



Geoinformation

Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Geoinformation
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin -
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
www.berlin.de/gutachterausschuss

Inhalte, Bearbeitung, Redaktion

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Nutzungsbedingungen:

Für die Nutzung der Daten ist die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 anzuwenden.
Die Lizenz ist über <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0> abrufbar.

Veröffentlichung

Berlin, Juli 2026

Stand

31. Juli 2026

Titelfoto:

Ausblick City vom Dienstgebäude Württembergische Straße 6
in Berlin-Wilmersdorf, 10. Juli 2026

Blick zu den Hochhäusern am Ernst-Reuter-Platz

Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	7
2.	Der Immobilienmarkt Berlin 2025 im Überblick	9
2.1	Umsatzzahlen	9
2.2	Umsatz- und Preisentwicklungen 2025 sowie 1. Quartal 2026 im Überblick	10
2.2.1	Umsatz- und Preisentwicklung 2025	10
2.2.2	Umsatz- und Preisentwicklung 1. Quartal 2026	11
2.3	Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)	11
3.	Gutachterausschuss und Markttransparenz	13
3.1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle	13
3.1.1	Aufgaben und Tätigkeiten	13
3.1.2	Rechtliche Grundlagen	14
3.1.3	Die Kaufpreissammlung	14
3.2	Markttransparenz durch Informationen	16
3.2.1	Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht	16
3.2.2	GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet	17
3.2.3	Bodenrichtwerte	17
3.2.4	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen	18
3.2.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe	20
4.	Allgemeine Rahmendaten	22
4.1	Berlin im Überblick	22
4.2	Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten	26
4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen	27
5.	Preisentwicklung 2025	29
5.1	Bauland	29
5.1.1	Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise	30
5.1.2	Wohngebiete – Geschlossene Bauweise	32
5.1.3	Misch- und kerngebietstypische Nutzungen	35
5.1.4	Gewerbebauland	38
5.1.5	Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche	40
5.2	Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen	40
5.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.2.2	Gemeinbedarfsflächen (GB)	41
5.3	Marktfähiges Nichtbauland	41
5.3.1	Flächen für Land- oder Forstwirtschaft (LF)	41
5.3.2	Sonstige Flächen (SF)	42
5.4	Bebaute Grundstücke	44
5.4.1	Renditegrundstücke	44
5.4.1.1	Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)	46
5.4.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	47
5.4.1.3	Büro- und Geschäftsimmobilien	48
5.4.2	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	49
5.4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
5.4.2.2	Doppelhaushälften	54
5.4.2.3	Einfamilienreihenhäuser	56
5.4.2.4	Townhäuser	58
5.4.2.5	Villen- und Landhäuser	58
5.5	Wohnungs- und Teileigentum (WE)	59
5.5.1	Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	63
5.5.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern	63
5.5.1.2	Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime	63
5.5.2	Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte	64
5.5.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	64

5.5.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum	66
5.5.3	Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime	67
5.5.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	67
5.5.3.2	Umgewandelte Eigenheime	72
5.5.4	Sonstiges Wohnungseigentum	72
5.5.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen	72
5.5.4.2	Lofts	73
5.5.5	Teileigentum	74
6.	Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025	76
6.1	Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke	76
6.1.1	Anzahl der Kauffälle	76
6.1.2	Geldumsatz	77
6.1.3	Flächenumsatz	78
6.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	79
6.2.1	Unbebaute Grundstücke	79
6.2.2	Bebaute Grundstücke	81
6.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	84
6.3	Besondere Umsatzinformationen	86
6.3.1	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	86
6.3.2	Einzelkaufpreise über 10 Millionen €	86
6.3.3	Zwangsversteigerungen	87
6.3.4	Erbbaurechtsfälle	87
6.4	Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990	88
6.4.1	Umsatzentwicklung	88
6.4.2	Preisentwicklung	90
6.4.3	Entwicklung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick	93
7.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2025	97
8.	Ausblick auf das Jahr 2026	99

Adressen und Telefonnummern s. hintere Umschlagseite

1. Vorwort

Wie entwickelt sich der Berliner Immobilienmarkt 2025/2026? Diese Frage soll natürlich mit dem vorliegenden Bericht beantwortet werden. Dabei ist diese Frage nach den Umsatz- und den Preisentwicklungen zu differenzieren. Während die Darstellung der Umsatzentwicklungen nach Anzahl, Geld und Fläche die in der Kaufpreissammlung erfassten entsprechenden Daten relativ einfach durch aufsummieren zusammenfasst, sind Aussagen zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten schon schwieriger zu treffen. Natürlich kann auch ein einzelnes, sehr teures Objekt, wie z.B. der Verkauf des Potsdamer Platzes im Jahr 2015 mit einem Kaufpreis von etwa 1,3 Mrd. EUR den Geldumsatz deutlich in die Höhe schnellen lassen und den Eindruck erwecken, der Markt würde an dieser Stelle explodieren. Das lässt sich mit Fußnoten aber einfach in den Griff kriegen und klarstellen. Bei den Preisentwicklungen wird es da schon schwieriger. Natürlich werden die Kaufpreise der jeweiligen Teilmärkte einer Ausreißereliminierung unterzogen, um die Preisentwicklungen des Immobilienmarktes nicht durch einzelne extreme Werte zu verfälschen. Am Ende bleibt aber die Frage, ob die Preise nun fallen, stabil bleiben oder steigen. Das Aushandeln eines Kaufpreises zwischen zwei Vertragsparteien ist ein sehr individueller Vorgang und hängt von vielen Faktoren ab. So kann man davon ausgehen, dass die Einschätzungen der Vertragsparteien über den Wert der Immobilie nie identisch sein werden. Dieser Umstand macht schon deutlich, dass Kaufpreise gleichartiger Immobilien immer eine gewisse Streuung aufweisen werden. So wundert es dann schon, wenn im Laufe des Jahres in verschiedenen Veröffentlichungen zum Berliner Immobilienmarktgeschehen Preisentwicklungen von 1-2 % als deutliche Preisanstiege verkauft werden. Vor dem Hintergrund einer natürlichen Streuung bei den Preisgestaltungen gleichartiger Objekte ist eine solche Aussage stark zu bezweifeln. Die Entwicklungen der durchschnittlichen Kaufpreise in den einzelnen Teilmärkten von 2024 zu 2025 bewegen sich in einer Größenordnung, die innerhalb der für den Immobilienmarkt gewöhnlichen Streuung üblich sind, so dass der Berliner Gutachterausschuss für nahezu alle Teilmärkte Preisstabilität festgestellt hat. Ob sich diese Entwicklung in 2026 fortsetzen wird, bleibt abzuwarten. Schon jetzt zeigen sich, bedingt durch die geopolitischen Ereignisse, Umsatzrückgänge auf dem Berliner Immobilienmarkt, wobei die Preise sich noch stabil zeigen. An den Ausführungen über die Preisentwicklungen zeigt sich besonders eindrucksvoll die herausragende Rolle der Gutachterausschüsse für eine unabhängige Berichterstattung über das Geschehen an den Immobilienmärkten, um dem Auftrag Markttransparenz herzustellen, gerecht zu werden.



Unter anderem zur Erfüllung dieses Auftrages ist 1961 der Berliner Gutachterausschuss eingerichtet worden. Seine Datengrundlage ist die Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich eine Käuferin/ein Käufer verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (in der Regel Notarin / Notar) in Abschrift an den Gutachterausschuss zu übersenden. Die Informationen des Kaufvertrages werden in der Kaufpreissammlung erfasst, ausgewertet und um weitere wertrelevante Grundstücksmerkmale ergänzt. Damit hat der Gutachterausschuss die umfassendste Übersicht über die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2025/2026 wurden 22.912 Kauffälle ausgewertet. Das sind 10 % mehr Kauffälle als im Jahr 2024, in dem 20.789 Kauffälle zur Verfügung standen. Die Ergebnisse der Analysen sind im Folgenden differenziert nach Teilmärkten in Tabellen, Grafiken und Textbeiträgen dargestellt.

Die Erstellung eines Berichts von diesem Umfang ist immer ein Werk von Vielen. Mein ganz besonderer Dank geht aber an Susanne Düwel und Jens Hagenhaus von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die trotz immenser sonstiger Belastungen den Großteil der Tabellen, Grafiken und Texte zusammengestellt und bearbeitet haben. Mein Dank geht auch an Axel Kluge, den Gruppenleiter für den Bereich Kaufpreissammlung, der sich mit großem Engagement in die redaktionelle Bearbeitung des Immobilienmarktberichts eingebracht hat. Ebenfalls danken möchte ich allen weiteren Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Fehrbelliner Platz sowie in den 12 bezirklichen Fachbereichen für Vermessung. Auch sie haben mit ihrem Einsatz zum Gelingen des Immobilienmarktberichts beigetragen. Schließlich möchte ich mich auch bei den Mitgliedern des Berliner Gutachterausschusses für ihre intensiven und konstruktiven Diskussionen und Beiträge während der Bodenrichtwertberatungen Anfang des Jahres bedanken.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre des Berliner Immobilienmarktberichts 2025/2026.

Thomas Sandner

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

2. Der Immobilienmarkt Berlin 2025 im Überblick

Im Jahr 2025 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in nahezu allen Teilmärkten weitere Umsatzsteigerungen.
Die Anzahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um 10 % auf 22.912 Transaktionen, während der Gesamtgeldumsatz um 8 % auf 16,1 Mrd. € anwuchs. Die veräußerte Gesamtfläche der Grundstücke erhöhte sich auf 606,1 ha (+35 %), und die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum stieg um 15 % auf rd. 1,2 Mio. m².

2.1 Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Jahresumsätze 2025 auf dem Berliner Immobilienmarkt. Die auf die Einzelteilmärkte und regional auf die Bezirke entfallenden Umsatzanteile sind in Kapitel 6, S. 76 dargestellt.

