

Vorlage: Vorstandsvorlage

IBB Wohnungsmarktbericht 2025

Kernaussagen in diesem Jahr sind:

- Bevölkerungswachstum um 22.884 Personen (+0,6 %) – zum 31.12.2024 lebten insgesamt 3.685.265 Personen in Berlin. Bevölkerungsprognose des Senats 2024 bis 2040 geht von weiterem Wachstum um +2,8 % (rund +109.000 Personen) aus.
- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verstetigt sich, Wachstumsgewinne sind vollständig auf den Zuzug von außen zurückzuführen. Die Binnenwanderungsquote steigt 2024 um +0,2 Prozentpunkte auf 7,4 %.
- Im Jahr 2024 waren 25,5 % der Berliner Haushalte (502.200) sozialwohnungsberechtigt. 2025 besaßen 48.088 Haushalte einen gültigen Wohnberechtigungsschein (-2,6 % gegenüber Vorjahr).
- In Berlin wurden 2024 insgesamt 15.362 Wohnungen fertiggestellt (-3,8 % gegenüber Vorjahr).
- Im Jahr 2024 wurden 9.772 Wohnungen genehmigt – der niedrigste Wert seit über zehn Jahren (-6.130 gegenüber Vorjahr).
- 50.408 Wohnungen im Bauüberhang, hohe Realisierungsquote (88,8 %).
- Aufteilungsgeschehen im Jahr 2024 mit 1.552 Fällen auf Rekordtief (-65,4 % gegenüber Vorjahr). Verkaufsgeschehen zuvor aufgeteilter Wohnungen steigt auf 9.653 Fälle (+18,4 % gegenüber Vorjahr).
- Fokusthema Neubaubilanz: Zwischen 2011 und 2024 entstanden in Berlin rund 180.000 neue Wohnungen, vorwiegend durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen gebaut und in konventioneller Bauweise.
- Mietwohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung sinkt 2024 auf unter 100.000 Wohnungen (97.040 Wohnungen, -17.100 gegenüber Vorjahr). Bewilligungen übertreffen 2025 dagegen mit 5.175 die jährliche Zielmarke von 5.000.
- Die Angebotsmiete stagnierte 2025 auf hohem Niveau. Mit 15,78 EUR/m² lag der Median lediglich 0,04 EUR/m² bzw. 0,3 % über dem Vorjahreswert. Zugleich nahm das Inseratsgeschehen deutlich zu: Mit 40.014 Annoncen wurden erstmals seit 2019 wieder mehr als 40.000 Inserate erfasst (+25,6 % bzw. +8.162 gegenüber 2024).
- Somit überstieg das reguläre Inseratsgeschehen erstmals seit 2022 wieder die Anzeigen für möblierte Wohnungen auf Zeit, die 2024 auf 36.959 zurückgingen (-5,3 %).
- Die Angebotsmiete in Berlin lag in 2025 118,9 % (Abstand: 8,57 EUR/m²) höher als die ortsübliche Vergleichsmiete (7,21 EUR/m²).
- Die Angebotskaufpreise stiegen 2025 leicht an: Eigentumswohnungen verteuerten sich auf 5.807 EUR/m² (+2,1 % gegenüber Vorjahr), Ein- und Zweifamilienhäuser auf 615.800 EUR im Median (+2,8 % gegenüber Vorjahr).
- Schwerpunktthema Konzept Mitarbeitendenwohnen: Der angespannte Berliner Wohnungsmarkt erschwert zunehmend die Gewinnung und Bindung von Fachkräften und kann damit zu einem Standortnachteil für Unternehmen werden. Das Konzept Mitarbeitendenwohnen gewinnt daher als strategisches Instrument an Bedeutung und kann zugleich zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

1.Wirtschaftlicher Rahmen

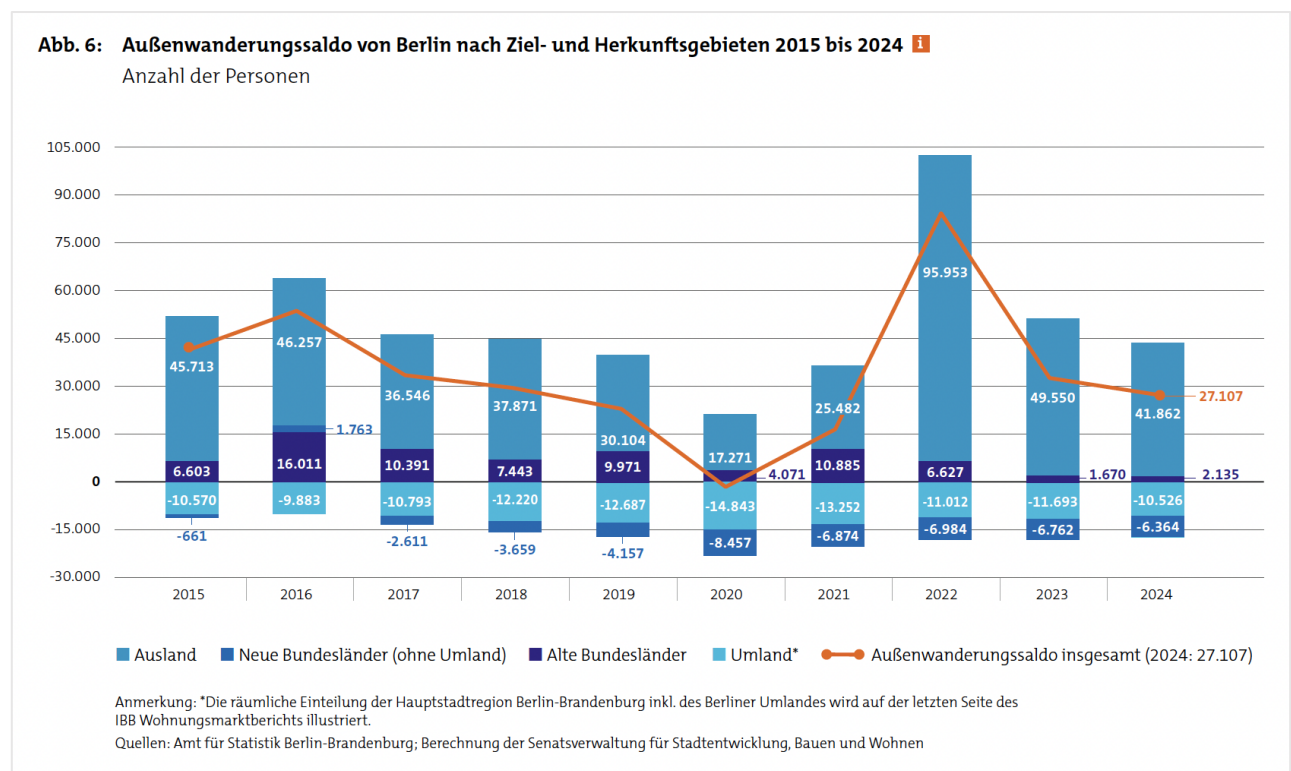
Die deutsche Wirtschaft war in den letzten Jahren von Unsicherheiten und Investitionsschwäche geprägt. Seit 2023 stagniert das bundesweite Bruttoinlandsprodukt, während in Berlin weiterhin

