



(v.l.): Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der IBB; Caroline Oelmann, Geschäftsführerin Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH; Moderator Jan Lerch; Dr. Olaf Joachim, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, auf der EXPO REAL in München | Foto: BERLINboxx

## IBB-Barometer: Berliner Wohnungsmarkt 2025: Mieten steigen weiter, Neubau stagniert

07. Oktober 2025

Der aktuelle [Wohnungsmarktbericht 2025](#) der [Investitionsbank Berlin \(IBB\)](#), vorgestellt auf der [EXPO REAL](#) in München, zeichnet ein gemischtes Bild: Während die Mieten in der Hauptstadt weiter steigen, stagniert der Neubau. Trotz wachsender Bevölkerung bleibt der Wohnraum knapp, insbesondere in den mittleren und unteren Preissegmenten. Berlin liegt zwar positiv an der Spitze im Bundesvergleich, u.a. durch das Schneller-Bauen-Gesetz, jedoch muss das Bundesrecht berücksichtigt werden. [Dr. Olaf Joachim](#), Staatssekretär im Bundesministerium für

*Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, betont: „Struktur ist wichtig für die Wohnungsplanung.“*

## **Mieten auf Rekordniveau**

Laut IBB-Barometer kletterte die mittlere Angebotsmiete in Berlin 2024 auf 15,74 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von rund 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark fiel der Anstieg im Bestandsmarkt aus: Hier stiegen die Mieten um mehr als 15 Prozent auf durchschnittlich 14,35 Euro/m<sup>2</sup>.

Im Neubausegment verlangsamte sich der Preisanstieg leicht; dort werden mittlerweile durchschnittlich 20,50 Euro/m<sup>2</sup> verlangt. Deutlich zeigt sich die räumliche Spaltung des Marktes: Während in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf Mieten nahe der 20-Euro-Marke erreicht werden, liegen die Durchschnittswerte in Spandau, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf bei rund 12 Euro/m<sup>2</sup>. Besonders auffällig ist der Zuwachs in den Außenbezirken, wo die Mieten im Schnitt um über 17 Prozent stiegen.

**Dr. Hinrich Holm**, Vorsitzender des Vorstands der IBB: „Bezahlbarer Wohnraum ist entscheidend für ein soziales und wirtschaftlich starkes Berlin. Damit unsere Stadt als lebendiger Wirtschafts- und Innovationsstandort weiterwachsen kann, braucht es vor allem mehr Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment. Die IBB unterstützt dies mit gezielten Förderprogrammen, um den Bestand an Sozialwohnungen wieder zu erhöhen. Vielfältige Ansätze, wie das Mitarbeitendenwohnen – insbesondere für Schlüsselbranchen wie Gesundheit, Soziales, Handwerk und Gewerbe inkl. Tourismus – können zudem zusätzlichen Wohnraum schaffen.“

## **Eigentumsmarkt kühlt sich leicht ab**

Während die Mietpreise weiter steigen, zeigen sich am Kaufmarkt für Immobilien erste Entspannungszeichen. Der Medianpreis für Eigentumswohnungen sank nur leicht auf 5.690 Euro/m<sup>2</sup> (-1 Prozent). Bei Neubauten waren es mit 7.700 Euro/m<sup>2</sup>, rund 4 Prozent weniger als im Vorjahr. Ein- und Zweifamilienhäuser verloren stärker an Wert – ihr Medianpreis fiel um 6,5 Prozent auf 599.000 Euro. Grund für die Preisentwicklung sind laut IBB vor allem gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie die anhaltende Zurückhaltung von Investoren.

## **Neubau stagniert, Bauüberhang wächst**

Im Jahr 2023 wurden in Berlin 15.965 neue Wohnungen fertiggestellt – ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Deutlicher fiel der Einbruch bei den Baugenehmigungen aus, die auf den niedrigsten Stand seit zehn Jahren sanken. Der Bauüberhang, also genehmigte, aber noch nicht gebaute Wohnungen, bleibt mit rund

59.000 Einheiten auf Rekordniveau.

Trotz politischen Maßnahmen, wie dem Ende 2024 eingeführten „Schneller-Bauen-Gesetz“, stockt die Realisierung vieler Projekte. Die IBB sieht in hohen Zinsen, langwierigen Genehmigungsverfahren und Kostensteigerungen zentrale Bremsfaktoren. Positiv ist dagegen der soziale Wohnungsbau: Erstmals seit Jahren wurden mehr als 5.000 geförderte Wohnungen bewilligt – ein Erfolg, der auf verstärkte Landesförderung zurückzuführen ist.

