



Wohnimmobilien- Marktbericht Berlin



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Oktober 2025

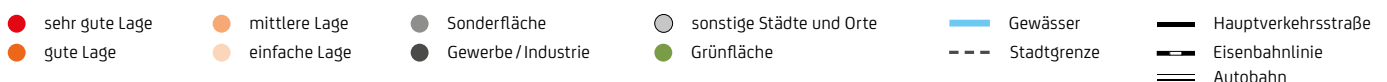
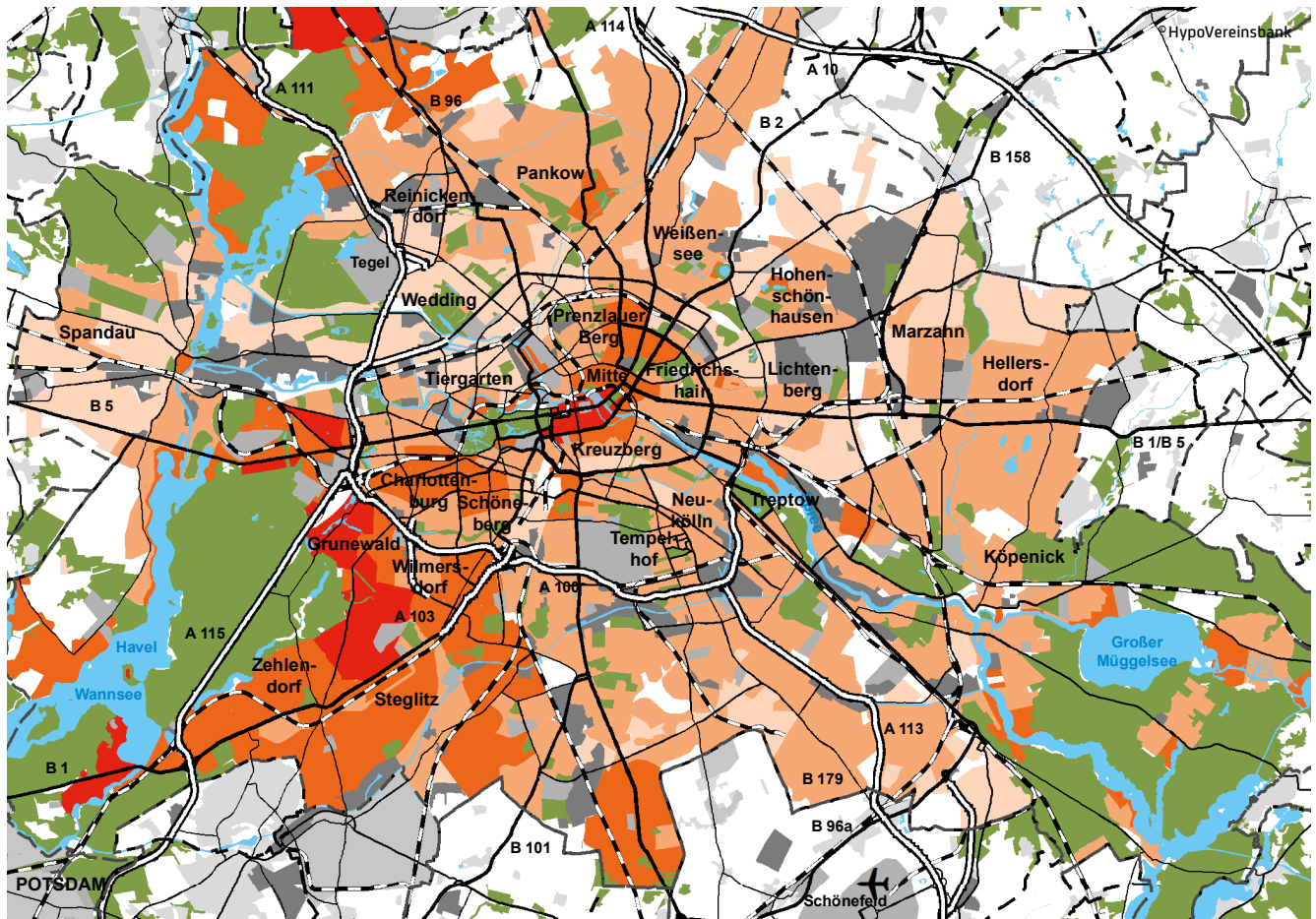