leichte Zuwächse verzeichnet wurden (2022–2024 im Schnitt um +2,2 % gegenüber +0,3 % in Deutschland). Für 2025 wird ein geringerer Wachstumsvorsprung gegenüber dem Bund erwartet. Nach einem Anstieg der harmonisierten Verbraucherpreise im Euroraum auf 2,4 % im Jahr 2024 lagen die Preissteigerungen 2025 mit durchschnittlich 2,1 % nahe der EZB-Zielmarke von 2,0 %. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wirkte weiterhin auf den Wohnungsmarkt: Nach Zinserhöhungen bis auf eine Einlagenfazilität von 4,0 % und Bauzinsen bis zu 3,9 % sanken die EZB-Sätze ab Juli 2024 schrittweise auf 2,0 %. Die Bauzinsen gingen bislang nur begrenzt zurück. Erstmals seit Jahren fielen aber 2024 die durchschnittlichen Berliner Baukosten von 2.062 auf 1.985 EUR/m² (-3,7 %; 77 EUR), verblieben aber insgesamt hoch. Am Immobilienmarkt stabilisierten sich die Kaufpreise auf hohem Niveau, während die Zahl der Kauffälle sowie die Umsätze stiegen. Damit ist die Talsohle am Immobilienmarkt vermutlich überwunden.

2. Der Berliner Wohnungsmarkt

2.1 Nachfrageentwicklung

Mit einem Zuwachs von 22.884 Personen (+0,6 %) auf 3.685.265 Personen lag der Bevölkerungsanstieg 2024 ungefähr auf vorpandemischem Niveau. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen rechnet bis 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 109.000 Personen (+2,8 %). Eine hohe Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist demnach auch zukünftig zu erwarten.



Negative Natürliche Bevölkerungsentwicklung hält an

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung verstetigt sich (2024: -3.937 Personen). Somit beruhte Berlins Bevölkerungswachstum 2024 alleinig auf den Zuzügen von außen. Im Vergleich zum Vorjahr war der Außenwanderungssaldo 2024 erneut rückläufig und lag mit einem Plus von 27.107 Personen in etwa auf vorpandemischem Niveau. Mit einem Nettogewinn von 41.862 Personen kam der Großteil aus dem Ausland – allerdings mit rückläufiger Anzahl (2023: 49.550). Die

Wanderungsgewinne aus den alten Bundesländern blieben auf niedrigem Niveau. Gegenüber dem Berliner Umland und den neuen Bundesländern verlor Berlin per saldo 16.890 Personen.

Außenwanderungsgewinne basieren fast vollständig auf jungen Erwachsenen

Mit Ausnahme des Sonderjahrs 2022 waren Berlins Wanderungsgewinne über die letzten Jahre größtenteils auf den Zuzug von jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre) zurückzuführen. Auch 2024 fielen mit 39.301 Personen die meisten Zuwanderungen per Saldo auf diese Altersgruppe. Darüber hinaus konnten bei den 6- bis unter 18-Jährigen leichte Zugewinne verzeichnet werden (2024: 1.811 Personen). Mit Blick auf junge Familien und ältere Erwachsene setzte sich 2024 der Trend einer zunehmenden Abwanderung fort. Insgesamt wanderten 2024 rund 11.100 Personen über 30 Jahren per saldo ab. Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete seit Jahren eine sinkende Binnenwanderungsquote. Im Jahr 2024 zeigte sich jedoch ein leichter Anstieg um 0,2 Prozentpunkte auf 7,4 %. Die Anzahl der innerstädtischen Umzüge betrug 286.752 Fälle, was einem sanften Anstieg von +4,1 % im Vergleich zum Vorjahr entsprach. Ob dies einer Ausnahme entspricht, bleibt abzuwarten.

Mittleres Haushaltsnettoeinkommen bei 2.675 EUR im Monat

Die Versorgung am Wohnungsmarkt hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Berliner Haushalte verfügten 2024 im Schnitt (Median) über 2.675 EUR monatlich. 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 positionierten sich mit ihrem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 bis unter 4.000 EUR, während 27,5 % mit 4.000 EUR und mehr kalkulieren konnten. Die Werte variierten stark unter den Bezirken mit dem höchsten Wert in Steglitz-Zehlendorf und dem niedrigsten in Neukölln. Im Oktober 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 10,3 % (220.216 Personen). Damit war sie 0,5 Prozentpunkte höher als 2024 (Oktober 2024: 9,8 %) und sogar leicht über dem Pandemieniveau. Im Jahr 2024 waren 25,5 % der Berliner Haushalte (502.200 Haushalte) sozialwohnungsberechtigt. Da ein Wohnberechtigungsschein meist nur bei konkretem Wohnbedarf beantragt wird, lag die Zahl der Inhaber:innen deutlich unter den sozialwohnungsberechtigten Haushalten. Ende 2025 waren 48.088 Berliner Haushalte im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins – ein Rückgang zum Vorjahr um 2,6 %. Mehr als die Hälfte waren Einpersonenhaushalte (59,4 % bzw. 28.553 Haushalte).

