

Verfehlte Neubauziele treiben Berliner Mieten weiter nach oben – 12 Prozent Verteuerung seit Amtsantritt der Regierungskoalition

Eine immowelt Analyse zur Wohnungsmarktbilanz der Berliner Regierungskoalition aus CDU und SPD zeigt:

- **Neubauziel verfehlt:** Statt der angekündigten 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden in Berlin 2024 nur etwa 15.000 und 2025 sogar nur rund 11.000 fertiggestellt
- **Mieten für Bestandswohnungen** sind seit Amtsantritt der CDU/SPD-Koalition im April 2023 um 12,2 Prozent gestiegen – rund 119 Euro mehr im Monat für eine 75-Quadratmeter-Wohnung
- **Eigentumswohnungen in Berlin** haben sich stärker verteuert als in München, Frankfurt, Hamburg und Köln
- **Berliner Wohnungskrise** sorgt für Preisdruck im Umland: Anstieg von bis zu 21 Prozent im Speckgürtel der Hauptstadt



Nürnberg, 18. August 2026. Als CDU und SPD im April 2023 ihre Koalition in Berlin besiegelten, war das Versprechen klar: Mit einem ambitionierten Neubauziel von durchschnittlich bis zu 20.000 Wohnungen pro Jahr¹ sollte der angespannte Hauptstadt-Wohnungsmarkt spürbar entlastet werden. Gut drei Jahre später, kurz vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus am 20. September, zeigt

¹ Quelle: [Senatskanzlei Berlin](#)

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

eine aktuelle immowelt Auswertung: Von einer Entlastung ist wenig zu spüren. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen sind seit Amtsantritt der Koalition um mehr als 12 Prozent gestiegen. Bei den Kaufpreisen weist Berlin sogar den stärksten Anstieg unter den fünf größten deutschen Städten auf. Der Grund liegt auch in der Regierungsbilanz: Die selbst gesteckten Neubauziele der Koalition wurden Jahr für Jahr verfehlt.

*„Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt hat sich seit dem Amtsantritt der Koalition nicht entspannt“, sagt **Theo Mseka, Geschäftsführer von immowelt.** „Die Mieten sind spürbar gestiegen, und die Kaufpreise von Wohnungen ziehen in Berlin sogar stärker an als in anderen deutschen Metropolen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass in der Hauptstadt weiterhin zu wenig gebaut wird. Zusätzliche Regulierungen oder Vergesellschaftungspläne ändern nichts an der eigentlichen Ursache – dem fehlenden Angebot. Nur ein spürbar beschleunigter Neubau kann den Druck vom Markt nehmen.“*

Die Koalitionsbilanz im Wohnungsbau

Im Koalitionsvertrag von 2023 hatten sich CDU und SPD auf ein Neubauziel von durchschnittlich bis zu 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr verständigt. Die Realität sieht anders aus: 2024 wurden in Berlin insgesamt rund 15.000 Wohnungen fertiggestellt², 2025 waren es sogar nur etwa 11.000³. Selbst bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften wurde das ausgegebene Neubauziel verfehlt: Statt der im Koalitionsvertrag anvisierten 6.500 Wohneinheiten jährlich lag die Zahl der Fertigstellungen im vergangenen Jahr bei weniger als 5.000⁴. Wo der Neubau hinter dem Bedarf zurückbleibt, gerät zwangsläufig der Bestand unter Druck. Das lässt sich unmittelbar an den Berliner Preisen ablesen.

Mieten: Zweistellige prozentuale Verteuerung seit 2023

Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Berlin ist von 12,95 Euro pro Quadratmeter im April 2023 auf 14,53 Euro im Juli 2026 gestiegen – ein Plus von 12,2 Prozent. Für eine Beispielwohnung mit 75 Quadratmetern bedeutet das einen Anstieg der Kaltmiete von rund 971 Euro auf 1.090 Euro. Das sind 119 Euro mehr im Monat oder umgerechnet 1.428 Euro im Jahr. Ein kleiner Lichtblick: Im Vergleich der fünf bevölkerungsreichsten deutschen Städte fällt der Berliner Mietanstieg am moderatesten aus. In Hamburg (+18,8 Prozent), Frankfurt am Main (+18,3 Prozent), Köln (+15,5

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

² Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

³ Quelle: [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)

⁴ Quelle: [Senatskanzlei Berlin](#)

Prozent) und München (+14,1 Prozent) legten die Mieten im selben Zeitraum noch deutlicher zu. Für Berliner Wohnungssuchende ist das jedoch nur ein schwacher Trost: Ein zweistelliger prozentualer Anstieg bedeutet eine spürbare zusätzliche Belastung, zumal Berlin schon vor Amtsantritt der Koalition zu den teuersten Mietstädten Deutschlands zählte.

