

Marktbericht

Berlin 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Berlin als Immobilienstandort	2
1.1	Geografische & Stadtstruktur	2
1.2	Wirtschaft, Arbeitsmarkt & Standortfaktoren	2
1.3	Demografische Entwicklung & Zuzug	2
1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen für Investoren	3
2	Marktüberblick 2024/2025	3
2.1	Transaktionsvolumen & Marktentwicklung	3
2.2	Kaufpreisentwicklungen	4
2.3	Mietmarkt & Renditen	4
2.4	Aktuelle Markttrends im Überblick	5
3	Preisniveaus nach Bezirken	6
3.1	Premium-Lagen	6
3.2	Mittleres Segment	6
3.3	Aufstrebende Lagen	7
4	Nachfrage & Käuferstrukturen	8
4.1	Käuferprofile & Zielgruppen	8
4.2	Motive & Investmentstrategien	8
4.3	Der Lock-in-Effekt als Berliner Besonderheit	9
5	Berlin als globaler Investitionsstandort	9
5.1	Start-up-Ökosystem & internationale Kapitalströme	9
5.2	Hauptstadtfunktion, Kultur & weiche Standortfaktoren	9
5.3	Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	10
6	Neubau, Pipeline & Nachhaltigkeit	10
6.1	Bautätigkeit & Genehmigungslage	10
6.2	Aktuelle Neubauvorhaben	11
6.3	Energetische Sanierung & ESG	11

Inhaltsverzeichnis

7 Chancen, Risiken & Prognosen	12
7.1 Chancen für Käufer und Investoren	12
7.2 Risiken & Marktgrenzen	12
7.3 Prognosen & Markteinschätzung	12
8 Zusammenfassung & Fazit	13
Heid Immobilienbewertung	14
Quellen	15

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes in Berlin für den Zeitraum 2025/2026. Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin seine Jahresberichte üblicherweise mit einem Verzug von rund zwölf Monaten veröffentlicht, stehen offizielle Transaktionsdaten für das Jahr 2025 zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vollständig zur Verfügung. Die aktuellsten amtlich verfügbaren Transaktionsauswertungen beziehen sich daher auf das Jahr 2024. Für Marktdaten des Jahres 2025 wurde ergänzend auf institutionelle Marktberichte kommerzieller Anbieter zurückgegriffen, die auf eigenen Transaktionsdatenbanken basieren.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des Berliner Wohnimmobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, institutionellen Marktberichten sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
- IBB Investitionsbank Berlin – Wohnungsmarktbericht 2025 & Wohnungsmarktbarometer 2025
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Baugenehmigungen, Fertigstellungen, Bevölkerungsdaten
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – Jahresstatistik 2024

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungswachstum, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung im Einzelfall.

1 Berlin als Immobilienstandort

1.1 Geografische Lage & Stadtstruktur

Berlin ist mit einer Fläche von **892 km²** und rund **3,9 Millionen Einwohnern** die größte Stadt Deutschlands und eine der wenigen europäischen Metropolen, die weiterhin Bevölkerungswachstum verzeichnet. Die Stadt liegt in Nordostdeutschland und bildet gemeinsam mit dem Umland eine Metropolregion von über 6 Millionen Menschen.

Strukturell gliedert sich Berlin in **12 Bezirke** mit insgesamt 96 Ortsteilen. Diese heterogene Struktur – von der hochverdichteten Innenstadt bis zu weitläufigen Außenbezirken mit Grünflächen – schafft eine enorme Bandbreite an Investitions- und Nutzungsprofilen. Die Stadt verfügt über drei Stadtautobahnen, einen ausgebauten S- und U-Bahn-Ring sowie den Flughafen BER als internationale Drehscheibe.

1.2 Wirtschaft, Arbeitsmarkt & Standortfaktoren

Berlin hat sich von einer strukturschwachen Nachwendestadt zu einer dynamischen Wirtschaftsmetropole transformiert. Das **BIP je Einwohner** lag 2023 bei **51.209 Euro** und damit erstmals klar über dem bundesdeutschen Durchschnitt – ein Zeichen des anhaltenden Aufholprozesses seit der Wiedervereinigung.

Treiber sind ein florierendes Start-up-Ökosystem, wachsende Kreativwirtschaft, Technologieunternehmen, Tourismus und die öffentliche Verwaltung als größter Einzelarbeitgeber.

Die Arbeitslosenquote lag 2025 im Jahresdurchschnitt bei 10,3 % – strukturell erhöht gegenüber dem Bundesschnitt von 6,3 %, aber für eine Hauptstadtregion mit historisch schwieriger Ausgangslage akzeptabel. Außerdem wächst die Beschäftigung im Technologiesektor kontinuierlich.

1.3 Demografische Entwicklung & Zuzug

Am 31. Dezember 2025 lebten 3.913.644 Menschen in der Hauptstadt – ein Zuwachs von 16.499 Personen gegenüber dem Vorjahr. Die Stadt zählt damit erstmals annähernd **3,9 Millionen Einwohner**.

Der Ausländeranteil beträgt 24,9 %, insgesamt haben 41,7 % der Berliner einen Migrationshintergrund. Diese demografische Diversität stärkt die internationale Attraktivität als Wohnort und Investitionsziel gleichzeitig.

Der Wohnraumbedarf bleibt strukturell hoch: Bis 2040 werden laut Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 rund 222.000 neue Wohneinheiten benötigt. Aktuell fehlen bereits schätzungsweise 100.000 Einheiten. Dieser strukturelle Engpass ist ein zentraler Preistreiber und bildet die Grundlage für die langfristige Wertstabilität des Berliner Immobilienmarktes.