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	788	855	9%	924,8	1.496,3	62%	115,7	225,8	95%
davon in Paketen	0	9		0,0	0,2		0,0	16,6	
Bebaute Grundstücke	3.370	3.754	11%	7.991,1	7.733,2	-3%	334,4	380,3	14%
davon in Paketen	13	86		80,2	586,0		2,7	17,6	
Grundstücke insgesamt	4.158	4.609	11%	8.915,9	9.229,5	4%	450,1	606,1	35%
davon in Paketen	13	95		80,2	586,1		2,7	34,3	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
	16.631	18.303	10%	5.972,7	6.822,6	14%	1.053,3	1.211,3	15%
davon in Paketen	696	904		268,1	534,6		keine Angaben möglich		
Gesamtumsatz	20.789	22.912	10%	14.888,7	16.052,1	8%			
davon in Paketen	709	999		348,3	1.120,7				

1) Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden

Die folgenden Abbildungen zeigen die Anteile der Teilmärkte (Wohnungseigentum (WE) sowie bebaute und unbebaute Grundstücke) an den Kauffallzahlen bzw. am Geldumsatz.

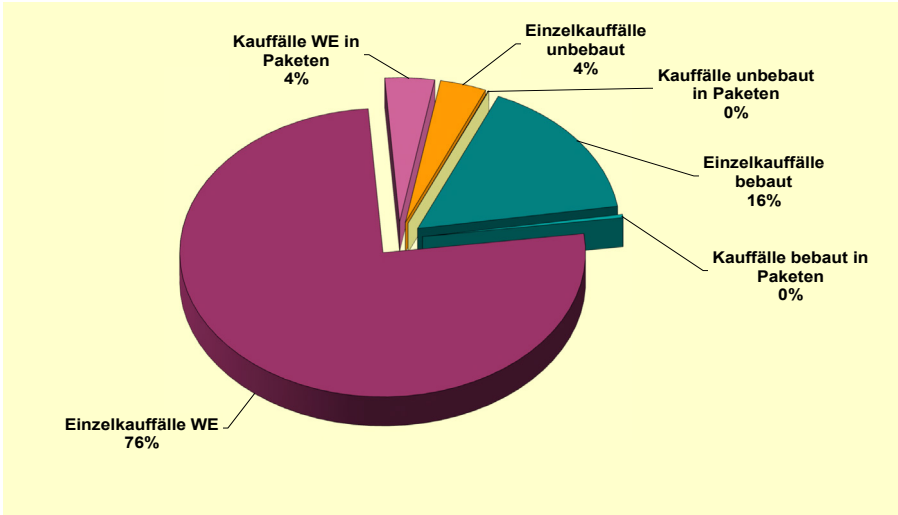


Abb. 1:
Umsatzanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025

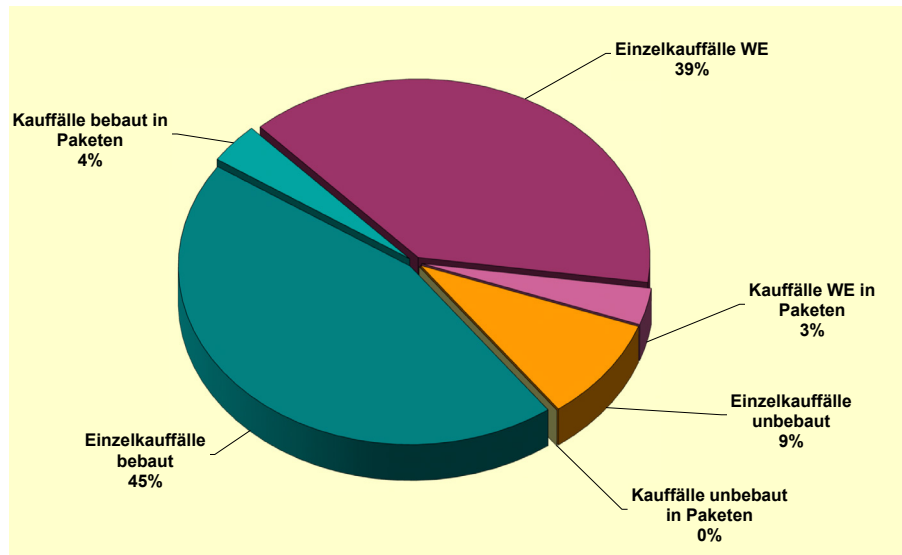


Abb. 2:
Anteile der Teilmärkte am Geldumsatz im Jahr 2025

2.2 Umsatz- und Preisentwicklungen 2025 sowie 1. Quartal 2026 im Überblick

2.2.1 Umsatz- und Preisentwicklung 2025

Gesamtmarkt

- 22.912 Kauffälle (+10 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 16,1 Mrd. € (+8 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 606,1 ha (+35 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,2 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+15 %)

Unbebaute Grundstücke

- 855 Kauffälle (+9 %) mit 225,8 ha Grundstücksfläche (+95 %)
- 1,5 Mrd. € Geldumsatz (+62 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 für Bauland für Büronutzungen in kerngebietstypischen Nebenlagen sowie für renditeorientierte Nutzungen in Gewerbelagen zwischen -10 bis -25 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 für den Teilmarkt des individuellen Wohnens berlinweit um -5 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2026 für Bauland des Geschosswohnungsbaus und für Büronutzungen in kerngebietstypischen Toplagen sowie bei einfachen und großhandelsorientierten gewerblichen Nutzungen

Bebaute Grundstücke

- 3.754 Kauffälle (+11 %) mit rd. 380,3 ha Grundstücksfläche (+14 %) und rd. 7,7 Mrd. € (-3 %) Geldumsatz
- bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** Anstieg der Umsätze in Anzahl (+7 %), Geld (+8 %) und Fläche (+8 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 3.830 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem leichten Anstieg von +1 %
- Berlinweit höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.650 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 14,5 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Dahlem
- mittlere Kaufpreise für **reine Mietwohnhäuser** mit rd. 2.035 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+6 %) und für **Wohn- und Geschäftshäuser** mit rd. 1.755 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-4 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 18.303 Kauffälle (+10 %) mit insg. rd. 6,8 Mrd. € Geldumsatz (+14 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,2 Mio. (+15 %)

- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 6,5 Mio. € (entspricht rd. 22.350 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Mitte
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.511 €/m² Wohnfläche, entspricht einem Anstieg von +5 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 8.108 €/m² Wohnfläche (+2 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 32.639 € (+3 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 105.000 € im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- leichter Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 4.117 Wohneinheiten WE (-2 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 966 WE (-37 %)
- Zunahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 3.151 WE (+18 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Bezirk Spandau mit 311 WE und Altbezirk Schöneberg mit 102 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirk Schöneberg mit 593 WE, Bezirk Spandau mit 425 und Bezirk Lichtenberg mit 406 WE

Zwangsversteigerungen

- deutlicher Anstieg der Fallzahlen auf 155 Fälle (+31 %)

Erbbaurechtsbestellungen

- Anstieg der Erbbaurechtsbestellungen von 2024 auf 2025 um +157 % (7 auf 18 Fälle)

2.2.2 Umsatz- und Preisentwicklung 1. Quartal 2026

Gesamtmarkt 1. Quartal 2026

- 4.811 Kauffälle (-10 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 2,5 Mrd. € Geldumsatz (-14 %)
- 87,3 ha Grundstücksfläche (-2%)

Unbebaute Grundstücke 1. Quartal 2026

- 144 Kauffälle (-20 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 0,12 Mrd. € Geldumsatz (-38 %)
- 19,1 ha Grundstücksfläche (-17 %)

Bebaute Grundstücke 1. Quartal 2026

- 751 Kauffälle (-8 % gegenüber dem 1. Quartal 2025) mit rd. 68,3 ha Grundstücksfläche (+3 %) und rd. 0,95 Mrd. € Geldumsatz (-18 %)
- bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** 555 Kauffälle (-8 %) mit rd. 32,5 ha Grundstücksflächen (-13 %) und rd. 0,33 Mrd. € Geldumsatz (-8 %)
- Preistendenz bei Ein- und Zweifamilienhäusern: nahezu unverändert
- Bei **Wohn- und Geschäftshäusern** 127 Kauffälle (-21 %) mit 16,9 ha Grundstücksflächen (-10 %) und 0,43 Mrd. € Geldumsatz (-27 %)
- Preistendenz bei Wohn- und Geschäftshäusern : leicht rückläufig

Eigentumswohnungen 1. Quartal 2026

- 3.434 Kauffälle (-6 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 1,33 Mrd. € Geldumsatz (-5 %)
- Preistendenz: nahezu unverändert

2.3 Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannter Paketverkäufe. In 2006 wurden 8.213 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 723 Grundstücke in insgesamt 575 Paketen veräußert.

Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Im Berichtsjahr wurden 999 Kauffälle (2024: 709 Kauffälle) in insgesamt 240 Paketen (2024: 192 Pakete) veräußert. Damit stieg die Anzahl der in Paketen veräußerten Objekte gegenüber dem Vorjahr um rd. 41 %, während sich der Geldumsatz mehr als verdreifachte und rd. 1.120,7 Mio. € (2024: 348,3 Mio. €) erreichte (vgl. folgende Tabellen).

Bei der Führung der Berliner Kaufpreissammlung werden Kauffälle dann als Paket betrachtet, wenn in einem Kaufvertrag die Übereignung mehrerer eigenständiger Immobilien beurkundet wird. In Paketen ausgewiesene Einzelkaufpreise sind meist zur Verwendung als Vergleichspreise für den Verkauf einzelner Immobilien ungeeignet. Eine Auswertung derartiger Verträge beschränkt sich daher auf die Erfassung weniger Grunddaten. Seit dem Vertragsjahr 2005 zählt in Berlin jede auch in einem Paket übereignete Immobilie umsatzmäßig als ein Kauffall. Aufgrund der häufig ungetrennten Kaufpreisausweisungen ist die Angabe der auf die einzelnen Kauffälle entfallenden Preisanteile und damit eine regionale oder auf Unterteilmärkte bezogene Differenzierung der Paketdaten kaum möglich. Angaben zu Paketverkäufen werden deshalb ausschließlich auf das gesamte Stadtgebiet bezogen genannt.

Die Umsatzzahlen der im Rahmen von Paketverkäufen veräußerten Immobilien der letzten zwei Jahre sind in den folgenden Tabellen gegenübergestellt. In der ersten Tabelle sind die insgesamt in Paketen veräußerten Umsatzzahlen aufgelistet, in der zweiten Tabelle die Umsatzzahlen für Pakete bei denen mehr als fünf Immobilien pro Kaufvertrag veräußert wurden.

