Berlin

Bild: © Grossmann & Berger GmbH

2026/2027 Wohnen Investment

Gewerbe-Marktbericht

Andreas Rehberg
Sprecher der Geschäftsführung

„Der Berliner Zinshausmarkt hat im 1. Halbjahr 2026 deutlich an Dynamik gewonnen. Die Transaktionsaktivität und auch die durchschnittlichen Volumina pro Verkauf sind gestiegen. Dies betont erneut die Resilienz und auch das Vertrauen in den Berliner Markt. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist unverändert hoch. Gleichzeitig steigen die Bauzinsen weiter und die Finanzierung bleibt anspruchsvoll. Das jüngste Wahlergebnis des Berliner Abgeordnetenhauses dürfte vorerst zu einer gewissen Zurückhaltung führen. Eine verhaltene Nachfrage könnte dabei Auswirkungen auf das Preisgefüge haben und zu leichten Rückgängen führen. Internationale Investoren beobachten den Berliner Markt sehr genau und bleiben zunächst abwartend."

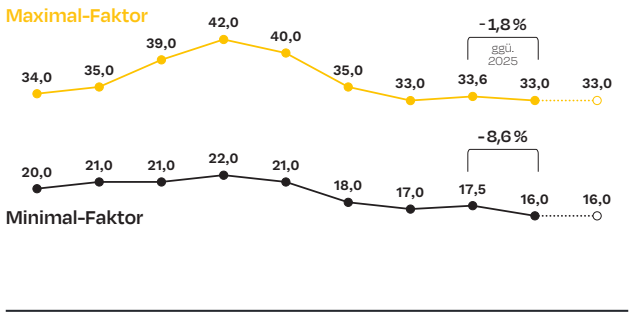
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Wohninvestmentmarkt

Fokus der Investoren nicht mehr nur auf Toplagen

Ø Ertragsfaktor Wohninvestment

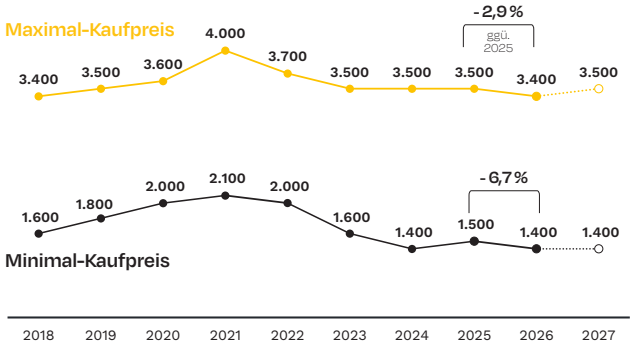
2018–2027 | Berlin | G&B Preistrend *



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2026/Oktober

Ø Kaufpreis Wohninvestment

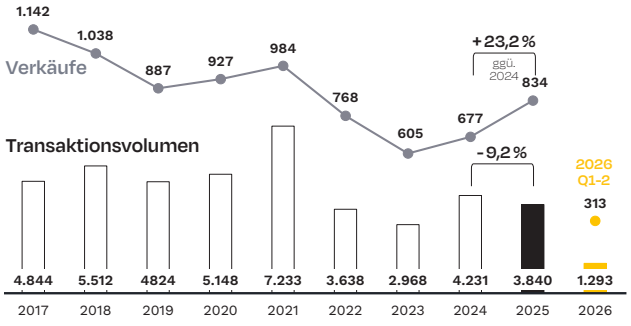
2018–2027 | Berlin | G&B Preistrend * | in €/m² Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2026/Oktober