Wirtschaft auf einen Blick (2025)

- Einwohner: 3,9 Mio.
- Stadtfläche: 892 km²
- Ausländeranteil: 24,9 %
- Arbeitslosenquote: 10,3 %
- BIP je Einwohner (2023): 51.209 €
- Start-ups: 5.000 +
- Wagniskapital: 2,7 Mrd. €

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen für Investoren

Die **Grunderwerbsteuer** beträgt in Berlin seit 2014 **6 %** – eine der höchsten in Deutschland. Hinzu kommen Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5–2,0 %) sowie bei Maklereinschaltung eine Provision von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer je Partei. Die **Gesamtkaufnebenkosten** belaufen sich damit typischerweise auf **11–12 % des Kaufpreises** – ein wesentlicher Kostenfaktor, den Investoren in ihrer Renditekalkulation berücksichtigen müssen.

Der Berliner Immobilienmarkt unterliegt dem deutschen Mietrecht, das im internationalen Vergleich einen starken Mieterschutz bietet. Für Investoren bedeutet dies: planbare Mietentwicklung, aber eingeschränkte Flexibilität bei Miethöhe und Kündigungen. Die Mietpreisbremse gilt für den Berliner Bestand.

Besonders charakteristisch für Berlin sind die über 60 Milieuschutzgebiete, die Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Luxussanierungen erheblich einschränken. Die Umwandlungsverordnung macht die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen in weiten Teilen der Stadt genehmigungspflichtig – ein entscheidender Faktor für Zinshausinvestoren.

2 Marktüberblick 2024/2025

2.1 Transaktionsvolumen & Marktentwicklung

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt hat 2025 seinen Stabilisierungskurs eindrucksvoll bestätigt. Nach den Preiskorrekturen der Jahre 2023 und 2024 kehren Käufer und Investoren zurück an den Markt: Das **Transaktionsvolumen** stieg in den ersten drei Quartalen 2025 um **+28 %** gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der Geldumsatz legte um 8 % zu. Diese Divergenz – mehr Transaktionen, aber moderaterer Umsatzanstieg – zeigt, dass vor allem kleinere und mittlere Wohnungsgrößen gefragt sind. Der **durchschnittliche Kaufpreis** lag 2025 bei **372.000 €** (für ca. 72 m²).

Im **Bestandssegment** wurden hochgerechnet rund **12.516 ETW-Transaktionen** registriert. Im **Neubausegment** hingegen setzte sich der strukturelle Rückgang fort: Schätzungsweise ca. **1.400 Neubauwohnungen** wurden 2025 veräußert – ein Minus von rund 28 % gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch das geringe Fertigstellungsvolumen und die anhaltend hohen Baukosten.

Der **Zinshausmarkt** – traditionell ein Kernsegment des Berliner Investmentmarktes – zeigt eine differenzierte Erholung: Mit rund 580 Transaktionen und einem **Geldumsatz von 3,5 Milliarden €** liegt das Volumen noch unter Vorjahresniveau. Entscheidend ist jedoch, dass der Kaufpreiskoeffizient auf 22,4x gefallen ist – ein signifikantes Einstiegssignal für antizyklische Investoren.

2.2 Kaufpreisentwicklungen

Nach zwei Jahren moderater Korrekturen zeigte der Berliner Kaufmarkt 2025 eine klare Erholung. Die mittleren **Transaktionspreise für Bestandswohnungen lagen bei 5.140 €/m²**, was einem Anstieg von rund +3 % gegenüber 2024 entspricht. Der Angebotspreis lag bei 5.810 €/m². Der IBB Wohnungsmarktbarometer 2025 weist für Transaktionen 2024 einen Median von 5.690 €/m² aus.

Im **Neubausegment** lagen die **Angebotspreise** zuletzt bei **8.220 €/m²**, was einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 59 m² einen Kaufpreis von rund 485.500 Euro bedeutet. Für Eigenheim-suchende sind Einfamilienhäuser im Durchschnitt bei 5.550 €/m² notiert. Im Zinshaussegment lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.500 €/m² (+0,8 %), der Median bei 2.300 €/m².

Segment	Preislage 2025	Veränderung gegenüber 2024
ETW Bestand – Transaktion	5.140 €/m ²	+ 3,0%
ETW Bestand – Angebotspreis	5.810 €/m ²	+ 2,1%
ETW Neubau – Angebotspreis	8.220 €/m ²	+ 3,0%
Einfamilienhaus	Ø 5.550 €/m ²	+ 1,0%
Zinshäuser (MFH)	Ø 2.500 €/m ²	+ 0,8%

Abbildung 1: Kaufpreisübersicht Berlin nach Segment 2025 (Quellen: Guthmann Estate – Marktreport Berlin 2026; IBB Wohnungsmarktbarometer 2025)

2.3 Mietmarkt & Renditen

Die mittlere **Angebotsmiete** in Berlin lag 2025 bei **15,78 €/m²** (+0,3 % nach IBB Wohnungsmarktbericht 2025) – eine nahezu vollständige Stagnation der Mietdynamik. Bestandswohnungen im Neuvermietungsangebot lagen bei 14,48 €/m² (+0,9 %), Neubau-Angebote bei 19,97 €/m² (-2,6 %).

Der Leerstand liegt nach BBU Jahresstatistik 2024 bei einem sehr niedrigen Niveau von 1,6 % – einem ausgeglichenen Markt entsprechen 2–3 %. Diese strukturelle Knappheit hält den Mietspiegel stabil, auch wenn die Dynamik nachlässt. Die ortsübliche Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2024 beträgt lediglich 7,21 €/m², was die enorme Wertschere zwischen Alt- und Neuvermietungsmiten beschreibt.

