

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025

– Berliner Immobilienmarkt weiter preisstabil –

- **Anzahl der Kauffälle um 10 % auf 22.696 gestiegen; deutliche Zuwächse mit mit 29 % bei Büro- und Geschäftshäusern sowie 23 % bei Wohn- und Geschäftshäusern**
- **Geldumsatz insgesamt um 8 % auf 15,9 Mrd. € gestiegen; größter Anstieg mit 38 % bei Bauland für Geschosswohnungsbau**
- **Das Preisniveau zeigt sich insgesamt stabil mit leichten positiven Tendenzen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2025 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum¹⁾

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2024	2025		2024	2025		2024	2025		
Unbebaute Grundstücke	759	822	8%	811,6	1.061,3	31%	108,6	216,7	99%	
<i>davon in 2 (0) Paketen²⁾</i>	0	9		0,0	0,2		0,0	16,6		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	497	496	0%	196,4	214,3	9%	41,0	43,5	6%	-1%
Geschosswohnungsbau	85	90	6%	243,2	334,9	38%	17,9	21,3	19%	
Misch-/Kerngebietsflächen	7	11	57%	185,6	229,2	24%	2,3	3,6	57%	
Gewerbeflächen	25	35	40%	127,0	145,9	15%	15,3	25,1	65%	
Bebaute Grundstücke	3.384	3.770	11%	7.962,8	8.051,0	1%	340,0	387,9	14%	
<i>davon in 7 (3) Paketen</i>	13	83		78,6	579,4		2,6	17,5		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.478	2.664	8%	1.568,1	1.694,0	8%	151,0	163,9	9%	0%
<i>davon in 0 (1) Paketen</i>	2	0		1,0	0,0		0,1	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	677	832	23%	4.375,3	4.345,0	-1%	102,3	117,5	15%	2%
<i>davon in 6 (2) Paketen</i>	9	81		77,0	574,7		2,4	16,9		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	393	431	10%	1.978,5	1.702,0	-14%	57,8	54,8	-5%	3%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	275	320	16%	2.319,9	2.068,3	-11%	42,2	45,8	9%	4%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	75	97	29%	1.063,6	1.285,3	21%	33,0	52,4	59%	
<i>davon in 1 (0) Paketen</i>	0	2		0,0	4,7		0,0	0,7		
Wohnungs- und Teileigentum	16.526	18.104	10%	5.964,4	6.751,3	13%	<i>Wohn-/Nutzfläche⁴⁾ in Tsd.m²</i>			
<i>davon in 226 (160) Paketen</i>	664	842		296,1	510,4					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	14.383	15.783	10%	5.569,9	6.162,3	11%	1.046,3	1.139,3	9%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	13.967	15.368	10%	5.397,3	5.964,6	11%	1.006,6	1.090,3	8%	4%
- Gewerbe	416	415	0%	172,6	197,7	15%	39,7	49,0	23%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	20.669	22.696	10%	14.738,8	15.863,6	8%	448,6	604,6	35%	
<i>davon in 235 (163) Paketen</i>	677	934		374,8	1.090,0		2,6	34,1		

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Januar des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 2) Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- 3) Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 4) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 5) Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- 6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

In der nachfolgenden Tabelle sind für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen die Entwicklungen gesondert dargestellt. In diesem Marktsegment zeigt sich ein Rückgang der Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von -30 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und von -3 % bei den Eigentumswohnungen im Neubau. Die vorläufige Analyse ergibt für Ein- und Zweifamilienhäuser ein um rund 6 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei einer vergleichsweise geringen Anzahl von 39 Kauffällen. Bei Eigentumswohnungen im Neubau liegt das Preisniveau rund 10 % höher. Dieser Anstieg fällt jedoch deutlich geringer aus, wenn die hohe Zahl an verkauften Mikroapartments herausgerechnet wird. Ohne diese Objekte beträgt die Preisentwicklung lediglich 5 %.

Neubauten ¹⁾ 2025 (Baujahre ab 2022 ²⁾ im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP um
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2024	2025		2024	2025		2024	2025		
Ein- und Zweifamilienhäuser	56	39	-30%	42,5	33,9	-20%	2,3	1,9	-15%	6%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.589	1.540	-3%	852,4	801,6	-6%	---	---	---	10%

- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2021.
- 3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Januar des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 4) Eigentumswohnungen im Neubau einschließlich Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m². Im Jahr 2025 wurden 308 Kauffälle erfasst, im Vorjahr waren es 228 Kauffälle.
- 5) Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei rd. 5%.