2.2 Angebotsentwicklung

Aufteilungsgeschehen auf Rekordtief

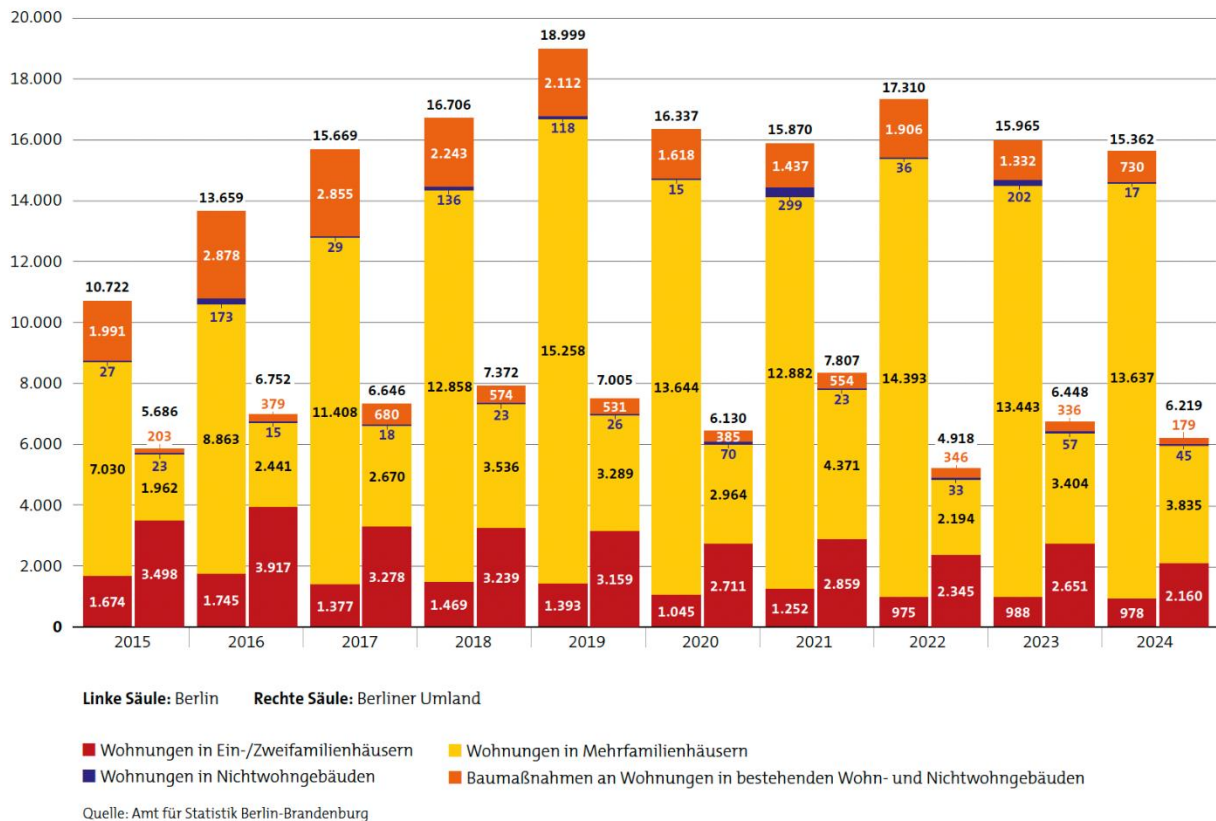
In Berlin kam es 2024 nur noch zu wenigen Aufteilungen in Wohnungseigentum. Mit 1.552 Fällen wurde ein neuer Tiefstand der Aufteilungen erfasst – ein Rückgang um 65,4 % in einem Jahr. Bereits seit 2022 nahm das Aufteilungsgeschehen spürbar ab. Damit zeigte die im Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene stadtweite Genehmigungspflicht für Aufteilungen in Wohnungseigentum ihre Wirkung. Räumlich konzentrierte sich das Aufteilungsgeschehen weiterhin vorrangig auf die Innenstadt. Zum zweiten Mal in Folge wurden 2024 mehr aufgeteilte Wohnungen verkauft (9.653) als neu aufgeteilt – ein Anstieg von 18,4 % gegenüber 2023. Der Großteil der Verkaufsaktivität fand zwischen Privatpersonen statt. Rund 70 % des Verkaufs und rund 95 % des Erwerbs waren Privatpersonen zuzuordnen. Die Verkaufsquote lag bei 0,55 % des Wohnungsbestands.

Baufertigstellungen in Berlin und im Berliner Umland leicht unter Vorjahresniveau

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. Im Berliner Umland kam es 2024 ebenfalls zu einem leichten Rückgang der Baufertigstellungen. Insgesamt wurden 6.219 Wohnungen errichtet – etwas weniger als 2023 (-3,6 %).