Umsatzzahlen Paketverkäufe 2025								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
unbebaut	0	2	0	9	0,0	0,2	0,0	16,6
bebaut	4	8	13	86	80,2	586,0	2,7	17,6
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	2	0	4	0	3,2	0,0	0,3	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	2	7	9	84	77,0	581,3	2,4	16,9
Büro-/Geschäftshäuser	0	1	0	2	0,0	4,7	0,0	0,7
sonstige bebaute Grundstücke	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	188	230	696	904	268,1	534,6	---	---
Gesamtumsatz in Paketen	192	240	709	999	348,3	1.120,7	---	---

Umsatzzahlen 2025 für Paketverkäufe mit mehr als 5 Immobilien/Paket								
Teilmarkt	Anzahl Pakete		Anzahl Kauffälle in Paketen insg.		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in ha	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
unbebaut	0	1	0	6	0,0	0,1	0,0	16,4
bebaut	1	1	7	66	72,0	531,8	2,2	15,6
davon:								
Ein-/Zweifamilienhäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohn-/Geschäftshäuser	1	1	7	66	72,0	531,8	2,2	15,6
Büro-/Geschäftshäuser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohnungseigentum	29	33	434	636	141,1	267,1	---	---

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbau-Gesellschaften) als Vermögensanteil übereignet werden (sog. „Share Deals“), besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Aussagen hierzu sind deshalb durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

3. Gutachterausschuss und Markttransparenz

3.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin und Geschäftsstelle

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz 1960 unabhängige und sachkundige Gremien eingerichtet worden, um nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung objektiver Informationen die Voraussetzungen für einen funktionsfähigen und transparenten Immobilienmarkt zu schaffen.

Noch 1960 wurden im damaligen Westteil Berlins die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Gutachterausschusses und die Gründung einer Geschäftsstelle geschaffen. Anfang 1961 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eingerichtet, Gutachter bestellt und die ersten Verkehrswertgutachten erstattet. Seit dem 3. Oktober 1990, dem Tag der Vereinigung Deutschlands, erstreckt sich die Zuständigkeit des Gutachterausschusses auf das Gesamtgebiet von Berlin.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein fachkompetentes, selbstständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befasst sein dürfen. Aktuell (Juli 2026) hat der Gutachterausschuss 43 Mitglieder. Sie gehören den Berufs- bzw. Fachsparten öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Immobilien- und Bankkaufleute, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sowie Baufinanzierung, Wohnungs- und Betriebswirtschaft, Steuerwesen und den behördlichen Vermessungsstellen an. Eine aktuelle Auflistung der Mitglieder kann über GAA Online abgerufen werden.¹

Für die Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Abt. III - Geoinformation angesiedelt. Fachlich untersteht die Geschäftsstelle im Rahmen der rechtlichen Vorgaben allein den Weisungen des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Im Rahmen der Mitwirkung an den Aufgaben der Geschäftsstelle werten die Vermessungsstellen der Bezirksverwaltungen Kaufverträge aus und erstellen Beratungsvorlagen für den Gutachterausschuss.

3.1.1 Aufgaben und Tätigkeiten

Die Einrichtung der Gutachterausschüsse und die Beschreibung ihrer Aufgaben sind im Baugesetzbuch bundeseinheitlich geregelt. Die Aufgaben der Geschäftsstelle in Berlin sind durch die Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs näher beschrieben (s. Kapitel 3.1.2, S. 14).

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind insbesondere:

- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

Die **Aufgaben der Geschäftsstelle** umfassen u.a.:

- Kaufverträge auszuwerten, die Kaufpreissammlung zu führen und auf Grundlage dieser Daten Auswertungen und Analysen durchzuführen,
- dem Gutachterausschuss Beratungsgrundlagen für die Erfüllung seiner Aufgaben vorzulegen (z.B. statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung als Grundlage für Bodenrichtwertermittlungen, Untersuchungen über die Nutzungsstrukturen und Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen),
- das Marktgeschehen zu beobachten und zu analysieren,

¹ (<https://www.berlin.de/gutachterausschuss>) unter dem Stichwort: Mitglieder

- Grundstücks- bzw. Immobilienmarktberichte zu erstellen und herauszugeben,
- den Abschluss der Bodenrichtwertermittlungen öffentlich bekanntzugeben,
- für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten und zu veröffentlichen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sowie Informationen zu Preisniveaus und zu Umsatzzahlen auf den Immobilienteilmärkten zu geben,
- Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen,
- Verfahren der Informations- und Kommunikationstechnik in der Geschäftsstelle fachlich zu betreuen sowie
- Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss wahrzunehmen.

Die Geschäftsstelle wirkt an der Erstellung des Berliner Mietspiegels beratend mit.

3.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen, die die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Wesentlichen prägen, sind:

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)², zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2026 (BGBl. 2026 / Nr.192)
- §§ 5 bis 19 und §21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 5.06.2018 (GVBl. S. 407)³, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. 04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; ABl. L 314 vom 22.11.2016, S. 72; ABl. L 127 vom 23.05.2018, S. 2; ABl. L 074 vom 4.3.2021, S. 35)
- Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) vom 13. 06.2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV), Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4.05.2021 (BGBl. I S. 882)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.06.2019 (GVBl. S. 284)
- Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung – VermGebO) vom 22.08.2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Art. I der Verordnung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 667).

3.1.3 Die Kaufpreissammlung

Zur sachgerechten Wahrnehmung der Aufgaben benötigt der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über die Entwicklungen am Immobilienmarkt. Dazu hat der Gesetzgeber dem Gutachterausschuss originäre Informationen über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt zugänglich gemacht. Diese werden umfassend und zuverlässig durch beurkundete Immobilienkaufpreise vermittelt. Nach § 195 (1) BauGB haben die beurkundenden Stellen von jedem Kaufvertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Diese sind unverzüglich auszuwerten und die dabei erhaltenen Daten in einer Kaufpreissammlung nach § 193 (5) BauGB zu führen.

Baugesetzbuch (BauGB)	
Zweck und Geltungsbereich	1
Verfahren	2
Planung	3
Verfahren	4
Planung	5
Verfahren	6
Planung	7
Verfahren	8
Planung	9
Verfahren	10
Planung	11
Verfahren	12
Planung	13
Verfahren	14
Planung	15
Verfahren	16
Planung	17
Verfahren	18
Planung	19
Verfahren	20
Planung	21
Verfahren	22
Planung	23
Verfahren	24
Planung	25
Verfahren	26
Planung	27
Verfahren	28
Planung	29
Verfahren	30
Planung	31
Verfahren	32
Planung	33
Verfahren	34
Planung	35
Verfahren	36
Planung	37
Verfahren	38
Planung	39
Verfahren	40
Planung	41
Verfahren	42
Planung	43
Verfahren	44
Planung	45
Verfahren	46
Planung	47
Verfahren	48
Planung	49
Verfahren	50
Planung	51
Verfahren	52
Planung	53
Verfahren	54
Planung	55
Verfahren	56
Planung	57
Verfahren	58
Planung	59
Verfahren	60
Planung	61
Verfahren	62
Planung	63
Verfahren	64
Planung	65
Verfahren	66
Planung	67
Verfahren	68
Planung	69
Verfahren	70
Planung	71
Verfahren	72
Planung	73
Verfahren	74
Planung	75
Verfahren	76
Planung	77
Verfahren	78
Planung	79
Verfahren	80
Planung	81
Verfahren	82
Planung	83
Verfahren	84
Planung	85
Verfahren	86
Planung	87
Verfahren	88
Planung	89
Verfahren	90
Planung	91
Verfahren	92
Planung	93
Verfahren	94
Planung	95
Verfahren	96
Planung	97
Verfahren	98
Planung	99
Verfahren	100

Abb. 3:

Bundesweit geltende Gesetze und Verordnungen sind auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Justiz zu finden (www.gesetze-im-internet.de)

2 BGBl. = Bundesgesetzblatt

3 GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung sind zentrale Aufgaben der Geschäftsstelle. Seit 1981 werden die im Rahmen der Auswertung gewonnenen, relevanten Marktdaten automatisiert geführt. Die Informationen stehen in der AKS Berlin (Automatisierte Kaufpreissammlung Berlin) im gesetzlich geregelten Umfang zur vielfältigen Nutzung bereit. Die automatisiert geführten Kaufpreisdaten reichen in Berlin für den Teilmarkt der Grundstücke bis in das Jahr 1965, für den überwiegenden Teil des Wohnungs- und Teileigentums bis 1984 zurück.

Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. Wohnungsbau-gesellschaften) als Vermögensanteil übereignet werden (sog. „Share Deals“), besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst. Aussagen hierzu sind deshalb durch den Gutachterausschuss nicht möglich.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist neben den Finanz- und Grundbuchämtern⁴ die einzige Institution, die auf Grund gesetzlicher Regelungen Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte der entgeltlichen Übereignung von Immobilien erhält. Die Kaufpreissammlung ist damit eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen der letzten Jahrzehnte anhand der beurkundeten Kauffälle nahezu lückenlos dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden Überblick über das tatsächliche Geschehen am Immobilienmarkt, interessenunabhängig und ohne einseitig preisbezogene Einschränkung.

Die gesetzliche Regelung, dass dem Gutachterausschuss die tatsächlich gezahlten Kaufpreise nicht nur als Stichprobe, sondern in ihrer Gesamtheit von den beurkundenden Stellen zur Verfügung zu stellen sind, zeichnet ihn gegenüber anderen Marktanalysten aus. Dieser umfassende Nachweis aller Kauffälle dient als Datenbasis zur Ableitung von Vergleichspreisen, von wertermittlungsrelevanten Marktdaten sowie von statistischen Teilmarktdaten. Er ist Voraussetzung für die Feststellung realer Umsatzzahlen.

Adressat für Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin. Für die digitale Übermittlung der Urkunden steht seit September 2022 das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) bereit. Adressen s. hintere Umschlagseite.

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet und um die dafür notwendigen beschreibenden und preis- bzw. wertrelevanten Angaben ergänzt. Nach § 197 (1) Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) kann der Gutachterausschuss verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Dazu zählen beispielsweise auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Ergänzende Angaben der Eigentümer z.B. über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Rechts- und Amtshilfe zu leisten.