Entwicklung der Mietpreise in den 5 größten deutschen Städten:

Stadt	Angebotsmiete (pro qm) April 2023	Angebotsmiete (pro qm) Juli 2026	Entwicklung
Berlin	12,95 €	14,53 €	+12,2%
Frankfurt a.M.	14,25 €	16,86 €	+18,3%
Hamburg	11,71 €	13,91 €	+18,8%
Köln	12,03 €	13,89 €	+15,5%
München	18,87 €	21,53 €	+14,1%

Kaufpreise: Berlin mit stärkstem Anstieg unter den Top 5 Städten

Bei Eigentumswohnungen zeigt sich in Berlin auf den ersten Blick eine vergleichsweise ruhige Entwicklung: Die Angebotspreise für Bestandswohnungen stiegen seit Amtsantritt der Koalition von durchschnittlich 4.872 Euro auf 4.994 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 2,5 Prozent zwischen April 2023 und Juli 2026. Allerdings weist Berlin damit den stärksten Anstieg unter den fünf größten deutschen Städten auf. München (-2,8 Prozent) und Frankfurt am Main (-3,2 Prozent) verzeichneten im selben Zeitraum sogar sinkende Preise, während Hamburg (+1,2 Prozent) und Köln (+0,6 Prozent) deutlich schwächer zulegten als die Hauptstadt. Aufgrund der hohen Finanzierungskosten sorgt zudem selbst der moderate Preisanstieg in Berlin für eine erhebliche Mehrbelastung bei Kaufinteressenten. Für viele Berliner Haushalte ist Wohneigentum somit kaum erschwinglich.

Entwicklung der Kaufpreise in den 5 größten deutschen Städten:

Stadt	Angebotspreis (pro qm) April 2023	Angebotspreis (pro qm) Juli 2026	Entwicklung
Berlin	4.872 €	4.994 €	+2,5%
Frankfurt a.M.	5.749 €	5.563 €	-3,2%
Hamburg	5.925 €	5.996 €	+1,2%

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Köln	4.859 €	4.889 €	+0,6%
München	8.285 €	8.053 €	-2,8%

Berliner Wohnungskrise erfasst Speckgürtel

Wer in Berlin weder bezahlbares Wohneigentum noch eine erschwingliche Mietwohnung findet, schaut zunehmend ins brandenburgische Umland. Die immowelt Zahlen zeigen: Vor allem bei den Kaufpreisen schlägt die Berliner Wohnungskrise im Umland mit voller Wucht durch. Während sich Eigentumswohnungen in Berlin seit April 2023 um 2,5 Prozent verteuerten, stiegen die Angebotspreise in den acht angrenzenden Landkreisen im selben Zeitraum um durchschnittlich 8,2 Prozent. Den stärksten Anstieg weist der nördlich von Berlin gelegene Kreis Oberhavel mit 21 Prozent auf.

Entwicklung der Kaufpreise in den Berliner Umlandkreisen:

Landkreis	Angebotspreis (pro qm) April 2023	Angebotspreis (pro qm) Juli 2026	Entwicklung
Barnim	2.605 €	2.783 €	+6,8%
Dahme-Spreewald	3.107 €	3.340 €	+7,5%
Havelland	2.605 €	2.588 €	-0,7%
Märkisch-Oderland	2.607 €	2.768 €	+6,2%
Oberhavel	2.986 €	3.614 €	+21,0%
Oder-Spree	2.238 €	2.423 €	+8,3%
Potsdam-Mittelmark	3.092 €	3.390 €	+9,6%
Teltow-Fläming	3.129 €	3.348 €	+7,0%

Bei den Mieten fällt der Trend weniger einheitlich aus: In einem Teil der angrenzenden Landkreise legten die Angebotsmieten von Bestandswohnungen stärker zu als in Berlin (+12,2 Prozent) – etwa in Potsdam-Mittelmark (+16,1 Prozent), Teltow-Fläming (+15,5 Prozent) und Dahme-Spreewald (+14,6 Prozent). In anderen Kreisen wie Oberhavel (+6,6 Prozent) oder Märkisch-Oderland (+7,8 Prozent) blieb der Anstieg dagegen moderater. Im Durchschnitt

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

verteuerten sich die Angebotsmieten in den acht Umlandkreisen um 11,2 Prozent und damit etwas langsamer als in der Hauptstadt.

