



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB Wohnungsmarktbericht 2025: Stagnierende Angebotsmieten, moderate Bestandsmieten und ansehnliche Neubaubilanz

BBU-Neuvertragsmieten rund 40 % niedriger als Angebotsmieten

06.03.2026 Fachinformation

Mit einem Zuwachs von 22.884 (+0,6 %) auf 3.685.265 Personen lag der Bevölkerungsanstieg 2024 etwa auf dem Niveau von 2019. Dieser stetige Bevölkerungszuwachs ist der Grund für das Fokusthema Neubaubilanz 2011-2024 im diesjährigen Wohnungsmarktbericht. Neben stagnierenden Angebotsmieten, moderaten Entwicklungen bei den Bestandsmieten und einer gestiegenen Realisierungsquote nahm das Genehmigungsgeschehen verglichen zum Vorjahr stark ab.

Fokusthema: Neubaubilanz 2011-2024

Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum treibt den Neubau in nahezu allen Bezirken voran. Seit der Wiedervereinigung wurden bis zum Berichtsjahr 2024 342.395 neue Wohnungen geschaffen. Davon entstanden allein in der Phase 2011-2024 mit rund 180.000 Wohnungen mehr als die Hälfte. Es lassen sich zwei Phasen hoher Bauintensität erkennen, eine in den 1990er-Jahren und eine seit 2011, die gleichzeitig die hohe Nachfrage nicht in Gänze befriedigen konnte. Neben der Quantität zeigt sich, dass der durchschnittliche Berliner Neubau in Wohngebäuden überwiegend in konventioneller Bauweise und vorrangig von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen realisiert wurde. Die Präsenz öffentlicher Bauherr:innen hat mit Wiedereinführung der sozialen Wohnraumförderung 2014 insbesondere in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen: Waren sie 2015 noch in lediglich neun Prognoseräumen aktiv, so stieg ihre Beteiligung bis 2024 auf 25 Prognoseräume, vor allem im östlichen Stadtgebiet. Zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 befanden sich Neubauten mehrheitlich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften und wurden als Mietwohnraum genutzt. Jede vierte Wohnung gehörte zum Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Neubauten ab 2011 wurden durchschnittlich zu 12,50 EUR/m² vermietet, wobei Wohnungen der landeseigenen Unternehmen geringere Mietpreisspannen aufwiesen.

Angebotsmieten stagnieren erstmals seit Mietendeckel-Pause

Nach zwei Jahren anhaltender Steigerungen blieben die Angebotsmietpreise in Berlin 2025 erstmals stabil. Mit 15,78 EUR/m² lag diese nur 0,04 EUR/m² höher als 2024. Abgesehen vom Rückgang während des Mietendeckels 2020 war dies der niedrigste Zuwachs seit Erfassung der Angebotsmiete in Berlin (2012). Die Angebotsmiete verblieb jedoch auf hohem Niveau. In der Innenstadt waren die Angebotsmieten 2025 mehrheitlich bei 20,00 EUR/m² und mehr. In der äußeren Stadt wurde eine mittlere Angebotsmiete von 13,01 EUR/m² erfasst – weiterhin leicht unterhalb dem Berliner Umland (13,51 EUR/m²) und der Landeshauptstadt Potsdam (14,04 EUR/m²). Die inserierte Angebotsmiete war somit mehr als doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete (7,21 EUR/m²) – mit rund 119 % Unterschied weiterhin die höchste Differenz im Vergleich deutscher Metropolen. Parallel nahm das Angebotsgeschehen auf Online-Portalen mit +25,6 % erneut zu (40.014 Inserate) – der höchste Wert seit 2019.

BBU-Neuvertragsmieten rund 40 % niedriger als Angebotsmieten

Die Angebotsmiete liefert Erkenntnisse über einen Ausschnitt des Berliner Mietgeschehens. Eine andere Facette zeigt ein Blick auf die Mietdaten der BBU-Mitgliedsunternehmen (basierend auf dem Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025). Die BBU-

Neuvertragsmiete lag bei 9,54 EUR/m² und damit deutlich unter der ausgewiesenen Angebotsmiete (Basis: 33.601 Wohnungen). Unter den Bezirken variierte die mittlere Neuvertragsmiete zwischen 8,10 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf und 10,84 EUR/m² in Steglitz-Zehlendorf. Für bestehende Mietverhältnisse (Basis: 722.284 Wohnungen) wurde durch die BBU-Mitgliedsunternehmen ein Mittelwert von 7,10 EUR/m² ausgewiesen (2023/2024: 6,85 EUR/m²).

Trend setzt sich nicht fort: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime steigen wieder an

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser setzten die rückläufige Entwicklung der Vorjahre in 2025 nicht fort. Eigentumswohnungen wurden 2025 im Mittel für 5.807 EUR/m² inseriert (+2,1 % gegenüber 2024). Der Neubau verzeichnete mit +3,8 % gegenüber dem Vorjahr einen Preisanstieg auf 7.995 EUR/m². Im Bestand nahmen die Angebotskaufpreise auf 5.483 EUR/m² zu (+2,7 %). Auch das Inseratsgeschehen im Neubau und Bestand erfuhr einen Zuwachs (31.312 Annoncen, +8,6 %). Im Eigenheimsegment stieg der Median nach Rückgängen in den vergangenen zwei Jahren in 2025 wieder an – auf 615.800 EUR (+2,8 % gegenüber 2024). Insbesondere Neubauten erlebten einen starken Preisanstieg von 7,5 % auf 699.000 EUR. Insgesamt ließ sich im Jahr 2025 auch bei Eigenheimen eine Ausweitung des Inseratsgeschehens (6.135 Annoncen, +9,0 %) feststellen.

Rückgang der Aufteilungen in Wohneigentum setzt sich fort – 2024 noch 1.552 Fälle

Seit 2022 ist das Aufteilungsgeschehen in Berlin stark zurückgegangen, wobei das Jahr 2024 mit 1.552 Fällen einen neuen Tiefstand markierte – ein Rückgang um 65,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit zeigten sowohl die im Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene stadtweite Genehmigungspflicht für Aufteilungen in Wohnungseigentum als auch die Umwandlungsverordnung in Milieuschutzgebieten ihre Wirkung. Erneut wurden 2024 mehr bereits aufgeteilte Wohnungen verkauft (9.653 Wohnungen), als neue Aufteilungen genehmigt wurden. Die Wohnungsverkäufe nahmen dabei erstmals seit 2021 wieder zu (+18,4 %). Der Verkauf fand mehrheitlich zwischen Privatpersonen statt: So wurde nur jede 20. Wohnung nicht an eine Privatperson veräußert.

Baugenehmigungen sinken auf unter 10.000 Wohnungen

Die Anzahl der Baugenehmigungen sank 2024 auf 9.772 Wohnungen – der niedrigste Wert seit über einer Dekade. Damit zeigten die schwierigen Rahmenbedingungen in der Baubranche (u. a. Zinswende) auch in der Bundeshauptstadt ihre Auswirkungen. Für das gesamte Jahr 2025 zeichnet sich mit 14.079 genehmigten Wohnungen eine Erholung ab – ein Plus von 44,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Baufertigstellungen verblieben mit 15.362 Wohnungen annähernd auf Vorjahresniveau. Der Bauüberhang sank 2024 auf 50.408 Wohnungen. Bei einer Realisierungsquote von 88,8 % ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Wohnungen im Bauüberhang in den nächsten Jahren bezugsfertig wird.

Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „Die gestiegenen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2025 geben Anlass, optimistisch in die Zukunft zu schauen. Wir sind in Berlin in einer gemeinsamen Kraftanstrengung vergleichsweise gut durch die Krise gekommen. Aber wir können uns den gesamtwirtschaftlichen globalen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Auswirkungen nicht entziehen. 80.000 neu gebaute Wohnungen alleine in dieser Legislaturperiode sind daher ein Erfolg, denn jede einzelne Wohnung bedeutet ein neues Zuhause für die Menschen in unserer Stadt. Seit der Wiedervereinigung sind in Berlin Wohnungen für fast 700.000 Menschen entstanden. Das ist eine beträchtliche Leistung.“

Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB): „Der Wohnungsmarkt in Berlin bleibt angespannt, dennoch konnten wir 2025 erneut über 5.000 geförderte Wohnungen bewilligen, konkret 5.175 Einheiten. Mit gezielten Förderprogrammen reagieren wir direkt auf die aktuellen Marktbedarfe – vom Neubau bis hin zu Förderungen für energetische Sanierungen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfordert die Zusammenarbeit zahlreicher Akteur:innen, die gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen der Stadt entwickeln. In diesem Rahmen sehen wir als Förderbank Berlins unsere Rolle auch darin, zukunftsorientierte Projekte wie das Mitarbeitendenwohnen gezielt voranzutreiben.“

Schwerpunktthema: Konzept Mitarbeitendenwohnen

Berlins Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt, was die Versorgung mit Wohnraum für Haushalte erschwert. Gleichzeitig stehen viele Berliner Unternehmen vor einem zunehmenden Fach- und Nachwuchskräftemangel. Für 2035 wird eine Lücke von 54.690 Beschäftigten prognostiziert – besonders in der Branche Unternehmensdienstleistungen und Handel, aber auch im Bereich Gesundheit und Soziales. Ein geringes Wohnungsangebot kann bei der Gewinnung und langfristigen Bindung von Fachkräften als Standortnachteil wirken. Aus diesem Grund rückt das Konzept Mitarbeitendenwohnen – die Bereitstellung von Wohnraum für die eigenen Beschäftigten – immer mehr in den Vordergrund.

Für die Umsetzung des Konzeptes existieren verschiedene Ansätze, die vom Aufbau eines eigenen Wohnportfolios durch das Unternehmen bis hin zum Erwerb von Belegungsrechten reichen. Bei der Umsetzung können Unternehmen außerdem auf finanzielle Förderungen (z. B. Förderungen im Neubau) zurückgreifen. Auch der Austausch mit anderen Stakeholdern über Erfahrungswerte bietet eine wichtige Grundlage und kann langfristig einen erheblichen Mehrwert für die Beschäftigten und die Unternehmen schaffen. Auf Seiten des Wohnungsmarktes kann Mitarbeitendenwohnen – insbesondere durch Neubau – zur Ausweitung des Wohnangebotes beitragen.

Eine Zusammenfassung des IBB Wohnungsmarktberichts 2025 sowie den dazugehörigen Tabellenband finden Sie unten im Download. Der vollständige digitale Wohnungsmarktbericht steht Anfang April zur Verfügung.

Quelle: Investitionsbank Berlin

IBB-Wohnungsmarktbericht 2025 mit Tabellenband: <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2025.html>

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbericht-2025-stagnierende-angebotsmieten-moderate-bestandsmieten-und-ansehnliche-neubau-bilanz>