Im bundesweiten Vergleich belegt Berlin mit 15,78 €/m² Rang 3 der teuersten Mietstädte. Bruttorenditen für Bestandswohnungen liegen je nach Lage zwischen 3,5–5,0 %, im Neubausegment aufgrund der hohen Kaufpreise bei 2,8–3,5 %.

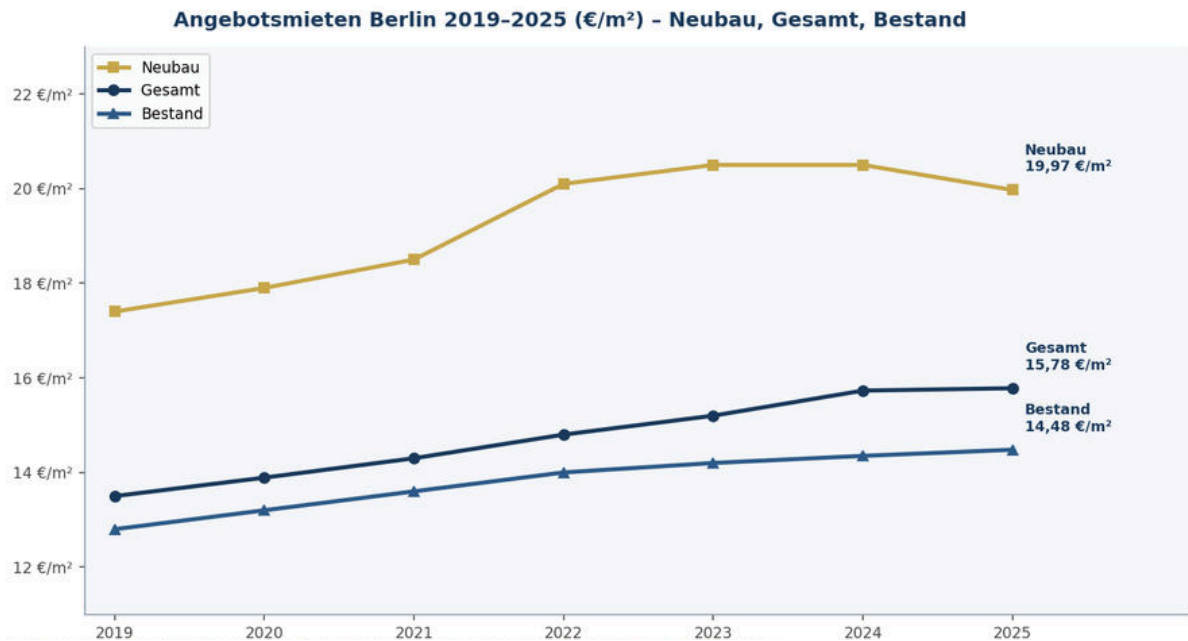


Abbildung 2: Angebotsmieten Berlin 2019–2025 nach Segment (Quelle: IBB Wohnungsmarktberichte 2020–2025)

2.4 Aktuelle Markttrends im Überblick

Die fünf Trends prägen den Markt 2026 besonders stark:



Neubaukrise dauert an: Trotz +44,1 % bei Baugenehmigungen 2025 bleibt Berlins Neubauvolumen strukturell unter dem Ziel von 20.000 WE/Jahr.



Zinshaus-Einstiegssignal: Der niedrigste Kaufpreisfaktor seit 2015 (22,4x) zieht antizyklische Investoren an.



Mietstagnation bei struktureller Knappheit: Angebotsmieten stagnieren, Leerstand bleibt mit 1,6 % weit unter Gleichgewichtsniveau. Der Markt nähert sich einer Stabilisierungsphase.



ESG-Aufwertung als Renditechance: EU-Taxonomie und Gebäude richtlinie erhöhen den Sanierungsdruck; Energetisch sanierte Objekte erzielen zunehmend Preisauflschläge von 5–10 %.



Demografischer Rückenwind: Zuzug aus dem Ausland und wachsende Einpersonenhaushalte treiben Wohnungsnachfrage strukturell an. Transaktionen, Preise und Investorenstimmung zeigen klar aufwärts.

3 Preisniveaus nach Bezirken

Die Berliner Immobilienpreise variieren je nach Bezirk und Lage erheblich. Die Spanne reicht von 3.180 €/m² bis zu über 6.000 €/m² – ein Faktor von knapp 2x innerhalb ein und derselben Stadt. Der S-Bahn-Ring markiert eine klare Preisgrenze zwischen urbanen Toplagen und dem übrigen Stadtgebiet.

3.1 Premium-Lagen

Die Premiurlagen konzentrieren sich auf den historischen Stadtkern und die traditionsreichen Westbezirke: **Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg**. Hier treffen internationale Nachfrage, Infrastrukturstärke und kulturelle Dichte aufeinander.

Mitte vereint Regierungsviertel, Museumsinsel und internationales Business und bleibt Berlins begehrteste Adresse. Prenzlauer Berg überzeugt durch konsolidierte Gründerzeitsubstanz, Familienmilieus und stabiles Mieterinteresse.