Die gesetzliche Regelung zur Übersendung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das vom Grundgesetz garantierte Recht auf informationelle Selbstbestimmung der Vertragsbeteiligten. Die übersandten Urkunden (Verträge) und Nachweise werden nach deren Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

Die Abgabe von Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegt den speziellen Regelungen der DVO-BauGB, den allgemeinen Regelungen des Berliner Datenschutzgesetzes sowie seit 2018 zusätzlich auch der EU-Datenschutzgrundverordnung.

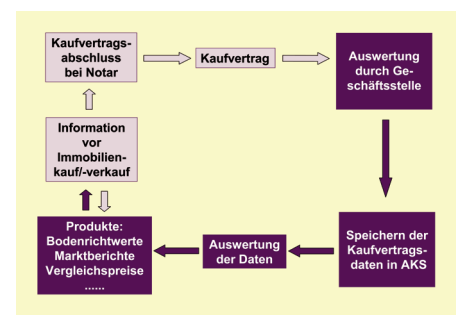


Abb. 4:
Vom Kaufvertrag zur Information über den Berliner Immobilienmarkt

⁴ Finanz- und Grundbuchämter erhalten die Urkunden aus ihrem Zuständigkeitsbereich ausschließlich zur Erfüllung der eigenen Aufgaben. Informationen über den Immobilienmarkt werden von diesen Ämtern an Dritte nicht abgegeben.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

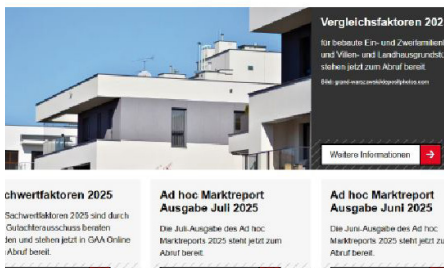


Abb. 5:
GAA Online

3.2 Markttransparenz durch Informationen

Für alle am Immobilienmarkt Beteiligten sind zuverlässige und unabhängig ermittelte Informationen über den Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung. Genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Immobilienmarkt und den Wert von Immobilien können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit auf diesem Geschäftsfeld Schutz bieten vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens und des Immobilienpreisniveaus. Die regelmäßige Bereitstellung von sachlich, selbstständig und unabhängig ermittelten Informationen über den Berliner Immobilienmarkt ist daher eine der grundlegenden Aufgaben des Gutachterausschusses. Neben dem jährlich veröffentlichten Bericht über den Berliner Immobilienmarkt stellt das Internetangebot GAA Online (s. Kapitel 3.2.2, S. 17) vielfältige Informationen zum Abruf bereit.

3.2.1 Erläuterungen zum Berliner Immobilienmarktbericht

Der Berliner Immobilienmarktbericht ist eines der Mittel der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Veröffentlichung interessensunabhängiger Marktinformationen aus erster Hand. Er soll zur Markttransparenz und -orientierung beitragen und richtet sich nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, sondern stellt ein Informationsangebot auch für Wirtschaft und Verwaltung sowie für ungeübte Marktteilnehmende dar. Nicht zuletzt besteht eine Nachfrage durch die Medien und interessierte Bürger und Bürgerinnen.

Der Immobilienmarkt unterliegt neben anderen Antriebs- und Steuerungskräften den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden deutlich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, beispielsweise steuerlicher Art, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Vorgaben sowie durch die begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens.

Die Kaufpreise für Immobilien werden von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren (u.a. Grundstücksgröße, Lage), aber auch von zufälligen Markteinflüssen, wie z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Vertragsparteien bestimmt. Sie sind das Ergebnis eines Ausgleiches unterschiedlicher Interessenlagen und Wertvorstellungen der Marktteilnehmenden. Im Bericht wird das allgemeine Preisniveau dargestellt, also die durchschnittliche Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt im Berichtszeitraum. Nennt der Bericht Wert- oder Preisspannen, so sind diese nicht nur Ausdruck der unterschiedlichen Interessenlagen und des Verhandlungsspielraumes, sie sind auch bedingt durch unterschiedliche objektbedingte Werteinflüsse auf diesem Teilmarkt.

Die Marktdaten werden mit Hilfe statistischer Analysen gewonnen. Dabei wird die Situation am Immobilienmarkt zwangsläufig generalisiert abgebildet. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte des jeweiligen Teilmarktes als charakteristisch ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Wohnumfeld und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Preisspannen abgedeckt. Ausreißer wurden vorab über statistische Methoden eliminiert und liegen außerhalb der Spannenwerte.

In den Tabellen der Kapitel 5.4 und 5.5 ist jeweils die Anzahl der Kauffälle angegeben, die nach Ausreißereliminierung (10 %) für die jeweilige Angabe der Spannen- und Mittelwerte zugrundegelegt wurde. Dies gilt auch für Angaben, die mehrere Untergruppen zusammenfassen (z.B. die Rubrik „insgesamt“ in der Tabelle auf Seite 52); diese Angaben sind nicht durch Summation der Untergruppen sondern separat ermittelt worden. Die Ausreißereliminierung wird erst ab einer Anzahl von 10 Kauffällen durchgeführt; liegt die Anzahl unter drei, erfolgt keine Ausweisung von Spannen und Mittelwert. In der jeweils untersten Zeile werden die Gesamtanzahl der in der Tabelle verwendeten Kauffälle und der über die Gesamtanzahl dieser Kauffälle gewichtete arithmetische Mittelwert ausgewiesen.

Die genannten Preise sollten daher nicht als Indexzahlen zur unmittelbaren Ableitung einer Wertentwicklung verstanden werden. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus der veräußerten Immobilien dieses Teilmarktes im Berichtsjahr. Im Text genannte Vergleichszahlen des Vorjahres sind in kursiver Schrift dargestellt.

Grundsätzlich werden im Bericht nur statistisch gesicherte Daten und Informationen veröffentlicht. Da für die einzelnen Bezirke meist nur wenige Kauffallzahlen vorliegen, bieten diese keine ausreichende Grundlage für die Ableitung von Daten für spezielle Teilmärkte auf Bezirksebene.

Frühere Lagedifferenzierungen nach westlichem und östlichem Stadtgebiet werden seit dem Berichtsjahr 2015/2016 durch eine neue Regionalisierung ersetzt (s. Kapitel 4.1, S. 22). Hierdurch können insbesondere die Marktverhältnisse für Immobilien im hochverdichteten Bereich innerhalb des S-Bahnringes („City-Bereich“) besser abgebildet werden.

Bei den Angaben zu den bebauten Grundstücken (s. Kapitel 5.4, S. 44) gibt es ab dem Berichtsjahr 2016/2017 folgende Änderung: Die Quadratmeterpreise bebauter Grundstücke sind nun mit Bezug zur wertrelevanten Geschossfläche angegeben.

Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen sind die in der Kaufpreissammlung gesammelten Kauffalldaten (s. Kapitel 3.1.3, S. 14). Der Eingang der in einem Berichtsjahr beurkundeten Kaufvertragsabschriften ist in der Geschäftsstelle erfahrungsgemäß am Jahresende und im Januar des Folgejahres besonders hoch, mitunter aber auch noch bis zum März nicht unerheblich. Um weitgehend verlässliche, das gesamte Berichtsjahr abdeckende Marktdaten anbieten zu können, ist erst im April des Folgejahres „Redaktionsschluss“ für die Ermittlungen zur Erstellung des Marktberichtes. Jeweils Ende Januar werden vorab vorläufige Umsatzdaten ermittelt und in GAA Online unter „GAA Aktuell“ zum kostenfreien Abruf bereitgestellt. Dort werden im Verlauf des Jahres anlassbezogen aktuelle Umsatzzahlen veröffentlicht.

3.2.2 GAA Online – der Berliner Gutachterausschuss im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist seit 2000 online und unter der Adresse (<https://www.berlin.de/gutachterausschuss>) erreichbar (s. Abb. 6). Im Online-Shop steht dem Nutzer rund um die Uhr ein umfangreiches Angebot an aktuellen Informationen und Veröffentlichungen über den Berliner Immobilienmarkt zur Verfügung. Die um verschiedenste Angaben aus dem Tätigkeitsfeld des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergänzten Daten werden laufend aktualisiert und erweitert. Im Rahmen der Open Data-Strategie des Landes Berlin werden seit 2013 die online bereitstehenden Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kostenfrei abgegeben.

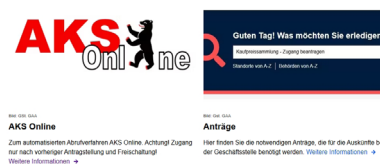


Abb. 6:
Homepage AKS Online

3.2.3 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten das historisch älteste Mittel des Gutachterausschusses zur Schaffung von Markttransparenz. Dabei handelt es sich um durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte, die auf die typischen Nutzungs- und Wertverhältnisse in den jeweiligen Gebieten (Bodenrichtwertzonen) abstellen. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, eignen sich aber als Ausgangswerte für die Marktorientierung und zur Ermittlung individueller Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte aufgrund des § 196 BauGB und des § 17 DVO-BauGB auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Berlin seit 1999 zum 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt. Vor 1999 erfolgte die Ermittlung jeweils zum 31. Dezember, vor 1994 nur im Zweijahresrhythmus gerader Jahre. Bodenrichtwerte wurden für den Westteil der Stadt erstmals zum 31.12.1964 und für den Ostteil erstmals zum 31.12.1992 ermittelt. Aufgrund der Änderung des BauGB⁵ zum Juli 2009 wurde bundesweit einheitlich die flächendeckende Darstellung von

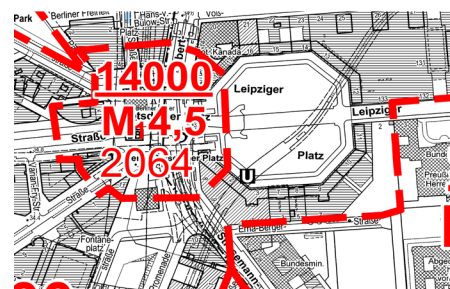


Abb. 7:
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2026, Potsdamer Platz in Mitte

⁵ Änderung des BauGB durch Art. 4 Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung zum 01.07.2009

einzusetzen ist. Die letzte Veröffentlichung erfolgte im Abl. 2025 Nr. 39, S. 2477 ff.

