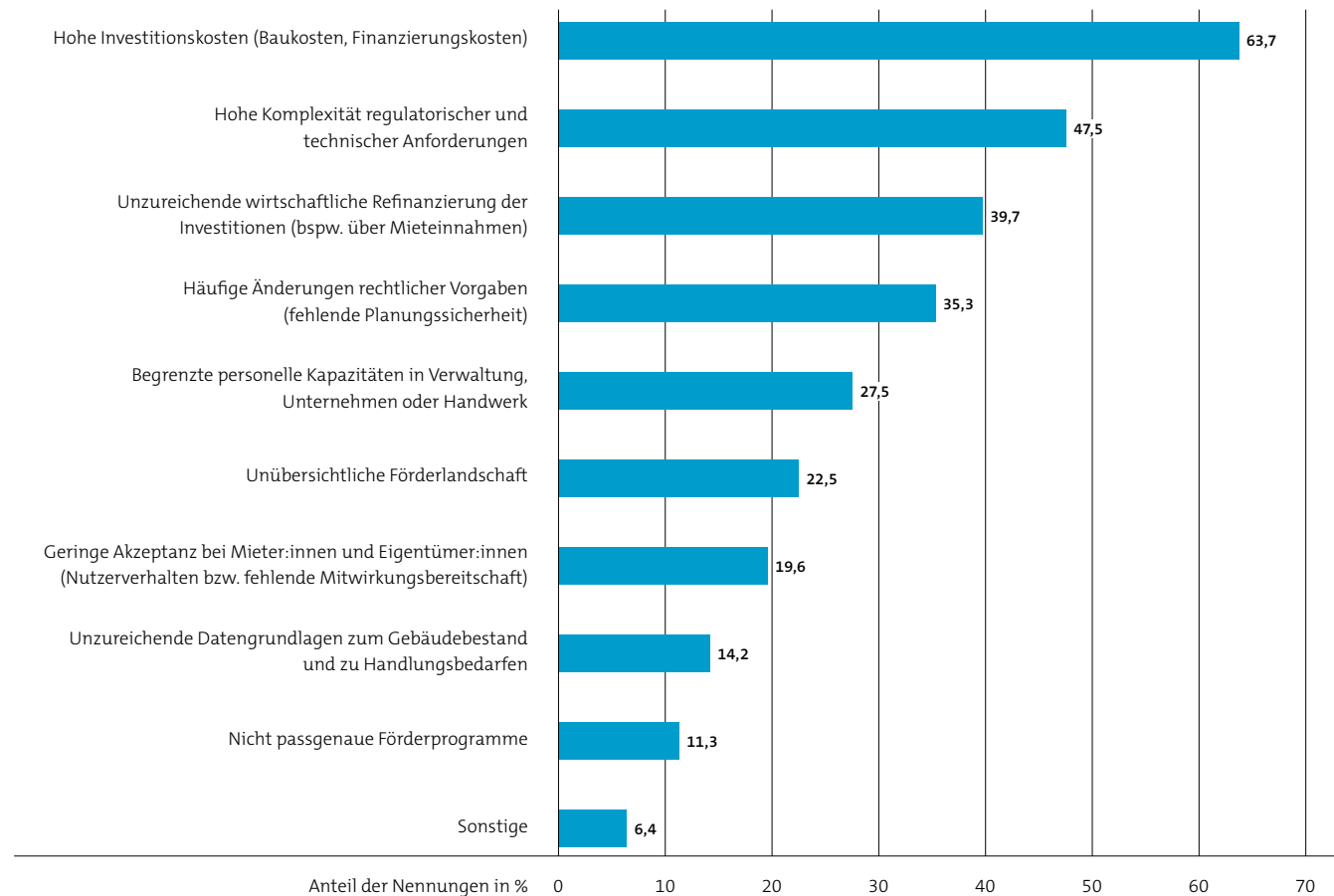
Die Wärmewende im Gebäudebestand ist ein komplexer Transformationsprozess, der einen möglichst umfassenden Kenntnisstand über verschiedene Faktoren erfordert. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst allgemein erhoben, wie die Befragten ihren **Kenntnisstand** zu den für ihre Arbeit relevanten **Themen und Maßnahmen der Wärmewende** in Berlin auf einer Skala von 0 (kein Wissen) bis 10 (umfassendes Fachwissen) einschätzen.