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Stadt Berlin: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	21,00–30,00 ↗	17,50–26,00 ↗	15,00–21,00 ↗	10,00–16,00 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m ² Wfl. Trend	9.000–15.500* ↘	7.500–12.000 ↘	5.500–8.000 ↘	4.500–6.000 ↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	7.100–12.500 ↘↘	5.200–8.600 ↘↘	2.700–5.700 ↘↘	1.900–3.700 ↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	1.250–2.300	690–1.450	530–770	440–590
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	820–1.250	610–1.150	480–660	390–620
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	570–800	480–640	350–520
Bauland ⁶ (in €/m ²)	1.500–2.800	630–1.900	400–890	300–620

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
 - 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
 - 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
 - 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
 - 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
- * Für Luxuswohnungen liegen die Preise noch deutlich darüber.

Die Marktübersicht

ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- Berlin ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der wachstumsstarken Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg mit mehr als sechs Millionen Einwohner:innen. Dabei gilt die Stadt heute als eine der interessantesten und dynamischsten Metropolen Europas.
- Nach vielen Jahren der Stagnation erlebt Berlin seit nunmehr rund 20 Jahren eine äußerst rasante Entwicklung mit hohen demografischen, aber auch ökonomischen Wachstumsraten wie kaum eine andere deutsche Stadt.
- Neben einer Vielzahl von Ministerien, Behörden, Vertretungen und Verbänden sowie dem florierenden Tourismus haben zahlreiche Unternehmen am Standort Berlin expandiert bzw. ihren Sitz in die Hauptstadtregion verlegt.
- Angesichts hoher Zuzugszahlen von vielfach einkommensschwächeren jungen oder ausländischen Neubürger:innen ist die Arbeitslosigkeit dennoch hoch und die Kaufkraft der Gesamtbevölkerung liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

DEMOGRAFIE

- Seit der Jahrtausendwende steigt die Einwohnerzahl. Wie in vielen europäischen Metropolen dominieren Zuzüge aus anderen Ländern und von jungen Menschen, die sich vorwiegend in den zentralen Vierteln der Stadt niederlassen.
- Die letzte Bevölkerungsprognose des Bundes (Basis 2020) erwartet für die Zeit bis 2040 ein kontinuierliches Wachstum in Berlin um rund 410.000 Personen gegenüber dem Basisjahr. Angesichts der seither deutlich veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Zensus 2022) arbeitet der Senat an einer neuen Prognose. Ersten Informationen zufolge wird nun ein höheres Wachstum erwartet. Der Einwohnerstand von 4 Mio. soll demnach bis 2040 erreicht sein.
- Die steigende Lebenserwartung der Menschen und der Trend zu Einpersonenhaushalten führen zu einem prozentual noch höheren Wachstum bei der Anzahl der Haushalte. Auch dadurch steigt der Bedarf an Wohnraum weiter kräftig an.
- In das Berliner Umland ziehen aufgrund des dort größeren und vielfach günstigeren Immobilienangebots immer mehr Berliner:innen, wovon immer stärker auch weiter entfernt liegende Kommunen profitieren.

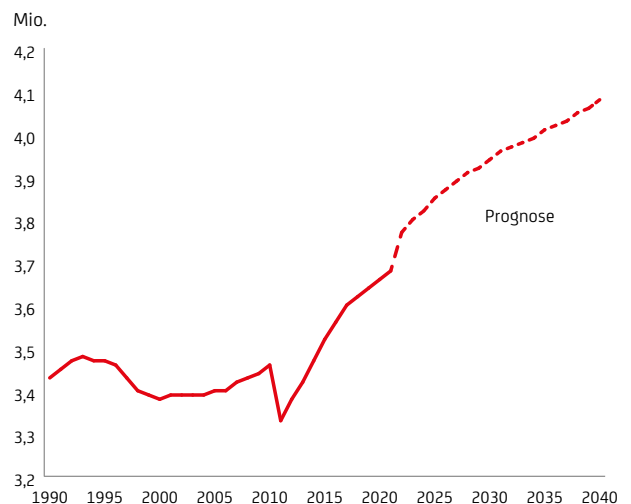
Berlin		Trend
Einwohnerstand (12 / 2024)	3.897.145	↗
Arbeitslosenquote (07 / 2025) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	10,3 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	94,5	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2024)	14.615	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
*Inkl. Wohnheimplätzen

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Berlin hat auch im Immobiliensektor Anschluss an die deutsche Spitze gefunden. Nach einer beispiellosen Preisrallye mit einer der deutschlandweit höchsten Preissteigerungsraten zählt die Stadt heute zu den teuersten Immobilienstandorten der Bundesrepublik.
- Investitionen in Berliner Immobilien gelten bei internationalen privaten sowie institutionellen Kapitalanleger:innen immer noch als lukrativ. Immobilienbestände werden im weltweiten Metropolvergleich als günstiger bewertet, denn die hohen Mietsteigerungen bergen Wertsteigerungspotenzial.
- Der Abwärtstrend bei den Preisen am Wohnungsmarkt geht gut drei Jahre nach der abrupten Zinswende zu Ende. Seit der zweiten Jahreshälfte 2024 sind steigende Transaktionszahlen und eine zunehmende Preisstabilisierung, vereinzelt auch leichte Preisanstiege vor allem bei Wohnungen, aber auch bei Häusern zu verzeichnen. Angesichts höherer Transaktionszahlen bildet sich nunmehr ein belastbares Preisniveau heraus. Im Zuge der verbesserten Zinslage prüfen vor allem eigenkapitalstarke Haushalte wieder vermehrt ihre Optionen.
- Obwohl die Neubauproduktion in den vergangenen Jahren ungeachtet der erschwerten Bedingungen am Bau und der Nachfrageschwäche noch vergleichsweise hoch war (15.000 WE p. a.), bleibt die Produktion unter dem Bedarf (siehe Grafik S. 4).
- Große Versorgungengpässe prägen vor allem den Mietwohnungsmarkt. Dem Bedarf an neuem Wohnraum, der einhellig auf rund 20.000 Wohnungen / WE p. a. beziffert wird, steht eine (zu) schwache Bautätigkeit gegenüber.
- Die Bauflächenpotenziale sind in den westlichen Stadtbezirken inzwischen merklich geschrumpft. Daher wird momentan besonders viel im Osten von Berlin (Treptow-Köpenick, Pankow, Marzahn-Hellersdorf) und vor allem in Randlagen gebaut. In erster Linie entstehen Mehrfamilienhäuser (rd. 70 % als Mietwohnungen). Die bereits seit 2017 rückläufigen Genehmigungen reflektieren nunmehr zeitversetzt die Verschlechterung der Rahmenbedingungen und lassen in naher Zukunft eine geringere Bautätigkeit erwarten.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE BERLIN 1990–2040



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2011 Korrektur im Rahmen des Zensus
Prognose: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes (Basis: 31.12.2021), mittlere Variante

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Erholungstendenzen kennzeichnen insbesondere dieses Segment. Die Nachfrage belebt sich zusehends, die Vermarktungsdauer beginnt sich zu verkürzen und die Preise stehen weniger unter Druck.
- Seit 2024 konsolidieren sich die Preise immer mehr. Verhandlungsspielräume bei Bestandsobjekten bleiben jedoch vor allem in den weniger beliebten Wohngebieten und Mikrolagen oder bei baulichen Mängeln (v.a. energetische Ausstattung) bestehen.
- Das Neubausegment hat sich in der Vergangenheit weniger preiselastisch gezeigt. In den letzten Monaten ziehen die Preise sogar wieder leicht an.
- Für neue Einheiten sind am Stadtrand in einfachen Lagen Preise ab 4.500 €/m² üblich. In sehr guten Lagen sind derzeit bis zu 15.500 €/m² erzielbar. Luxus- und Penthouse-Wohnungen sind noch weitaus teurer. Einheiten in Prestigeobjekten werden vereinzelt auch heute noch für mehr als 20.000 €/m² gehandelt.
- Besonders begehrt sind die Stadtviertel innerhalb des S-Bahn-Rings sowie die traditionell bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Stadt bzw. den innenstadtnahen Bereichen von Pankow. Aufstrebende Stadtteile sind neben den noch einfachen zentralen Lagen (u.a. Teile Neuköllns, Wedding und Moabit) heute auch einige Stadtviertel im Osten wie Weißensee oder Köpenick.
- Innerhalb des S-Bahn-Rings hat sich dabei ein recht einheitliches Preisniveau herausgebildet, welches vor allem für Neubauobjekte mindestens auf dem der guten Lagen liegt.