- **Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)**

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die Marktlage findet in den Sachwertfaktoren (dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ihren Niederschlag.

- Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin; letzte Veröffentlichung im Abl. 2025 Nr. 29, S. 1852 ff.

- **Vergleichsfaktoren zur steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz (BewG)⁷**

Die Vergleichsfaktoren werden aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung abgeleitet. Das zugrunde liegende statistische Modell enthält vereinfachte Annahmen über die Kaufobjekte, insbesondere die Mikrolage der Immobilien, die Ausstattung der Gebäude und ihren aktuellen baulichen Unterhaltungszustand.

Diese Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude. Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

- Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- und Villen- und Landhausgrundstücke zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2025 Nr. 30, S. 1968 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2025 Nr. 50, S. 3179 ff.
- Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke; veröffentlicht im Abl. 2025 Nr. 50, S. 3195 ff.

- **Steuerliche Liegenschaftszinssätze**

Nach dem 6. Abschnitt des 2. Teils des BewG sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens für die steuerliche Bewertung die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff des BauGB ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden.

- Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mind. vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Abs. 2 BewG; veröffentlicht im Abl. 2023 Nr. 23, S. 2385 ff.

- **Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz**

Treten in Bodenrichtwertzonen nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderungen in der Baulandqualität) ein, so sind in den Fällen der steuerlichen Bewertung nach Jahressteuergesetz 1997⁸ (JStG) Artikel 24 Nr. 2 (betrifft Änderung des § 96 Abs. 2 Satz 1 BauGB) auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, zu ermitteln. Eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfolgte durch das JStG 2007⁹. Die Indizes wurden daher letztmalig zum 1. Januar 2006 ermittelt und im Abl. 2006 Nr. 35, S. 2626, veröffentlicht.

7 BewG - Bewertungsgesetz vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411)

8 JStG 1997 - Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049 ff.)

9 JStG 2007 - Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I, S. 2878 ff.)

3.2.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Online-Informationsabrufe

Neben dem Online-Abruf von Informationen über das Internet (GAA Online) und das verwaltungsinterne Intranet besteht auch die Möglichkeit, kostenpflichtig schriftliche Auskünfte zu erhalten. Telefonische Preis- oder Wertauskünfte werden nicht mehr erteilt. Zu den häufigsten Auskünften im Jahr 2024 (2023) gehörten:

- **Bodenrichtwertauskünfte**

Nach der Umsetzung der Open Data-Strategie im Jahr 2013 und der seitdem kostenlosen Abrufmöglichkeit von Bodenrichtwerten im Internet stieg die Anzahl der Abrufe stark an. Im Jahr 2013 wurden 7.593 Bodenrichtwerte online abgerufen, 2014 waren es bereits 100.307. Im Jahr 2022 wurden direkt über GAA Online allein über 615.000 Bodenrichtwerte abgerufen (+232 % gegenüber 2021). Die Bodenrichtwertabfragen waren und werden auch zukünftig eine sehr gefragte Informationsquelle bleiben.

Von der Möglichkeit der Einsicht in die Bodenrichtwertkarten in den Diensträumen der Geschäftsstelle während der Sprechzeiten sowie von den gebührenpflichtigen schriftlichen Informationen über Bodenrichtwerte wird nur noch selten Gebrauch gemacht.

- **Informationen aus der Kaufpreissammlung über den Immobilienmarkt (statistische Marktdaten)**

Der Bericht über den Berliner Immobilienmarkt enthält eine Vielzahl statistischer Daten, die einen allgemeinen Überblick über Situation und Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes ermöglichen. Soweit in der Kaufpreissammlung entsprechendes Zahlenmaterial erfasst ist, erhält nach § 16 Abs. 4 DVO-BauGB jedermann auf schriftlichen Antrag Informationen für spezielle Marktaussagen. Dabei handelt es sich um individuell recherchierte, ergänzende bzw. vertiefende Statistiken über Immobilienumsätze oder zum durchschnittlichen Preisniveau (sog. aggregierte Informationen). Derartige Auskünfte, im Berichtsjahr 96 (76) Fälle, werden nach dem Zeitaufwand gebührenpflichtig abgerechnet.

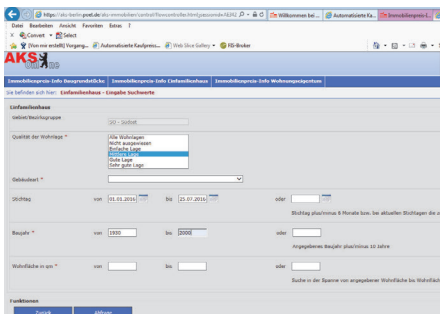


Abb. 10:
Immobilienpreisinfo GAA - Online

Für die marktgängigen Teilmärkte der Baugrundstücke, der Einfamilienhäuser und des Wohnungseigentums bietet GAA Online eine kostenfreie Möglichkeit zur allgemeinen Preisorientierung am Immobilienmarkt: das sogenannte „Immobilienpreis-Info“. Nutzer können hier selbst eine Abfrage durchführen, bei der sie individuelle Merkmale angeben. Auf Basis dieser Angaben werden mithilfe generalisierter Abfragen aus der Kaufpreissammlung arithmetische Mittelwerte und Preisspannen der Kaufpreise angezeigt. Im Jahr 2022 wurden 15.624 (2021: 15.962) derartige Abfragen über das Internet abgerufen. Aktuelle Abrufzahlen werden aufgrund technischer Einschränkungen nicht mehr ermittelt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle

Auf schriftlichen Antrag werden im Rahmen des § 16 DVO-BauGB bei Darlegung eines berechtigten Interesses für die Erfüllung des anzugebenden Verwendungszweckes (in der Regel zur Unterstützung von Verkehrswertermittlungen) schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Einzelkauffälle gegeben. Dazu zählt auch die Abgabe von Daten über Nutzungsentgelte. Diese Auskünfte erfolgen je nach Berechtigung mit Grundstücks- oder Blockbezug. Dafür werden in Abhängigkeit vom Teilmarkt und der Anzahl der abgegebenen Datensätze Gebühren erhoben. Diese Auskunftsmöglichkeit wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 1987 angeboten.

Seit 2007 sind derartige Abfragen auch im Rahmen des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online möglich. Damit wurde erstmalig ein Abrufverfahren über das Internet bereitgestellt, das der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB gleichgestellt ist. Es bietet einem gemäß DVO-BauGB berechtigten Nutzerkreis¹⁰ innerhalb von GAA Online die Möglichkeit eigenständig und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für einen Wertermittlungsauftrag nach Vergleichsfällen zu recherchieren und sich die Daten dieser Kauffälle ausgeben zu lassen. Dies ist nach wie vor einzigartig in der Bundesrepublik.

¹⁰ s. DVO BauGB § 16 (5)

Die Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 1989 bei rund 50 Auskünften unter Bereitstellung von 440 Vergleichskaufpreisen. In den folgenden Jahren steigerten sich die Auskunftszahlen aber erheblich. Im Jahr 2009 wurden bereits rd. 70 % der Auskünfte über das Intranet/Internet eingeholt. Bis September 2013 waren die Auskünfte über AKS Online kostenpflichtig. Mit der Umsetzung der Open Data-Initiative ist auch dieses Angebot seit Oktober 2013 kostenlos nutzbar. Dies und Verbesserungen in den Recherchemöglichkeiten führten zu einer deutlichen Erhöhung der Auskunftszahlen über AKS Online: Von Januar bis September 2013 wurden 941 Auskünfte mit insgesamt 6.831 Vergleichsfällen durchgeführt (rd. 7 Kauffälle pro Auskunft), von Oktober bis Dezember 2013 waren es bereits 826 Auskünfte mit insgesamt 14.473 Vergleichsfällen. 2014 wurden rd. 94 % der Auskünfte über AKS Online eingeholt, dies entspricht 6.484 Auskünften. Bis zum Jahr 2021 stieg die Anzahl der über AKS Online getätigten Auskünfte an. Im Jahr 2022 ging die Anzahl der Online-Auskünfte erstmalig zurück. Im Jahr 2025 wurden über AKS Online 25.939 (+19 %) Auskünfte mit 523.042 Vergleichsfällen (+ 34 %) abgerufen. Die Anzahl der schriftlichen Auskunftersuchen lag bei 124 Auskünften (2024: 126) mit 2.008 Vergleichsfällen (2024: 1.753).

Die Nutzung der rund um die Uhr bereitstehenden AKS Online-Abfrage ist fest etabliert; rund 99,5 % der Auskünfte wurden 2025 über AKS Online bearbeitet. Abb. 11 weist für die Jahre seit 2007 (Jahr der Inbetriebnahme von AKS Online) die jeweilige Anzahl der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung aus und die Anzahl der dabei abgegebenen Kauffälle.

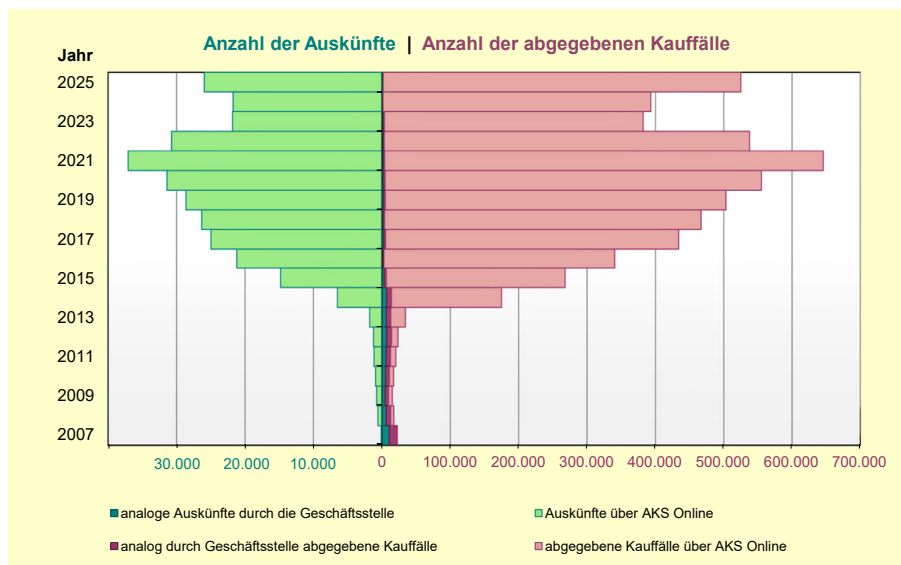


Abb. 11:
Anzahl der jährlichen Auskünfte über Einzelkauffälle aus der Kaufpreissammlung seit Inbetriebnahme der AKS Online in 2007
(Anmerkungen zur Grafik:
- Seit Oktober 2013 sind Online-Auskünfte kostenlos nutzbar.

