

**BERLIN**



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2025*

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 Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens .....	25
9. Berliner Wohnungsmarktextpert:innen .....	28
Abbildungsverzeichnis .....	30
Impressum .....	31

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](http://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 hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und steht auch im Jahr 2025 unter dem starken Einfluss einer anhaltend hohen Nachfrage. Besonders groß ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der für viele Berlinerinnen und Berliner von zentraler Bedeutung ist. Gleichzeitig stellen hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie die gewachsenen Anforderungen an klimagerechtes Bauen die Branche vor Herausforderungen.

Die gebündelte Erfahrung zahlreicher Expert:innen aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung sowie aus Politik und Wissenschaft ermöglicht es, im diesjährigen **IBB Wohnungsmarktbarometer** fundierte Einblicke in die aktuellen Entwicklungen der Segmente Miete und Eigentum zu geben.

Für 2025 zeichnen die diesjährigen Einschätzungen der Expert:innen ein deutlich differenziertes Bild des Berliner Mietmarktes. Während im oberen Preissegment in mehreren Bezirken erstmals eine ausgewogene Marktlage oder sogar leichte Angebotsüberhänge festgestellt wurden, zeigt sich im mittleren und insbesondere im unteren Mietpreissegment weiterhin eine angespannte Situation. Vor allem das preisgebundene und das untere Segment sind seit Jahren unterversorgt – eine Entwicklung, die sich auch 2025 fortsetzt. Der Eigentumsmarkt steht ebenfalls nach wie vor unter Druck.

Wie bereits im Vorjahr stabilisierte sich das Investitionsklima auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Im Neubausektor zeigten sich in allen Bereichen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau) erste positive Entwicklungen, auch

wenn das Investitionsklima insgesamt noch zurückhaltend bleibt. Im Bestandssegment verschlechterte sich die Einschätzung für private Erwerber:innen hingegen leicht. Auch für die kommenden Jahre erwarten die Fachkundigen ein leicht unterdurchschnittliches Investitionsklima mit moderaten Verbesserungsperspektiven.

Als größtes Hemmnis für den Mietwohnungsbau wurden auch 2025 die stark gestiegenen Baukosten genannt – mit großem Abstand vor langen Genehmigungsverfahren, hohen Auflagen und dem Zinsumfeld. Das Thema nicht kostendeckender Marktmieten im Neubau rückte zudem deutlich stärker in den Fokus als in den Vorjahren.

Der anhaltende Nachfrageüberhang auf dem Berliner Wohnungsmarkt betrifft nicht nur private Haushalte, sondern erschwert auch Unternehmen die Gewinnung von Beschäftigten, wenn diese keinen Wohnraum finden. Deshalb legt das diesjährige IBB Wohnungsmarktbarometer einen besonderen Fokus auf das Thema Mitarbeitendenwohnen. Drei Viertel der befragten Expert:innen bewerteten dieses Thema als sehr oder eher relevant. Besonders wichtig wurde es für Fach- und Nachwuchskräfte in den Bereichen Gesundheit und Soziales, Handwerk, Forschung sowie Gewerbe (inkl. Tourismus) eingeschätzt.

Das **IBB Wohnungsmarktbarometer** schafft Transparenz über die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und bietet fundierte Perspektiven auf zukünftige Entwicklungen. Das ist nur durch die engagierte Mitwirkung zahlreicher Expert:innen möglich, denen ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank aussprechen möchte. Ihre Einschätzungen und Ihre Bereitschaft, Ihr Wissen zu teilen, tragen entscheidend dazu bei, Entwicklungen frühzeitig sichtbar zu machen.



Allen Leser:innen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2025 wünsche ich eine erkenntnisreiche Lektüre!

Ihr Hinrich Holm

## 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist ein zentrales Instrument der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung in Berlin. Ergänzend zum IBB Wohnungsmarktbericht liefert es jährlich aktuelle Einschätzungen von Fachkundigen zu den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Dabei rücken nicht nur die gegenwärtige Lage des Berliner Wohnungsmarktes in den Blick, sondern auch die Entwicklungsperspektiven für die kommenden Jahre. Im Fokus stehen Marktlage, Investitionsklima, Bedarfe, Herausforderungen und Anforderungen im Miet- wie im Eigentumssegment. Eine jährlich wechselnde Zusatzfrage greift aktuelle Themen oder politische Fragestellungen auf und gibt vertiefte Einblicke sowie neue Perspektiven auf das Geschehen. Das IBB Wohnungsmarktbarometer leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Transparenz am Berliner Wohnungsmarkt und unterstützt Akteur:innen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft in ihren Entscheidungen.

Die Befragung basiert auf einem standardisierten Online-Fragebogen, der an Expert:innen des Wohnungsmarktes versandt wurde. Die Teilnehmenden bewerteten entweder die Lage für Berlin insgesamt oder die Situation in einzelnen Bezirken. Die Ergebnisse wurden entsprechend ihrer Häufigkeit gewichtet und ausgewertet – sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch differenziert nach Bezirken. Dadurch kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen den Aussagen für Gesamtberlin und den einzelnen Bezirken kommen. Die sich jährlich wiederholende Durchführung der Erhebung ermöglicht eine belastbare Analyse von Trends und Entwicklungen über mehrere Jahre hinweg.

Die diesjährige Zusatzfrage rückte das Thema „Mitarbeitendenwohnen“ in den Fokus – ein Bereich, der vor dem Hintergrund eines zunehmenden Fachkräftemangels vieler Branchen und der angespannten Wohnungsmarktlage an Bedeutung gewinnt. Die Schwierigkeit von Arbeitnehmer:innen, sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, erschwert es vielen Berliner Unternehmen, sozialen Trägern und öffentlichen Einrichtungen, neue Mitarbeitende für sich zu gewinnen.

**Abb. 01: Die Berliner Bezirke**



In diesem Spannungsfeld erlebt das Konzept der Werkswohnung eine Renaissance. Die Bereitstellung von Wohnraum durch Arbeitgeber:innen wird bundesweit zunehmend als strategisches Instrument erkannt. Die diesjährige Erhebung geht daher der Frage nach, welche Bedeutung dem Mitarbeitendenwohnen aktuell am Berliner Wohnungsmarkt beigemessen wird, sowohl mit Blick auf einzelne Nachfragegruppen als auch auf unterschiedliche Wirtschafts- und Tätigkeitsbereiche.

Im IBB Wohnungsmarktbarometer werden definierte Preissegmente aufgeführt, die eine sachgerechte Einordnung der Marktlage unterstützen. Diese Preissegmente beruhen auf den Ergebnissen des IBB Wohnungsmarktberichts, entsprechend wurden die Grenzen in der diesjährigen Betrachtung angepasst:

### Mietpreise (nettokalt)

- ↳ Unteres Preissegment: unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Mittleres Preissegment: 10,00 bis unter 20,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Oberes Preissegment: 20,00 EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>
- ↳ Mittleres Preissegment: 4.500 bis unter 7.500 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Oberes Preissegment: 7.500 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

Die Fachkundigen des Berliner Wohnungsmarktes wurden in den Monaten Mai bis Juni 2025 über einen standardisierten Online-Fragebogen befragt. Rund 1.500 Expert:innen wurden zur Teilnahme eingeladen. Mit einer Rücklaufquote von ca. 13 % flossen über 200 ausgefüllte Fragebögen in die Auswertung ein. Insgesamt gaben 54 % der Teilnehmenden eine Einschätzung zur gesamtstädtischen Lage ab, 46 % bezogen sich auf einzelne Bezirke. Die Anzahl der Rückmeldungen pro Bezirk lag zwischen drei und zwölf. Für die Bezirke Reinickendorf und Neukölln wurden lediglich drei und vier Rückmeldungen gegeben, sodass diese in den Darstellungen aufgrund ihrer geringen Repräsentation schraffiert werden. Die als Pfeile abgebildete Prognose für die einzelnen Bezirke wurde in diesem Jahr für das Kapitel der Marktlage angepasst. Der Pfeil gibt nun jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage verbessert sich stark (Pfeil nach oben), verbessert sich (Pfeil nach schräg oben), bleibt gleich (Pfeil waagrecht), verschlechtert sich (Pfeil nach schräg unten), verschlechtert sich stark (Pfeil nach unten). Die Ergebnisse für Berlin wurden aus den gesamtstädtischen Rückmeldungen sowie den entsprechend ihrer Ausprägung in der Umfrage gewichteten Bezirksdurchschnitten berechnet.

Die Adressat:innen des IBB Wohnungsmarktbarometers stammen aus diversen Tätigkeitsfeldern und Bereichen rund um den Berliner Wohnungsmarkt. In diesem Jahr entfiel ein knappes Viertel der Rückmeldungen auf Fachkundige aus Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie deren Verbände.

Circa 15 % der Befragten gaben an, in den Bereichen Wissenschaft, Sachverständige und Marktforschung tätig zu sein. Ebenso viele fielen auf Senats-, Bezirksverwaltungen und öffentliche Hand.

**Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden**



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

Teilnehmende aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung machten 12,4 % aus, während Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer:innen und deren Verbände mit 11,0 % vertreten waren.

Mit jeweils unter 5 % reihten sich Immobilienmakler:innen und deren Verbände sowie Politik auf Landes- und Bundesebene ein. Soziale Institutionen und Träger sowie Mietervereine waren mit unter 4 % vertreten.

## 2. Ergebnisse im Überblick

- Die Expert:innen schätzten die **aktuelle Marktlage** in 2025 **insgesamt als angespannt** ein. Große **Angebotsdefizite** werden sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment festgestellt, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment zeigten sich diese deutlich.
- Wie auch in den vergangenen Jahren wurde die Marktlage im **Eigentumssegment** in 2025 als **weiterhin angespannt** eingeschätzt. In vielen Bezirken überstieg die Nachfrage das vorhandene Angebot. Besonders in Steglitz-Zehlendorf zeigten sich in den beiden Teilmärkten Eigenheime und Eigentumswohnungen deutliche Defizite. Im Vergleich zu 2024 zeigte sich kaum eine Veränderung der Situation. **Perspektivisch** rechnen die Fachkundigen mit einem gesamtstädtisch **fortbestehenden Angebotsdefizit** mit leicht zunehmender Tendenz.
- Im **Segment Miete** zeigten sich in 2025 deutliche Differenzierungen zwischen den Preissegmenten. Während das **obere Preissegment erstmals** in mehreren Bezirken als **ausgewogen** oder sogar ein Angebotsüberhang wahrgenommen wurde, blieb die Lage im **mittleren und unteren Preissegment weiterhin angespannt**. Speziell im mittleren Preissegment verschlechterte sich die Lage weiter. Besonders das untere und das **preisgebundene Mietsegment** zeigen seit Jahren eine **Unterversorgung** auf. Mit Ausnahme des oberen Preissegments rechnen die Expert:innen für die **kommenden drei Jahre** mit einem anhaltenden **Nachfrageüberhang**.
- Die **größten Bedarfe** in Bezug auf die Wohnungsgrößen im Eigentums- und Mietsegment bestehen nach Einschätzung der Expert:innen weiterhin bei mittelgroßen Wohnungen mit 70–100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zwei bis vier Zimmer), besonders im unteren und mittleren Preissegment. Auch bei sehr großen Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> wurden Bedarfe im unteren Segment benannt, insbesondere im Eigentumsbereich. Das **obere Preissegment spielt** bei der Einschätzung der Bedarfe weiterhin eine **untergeordnete Rolle**.
- Bei den **Anforderungen an das Wohnungsangebot** zählten aus Sicht der Fachkundigen weiterhin ein **günstiger Preis**, eine passende **Wohnungsgröße** sowie der **energetische Status** zu den wichtigsten Merkmalen. Auch Lagefaktoren sowie die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen spielten eine große Rolle – unabhängig vom Segment. Insgesamt bekräftigten die Ergebnisse die Einschätzungen der letzten Jahre.
- In der Einzelbetrachtung für den **Mietwohnungsmarkt Neubau** wurden – wie im Vorjahr auch – in 2025 die **steigenden Baukosten** von den Expert:innen bei über 80 % mit großem Abstand als drängendstes Problem benannt. Auf Rang zwei folgten zu lange **Baugenehmigungsverfahren und hohe Auflagen**, was von gut 54 % als hemmend für den Neubau wahrgenommen wurde. Auf dem dritten Rang folgte das **aktuelle Zinsumfeld**, das 2025 etwas **weniger problematisch** eingeschätzt wurde als im Vorjahr und einen Rang abrutschte (45,9 % der Nennungen<sup>1</sup>). Hingegen wurde das Problem **der nicht kostendeckenden Marktmieten im Neubau** 2025 als immer drängender bezeichnet: Das Problem stieg von Rang 6 (rund 35 % der Nennungen) im letzten Jahr auf Rang 4 in 2025 (41 % der Nennungen). Eine ähnliche Einschätzung trafen die Fachkundigen für den **Widerstand gegen neue Bauvorhaben**, der sich auf Rang 5 positionierte. Das entspricht den Einschätzungen der letzten beiden Jahre. Deutlich **häufiger als im Vorjahr** wurde zudem die **mangelnde Passgenauigkeit der Neubauförderung** genannt (+10,8 % gegenüber Vorjahr). Der Fachkräftemangel verlor dieses Jahr rund 7 Prozentpunkte an Bedeutung und stieg um einen Rang ab (Rang 10). Als am wenigsten dringlich galten Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes sowie notwendige Um- und Neuplanungen.
- Im **Mietwohnungsbestand** wurden – wie in der Vorjahresbefragung – erneut die **steigenden Nettokaltmieten** sowie die **mangelnde Finanzierbarkeit** von **Modernisierungen** über marktfähige Mieten als vordergründige Probleme benannt. Die **Verringerung der Sozialwohnungsbestände** gewann gegenüber dem Vorjahr an Bedeutung und steht nun an dritter Stelle. Auch steigende Neben- und Betriebskosten blieben zentrales Thema. Weniger drängend sind indes die Aufteilung in Eigentum und das Angebot an barrierearmen Wohnungen. Als am wenigsten relevant wurden erneut kleinräumige Segregationstendenzen und Leerstand erachtet.