Transaktionsvolumen | Verkäufe Wohninvestment

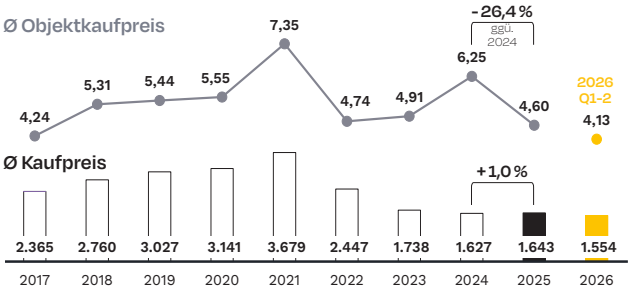
2017–2026/Q1-2 | Berlin | TAV in Mio. € | Anzahl Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss Berlin | Stand: 2026/Q1-2

Ø Kaufpreis | Ø Objektkaufpreis Wohninvestment

2017–2026/Q1-2 | Berlin | Ø KP in €/m² Wfl. | Ø Objekt-KP in Mio. €



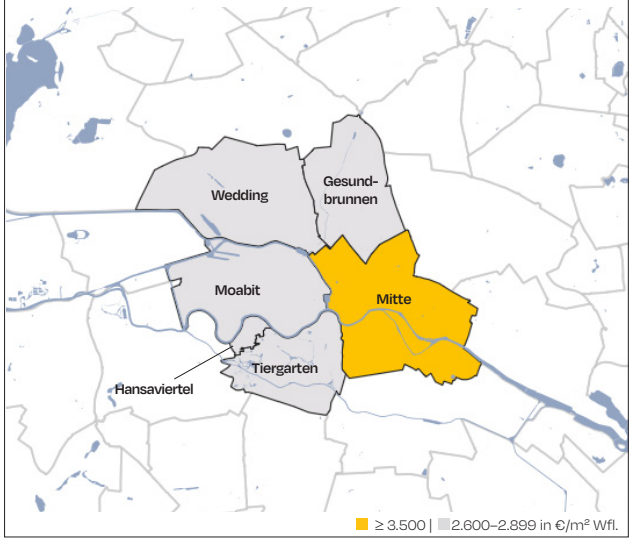
Quelle: Gutachterausschuss Berlin | Stand: 2026/Q1-2

* **G&B Preistrend:** Einschätzung erzielbarer Kaufpreise/Ertragsfaktoren für Standard-MFH | Standard-MFH: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mind. 5 WE, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung

Mitte

2027 | Maximal-Kaufpreise

18–30
-Fache Jahresmiete

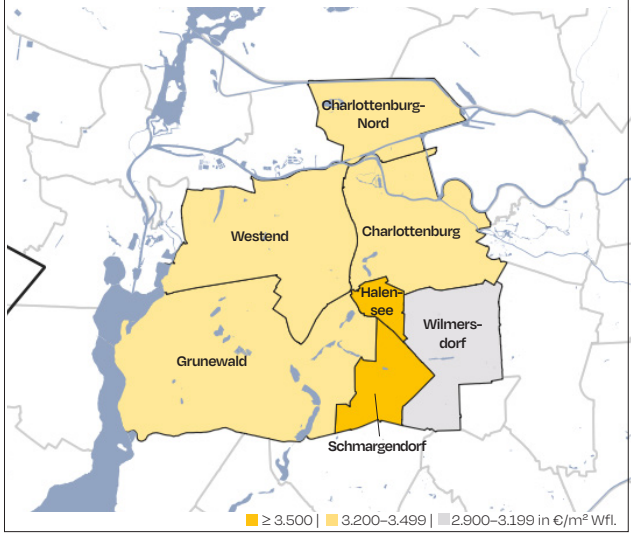


≥ 3.500 | 2.600–2.899 in €/m² Wfl.

Charlottenburg-Wilmersdorf

2027 | Maximal-Kaufpreise

21–32
-Fache Jahresmiete



≥ 3.500 | 3.200–3.499 | 2.900–3.199 in €/m² Wfl.

