



Der Berlin-Pavillon auf der MIPIM 2026 in Cannes präsentierte zentrale Stadtentwicklungs- und Wohnungsbauprojekte der Hauptstadtregion und diente als internationaler Treffpunkt für Politik, Investoren und Projektentwickler | BERLINboxx

MIPIM 2026: Wohnungsbau bleibt zentrale Herausforderung für Berlin

13. März 2026

Cannes / Berlin – Der Wohnungsbau gehört weiterhin zu den zentralen Zukunftsfragen der deutschen Hauptstadt. Auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM 2026 in Cannes stand die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes erneut im Mittelpunkt zahlreicher Gespräche – und machte deutlich, dass die Branche sich in einer Phase tiefgreifender Neujustierung befindet.

Zahlen zeigen anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt

Ausgangspunkt der Diskussion war der aktuelle Wohnungsmarktbericht der

Investitionsbank Berlin (IBB), der am Berlin-Stand im Rahmen eines Panels vorgestellt wurde. Die Zahlen zeichnen ein klares Bild: Zwischen 2016 und 2025 stieg der Median der Angebotsmieten in Berlin von 9,00 Euro auf 15,78 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg von mehr als 75 Prozent.

Gleichzeitig haben steigende Baukosten, höhere Zinsen und restriktivere Finanzierungsbedingungen dazu geführt, dass zahlreiche Neubauprojekte neu kalkuliert oder verschoben werden mussten. Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, betonte daher die Bedeutung stabiler politischer Rahmenbedingungen. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssten beschleunigt werden, um den dringend benötigten Wohnungsbau voranzubringen.

Marktphase zwischen Anpassung und Konsolidierung

Für den Berliner Immobilienunternehmer **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer von [Hedera Bauwert](#), spiegeln diese Entwicklungen einen grundlegenden Strukturwandel der Branche wider. Moraitis begleitet den Berliner Wohnungsmarkt seit Jahren als Projektentwickler und Bestandshalter und sieht in den aktuellen Marktbewegungen vor allem eine Phase der Neuordnung.

„Wir erleben derzeit keine Standortkrise, sondern eine Marktbereinigung“, sagt Ioannis Moraitis im Umfeld der Gespräche auf der MIPIM. „Viele Kalkulationen aus der Niedrigzinsphase funktionieren unter den heutigen Finanzierungsbedingungen schlicht nicht mehr.“

Der Markt trete damit in eine Phase ein, in der Stabilität und Kapitaldisziplin stärker in den Fokus rückten. Eigenkapitalquoten, langfristige Finanzierungsstrategien und belastbare Projektstrukturen seien heute deutlich wichtiger als noch vor wenigen Jahren.

„Früher war Tempo entscheidend“, sagt Moraitis. „Heute ist Struktur entscheidend. Projekte müssen wirtschaftlich tragfähig sein, auch unter veränderten Marktbedingungen.“

Wachsender Bedarf trifft schwierige Rahmenbedingungen

Die Zahlen des IBB-Wohnungsmarktberichts verdeutlichen gleichzeitig die strukturelle Herausforderung für die Hauptstadt. Berlin wächst weiterhin dynamisch: Innerhalb der vergangenen zehn Jahre nahm die Bevölkerung um rund 165.000 Menschen zu.

Damit bleibt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum hoch, während Projektentwicklungen zunehmend komplexer werden. Gestiegene Baukosten, strengere Finanzierungsanforderungen und regulatorische Rahmenbedingungen erhöhen die Anforderungen an Investoren und Entwickler gleichermaßen.



Die internationale Immobilienmesse MIPIM in Cannes gilt als eines der wichtigsten Branchentreffen weltweit. Hier diskutieren Vertreter aus Politik, Finanzwirtschaft und Immobilienwirtschaft über die Zukunft urbaner Entwicklung | BERLINboxx

Stabilität als neues Leitmotiv der Branche

Aus Sicht von Ioannis Moraitis führt diese Entwicklung jedoch nicht zu einer Schwächung des Standorts. Vielmehr könne die aktuelle Marktphase langfristig zu einer stärkeren Professionalisierung der Branche beitragen.

„Die Marktbereinigung ist kein Alarmzeichen“, sagt Moraitis. „Sie ist ein Reifeprozess. Unternehmen, die auf solide Kapitalstrukturen, nachhaltige Konzepte und realistische Kalkulation setzen, werden auch in diesem Umfeld erfolgreich sein.“

Die Gespräche auf der MIPIM zeigen damit ein differenziertes Bild des Berliner Wohnungsmarktes. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, gleichzeitig verändern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen spürbar.

Wohnungsbau bleibt Schlüsselthema für die Hauptstadt

Für viele Branchenvertreter wird die nächste Marktphase deshalb weniger von

spektakulären Großprojekten geprägt sein als von strategischer Konsolidierung, Kooperationen und langfristig tragfähigen Konzepten.

Der Wohnungsbau bleibt damit eines der zentralen Themen für Berlin – auch über die MIPIM hinaus. Die Diskussionen in Cannes machten deutlich: Die Hauptstadt bleibt ein attraktiver Immobilienstandort, doch die Spielregeln des Marktes haben sich verändert. Wer künftig erfolgreich sein will, braucht vor allem eines – wirtschaftlich belastbare Strukturen. (red)