<sup>1</sup> In der Darstellung wird jeweils die methodisch korrekte Anzahl der Nennungen abgebildet. Aufgrund von mehreren Antwortmöglichkeiten kann es dazu kommen, dass die Anzahl der Nennungen die Anzahl der Expert:innen (deutlich) übersteigt. Um auch im Text möglichst methodisch korrekt zu bleiben, wird daher stets von Nennungen und nicht vom prozentualen Anteil der Expert:innen gesprochen.

- Das **Investitionsklima stabilisierte sich** 2025 im Neubau- und Bestandssegment auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, es setzte sich damit der Trend aus dem Vorjahr fort. Im **Neubau verbesserte** sich das Investitionsklima in allen Segmenten (Eigentümer, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) leicht. Am **besten** wurde weiterhin der **Neubau von Eigentumswohnungen** eingeschätzt – insgesamt aber blieb das Investitionsklima **unterdurchschnittlich**, wenn auch etwas besser als in den Vorjahren. Im **Bestand** verschlechterte sich das Investitionsklima für den privaten Erwerb leicht. Das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb blieb weiterhin leicht unterdurchschnittlich, wurde jedoch am höchsten eingestuft und zeigte eine leichte Verbesserung zum Vorjahr. Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen und Umbauten wurden erneut am schlechtesten bewertet. **Perspektivisch** wird für den Neubau weiterhin ein **unterdurchschnittliches Investitionsklima erwartet**, mit etwas positiveren Aussichten für den Neubau von Mietwohnungen. Für die nächsten drei Jahre wird im **Bestand** insgesamt eine **moderate Verbesserung** des Investitionsklimas prognostiziert.
- Die diesjährige Zusatzfrage des IBB Wohnungsmarktbarometers nimmt das **Thema Mitarbeitendenwohnen** in den Fokus. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt stellt für zahlreiche Berliner Unternehmen, soziale Träger und öffentliche Einrichtungen eine große Herausforderung bei der Rekrutierung neuer Fachkräfte dar. Vor diesem Hintergrund gewinnt das **Konzept der früheren Werkwohnungen** bundesweit wieder zunehmend an Bedeutung. Immer mehr Arbeitgeber:innen in ganz Deutschland erkennen die Bereitstellung von Wohnraum als strategisches Instrument. Die diesjährige Befragung geht daher der Frage nach,

welche **Relevanz das Thema Mitarbeitendenwohnen** aktuell auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat – sowohl im Hinblick auf verschiedene Zielgruppen als auch im Kontext unterschiedlicher Wirtschaftsbranchen und Berufsgruppen. Es zeigte sich, dass Mitarbeitendenwohnen insgesamt laut Einschätzung der Befragten eine hohe Relevanz für den Berliner Wohnungsmarkt hat. 74 % der befragten Expert:innen stufen das Thema als sehr oder zumindest eher relevant ein, 41 % sahen eine besonders hohe Bedeutung. Lediglich 6 % der Befragten hielten es für nicht relevant. Damit ergab sich ein Stimmungsbild, das die **wachsende Bedeutung des Mitarbeitendenwohnens** im wohnungs- und arbeitsmarktpolitischen Kontext unterstrich. Sowohl **für Fachkräfte als auch für Nachwuchskräfte** wurde Mitarbeitendenwohnen als **relevant** eingeschätzt: Für beide Gruppen bewerteten jeweils über 80 % der Befragten das Thema als bedeutsam. Branchenübergreifend wurde die Relevanz des Mitarbeitendenwohnens unterschiedlich eingeschätzt. Am höchsten fiel die Bewertung im Bereich **Gesundheit und Soziales** aus. Hier schätzten die Befragten das Thema mit deutlichem Abstand zu den anderen Branchen mit 45 % **als sehr relevant** ein. Auch in den Bereichen **Produktion und Fertigung** (inklusive Handwerk), **Wissenschaft und Forschung** sowie **Gewerbe und Tourismus** wurde dem Thema eine hohe Relevanz beigemessen, wenn auch nicht in gleicher Deutlichkeit wie im Bereich Gesundheit und Soziales. In den Branchen Verkehr und Logistik lag die Einschätzung etwas niedriger, wenngleich sie weiterhin von 21 % der Befragten als sehr relevant eingestuft wurde. Die geringste Bedeutung wurde der Bauwirtschaft und Architektur (12 %) sowie der Politik und Verwaltung (12 %) beigemessen.

### 3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

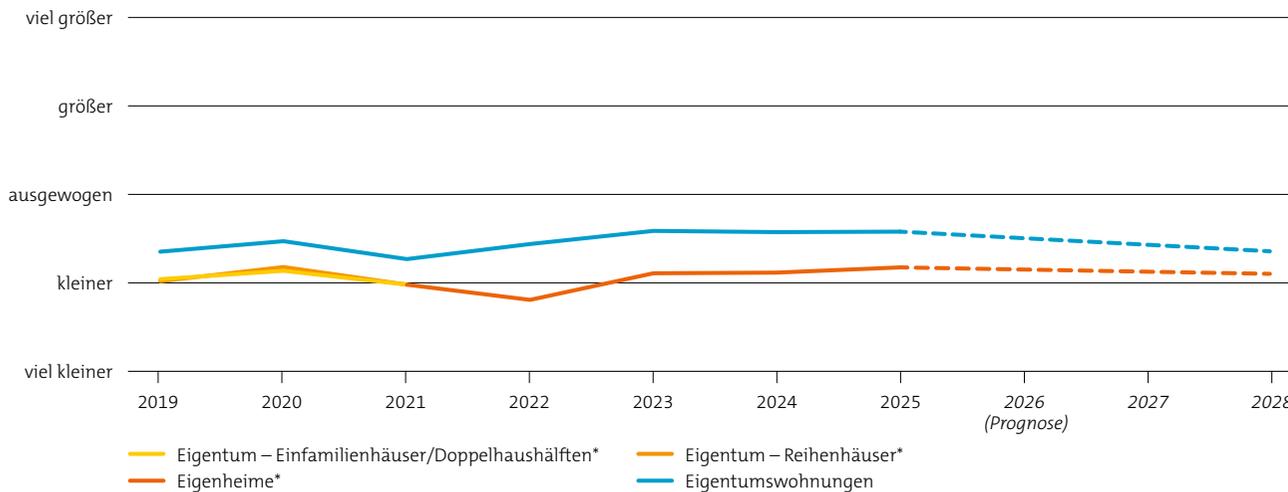
#### Segment Eigentum

2025 zeigten sich beim Wohneigentum Angebotsdefizite, die bei Eigenheimen deutlicher ausfielen als bei Eigentumswohnungen. In der Dynamik wurde die Marktlage in beiden Segmenten als stabil gegenüber dem Vorjahr bewertet. Auf Bezirksebene zeigte sich das Angebotsdefizit von Eigenheimen und Eigentumswohnungen besonders in Steglitz-Zehlendorf. Während im Eigenheimsegment allen Bezirken ein Nachfrageüberhang attestiert wurde, bewerteten die Fachkundigen die Marktlage von Eigentumswohnungen in drei Bezirken als ausgewogen. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten eine leicht negative Entwicklung.

Die Expert:innen bewerteten auch in 2025 die Marktlage im **Segment Eigentum** insgesamt als angespannt. In beiden Teilbereichen – Eigenheime und Eigentumswohnungen – wurde das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage weiterhin als zu gering eingeschätzt. Bei Eigenheimen ist diese Einschätzung für eine Großstadt grundsätzlich erwartbar. Hier zeigte sich im Vorjahresvergleich eine konstante Entwicklung. Auch perspektivisch rechnen die Fachkundigen mit einem anhaltenden Angebotsdefizit, welches sich leicht verschlechtern soll. Im Segment der Eigentumswohnungen fiel die Bewertung ähnlich aus, allerdings mit einer zunehmend kritischeren Einschätzung: Ein zu kleines Angebot wurde auch in 2025 attestiert. Die Erwartungen für die kommenden Jahre deuten auf eine leichte Verschärfung des Angebotsdefizits hin.

**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.

## Situation in den Bezirken

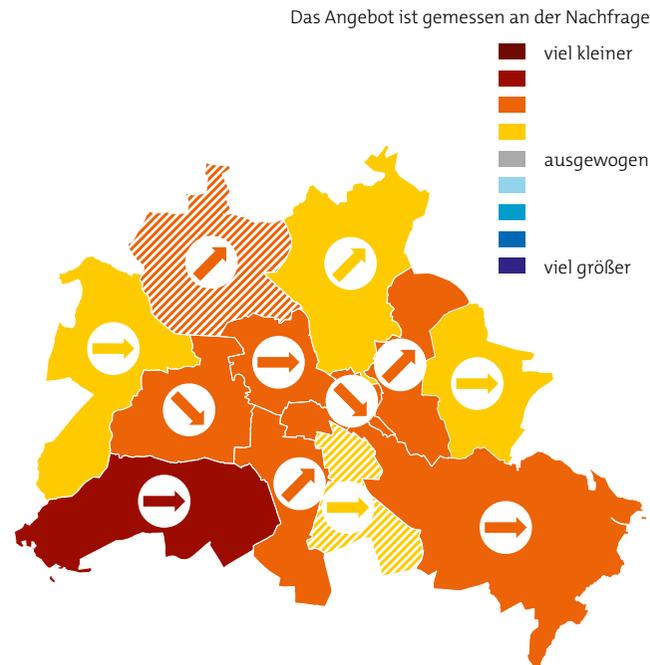
Die gesamtstädtische Experteneinschätzung des Eigenheimsegments spiegelte sich auch im Bezirksvergleich wider. Insgesamt wurde das Angebot in allen Bezirken als nicht ausgewogen wahrgenommen. Besonders ausgeprägt war das Angebotsdefizit in Steglitz-Zehlendorf. Lediglich in den Bezirken Pankow, Spandau und Marzahn-Hellersdorf erwies sich ein „eher ausgewogenes“ Angebot-Nachfrage-Verhältnis. Die übrigen Bezirke Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg wurden klar als angespannt bewertet. Die Innenstadtbezirke werden, bezogen auf diese Kategorie, von der Kommentierung ausgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich die Marktlage laut Expert:innen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg, während sie sich in Treptow-Köpenick hin zu einem kleineren Angebot verschlechterte.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen für fast alle Bezirke eine gleichbleibende Tendenz oder eine leichte Marktentspannung. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg wird hingegen von einem sich verstärkenden Angebotsdefizit ausgegangen.

Die Marktlage bei **Eigentumswohnungen** wurde auch 2025 weiterhin als angespannt eingeschätzt. Im Vergleich zum Segment der Eigenheime wurde die aktuelle Lage jedoch positiver bewertet.

In den Bezirken ließen sich hier räumliche Verbesserungen erkennen. Während 2024 nur ein Bezirk – Mitte – eine ausgewogene Marktlage aufwies, stabilisierte sich die Lage in 2025 in Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. In den meisten anderen Bezirken wurde ein leichtes Angebotsdefizit erkannt. Als besonders schwierig erwies sich laut Expert:innen die Marktsituation in Steglitz-

Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime

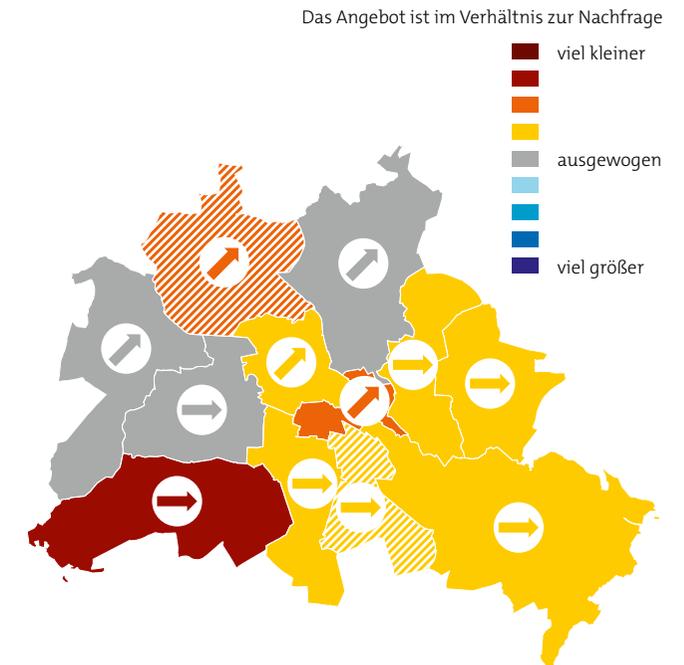


Anmerkung: Die als Pfeile abgebildete Prognose für die einzelnen Bezirke wurde in diesem Jahr für das Kapitel der Marktlage angepasst. Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...  
... verbessert sich stark ⤴, verbessert sich ⤵, bleibt gleich ➡, verschlechtert sich ⤶, verschlechtert sich stark ⤴.

Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg, wenngleich sie bei Letzterem als etwas weniger drastisch als im Vorjahr bewertet wurde.