Entwicklung der Mietpreise in den Berliner Umlandkreisen:

Landkreis	Angebotsmiete (pro qm) April 2023	Angebotsmiete (pro qm) Juli 2026	Entwicklung
Barnim	9,39 €	10,34 €	+10,1%
Dahme-Spreewald	10,20 €	11,69 €	+14,6%
Havelland	8,44 €	9,16 €	+8,5%
Märkisch-Oderland	9,39 €	10,12 €	+7,8%
Oberhavel	10,57 €	11,27 €	+6,6%
Oder-Spree	8,67 €	9,57 €	+10,4%
Potsdam-Mittelmark	9,97 €	11,58 €	+16,1%
Teltow-Fläming	9,51 €	10,98 €	+15,5%

Insgesamt deutet vor allem die Kaufpreisentwicklung darauf hin, dass der Speckgürtel, der eigentlich als preiswerte Alternative zur Hauptstadt gilt, selbst zunehmend zum Nadelöhr wird. Eine Folge davon, dass in Berlin zu wenig bezahlbarer Wohnraum entsteht und sich ein Teil der Nachfrage ins Umland verlagert.

[Tabellen zur Entwicklung der Immobilienpreise in Berlin und den Umlandkreisen stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Preise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Juli 2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum April 2023 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Verfehlt Neubauziele treiben Berliner Mieten weiter nach oben – 12 Prozent Verteuerung seit Amtsantritt der Regierungskoalition

immowelt Analyse zur Wohnungsmarktbilanz der Berliner Regierungskoalition aus CDU und SPD

Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den 5 größten deutschen Städten

Stadt	Angebotsmiete April 2023 (pro m ²)	Angebotsmiete Juli 2026 (pro m ²)	Entwicklung
Berlin	12,95 €	14,53 €	+12,2%
Frankfurt a.M.	14,25 €	16,86 €	+18,3%
Hamburg	11,71 €	13,91 €	+18,8%
Köln	12,03 €	13,89 €	+15,5%
München	18,87 €	21,53 €	+14,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Preise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Juli 2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum April 2023 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen in den an Berlin grenzenden Landkreisen

Landkreis	Angebotsmiete April 2023 (pro m²)	Angebotsmiete Juli 2026 (pro m²)	Entwicklung
Barnim	9,39 €	10,34 €	+10,1%
Dahme-Spreewald	10,20 €	11,69 €	+14,6%
Havelland	8,44 €	9,16 €	+8,5%
Märkisch-Oderland	9,39 €	10,12 €	+7,8%
Oberhavel	10,57 €	11,27 €	+6,6%
Oder-Spree	8,67 €	9,57 €	+10,4%
Potsdam-Mittelmark	9,97 €	11,58 €	+16,1%
Teltow-Fläming	9,51 €	10,98 €	+15,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Preise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Juli 2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum April 2023 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Entwicklung der Angebotspreise von Bestandswohnungen in den 5 größten deutschen Städten

Stadt	Angebotspreis April 2023 (pro m ²)	Angebotspreis Juli 2026 (pro m ²)	Entwicklung
Berlin	4.872 €	4.994 €	+2,5%
Frankfurt a.M.	5.749 €	5.563 €	-3,2%
Hamburg	5.925 €	5.996 €	+1,2%
Köln	4.859 €	4.889 €	+0,6%
München	8.285 €	8.053 €	-2,8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Preise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Juli 2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum April 2023 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Entwicklung der Angebotspreise von Bestandswohnungen in den an Berlin grenzenden Landkreisen

Landkreis	Angebotspreis April 2023 (pro m ²)	Angebotspreis Juli 2026 (pro m ²)	Entwicklung
Barnim	2.605 €	2.783 €	+6,8%
Dahme-Spreewald	3.107 €	3.340 €	+7,5%
Havelland	2.605 €	2.588 €	-0,7%
Märkisch-Oderland	2.607 €	2.768 €	+6,2%
Oberhavel	2.986 €	3.614 €	+21,0%
Oder-Spree	2.238 €	2.423 €	+8,3%
Potsdam-Mittelmark	3.092 €	3.390 €	+9,6%
Teltow-Fläming	3.129 €	3.348 €	+7,0%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Preise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) im Juli 2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum April 2023 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt