
IBB Wohnungsmarktbericht 2025

Zusammenfassung

Geleitwort

Berlin wächst weiter – 2024 kamen erneut über 22.000 Menschen neu in die Bundeshauptstadt. Auch künftig ist mit anhaltendem Wachstum zu rechnen: Bis 2040 wird ein Anwachsen der Bevölkerung auf über vier Millionen Menschen prognostiziert.

Umso wichtiger ist es, dass Berlin weiterhin ein attraktiver und bezahlbarer Wohnstandort bleibt – ein Aspekt, der vor allem für Berlin als Wirtschaftsstandort immer entscheidender wird. Für die Fachkräftegewinnung und -bindung wird das fehlende Wohnangebot zu einer wachsenden Herausforderung. Ein gutes Zeichen ist daher das vermehrte Engagement der Berliner Betriebe bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die eigene Belegschaft. Von der Umsetzung in Eigenregie, der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, über die Anmietung bis zum Erwerb von Belegungsrechten – Berliner Unternehmen sind zu einer weiteren wichtigen Akteursgruppe am Berliner Wohnungsmarkt geworden. Auch das Land Berlin steht zu seiner Verantwortung und bringt das Thema Beschäftigtenwohnen für Landesbedienstete weiter voran.

Neubau bleibt auch künftig erforderlich, um die Wohnraumversorgung in Berlin zu verbessern. Wie das Fokus-thema Neubaubilanz zeigt, ist in Berlin seit 2011 bereits viel Wohnungsneubau entstanden, allein in den letzten vier Jahren sind rund 64.000 neue Wohnungen gebaut worden – und damit ein neues Zuhause für mehr als 130.000 Menschen. Bis 2040 sollen insgesamt 222.000 Neubauwohnungen entstehen. Dieses Ziel trifft weiterhin auf schwierige Zeiten in der Baubranche. Es gibt aber erste Anzeichen für eine Verbesserung. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2025 bereits wieder deutlich angestiegen. Für das Jahr 2026 erwarten wir deutlich höhere Fertigstellungszahlen. Um künftig die Akteure am Wohnungsmarkt bei der Schaffung neuen Wohnraums zu unterstützen, hat der Senat mit dem Schneller-Bauen-Gesetz die Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht. Der Wohnungsbau und der Ausbau der sozialen Infrastruktur wurden zum „überwiegend öffentlichen Interesse“ erklärt. Damit setzen wir ein klares Zeichen für den Wohnungsbau. Ergänzt um bundespolitische Änderungen im Rahmen des sogenannten Bau-Turbos ermöglichen wir künftig vereinfachtes Bauen und eine schnelle Ausweitung der Wohnungsbestände. Mit dem Prozess „EinfachBauenBerlin“ wollen wir überzogene Standards hinterfragen und kostengünstigeres Bauen ermöglichen.

Neben den Anstrengungen im Wohnungsneubau bleibt auch der Schutz von Mietenden im Fokus des Senats: Durch die Verlängerung der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung werden Rechte von Miethaushalten gewahrt. Darüber hinaus ermöglicht die neu eingeführte Mietpreisprüfstelle allen Berlinerinnen und Berlinern eine niedrigschwellige und kostenlose Möglichkeit, ihre Miethöhe auf Angemessenheit überprüfen zu lassen.

Mit Blick auf das Aufteilungs-geschehen setzt sich der Erfolg des seit 2021 in Kraft getretenen Baulandmobili-sierungsgesetzes weiter fort. Mit nur noch knapp 1.600 Fällen spielten Aufteilungen in Berlin nahezu keine Rolle mehr – ein weiteres wichtiges Zeichen für den stadtweiten Schutz des Mietwohnungsangebots.

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Nur durch eine enge Zusammen-arbeit der unterschiedlichen Partnerinnen und Partner können diese angegangen werden. Der IBB Wohnungs-marktbericht bietet dafür eine wertvolle Informationsgrundlage.

Christian Gaebler

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Vorwort

Berlin ist eine dynamische Metropole und genießt weiterhin eine große Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort – insbesondere bei jungen Erwachsenen. Mit einem Bevölkerungsanstieg von 22.884 Personen gegenüber dem Vorjahr wuchs die Bundeshauptstadt 2024 erneut um die Größe einer Kleinstadt. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt bleibt dementsprechend hoch, trifft jedoch weiterhin auf ein deutliches Angebotsdefizit. Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen ist und bleibt damit die zentrale wohnungspolitische Aufgabe. Allerdings kämpft die Baubranche mit anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen – allen voran den gestiegenen Baukosten, langen Genehmigungsverfahren und nicht zuletzt hohen Zinsen. Das hemmt die Bautätigkeit und erschwert die Schaffung neuen Wohnraums. Während die Fertigstellungen 2024 noch auf stabilem Niveau gehalten werden konnten, nahm das Genehmigungsgeschehen weiter ab und lag erstmals seit 2012 bei unter 10.000 genehmigten Wohnungen. Deshalb bleibt es entscheidend, den Neubau weiter zu fördern und Bauvorhaben wirtschaftlich realisierbar zu gestalten, damit mehr bezahlbarer Wohnraum für Berliner:innen entstehen kann.