Mit Blick auf die kommenden drei Jahre erwarten die Fachleute für die Mehrheit der süd-/südöstlichen Bezirke eine Stabilisierung des

Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen



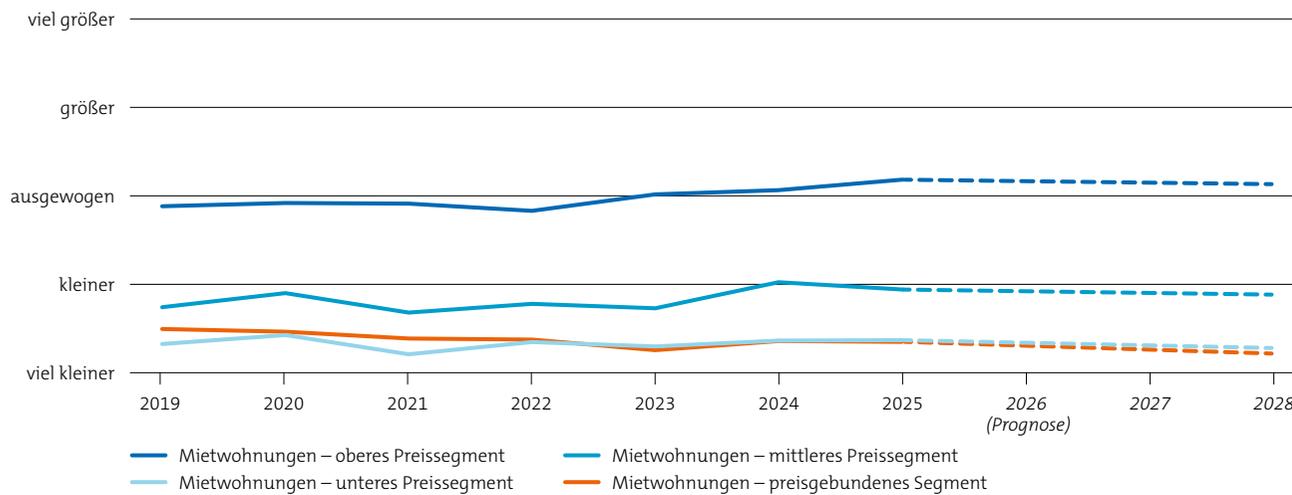
aktuellen Angebot-Nachfrage-Verhältnisses. In den nord-/nordwestlichen Bezirken und Mitte wird mit einem zunehmenden Angebot an Eigentumswohnungen gerechnet.

## Segment Miete

Im Mietsegment zeigten sich weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Preissegmenten. 2025 wurde insbesondere im preisgebundenen und unteren Segment ein klares Angebotsdefizit festgestellt. Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich die Einschätzung der Expert:innen kaum. Lediglich im oberen Preissegment wurde erstmalig ein größeres Angebot im Vergleich zur Nachfrage erkannt. Das mittlere Segment wies laut den Fachkundigen berlinweit ein zu geringes Angebot auf. Diese Erkenntnisse reflektieren sich auch auf Bezirksebene. Perspektivisch gehen die Expert:innen von stabilen bis sich leicht verschlechternden Entwicklungen in allen Preissegmenten aus.

**Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete**

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



Berlin zeichnet sich als eine Stadt der Mietenden aus, weshalb eine umfassende Betrachtung der Marktlage in den verschiedenen Preissegmenten für Mietwohnungen von zentraler Bedeutung ist. Wie auch in den Vorjahren wurde 2025 die Situation in fast allen Teilssegmenten als angespannt bewertet. Lediglich im oberen Preissegment erwies sich die Marktlage als ausgewogen. Erstmals wurde das Angebot an Mietwohnungen hier als leicht höher als die Nachfrage bewertet und zeigte somit eine deutlich positivere Bewertung als im Vorjahr. Im unteren und preisgebundenen Mietwohnungsbestand wurde das größte Angebotsdefizit festgestellt. Das Angebot blieb deutlich hinter der Nachfrage zurück, damit änderte sich die Lage im Vergleich zum Vorjahr kaum. Auch das mittlere Preissegment wird seit Jahren als zu klein eingestuft. Perspektivisch rechnen die Expert:innen in den nächsten drei Jahren mit einer leichten Verschlechterung der Angebotslage in allen Preissegmenten. Trotz dieser soll laut den Fachkundigen der leichte Angebotsüberhang im oberen Preissegment bestehen bleiben.

## Situation in den Bezirken

Die gesamtstädtische Einschätzung der Expert:innen zum **oberen Preissegment** (20,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) deckte sich weitgehend mit den Einschätzungen auf Bezirksebene. So wurde in einem Großteil der Bezirke das Angebot als ausgewogen oder größer im Vergleich zur Nachfrage bewertet. Besonders in Spandau zeichnete sich ein deutliches Überangebot an Wohnungen des oberen Preissegments ab. Auch Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte wiesen laut Expertenmeinung mehr Wohnungen als nachgefragt auf. In fünf Bezirken wurde die Situation als ausgewogen bewertet, vornehmlich in den südlichen Lagen sowie in Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Demgegenüber stand eine leicht unterversorgte Lage im nördlichen Stadtgebiet: In Pankow und Marzahn-Hellersdorf wurde das Angebot als etwas geringer als die Nachfrage eingeschätzt. Insgesamt zeigte sich damit im oberen Preissegment 2025 ein entspannteres Bild als in den Vorjahren. So wurde in Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg die Lage besser als 2024 bewertet. In Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg verschlechterte sie sich leicht.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen in nahezu allen Bezirken eine stabile Angebotsentwicklung. In Spandau und Mitte wird mit einer Ausweitung des Angebots gerechnet. Lediglich für Lichtenberg wird eine Verschlechterung der Marktlage prognostiziert.

Im **mittleren Preissegment** (10,00 bis unter 20,00 EUR/m<sup>2</sup>) zeigte sich 2025 ein leicht angespannteres Bild als im Vorjahr. In keinem Bezirk wurde das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage als ausgewogen wahrgenommen. Besonders angespannt wurde die Lage in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf angesehen. Etwas günstiger, wenngleich ebenfalls nicht ausgewogen, erwies sich das Angebot-Nachfrage-Verhältnis in Lichtenberg und Spandau. Alle weiteren

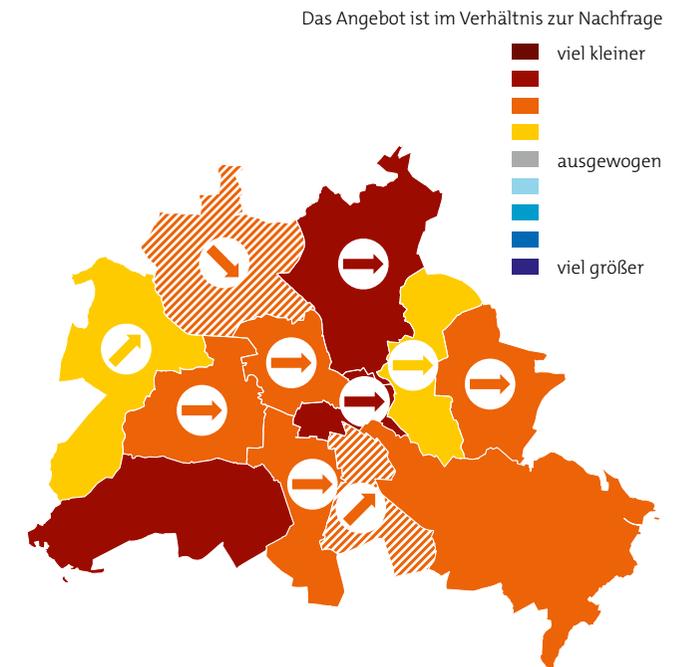
**Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment**



Anmerkung: Die als Pfeile abgebildete Prognose für die einzelnen Bezirke wurde in diesem Jahr für das Kapitel der Marktlage angepasst. Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...  
... verbessert sich stark Ⓜ, verbessert sich Ⓝ, bleibt gleich ⊖, verschlechtert sich Ⓞ, verschlechtert sich stark Ⓟ.

Bezirke bewegten sich zwischen diesen Polen. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich das Angebotsdefizit in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, während sich in Lichtenberg und Charlottenburg-Wilmersdorf leichte Entspannungen abzeichneten.

**Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



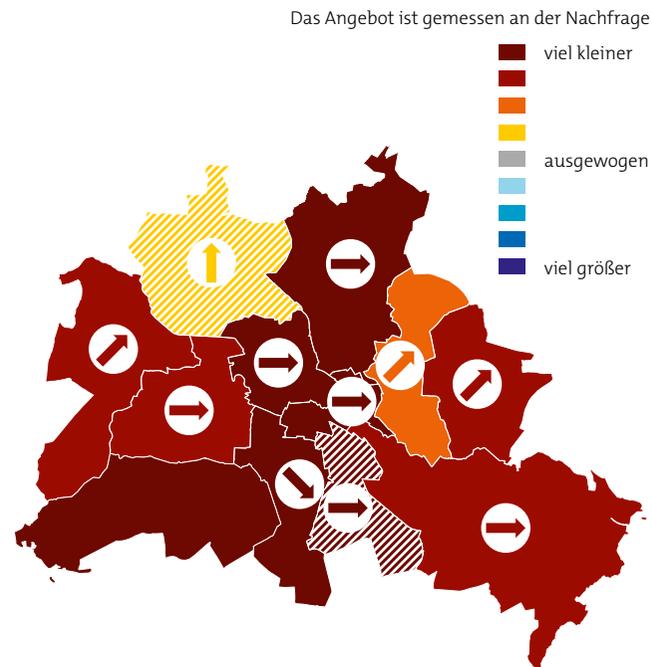
Perspektivisch erwarten die Fachkundigen lediglich in Spandau ein zunehmendes Angebot. Für die übrigen Bezirke wird von einer weitgehend stabilen Entwicklung ausgegangen.

Das **untere Preissegment** (unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>) verzeichnete neben dem preisgebundenen Segment am stärksten ein zu geringes Angebot im Verhältnis zur Nachfrage. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Lagebild allerdings deutlich verschoben. Während 2024 vor allem die nördlichen Bezirke als besonders angespannt eingeschätzt wurden, zeigte sich 2025 eine ausgeprägte Nord-Süd-Achse von Pankow bis Steglitz-Zehlendorf mit deutlichen Angebotslücken. Die Hälfte der Bezirke war hiervon betroffen. Allein in Lichtenberg wurde eine etwas bessere Angebotslage erkannt. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich die Lage insbesondere in Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg. In Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf schätzten die Befragten die Lage etwas positiver ein.

Perspektivisch zeichnete sich jedoch ein eher gleichbleibendes Bild. So prognostizierten die Fachkundigen nur in Tempelhof-Schöneberg eine Verschlechterung der Lage. In Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf wird von einer Entspannung ausgegangen. Für die übrigen Bezirke wird eine gleichbleibende Tendenz attestiert.

Das **preisgebundene Segment** stellt ein zentrales Instrument zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum dar. Der Rückgang der geförderten Bestände wirkt sich zunehmend auf die Marktlage aus, denn auch 2025 bewerteten die Fachkundigen die Situation als deutlich angespannt. In allen Bezirken wurden deutliche Angebotsdefizite attestiert, wenngleich sich die bezirkliche Verteilung leicht veränderte. In fünf Bezirken bewerteten die Befragten das Angebot an mietpreisgebundenen Wohnungen als viel zu klein. Auffällig ist dabei die räumliche Verschiebung: Während in den Vorjahren vor allem innenstadtnahe Bezirke am stärksten betroffen waren, wurde das größte Defizit inzwischen in den Randlagen verortet (mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg).

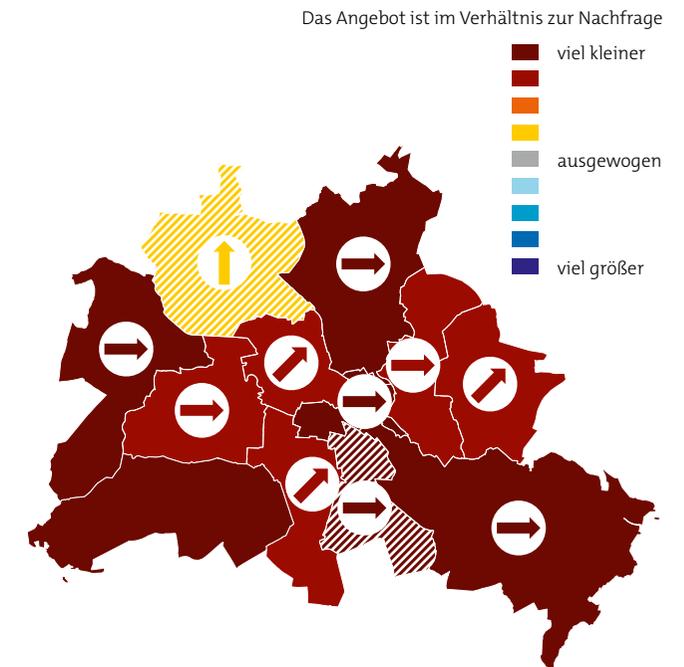
**Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment**



Anmerkung: Die als Pfeile abgebildete Prognose für die einzelnen Bezirke wurde in diesem Jahr für das Kapitel der Marktlage angepasst. Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Marktlage ...  
...verbessert sich stark ⬆️, verbessert sich ⬇️, bleibt gleich ➡️, verschlechtert sich ⬆️, verschlechtert sich stark ⬇️.

Die Prognose bis 2028 zeichnet folgendes Bild: Für die meisten Bezirke wird eine gleichbleibende Entwicklung angenommen, wohingegen für die Bezirke Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg eine leichte Zunahme des Angebots prognostiziert wird.