Friedrichshain-Kreuzberg

2027 | Maximal-Kaufpreise

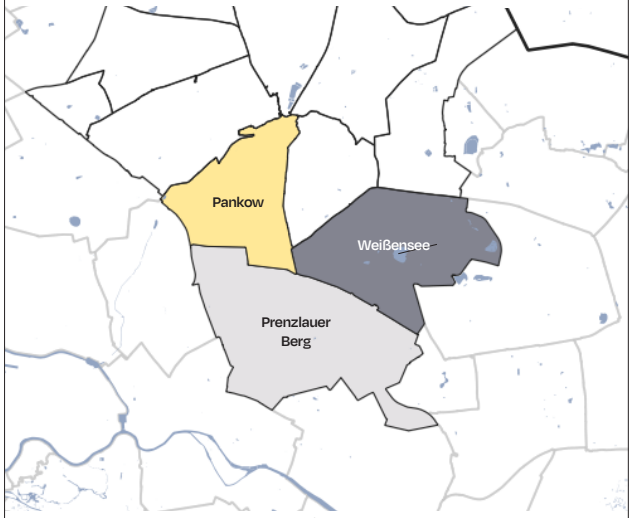
20–25
-Fache Jahresmiete

2.900–3.199 | 2.600–2.899 in €/m² Wfl.

Pankow

2027 | Maximal-Kaufpreise

18–23
-Fache Jahresmiete

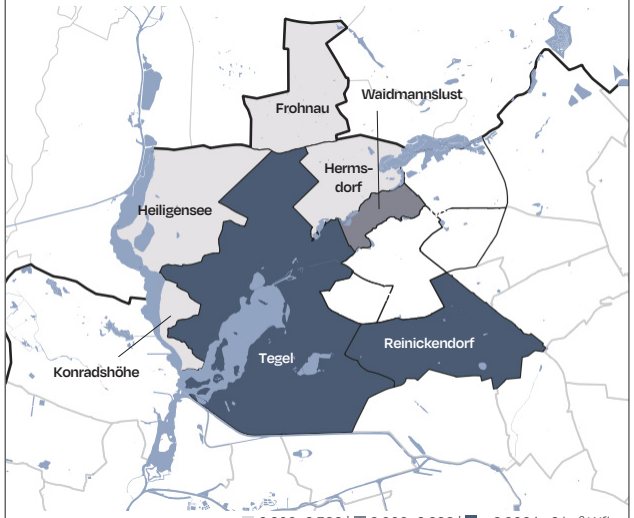


3.200–3.499 | 2.900–3.199 | 2.600–2.899 in €/m² Wfl.

Reinickendorf

2027 | Maximal-Kaufpreise

17–25
-Fache Jahresmiete

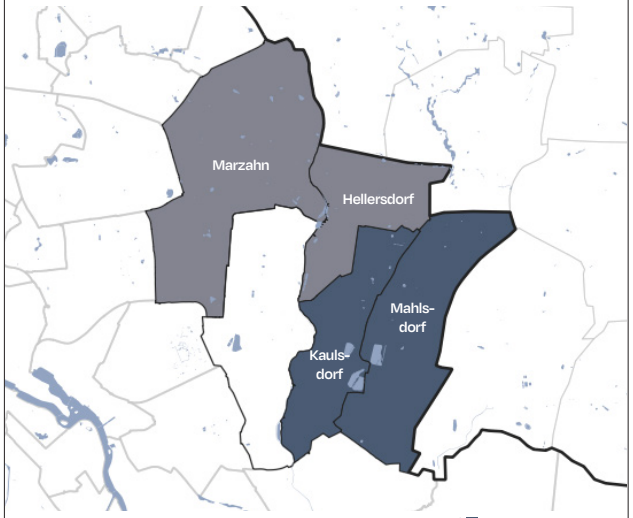


2.300–2.599 | 2.000–2.299 | < 2.000 in €/m² Wfl.