Hierfür ist auch der mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungsbestand zentral, der einen wichtigen Baustein für leistbares Wohnen in der Bundeshauptstadt darstellt. Dennoch führen auslaufende Bindungen seit Jahren zu einem deutlichen Abschmelzen der Bestände, die 2024 auf insgesamt rund 97.000 Wohnungen zurückgingen. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau vorangebracht: Mit dem IBB Wohnungsneubaufonds konnten zwischen 2015 und 2025 bereits 15.848 Wohnungen fertiggestellt werden. Weitere 5.175 Wohnungen wurden 2025 bewilligt – ein gutes Zeichen für die künftige Wohnungsversorgung. Nicht nur im Neubau, auch im Bestand spielen die Bezahlbarkeit von Wohnungen sowie die energetische Transformation eine wichtige Rolle. Die Förderprogramme der IBB leisten hierbei einen wichtigen Beitrag zur Sanierung bestehender Mietwohnungsgebäude und schließen neben baulichen Maßnahmen auch Beratungs- und Planungsleistungen ein. Im Ergebnis entstehen neue Mietpreis- und Belegungsbindungen, die sowohl soziale als auch ökologische Herausforderungen gemeinsam adressieren. Auch in Zukunft werden wir als Investitionsbank Berlin gemeinsam mit unseren Partner:innen aktiv den Ausbau des geförderten Wohnungsbestandes vorantreiben.

Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigt sich zunehmend auch in der Berliner Wirtschaft. Während Firmen um Fach- und Nachwuchskräfte ringen, erweist sich die Bereitstellung von Wohnraum für die eigenen Mitarbeitenden als ein Standortvorteil. So unterstützen Unternehmen ihre Beschäftigten bei der Wohnungssuche oder stellen ihnen Wohnraum zur Verfügung. In der Praxis kommen hierbei verschiedene Modelle zum Tragen, die je nach Rahmenbedingungen verschieden gestaltet sein können. Potenzialträchtig für den gesamten Wohnungsmarkt erweisen sich insbesondere bestandserweiternde Maßnahmen, bei denen explizit neuer Wohnraum geschaffen wird und sich somit das Angebot am Gesamtmarkt vergrößert. Durch Kooperationen aus Wohnungs- und Privatwirtschaft sowie öffentlicher Hand lassen sich hierbei Synergien finden und wichtige Potenziale hebeln.

Nur mit vielfältigen Lösungsmöglichkeiten wie diesen können die Probleme am Wohnungsmarkt angegangen werden. Der IBB Wohnungsmarktbericht liefert hierfür eine wichtige Wissens- und Entscheidungsgrundlage. Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche und spannende Lektüre!




Dr. Hinrich Holm

Vorsitzender des Vorstands der
Investitionsbank Berlin (IBB)

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahlen	Berlin 2024	Veränderung gegenüber 2023	Trendpfeil 2026
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2020 = 100), preisbereinigt	112,40	0,8 %-Punkte	→
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	9,70	0,6 %-Punkte	→
Preisindex für Verbraucherpreise (2020 = 100)	118,80	1,9 %-Punkte	→
Baukosten pro m² Wohnfläche (Neubau) (EUR)	1.985	- 9,4 %	→
Preisindex Neubau Wohngebäude (2021 = 100)	132,20	5,2 %-Punkte	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.685.265	0,6 %	↗
Zahl der Haushalte	1.971.000	0,5 %	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	0,0 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	50,50	- 0,1 %-Punkte	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Einwohner:innen	11,91	- 0,2 %-Punkte	→
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	2.675	4,9 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	2.058.666	0,7 %	↗
darunter Mietwohnungen	1.751.800	0,7 %	↗
darunter mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (nach WoBindG und WoFG)	85.765	- 5,4 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	15.362	- 3,8 %	→
darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau einschließlich NWG**)	14.632	0,0 %	→
Baugenehmigungen (insgesamt)	9.772	- 38,5 %	↗
darunter Baugenehmigungen (Neubau einschließlich NWG**)	8.558	- 40,6 %	↗
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner:innen je Wohnung)	1,90	0,2 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m²)	72,54	0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner:in (in m²)	38,23	- 0,2 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2020 = 100)	107,00	2,8 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2020 = 100)	101,80	0,3 %	↗
Angebotsmieten (in EUR netto kalt/m² Wohnfläche)*	15,78	0,3 %	→
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m² Wohnfläche)*	5.807	2,1 %	↗

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; VALUE Marktdatenbank

*Auswertungszeitraum: 2025, Veränderung zu 2024; Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

**Nichtwohngebäude

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum IBB Wohnungsmarktbericht unter: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2025

