

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Berlin



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Berlin

Die Stadt



Berlin, die pulsierende Hauptstadt Deutschlands, ist ein Zentrum für Kultur, Politik und Wirtschaft. Mit über 3,78 Millionen Einwohnern auf 893 km² bietet die Stadt eine beeindruckende Bevölkerungsdichte und zieht Menschen aus aller Welt an. Die größte Altersgruppe von 30 bis 45 Jahren spiegelt die dynamische und zukunftsorientierte Einwohnerstruktur wider.

Die Lebensqualität in Berlin ist durch ein vielfältiges kulturelles Angebot, weitläufige Grünflächen und eine lebendige Gastronomieszene geprägt.

Berlin auf einen Blick



Einwohner: **3.782.202**
Bevölkerungsdichte: **4.235 / km²**



Kaufpreisfaktor
23,1



Fläche
893,05 km²



Durchschnittsalter
42,5 Jahre



Wohneigentumsquote
21,5 %



Wohnungsquote
79,9 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten und zieht Investoren aus diversen Branchen an.

Für Immobilienkäufer ist Berlin besonders interessant: Die stabile Nachfrage trifft auf ein breites Angebot an Wohnungen in Mehrparteienhäusern. Der Berliner Immobilienmarkt bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktive Möglichkeiten. Der durchschnittliche Kaufpreis und die Mietrenditen deuten darauf hin, dass Investitionen in Berlin Ende 2025 vielversprechend sind.

Berlin verbindet Tradition mit Moderne und bietet ein lebendiges Umfeld für jeden Lebensstil.

Wohneigentumsquote Berlin



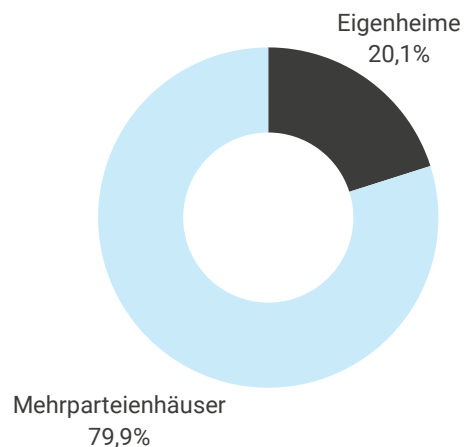
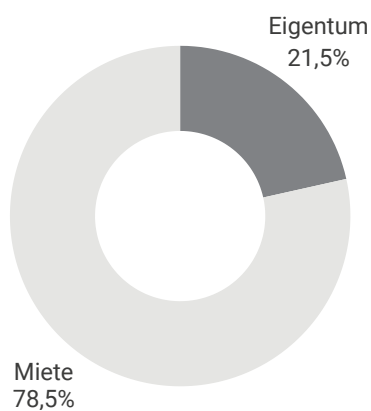
In Berlin dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 78,5 %. Diese hohe Mietquote spiegelt die Nachfrage und das begrenzte Angebot an Wohneigentum wider. Mehrparteienhäuser sind mit 79,9 % die vorherrschende Bauform. Diese Struktur bietet sowohl für Eigennutzer als auch Investoren Chancen, da Wohnungen in solchen Gebäuden oft eine gute Rendite versprechen. Investoren finden den Mietmarkt lukrativ, während Eigennutzer in einem überschaubaren Marktsegment agieren.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