Marzahn-Hellersdorf

2027 | Maximal-Kaufpreise

16–21
-Fache Jahresmiete



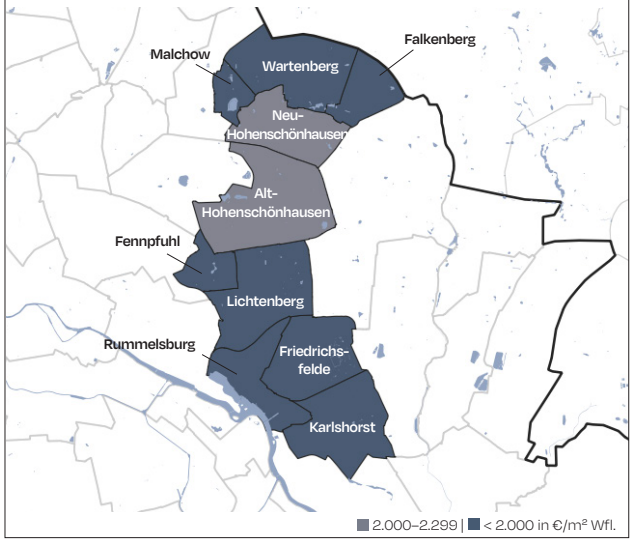
2.000–2.299 | < 2.000 in €/m² Wfl.

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Lichtenberg

2027 | Maximal-Kaufpreise

16–21 -Fache Jahresmiete

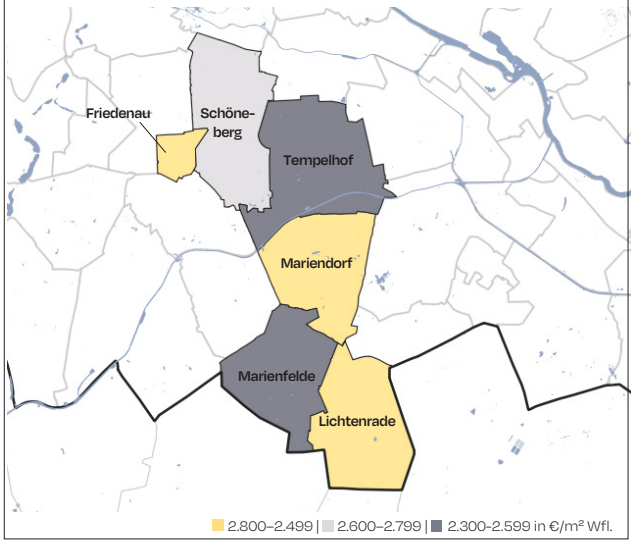


2.000–2.299 | < 2.000 in €/m² Wfl.

Tempelhof-Schöneberg

2027 | Maximal-Kaufpreise

18–23 -Fache Jahresmiete

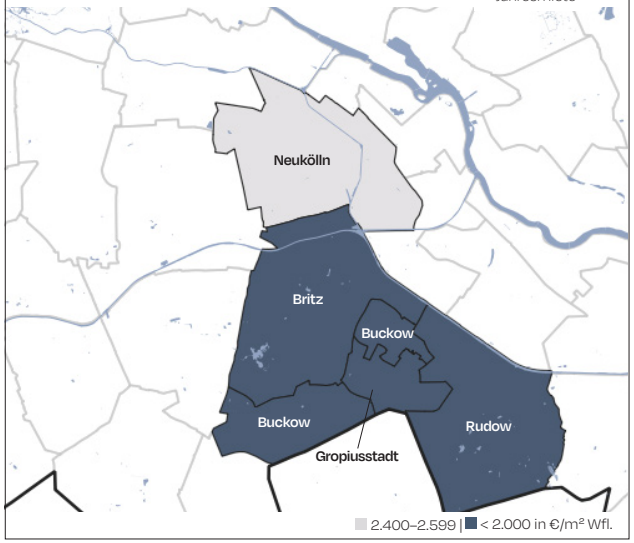


2.800–2.499 | 2.600–2.799 | 2.300–2.599 in €/m² Wfl.