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Trotz anhaltender Inflation und hoher Finanzierungskosten steigt die Nachfrage nach Baugrund und Eigenheimen merklich an. Dennoch stehen die Preise weiter unter Abwärtsdruck, vor allem beim Baugrund.
- Nach einem Minus von 5% bei den Bodenpreisen 2024 haben diese im ersten Quartal 2025 erneut um 5% nach-

gegeben (ggü. Q1 / 2024, laut GAA). Dagegen sind die Eigenheimpreise nach einem Minus von 7% 2024 in diesem Jahr bisher stabil geblieben (ebenda).

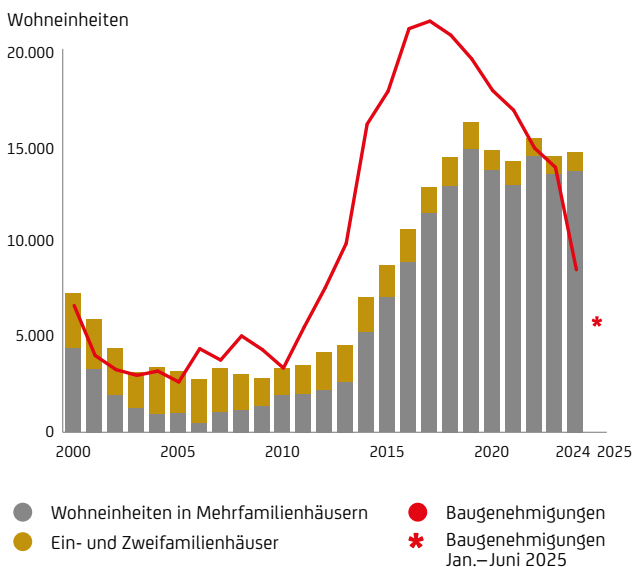
- Baugrund in guter Lage kostet heute ab 630 €/m² in Randlagen (u.a. Reinickendorf, Treptow-Köpenick). In zentralen Lagen kann der Preis bis 1.900 €/m² betragen. Liebhaberpreise erzielen alle unmittelbaren Wasserlagen, die deutlich über den sonst dort üblichen Preisen liegen.
- In Berlin werden immer weniger Eigenheime gebaut: seit 2022 weniger als 1.000 p.a. Die nur noch gut 600 genehmigten Häuser im vergangenen Jahr markieren einen Negativrekord und lassen für die Zukunft weiter rückläufige Zahlen erwarten.
- Das Angebot an älteren Häusern in den zahlreichen großen zusammenhängenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten vorwiegend in den Randbezirken ist inzwischen vielfältig und bot in den letzten Jahren Raum für Preisverhandlungen. Angesichts geringerer Finanzierungsspielräume erfreuen sich eher günstigere Objekte und die bezahlbareren Lagen einer gestiegenen Nachfrage und verzeichneten zuletzt geringere Preisabschläge.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