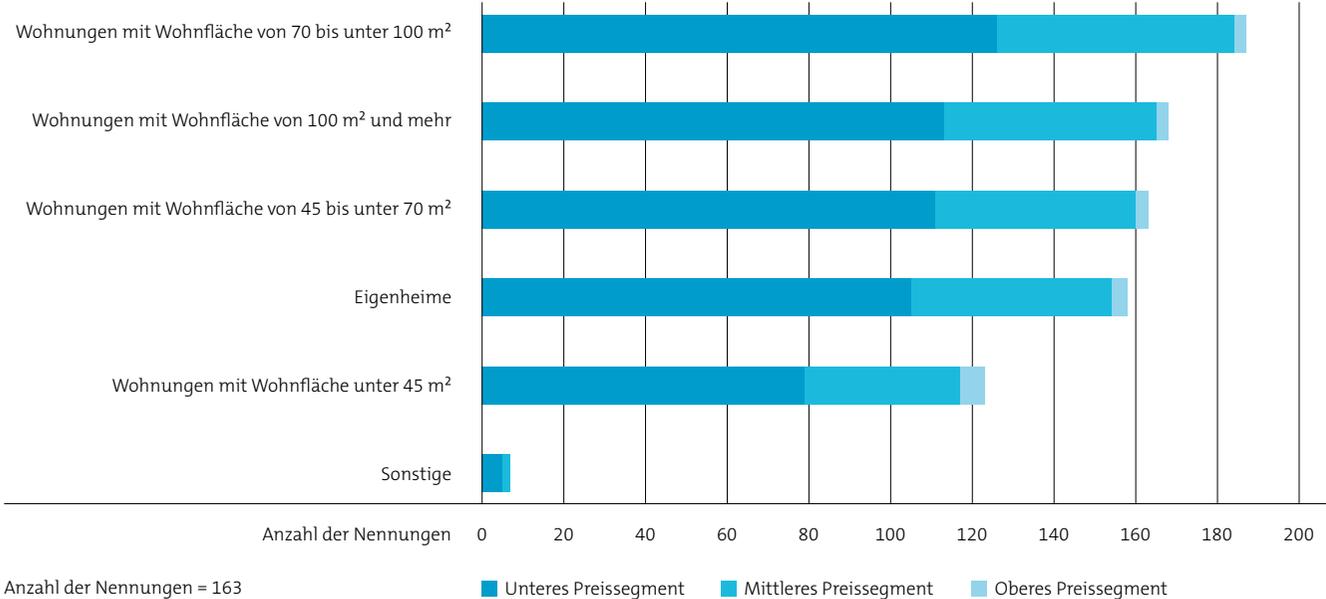
**Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment**



# 4. Besondere Bedarfe

Im Eigentums- wie im Mietsegment zeigte sich 2025 ein konsistentes Bild – der größte Bedarf wurde weiterhin im unteren, dicht gefolgt vom mittleren Preissegment gesehen. Während sich die Bedarfe im unteren Segment auf hohem Niveau stabilisieren konnten, wiesen Fachkundige im mittleren Segment wachsende Nachfragelücken aus. Das obere Preissegment blieb in beiden Bereichen von untergeordneter Bedeutung. Unabhängig vom Segment wurde der höchste Bedarf an Wohnungen mit 70 bis unter 100 m<sup>2</sup> (zwei bis vier Zimmer) gesehen. Auch größere Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> sowie Wohnungen zwischen 45 und unter 70 m<sup>2</sup> wurden als stark nachgefragt eingeschätzt. Der geringste Bedarf entfiel auf kleine Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup>.

Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum



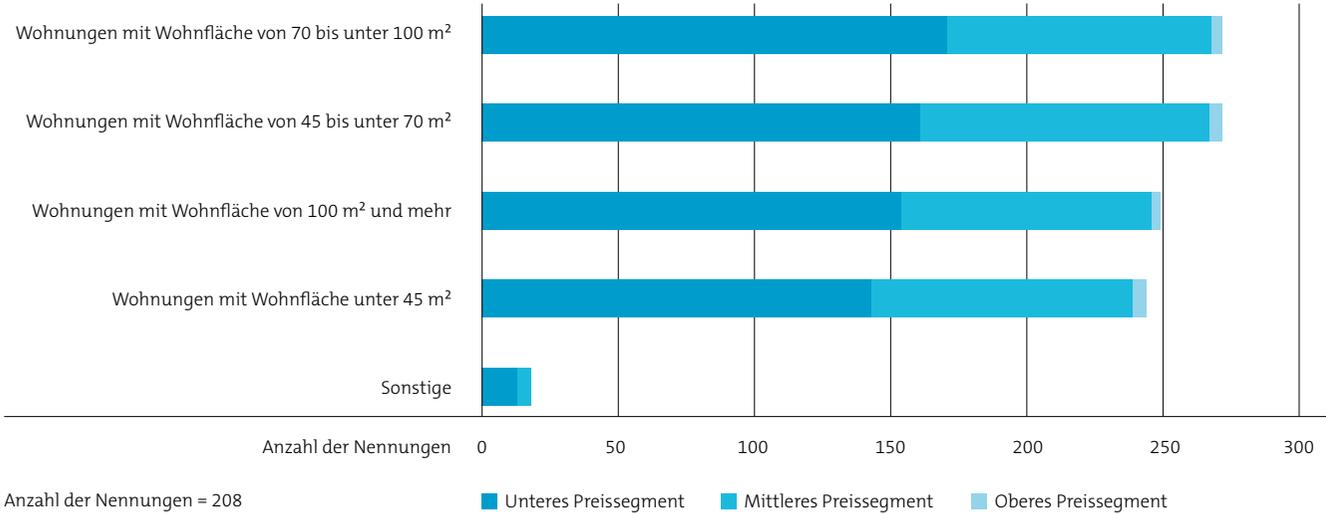
Anzahl der Nennungen = 163  
(Mehrfachnennungen möglich)

Für die Analyse der aktuellen Angebotssituation und der Identifikation von potenziellen Angebotslücken ist der Blick auf die Wohnungsgröße im Zusammenspiel mit Miet- und Kaufpreisen essenziell. Die Wohnungsmarktexpert:innen wurden daher um ihre Einschätzung der aktuellen Bedarfe innerhalb dieser Kategorien gebeten.

Im Vergleich zum Vorjahr kamen die Fachkundigen im Bereich des **Wohneigentums** zu ähnlichen Ergebnissen in 2025. Der größte Bedarf wurde unabhängig von der Wohnungsgröße im unteren Preissegment gesehen. In den einzelnen Größenkategorien entfielen hierauf jeweils etwa zwei Drittel der Nennungen. Der Bedarf nach sehr großen Wohnungen im unteren Preissegment hat sich dabei im Vorjahresvergleich leicht erhöht. Im mittleren Preissegment wurden über alle Wohnungsgrößen hinweg Bedarfe attestiert, die in etwa dem Vorjahr entsprachen. Allein bei kleinen Eigentumswohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche kam es zu einem Bedarfsanstieg im mittleren Preissegment. Im oberen Preissegment wurde überwiegend kaum Bedarf erkannt. Bezogen auf Wohnungstypen zeigte sich 2025 ein klares Bild: Mit 187 Nennungen wurden die größten Bedarfe bei Eigentumswohnungen mit einer Größe von 70 bis unter 100 m<sup>2</sup> – in etwa zwei bis vier Zimmer – wahrgenommen. Hieran schlossen Eigentumswohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (168 Nennungen) und mit 45 bis unter 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (163 Nennungen) sowie Eigenheime (158 Nennungen) mit ähnlichen Ergebnissen an. Den geringsten Bedarf attestierten die Befragten weiterhin für kleine Eigentumswohnungen mit unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche (123 Nennungen).

In Kombination beider Merkmale verfestigt sich die Facheinschätzung, dass am Berliner Wohnungsmarkt insbesondere Eigentumswohnungen mit mittelgroßer Wohnfläche (u. a. für Familien geeignet) im unteren Preissegment benötigt werden.

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete



Anzahl der Nennungen = 208  
(Mehrfachnennungen möglich)

Der Berliner Wohnungsmarkt ist in erster Linie ein Mietwohnungsmarkt. Die Mietwohnungsquote von 85 % (2023) für Gesamtberlin verdeutlicht dies. Der Blick auf die eingeschätzten Bedarfe von **Mietwohnungen** unterstreicht das zusätzlich – unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Mietpreis. Im Vergleich zur Auswertung im Eigentumssegment wurden hier zum Teil 100 Nennungen mehr verbucht. Die Ergebnisse ähneln den Bedarfen des Vorjahres.

Der größte Bedarf wurde weiterhin im unteren Preissegment gesehen – insbesondere für größere Wohnungen. Etwa 60 % der Nennungen bezogen sich kategorieübergreifend auf das untere Segment. Im mittleren Preissegment wurde ein gewachsener Bedarf unabhängig von der Wohnungsgröße attestiert. Das obere Preissegment spielte kaum eine Rolle. Bezogen auf Wohnungsgrößen zeigte sich auch im Mietsegment ein hoher Bedarf nach größeren Wohnungen mit 70 bis unter 100 m² Wohnfläche (272 Nennungen). Ein vergleichbarer Bedarf wurde aber auch bei Wohnungen mit 45 bis unter 70 m² Wohnfläche wahrgenommen (272 Nennungen). Hieran schlossen sehr kleine Wohnungen (unter 45 m²) und sehr große Wohnungen (ab 100 m²) an. Auch hier kam es im Zusammenhang mit sehr kleinen Wohnungen zu Bedarfsanstiegen im mittleren Preissegment.

Wie auch im Eigentumsbereich ergab sich laut Facheinschätzung im Zusammenspiel der Wohnungsgröße und des Mietpreises der größte Bedarf bei mittelgroßen Mietwohnungen (70 bis unter 100 m²) im unteren Preissegment.

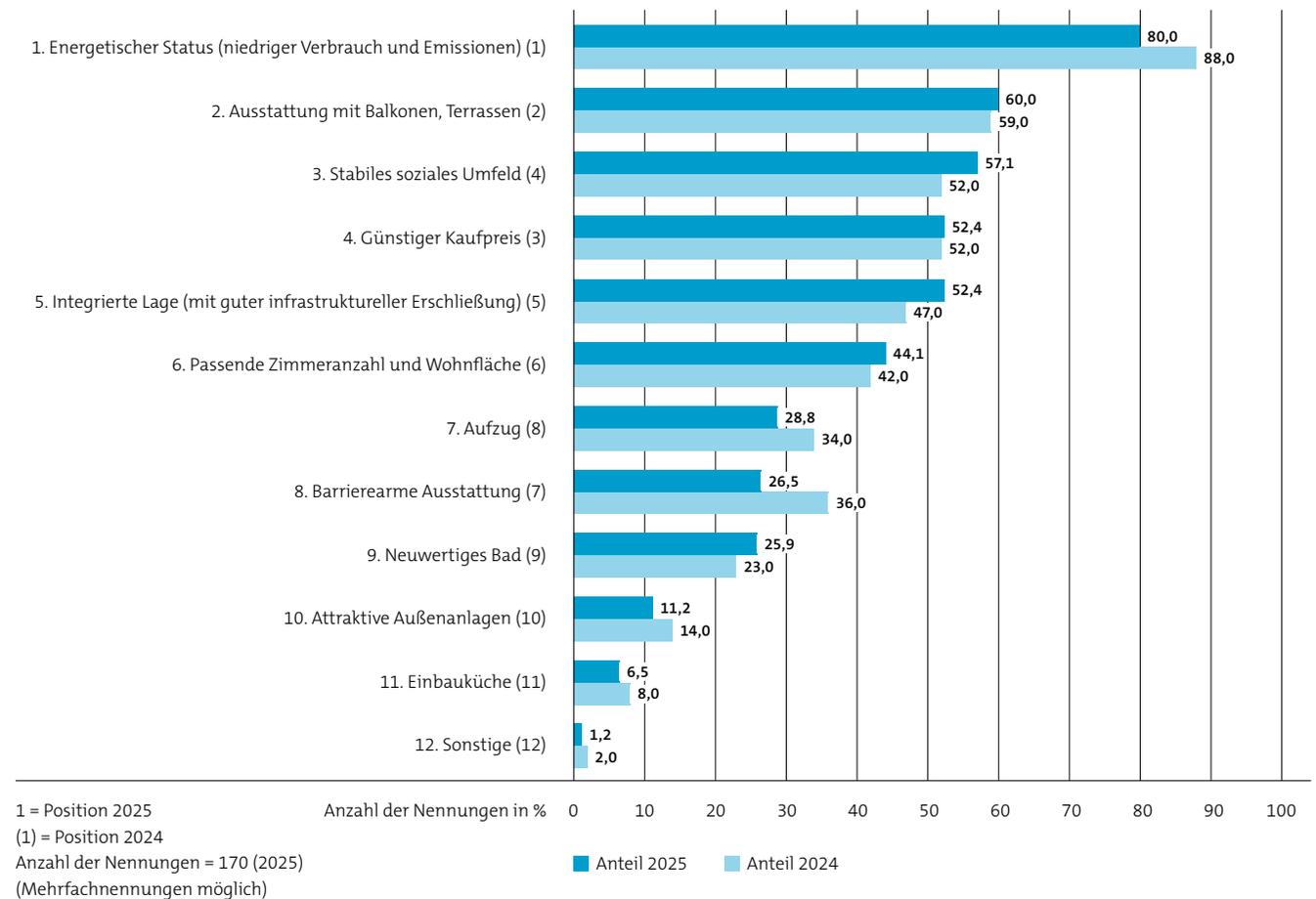
## 5. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Die Wahl einer Wohnung ist von bestimmten Ausstattungs- und Lageparametern abhängig. Aus diesem Grund wurden die Expert:innen um ihre Einschätzung bezüglich verschiedener Qualitätsmerkmale und deren Bedeutung für die Wohnungswahl gebeten. Hierbei konnten sie bis zu fünf Merkmale auswählen, wobei die Einschätzung sowohl für den Mietbereich als auch für das Eigentum getroffen wurde. Im Ergebnis kamen die Fachkundigen auch 2025 zu einem differenzierten Bild mit deutlichen Unterschieden zwischen dem Miet- und dem Eigentumssegment.

Im **Segment Eigentum** wurden energetische Kriterien und Balkone oder Terrassen weiterhin als wichtigste Ausstattungsmerkmale benannt. Ebenfalls wurden ein stabiles soziales Umfeld und ein günstiger Kaufpreis mehrheitlich als sehr relevant eingeschätzt. Im Mietsegment war nach Einschätzung der Befragten weiterhin eine günstige Miete das wichtigste Kriterium, gefolgt von einer passenden Zimmeranzahl und Wohnfläche sowie einer integrierten Lage.