In Abb. 12 ist für das Berichtsjahr der Anteil der Auskünfte bezogen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt. Von den insgesamt 25.939 Auskünften betreffen rd. 44 % den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und rd. 50 % den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

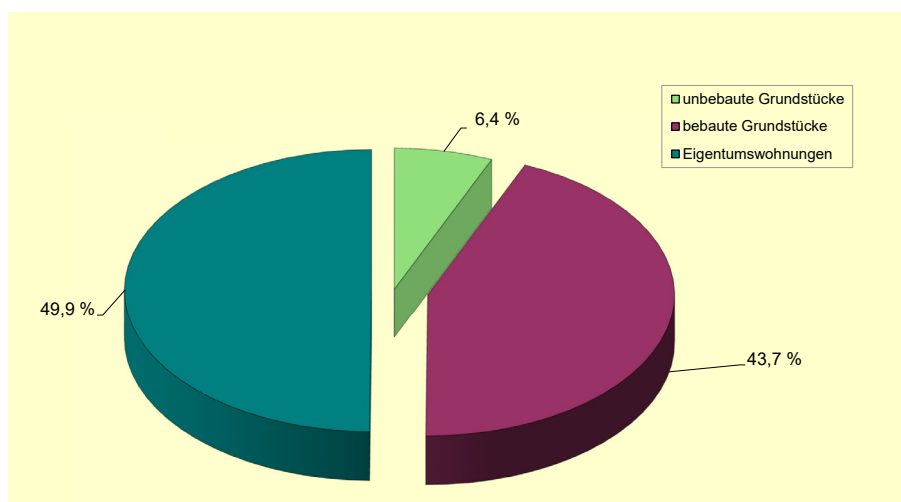


Abb. 12:
Anteil der von den Anfragen betroffenen Teilmärkte an der Gesamtzahl der Auskünfte im Jahr 2025

4. Allgemeine Rahmendaten

4.1 Berlin im Überblick

Berlin ist auf einer Fläche von etwa 891 km² Stadt und Bundesland zugleich. Seit der Verwaltungsgebietsreform im Jahr 2001 gliedert sich das Land Berlin in 12 Bezirke, die zum Teil durch Fusionierung von Altbezirken gebildet wurden. Vor der Verwaltungsgebietsreform war Berlin in 23 Bezirke gegliedert (s. auch Abb. 13):

- **im Ostteil Berlins lagen die Altbezirke:** Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf;
- **im Westteil Berlins lagen die Altbezirke:** Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Schöneberg, Steglitz, Tempelhof, Neukölln und Reinickendorf.



Abb. 13:
Die Berliner Bezirke: farblich abgegrenzt die Bezirke nach der Verwaltungsgebietsreform 2001, mit gestrichelten Linien markiert die Bezirke vor der Verwaltungsgebietsreform 2001

Im Laufe der Jahre hat sich die Struktur der Stadt nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Ortsteile in die Bereiche:

- City (annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S - Bahn rings)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West

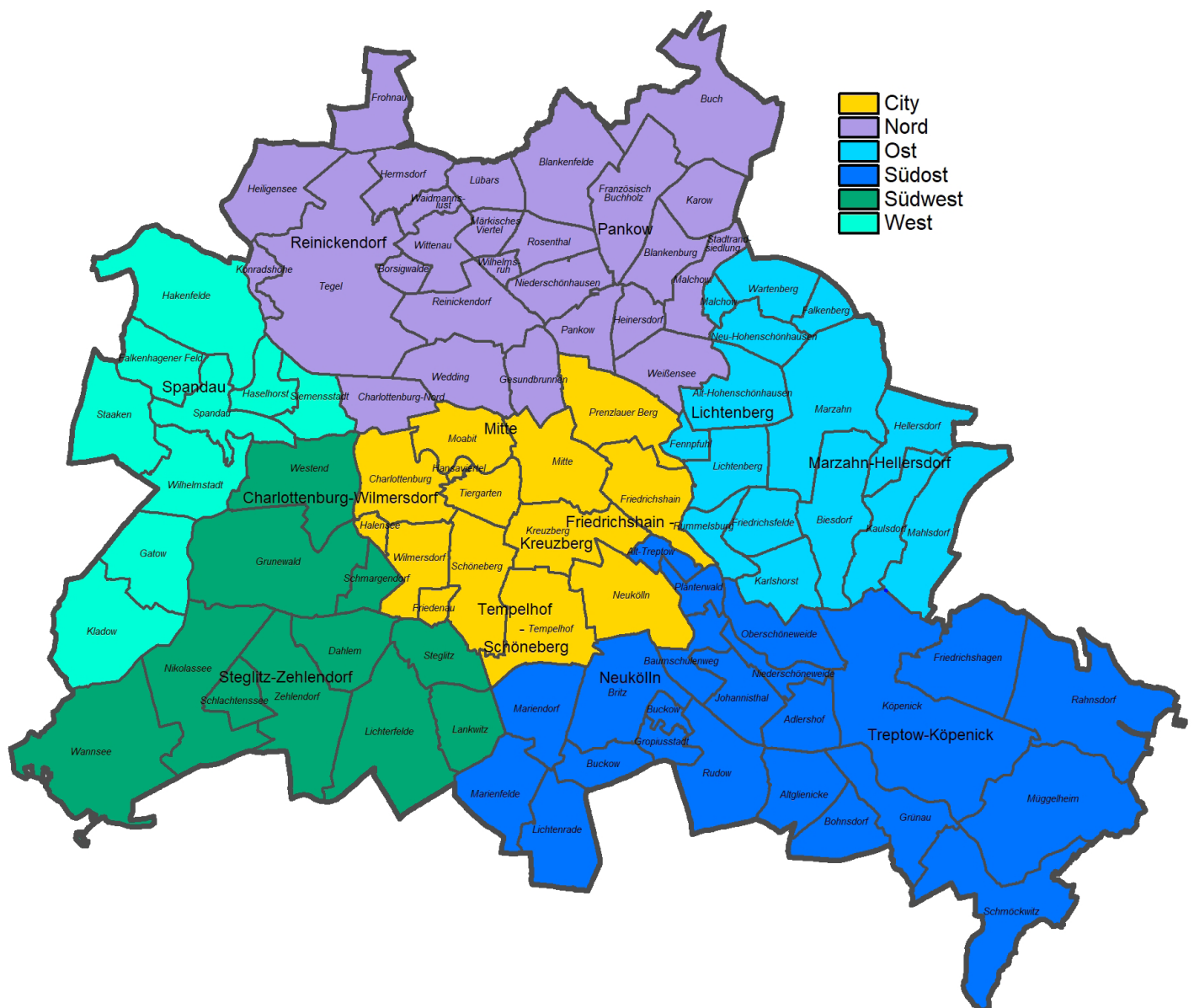


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

Die größte Ausdehnung Berlins beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km, die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von rd. 234 km. Die bebauten Stadtgebietsflächen liegen zwischen 31 und 70 m über dem Meeresspiegel.¹

135 km² (15,2 % der Fläche Berlins) sind als Verkehrsflächen (Straßen, Bahn, Flugplätze) gewidmet. Einige der wesentlichen Daten für Berlin sind in der folgenden Tabelle „Statistische Regionaldaten“ zusammengestellt und jeweils nach Bezirken aufgeschlüsselt.

Berlin verfügt über einen großen Freiflächenanteil mit einem hohen und abwechslungsreichen Freizeit- und Erholungswert:

- Grün- und Erholungsflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 120 km² (13,4 % der Fläche Berlins)
- Vegetation (Acker-, Wald- und Wiesenflächen u.ä.) 196 km² (22,0 %)
- Wasserflächen 59 km² (6,6 %)

Statistische Regionaldaten¹⁾

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha (Stand: 31.12.2024)					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl (Stand: 31.12.2025)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
	Anzahl 31.12.2024	Anzahl 31.12.2025	insgesamt	Anteil Wald, Gewässer und Landwirtschaft	Wald	Gewässer	Landwirtschaft			
Mitte	397.004	397.879	3.940	3,6 %	0	143	0	101	215.641	66,5
Friedrichshain-Kreuzberg	292.624	292.789	2.040	6,5 %	0	133	0	144	159.758	67,6
Pankow	427.276	428.900	10.322	32,8 %	1.225	197	1.678	41	229.847	72,9
Charlottenburg-Wilmersdorf	343.500	343.625	6.469	29,7 %	1.631	283	8	53	197.962	76,9
Spandau	259.277	261.266	9.188	36,5 %	1.658	858	740	28	131.091	73,6
Steglitz-Zehlendorf	310.044	309.338	10.256	35,3 %	2.458	1.118	23	30	163.167	85,0
Tempelhof-Schöneberg	356.659	358.835	5.305	2,8 %	51	45	47	67	189.637	73,4
Neukölln	329.488	331.623	4.493	2,9 %	2	86	40	73	169.790	69,7
Treptow-Köpenick	297.236	302.686	16.773	55,2 %	6.738	2.033	97	18	161.918	72,0
Marzahn-Hellersdorf	294.091	296.687	6.182	5,9 %	79	126	73	47	146.445	72,4
Lichtenberg	315.548	318.261	5.212	14,9 %	55	109	547	60	170.055	64,7
Reinickendorf	294.098	271.755	8.932	33,0 %	1.885	701	288	30	134.121	77,4
Berlin	3.879.145	3.913.644	89.112	29,4 %	15.780	5.833	3.542	44	2.069.432	72,7

1) Quelle: Statistisches Regionaldaten und Bevölkerungsdaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg -
s. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>¹

In der Zeit nach der Vereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 veränderte sich die Situation in Berlin rasant. Der Prozess setzte mit dem Tag des Mauerfalls am 9. November 1989 ein. Die Trennlinie zwischen den politischen Blöcken der öst- und der westlichen Welt, den die quer durch die Stadt verlaufende Mauer bis dahin markierte, ist heute vielerorts nicht mehr erkennbar. An einigen Orten erinnert eine Markierung im Straßenpflaster an ihren früheren Verlauf.