Allgemeine Marktinformationen

Der Berliner Immobilienmarkt ist im zweiten Jahr in Folge insgesamt durch steigende Umsatzzahlen geprägt. Allerdings zeigt sich eine deutliche Zweiteilung des Immobilienmarktes. Während die Umsatzzahlen bei Bestandsobjekten weiter zulegen, zeigt sich unter anderem beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Eigentumswohnungen ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Umsatzzahlen. Gerade die Umsatzzahlen bei Eigentumswohnungen im Neubau haben seit 2022 einen erheblichen Einbruch erfahren und haben sich scheinbar auf dem jetzigen Umsatzniveau stabilisiert. Aber auch die Umsatzzahlen unbebauter Grundstücke haben 2025 im Verhältnis zu 2024 zum Teil deutlich bei den Fallzahlen zugelegt. Lediglich die Anzahl der Kauffälle für Bauland des individuellen Wohnungsbaus weicht von dieser Entwicklung ab und erreicht lediglich das Niveau des Vorjahres. Auffällig ist auch der deutliche Anstieg bei den Kauffällen für Bauland bei misch- und kerngebietstypischen Nutzungen sowie bei Gewerbeflächen. Hier ist allerdings die geringe Anzahl der registrierten Fälle zu beachten. Der Immobilienmarkt ist also wieder in Bewegung.

Der Berliner Immobilienmarkt bewegt sich jedoch weiterhin in einem schwierigem Umfeld. Hohe Baukosten und hohe Finanzierungskosten machen den Investoren weiterhin zu schaffen. Aber auch Bürokratie und lange Genehmigungsprozesse verhindern erforderliche Investitionen. Gerade der Wohnungsmarkt braucht aber Impulse, damit die anvisierte Anzahl von 20.000 neugebauten Wohnungen und 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr erfüllt werden kann. Bei einer derzeit beobachteten Neuvermietungsmiete von rd. 20 €/m² nettokalt lassen sich bei den genannten hohen Bau- und Finanzierungskosten Investitionen in den Wohnungsbau kaum wirtschaftlich darstellen. Hier bedarf es einer entsprechenden Wohnungsbauförderung. Das Land Berlin hat seine Konditionen mittlerweile mehrmals angepasst, so dass der Wohnungsneubau unter Inanspruchnahme der Fördermittel durchaus attraktiv ist. Es ist aber zu beobachten, dass zum großen Teil nur die städtischen Wohnungs-

baugesellschaften beim Bau von Sozialwohnungen aktiv sind. Viele Maßnahmen wie der Bauturbo oder das Schneller-Bauen-Gesetz sollen das Bauen beschleunigen. Sie müssen ihre Wirkung aber erst noch entfalten.