Die Wohnungspolitik 2025 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Januar	Der Bericht zur Flächennutzungsplanung 2025 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht.
Februar	Die Umwandlungsverordnung in sozialen Erhaltungsgebieten 2025 (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) wird beschlossen und verlängert den Schutz vor Aufteilungen in Wohnungseigentum in sozialen Erhaltungsgebieten um fünf Jahre.
März	Die Berliner Mietpreisprüfstelle nimmt ihre Arbeit auf. Von April bis Dezember 2025 gab es 921 Anfragen. Davon wurden 339 Fälle auf Mietpreisüberschreitung ortsüblicher Vergleichsmiete geprüft. Bei nur rund 6 % lag die vereinbarte Miethöhe im zulässigen Bereich gemäß § 556 d. BGB. Bei 320 Fällen (94 %) lag eine unzulässige Miethöhe im Wirkungskreis von Mietpreisbremse und § 5 WiStG vor.
Juli	Die neue Bauvorlagenverordnung tritt in Kraft und unterstützt mit vereinfachten Vorgaben die Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes durch schnellere bauaufsichtliche Verfahren.
September	Der Senat beschließt mit der Finanzplanung bis 2029 die Wohnungsbauförderung weiterhin als Investitionsschwerpunkt. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften starten ein Wohnungswechsel-Programm für Umzüge in kleinere, passendere Wohnungen. Die Mittel für Bau und Wohnen im Bundeshaushalt werden auf 5,7 Mrd. EUR Ausgabevolumen in 2025 erhöht. Für den Sozialen Wohnungsbau ist für das Programmjahr 2025 ein Verpflichtungsrahmen von 3,5 Mrd. EUR vorgesehen, bis 2029 stehen insgesamt über 23,5 Mrd. EUR zur Verfügung. Berlin hat mit der Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin für 23 Grundstücke in Pankow erstmals von diesem Instrument nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Hierdurch kann beim Verkauf der benannten Grundstücke die nähere Prüfung und ggf. Ausübung eines Vorkaufsrechts vorrangig zugunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften erfolgen.
Oktober	Der Bundestag beschließt den „Bau-Turbo“. Nach Initiative des Berliner Senats und Beschluss durch das Berliner Abgeordnetenhaus tritt das Dritte Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin in Kraft. Mit diesem Gesetz wurden u. a. die Bußgeld- und Geldleistungshöhen im Sozialen Wohnungsbau erhöht. Wohngeldempfangende Haushalte im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) erhalten künftig grundsätzlich keinen Mietzuschuss mehr, da durch das Wohngeld des Bundes die Mietbelastung bereits auf ein angemessenes Maß gesenkt wird.
November	Der Berliner Senat hat die Verlängerung der Mietpreisbremse mit Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung im November 2025 beschlossen. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt bis Ende 2029. Der Berliner Senat hat die Verlängerung der stadtweit gültigen Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch erlassen. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und wird nun bis Ende 2030 in Berlin weiter angewandt.
Dezember	Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben laut dem Bericht zur Kooperationsvereinbarung ihren Bestand seit 2016 um rund 70.000 Wohnungen erweitert und verfügen nun über insgesamt 365.134 Wohnungen. Erneut wird das Ziel von 5.000 geförderten Wohnungen pro Jahr übertroffen. Es wurden 5.175 Sozialwohnungen bewilligt.

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt blieb auch 2024 sowie 2025 angespannt und stellte die Akteur:innen am Markt vor Herausforderungen. Während nachfrageseitig weiterhin ein moderates Bevölkerungswachstum erfasst wurde, kam der Neubau an seine Grenzen – ausgelöst durch schwierige Rahmenbedingungen. Zwar sind die Baukosten 2024 erstmals zurückgegangen, die Bauzinsen blieben jedoch auf hohem Niveau und minderten die Investitionstätigkeit in der Baubranche. Deutlich wurde dies an den stark gesunkenen Baugenehmigungen 2024. Die bisherigen Genehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2025 lassen jedoch eine dezente Stabilisierung erhoffen. Dennoch blieb der Nachfrageüberhang hoch und führte bei einzelnen Nachfragegruppen zu Versorgungsengpässen und Hindernissen in der Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Wohnbedarfe.

Nachfrageentwicklung

Berlin wächst – seit 2015 verzeichnete die Stadt einen nahezu durchgehend steigenden Bevölkerungsstand, der nur während der Corona-Pandemie kurzzeitig unterbrochen wurde. Der statistisch bedingte Bevölkerungsrückgang im Jahr 2022 verdeckte dabei die starken Zuzüge infolge des Krieges in der Ukraine. Insgesamt nahm die Bevölkerung zwischen 2015 und 2024 um 4,7 % bzw. 165.234 Personen zu. Auch zuletzt setzte sich dieser Trend fort: Zwischen 2023 und 2024 wuchs die Berliner Bevölkerung um weitere 22.884 Personen bzw. 0,6 %. Ende 2024 lebten damit 3.685.265 Menschen in der Hauptstadt. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stand 31.12.2024) wird Berlin bis 2040 voraussichtlich weiter wachsen – um rund 109.000 Personen. Dabei werden deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken erwartet. Vor allem in den östlichen Bezirken dürfte das Wachstum am stärksten ausfallen, während in einigen westlichen Bezirken ein Rückgang prognostiziert wird.

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre beruhte ausschließlich auf Außenwanderungsgewinnen – bereits seit 2022 liegt kein natürlicher Bevölkerungsgewinn mehr vor. Insgesamt gingen die Außenwanderungsgewinne aber zurück: 2024 kamen per saldo 27.107 Personen nach Berlin und somit rund 5.700 weniger als im Vorjahr. Ursache dafür waren steigende Fortzüge und abnehmende Zuzüge in die Bundeshauptstadt. Aufgegliedert nach Ziel- und Herkunftsgebieten ergaben sich gegenüber dem Ausland deutlich rückläufige Wanderungsgewinne. Mit 41.862 Personen lag die Zuwanderung 7.688 Personen unter dem Vorjahreswert (2023: 49.550). Die wichtigsten Herkunftsländer waren Indien, die Ukraine und die Türkei. Aus den

alten Bundesländern kamen 2024 per saldo 2.135 Personen hinzu, womit die Gewinne auf niedrigem Niveau verblieben. Berlin verlor weiterhin Bevölkerung an das Berliner Umland, den Weiteren Metropolitanraum und die neuen Bundesländer (per saldo 16.890 Personen).