Bezirk	ETW Ø Kaufpreis /m ²	Ø Angebotsmiete €/m ²
Mitte	6.030	20
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.800	19,17
Friedrichshain-Kreuzberg	5.600	19,40

Abbildung 3: Preisniveaus Berliner Premium-Bezirke 2025 (Quellen: Guthmann Marktreport 2026; IBB Wohnungsmarktbericht 2025)

3.2 Mittleres Segment

Das mittlere Segment bietet eine stabile Kombination aus gutem Infrastrukturananschluss, wachsender Nachfrage und noch vertretbaren Kaufpreisen. **Pankow und Tempelhof-Schöneberg** profitieren von der Nähe zu Prenzlauer Berg bzw. Kreuzberg und weisen positive Aufwertungs dynamiken auf.

Neukölln ist mit zunehmender Internationalisierung und wachsender Nachfrage durch junge Urbanites einer der interessantesten Aufwertungsbezirke Berlins. Diese Lagen sind besonders interessant für Eigennutzer und wertorientierte Kapitalanleger.

Bezirk	ETW Ø Kaufpreis /m ²	Ø Angebotsmiete €/m ²
Pankow	4.800	17
Tempelhof-Schöneberg	4.200	16,60
Steglitz-Zehlendorf	4.500	15,90
Neukölln	4.800	15,50

Abbildung 4: Preisniveaus Berliner Mittelsegment-Bezirke 2025 (Quellen: Guthmann Marktreport 2026; IBB Wohnungsmarktbericht 2025)

3.3 Aufstrebende Lagen

Die aufstrebenden Lagen – insbesondere **Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf** – bieten das interessanteste Aufwertungspotenzial und die attraktivsten Einstiegs-Renditen von 4,0–5,5 %. Lichtenberg verzeichnet durch Gentrifizierungseffekte und S-Bahn-Anbindung eine deutliche Nachfragesteigerung.

Treptow-Köpenick verzeichnete 2025 Berlins höchstes Bevölkerungswachstum (+0,7 %) und profitiert von der Ausweitung des BER-Einzugsbereichs. Marzahn-Hellersdorf gilt trotz seines Plattenbauerbes zunehmend als Sanierungsopportunität.

Bezirk	ETW Ø Kaufpreis /m ²	Ø Angebotsmiete €/m ²
Lichtenberg	3.800	13,5
Treptow-Köpenick	3.600	13,0
Marzahn-Hellersdorf	3.180	11,3
Spandau	3.170	12,50

Abbildung 5: Preisniveaus aufstrebende Berliner Bezirke 2025 (Quellen: Guthmann Marktreport 2026; Angebotsmieten: IBB Wohnungsmarktbericht 2024)

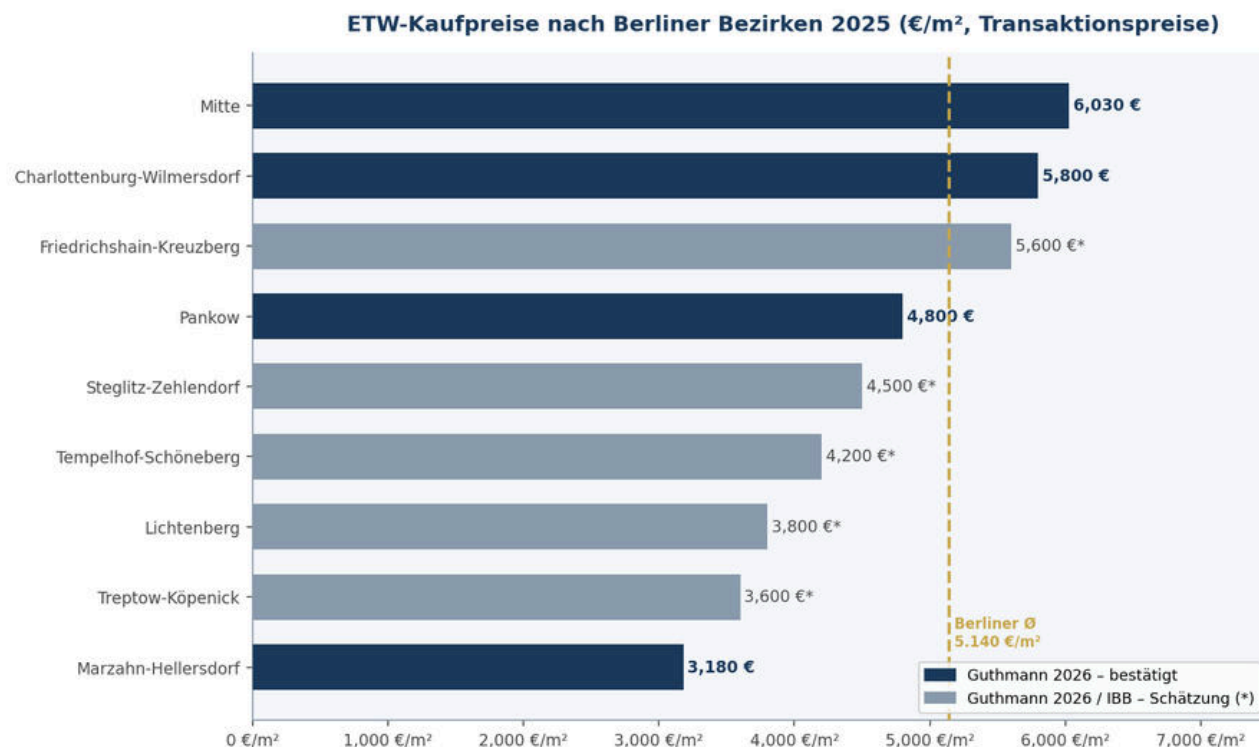


Abbildung 6: ETW-Kaufpreise nach Berliner Bezirken 2025 (€/m²) (Quelle: Guthmann Marktreport 2026; weitere Bezirke Schätzung)

4 Nachfrage & Käuferstrukturen

4.1 Käuferprofile & Zielgruppen

Die Berliner Käuferstruktur ist eine der heterogensten in Deutschland. Sie unterscheidet **vier Hauptgruppen**, die sich wechselseitig stabilisieren und gemeinsam für eine strukturell robuste Nachfragebasis sorgen.