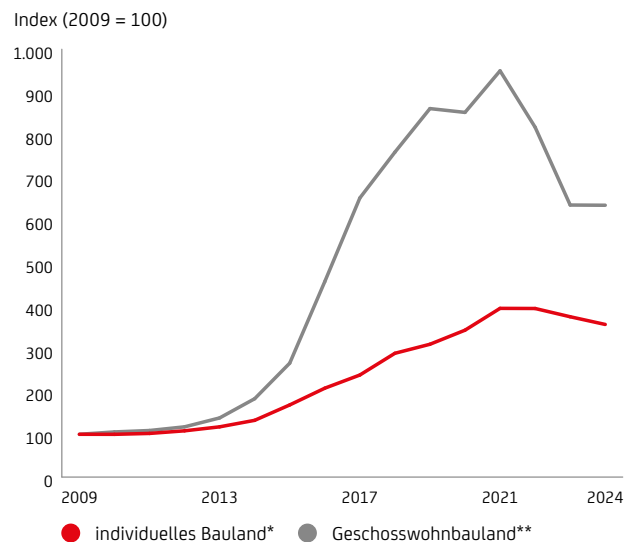
- Der Mietwohnungsmarkt ist von deutlicher Anspannung gekennzeichnet und in besonderem Maße belastet. Neue informelle Vermietungswege, aber auch Wohnen auf Zeit, möbliertes Wohnen oder Wohnungstausch verknappen das frei verfügbare Angebot zusätzlich.
- Der Leerstand ist anhaltend rückläufig und inzwischen kaum noch messbar. Die Quote von 0,3% zeugt von Vollvermietung (CBRE-empirica).
- Deutliche und anhaltende Mietsteigerungen sind schon seit geraumer Zeit marktbestimmend (rd. 4–5% p.a.). Diese Entwicklung hat sich zuletzt vor allem im Bestand eher noch beschleunigt. Die Schere zwischen Neubau und Bestand ist dennoch erheblich.
- Die eher jungen Neuberliner:innen bevorzugen primär die Innenstadt, während es Altberliner:innen höheren Alters und

WOHNUNGSBAU IN BERLIN

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden



ENTWICKLUNG DER WOHNBAULANDPREISE NACH NUTZUNGSARTEN STADT BERLIN



Familien inzwischen häufig an den Stadtrand oder gar in die Umlandgemeinden zieht.

- Urbanität und Zentralität sind die wichtigsten Determinanten beim Mietpreis. So hat sich auch in diesem Segment ein recht homogenes, weitgehend lageunabhängiges hohes Preisniveau in den innerstädtischen Bereichen gebildet, welches dem der guten Lagen entspricht (S-Bahn-Ring).

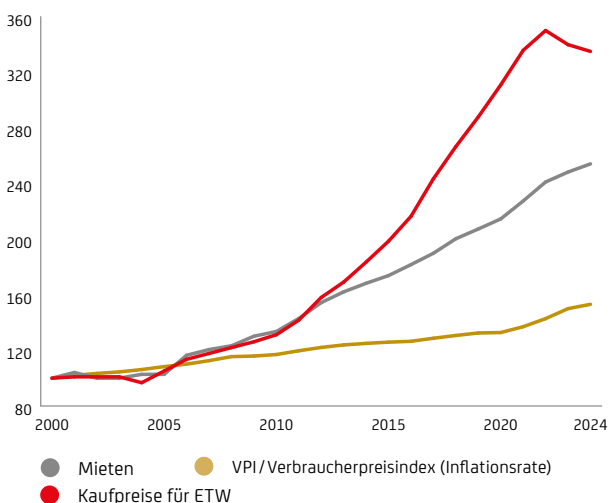
PERSPEKTIVEN

- Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist mit Blick auf den Wohnungsbedarf, den unzureichenden Neubau und den marginalen Leerstand perspektivreich und gilt als einer der risikoärmsten in Deutschland.
- Das Marktumfeld dürfte sich ungeachtet der anhaltend schwachen Konjunktur weiter erholen. Die unzureichende Neubautätigkeit stützt dabei die Preisentwicklung. In den kommenden Monaten sind insbesondere bei gesuchten Objekten leicht anziehende Preise zu erwarten. Dagegen sind vorerst weitere Preisabschläge für energetisch unzureichend ausgestattete Objekte oder Einheiten mit erheblichen Lage- oder sonstigen Objektmängeln einzukalkulieren.
- Mit der häufig verzögerten Entwicklung größerer Wohnbauquartiere dürfte angesichts des herausfordernden Umfelds erst mittelfristig mehr Wohnraum zur Verfügung stehen und erst verzögert eine sukzessive Marktentspannung einsetzen. Die großen Engpässe im Mietwohnungsmarkt werden somit noch eine ganze Weile bestehen bleiben. Weitere Mietsteigerungen sind unausweichlich, zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.