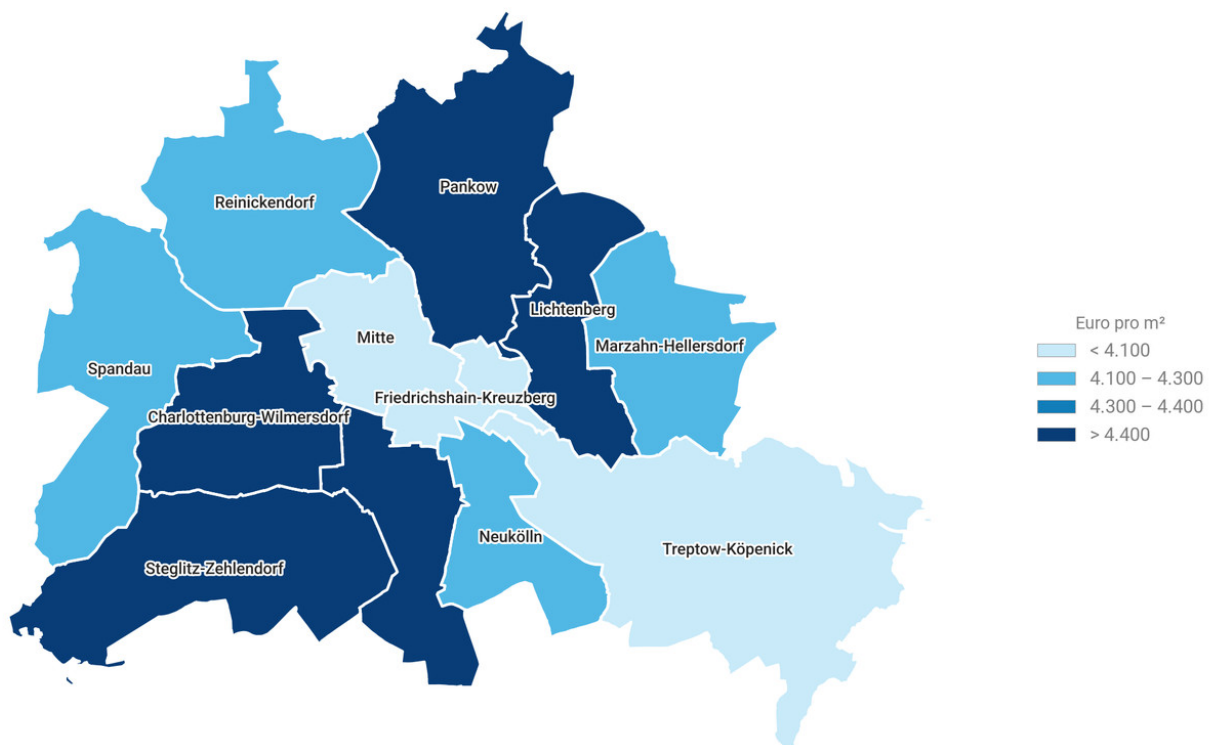


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Berlin bei 4.327 €/m², was im Städtevergleich einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Steigerung von 2,9 %, was auf eine weiterhin stabile Nachfrage nach Wohnraum hinweist. Die Preislandschaft in Berlin ist stark durch die Lage geprägt: Zentrale Stadtteile wie Mitte und Charlottenburg verzeichnen höhere Preise, während Randbezirke vergleichsweise günstiger sind. Diese regionalen Unterschiede bieten sowohl Investoren als auch Eigennutzern diverse Möglichkeiten, je nach individuellen Präferenzen und Budget. Die Vielschichtigkeit der Stadtteile ermöglicht es Käufern, gezielt nach ihren Vorlieben zu investieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.327 €/m²
Trend 2026	+2,9 %