- **Eigennutzer (Paare und Familien)** investieren typischerweise zwischen 350.000 und 550.000 € und konzentrieren sich auf familienfreundliche Bezirke wie Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. Im Vordergrund stehen langfristiger Wohnsitz und Planungssicherheit.
- **Private Kapitalanleger** sind mit Budgets von 300.000 bis 500.000 € aktiv und suchen renditestarke Lagen in Lichtenberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Primäres Ziel ist die Kombination aus laufender Mietrendite und mittelfristigem Wertzuwachs.

- **Institutionelle Investoren** treten ab einem Investitionsvolumen von 5 Millionen € auf und sind berlinweit in Mehrfamilienhäusern und Zinshäusern aktiv. Sie verfolgen Portfolio-Diversifikationsstrategien im Core- und Core-plus-Segment.
- **Internationale Käufer** bewegen sich im Preissegment zwischen 500.000 und 2 Millionen € und bevorzugen erstklassige Lagen in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Im Mittelpunkt stehen Wertsicherung und internationale Standortdiversifikation.

4.2 Motive & Investmentstrategien

Die Motivlage Berliner Käufer hat sich seit der Marktnormalisierung 2023/2024 merklich professionalisiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne stehen nicht mehr im Vordergrund – stattdessen dominieren langfristige Strategien. Das Berliner Marktumfeld begünstigt also **antizyklische Buy-and-Hold-Strategien**. Die Kombination aus historisch niedrigem Kaufpreiskoeffizient im Zinshaussegment, struktureller Nachfrage durch Bevölkerungswachstum und politischem Druck zur Kapazitätserweiterung schafft ein seltenes Einstiegsfenster. Gleichzeitig dämpft das regulatorische Umfeld kurzfristige Renditoptimierungsstrategien.

Diese Motive prägen den Markt besonders:

- **Langfristiger Werterhalt:** Berlin gilt als resilient gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Die Kombination aus struktureller Wohnraumknappheit, internationalem Zuzug und Hauptstadtfunktion sichert Preise langfristig ab.
- **Mietrendite:** Bestandsrenditen von 3,5–4,5 % liegen auf einem hohen Niveau. Im Zinshaussegment sind antizyklisch 4,5–5,5 % erreichbar.

- **ESG-Aufwertung:** Energetisch ertüchtigte Objekte erzielen Preisaufläge von 5–10 %. Energieeffiziente Neubauten genießen bei institutionellen Investoren Premiumstatus.
- **Steuroptimierung:** Abschreibungsmöglichkeiten (2–4 % AfA) und Sonderabschreibungen für Neubau machen Berlin für Steueroptimierer attraktiv.
- **Internationale Kapitalallokation:** Family Offices aus dem DACH-Raum, dem Nahen Osten und Asien diversifizieren in Berlin als sicheren Hafen für europäisches Kapital.

Für **Privatinvestoren** empfiehlt sich der Fokus auf kleinere Eigentumswohnungen (40–70 m²) in gut erschlossenen Lagen: Diese Größenklasse erzielt die höchste Nachfrageintensität und ist am liquidesten. Für **institutionelle Akteure** bieten Zinshäuser mit Sanierungspotenzial bei 22,4-fachem Kaufpreiskoeffizient ein attraktives Rendite-Risiko-Profil.

4.3 Der Lock-in-Effekt als Berliner Besonderheit

Berlin weist eine der auffälligsten Mietkluft-Strukturen Europas auf: Die ortsübliche **Vergleichsmiete** nach Berliner Mietspiegel 2024 beträgt nur **7,21 €/m²**, während **Neuvermietungen** 2025 durchschnittlich **15,78 €/m²** kosten – eine Differenz von 8,57 €/m². Für eine 70-m²-Wohnung bedeutet dies: Der Wechsel von einem Altmietvertrag in eine neue Wohnung kostet monatlich rund 600 Euro mehr. Dieser **Lock-in-Effekt** bindet Altmietler an ihre Wohnungen und reduziert die ohnehin knappe Fluktuation auf unter 2 % jährlich – weit unter dem Gleichgewichtsniveau von 5–7 %.

Für Investoren hat dieser Effekt eine paradoxe Konsequenz: Objekte mit langjährigen Bestandsmietern bieten auf den ersten Blick niedrige Renditen, aber erhebliches Mieterhöhungspotenzial bei Mieterwechsel. Diese latente Wertreserve ist in keiner Angebotsrendite sichtbar, aber in der Kaufpreisbildung am Transaktionsmarkt längst eingepreist.

5 Berlin als globaler Investitionsstandort

5.1 Start-up-Ökosystem & internationale Kapitalströme

Berlin ist einer der größten Start-up-Ökosysteme Europas und beherbergt rund **5.000 aktive Start-ups** mit insgesamt 94.000 Beschäftigten im Tech-Ökosystem. Der Gesamtwert der VC-finanzierten Berliner Unternehmen beträgt **169 Milliarden €** – das entspricht 43 % des gesamten deutschen Startup-Ökosystemwerts.