### **Initiative für Beschäftigtenwohnen**

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, die IHK Berlin und Berlin Partner veröffentlichen gemeinsam einen neuen, digitalen Leitfaden zum Thema Beschäftigtenwohnen, mit dem Titel „Das Knäuel entwirren“. Der Leitfaden ist der erste dieser Art in Deutschland. Er richtet sich gezielt an kleine und mittelständische Unternehmen und bietet einen transparenten Überblick zu den verschiedenen Optionen, Mitarbeitenden bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ob klassische Werkwohnungen, Zimmer für Auszubildende oder Belegwohnungen bei Wohnungsbaugesellschaften – anhand des Leitfadens können Unternehmen entscheiden, welche Lösung für ihre Bedarfe die zielführendste ist, und welche Schritte dafür notwendig sind. Damit bauen der BFW Landesverband, die IHK Berlin und Berlin Partner eine direkte Brücke zwischen wohnungssuchenden Unternehmen und der Immobilienwirtschaft.

**Dr. Stefan Franzke**, Geschäftsführer von [Berlin Partner](#): „Wer Wohnraum für Beschäftigte schafft, investiert nicht nur in soziale Verantwortung, sondern sichert sich ganz klar auch einen Wettbewerbsvorteil, denn der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist längst zu einem limitierenden Standortfaktor geworden. Unser Leitfaden zeigt transparent Optionen auf, wie Unternehmen klug und nachhaltig investieren können, damit es sich auch langfristig für sie auszahlt.“

### **Demografie und Nachfrage verstärken Druck**

Berlin wächst wieder: 26.951 neue Einwohner wurden 2023 registriert, womit die Hauptstadt jetzt rund 3,8 Millionen Menschen zählt. Das Bevölkerungswachstum, kombiniert mit einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte, verschärft die Nachfrage weiter. Wohnungssuchende stehen dabei vor einem Dilemma: Das Angebot bleibt knapp, die Mieten steigen, und in beliebten Bezirken liegen die geforderten Preise inzwischen mehr als 100 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### **Markt mit zwei Gesichtern**

Die IBB spricht in ihrem Bericht von einem „geteilten Wohnungsmarkt“. Während Bestandsmieter von stabilen Mieten profitieren, kämpfen Neuankömmlinge um immer teureren Wohnraum. Gleichzeitig sind viele Bauprojekte wirtschaftlich kaum noch darstellbar. „Ohne eine deutliche Entlastung bei den Baukosten, vereinfachte Genehmigungen und gezielte Förderimpulse wird die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt angespannt bleiben“, warnt die IBB.



(v.l.): Frank Schmeichel, Verleger BERLINboxx; Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der IBB; Jan Scheller, Geschäftsleitung FIV.Energy | Foto: BERLINboxx

### **Optimismus dank Innovationskraft**

Die Berliner Delegation verwies zugleich auf die Innovationskraft und Dynamik der Stadt. Ein Beispiel für diese Dynamik ist [FIV.Energy](#), ein Technologieunternehmen, das digitale Gebäudeautomatisierung mit Energieeffizienz verbindet und als Game-Changer in der Branche gilt. Das Unternehmen zeigt eine technische Innovation, die eine regelrechte Marktverschiebung ausgelöst hat und durch disruptive Lösungen traditionelle Ansätze infrage stellt. Der Fokus liegt auf der Frage, wie Gebäude künftig digital vernetzt, dynamisch gesteuert und zugleich energieeffizient betrieben werden können.

### **Ausblick**

Für 2025 erwartet die Bank anhaltenden Preisdruck im Mietsegment und nur langsame Erholung am Eigentumsmarkt. Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt damit ein Spiegel der bundesweiten Krise: hohe Nachfrage, stagnierender Neubau und ein massives Spannungsverhältnis zwischen sozialem Anspruch und wirtschaftlicher Realität.

Berlins Bausenator [Christian Gaebler](#) (SPD) betonte bei der Vorstellung des Berichts, dass die Herausforderungen zwar groß seien, Berlin aber an seinen Zielen festhalte: „Wir wissen um den enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb setzen wir alles daran, Genehmigungen zu beschleunigen, Investitionen zu erleichtern und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Der Wohnungsbau bleibt Chefsache – und wir lassen dabei nicht nach.“ (red)