Abb. 33: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2015 bis 2024 ▶

Anzahl der Wohnungen

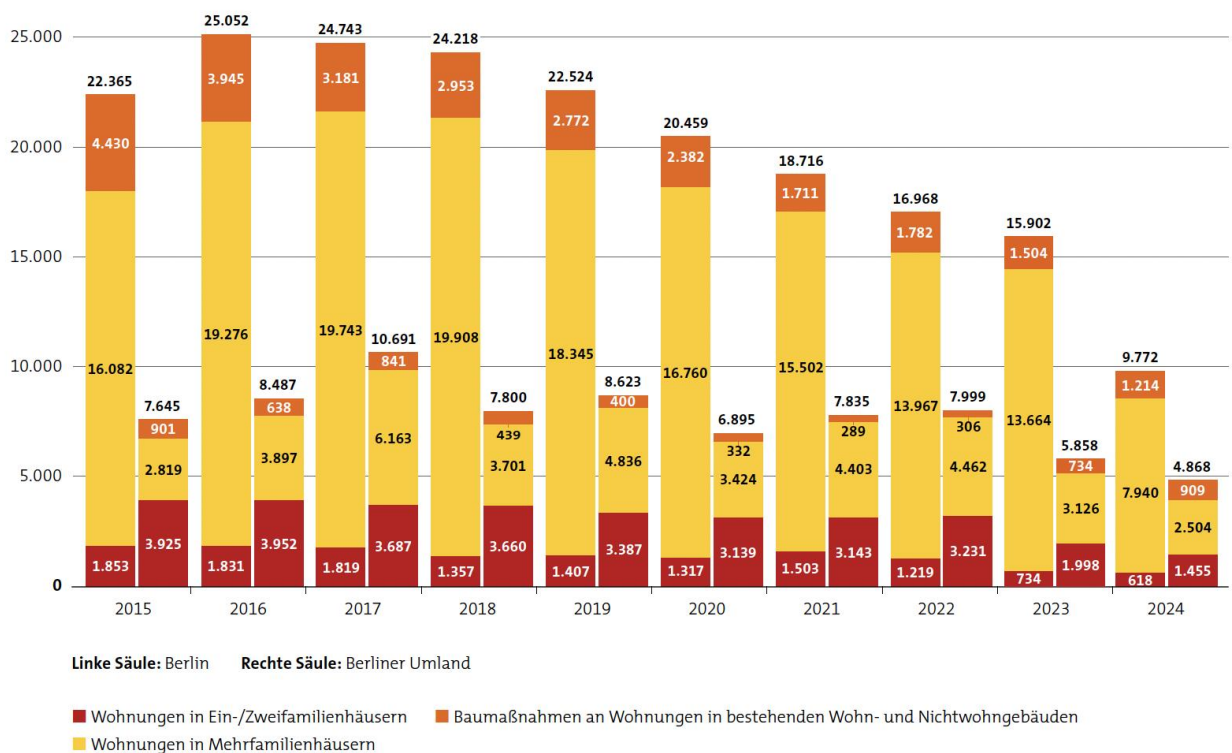


Baugenehmigungen sinken auf unter 10.000 Wohnungen

Seit 2017 sinkt die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich und erreichte 2024 mit 9.772 genehmigten Wohnungen einen neuen Tiefststand. Mit einem Rückgang von 6.130 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich erstmals seit 2012 weniger als 10.000 Einheiten. Damit ist in den kommenden Jahren auch mit einem niedrigeren Fertigstellungsniveau zu rechnen. Rund 81 % der Genehmigungen entfielen auf den Geschosswohnungsbau. Der Einbruch der Baugenehmigungen war 2024 bei allen Akteur:innen erkennbar. 6.428 genehmigte Wohnungen entfielen auf private Wohnungsunternehmen (-1.637 Wohnungen bzw. 20,3 %) Damit setzte sich der seit 2021 bestehende Abwärtstrend fort. Auf öffentliche Bauherr:innen entfielen 1.023 genehmigte Wohnungen (-75,2 % gegenüber 2023). Teilweise werden ihre Neubauten jedoch von privaten Entwickler:innen gebaut und erst danach übernommen, weshalb die Statistik den tatsächlichen Bestandszuwachs bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen unterschätzt.

Abb. 34: Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2015 bis 2024 ▶

Anzahl der Wohnungen



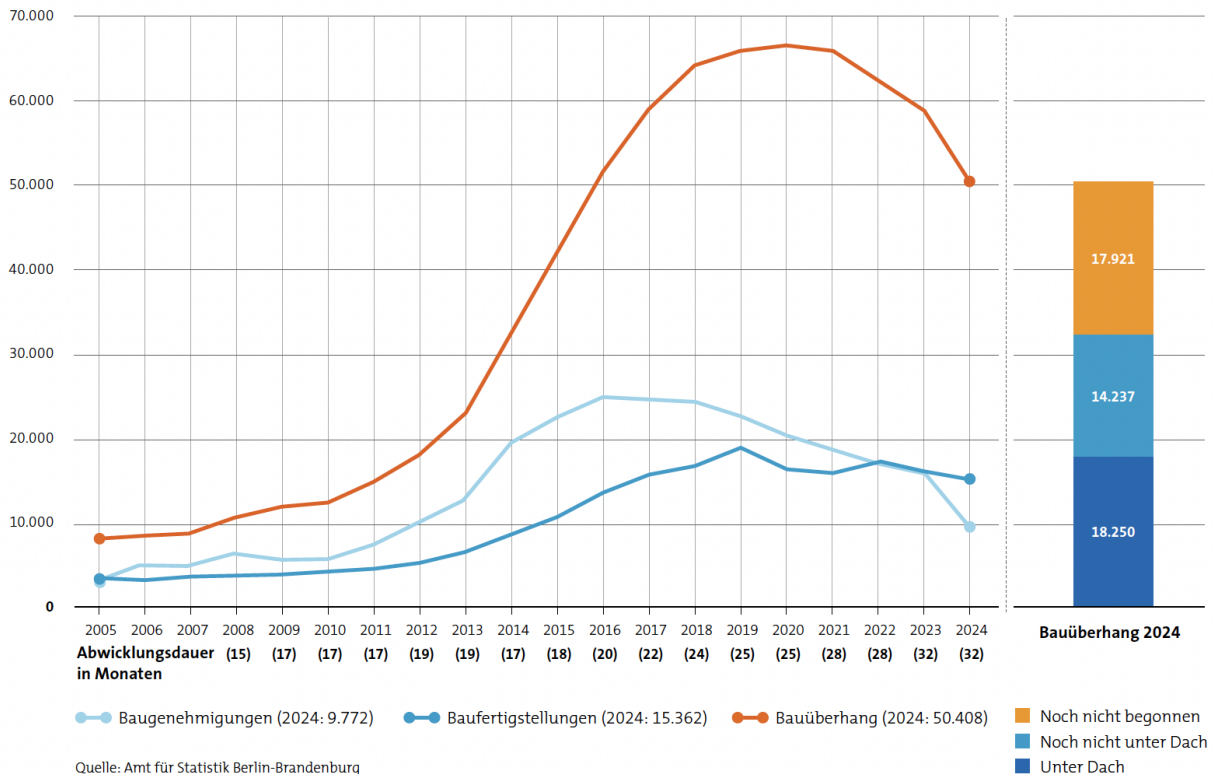
Anmerkung: Die Mehrfamilienhäuser beinhalten auch Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bauüberhang bleibt rückläufig – Realisierungsquote bei 88,8 %