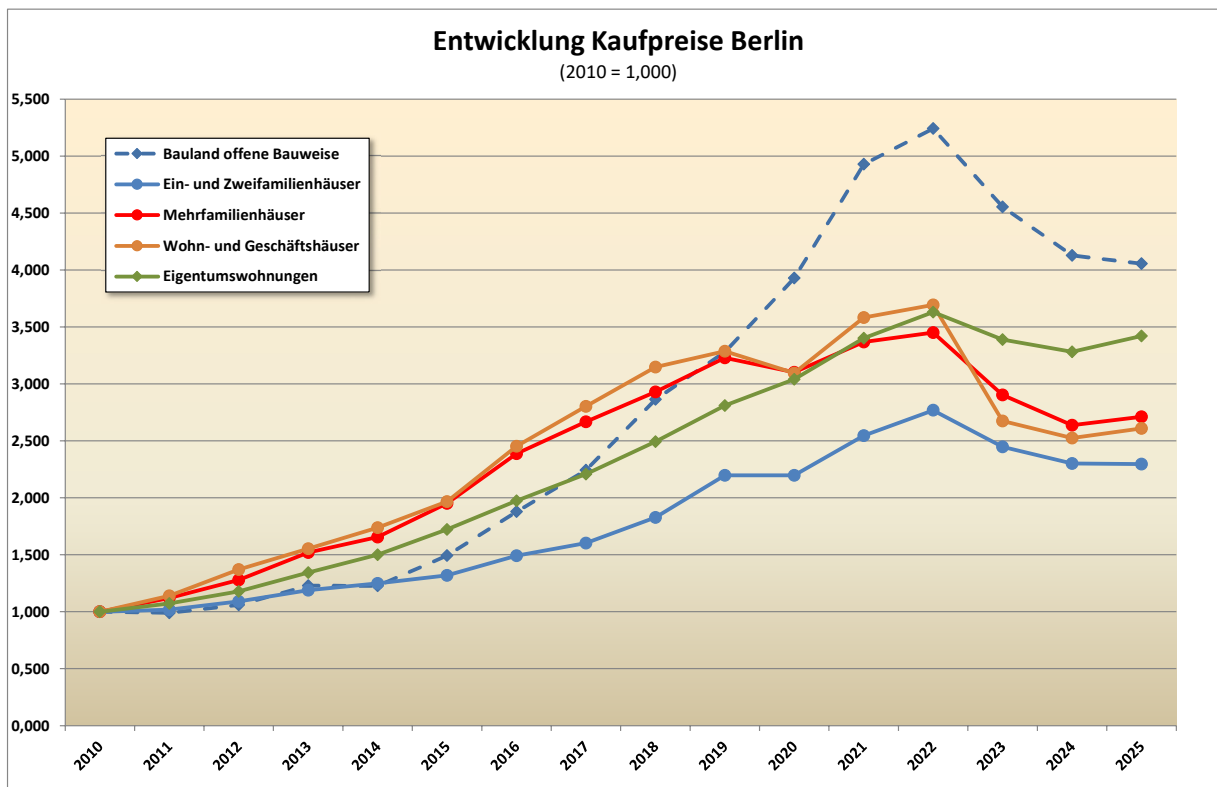
Kauffalldaten 2025

Im Jahr 2025 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt einen deutlichen Anstieg der Kauffälle um 10 % auf insgesamt 22.696 Fälle im Vergleich zum Vorjahr. Dieser positive Trend zeigt sich nahezu in allen Teilmärkten, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2022, die einen Rückgang von -30 % sowie neu errichteten Eigentumswohnungen, die einen Rückgang von -3 % verzeichneten. Die Kauffallzahlen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus und im Teileigentum genutzte Gewerbeeinheiten blieben hingegen annähernd konstant. Deutliche Umsatzzuwächse von 40 % sind bei Bauland für Gewerbeflächen und von 57 % bei Bauland für Misch- und Kerngebietsflächen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der dahinterstehenden Kauffälle gering ist. In den anderen Teilmärkten bewegt sich der Anstieg der Fallzahlen zwischen 6 und 29 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um 8 % auf rund 15,9 Mrd. €. Dieser Anstieg betrifft nahezu alle Teilmarktsegmente. Ausnahmen bilden erneut Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 2022 mit einem Rückgang von -20 % sowie Eigentumswohnungen im Neubau mit einem Rückgang von -6 %. Auch Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil) und Wohn- und Geschäftshäuser wiesen Rückgänge von -14 % bzw. -11 % auf. Zu beachten ist, dass in den Analysen der Teilmärkte für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser Paketverkäufe nicht berücksichtigt wurden, da sie den spezifischen Unterkategorien nicht eindeutig zuordenbar sind. Sie sind jedoch in der Gesamtbetrachtung der Wohn- und Geschäftshäuser enthalten. Dies führt dazu, dass der Gesamtgeldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser nur einen Rückgang von -1 % aufweist, der deutlich unter dem der separat betrachteten Teilmärkte liegt.

Zusätzlich konnten deutliche Anstiege des Geldumsatzes beim Bauland für den Geschosswohnungsbau mit 38 % und beim Bauland für Misch- und Kerngebietsflächen mit 24 % verzeichnet werden. In den anderen Teilmärkten bewegt sich der Anstieg des Geldumsatzes zwischen 1 bis 15 % gegenüber dem Vorjahr.

Die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen sich in allen Teilmärkten im Vergleich zu 2024 stabil, wobei in einigen Teilmärkten leichte Anstiege zu verzeichnen sind.



Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2026

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat auf der Grundlage seiner Kaufpreissammlung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2026 flächendeckend Bodenrichtwerte differenziert nach Teilmärkten Anfang des Jahres beraten. Die Bodenrichtwerte bilden die Preisverhältnisse unbebauter Grundstücke zu diesem Zeitpunkt ab. Damit kommt Kauffällen in zeitlicher Nähe

zum Stichtag 01.01.2026 die größte Aussagekraft für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zu. Ergänzend werden auch die Preisentwicklungen von bebauten Grundstücken sowie vom Wohnungs- und Teileigentum bei den Bodenrichtwertberatungen berücksichtigt.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verzeichnet im zweiten Jahr in Folge einen Zuwachs der Kauffallzahlen. Nach einem Anstieg um 12 % von 2023 zu 2024, sind die Kauffallzahlen von 2024 zu 2025 um 8 % angestiegen. Dabei zeigte sich die Entwicklung bei den einzelnen Teilmärkten durchaus unterschiedlich. Während die Anzahl der verkauften Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau nahezu unverändert blieb, sind die Fallzahlen bei Baulandgrundstücken für den Geschosswohnungsbau, für Misch- und Kerngebietstypische Nutzungen und für Gewerbe zum Teil deutlich gestiegen. Bei diesen 3 Teilmärkten ist aber die insgesamt geringe Anzahl von Kauffällen zu beachten. Mit 822 Kauf-fällen haben die unbebauten Grundstücke 2025 einen Anteil von ca. 4 % am gesamten Transaktionsvolumen Berlins von 22.696 Kauffällen.

Die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt bleiben allerdings weiterhin schwierig. Auch wenn der Immobilienmarkt die erhöhten Finanzierungskosten in seinen Kalkulationen mittlerweile eingepreist hat, bleiben die hohen Baukosten durch die vielen Anforderungen an das Bauen, lange Genehmigungsverfahren sowie fehlendes Bauland weiterhin ein Problem.

Der Gutachterausschuss konnte bei der Auswertung der Kauffälle für die Bodenrichtwertermittlungen feststellen, dass insbesondere bei Flächen für den Geschosswohnungsbau, Misch- und Kerngebietstypische Nutzungen sowie Gewerbenutzungen nahezu keine unbebauten Baulandgrundstücke verkauft wurden. Fast alle Grundstücke wiesen zum Abriss bestimmte Bebauungen auf, die im Umfang von untergeordneter Garagenbebauung bis hin zu massiven Baukörpern gingen.