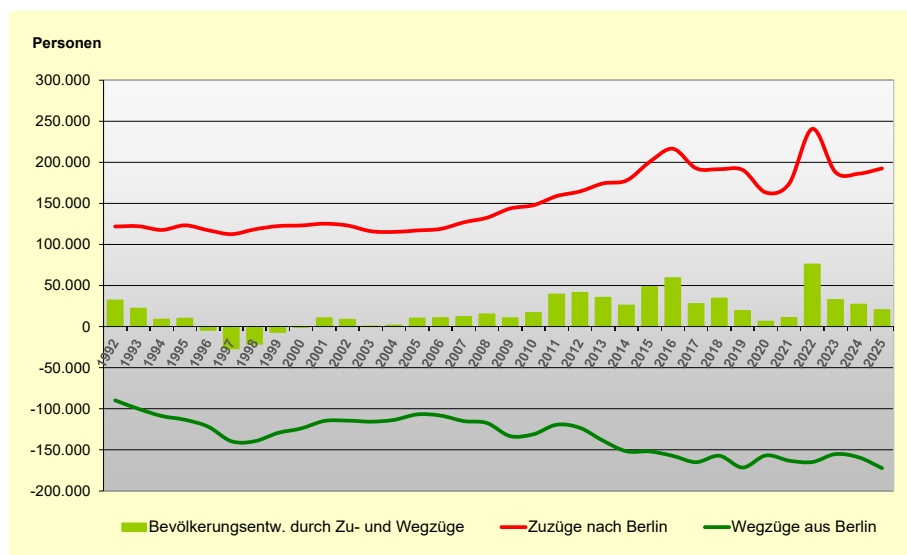
Bis zur Vereinigung 1990 war der westliche Teil Berlins in seiner Insellage über Jahrzehnte vom Umland abgeschnitten. Erst in den Folgejahren konnten sich die natürlichen Verbindungen wieder entwickeln, Verkehrswege zusammengeführt werden. Unternehmen insbesondere solche mit größerem Flächenbedarf orientierten sich vielfach neu, wanderten ab und siedelten sich zum Teil im vergleichsweise preisgünstigen Berliner Umland neu an. Andererseits wurde und wird Berlin als ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit Entwicklungspotential gesehen. Das vereinte Berlin ist die einzige Stadt und zugleich das einzige Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, das Ost- und Weststrukturen in sich vereinigte.

1 Quelle der Statistischen Regionaldaten: s. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>,

Nach dem „Hauptstadt-Beschluss“ des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 hat sich Berlin als Hauptstadt Deutschlands und Regierungssitz etabliert. Neben Parlament und Bundesregierung haben Botschaften sowie viele Verbände und Organisationen ihren Sitz an die Spree verlegt.

Die in der Nachwendezeit prognostizierte große Zuzugswelle nach Berlin mit entsprechend berechneten Bevölkerungszahlen blieb aus. Dagegen war zunächst die Abwanderung von Berlinern und Berlinerinnen insbesondere in das unmittelbare Brandenburger Umland, den sog. „Speckgürtel“, auszumachen. Viele konnten sich dort – nicht zuletzt wegen des deutlichen Preisgefälles gegenüber Berlin – ihren Wunsch nach einem Eigenheim in Stadtnähe erfüllen. 2009 zogen erstmals mehr Personen von Brandenburg nach Berlin als umgekehrt. Seit 2014 zeigt sich erneut ein Wanderungsplus für Brandenburg. Pandemiebedingt verstärkte sich dieser Trend in den Jahren 2020/2021; 2025 lag das Wanderungsplus bei 20.381 Personen.

Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl stieg seit 2004 an auf 3.913.644 zum 31.12.2025; ein leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 0,8 % gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Laut Einwohnermelderegister liegt der Anteil der Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zum Stichtag 31.12.2025 bei rund 25 %. Der Zuzug von Personen und der hohe Anteil ausländischer Einwohner unterstreicht die auch Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.



Berlin verbindet intensive Urbanität mit hoher Lebensqualität. Für gute Verkehrsanbindungen sorgen ein gut ausgebautes Straßennetz und ein engmaschiges Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das in verhältnismäßig dichter Taktfolge durch Regionalbahnen, S- und U-Bahnstrecken sowie Autobus- und Straßenbahnlinien bedient wird.

Überregional ist Berlin sowohl über die tlw. seit den 1990er Jahren neu gebauten Autobahnen und Bundesstraßen als auch über den im Mai 2006 eingeweihten Hauptbahnhof Berlin, den größten Kreuzungsbahnhof des Kontinents, in alle Himmelsrichtungen an das europäische Fernstraßen- und Fernbahnnetz angebunden. Zur Bewältigung des steigenden Fluggastaufkommens, aber auch um den innerstädtischen Bereich vom Flugverkehr zu entlasten, wurde der Flughafen Schönefeld durch Neubauten erweitert zum „Flughafen Berlin Brandenburg“ mit dem Beinamen „Willy Brandt“. Die Inbetriebnahme erfolgte im Jahr 2020. Parallel dazu wurde der Flugbetrieb in Tegel eingestellt. Der Zentralf Flughafen Berlin-Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen und hat sich zu einem beliebtem Freizeit- und Sportgelände entwickelt.

Berlin ist ein bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort geworden, aber auch zu einer Stadt der Kunst und der Medien. Berlin überrascht mit der Vielfalt seiner Museen und hat hinsichtlich der touristischen Anziehungskraft national und international seinen Stellenwert und sein Image außerordentlich positiv entwickeln können.

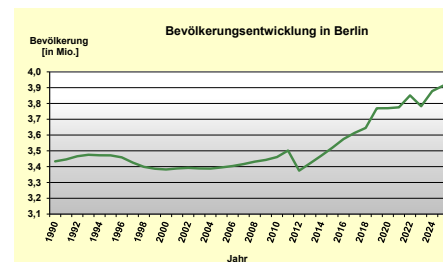


Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2025
(Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
Hinweis: 2022 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2022)

Abb. 16:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen von und nach Berlin (Datenquelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, Datei Zu- und Fortzuege_Zeitreihen2025_Berlin-Brandenburg.xlsx)



Abb. 17:
Der „Flughafen Berlin Brandenburg - Willy Brandt“ (Aufnahme aus dem Jahr 2023)

4.2 Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten²

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten, wie z.B. geopolitische Risiken, Ukrainekrieg, politische Konflikte, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel und erhöhter Energiekosten, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 nominal um 4,7 % gegenüber dem Vorjahr von 207,1 Mrd. € auf 218,3 Mrd. Euro angestiegen. Das BIP in Deutschland ist im um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Die Zahl der Erwerbstätigen sank im vergangenen Jahr um 0,3 % auf 1.686.280 Personen (s. Abb. 18). Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2025 bei 10,3 % (2024: 9,7 %) (s. Abb. 19).

Erwerbstätige* - Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland

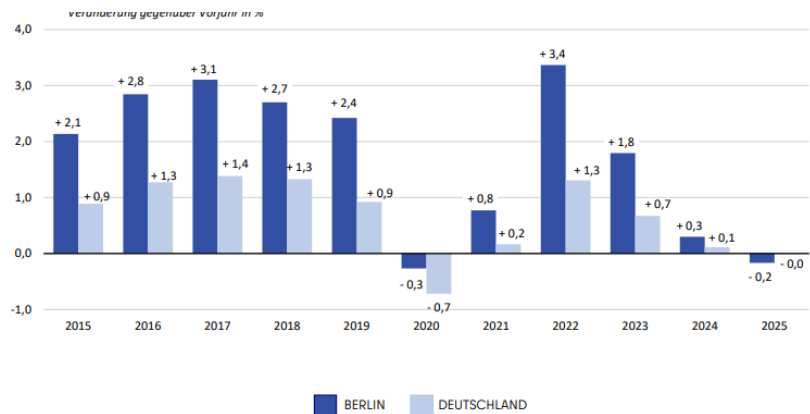


Abb. 18:

Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland, Stand 2026 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“)
* Erwerbstätige im Inland

Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

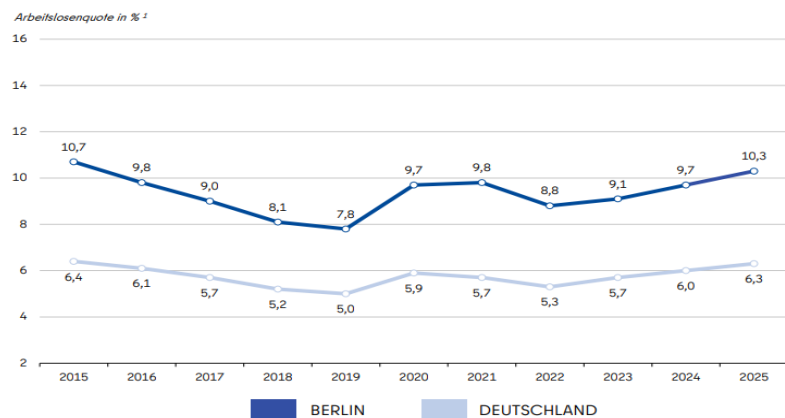


Abb. 19:

Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand 2026 (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)
¹⁾ Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Der Einzelhandel konnte im 4. Quartal und auch 2025 insgesamt seine preisbereinigten Umsätze ausbauen, wozu aber vor allem der wieder stärkere Onlinehandel beigetragen hat. Dagegen war der Berlin-Tourismus verhaltener und die Umsätze im Gastgewerbe fielen etwas geringer aus. Berlin ist eine Top-Destination für Städtereisen in Europa. Im Ranking „Europe's Best Cities 2025“ des Reisemagazins AFAR belegt Berlin bspw. Rang drei nur hinter London und Paris, aber noch vor Barcelona und Rom. Im nationalen Vergleich hat Berlin bei den Übernachtungen klar den Spitzenplatz vor München und Hamburg. Der Aufwärtstrend beim Berlin-Tourismus nach der Corona-Pandemie konnte im Jahr 2025 jedoch nicht gehalten werden. Die schwache Konsumstimmung infolge der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung machte sich bemerkbar. So lag die Zahl der Übernachtungen im 4. Quartal um 3,3 % unter dem Vorjahresstand. Bezogen auf 2025 insgesamt gab sie um 3,8 % nach (Inland: -2,7 %; Ausland -5,4 %). Gründe für den etwas stärkeren Rückgang des Auslandstourismus.