2025 wurden **2,7 Milliarden € Wagniskapital** in Berliner Start-ups investiert (+23 % gegenüber Vorjahr), bei 218 Finanzierungsrunden. Zugleich wurden **619 neue Unternehmen** (+24 %) gegründet – ein starkes Signal für die Wirtschaftsdynamik der Stadt. Die Berliner Tech-Community zieht hochqualifizierte Fachkräfte aus aller Welt an, die wiederum als kaufkräftige Wohnraumachfrager den Immobilienmarkt stützen.

5.2 Hauptstadtfunktion, Kultur & weiche Standortfaktoren

Als Hauptstadt der Bundesrepublik ist Berlin Sitz aller Bundesministerien, des Bundestages, des Bundesrates, des Bundeskanzleramts sowie von rund 150 Botschaften und 160 internationalen Organisationen. Diese Konzentration politischer Institutionen schafft eine stabile, konjunkturunabhängige Basisnachfrage nach Wohnraum im gehobenen Segment.

Kulturell positioniert sich Berlin als eine der meistbesuchten Städte Europas mit über 13 Millionen Gästeankünften jährlich. Berlins Kulturlandschaft mit rund 170 Museen, 150 Theatern und einer der lebendigsten Clubkulturen der Welt macht Berlin zum Zielort für Kurzaufenthalte und Ferienwohnungsinvestments gleichermaßen. Für internationale Immobilieninvestoren ist Berlin damit eine **Tier-1-Destination** mit breiter Diversifikationsbasis.

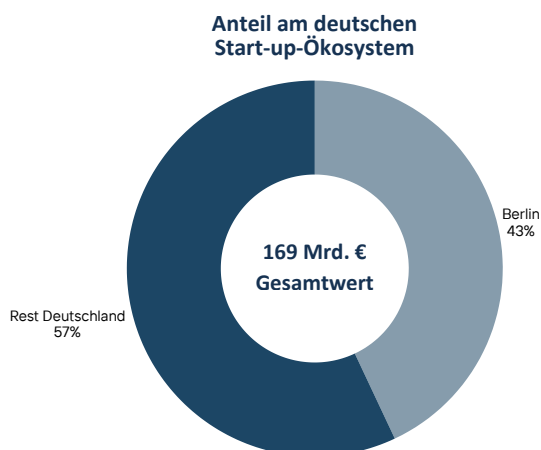


Abbildung 7: Berlins Anteil an Start-ups

5.3 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Kombination aus politischem Bedeutungsgewinn, technologischer Innovationskraft und kultureller Strahlkraft stärkt Berlin als **dauerhaften Anker für internationale Kapitalzuflüsse** in den Immobilienmarkt.

Für Investoren bedeutet dies: Berliner Immobilien sind nicht nur nationaler, sondern **internationaler Wertspeicher** – mit entsprechend vertiefter Liquidität im Transaktionsmarkt.

Konkret lässt sich beobachten: Die Hochpreissegmente in Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg werden überproportional stark von Tech-Gründern, Expats und internationalen Käufern getrieben. In Lichtenberg und Treptow-Köpenick profitieren aufstrebende Lagen von der Suburbanisierung von Techies, die Berliner Innenstadt-Preise scheuen, aber dennoch urban wohnen möchten.

6 Neubau, Pipeline & Nachhaltigkeit

6.1 Bautätigkeit & Genehmigungslage

Berlins **Neubaumarkt** befindet sich an einer strukturellen Wendemarke. Nach einem jahrelangen Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen – der Tiefpunkt 2024 lag bei nur 9.772 Einheiten – stiegen die Genehmigungen 2025 amtlich auf **14.079 Wohnungen** (+44,1 %). Das Senatsziel von 20.000 Wohnungen pro Jahr bleibt damit zwar weiterhin verfehlt, aber das Signal ist eindeutig.

Die jüngsten Fertigstellungszahlen (Stand 2024) belegen **15.362 fertiggestellte Wohnungen** – ebenfalls unter dem Zielwert. Da Baugenehmigungen typischerweise 3–5 Jahre Vorlaufzeit bis zur Fertigstellung haben, wird die Kapazitätslücke kurzfristig bestehen bleiben.

Das strukturelle Wohnungsdefizit wird auf rund 100.000 Einheiten geschätzt. Bis 2040 sieht der Stadtentwicklungsplan Wohnen einen Bedarf von ca. 200.000 neuen Wohnungen vor.

Geografisch konzentriert sich der Neubau: Nur 15 % der neuen Projekte entstehen innerhalb des S-Bahn-Rings – der Rest in den Außenbezirken und der Peripherie, wo Grundstückspreise niedrigere Baukosten erlauben, aber die Infrastrukturqualität heterogener ist.



Abbildung 8: Baugenehmigungen Berlin 2018–2025 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

6.2 Aktuelle Neubauvorhaben



Quelle: berlin.de

Siemensstadt 2.0 (Spandau / Charlottenburg-Nord)

Auf dem historischen Siemens-Campus an der Nonnendammallee entsteht bis 2035 ein neues Stadtquartier mit rund 6.000 Wohneinheiten und einem Technologie- und Innovationscampus. Getragen wird das Projekt von Siemens AG, dem Berliner Senat und kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften. Zielgruppe sind Tech-Fachkräfte und langfristig orientierte Investoren.

Quartier Heidestraße (Europacity, Mitte)

Das Quartier Heidestraße entsteht unmittelbar am Berliner Hauptbahnhof auf rund 40 Hektar – mit Wohnungen, Büros und Grünflächen in direkter Nähe zur Regierungseile. Die Lage spricht einkommensstarke Eigennutzer, internationale Käufer sowie institutionelle Investoren an, die von der stabilen Mietnachfrage durch Botschaften, Ministerien und internationale Unternehmen profitieren.