Der Bauüberhang in Berlin sank 2024 auf 50.408 Wohnungen. Davon entfielen 41.190 Wohnungen auf den Wohnungsneubau. Rund zwei Drittel der noch nicht fertiggestellten Wohnungen wurden zwischen 2022 und 2024 genehmigt, mehr als die Hälfte befand sich zum Jahresende bereits im Bau, knapp jede fünfte Wohnung war unter Dach. Seit 2015 sind 2.229 Genehmigungen erloschen. Der weiterhin hohe Bauüberhang ist vor allem auf das hohe Genehmigungsniveau der vergangenen Jahre zurückzuführen. Die Realisierungsquote lag bei 88,8 %. Sie stellt den Anteil an den genehmigten Wohnungen zwischen 2015 und 2021 dar, der bereits fertiggestellt wurde.

Abb. 36: Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2005 bis 2024

Anzahl der Wohnungen (im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Fokusthema: Neubaubilanz

Zwischen 2011 und 2024 entstanden in Berlin rund 180.000 neue Wohnungen. Der durchschnittliche Berliner Neubau in Wohngebäuden (2011 bis 2024) wurde in konventioneller Bauweise und vordergründig durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen errichtet. Zum Zensusstichtag (15. Mai 2022) befand er sich überwiegend im Eigentum von WEGs und wurde als Mietwohnraum genutzt. Die Wohnungen waren in der Regel mittelgroß (drei Wohnräume), durch Fernwärme versorgt und in großen Mehrfamilienhäusern verortet. Der Neubau konnte den Haushaltszuwachs jedoch nicht ausgleichen. Laut StEP Wohnen 2040 besteht bis 2040 ein Bedarf von rund 222.000 zusätzlichen Wohnungen sowie weiteren Flächen für etwa 50.000 Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment.

Mietwohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung sinkt 2024 auf unter 100.000 Wohnungen – Jährliche Zielmarke von 5.000 Bewilligungen in 2025 übertroffen.

Der Berliner Bestand an mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Mietwohnungen umfasste 2024 insgesamt 97.040 Wohnungen, was einem Anteil von 5,5 % des gesamten Mietwohnungsbestandes entsprach. Damit kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem starken Rückgang um 17.100 Wohnungen. In den vergangenen fünf Jahren liefen bei insgesamt rund 84.000 Wohnungen die Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen aus. Seit 2014 wird wieder der Neubau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten durch das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds gefördert. Mit Wiedereinstieg in die soziale Neubauförderung wurden von 2014 bis 2025 insgesamt 30.679 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Mit 5.175 Bewilligungen für geförderte Mietwohnungen im Jahr 2025 wurde das Ziel von 5.000 jährlich zu bewilligenden öffentlich geförderten Wohnungen, wie auch 2024 (5.188 Bewilligungen), erneut übertroffen.

2.3 Auswertung der Angebotsdaten

Seit 2019 bilden die Angebotsdaten der VALUE Marktdatenbank die Grundlage des IBB Wohnungsmarktberichts. Sie bündelt kleinteilige Immobilienmarktdaten zu Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus über 100 Quellen (u. a. ImmobilienScout24, Kleinanzeigen) und ermöglicht lange Zeitreihen sowie kleinräumige Analysen. Bestimmte Anbietergruppen (Landeseigene, Genossenschaften) sind strukturell unterrepräsentiert. Die Daten werden um preisverzerrende und mehrfach geschaltete Inserate bereinigt.

Die Angebotsdaten werden um Neuvertragsmieten des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ergänzt, die auf tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen überwiegend landeseigener und gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen basieren. Die Erhebung erfolgte von 2015 bis 2019 kalenderjährlich (01.01.–31.12.) und seit 2021 mittelfährlich (01.07.–30.06. des Folgejahres). Die Fallzahlen variierten zwischen rund 38.200 (2019) und knapp 33.300 Wohnungen (2024).

Mittlere Angebotsmiete stagniert bei 15,78 EUR/m²

Nach zwei Jahren des dynamischen Anstiegs stagnierte die mittlere Angebotsmiete in der Bundeshauptstadt 2025 erstmals wieder. Mit 15,78 EUR/m² lag der Median lediglich 0,04 EUR/m² bzw. 0,3 % über dem Vorjahreswert. Abgesehen vom Rückgang während des Mietendeckels 2020 stellte dies den geringsten absoluten und prozentualen Jahresanstieg dar. Die Angebotsmiete verblieb damit auf hohem Niveau, ohne dass sich aber der Preisdruck weiter erhöhte. Im Zehnjahresvergleich (2016–2025) entsprach dies einem Zuwachs von 6,78 EUR/m² bzw. 75,3 % (2016: 9,00 EUR/m²).

Bei neuen Mietwohnungen (Baujahr 2024 und 2025) kam es erstmals seit 2022 wieder zu einem Rückgang der mittleren Angebotsmiete. Der Median sank um 0,53 EUR/m² bzw. 2,6 % auf 19,97 EUR/m² und damit unter die Schwelle von 20,00 EUR/m². Trotz dieses Rückgangs stellte 2025 den zweithöchsten Wert im Betrachtungszeitraum (2016 bis 2025) dar, lediglich übertroffen vom Wert 2024 (20,50 EUR/m²). Im Zehnjahresvergleich entsprach dies einem Anstieg um 58,4 % (2016: 12,61 EUR/m²). Im Bestand (Baujahr bis 2023) erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete leicht von 14,35 EUR/m² (2024) auf 14,48 EUR/m² (2025). Der Zuwachs von 0,9 % deutete auf eine deutlich abgeschwächte Dynamik hin, nachdem im Vorjahr noch ein Anstieg von 15,3 % verzeichnet worden war.