Die Ergebnisse zeigten, dass sich die Befragten **im Mittel mit einem ausreichenden, aber nicht umfassenden Fachwissen** ausgestattet sahen. Jede:r fünfte Expert:in ordnete sich der Mitte mit fünf Punkten zu (20 %), während sich rund 29 % der Expert:innen auf den Skalenpunkten 6 oder 7 einordneten. Mit hohem bis umfassendem Fachwissen ausgestattet (Skalenpunkte 8–10) bewertete sich knapp jede fünfte befragte Person, während etwa ein Drittel der Befragten (31,7 %) angab, nur wenig Fachwissen zur Wärmewende zu besitzen (Skala: 0–4). Es zeigt sich somit ein heterogenes Wissensniveau unter den befragten Expert:innen. Während ein Großteil der Befragten sich zumindest über solide Kenntnisse verfügend sah, wies der relativ hohe Anteil von Personen mit gering eingeschätztem Fachwissen darauf hin, dass die Notwendigkeit weiterer Wissensvermittlung und Fortbildungsangebote sowie eines stärkeren interdisziplinären Austausches besteht.

Vor diesem Hintergrund wurden die Befragten anschließend nach den **größten Hürden bei der Umsetzung der Wärmewende im Berliner Wohnungsmarkt** gefragt. Dabei waren pro Person bis zu drei Nennungen möglich. Die größten Hürden bei der Umsetzung der Wärmewende im Berliner Wohnungsmarkt wurden von den Befragten vor allem **im wirtschaftlichen und regulatorischen Bereich** gesehen. Am häufigsten wurden hohe Investitionskosten genannt, die nahezu zwei Drittel (64 %) der Befragten als relevante Hürde einstufen. Ebenfalls häufig wurden die hohe Komplexität regulatorischer und technischer Anforderungen (48 %) sowie die unzureichende wirtschaftliche Refinanzierung von Investitionen (40 %) genannt. Rund ein Drittel der Befragten sah zudem häufige Änderungen rechtlicher Vorgaben (35 %) als Problem. Am seltensten wurden dagegen unzureichende Datengrundlagen zum Gebäudebestand und zu Handlungsbedarfen (14 %) sowie nicht passgenaue Förderprogramme (11 %) als Hindernisse wahrgenommen.

Die **größten Herausforderungen** der Wärmewende liegen aus Sicht der Befragten demnach vor allem im Bereich der aktuellen Rahmenbedingungen. Insbesondere **hohe Investitionskosten**, Schwierigkeiten bei der **wirtschaftlichen Refinanzierung** und eine **hohe Komplexität technischer und regulatorischer Anforderungen** werden häufig genannt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Herausforderungen und Hemmnisse der Wärmewende weniger im Bereich mangelnder Akzeptanz, fehlender Förderangebote oder mangelnder Datengrundlagen liegen, sondern in der Frage, wie Investitionen unter komplexen und teilweise unsicheren Rahmenbedingungen wirtschaftlich tragfähig realisiert werden können. Sie legen zudem nahe, dass die Umsetzung der Wärmewende im Berliner Gebäudesektor gegenwärtig insbesondere durch die Schaffung von Planungssicherheit, belastbaren Finanzierungs- und Refinanzierungsmodellen sowie durch die Vereinfachung regulatorischer und administrativer Prozesse gestärkt werden könnte.

Abb. 24: Einschätzung zu den aktuellen Hemmnissen für die Umsetzung der Wärmewende in Berlin



Anzahl der Nennungen = 204
(Mehrfachnennungen möglich)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Die Berliner Bezirke	4	Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete	16
Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden	5	Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau	17
Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum	8	Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand	18
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime	9	Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau	20
Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen	9	Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand	21
Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete	10	Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen	22
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment	11	Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen	22
Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment	11	Abb. 21: Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	23
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment	12	Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment	12	Abb. 23: Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	24
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum	13	Abb. 24: Einschätzung zu den aktuellen Hemmnissen für die Umsetzung der Wärmewende in Berlin	26
Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete	14		
Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum	15		

Impressum

Herausgeberin

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilienförderung und Finanzierung
Paul Köper
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-6447
E-Mail: paul.koeper@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Lisa Kaufmann
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2918
E-Mail: lisa.kaufmann@ibb.de

RegioKontext GmbH
Sonja Spital
Geena Michelczak
Sophia Wiedergrün
Annemarie Sauerborn
Emily Kuntz
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
E-Mail: barometer@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Sehr geehrte Leser:innen,

wir hoffen, dass Ihnen das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Wir möchten Sie bitten, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der in der linken Spalte genannten Adressen zu senden.

Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 28018-0
www.runze-casper.de

Bildnachweis

Investitionsbank Berlin (S. 3)

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0

immobilien@ibb.de

www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer

Stand: 09/2026