Quelle: berlin.de

6.3 Energetische Sanierung & ESG

ESG-Anforderungen verändern Berlins Immobilienmarkt strukturell. Die EU-Gebäude-richtlinie (EPBD) verpflichtet Eigentümer zur schrittweisen Verbesserung der Energieeffizienz. Für Berlin mit seinem großen Altbaubestand bedeutet dies einen erheblichen Investitionsbedarf.

Studien schätzen den **Sanierungsbedarf** Berliner Wohngebäude auf über **50 Milliarden Euro bis 2045**. Gleichzeitig entstehen Chancen: ESG-konforme, sanierte Objekte erzielen nachweislich Mietaufschläge von 5–15 % gegenüber vergleichbaren unsanierten Einheiten. Zugang zu KfW-Förderprogrammen (Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG) reduziert das Kapitalrisiko von Sanierungsinvestitionen deutlich.

Für Investoren ergibt sich daraus eine klare Strategie: Objekte in den Energieklassen C und besser genießen bei institutionellen und nachhaltigkeitsorientierten Käufern ESG-Premiums von 5–10 %. Sanierungsvorhaben in aufstrebenden Lagen bieten als antizyklische Strategie die Möglichkeit, Objekte günstig zu erwerben, energetisch aufzuwerten und anschließend zu deutlich höheren Miet- und Verkehrspreisen zu bewirtschaften.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer und Investoren

Der Berliner Immobilienmarkt bietet nach dem Korrekturzyklus 2022–2024 eine seltene Kombination aus attraktiven Einstiegsbewertungen und strukturell starker Nachfrage. Der Kaufpreisfaktor im Zinshaussegment ist auf 22,4x gefallen. Für antizyklische Investoren mit langem Anlagehorizont ergibt sich damit ein Einstiegsniveau, das die strukturellen Stärken der Stadt deutlich untergewichtet. Das Wohnungsdefizit von rund 100.000 Einheiten stützt gleichzeitig Preise und Mietentwicklung nachhaltig.

Die wichtigsten Marktchancen im Überblick:

- **Antizyklischer Einstieg:** Kaufpreisfaktor MFH bei 22,4x – niedrigstes Niveau seit 2015
- **Strukturelles Wohnungsdefizit** von ca. 100.000 WE stützt Preise und Mieten dauerhaft
- **Transaktionsdynamik** erholt sich: +28 % in Q1–Q3 2025 gegenüber Vorjahreszeitraum
- **Start-up-Ökosystem:** 2,7 Mrd. EUR VC 2025 (+23 %) schafft kaufkräftige Mieternachfrage
- **Baugenehmigungswende** 2025: +44,1 % signalisiert erste Entspannung im Neubausegment
- **ESG-Sanierungspotenzial:** Hoher Altbauanteil bietet erhebliches Wertsteigerungspotenzial
- **Berlin als Tier-1-Investitionsstandort** mit breiter internationaler Kapitalbasis

7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für den Zeitraum 2026 bis 2028 ergibt sich aus der Synthese von Transaktionsdaten, Genehmigungsstatistiken, Bevölkerungsprognosen und makroökonomischen Rahmenbedingungen ein insgesamt **positives, aber differenziertes Bild** für den Berliner Immobilienmarkt.

Bei **Eigentumswohnungen im Bestand** rechnen wir mit moderaten Preissteigerungen von 3 bis 5 % jährlich. Die strukturelle Nachfrage bleibt intakt, die Käufermarktphase dreht sich zurück in einen Verkäufermarkt.

7.2 Risiken & Marktgrenzen

Trotz überzeugender struktureller Argumente ist Berlin kein risikofreier Markt. Das regulatorische Umfeld gehört zu den herausforderndsten in Deutschland: Mietpreisbremse, eingeschränkte Modernisierungumlage und die politische Risikoprämie – die Möglichkeit regulatorischer Eingriffe wie einem erneuten Mietendeckel – schaffen Planungsunsicherheit. Hinzu kommen strukturell erhöhte Arbeitslosigkeit sowie der hohe Sanierungsbedarf des Berliner Altbaubestands.

Die wesentlichen Risikofaktoren im Überblick:

- **Regulatorisches Risiko:** Mietpreisbremse, Kündigungsschutz & mögliche neue Mietregelungen
- **Arbeitslosenquote 10,3 % (2025)** – erhöhtes Mietausfallrisiko im unteren Marktsegment
- **Neubauvolumen** bleibt trotz Genehmigungswende weit unter dem Senatsziel von 20.000 WE/Jahr
- **Zinslast bremst Käufernachfrage** – Erstwerber besonders betroffen
- **ESG-Nachrüstpflicht:** Stranded-Asset-Risiko für energetisch schlechte Altbauten
- **Mietrenditekompression:** Bruttorenditen 3,5–5,0 % bei gestiegenen Finanzierungskosten unter Druck

Im **Neubausegment** sind die Aussichten verhaltener – hohe Baukosten verhindern Preissenkungen, gleichzeitig bleibt die Nachfrage gedämpft. Wir erwarten stabile bis leicht steigende Preise von maximal +2 % pro Jahr.

Die **Angebotsmieten** werden sich voraussichtlich um 2 bis 4 % jährlich entwickeln – getrieben von weiterhin niedrigem Leerstand und stabilem Zuzug, gebremst durch politische Regulierung

Im **Zinshaussegment** erwarten wir einen Anstieg des Kaufpreisfaktors von derzeit 22,4x auf 23 bis 25x, sobald die Zinsnormalisierung einsetzt und die Renditekompression wieder zunimmt – das aktuelle Einstiegsniveau ist daher besonders attraktiv.