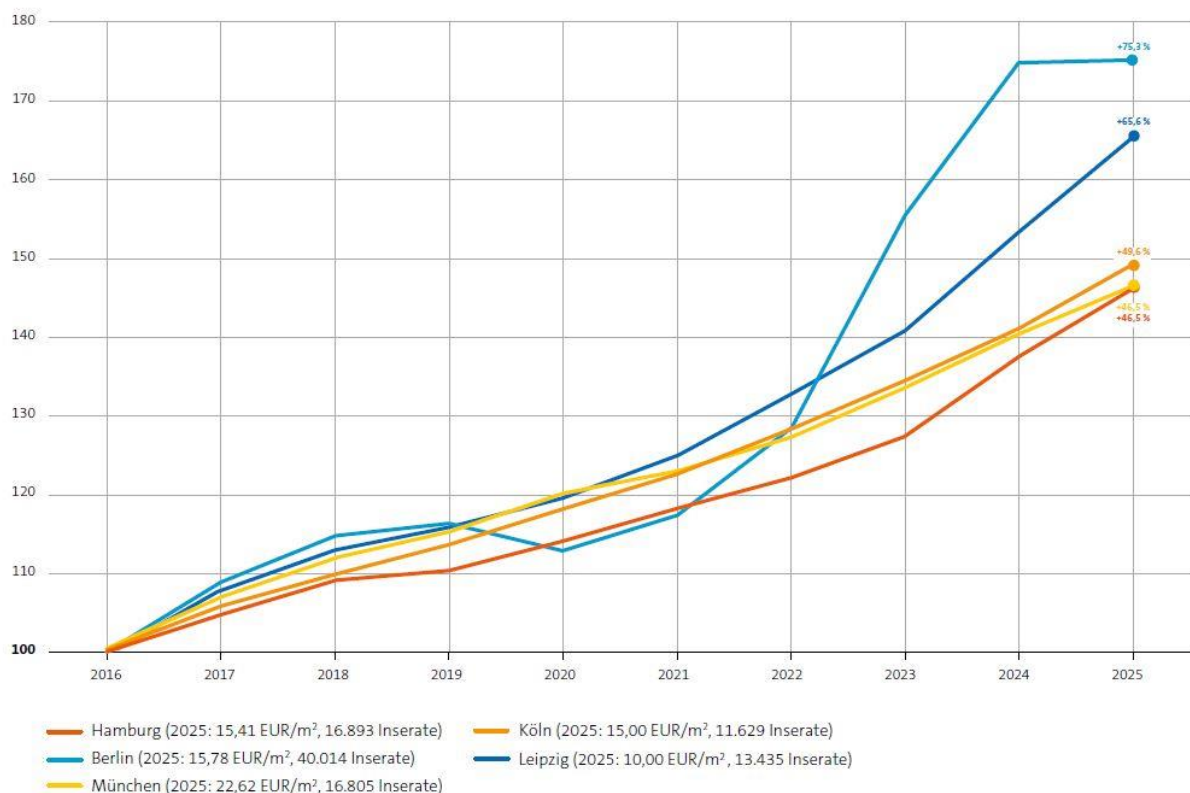
Reguläre Angebote steigen auf über 40.000 Fälle

Nachdem die Inserate seit 2019 rückläufig waren (kurzzeitig unterbrochen 2021), setzte ab 2024 erneut ein Wachstum ein, dass sich 2025 fortsetzte. Mit 40.014 Annoncen wurden erstmals seit 2019 wieder mehr als 40.000 Inserate in der Bundeshauptstadt erfasst – +25,6 % bzw. 8.162 Inserate im Vergleich zu 2024. Damit überstieg das reguläre Inseratsgeschehen erstmals seit 2022 wieder die Zahl der Anzeigen für möblierte Wohnungen auf Zeit. Nachdem diese 2024 nach zweijährigem Anstieg mit 39.093 Fällen einen Höchststand erreicht hatten, ging ihre Zahl 2025 leicht um 5,3 % auf 36.959 Anzeigen zurück (–2.080 Fälle gegenüber 2024). Insgesamt entfielen 3.515 Inserate auf den Neubau mit Baufertigstellungen in 2024 und 2025 (+6,9 % gegenüber 2024), womit dieser weiterhin nur einen geringen Anteil am Inseratsgeschehen ausmachte. Der Bestand dominierte weiterhin: Mit 26.414 Inseraten stieg das Angebot hier um 34,8 % gegenüber 2024.

Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin im Städtevergleich

Zwischen 2019 und 2024 war die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von starken Schwankungen geprägt, u. a. beeinflusst durch den Berliner Mietendeckel (2020/2021). Nach dessen Rückabwicklung 2021 folgten sehr starke Anstiege der Angebotsmieten in Berlin. Bezogen auf die Dynamik, erreichte Berlin bereits 2022 wieder die Spitzenposition im Vergleich deutscher Großstädte und hob sich insbesondere 2023 und 2024 deutlich von den Vergleichsstädten ab. Im Betrachtungsjahr 2025 zeigte sich erstmals eine Stabilisierung der mittleren Angebotsmiete (+0,3 %) ein Einzelfall unter den untersuchten Städten, die weiterhin steigende Angebotsmieten verzeichneten. Trotz dieser kurzfristigen Beruhigung wies Berlin im langfristigen Vergleich eine besonders ausgeprägte Dynamik auf. Zwischen 2016 und 2025 stieg die Angebotsmiete um 75,3 % und damit stärker als in allen Vergleichsstädten.