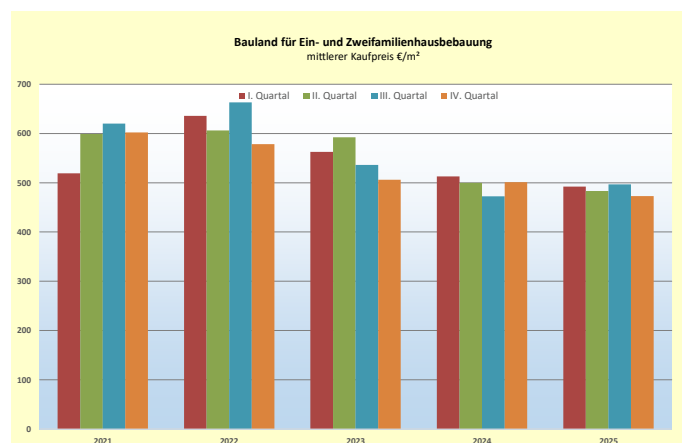
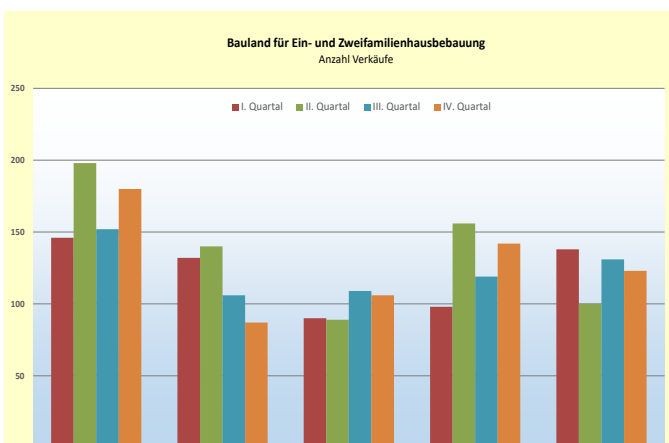
In Berlin besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Neubauwohnungen. Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot deutlich. Der Teilmarkt für Geschosswohnungsbau bewegt sich aufgrund der genannten Rahmenbedingungen in einem schwierigem Umfeld. Dennoch sieht der Gutachterausschuss bei diesem Teilmarkt kein Absinken der Bodenrichtwerte sondern ein stabiles Bodenrichtniveau. Im Gegensatz dazu weisen die Teilmärkte des individuellen Wohnungsbaus mit -5 % sowie der kerngebietstypischen und hochwertigen gewerblichen Flächen für Büronutzungen außerhalb der Top-Lagen mit -10 – 30 % teilweise deutliche Rückgänge der Bodenrichtwerte auf. Beim individuellen Wohnungsbau wirken sich vor allem die hohen Baukosten, hohen Finanzierungskosten, lange Wartezeiten bis zur Kreditbewilligung und der hohe von den Banken geforderte Eigenkapitalanteil negativ aus. Büroprojekte rechnen sich nur noch in den absoluten Top-Lagen. Die Nachfrage nach entsprechenden Flächen ist weiterhin gegeben. Hier sind die Mieten leicht steigend und die Baukosten wegen vorhandener Kapazitäten aufgrund zurückgestellter Bauprojekte gut kalkulierbar. Insofern ergab sich für die Top-Lagen der Bürostandorte ein unverändertes Bodenrichtwertniveau, während bei allen anderen Lagen zum Teil deutliche Rückgänge des Bodenrichtwertniveaus zu verzeichnen waren. Flächen für einfache gewerbliche Nutzungen, großflächige Handelsnutzungen, wie z.B. IKEA Standorte, sowie für Einzelhandelsnutzungen in kerngebietstypischen Lagen weisen insgesamt ein unverändertes Bodenrichtwertniveau auf.

Der Spitzenwert bei Flächen für Geschosswohnungsbau bei einer typischen GFZ von 2,5 liegt zum Stichtag 01.01.2026 bei 7.000 €/m² Grundstücksfläche bzw. rd. 2.200 €/m² Wohnfläche.

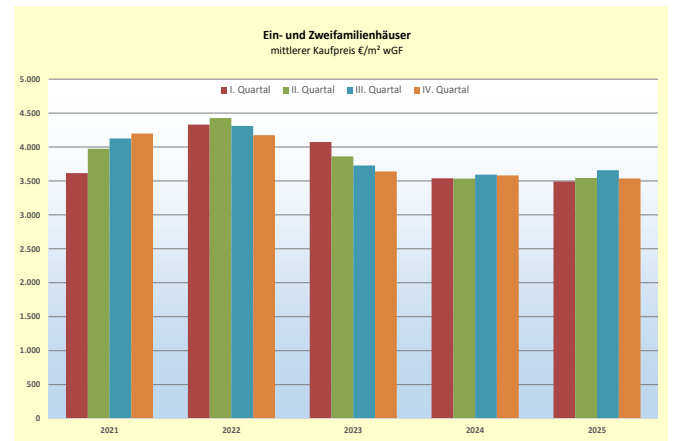
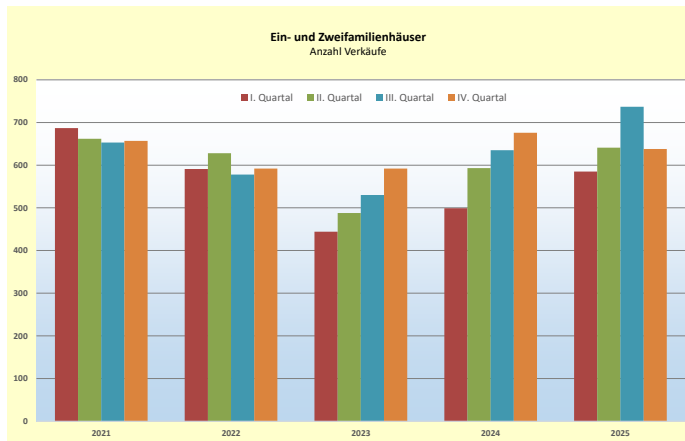
Bei Flächen für den individuellen Wohnungsbau liegt der Spitzenwert auch zum 01.01.2026 in den Ortsteilen Grunewald, Dahlem und Hansaviertel mit 2.700 €/m² Grundstücksfläche.