Annette Kremer / Dirk Bittner

MIETEN UND KAUFPREISE FÜR WOHNUNGEN STADT BERLIN (GUTE LAGE)

Index (2000 = 100)



Quelle: HypoVereinsbank 2025

WOHNUNGSBAU IN DEN NÄCHSTEN 10 JAHREN

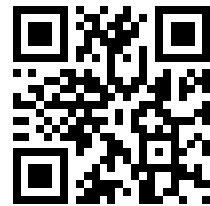
GROSSPROJEKTE IN PLANUNG (AUSWAHL)

- **Blankenburger Süden:** In Pankow soll zwischen Blankenburg und Heinersdorf ein neues Stadtquartier mit bis zu 8.600 WE realisiert werden (Baustart ab 2029).
- **Berlin TXL:** Nach der Stilllegung des Flughafens sind dort umfangreiche Entwicklungen vorgesehen. Schumacher Quartier: Im östlichen Teil (Nähe Kurt-Schumacher-Platz) ist ein Wohnquartier mit 5.000 WE in Vorbereitung (Tiefbauarbeiten laufen). Auf weiteren Teilflächen sind in den Quartieren TXL Nord und Cité Pasteur insgesamt 4.000 WE vorgesehen.
- **Elisabeth-Aue / Karow:** Bis zu 5.000 WE könnten auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche Platz finden.
- **Alte Schäferei:** In Pankow-Französisch Buchholz sind auf dem Areal bis zu 2.500 WE (Baustart 2028) geplant.
- **Neues Gartenfeld / Insel Gartenfeld:** In Spandau Siemensstadt soll auf der ehemaligen Fläche von Siemens ein Wohnquartier entstehen (3.700 WE, im Bau).
- **27 ha Möglichkeiten / Alt-Hohenschönhausen:** In einem gemischt genutzten Quartier sind u.a. 3.500 WE, davon 1.050 sozial gebundene, avisiert.
- **Siemensstadt² (Square):** In Spandau ist ein Innovationscampus an der Nonnendammallee geplant, der Forschung, Arbeit und Wohnen integriert (2.750 WE; im Bau seit 6 / 2024).
- **Stadtquartier Buch-Am Sandhaus / Buch:** Auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit sowie auf angrenzenden ehemaligen Rieselfeldern sind ca. 2.700 WE vorgesehen. B-Plan-Verfahren läuft.
- **Neulichterfelde / Lichterfelde-Süd:** Auf dem ehemaligen US-Militärlande sind rund 2.500 WE (davon ca. 600 als Doppel- und Reihenhäuser) 1.700 WE, Erschließungsarbeiten laufen.
- **Stadteingang West / Alter Güterbahnhof Grunewald:** Bis zu 2.300 WE könnten neben anderen Nutzungen hier realisiert werden.
- **Dreieck Späthfelde / Treptow-Köpenick:** In den Ortsteilen Baumschulenweg und Johannisthal ist auf einem rd. 100 ha großen Areal vor allem Wohnnutzung (mind. 2.000 WE) geplant (vorbereitende Untersuchungen).
- **Pankower Tor:** Auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow sollen 2.000 WE, Kitas und Schulen sowie Einzelhandelsgeschäfte entstehen (Baustart ab Ende 2026).
- **Güterbahnhof Köpenick:** In drei Phasen ist zwischen den S-Bahnhöfen Köpenick und Hirschgarten ein neues Stadtquartier mit bis zu 1.800 WE vorgesehen, davon mind. 40% preis- und belegungsgebunden (Rahmenplanung abgeschlossen).

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Andreas Schlöhlein
0331 2866-124 | andreas.schloehlein@unicredit.de

Tim Ockert
040 3692-3991 | tim.ockert@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Daniela Ryl
030 34004-132 | daniela.ryl@unicredit.de

Gernot Kaaden
030 34004-690 | gernot.kaaden@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Jens Masula
030 34004-450 | jens.masula@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Antje Morgenstern
030 34004-332 | antje.morgensternmcmaster@unicredit.de



Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München