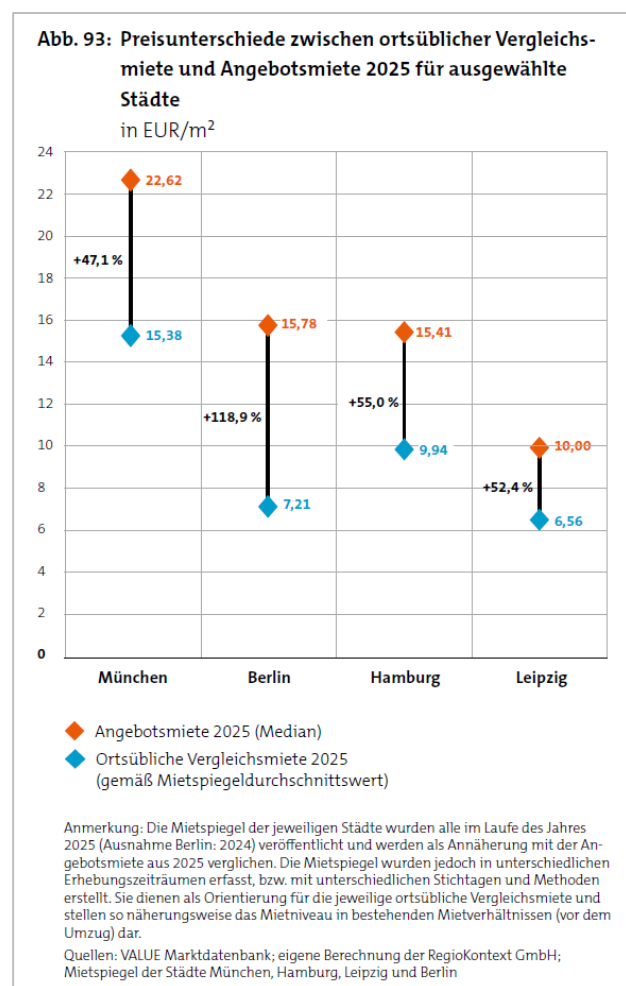
Abb. 92: Indizierte Angebotsmieten (netto kalt, Median) ausgewählter Großstädte 2016 bis 2025
Indexwert (2016 = 100)



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmiete in Berlin weiterhin +118,9 % höher als ortsübliche Vergleichsmiete

In Berlin lagen 2025 die mittlere Angebotsmiete bei 15,78 EUR/m² und die ortsübliche Vergleichsmiete bei 7,21 EUR/m². Damit wich die Angebotsmiete im Median um rund 119 % bzw. absolut um 8,57 EUR/m² von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Dies entsprach dem höchsten Wert im bundesweiten Städtevergleich. Wohnungssuchende mussten somit im Mittel mehr als doppelt so viel Miete aufbringen wie Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen. Eine solche Marktlage begünstigt unter anderem Remanenz- und Lock-in-Effekte, bei denen Haushalte auch bei veränderten Wohnbedarfen in ihrer aktuellen Wohnung verbleiben.



Leichter Preisanstieg bei inserierten Eigentumswohnungen

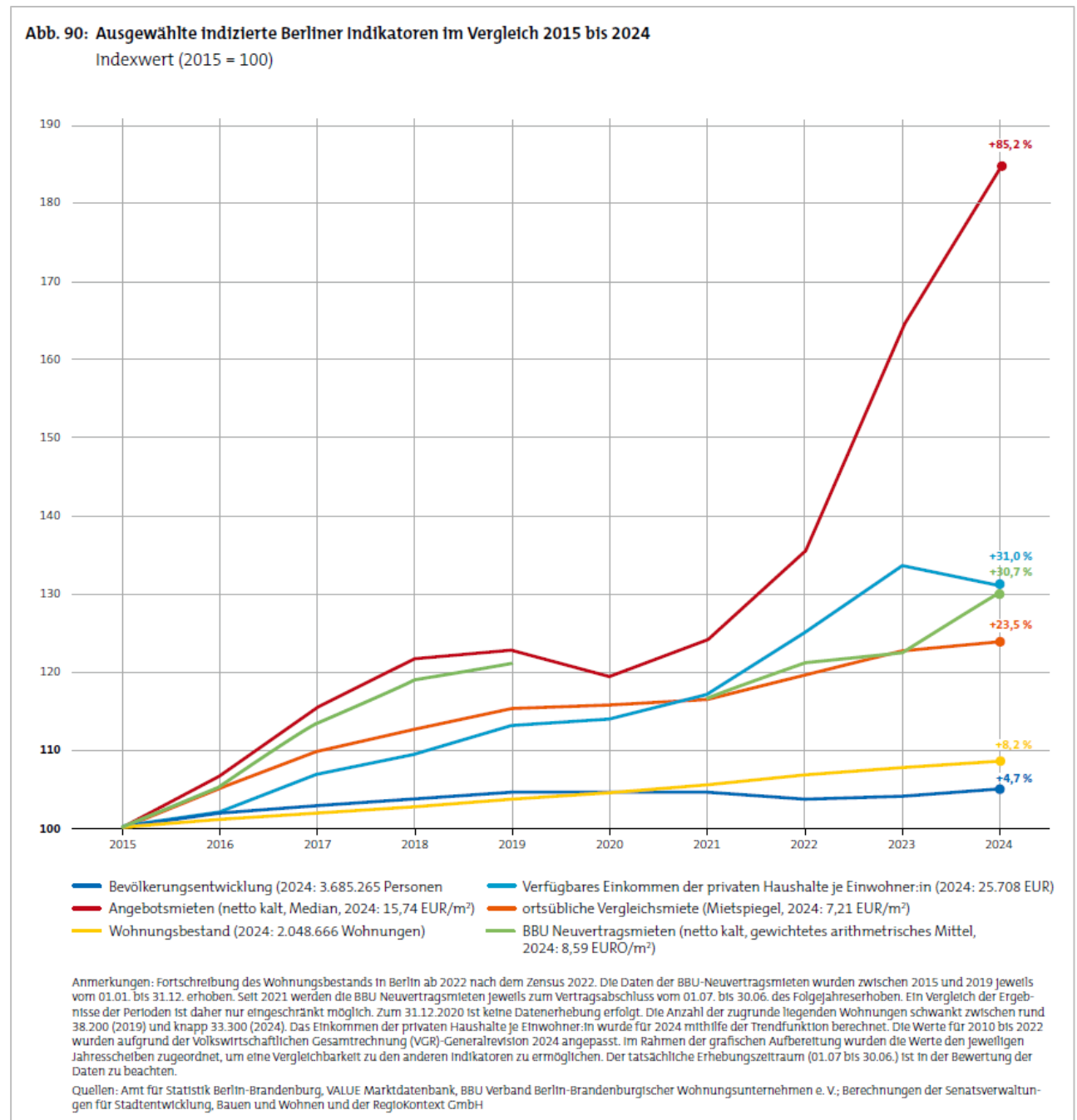
Im Jahr 2025 stiegen die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin erstmals seit zwei Jahren wieder an. Der mittlere Angebotskaufpreis erhöhte sich um 2,1 % bzw. 117 EUR/m² auf 5.807 EUR/m². Der Anstieg fiel im Neubau mit 3,8 % stärker aus (7.995 EUR/m²) als im Bestand, der sich um 2,7 % auf 5.483 EUR/m² verteuerte. Gleichzeitig nahm das Inseratsgeschehen zu: Nach mehreren Jahren rückläufiger Entwicklung steigen die Inseratszahlen seit 2022 wieder an. Im Betrachtungsjahr wurden insgesamt 31.312 Angebote registriert, das sind 8,6 % bzw. 2.471 Inserate mehr als im Vorjahr (2024: 28.841).