Neukölln

2027 | Maximal-Kaufpreise

17–21 -Fache Jahresmiete

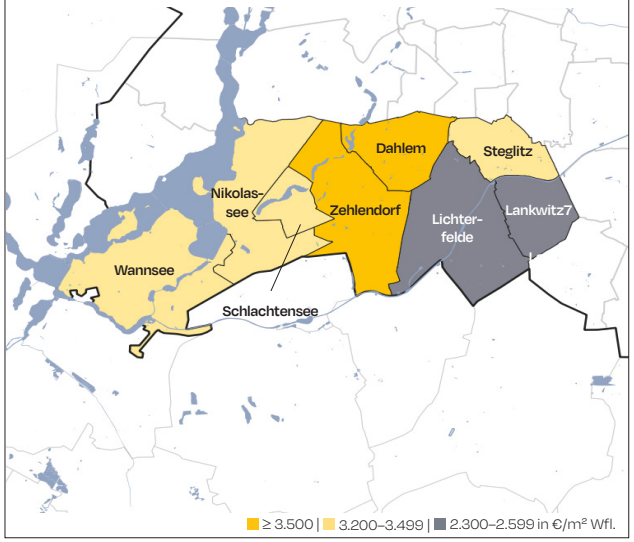


2.400–2.599 | < 2.000 in €/m² Wfl.

Steglitz-Zehlendorf

2027 | Maximal-Kaufpreise

20–33 -Fache Jahresmiete

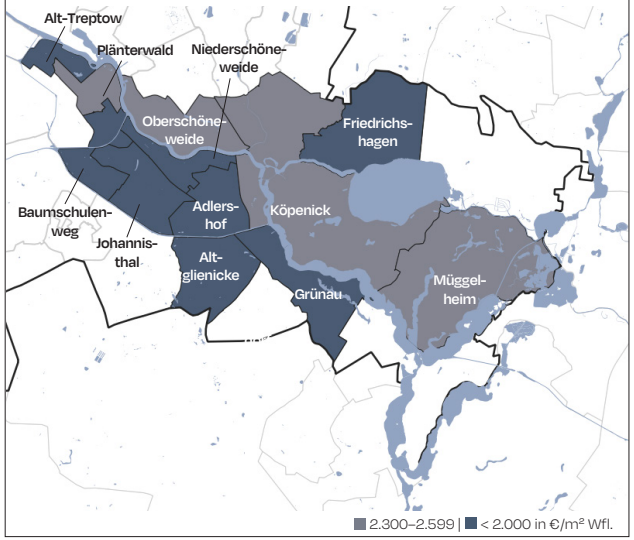


≥ 3.500 | 3.200–3.499 | 2.300–2.599 in €/m² Wfl.

Treptow-Köpenick

2027 | Maximal-Kaufpreise

17–21 -Fache Jahresmiete

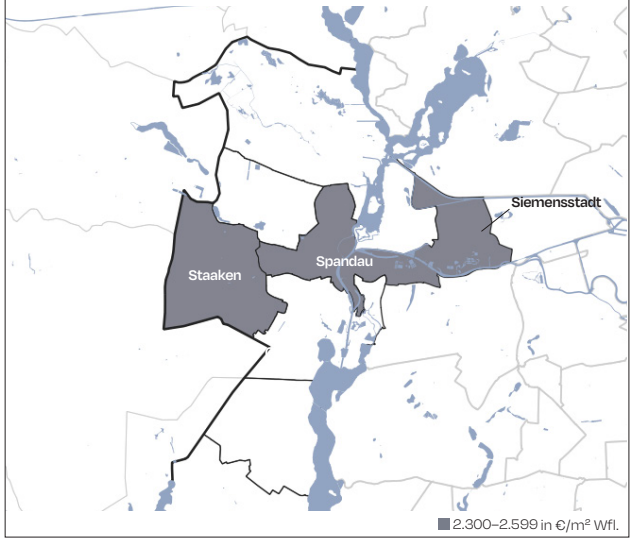


2.300–2.599 | < 2.000 in €/m² Wfl.