Der Spitzenwert für Büronutzungen in gewerblichen Lagen liegt zum Stichtag 01.01.2026 mittlerweile am Moritzplatz in Kreuzberg. Bei einer typischen GFZ von 2,5 hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert von 4.500 €/m² Grundstücksfläche bzw. rd. 1.500 €/m² Nutzfläche.

Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konstant geblieben. Allerdings zeigt sich eine unterschiedliche Verteilung auf die vier Quartale. Das mittlere Preisniveau ist mit einem Rückgang von -1 % ebenfalls nahezu gleich geblieben.

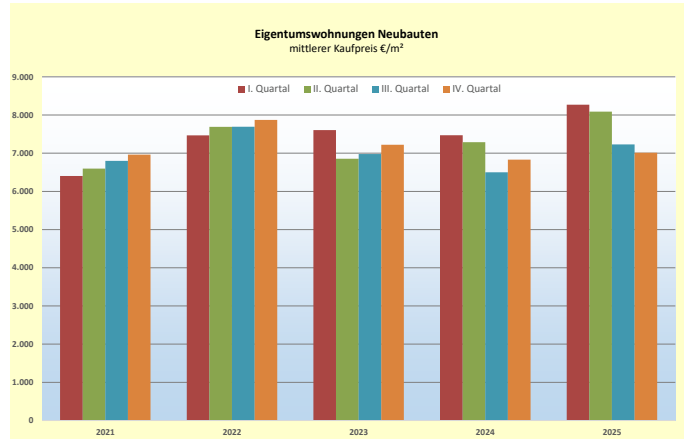
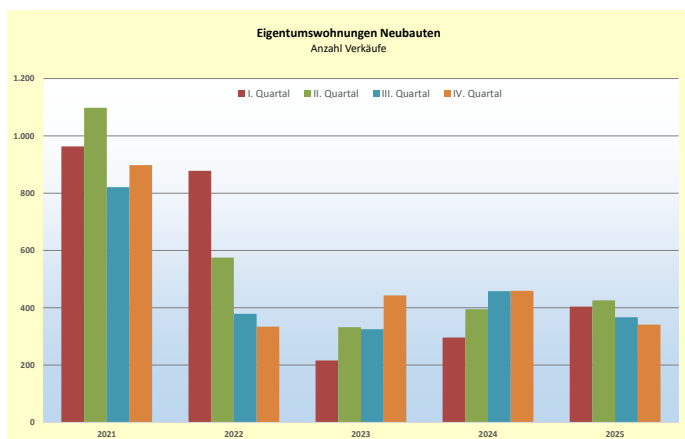
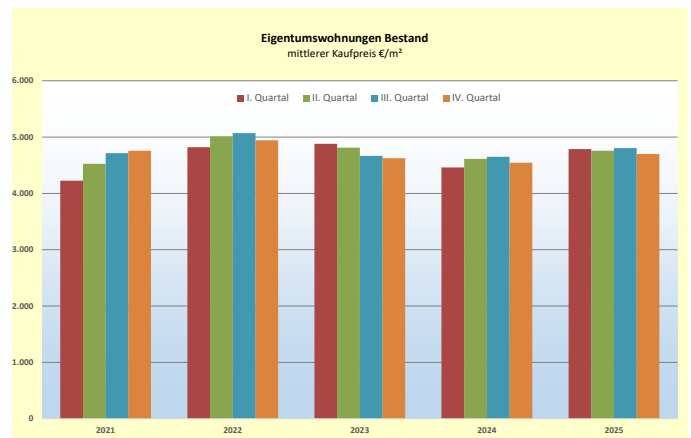
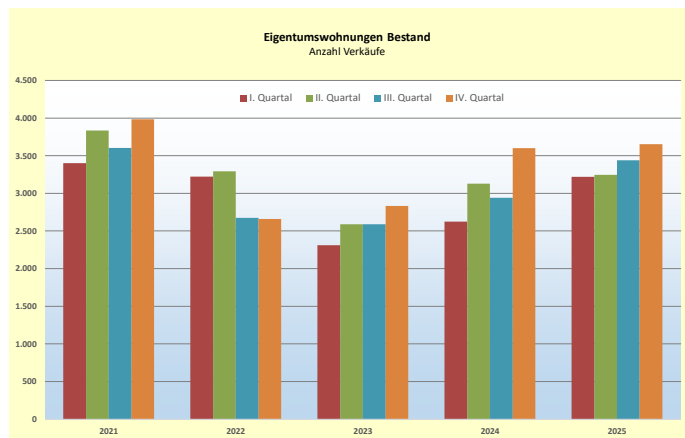