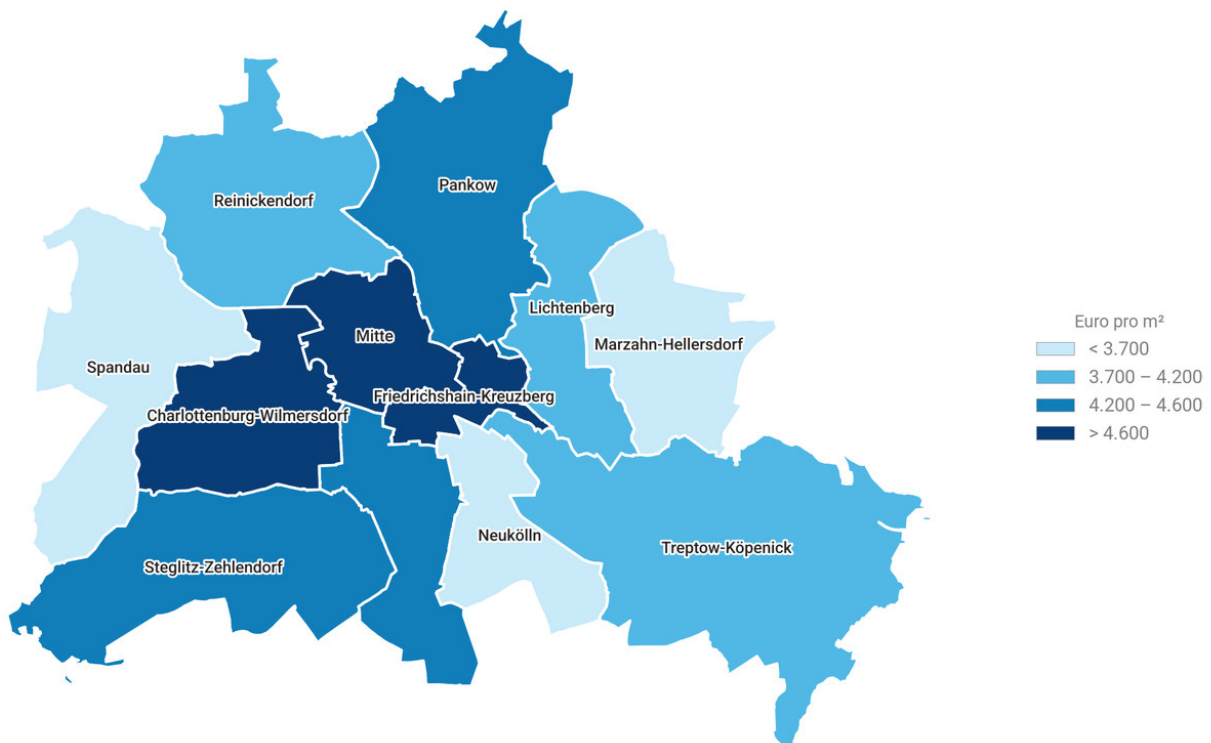


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Berlin 4.450 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein überdurchschnittlich hoher Wert. Der Trend 2026 zeigt einen Preisanstieg von 1,8 %, was auf eine weiterhin gefragte Lage hindeutet. Der Preisunterschied zwischen den Stadtteilen ist erheblich: Während zentrale Bezirke wie Mitte und Prenzlauer Berg Spitzenpreise erzielen, sind Außenbezirke meist günstiger. Diese Vielschichtigkeit ermöglicht Investoren und Eigennutzern, passende Optionen je nach Budget und Präferenzen zu finden. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die leicht niedriger sind, zeigt sich die hohe Wertschätzung für Wohnungen in attraktiven Lagen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.450 €/m²
Trend 2026	+1,8 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Berlin zeigt sich stark. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 15,82 €/m², was im bundesweiten Vergleich einen hohen Wert darstellt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,4 % hin, was die Attraktivität Berlins als Wohnort unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,2 bleibt die Stadt für Investoren interessant und bietet eine solide Mietrendite von 4,3 %. Diese Kombination aus stabilen Renditen macht den Berliner Immobilienmarkt vielversprechend.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,83 €/m²
Trend 2026	+5,4 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Berliner Wohnungsmarkt profitiert von der konstanten Nachfrage nach Mietobjekten. Ende 2025 liegen die Wohnungsmieten bei durchschnittlich 15,97 €/m², was einen hohen Wert im Städtevergleich darstellt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 4,6 %, was die Attraktivität als Investitionsstandort weiter stärkt. Im Vergleich zu den Hausmieten, die leicht niedriger sind, bleibt die Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen. Der Kaufpreisfaktor signalisiert weiterhin attraktive Bedingungen für Investoren, die langfristige Renditen anstreben.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,97 €/m²
Trend 2026	+4,6 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Mit einem Spitzenpreis von 5.958 €/m² führt der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf die Liste der teuersten in Berlin an. Diese exklusive Lage zieht besonders zahlungskräftige Käufer an und bietet hochwertige Immobilien.



Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf folgt mit einem Preis von 5.634 €/m² und zeigt die Attraktivität von Top-Lagen in Berlin. Die Preisdifferenz verdeutlicht die Vielfalt an Wohnmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Charlottenburg-Wilmersdorf	5.958 €
Steglitz-Zehlendorf	5.634 €
Lichtenberg	4.457 €
Pankow	4.405 €
Tempelhof-Schöneberg	4.403 €
Reinickendorf	4.285 €
Spandau	4.219 €
Marzahn-Hellersdorf	4.125 €
Neukölln	4.124 €
Treptow-Köpenick	4.001 €

Trend 2026

2,6 %
3,1 %
3,0 %
3,0 %
3,0 %
3,1 %
2,5 %
2,3 %
3,0 %
2,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Mit 5.699 €/m² ist der Bezirk Mitte der teuerste für Wohnungen in 2025. Diese exklusive Lage bietet eine hervorragende Wohnqualität in zentraler Umgebung und zieht sowohl Investoren als auch Eigennutzer an.



Der Bezirk Neukölln bietet mit einem Preis von 3.697 €/m² das günstigste Angebot in den Top-10. Dies zeigt die Vielfalt für unterschiedliche Budgets innerhalb Berlins und das Potenzial für verschiedene Investitionsstrategien.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Mitte	5.699 €
Friedrichshain-Kreuzberg	5.321 €
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.933 €
Steglitz-Zehlendorf	4.516 €
Pankow	4.448 €
Tempelhof-Schöneberg	4.359 €
Lichtenberg	4.022 €
Treptow-Köpenick	3.964 €
Reinickendorf	3.719 €
Neukölln	3.697 €

Trend 2026

1,9 %
1,8 %
1,5 %
2,0 %
1,8 %
1,8 %
1,8 %
1,8 %
2,0 %
1,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Berlin zeigt sich 2025 als dynamischer Immobilienmarkt. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser liegen bei 4.327 €/m², für Wohnungen bei 4.450 €/m². Mieten für Häuser und Wohnungen sind vergleichsweise hoch, bei 15,82 €/m² bzw. 15,97 €/m². Die Wohneigentumsquote bleibt niedrig, was den Mietmarkt dominiert. Der Berliner Markt bietet vielfältige Möglichkeiten für Investoren und Eigennutzer. Die Nachfrage bleibt stabil, während das Angebot begrenzt ist. Regional unterscheiden sich die Preise stark, was individuelle Strategien erlaubt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Hauspreis liegt 2025 bei 4.327 €/m².
- Wohnungspreise erreichen im Schnitt 4.450 €/m².
- Hohe Mieten: 15,82 €/m² für Häuser und 15,97 €/m² für Wohnungen Ende 2025.

Ausblick:

Für 2026 zeigt sich ein moderater Preistrend: Hauspreise steigen um 2,9 %, Wohnungspreise um 1,8 %. Auch die Mieten werden voraussichtlich steigen. Neubauten könnten das Angebot entlasten, bleiben aber hinter der Nachfrage zurück. Investoren finden in Berlin weiterhin Chancen, da die Mietrenditen stabil sind. Eigennutzer profitieren von der Vielfalt der Stadtteile.

- Moderat steigende Kaufpreise 2026.
- Mieten steigen weiter, attraktive Renditen.
- Neubau bleibt unter Bedarf, Vielfalt bietet Chancen für Investoren.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Berlin entwickelt sich stetig weiter, bleibt dabei aber in vielen Teilen geprägt von seiner Geschichte und Vielfalt. Der Immobilienmarkt spiegelt genau diese Mischung wider: Stabile Nachfrage, oft ein begrenztes Angebot und sehr unterschiedliche Strukturen und Lagen. Kein Stadtteil gleicht dem anderen. Grüne und weitläufige Wohnlagen sind genauso Teil der Stadt, wie kulturell und touristisch stark geprägte Ballungsräume. Genau deshalb ist Berlin international für seine Vielschichtigkeit und Weltoffenheit bekannt. Die Hauptstadt bietet für fast jeden Geschmack das richtige Zuhause.

Claudia Leonhardt-Witt und Daniel Richel, PlanetHome Regionalleiter Berlin-Brandenburg



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