In den vergangenen zehn Jahren basierten Berlins Wanderungsgewinne nahezu vollständig auf dem Zuzug von 18- bis unter 30-Jährigen, die vor allem für eine Ausbildung oder ein Studium in die Stadt kamen. Im Jahr 2024 lag ihr Wanderungssaldo bei 39.301 Personen und damit etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Auch bei den 6- bis unter 18-Jährigen ergaben sich 2024 Wanderungsgewinne von 1.811 Personen, rund 800 mehr als im Vorjahr. Alle übrigen Altersgruppen verzeichneten dagegen Verluste, besonders die 45- bis unter 65-Jährigen mit einem Minus von 6.066 Personen. Damit setzte sich 2024 das Wanderungsmuster der vergangenen Jahre fort.

Nachdem die Binnenwanderungsquote 2023 rückläufig war, stieg sie 2024 leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 7,4 % und erreichte damit wieder das Niveau von 2019 und 2022. Insgesamt wurden 286.752 innerstädtische Umzüge verzeichnet – 11.261 mehr als im Vorjahr (2023: 275.491). Ob dieser Anstieg nachhaltig oder nur vorübergehend ist, bleibt angesichts der vergangenen durch Sondereffekte geprägten Jahre abzuwarten (u. a. Flucht und Corona-Pandemie).

Wie auch in den Vorjahren waren die Innenstadtbezirke in der Zehnjahresbetrachtung für den Zuzug von außen am attraktivsten. Mitte verzeichnete mit 81.265 Personen den größten Außenwanderungsgewinn zwischen 2015 und 2024, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Parallel zeigte sich eine deutliche Abwanderung der Berliner:innen aus den innerstädtischen in die äußeren Bezirke. Neben Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wies auch Neukölln Binnenwanderungsverluste von über 15.000 Personen auf. Von innerstädtischen Umzügen profitierten vor allem die östlichen Bezirke. Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf gewannen jeweils fast 40.000 Einwohner:innen hinzu. Insgesamt ergab sich über den Zehnjahreszeitraum in allen Bezirken ein positiver Wanderungssaldo – am höchsten in den östlichen Bezirken, am niedrigsten in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg.

Inwiefern sich Haushalte mit Wohnraum versorgen können, ist auch abhängig vom Erwerbsstatus der Haushaltsmitglieder. Im Oktober 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 10,3 % (220.216 Personen) und stieg somit um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (Oktober 2024: 9,8 %). Auch auf Bezirksebene nahm die Arbeitslosenquote in allen Bezirken zu – am deutlichsten in Lichtenberg

(+1,0 Prozentpunkt). In Neukölln wurden sowohl absolut als auch anteilig an den zivilen Erwerbspersonen die meisten Arbeitslosen gemeldet (15,1 %), gefolgt von Mitte mit 12,3 %. Mit Blick auf die Entwicklung der Erwerbstätigen erlebte Berlin bis 2019 einen stetigen Anstieg, der jedoch mit der Corona-Pandemie unterbrochen wurde. Mit 1.876.000 Personen im Jahr 2024 lag der Wert marginal über dem Niveau von 2019. Die Teilzeitquote in Berlin war 2024 bei 31,1 % und stieg somit seit 2015 um 3,7 Prozentpunkte (2015: 27,6 %).

In Berlin lebten 2024 1.971.000 Haushalte, weiterhin geprägt durch eine kleinteilige Struktur: Etwa die Hälfte der Haushalte umfasste eine Person. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf am höchsten, in Reinickendorf am niedrigsten. Die Versorgung am Wohnungsmarkt hängt auch von der finanziellen Lage ab. Berliner Haushalte verfügten 2024 im Schnitt (Median) über 2.675 EUR monatlich, mit Spitzenwerten in Steglitz-Zehlendorf und Pankow sowie den niedrigsten Einkommen in Lichtenberg und Neukölln. Rund jeder fünfte Haushalt (20,2 %) hatte weniger als 1.500 EUR monatlich zur Verfügung. Dieser Anteil ist im Vorjahresvergleich gesunken (2023: 21,3 %). 39,4 % der Haushalte hatten 2024 zwischen 2.000 bis unter 4.000 EUR zur Verfügung, während 27,5 % mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 4.000 EUR und mehr kalkulieren konnten.

Aufteilungen in Wohnungseigentum

Beim Aufteilen von Wohnungen in Wohnungseigentum wird das Grundbuch geschlossen und einzelne Grundbücher je Wohnung werden angelegt. Im Jahr 2024 wurden in Berlin 1.552 Wohnungen aufgeteilt, ein neuer Tiefstand und ein Rückgang um 65,4 % binnen eines Jahres. Bereits seit 2022 nahm das Aufteilungsgeschehen deutlich ab. Der starke Rückgang ist u. a. auf die stadtweite Genehmigungspflicht nach dem Baulandmobilisierungsgesetz zurückzuführen. Wie bereits im Vorjahr konzentrierten sich die Aufteilungen vor allem auf Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings.

Nach einem kontinuierlichen, nur 2021 kurzzeitig unterbrochenen Rückgang der Verkäufe von zuvor aufgeteilten Wohnungen stieg deren Zahl 2024 wieder an – von 8.156 auf 9.653 Fälle (+18,4 %). Damit entwickelten sich Wohnungsverkäufe entgegen dem rückläufigen Aufteilungsgeschehen und lagen bereits zum zweiten Mal in Folge über den Aufteilungen. Die Verkaufsquote erhöhte sich leicht auf 0,55 % des Wohnungsbestands (2023: 0,47 %). Ob sich daraus eine Trendwende ableiten lässt, bleibt abzuwarten. Auf Erwerbsseite (95,5 %) sowie auf Verkaufsseite (70,4 %) dominierten erneut Privatpersonen.

Angebotsentwicklung

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage rückt der Bauüberhang als Potenzial für künftigen Wohnraum in den Fokus. Dieser umfasste 2024 50.408 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen, womit erneut ein Rückgang verzeichnet wurde (2023: 58.925 Wohnungen). Ursache war ein Rückgang der Baugenehmigungen bei nahezu stabilem Fertigstellungsgeschehen. Der Großteil des Bauüberhangs befand sich bereits im Bau (64,4 %): Davon stand bei 28,2 % (14.237 Wohnungen) der Rohbau noch bevor, 36,2 % (18.250 Wohnungen) waren bereits „unter Dach“. Bei rund einem Drittel der genehmigten Wohnungen wurde noch nicht mit dem Bau begonnen (35,6 %).

Dem Bauüberhang im Wohnungsneubau (exkl. Baumaßnahmen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden, basierend auf Baugenehmigungen 2015 bis 2024) wurden 41.190 Wohnungen zugeordnet. Rund zwei Drittel dieser Wohnungen wurden in den zurückliegenden Jahren 2022 bis 2024 genehmigt (27.507 Wohnungen). Von diesen Wohnungen befand sich zum Stichtag (31.12.2024) die Hälfte im Bau (52,6 %), fast jede fünfte Wohnung war unter Dach.

Der Großteil des Bauüberhangs kann auf das Genehmigungs-geschehen der letzten Jahre zurückgeführt werden. Zwischen 2015 und 2021 wurden 135.498 Wohnungen zum Bau genehmigt, während 120.293 Wohnungen fertiggestellt wurden. Hieraus ergab sich eine Realisierungsquote von 88,8 % für den Bauüberhang 2024. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Quote dabei um 2,0 Prozentpunkte zugenommen. Abschließend ließen sich somit keine Hinweise auf langjährig verzögerte oder durch Spekulation betroffene Bauvorhaben finden. Die durchschnittliche Abwicklungsdauer betrug 2024 erneut 32 Monate.

Baugenehmigungen markieren den Beginn der Bauphase und sind Indikator für künftige Fertigstellungen. Seit 2017 sank ihre Zahl kontinuierlich und erreichte 2024 mit 9.772 genehmigten Wohnungen einen neuen Tiefststand. Durch einen Rückgang von 6.130 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr sank sie erstmals seit 2012 unter 10.000 Einheiten. Rund 81 % der Genehmigungen entfielen auf den Geschosswohnungsbau. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden entstehen werden, nahmen dagegen nur geringe Anteile ein. Besonders viele Genehmigungen gab es in den westlichen Bezirken, Spitzenreiter waren Spandau (1.807 Wohnungen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (1.614 Wohnungen). Darauf folgten Lichtenberg und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 1.200 Wohneinheiten. Neukölln verzeichnete mit 222 Wohnungen die wenigsten Genehmigungen. Mit Blick auf die Bauherr:innen dominierten erneut private Wohnungsunternehmen (65,8 %), gefolgt von privaten Haushalten (11,7 %) und öffentlichen Bauherr:innen (10,5 %).

Im Jahr 2024 wurden in Berlin insgesamt 15.362 Wohnungen fertiggestellt – 3,8 % weniger als im Vorjahr. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Bausektor blieb das Fertigstellungsniveau damit weitgehend stabil. Rund 88,8 % der Fertigstellungen entfielen auf den Geschosswohnungsbau (13.637 Wohnungen), während Ein- und Zweifamilienhäuser nur 6,4 % ausmachten (978 Wohnungen). Bezirksweise konzentrierte sich das Baugeschehen mit jeder vierten fertiggestellten Wohnung auf Treptow-Köpenick (4.063 Wohnungen), gefolgt von Spandau (2.477 Wohnungen) und Pankow (1.539 Wohnungen). Friedrichshain-Kreuzberg (679 Wohnungen), Neukölln (744 Wohnungen), Reinickendorf (746 Wohnungen) und Mitte (981 Wohnungen) lagen bei unter 1.000 Fertigstellungen.

Der Bestand mietpreis- und/oder belegungsgebundener Wohnungen ging weiter zurück. Im Jahr 2024 waren in Berlin 97.040 Wohnungen mietpreis- und/oder belegungsgebunden, was 5,5 % des gesamten Mietwohnungsbestands entsprach. Damit kam es mit einem Minus von 17.100 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erneut zu einem starken Rückgang des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Mietwohnungsbestands. In den vergangenen fünf Jahren lief die Bindung bei rund 84.000 Wohnungen aus. Der geförderte Bestand nach WoBindG und WoFG lag bei 85.765 Einheiten, davon 71,4 % (61.271 Wohnungen) mit Anschlussförderung. Belegungsgebundene Wohnungen nach BelBindG machten 2024 nur noch 4.668 Einheiten von einst rund 112.000 Einheiten im Jahr 2013 aus. Im Jahr 2025 wird mit einem vollständigen Abschmelzen der Bestände gerechnet. Der geförderte Wohnungsbestand nach ModInstRL belief sich 2024 auf 6.607 Wohnungen – ein Rückgang um 2.558 Wohnungen binnen eines Jahres.

Seit 2014 fördert das Land Berlin den Neubau sozialverträglicher Wohnungen über den IBB Wohnungsneubaufonds. Von 2014 bis 2025 wurden insgesamt 30.679 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Hinzu kamen 27.055 freifinanzierte Wohnungen. Am 31.12.2025 waren bereits 15.848 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2025 standen bis zu 1,5 Mrd. EUR Fördervolumen zur Verfügung, von denen mehr als 1,3 Mrd. EUR ausgeschöpft wurden. Mit 5.175 bewilligten geförderten Wohnungen wurde die politische Zielvorgabe von 5.000 Wohnungen im Jahr 2025 erfüllt. Die meisten bewilligten Wohnungen verorteten sich in Lichtenberg mit über 6.000 Wohnungen, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick mit über 4.000 bewilligten Wohnungen.

Fokusthema Neubaubilanz

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich in einem dynamischen Wandel. Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum treibt den Neubau in nahezu allen Bezirken voran. Zwischen 2011 und 2024 sind rund 180.000 Wohnungen in Wohngebäuden entstanden. Davon wurde knapp die Hälfte von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen errichtet (82.286 Wohnungen bzw. 45,7 %). Öffentliche Bauherr:innen waren für die Errichtung von 29.012 Wohnungen verantwortlich (16,1 %). Die amtliche Statistik unterzeichnet den Anteil der landeseigenen Wohnungsunternehmen jedoch deutlich, da ein Teil ihres Neubaus von privaten Projektentwickler:innen erstellt und direkt nach Fertigstellung angekauft wird. Diese Wohnungen werden in der amtlichen Statistik den privaten Bauherr:innen zugeordnet, wurden aber für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gebaut und sind in deren Eigentum. Laut dem vom BBU herausgegebenen „Gesamtbericht über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ der Jahre 2012 bis 2024 wurden in diesem Zeitraum insgesamt 35.961 Wohnungen fertiggestellt. 88,6 % der Wohnungen, die zwischen 2011 und 2024 errichtet wurden, waren Geschosswohnungen, während 11,4 % auf Eigenheime entfielen. Im Fertigstellungszeitraum 2015 bis 2024 überwog mit 81,0 % der konventionelle Wohnungsbau. Über die zurückliegenden Jahre standen Neubauvorhaben in Berlin im Spannungsfeld von Flächenknappheit, steigenden Baukosten, langwierigen Genehmigungsverfahren und Ansprüchen an den Klimaschutz. Mit Blick auf die Eigentumsstruktur befanden sich zum Zensusstichtag (15. Mai 2022) 47,3 % der Wohnungen in der Hand von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und der privaten Hand, während 23,3 % den landeseigenen Wohnungsunternehmen zugeordnet wurden. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen waren mit 11,9 % vertreten. Die Wohnungen waren in der Regel mittelgroß (drei Wohnräume) und durch Fernwärme versorgt. Neubauten ab 2011 wurden im Mittel für 12,50 EUR/m² vermietet.

Der bisherige Neubau konnte den Haushaltszuwachs nicht ausgleichen. Der StEP Wohnen 2040 berechnet bis 2040 einen Bedarf von 222.000 neuen Wohnungen sowie zusätzliche Flächen für weitere 50.000 Wohnungen. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist weiterhin notwendig. Um auch unter erschwerten Rahmenbedingungen eine sozial gerechtere Wohnraumversorgung sicherzustellen, sind weiterhin Anstrengungen aller Marktakteur:innen nötig. Wichtig ist dafür neben dem StEP Wohnen auch die Roadmap der landeseigenen Wohnungsunternehmen, deren Bestand perspektivisch auf 500.000 Wohnungen anwachsen soll.

Mietwohnungsmarkt

Nach zwei Jahren mit starken Anstiegen der Berliner Angebotsmiete kam es 2025 erstmals zu einer Stagnation. Mit 15,78 EUR/m² war diese nur 0,04 EUR/m² bzw. 0,3 % höher als 2024. Im Vergleich zu 2016 mussten Berliner Haushalte 2025 rund 75 % mehr für die Angebotsmiete einberechnen. Damit lag die Angebotsmiete im Betrachtungsjahr mehr als doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete (7,21 EUR/m²). In Neubauwohnungen (Wohnungen ab Fertigstellungsjahr 2024) wurde 2025 ein Median von 19,97 EUR/m² erfasst. Dieser sank im Vergleich zu 2024 um 0,53 EUR/m² bzw. 2,6 % und damit wieder unter die Grenze von 20,00 EUR/m². Trotz dieser Entwicklung wies 2025 den zweithöchsten Wert im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2025 auf. Im Bestandssegment wurde ein Median von 14,48 EUR/m² ausgewiesen. Das entsprach einem Anstieg von 0,9 %, womit eine abgeschwächte Dynamik festzustellen war. Im Vorjahr wurde noch ein Zuwachs um 15,3 % verzeichnet.

Ein Blick auf die Inserate zeigte 2025 erneut einen Anstieg. Mit 40.014 Annoncen wurden erstmals seit 2019 wieder mehr als 40.000 Inserate in der Bundeshauptstadt erfasst. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich ein Zuwachs um 25,6 % (+8.162 Inserate). Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Laufzeit der Inserate im Vorjahresvergleich leicht auf 1,5 Wochen ab (2024: 1,7 Wochen). Im Segment der möblierten Wohnungen auf Zeit konnte erstmals seit 2022 wieder ein Rückgang auf insgesamt 36.959 Annoncen (-5,3 %) verzeichnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der zeitlichen Befristung diese Wohnungen mehrfach im Jahr angeboten werden können. Mit Blick auf die verschiedenen Raumstrukturen 2025 ergaben sich divergierende Entwicklungen. Die innere Stadt Berlins lag mit einer mittleren Angebotsmiete von 19,22 EUR/m² weiterhin an oberster Stelle. Im Vorjahresvergleich nahm der Median erstmals ab – um 1,7 % bzw. 0,34 EUR/m². Hier schlossen Potsdam (14,04 EUR/m²), das Berliner Umland (13,51 EUR/m²) und die äußere Stadt (13,01 EUR/m²) mit einem ähnlichen Mietniveau an. Potsdam verzeichnete im Vorjahresvergleich einen Zuwachs von 2,9 %, das Berliner Umland lag 1,4 % höher als 2024. Damit kam es auch hier zu abgeschwächten Dynamiken. Das mit Abstand niedrigste Angebotsmietenniveau ergab sich erneut für den Weiteren Metropolenraum mit 7,33 EUR/m². Gegenüber 2024 stieg die Angebotsmiete hier um 4,7 %. Die Städte der 2. Reihe lagen mit 8,98 EUR/m² etwas darüber. Der Zuwachs in einem Jahr war hier mit +6,7 % am stärksten.

Die Angebotsmieten sind zwar ein wichtiger Indikator für das aktuell aufgerufene Mietpreisniveau, hinter ihnen stehen jedoch noch keine abgeschlossenen Mietverträge. Zur näheren Qualifizierung des aktuellen Mietmarktes werden Auswertungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) herangezogen (rund 45 % des Berliner Mietwohnungsmarktes, Stand 31.12.2025). Hier sind auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen vertreten. Im Zeitraum vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 wurden die Bestandsmieten von insgesamt 722.284 Wohnungen erhoben (preisfrei und preisgebunden). Darüber hinaus wurden 33.601 Neuvertragsmieten vom BBU ausgewertet (preisfrei). Die durchschnittliche Neuvertragsmiete betrug im Betrachtungszeitraum 9,54 EUR/m² und stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,95 EUR/m² bzw. +11,1 % (inkl. Erstbezug). Aufgrund struktureller Veränderungen und größerer Modernisierungsvorhaben ist die Vergleichbarkeit zum Vorjahr jedoch nur eingeschränkt möglich. Die durchschnittliche Bestandsmiete betrug zum Stichtag 30.06.2025 für Berlin 7,10 EUR/m² und stieg gegenüber der Bestandsmiete zum 30.06.2024 um 0,25 EUR/m² (+3,6 %).

Markt für Eigentumswohnungen

In Berlin spielt neben dem Wohnen zur Miete auch Wohnungseigentum eine wichtige Rolle – insbesondere in Form von Eigentumswohnungen. Aus diesem Grund sind die aufgerufenen Kaufpreise dieses Segments ein zentraler Indikator für die Preisgestaltung am Berliner Immobilienmarkt. Hierbei zeigte sich im Jahr 2025 eine interessante Entwicklung. Während der mittlere Angebotskaufpreis von Eigentumswohnungen in den beiden Vorjahren 2023 und 2024 um jährlich rund 1,0 % zurückging (2023: -1,2 %; 2024: -1,0 %), markierte 2025 eine Kehrtwende. Mit einem Median von 5.807 EUR/m² lag der mittlere Angebotskaufpreis 2,1 % bzw. 117 EUR/m² über dem Vorjahreswert (2024: 5.690 EUR/m²). Auch die Anzahl der Inserate nahm zu: Im Betrachtungsjahr wurden insgesamt 31.312 Angebote und somit 8,6 % bzw. 2.471 Inserate mehr als im Vorjahr registriert (2024: 28.841 Inserate). Der steigende Angebotskaufpreis war segmentübergreifend ersichtlich, schlug bei Neubauwohnungen (Wohnungen ab Fertigstellungsjahr 2024) jedoch stärker zu Buche als bei Bestandswohnungen. So mussten Berliner Haushalte 2025 im Mittel 7.995 EUR/m² für eine neu errichtete Eigentumswohnung einplanen, was einem Preisanstieg von 3,8 % bzw. 295 EUR/m² gegenüber dem Vorjahr entsprach (2024: 7.700 EUR/m²). Bei Bestandswohnungen lag der mittlere Angebotskaufpreis bei 5.483 EUR/m² – 2,7 % bzw. 145 EUR/m² höher als 2024 (5.338 EUR/m²). Räumlich ließen sich die höchsten mittleren Angebotskaufpreise über 6.000 EUR/m² in den innerstädtischen Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnen. Die niedrigsten Werte wiesen Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau auf.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Auch im Eigenheimsegment änderte sich 2025 die Preisentwicklung. Nachdem die letzten zehn Jahre von stetigen Anstiegen der Angebotskaufpreise geprägt waren, kam es 2023 und 2024 erstmals zu Rückgängen. In zwei Jahren nahm der mittlere Angebotskaufpreis um 14,2 % bzw. 99.000 EUR ab. Im Jahr 2025 wurde diese Entwicklung vorerst wieder beendet. Mit einem Plus von 2,8 % bzw. 16.800 EUR gegenüber dem Vorjahr stiegen die Angebotskaufpreise auf einen Median von 615.800 EUR. Auch die Inseratszählung nahm mit 6.135 Inseraten erneut zu (+9,0 %). Von der Preiszunahme waren sowohl Neubau- als auch Bestandsimmobilien betroffen, sie zeigte sich jedoch deutlicher beim Neubau. Für neu erbaute Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime ab Fertigstellungsjahr 2024) mussten Berliner Haushalte 2025 im Mittel 699.000 EUR kalkulieren, also 7,5 % bzw. 49.000 EUR mehr als im Vorjahr (2024: 650.000 EUR). Der Angebotskaufpreis für Bestandsimmobilien nahm im Vorjahresvergleich um 3,3 % bzw. 20.000 EUR auf 620.000 EUR zu. Wie auch in den Vorjahren zeichnete sich Charlottenburg-Wilmersdorf 2025 durch den höchsten mittleren Angebotskaufpreis von 940.000 EUR aus. Darauf folgte Steglitz-Zehlendorf mit 874.879 EUR. Die niedrigsten Angebotskaufpreise wiesen erneut Treptow-Köpenick (500.000 EUR) und Marzahn-Hellersdorf (559.000 EUR) auf.

Schwerpunktthema Konzept Mitarbeitendenwohnen

Berliner Unternehmen verschiedener Branchen stehen bereits seit Jahren vor einem zunehmenden Fach- und Nachwuchskräftemangel. Für 2035 wird eine Lücke von 54.690 Beschäftigten prognostiziert¹ – besonders in der Branche Unternehmensdienstleistungen und Handel sowie im Bereich Gesundheit und Soziales. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für aktuelle und potenzielle Beschäftigte kann sich dabei zu einem Standortnachteil für die Berliner Wirtschaft entwickeln. Vor diesem Hintergrund rückt das Konzept des Mitarbeitendenwohnens stärker in den Fokus. Immer mehr Arbeitgeber:innen erkennen bundesweit die Bereitstellung von Wohnraum für die eigenen Angestellten als ein strategisches Instrument der Personalakquise. Hierbei existieren verschiedene Umsetzungsmodelle – vom Aufbau eines eigenen Wohnportfolios bis hin zum Erwerb von Belegungsrechten. Welches Modell geeignet ist, hängt von den jeweiligen Rahmenbedingungen und Zielen des Unternehmens ab. Angesichts der aktuellen baulichen und konjunkturellen Herausforderungen können eine Zusammenarbeit mit weiteren Wohnungsmarktakteur:innen und der Austausch mit anderen

Stakeholder:innen neue Potenziale erschließen. Bei der Realisierung können Unternehmen zudem auf Förderprogramme zurückgreifen (z. B. Förderungen im Neubau). Indem Unternehmen aktiv zur Schaffung von Wohnraum beitragen, können sie zusätzlich als Akteur:innen auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirken. Dies bietet insbesondere im Hinblick auf die Ausweitung des Wohnungsangebotes und bezahlbare Mieten das Potenzial, einen Mehrwert für die Marktlage zu schaffen.

Wo steht der Berliner Wohnungsmarkt?

Der Berliner Wohnungsmarkt war 2024 und 2025 von Veränderungen gekennzeichnet. Nachfrageseitig gingen die Bevölkerungszuwächse auf 22.884 Personen zurück, womit Berlin weiterhin um eine Kleinstadt gewachsen ist, jedoch weniger dynamisch als in den Vorjahren. Angebotsseitig kam es 2024 zu einem Einbruch der Baugenehmigungen auf unter 10.000 Wohnungen – der niedrigste Wert seit 2012. Eindeutig zeigten sich hier die verzögerten Auswirkungen der angespannten Lage in der Baubranche (u. a. Zinswende 2022). So wurde bei allen Bauherr:innen ein teilweise erheblicher Rückgang der Genehmigungen verzeichnet. Wenngleich die Baufertigstellungen 2024 noch annähernd stabil bei rund 15.300 Wohnungen blieben, könnte das gesunkene Genehmigungsgeschehen künftig auch zu einem Rückgang des Baugeschehens führen. Ein verhalten positives Zeichen ergab sich 2025 mit Blick auf die Angebotsmieten: Nach zwei Jahren mit sehr starken Anstiegen (2022 bis 2024: +4,20 EUR/m²) verharrte die mittlere Angebotsmiete 2025 erstmals auf Vorjahresniveau (15,78 EUR/m²). Im Neubau kam es sogar zu einem Rückgang um 0,53 EUR/m². Damit verzeichnete Berlin aber weiterhin ein hohes Angebotsmietenniveau, das deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 7,21 EUR/m² lag (+118,9 %). Diese Diskrepanz kann die Fluktuation am Wohnungsmarkt weiter hemmen und es Haushalten erschweren, sich an veränderte Wohnbedarfe anzupassen.

Der Berliner Wohnungsmarkt blieb damit auch 2025 angespannt – wenn auch unter veränderten Vorzeichen. Es besteht weiterer Handlungsbedarf, um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage sowie Bestands- und Angebotsmiete zu schließen, insbesondere durch den Neubau von bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsgruppe, bleibt eine essenzielle Aufgabe der Wohnungspolitik.

¹ Industrie- und Handelskammer Berlin (2025): Fachkräftemonitor. In: <https://ihk-fachkraeftemonitor.de/be/> (08.01.2026).

Impressum

Herausgeberin

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

Volkswirtschaft
Claus Pretzell
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

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

RegioKontext GmbH
Geena Michelczak
Sophia Wiedergrün
Annemarie Sauerborn
Emily Kuntz
Hendrik Schlichting
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42
E-Mail: wmb@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0
www.runze-casper.de

Bildnachweis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Fotograf Andreas Labes (S. 2)
Investitionsbank Berlin (S. 3)

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – insbesondere Sina Traberth-Diemer, Lars Rohrschneider und Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Die Kurzfassung des IBB Wohnungsmarktberichtes 2025 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht finden Sie den IBB Wohnungsmarktbericht 2025, den ergänzenden Tabellenband 2025 sowie zusätzliche interaktive Darstellungen und eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

Hotline

Vermieter:innen & Investor:innen: +49 (0) 30 / 2125-2662

Wohneigentümer:innen: +49 (0) 30 / 2125-3488

immobilien@ibb.de



www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Stand: 03/2026