Im Jahr 2025 wurden 8 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

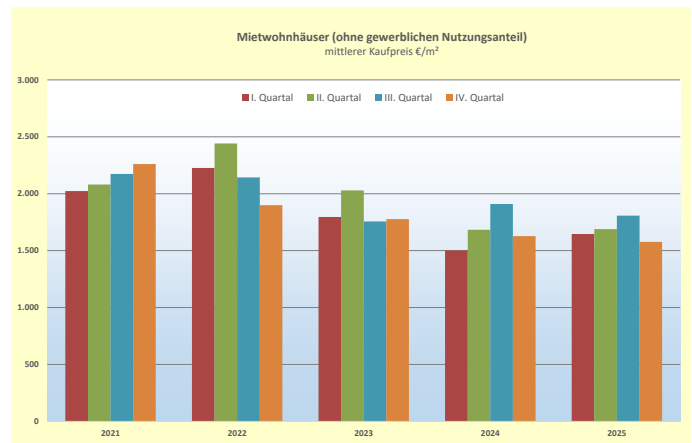
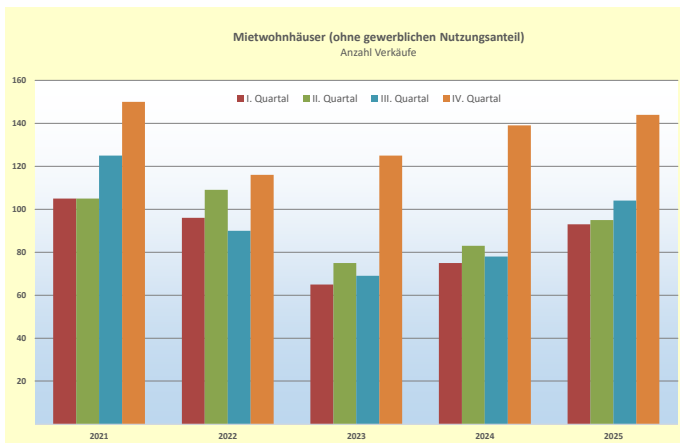


Der Markt für Eigentumswohnungen im Bestand verzeichnete im Jahr 2025 sowohl einen Anstieg der Verkäufe um 10 % als auch einen Umsatzzuwachs von 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen sanken die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen um -3 %, und der Umsatz reduzierte sich um -6 %.

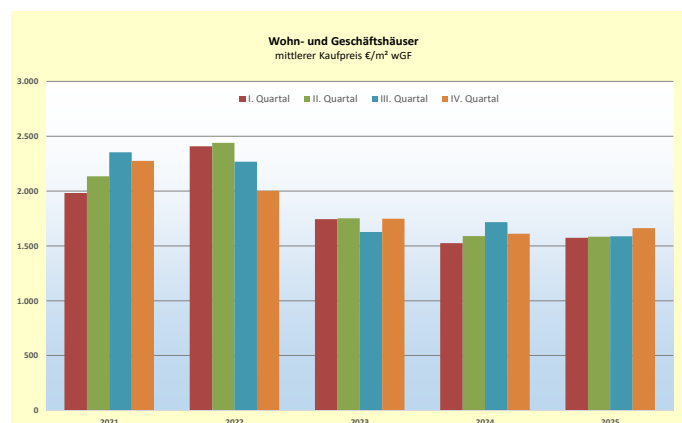
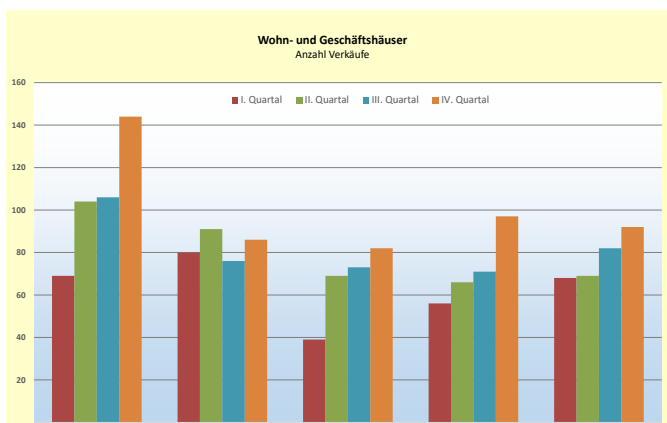
Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4 % bei Eigentumswohnungen im Bestand und um 10 % bei Neubauten gestiegen. Dieser Preisanstieg ist hauptsächlich auf eine hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Teptow-Köpenick zurückzuführen. Diese Mikroapartments, die mit einem durchschnittlichen Preisniveau von über 10.000 €/m² ein eigenes Marktsegment darstellen, führen zu einer Verzerrung der Preisentwicklung. Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Neubauten um 5%.