Spandau

2027 | Maximal-Kaufpreise

16–19 -Fache Jahresmiete



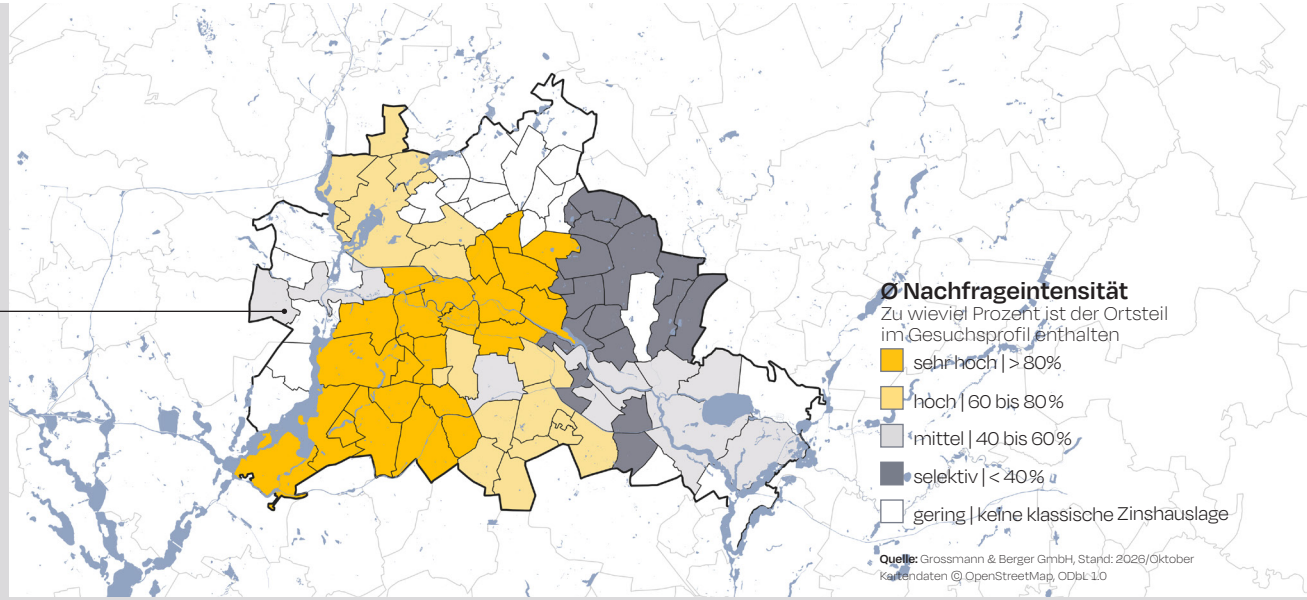
2.300–2.599 in €/m² Wfl.

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

Nachfrage in Berlin
2026 | Ankaufsprofile

„Über 80 % der Investoren suchen nach Wohninvestments in wertbeständigen Berliner Ortsteilen."

Bei der Auswahl geeigneter Zinshäuser bevorzugen Investoren in Berlin vor allem die Qualität der Mikrolage. Werthaltige, solide Quartiere und Objekte zu marktgerechten Preisen stehen im Fokus, Liebhaberobjekte zu Höchstpreisen werden in Berlin aktuell kaum nachgefragt. Nachhaltigkeit und solide Kalkulation stehen im Vordergrund.