Das Transaktionsvolumen wird weiter steigen. Das Plus von 28 % in 2025 ist ein klarer Vorindikator dafür, dass sich der Markt nachhaltig belebt. Bei den Baugenehmigungen rechnen wir mit einer Konsolidierung auf 13.000 bis 16.000 Einheiten jährlich – die Trendwende 2025 ist real, aber Baukosten und Finanzierungsengpässe bleiben strukturelle Bremsklötze.

8 Zusammenfassung & Fazit

Der Berliner Immobilienmarkt befindet sich an einem strategischen Wendepunkt. Die Korrekturphase 2022–2024 hat die Bewertungen auf ein Niveau zurückgeführt, das mit fundamentalen Marktdaten in Einklang steht: Der Kaufpreisfaktor im Zinshaussegment ist auf 22,4x gesunken, ETW-Transaktionspreise haben sich bei 5.140 €/m² stabilisiert – beides historisch attraktive Einstiegsniveaus.

Strukturell bleibt Berlin eine der überzeugendsten Immobilienstädte Europas: 3,9 Millionen Einwohner mit weiterem Wachstumspotenzial, ein Wohnungsdefizit von rund 100.000 Einheiten, das kurz- bis mittelfristig nicht zu schließen ist, und ein Tech-Ökosystem mit 169 Mrd. Euro Gesamtwert, das kontinuierlich kaufkräftige Nachfrage generiert. Die Baugenehmigungswende 2025 (+44,1 %) ist ein positives Signal, aber kein Grund zur Entwarnung: Die Kapazitätslücke bleibt strukturell.

Für Investoren gilt: Der optimale Einstiegszeitpunkt liegt im Jetzt. Wer antizyklisch in Zins-häuser mit Sanierungspotenzial investiert, profitiert vom niedrigsten Bewertungsniveau seit einem Jahrzehnt bei gleichzeitig robuster Nachfragestruktur. Der Lock-in-Effekt schafft für geduldige Investoren stille Reserven, die sich bei Fluktuation realisieren. ESG-Investitionen sind nicht mehr optional, sondern strategische Notwendigkeit.



Prognose auf einen Blick

- ETW-Kaufpreise (Bestand): + 3–5 % p.a.
- ETW-Kaufpreise (Neubau): stabil bis + 2 % p.a.
- Angebotsmieten: + 2–4 % p.a.
- MFH-Kaufpreisfaktor: Anstieg auf 23–25x

Heid Immobilienbewertung

Heid Immobilienbewertung begleitet deutsche Eigentümer und Investoren in Berlin und deutschlandweit bei fundierten Entscheidungen rund um Immobilien. Als zertifizierte Sachverständige bringen wir unsere **Fachkenntnisse und Expertise** mit **höchsten Qualitätsstandards** auf den Berliner Markt. Unsere Gutachten folgen den anerkannten Bewertungsstandards der ImmoWertV und weiteren geltenden Richtlinien. Unser Anspruch geht jedoch weit über die bloße Anwendung von Normen hinaus: Wir verbinden **Objektivität und fachliche Präzision** mit einem maßgeschneiderten Beratungsansatz, der von der ersten Bewertung bis hin zur individuellen Nachbetreuung reicht. Eine Immobilie wird bei uns nicht nur als Objekt betrachtet, sondern als ein Zusammenspiel aus Zahlen, Nutzungsperspektiven und baulichen Besonderheiten. So entsteht eine Bewertung, die Ihnen eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für Investitionen, Verkäufe oder steuerliche Optimierungen bietet.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Kaufberatung**
Analyse von Marktwert, Risiken & Potenzialen schafft eine sichere Grundlage für Ihre Kaufentscheidung
- **Verkaufsberatung**
unabhängige Wertermittlung & strategische Begleitung sorgen für Transparenz & optimale Bedingungen beim Verkauf
- **Restnutzungsdauergutachten**
eine verlässliche Grundlage für steuerliche Abschreibungen und Investitionsentscheidungen

Mit fundierten Marktverständnis und **regional-spezifischer Expertise**, bewährten Prozessen und dem **Anspruch höchster Qualität** begleiten wir Sie bei allen Fragen rund um die Immobilienbewertung - neutral, unabhängig und deutschlandweit zertifiziert.



Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienbewertung.de
Tel.: +49 800 9090 282
www.heid-immobilienbewertung.de



Quellen

Statistiken & Institutionen

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Einwohnerdaten
- Bundesagentur für Arbeit – Arbeitsmarktstatistik Berlin 2025
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040
- Statistisches Bundesamt – Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder
- Berliner Mieterverein / Senat Berlin: Berliner Mietspiegel 2024
- BBU Jahresstatistik 2024
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin – Grundstücksmarktbericht

Immobilien- und Marktreports

- IBB Wohnungsmarktbericht Berlin 2025 – Investitionsbank Berlin
- IBB Wohnungsmarktbarometer 2025 – Investitionsbank Berlin
- CBRE / Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2025
- IVD Wohnimmobilienpreisservice Berlin 2025/2026
- Guthmann Marktreport Berlin 2026
- Guthmann Zinshaus Marktbericht 2026
- JLL Wohnungsmarktüberblick 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 Preisatlas Berlin 2025
- Immowelt Mietpreis-Analyse Berlin 2025
- Tagesspiegel – Berliner Wohnungsmarkt 2025/2026
- Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie – Jahresbilanz 2025

Weitere Fachquellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Dealroom / Berlin Partner – Berlin Startup Ecosystem Report 2025