Für die künftige Nachfrage im Segment Eigentum bleibt der energetische Status das wichtigste Merkmal. Erneut nahm dieser Rang 1 unter den möglichen Qualitätsmerkmalen ein. Damit spielt bei langfristigen Entscheidungen, wie der Bildung von Wohnungseigentum, die energetische Qualität die wichtigste Rolle. Auf den folgenden Plätzen rangierten die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen (Rang 2) sowie ein stabiles soziales Umfeld (Rang 3). Günstige Kaufpreise und eine integrierte Lage (Rang 4 und 5) zählten ebenfalls zu den besonders häufig genannten Anforderungen. Damit bestätigten sich im Vorjahresvergleich die oberen fünf Merkmale als besonders wichtig für die Wahl einer Eigentumswohnung, wenn auch mit leicht veränderter Gewichtung. Ein Aufzug (Rang 7) und eine

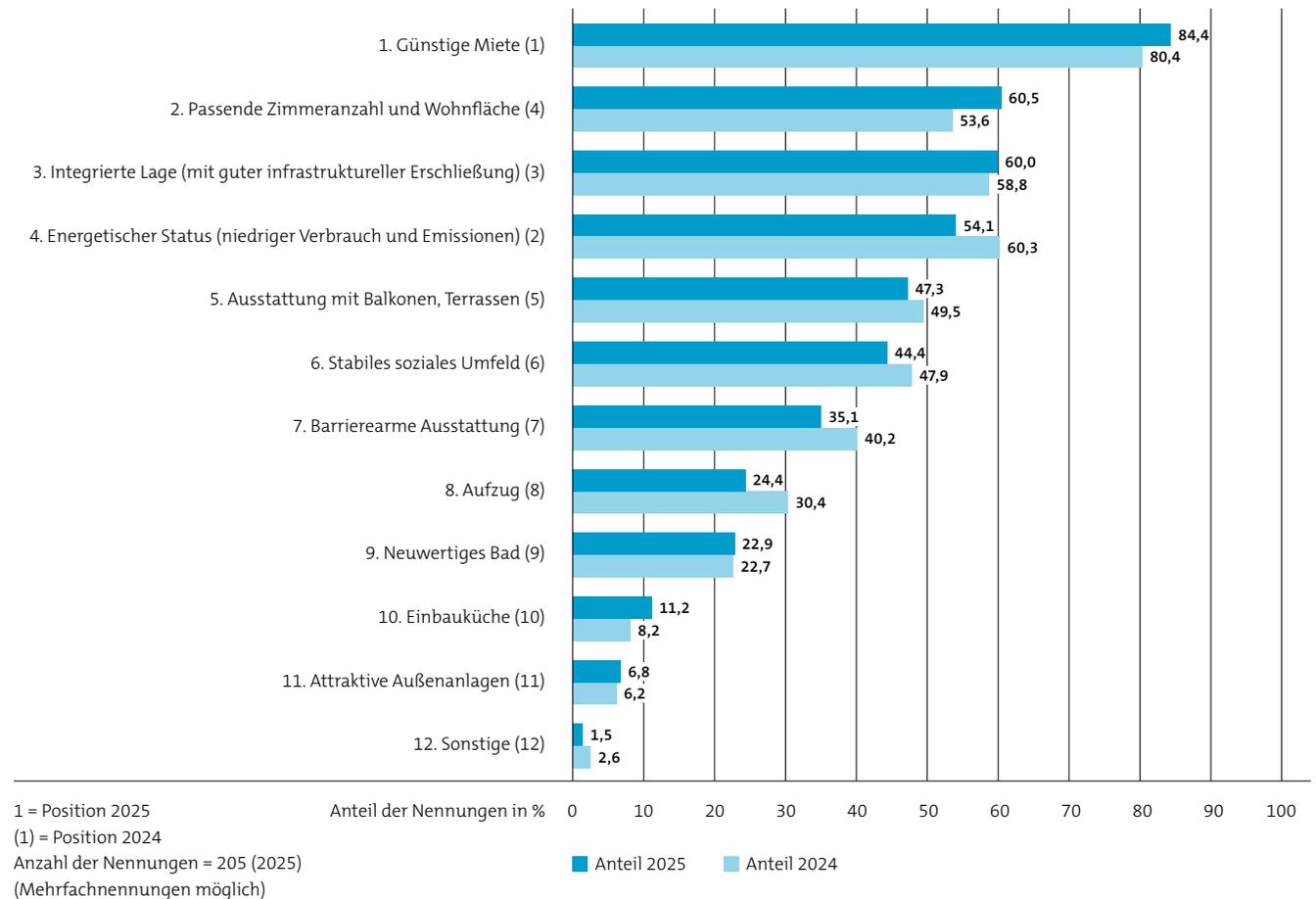
**Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum**



barrierearme Ausstattung (Rang 8) positionierten sich wie bereits 2024 im Mittelfeld. Als weniger bedeutsam wurden erneut ein neuwertiges Bad (Rang 9), attraktive Außenanlagen (Rang 10) sowie eine Einbauküche (Rang 11) eingeschätzt.

Im **Mietsegment** blieb die Höhe der Miete auch 2025 das mit Abstand wichtigste Kriterium für die künftige Nachfrage. Hieran schloss erstmals eine passende Zimmeranzahl und Wohnfläche an, womit eine bedarfsgerechte Wohnungsgröße als immer wichtiger bewertet wurde (Rang 2). Möglicherweise wirkten sich hier die geringe Fluktuation der Haushalte und das Angebotsdefizit aus. Auf den Rängen 3 und 5 folgten erneut eine integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung (Rang 3) und die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen (Rang 5). Der energetische Status, der 2024 noch an zweiter Stelle lag, wurde dieses Jahr auf Rang 4 eingestuft, blieb damit aber weiterhin ein zentrales Kriterium. Auf den nachfolgenden Plätzen kam es 2025 zu keiner Veränderung. Im Mittelfeld positionierten sich ein stabiles soziales Umfeld (Rang 6), eine barrierearme Ausstattung und ein Aufzug (Rang 7). Im unteren Drittel – und damit für die Mietwohnungswahl weniger bedeutsam – sahen die Fachkundigen ein neuwertiges Bad, eine Einbauküche und attraktive Außenanlagen (Rang 9 bis 11).

**Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete**

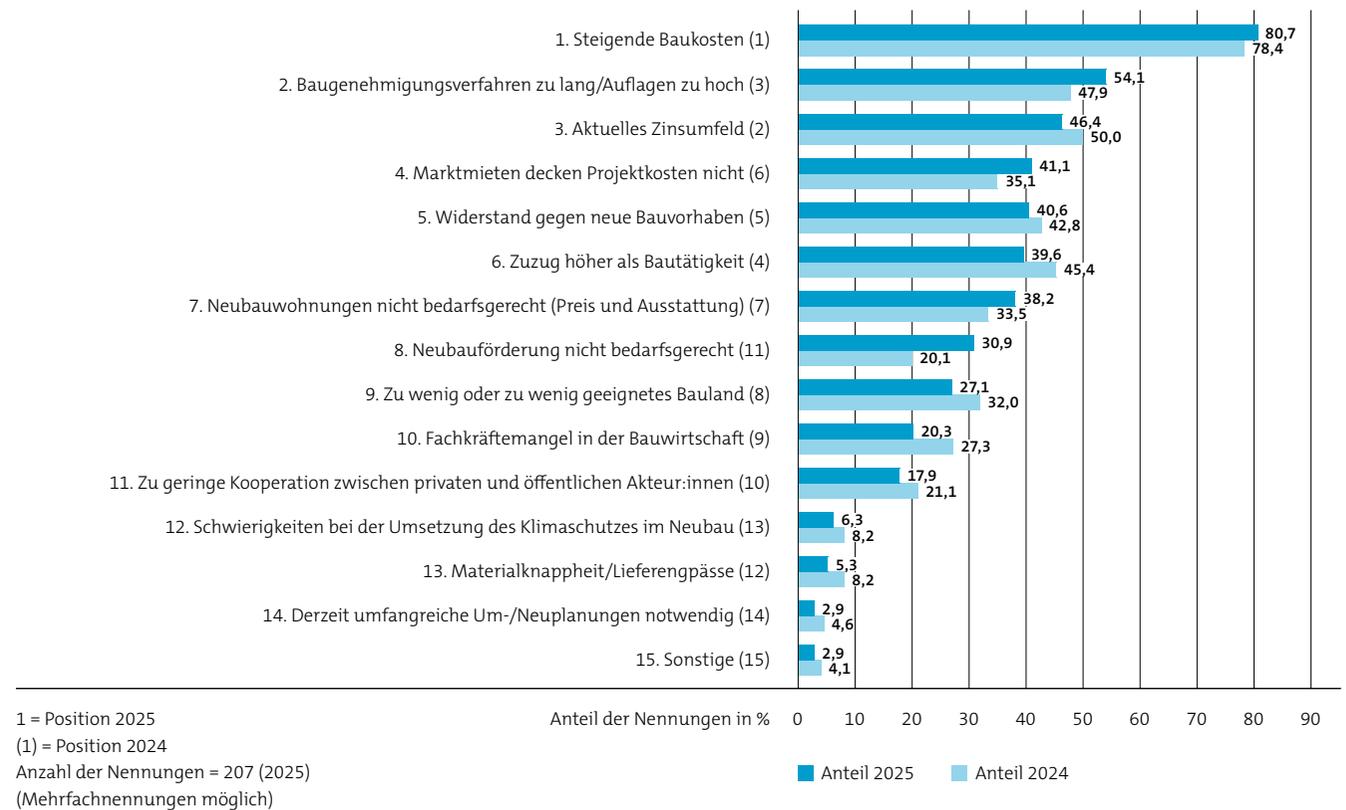


## 6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Identifikation der dringlichsten Herausforderungen und Probleme ist für eine Einschätzung der Situation am Wohnungsmarkt und dessen Entwicklungspotenziale entscheidend. So hatten die befragten Expert:innen auch in diesem Jahr die Möglichkeit, die aus ihrer Sicht größten thematischen Probleme für die Segmente Neubau und Bestand aus einer umfangreichen Liste auszuwählen. Die mit Abstand größte Herausforderung für den Neubau bildeten zum dritten Mal in Folge die steigenden Baukosten. Für den Bestand zeigten sich die steigenden Nettokaltmieten weiterhin als drängendstes Problem.

Auch 2025 wurden in der Betrachtung des Segments **Neubau** wiederholt die steigenden Baukosten von den Fachkundigen als das mit Abstand drängendste Problem benannt. Knapp 81 % der Befragten stufen diese als zentrale Herausforderung ein. Der Blick auf das Vorjahr zeigt, dass die Baukosten als eine immer größere Hürde angesehen wurden (2024: 78,4 %). Darauf folgten mit weitem Abstand mit rund 54 % lange Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen, die im Vergleich zum Vorjahr an Bedeutung zunahm (2024: Rang 3). Auf dem dritten Rang folgte das aktuelle Zinsumfeld, das 2025 etwas weniger problematisch eingeschätzt wurde als im Vorjahr und einen Rang abrutschte (46,4 % der Nennungen). Eine mögliche Erklärung hierfür könnte sein, dass sich mittlerweile ein gewisser Gewöhnungseffekt an das in 2022 sprunghaft angestiegene Zinsniveau eingestellt hat.

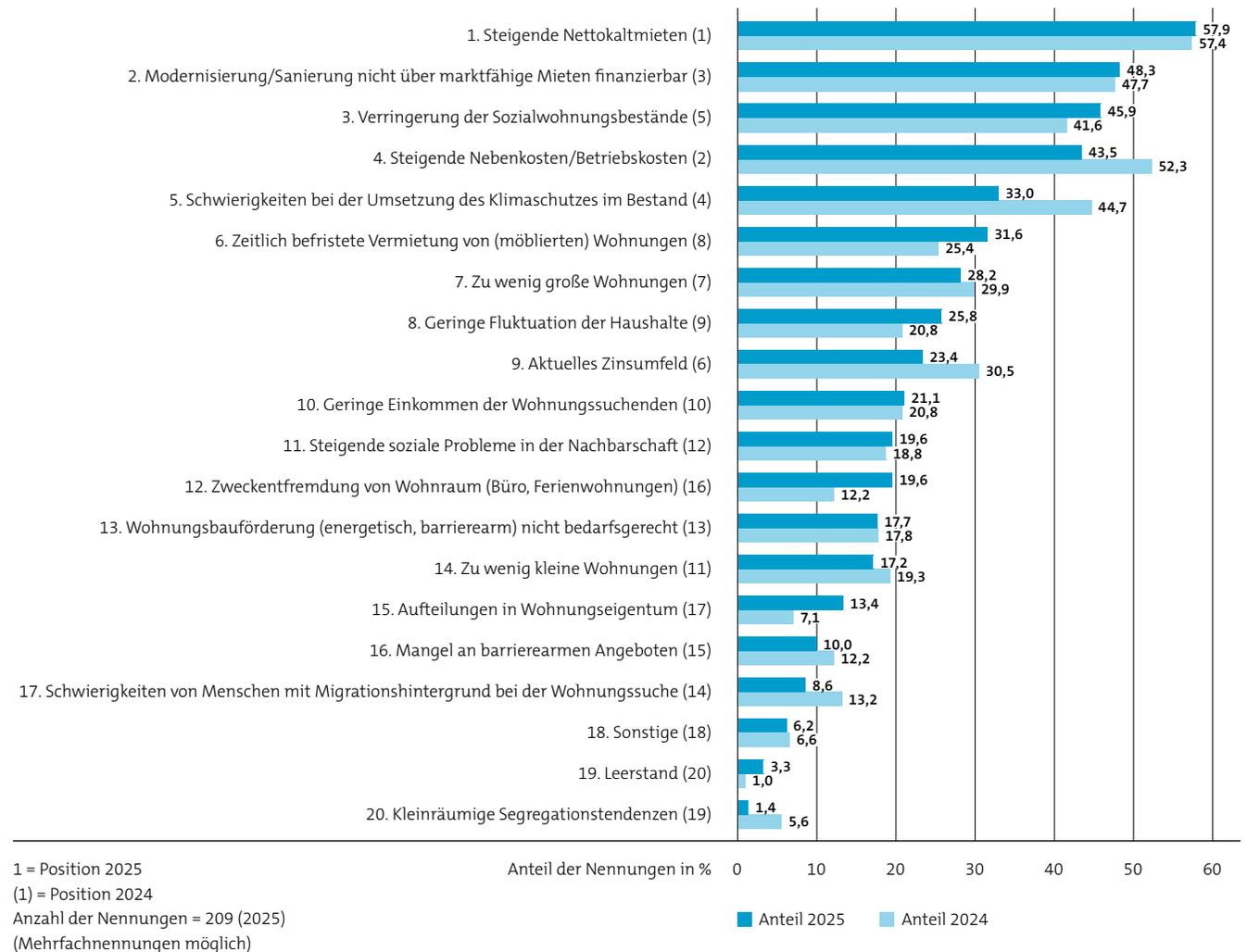
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



Das Problem der nicht deckenden Marktmieten von Projektkosten wurde 2025 als immer drängender bezeichnet: Das Problem kletterte von Rang 6 (rund 35 % der Nennungen) im letzten Jahr auf Rang 4 in 2025 (rund 41 % der Nennungen). Eine ähnliche Einschätzung trafen die Fachkundigen bezüglich des Widerstandes gegen neue Bauvorhaben, der sich auf Rang 5 positionierte. Dies entspricht somit den Einschätzungen der letzten beiden Jahre. Im Vergleich dazu verlor das Problem eines höheren Zuzugs gegenüber der Bautätigkeit etwas an Bedeutung und wurde zwei Ränge auf Platz 6 abgestuft (39,6 %). Der größte Sprung wurde mit Blick auf die Neubauförderung verzeichnet. Mit rund 31 % Nennungen schätzten die Fachkundigen diese als nicht bedarfsgerecht ein, womit sich das Problem im Vergleich zu den letzten beiden Jahren um drei Ränge nach oben schob. Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland sowie das Problem des Fachkräftemangels in der Bauwirtschaft wurden als weniger drängend bewertet (Rang 9 und 10). Kaum eine Rolle spielten Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes oder notwendige Um- und Neuplanungen. Diese Themen bildeten mit jeweils unter 10 Prozentpunkten das untere Ende der Relevanzskala.

