



Auf dem Podium diskutierten (v.l.) Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Dr. Hinrich Holm, Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin (IBB); Caroline Oelmann, Geschäftsführerin der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH; Christoph Beck, Geschäftsführer des landeseigenen Wohnungsunternehmens degewo, und Geraldine de Bastion, Expertin für digitale Transformation & Innovation, über den aktuellen Wohnungsmarktbericht der IBB in und die Konsequenzen für die Wohnungsbaupolitik | Bild: BERLINboxx

MIPIM 2026: Wohnungsbau im Fokus – Herausforderungen und Perspektiven für Berlin

12. März 2026

Cannes / Berlin – Der Berlin-Stand auf der [MIPIM 2026](#) war erneut ein zentraler Treffpunkt für die Diskussion über die Zukunft des Wohnungsbaus in der Hauptstadt. Unter dem Titel „Berlin Housing Construction in Focus: Insights from the IBB Housing Market Report – What do the figures say and what are the implications?“ analysierten führende Vertreter aus Politik, Finanzwirtschaft und kommunalen Wohnungsunternehmen die aktuelle Lage des Berliner Wohnungsmarktes.

Wohnungsmarkt bleibt angespannt

[Christian Gaebler](#), Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, machte in seiner Einführung deutlich, dass Berlin weiterhin vor einer der größten wohnungspolitischen Herausforderungen Europas steht. Die Stadt wächst stetig weiter, gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch.

Die Zahlen des aktuellen [IBB-Wohnungsmarktberichts](#) zeigen, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt trotz steigenden Neubauaktivitäten weiterhin erheblich ist. Im Rahmen der IBB-Wohnungsmarktbeobachtung wurden vor allem Angebotsmieten sowohl segmentübergreifend als auch differenziert nach Neubau und Bestand ausgewertet. In der Bundeshauptstadt kam es 2025 nach zwei Jahren mit starken Anstiegen erstmals zu einer Stagnation der mittleren Angebotsmiete. Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird besonders im Langzeitvergleich sichtbar: Lag der Median der Angebotsmieten 2016 noch bei 9,00 Euro/m², stieg er bis 2025 auf 15,78 Euro/m² und damit um 75,3 Prozent. Damit verzeichnete Berlin in den vergangenen Jahren einen stärkeren prozentualen Anstieg als andere Metropolen wie München oder Hamburg.

Gaebler betonte daher, dass Berlin seine Neubauziele konsequent weiterverfolgen müsse. Neben privaten Investitionen spielten dabei insbesondere die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle.

Zugleich verwies der Senator auf die Bedeutung stabiler politischer Rahmenbedingungen. Verlässliche Planung, schnellere Genehmigungsverfahren und gezielte Förderprogramme seien zentrale Voraussetzungen, um die Bautätigkeit wieder zu steigern.

Bevölkerung wächst weiter

Die wichtigsten Kennzahlen stellte **Dr. Hinrich Holm**, Vorstandsvorsitzender der [Investitionsbank Berlin](#) (IBB), vor. Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht der IBB gilt als eines der wichtigsten Analyseinstrumente für die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes.

Holm machte deutlich, dass Berlin mit einer Zunahme der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren um 4,7 Prozent bzw. 165.234 Personen weiterhin zu den dynamischsten Wohnungsmarktregionen Deutschlands gehört. Auch 2024 setzte sich dieser Trend fort: Gegenüber 2023 wuchs die Berliner Bevölkerung um weitere 0,6 Prozent bzw. 22.884 Personen. Ende 2024 lebten damit rund 3,69 Millionen Menschen in der Hauptstadt. Gleichzeitig zeigen die Zahlen aber auch die strukturellen Herausforderungen. Gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und schwierige Finanzierungsbedingungen haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass zahlreiche Projekte verschoben oder neu kalkuliert werden mussten.

Vor diesem Hintergrund komme der Förderpolitik eine besondere Bedeutung zu, so Holm. Die IBB unterstütze zahlreiche Neubauprojekte, insbesondere im sozialen Wohnungsbau sowie bei energetischen Sanierungen und nachhaltigen Quartiersentwicklungen.

Neue Wohnkonzepte

Wie sich diese Entwicklungen auf konkrete Projekte auswirken, erläuterte **Caroline Oelmann**, Geschäftsführerin der [Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH](#). Das Unternehmen engagiert sich insbesondere in den Bereichen studentisches Wohnen, temporäre Wohnangebote sowie Spezialimmobilien.

Oelmann betonte, dass innovative Wohnformen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Flexible Konzepte, modulare Bauweisen und gemischte Quartiere könnten dazu beitragen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig neue urbane Lebensmodelle zu ermöglichen.

Zudem lässt sich die Bezahlbarkeit von Wohnraum näherungsweise über die Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner einordnen. Dieses nahm innerhalb von zehn Jahren um 28,3 Prozent zu und stieg damit stärker als die ortsübliche Vergleichsmiete, blieb jedoch deutlich hinter der Dynamik der Angebotsmieten zurück. Daraus ergibt sich eine tendenziell zunehmende Belastung für Berliner Haushalte bei einem potenziellen Wohnungswechsel.

Würdigung für zwei Jahrzehnte Engagement

Ein besonderer Moment der Veranstaltung war die Würdigung von **Christoph Beck**, Geschäftsführer des landeseigenen Wohnungsunternehmens [degewo](#). Im Rahmen der Diskussion erhielt Beck einen ausdrücklichen Dank für seine mehr als zwanzigjährige Unterstützung und kontinuierliche Präsenz der Berliner Wohnungswirtschaft auf der MIPIM.

Beck selbst unterstrich in seinem Beitrag die zentrale Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen beim Bau bezahlbarer Wohnungen. Gerade in schwierigen Marktphasen übernehmen die landeseigenen Gesellschaften eine stabilisierende Funktion. Mit langfristigen Investitionen und kontinuierlichen Neubauprogrammen leisteten sie einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes.

Gemeinsame Verantwortung

Die Diskussion am Berlin-Stand machte deutlich, dass der Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren zu den zentralen Aufgaben der Hauptstadt gehören wird. Politik, Förderbanken und Wohnungsunternehmen stehen dabei vor der gemeinsamen Herausforderung, trotz schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausreichend

neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Gespräche auf der MIPIM zeigten zugleich, dass Berlin weiterhin über starke Partner und klare Strategien verfügt. Wenn Politik, Finanzinstitutionen und Wohnungsunternehmen ihre Zusammenarbeit fortsetzen, kann es gelingen, den Wohnungsbau in der Hauptstadt langfristig zu sichern und die wachsende Stadt nachhaltig zu entwickeln. (fs)