Die Anzahl der Verkäufe von reinen Mietwohnhäusern ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 10 % gestiegen, wobei insbesondere im vierten Quartal ein deutlicher Anstieg gegenüber den drei Vorquartalen zu verzeichnen war. Der Geldumsatz sank hingegen um 14 %. Das mittlere Kaufpreisniveau liegt mit 3 % über dem Vorjahresniveau.



Bei den Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Mietanteil, ist im Jahr 2025 ein Anstieg der Verkäufe um 16 % zu beobachten, während der Geldumsatz um -11 % zurückging. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen leicht um 4 % gegenüber dem Vorjahr.



Zu beachten ist, dass in den Analysen der Teilmärkte für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser Paketverkäufe nicht berücksichtigt wurden, da sie den spezifischen Unterkategorien nicht eindeutig zuordenbar sind. Sie sind jedoch in der Gesamtbetrachtung der Wohn- und Geschäftshäuser enthalten. Dies führt dazu, dass der Geldumsatz in der Gesamtbetrachtung der Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Rückgang von -1 % nahezu gleich geblieben ist.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der relativ niedrigen Anzahl an Transaktionen in diesen Teilmärkten einzelne hochpreisige oder großflächige Objekte die Höhe des Geldumsatzes sowie den durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter erheblich beeinflussen können. Die Daten sind deshalb sachverständig einzuschätzen und ebenso zu interpretieren.

Die mit dem vorläufigen Immobilienmarktbericht 2025 vorgelegten Zahlen für bebaute Grundstücke zeigen im Jahresvergleich 2024 zu 2025 durchschnittliche Preisentwicklungen von ± 0 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. bis +10 % bei Eigentumswohnungen im Neubau. Das deutet auf zum Teil steigende Preise hin. Kaufpreisverhandlungen hängen jedoch immer vom individuellen Geschick der Vertragsparteien ab, so dass es nicht den einen wahren Wert einer Immobilie gibt. Hinzu kommt, dass aufgrund der Individualität der verkauften Objekte die Stichproben pro betrachtetem Zeitraum nie völlig identisch sein können. So haben z.B. bei den Eigentumswohnungen im Neubau die sog. Mikroapartements mit Wohnungsgrößen von unter 30 m² Wohnfläche und Kaufpreisen von tlw. über 10.000 €/m² Wohnfläche einen erheblichen Anteil an der Steigerungsrate von +10 %. Sie bilden aber nicht den typischen Markt für Eigentumswohnungen im Neubau ab. Rechnet man diese Kauffälle heraus, ergibt sich nur noch eine leichte Preissteigerung von +5 %. In der Tendenz ergibt sich daher trotz tlw. leichter prozentualer Preisanstiege dennoch insgesamt ein stabiles Preisniveau 2025 für bebaute Grundstücke im Vergleich zum Jahr 2024.

Die zum Stichtag 01.01.2026 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2026 ist bereits freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025/2026 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Preisentwicklungen zu allen Teilmärkten sowie ersten Aussagen für das Jahr 2026 wird voraussichtlich Mitte des Jahres veröffentlicht.

Veröffentlicht: 21.04.2026