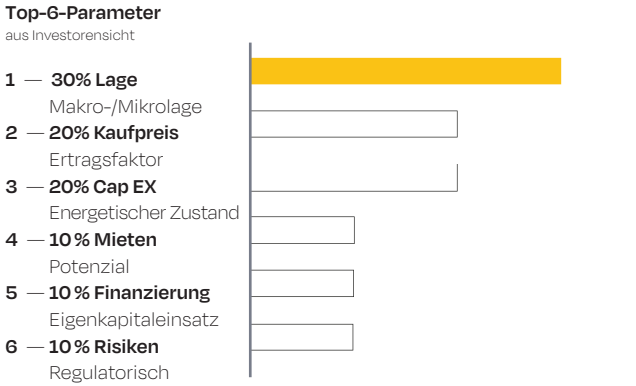


Konzentration nicht nur auf Core-Lagen

Die Nachfrage auf dem Berliner Wohninvestmentmarkt wird aktuell insbesondere von Family Offices und vermögenden Privatinvestoren bestimmt, die die gegenwärtige Marktphase als langfristig beständiges Investment mit stabil kalkulierbaren Cashflows nutzen. Risikominimierung und klarer Fokus auf Substanz stehen im Vordergrund. Gesucht werden Objekte bevorzugt in wertbeständigen, etablierten zentralen Wohnlagen wie Teilen von Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in Randlagen wie Steglitz-Zehlendorf und Pankow. Dennoch bleibt die Finanzierung ein entscheidendes Investitionskriterium. Insbesondere Großbanken agieren nach wie vor zurückhaltend bei der Kreditvergabe für Wohn- und Geschäftshäuser. Hohe Bauzinsen beeinflussen zudem weiterhin das Kaufpreisgefüge und führen zu einer konservativen Kalkulation von investiertem Kapital und Rendite. Nachhaltige Vermietbarkeit, langfristiges Wertschöpfungspotenzial, werthaltige Lage und eine belastbare Finanzierung bilden derzeit das Fundament für eine Investitionsentscheidung.

Ø Gesuchsprofile für Wohninvestments

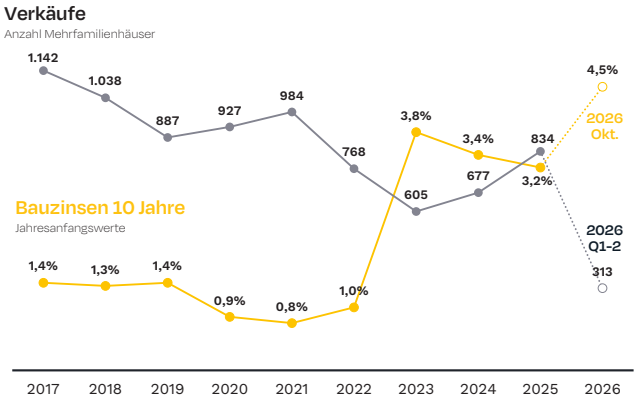
2022–2026 | Berlin | Gewichtung der Gesuchsparameter



Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Eigene Auswertung

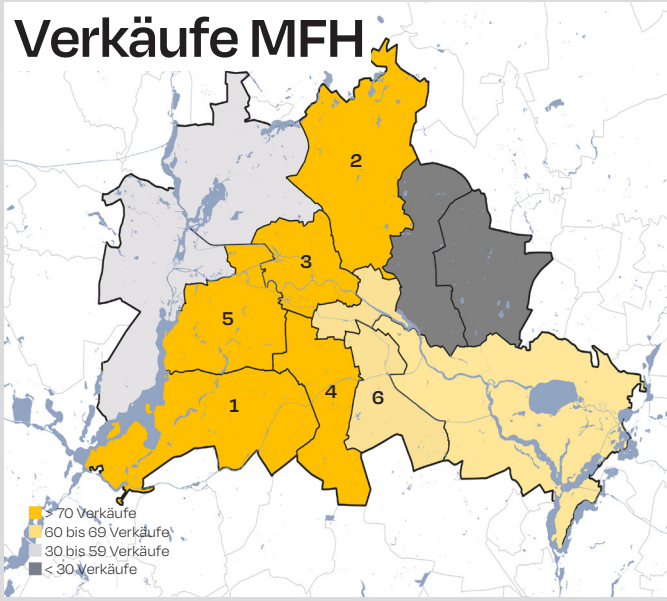
Bauzinsen | Verkäufe Wohninvestment

2017–2026/Q1-2 | Berlin



Quellen: Interhyp, Bauzinsen Jahresanfang, Stand: 2026/Okt. | Gutachterausschuss Berlin