Leichter Anstieg der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser unterlagen in den vergangenen Jahren deutlichen Schwankungen. Im Jahr 2025 zogen die Angebotskaufpreise insgesamt wieder an und erhöhten sich um 2,8 % auf einen Medianwert von 615.800 EUR. Der Preisanstieg betraf sowohl

Neubauten als auch Bestandsimmobilien, war jedoch im Neubausegment besonders ausgeprägt: Hier stiegen die Angebotskaufpreise um 7,5 % bzw. rund 49.000 EUR auf 699.000 EUR (Median). Auch das Verkaufsgeschehen dynamisierte sich: 2025 stiegen die Inserate auf 6.135 Angebote, ein Zuwachs von 9,0 % gegenüber dem Vorjahr (2024: 5.631).

2.4 Indikatoren im Überblick



Angebotsmiete nahm seit 2015 um mehr als 85 % zu

Ausgewählte Indikatoren deuten auf eine weiterhin angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt hin, insbesondere mit Blick auf die Mietpreise. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Entwicklung bestehender Mietverhältnisse ab und stieg zwischen 2015 und 2024 um 23,5 % auf 7,21 EUR/m². Eine weitere Annäherung an die Bestandsmieten liefern die Daten der BBU-Mitgliedsunternehmen, zu denen vor allem landeseigene und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen zählen. Deren mittlere Bestandsmiete lag 2024 bei 6,84 EUR/m² und damit auf einem moderaten Niveau, obwohl sie seit 2015 ebenfalls um rund 23 % zugenommen hat. Grundlage hierfür

waren 657.836 Wohnungen. Die Neuvertragsmieten des BBU spiegeln das aktuelle Marktgeschehen bei Wiedervermietungen wider. Insgesamt wurden 33.287 neue Mietverträge erfasst. Sie lagen 2024 mit durchschnittlich 8,59 EUR/m² deutlich über den Bestandsmieten, blieben jedoch klar unterhalb der beobachteten Angebotsmieten. Die Angebotsmiete, die auf öffentlichen Wohnungsinseraten basiert, entwickelte sich im Zehnjahresvergleich am dynamischsten. Ihr Median stieg von 8,50 EUR/m² im Jahr 2015 auf 15,74 EUR/m² im Jahr 2024, was einem Zuwachs von 85,2 % entsprach. Seit 2022 setzte sich die Angebotsmiete deutlich von den übrigen Mietindikatoren ab, unter anderem als Reaktion auf den Wegfall des Berliner Mietendeckels. Im Jahr 2025 zeigte sich erstmals eine Stagnation auf weiterhin hohem Niveau.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner:in nahm im Zehnjahresvergleich um 31,0 % zu und hielt damit zwar mit der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Neuvertragsmieten mit, nicht jedoch mit den Angebotsmieten. Quantitativ wuchs der Wohnungsbestand zwischen 2014 und 2024 um 8,2 %, die Bevölkerung nur um 4,7 %. Trotz dieser seit 2020 günstigeren Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses bestehen weiterhin erhebliche Nachholbedarfe in der Wohnraumversorgung.

3. Schwerpunktthema

Konzept Mitarbeitendenwohnen

Der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und erschwert die Wohnraumversorgung der Haushalte. Gleichzeitig sehen sich viele Unternehmen mit einem wachsenden Fach- und Nachwuchskräftemangel konfrontiert. Für 2035 wird eine Lücke von 54.690 Beschäftigten prognostiziert, insbesondere in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und Handel sowie Gesundheit und Soziales. Ein begrenztes Wohnungsangebot kann dabei die Gewinnung und Bindung von Fachkräften erschweren und zu einem Standortnachteil werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Konzept des Mitarbeitendenwohnens – die Bereitstellung von Wohnraum für Beschäftigte – zunehmend an Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2025 wider, in dem Mitarbeitendenwohnen eine hohe Relevanz zugeschrieben wird. Für die Umsetzung stehen unterschiedliche Modelle zur Verfügung, die vom Aufbau eines eigenen Wohnungsbestands bis zum Erwerb von Belegungsrechten reichen. Diese sind jeweils mit spezifischen Vor- und Nachteilen verbunden und sollten abhängig von den Zielen und Rahmenbedingungen der Unternehmen gewählt werden. Angesichts der aktuellen konjunkturellen und baulichen Herausforderungen kann eine Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsmarkttakteur:innen sinnvoll sein. Zusätzlich stehen finanzielle Förderinstrumente (z.B. Förderungen im Neubau) zur Verfügung, und der Austausch mit relevanten Stakeholder:innen kann die Umsetzung unterstützen. Mitarbeitendenwohnen kann dabei – insbesondere durch Neubau – auch zur Ausweitung des Wohnungsangebots beitragen.