Für den **Mietwohnungsmarkt im Bestand** blieben die steigenden Nettokaltmieten auch 2025 die größte Herausforderung – mit fast 58 % Nennungen sahen die Fachkundigen hier das drängendste Problem. Ebenfalls hoch gewichtet wurde die mangelnde Finanzierbarkeit von Modernisierungen und Sanierungen über marktfähige Mieten (Rang 2), die im Vergleich zum Vorjahr damit einen Rang höher eingestuft wurde. Die Verringerung der Sozialwohnungsbestände gewann im Vergleich zum Vorjahr an Relevanz und wurde nun auf Rang 3 (2024: Rang 5) verortet. An Bedeutung verloren haben hingegen steigende Nebenkosten/Betriebskosten, die von Rang 2 auf Rang 4 abgewertet wurden. Damit blieben sie aber weiterhin eine wichtige Herausforderung im Bestand.

**Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand**



Die Umsetzung des Klimaschutzes im Bestand war für jeden dritten Fachkundigen ein wichtiges Problem, womit es von Rang 4 auf Rang 5 rutschte. Anteilig wurde dieser Aspekt von weniger Fachkundigen als im Vorjahr als wichtig bewertet. Die zeitlich befristete Vermietung von (möblierten) Wohnungen wurde ebenfalls zunehmend als kritisch bewertet (31,6 %, Rang 6). Das Kriterium zu wenig große Wohnungen rangierte wie in den beiden Vorjahren im Mittelfeld auf Rang 7 (28,2 %). Ebenfalls im mittleren Bereich verortete sich die geringe Fluktuation der Haushalte mit rund 26 % der Nennungen. Bemerkenswert ist der Bedeutungsverlust des Zinsumfelds, das 2024 noch auf Rang 6 lag, nun aber nur noch von jedem vierten Befragten als herausfordernd betrachtet wurde (Rang 9). Die Zweckentfremdung von Wohnraum gewann 2025 an Relevanz und wurde nun von

jedem fünften Fachkundigen als wichtiges Problem ausgewählt. Damit stieg es von Rang 16 auf Rang 12.

Am unteren Ende der Skala rangierte wie im Vorjahr das Aufteilungs-geschehen in Wohnungseigentum, das anteilig von fast doppelt so vielen Expert:innen benannt wurde wie im Vorjahr (2025: Rang 15). Hieran schlossen der Mangel an barrierearmen Angeboten sowie Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche an. Letzteres verlor dabei an Relevanz (2024: Rang 14). Sonstige folgte wie im Vorjahr auf Rang 18, mit rund 6,2 % der Nennungen. An den letzten beiden Stellen wurden in diesem Jahr erneut der Leerstand und kleinräumige Segregationstendenzen genannt. Beide spielten in der Problembewertung kaum eine Rolle.

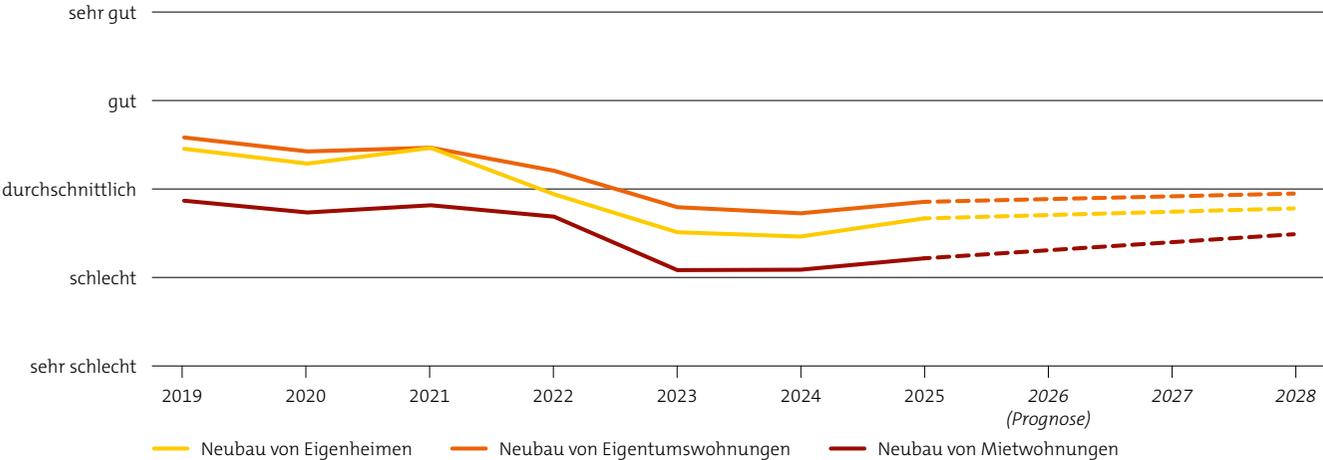
# 7. Einschätzung des Investitionsklimas

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine und der folgenden sog. „Zinswende“ brach das Investitionsklima 2022 deutlich ein und fiel in allen Segmenten in den negativen Bereich. Seit 2024 konnte sich das Investitionsklima in beiden Bereichen – Neubau wie Bestand – stabilisieren, dies setzte sich 2025 fort. Das Neubausegment verzeichnete eine leichte Verbesserung des Investitionsklimas in allen drei Teilsegmenten (Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) und bewegt sich zwischen den Einschätzungen „schlecht“ und „durchschnittlich“. Wie bereits in den Vorjahren wurde für den Neubau von Eigentumswohnungen das vergleichsweise beste Investitionsklima wahrgenommen. Insgesamt wurde das Investitionsklima zwar weiterhin als unterdurchschnittlich bewertet, jedoch fiel die Einschätzung im Vergleich zu den beiden Vorjahren etwas positiver aus.

Für die kommenden drei Jahre wird eine leichte Verbesserung des Investitionsklimas erwartet – auch wenn das Niveau insgesamt voraussichtlich unterdurchschnittlich bleiben wird. Eine leicht positive Entwicklung zeichnet sich insbesondere für den Neubau von Mietwohnungen ab. Im Bestand verschlechterte sich das Klima für den privaten Erwerb von Wohnungen leicht. Für den institutionellen Erwerb blieb die Einschätzung am besten und zeigte eine leichte Verbesserung gegenüber der Vorjahresbefragung. Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen und Umbauten wurden erneut am schlechtesten bewertet, mit einer leichten Aufwärtstendenz. Für die nächsten drei Jahre wird im Bestand insgesamt eine moderate Verbesserung des Investitionsklimas erwartet.

Nach zwei Jahren kontinuierlicher Verschlechterung des Investitionsklimas im **Neubau** – seit 2022 – und einer ersten Stabilisierung im Vorjahr wurde 2025 erstmals wieder eine leichte Aufwärtsentwicklung festgestellt. Damit zeigt sich erneut eine positive Entwicklung des Investitionsklimas für den Neubau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Das Investitionsklima im Neubau von Eigentumswohnungen wurde weiterhin am günstigsten eingeschätzt und rangierte leicht unterhalb eines durchschnittlichen Niveaus. Auch das Eigenheimsegment wurde weiterhin zwischen durchschnittlich und schlecht eingeschätzt, verzeichnete im Vergleich die deutlichste positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber wurde das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen weiterhin am schlechtesten bewertet und wie in den Vorjahren insgesamt als eher schlecht eingestuft – in diesem Jahr allerdings mit einer leicht positiven Entwicklung in Richtung durchschnittlich.

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen eine Entwicklung, die weiterhin zwischen durchschnittlich und schlecht rangiert, sich aber in allen drei Teilsegmenten weiter positiv entwickelt – am stärksten für den Neubau von Mietwohnungen.

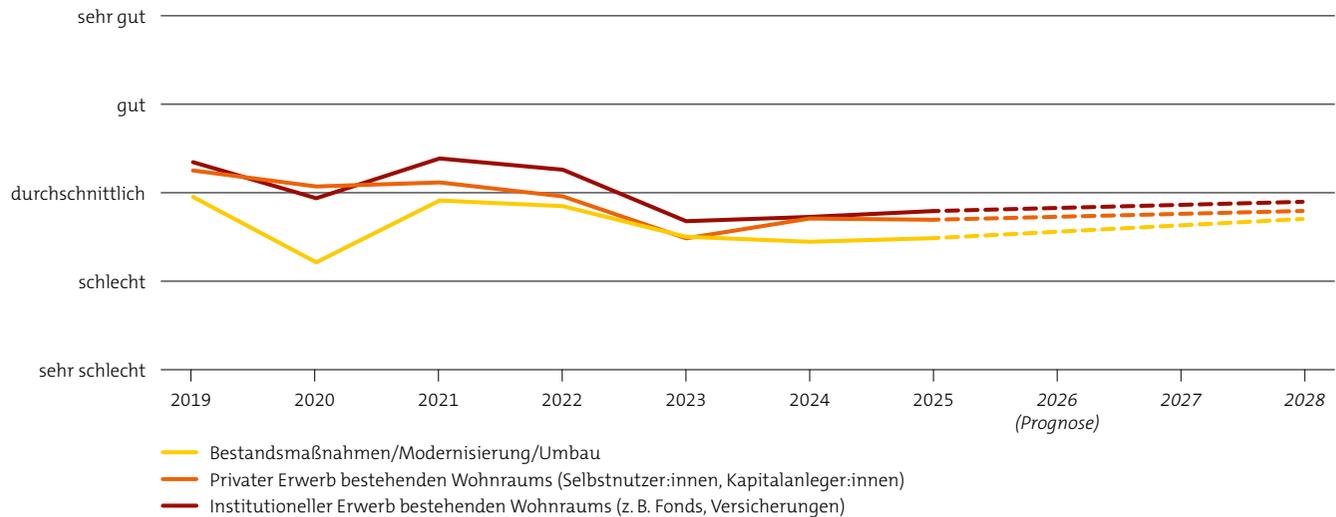
Das Investitionsklima im **Bestand** war in den vergangenen Jahren durch Schwankungen geprägt, wobei sich zwischen 2021 und 2023 eine deutliche Verschlechterung verzeichnen ließ. Seither wird das Investitionsklima als durchschnittlich mit Tendenz zu schlecht wahrgenommen. Das bestätigte sich auch für 2025.

Für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums zeigte sich 2025 eine leichte Verschlechterung im Vergleich zum Vorjahr. Das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums wurde – wie in den Vorjahren – am besten eingeschätzt und als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Es zeigte sich hier im Vergleich zum Vorjahr eine leicht positive Veränderung. Wurde im Vorjahr der private Erwerb bestehenden Wohnraums noch als ähnlich unterdurchschnittlich wie der institutionelle Erwerb eingestuft, so verzeichnete er 2025 eine leichte Verschlechterung.

Am schlechtesten schätzen die Befragten erneut das Segment der Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen und Umbaumaßnahmen ein. Hier wurde das Investitionsklima – ähnlich wie die beiden Jahre zuvor – zwischen unterdurchschnittlich und schlecht eingestuft, mit einer leichten Aufwärtstendenz in Richtung durchschnittlich.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen ein insgesamt leicht unterdurchschnittliches Investitionsklima im Bestand mit einer moderaten Verbesserungsperspektive, insbesondere für Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbauten.

**Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand**



Situation in den Bezirken

Für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wurde das Investitionsklima 2025 in nahezu allen Berliner Bezirken als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich eine leichte Verschlechterung der Lage, insbesondere in Steglitz-Zehlendorf. Mitte wurde 2025 ein durchschnittliches Investitionsklima attestiert, im Gegensatz zu 2024, in dem Mitte noch ein überdurchschnittliches Investitionsklima beigemessen wurde. Bis 2028 erwarten die Fachkundigen ähnlich wie im Vorjahr eine überwiegend stabile Entwicklung auf dem derzeitigen Niveau in nahezu allen Bezirken. In Lichtenberg wird mit einer tendenziellen Verbesserung des Investitionsklimas gerechnet.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wurde 2025 aus bezirklicher Perspektive weiterhin als schwächstes unter den Neubausegmenten eingeschätzt mit einer durchgängig unterdurchschnittlichen Bewertung. Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Mitte wurde weiterhin ein schlechtes Investitionsklima attestiert. Es zeigten sich einige leichte Verbesserungen gegenüber dem Vorjahr für die östlichen Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick: Hier wurde die Investitionslage 2024 als schlecht eingestuft, wohingegen sie 2025 als leicht unterdurchschnittlich bewertet wurde.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen für die Mehrheit der Bezirke eine positive Entwicklung des Investitionsklimas. Für Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Spandau wird eine gleichbleibende Entwicklung der Investitionsbedingungen prognostiziert.

Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen

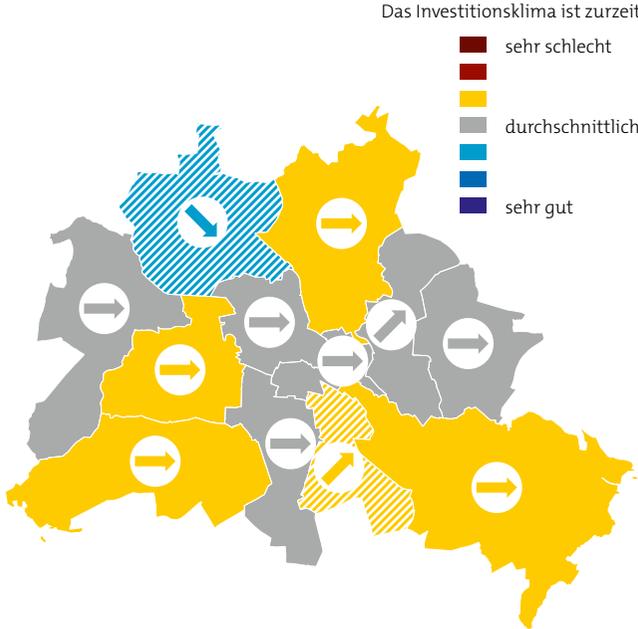
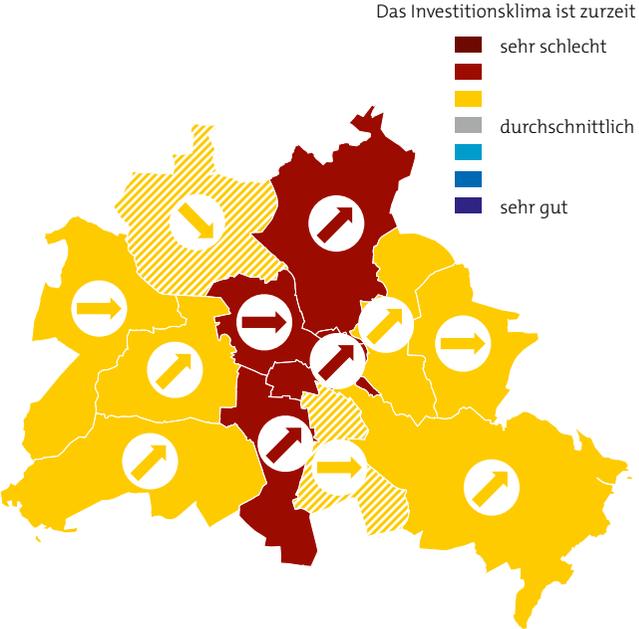


Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



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).

Wie hat sich das Investitionsklima für Mietwohnungen seit 2015 entwickelt?

Schauen Sie sich hier die Entwicklung der vergangenen Jahre an.



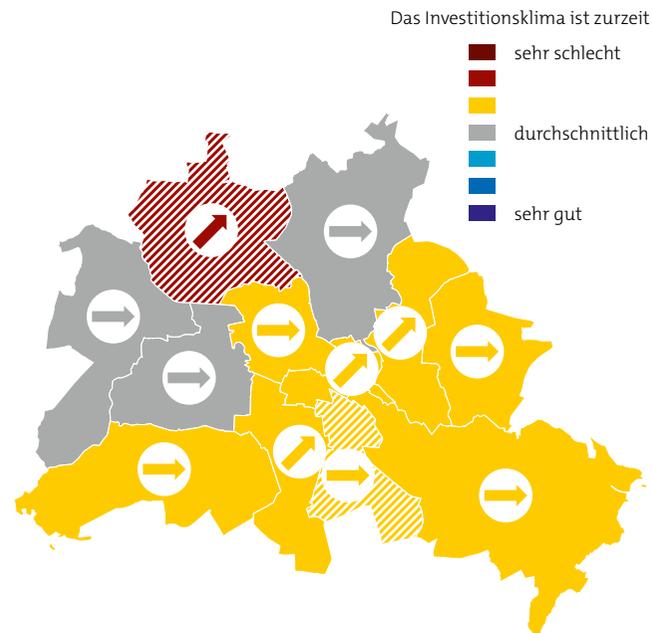
Einen weiteren wichtigen Aspekt des Berliner Wohnungsmarktes stellt die Entwicklung im **Wohnungsbestand** durch **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau** dar. 2025 wurde das Investitionsklima in diesem Segment – ähnlich wie im Vorjahr – als weitestgehend unterdurchschnittlich eingestuft. Lediglich die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Spandau wiesen ein durchschnittliches Investitionsklima aus. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich die Einschätzung für Lichtenberg und Treptow-Köpenick, für die westlichen Bezirke Spandau und Steglitz-Zehlendorf hingegen verbesserte sich diese leicht.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen eine überwiegend durchschnittliche Entwicklung der Investitionsbedingungen für Bestandsmaßnahmen. Für Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg wird eine Verbesserung des Investitionsklimas erwartet.

Die Einschätzungen zum Investitionsklima für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigten 2025 ein differenziertes räumliches Bild. In den nordwestlichen Stadtlagen wurde das Investitionsklima überwiegend als unterdurchschnittlich eingeschätzt, während in den übrigen Bezirken ein eher durchschnittliches Niveau wahrgenommen wurde. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Spandau verschlechtert. Das Investitionsklima verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr in Marzahn-Hellersdorf.

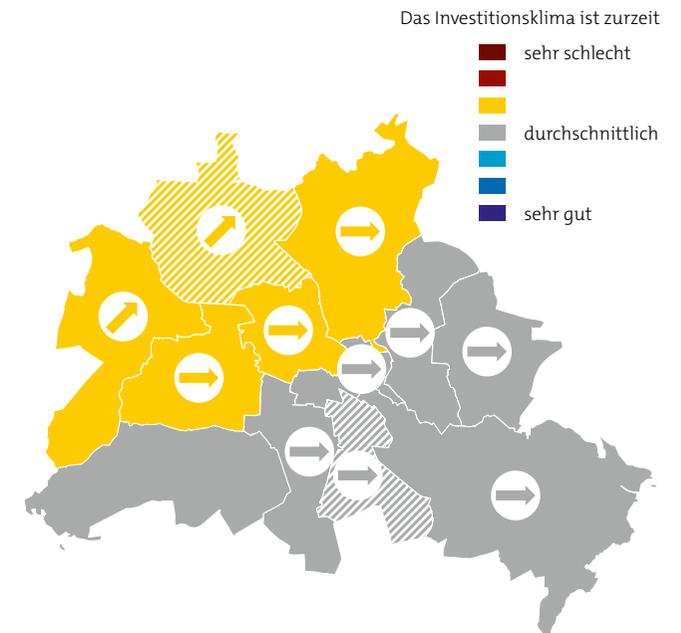
Die Fachkundigen prognostizieren für den Zeitraum bis 2028 eine fast durchweg gleichbleibende Entwicklung der Investitionsbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums, lediglich für Spandau wird eine Verbesserung angenommen.

**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 , verbessert sich , bleibt gleich , verschlechtert sich , verschlechtert sich stark .

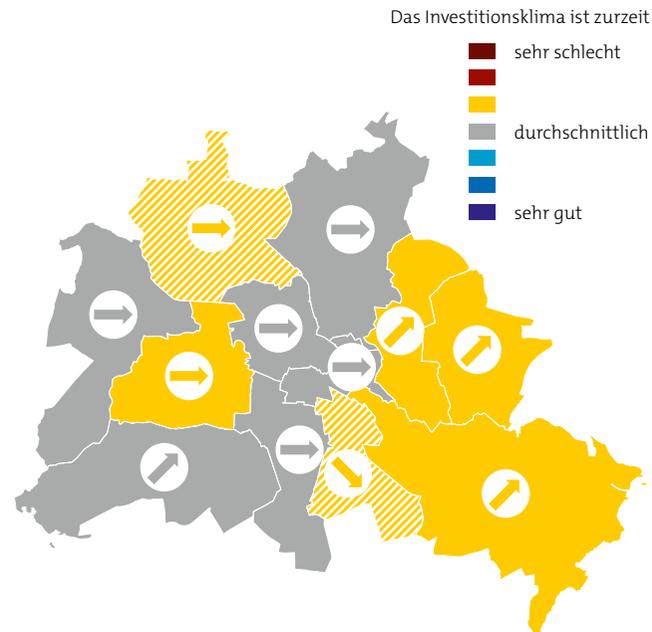
**Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums**



Beim **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigte sich 2025 eine ähnliche Einschätzung wie im Vorjahr. Für die eine Hälfte der Berliner Bezirke wurde ein durchschnittliches Niveau attestiert, für die anderen sechs Bezirke schätzten die Befragten ein unterdurchschnittliches Investitionsklima ein. Insbesondere in den (süd-)östlichen Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick verschlechterte sich das Investitionsklima, wohingegen sich dieses für die Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg verbesserte.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen insgesamt nur geringe Veränderungen. Eine leicht positive Entwicklung wird insbesondere für die genannten (süd-)östlichen Bezirke sowie für Steglitz-Zehlendorf 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  $\curvearrowright$ , verbessert sich  $\curvearrowright$ , bleibt gleich  $\rightarrow$ , verschlechtert sich  $\curvearrowleft$ , verschlechtert sich stark  $\curvearrowleft$ .

## 8. Aktuelle Frage zur Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens

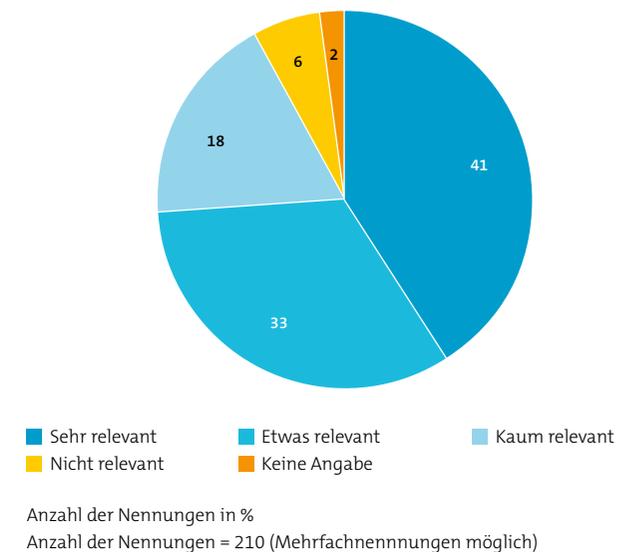
Zusätzlich zu den wiederkehrenden Analysen widmet sich das IBB Wohnungsmarktbarometer jedes Jahr einem aktuellen Einzelthema des Berliner Wohnungsmarktes. In diesem Jahr rückte das „Mitarbeitendenwohnen“ in den Fokus.

Die angespannte Wohnungsmarktlage erschwert es Berliner Haushalten seit Jahren, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Auch zuziehende Haushalte treffen auf ein zu geringes Angebot an Wohnungen. Während gleichzeitig viele Berliner Unternehmen unterschiedlicher Branchen mit einem zunehmenden Fach- und Nachwuchskräftemangel ringen, stellt der Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum für die aktuellen und potenziell Beschäftigten häufig einen wachsenden Standortnachteil dar. Für viele Betriebe, soziale Einrichtungen und öffentliche Institutionen kann dies eine erhebliche Hürde bei der Gewinnung oder langfristigen Bindung von Fachkräften sein. Vor diesem Hintergrund rückt das Modell der ehemaligen Werkwohnungen wieder stärker in den Fokus. Immer mehr Arbeitgeber:innen erkennen bundesweit die Bereitstellung von Wohnraum als ein strategisches Instrument der Personalakquise.

Die diesjährige Erhebung widmet sich daher der Frage, welche Rolle und welches Potenzial das Mitarbeitendenwohnen derzeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt spielt – sowohl im Hinblick auf verschiedene Zielgruppen als auch im Kontext unterschiedlicher Branchen und Berufsfelder.

In der allgemeinen Betrachtung zeigte sich, dass dem Thema Mitarbeitendenwohnen auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine hohe Relevanz beigemessen wird. 74 % der befragten Expert:innen stufte es als sehr bis eher relevant ein, 41 % sahen eine besonders hohe Bedeutung. 18 % bewerteten das Thema als kaum relevant, und lediglich 6 % hielten es für nicht relevant.

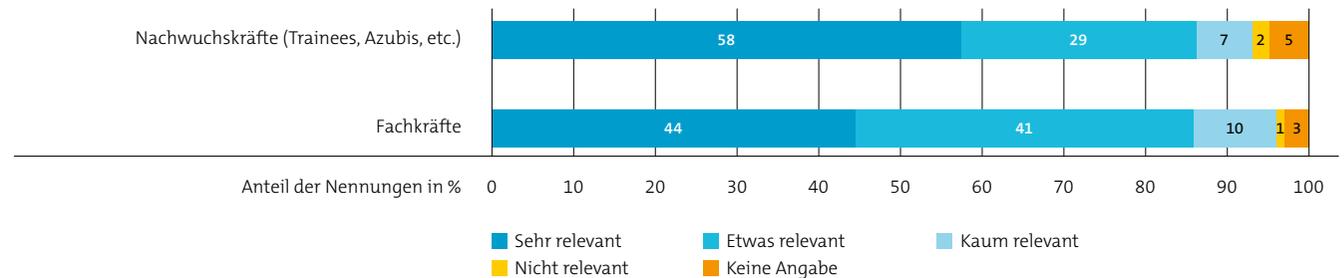
**Abb. 24: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens auf dem Berliner Wohnungsmarkt**



Das Thema Mitarbeitendenwohnen adressiert unterschiedliche Nachfragegruppen. Neben ausgebildeten Fachkräften mangelt es vielen Unternehmen an Nachwuchskräften, die die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs künftig sichern. Auch hier kann die Bereitstellung von Wohnraum ein wichtiges Element für das Recruiting sein. Vor diesem Hintergrund wurde die Bedeutung von Mitarbeitendenwohnen für diese beiden Bedarfsgruppen erfragt. Mit einem klaren Ergebnis: Sowohl für Fachkräfte als auch für Nachwuchskräfte wurde es als relevant eingeschätzt. Für beide Gruppen bewerteten jeweils über 80 % das Thema als bedeutsam (sehr relevant und etwas relevant summiert). Nachwuchskräfte können sich häufig am Wohnungsmarkt schlechter als andere Nachfragegruppen versorgen, da sie zumeist über eine geringere Zahlungsfähigkeit verfügen.