Verkäufe MFH



Transaktionen Wohninvestment

2025 | Berlin | Anzahl Verkäufe Mehrfamilienhäuser

Top-Bezirke

Stadtbezirke mit ≥ 65 Verkäufen
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Steglitz-Zehlendorf: 97 Verkäufe**
2024: 76 Verkäufe | +28 %

2 — **Pankow: 85 Verkäufe**
2024: 58 Verkäufe | +47 %

3 — **Mitte: 79 Verkäufe**
2024: 70 Verkäufe | +13 %

4 — **Tempelhof-Schöneberg: 77 Verkäufe**
2024: 57 Verkäufe | +35 %

5 — **Charlottenbg.-Wilmersdorf: 75 Verkäufe**
2024: 73 Verkäufe | +3 %

6 — **Neukölln: 66 Verkäufe**
2024: 56 Verkäufe | +18 %

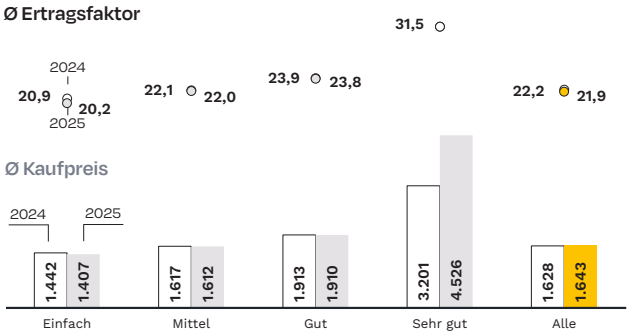
Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Gutachterausschuss Berlin | **Kartendaten** © OpenStreetMap, ODbL 1.0

„Unser Team ist seit vielen Jahren mit Engagement und Schlagkraft auf dem Berliner Wohninvestmentmarkt aktiv. Wir verbinden fundiertes Know-how mit klarer Hands-on-Mentalität. Unser umfassendes Netzwerk bauen wir stetig weiter aus und sind bestens vertraut mit den aktuellen Entwicklungen am Wohninvestmentmarkt. Investoren und Verkäufer profitieren von unserer sogfältigen Objektanalyse, präzisen Bewertung und diskreten Vermarktung. Stets ist es unser Anliegen, für Sie den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen. Vertrauen Sie auf unsere Expertise."

Team
Wohninvestment
Berlin

Ø Ertragsfaktor nach Lage Wohninvestment

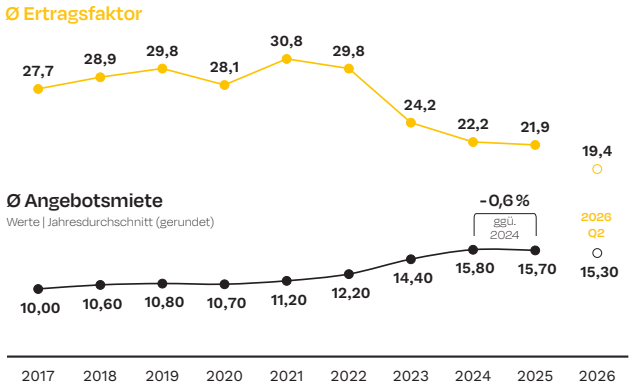
2024/2025 | Berlin | Ø Ertragsfaktor | Ø Kaufpreis in €/m² Wfl.



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

Ø Ertragsfaktor Wohninvestment | Ø Mieten Wohnen

2017–2026/Q2 | Berlin | in €/m² Wfl.



Quelle: Gutachterausschuss Berlin | Kiel Institut für Weltwirtschaft auf Basis der VALUE Marktdatenbank

Ihre Ansprechpartner

Investment Wohnen | Team Zinshaus

— **Volker Söhl | Immobilienberater**
+49 30 202953-41 | Mobil: +49 162 2323383

— **Angelika Jilg | Immobilienberaterin**
+49 30 202953-42 | Mobil: +49 162 2323384

— **Stefan Olsson | Immobilienökonom (ebs)**
+49 30 202953-34 | Mobil: +49 162 2326092

Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Olaf Oesterhelweg | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.