Gerade im Hinblick auf die langfristige Entwicklung kann das Bereitstellen von Wohnraum für Auszubildende als zentral für das Anwerben junger Talente angesehen werden. Lediglich 7 % der Befragten erachteten Mitarbeitendenwohnen für diese Bedarfsgruppe als kaum relevant. Auch für Fachkräfte wurde die Relevanz des Mitarbeitendenwohnens hoch eingestuft. So gaben 44 % der Befragten an, dass das Thema Mitarbeitendenwohnen für Fachkräfte „sehr relevant“ sei. Als nicht relevant wurde das Mitarbeitendenwohnen von sehr wenigen Expert:innen bewertet: Lediglich 1 bzw. 2 % der Befragten äußerten eine solche Einschätzung.

**Abb. 25: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens für Nachwuchskräfte und Fachkräfte**



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

Mitarbeitendenwohnen kann für Arbeitgeber:innen verschiedener Wirtschaftsbereiche wichtig sein. Demnach wurde im Rahmen der Zusatzfrage die branchenspezifische Wichtigkeit des Themas erfragt. Hierbei zeigte sich ein differenziertes Bild: Am bedeutsamsten wurde es für den Bereich Gesundheit und Soziales erachtet: 69 % der Befragten stufen das Thema hier als relevant ein (sehr relevant und

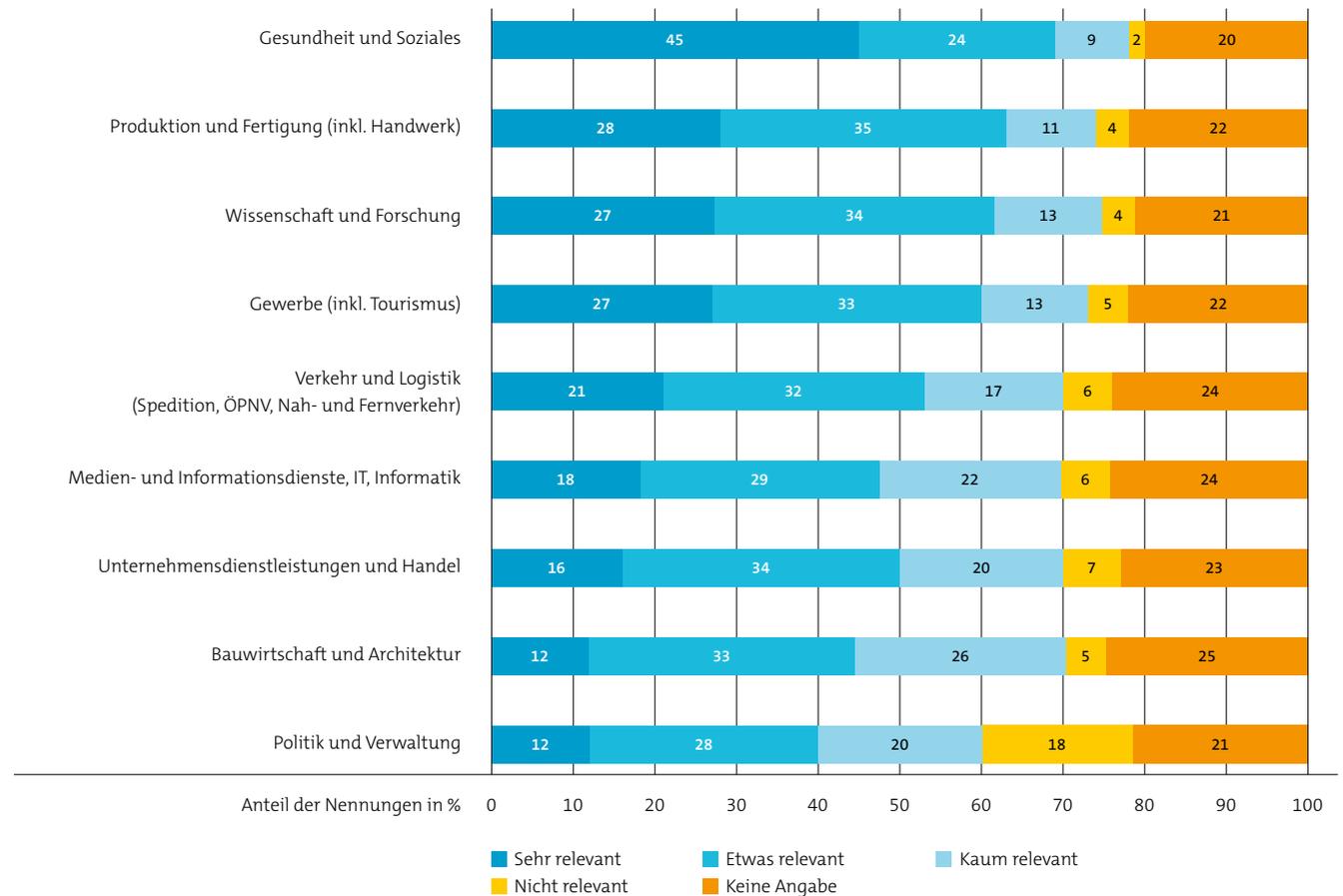
etwas relevant summiert), 45 % der Befragten schätzten das Thema als sehr relevant ein. Viele Gesundheitseinrichtungen stellen bereits heute Wohnraum für die Pflegekräfte zur Verfügung (u. a. Charité). Des Weiteren spielt für diese Branche auch die Rekrutierung von Fachkräften aus dem Ausland eine wichtige Rolle, wo die Bereitstellung von Wohnraum besonders wichtig ist.

Auch in den Bereichen Wissenschaft und Forschung, Produktion und Fertigung (inklusive Handwerk) sowie Gewerbe und Tourismus wurde dem Thema mit jeweils zwischen 60 und 63 % eine Bedeutung (sehr relevant und etwas relevant summiert) beigemessen. Diese Branchen zählen ebenfalls zu den beschäftigungsstärksten Berlins<sup>2</sup>. Im Bereich Verkehr und Logistik erachtete eine Mehrheit von 53 % der Befragten das Thema als sehr bis etwas relevant, bei Unternehmensdienstleistungen und Handel waren es die Hälfte. Niedriger war die Einschätzung der Relevanz für die Branchen Medien- und Informationsdienste (47 %), Bauwirtschaft und Architektur (45 %) sowie für die Politik und Verwaltung (40 %). Letzterem wird schon mit der Initiative des Berliner Senats für eine „Koordinierungsstelle Beschäftigtenwohnen“ verstärkt Rechnung getragen.

Insgesamt machten zudem über 20 % der Teilnehmenden keine Angabe zur Relevanz des Mitarbeitendenwohnens in den einzelnen Wirtschaftsbranchen.

Anhand der Umfrageergebnisse wird deutlich, dass laut Einschätzung der Expert:innen das Thema Mitarbeitendenwohnen eine wichtige Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt spielen könnte. Während hierbei besonders die Bedarfsgruppe der Nachwuchskräfte im Fokus steht, zeigten sich deutliche Schwerpunkte in den Wirtschaftsbereichen Gesundheit und Soziales, Verkehr und Logistik. Als potenzialträchtiges Thema kann es ein wichtiges Instrument der wohnungs- und arbeitsmarktpolitischen Entwicklung Berlins darstellen.

**Abb. 26: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens für verschiedene Berliner Wirtschaftsbranchen**



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

<sup>2</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin: Branchen in Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/branchen/> (abgerufen am 03.07.2025).

## 9. Berliner Wohnungsmarktextpert:innen

### Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

#### Joachim Andreas

GIW geprüfte Immobilien GmbH

#### Harald Bartels

ÖbuVS

#### Bernhard Bischoff

Sachverständigenbüro Bischoff

#### Holger Bludau

Berlin Hyp AG

#### Barbara Boroviczeny

Berliner Mieterverein

#### Matthias Brauner

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

#### Marcus Buder

Berliner Sparkasse

#### Angela Budweg

Bezirksamt Spandau

#### Constance Cremer

STATTBAU GmbH

#### Hartwig Dr. Dieser

Berliner Diplomingenieur

#### Stephan Egerer

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

#### Manuel Ehlers

Triodos Bank N.V. Deutschland

#### Thomas Erdt

Märkische Baugenossenschaft eG

#### Thomas Fleck

WBG NEUES BERLIN eG

#### Sebastian Forck

BVV Friedrichshain-Kreuzberg

#### Daniel Frey

Covivio Immobilien GmbH

#### Mike Gottwald

Investitionsbank Berlin

#### Stephan Grammel

Hausverwaltung

#### Dirk Griesmeyer

DGP

#### Marc-Aurel Große

Große Immobilien

#### Thomas Groth

aliod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG

#### Lars Gustafsson

Wohnbau GmbH

#### Ulrike Hamann-Onnertz

Berliner Mieterverein

#### Stephan Heindl

Berliner Sparkasse

#### Ulf Heitmann

Bremer Höhe eG

#### Michael Henkel

Hausverwaltung Henkel

#### Robert Hensky

H+W Grundbesitz GmbH

#### Michael Hesse

Hesse Immobilien e.K.

#### Mario Hilgenfeld

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

#### Martina Jakubzik

Neues Wohnen Hellersdorf eG

#### Janko Jost

degewo AG

#### Holger Jürgens

ÖbVI Dipl.-Ing. Holger Jürgens

#### Jens Kahl

bbg Berliner Baugenossenschaft

#### Lena Karohs

Hilfswerk-Siedlung GmbH

#### Brian Kaufmann

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

#### L. Kersting

A. von Leitner & Co. Immobilien GmbH

#### Robert Kitzmann

Humboldt-Universität zu Berlin

#### Florian Koch

HTW Berlin

#### Harald Laatsch

AfD-Fraktion im AgH

#### Jochen Lang

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

#### David Lehmann

kba Architekten und Ingenieure GmbH

#### Norbert Lemke

Immobilienmakler

#### Sebastian Lopitz

Planungsbüro Lopitz

#### Manuel Lutz

Agentur INKLUSIV Wohnen, STATTBAU GmbH

#### Stefan Lutz

KIEZquartier gGmbH

#### Sabine Meißner

LBS Immobilien

**Christian Petermann**

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

**Georg Petters**

WBG „Treptow Nord“ eG

**Lars Pillau**

Berliner Volksbank Immobilien  
GmbH

**Gerd Platzek-Schumacher**

HCS CONSULTANTS  
STEUERBERATUNGSGESELL-  
SCHAFT MBH

**Stefan Polter**

Münchener  
Hypothekenbank eG

**Cornelia Pontow**

Ilse Pontow Grundstücks-  
verwaltung GmbH & Co. KG

**Claus Pretzell**

Investitionsbank Berlin

**Carsten Röding**

Charlottenburger  
Baugenossenschaft eG

**Lars Rohrschneider**

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

**Julia Scharf**

Berliner MieterGemeinschaft

**Marco Schaum**

Bezirksamt Pankow von Berlin  
– Wohnungsamt

**Monika Scherbel**

Immobilienmaklerin

**Stefan Schetschorke**

Berliner Mieterverein e. V.

**Carsten Schimmel**

Rechtsanwalt Schimmel

**Hans Schlotzhauer**

LMY IT Ing. Büro

**Ralf Schmitt**

DIGIVEST GmbH & Co. KG

**Stephan Schulz**

UniCredit Bank GmbH

**Daniel Schulz**

ABG Paradies eG

**Andreas Sokol**

DKB Deutsche Kreditbank AG

**Karsten Staude-Lux**

AWO KV Berlin-Mitte e. V.

**Helge Tausendfreund**

Berliner Sparkasse

**Andreas Tied**

Investitionsbank Berlin

**Matthias von Popowski**

complan Kommunalberatung  
GmbH

**Jürgen Wilhelm**

Berliner Mieterverein e. V.

**Ulf Wilhelm**

SPD Fraktion BVV Reinickendorf

**Susanne Wilkening**

AWO Berlin Spree-Wuhle e. V.

**Dr. Ludwig Will**

Dr. Will&Partner GmbH

**Thomas Zocholl**

Zocholl Immobilien GmbH

**Heiko Zybell**

Engel + Zybell Immobilien  
GmbH & Co. KG

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Die Berliner Bezirke .....	4	Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau .....	17
Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden .....	5	Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand .....	18
Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum .....	8	Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau .....	20
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime .....	9	Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand .....	21
Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen .....	9	Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen .....	22
Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete .....	10	Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen .....	22
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment .....	11	Abb. 21: Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau .....	23
Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment .....	11	Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums .....	23
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment .....	12	Abb. 23: Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums .....	24
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment .....	12	Abb. 24: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens auf dem Berliner Wohnungsmarkt .....	25
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum .....	13	Abb. 25: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens für Nachwuchskräfte und Fachkräfte .....	26
Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete .....	14	Abb. 26: Einschätzung der Relevanz des Mitarbeitendenwohnens für verschiedene Berliner Wirtschaftsbranchen .....	27
Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum .....	15		
Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete .....	16		

# Impressum

## Herausgeberin

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210, 10719 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020  
www.ibb.de

## Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

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

Alexander Virchow  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4348  
E-Mail: alexander.virchow@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  
Arnt von Bodelschwingh  
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12  
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42  
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  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

immobilien@ibb.de

[www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer)

Stand: 09/2025