Der Einzelhandel verzeichnete ein reales Umsatzplus von 3,8 %. Dieses Wachstum wurde maßgeblich durch den Online- und Versandhandel bewirkt, der einen Umsatzanstieg von 7,3 %

2 Daten/Textpassagen entnommen aus „Konjunkturbericht - Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2025“ der SenWirtschaft, Energie und Betriebe (www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv)

zulegen, während der stationäre Handel weitgehend auf Vorjahresniveau stagnierte. Die Zahl der im Berliner Einzelhandel tätigen Personen lag insgesamt um 1,6 % über dem Vorjahr.

Das Bauhauptgewerbe blieb in dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld 2025 bei den Umsätzen insgesamt stabil. Die Aussichten für das laufende Jahr haben sich indes verbessert. Die Auftragseingänge haben spürbar angezogen und stärken, ebenso wie der höhere Auftragsbestand. Im Berliner Bauhauptgewerbe bewegten sich die Umsätze im 4. Quartal 2025 um nominal 5,9 % über dem Stand des Vorjahreszeitraums. Im Gesamtjahr 2025 ergab sich wiederum ein Plus von 2,5 %, womit sich die Umsätze in realer Betrachtung nicht merklich verändert haben dürften. Dabei entstanden im öffentlichen Bau und im gewerblichen Bau entgegen dem Wohnungsbau Zuwächse bei den Umsätzen.

Im 4. Quartal 2025 blieben die Industrieumsätze stabil und bewegten sich leicht um 1,4 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Bezogen auf das Gesamtjahr 2025 haben sich die Umsätze mit einem geringfügigen Rückgang von 1,3 % ebenfalls nur wenig verändert. Dabei verlief das Inlandsgeschäft in der Industrie etwas verhaltener als die Umsätze aus dem Ausland. Dass die Entwicklung auf den internationalen Märkten trotz der starken Risiken stabil war, ergibt sich auch aus der gesamten Außenhandelsstatistik Berlins. Insgesamt wurden 2025 von Berlin aus Waren im Wert von 18,14 Mrd. € exportiert, nach 17,10 Mrd. € im Vorjahr. Damit nahmen die Ausfuhren nach dem aktuellen Datenstand um 6,1 % zu. Einen spürbaren Exportzuwachs von 11,6 % gab es in die EU, die einen Anteil von 51,2 % an den Berliner Exporten hatte. In die USA und vor allem nach China wurden indes weniger Waren geliefert. Die drei stärksten Zielländer von Berliner Produkten waren 2025 aber weiterhin die USA (1,50 Mrd. €, anteilig 8,3 %), dicht gefolgt von Frankreich (1,47 Mrd. €, anteilig 8,1 %) und Polen (1,41 Mrd. €, anteilig 7,8 %).

Im 4. Quartal 2025 war das Gründungsgeschehen zwar auf hohem Niveau etwas verhaltener; mit 8.863 Neugründungen gab es 3,5 % weniger als im Vorjahresquartal. Dennoch wurden im gesamten Jahres 2025 in Berlin 40.013 Neugründungen verzeichnet; dies waren mehr als im Vorjahr (38.652 bzw. +3,5 %). Die Mehrzahl der neuen Unternehmen entstand im Dienstleistungssektor. Damit weist Berlin im Jahr 2025 mit 108 Neugründungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die höchste Gründungsintensität noch vor Hamburg mit 100 auf. Im Bundesdurchschnitt lag dieser Wert bei 77.

4.3 Die stadträumlichen Wohnlagen

Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt daher bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der „Wohnlage“ ein. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem „Straßenverzeichnis zur Wohnlage und der aktuellen Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2026“³. Der Berliner Mietspiegel, das Straßenverzeichnis zur Wohnlage und die Wohnlagenkarte sind im Internet abrufbar. (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel).

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlageneinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Im Mietspiegel 2026 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageneinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Bei den Indikatoren handelt es sich um den Bodenrichtwert, den Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung, das Grünvolumen, die Entfernung zu Zentren und Subzentren, die Verkehrslärmbelastigungen, die kriminalitätsstatistik (Anzahl bestimmter Straftaten), die Lage zu einem Milieuschutzgebiet, die Entfernung zu Regionalbahn U-Bahn und S-Bahn sowie die Grünversorgung. Je nach Ausprägung der einzelnen Indikatoren erfolgt die Einstufung der Wohnlage. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageneinstufung. Die

³ Berliner Mietspiegel 2026, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 29.05.2026

eindeutige Wohnlagezuordnung bzgl. der Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels ergibt sich aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026«.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen groben Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen grafischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit überwiegend einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Für die Belange der Immobilienbewertung hat der Gutachterausschuss zusätzlich die „sehr gute Wohnlage“ definiert.

- **Einfache Wohnlage:** Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt⁴ auf. Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche Bodenrichtwerte.
- **Mittlere Wohnlage:** Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immis-sionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsange-bote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.
- **Gute Wohnlage:** Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.
- **Sehr gute Wohnlage:** Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preis-situation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen. Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Immobilienmarkt.

Die sehr gute Lage entspricht den Bodenrichtwertzonen mit den Nummern:

1062, 1075, 1083, 1091, 1118, 1200, 1208, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2109, 2371, 2438.

Diese Bodenrichtwertzonen liegen überwiegend in den folgend beschriebenen Gebieten:

- Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandenallee und Fernbahntrasse,
- im Ortsteil Charlottenburg zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße,
- im Ortsteil Schmargendorf nördlich der Elgersburger und westlich der Plöner Straße, südlich der Hundekehle und westlich der Warnemünder Straße sowie im Bereich zwischen Forckenbeck, Reichenhaller, Davoser und Tölzer Straße,
- der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze,
- Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße, sowie
- südlich der Königin-Luise-Straße, westlich Löhleinstraße, nördlich der Bittscherstraße, südlich Hüttenweg, westlich der Clayallee bis zur Königin-Luise-Straße.

In der östlichen Stadthälfte wurden vom Gutachterausschuss bisher noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

4 Link: www.berlin.de/sen/sbw/stadt-daten/stadt-wissen/monitoring-soziale-stadt-entwicklung/

5. Preisentwicklung 2025

5.1 Bauland

Grundlage für die Darstellung der Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken für beispielhafte Lagen sind die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen vom Jahresanfang 2026. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss getrennt nach Teilmärkten beraten.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 basieren zum einen auf den in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2025 und zum anderen auf den Erkenntnissen der Mitglieder des Gutachterausschusses. Hierbei handelt es sich insbesondere um Informationen über aktuelle Angebote, laufende Vertragsverhandlungen aber auch Verhandlungen, die an unvereinbaren Preisvorstellungen gescheitert sind. Ergänzend wertet der Gutachterausschuss Veröffentlichungen von am Berliner Immobilienmarkt tätigen Unternehmen, Verbänden oder Instituten über z.B. Miet- und Baupreisentwicklungen, Passantenfrequenzen sowie allgemeine Marktentwicklungen zu einzelnen Teilmärkten aus, um daraus u.a. durch residuale Betrachtungen Rückschlüsse auf das Bodenrichtwertniveau sowie dessen Veränderungen zu ziehen.

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) ermittelt hat, beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Nach § 9 ImmoWertV sollen Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden. Für Wertunterschiede, die sich aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung ergeben, hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland sowie für Dienstleistungs- und Büronutzungen in City - Lagen abgeleitet. Diese Umrechnungskoeffizienten stehen in GAA Online zum kostenfreien Abruf bereit (s. auch Kapitel 3.2.4, S. 18).

Bodenrichtwerte dienen seit 1960 der allgemeinen Markttransparenz und sind eine wesentliche Grundlage für die Immobilienbewertung nach dem BauGB. Sie sind seit vielen Jahren auch Grundlage für erbschafts- und schenkungssteuerliche Bewertungen sowie bei der Erhebung der Grunderwerbssteuer. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 sind nach den in Berlin geltenden Regelungen zum Grundsteuer - Reformgesetz vom 26.11.2019 Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 2025. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 sind für die Grundsteuererhebung nicht heranzuziehen. Die nächste Hauptfeststellung findet am 1. Januar 2029 statt. Deswegen wurden aktuell nur noch die in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte fortgeschrieben, da sie die prägenden Nutzungen beschreiben. Die zusätzlichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 waren für die sachgerechte Zuordnung zu weiteren nicht prägenden Grundstücksnutzungen insbesondere in SF - Bodenrichtwertzonen für die Grundsteuererhebung ermittelt worden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Preisentwicklungen einzelner Teilmärkte dargestellt.



Abb. 20:
Wohnbauland

5.1.1 Individueller Wohnungsbau – Offene Bauweise



Abb. 21:
Wohnbebauung in der offenen Bauweise

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2025 mit 512 Kauffällen gegenüber 517 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -1 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um 5 % auf 215,0 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz sank um -1 % auf 42,4 ha.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie langer Wartezeiten für Kreditbewilligungen verhalten. Selbst bei vorhandener Nachfrage lassen sich nicht mehr alle Preisvorstellungen der Verkäufer durchsetzen.

Der Gutachterausschuss hat deshalb die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 für Bauland im Teilmarkt Individueller Wohnungsbau - offene Bauweise um rund -5 % gesenkt.

Bodenrichtwertniveau - offene Bauweise - Bezirke

Bezirk • Entwicklung gegenüber dem Vorjahr	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2026	
	Minimalwert	Maximalwert
Mitte • rd. -5 %	430	2.700
Friedrichshain-Kreuzberg • --- ¹⁾	---	---
Pankow • rd. -5 %	260	950
Charlottenburg-Wilmersdorf • rd. -5 % • rd. -5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Grunewald	670	2.700
Spandau • rd. -5 %	270	800
Steglitz-Zehlendorf • rd. -5 % • rd. -5 % in sehr guten Wohnlagen im Ortsteil Dahlem	300	2.700
Tempelhof-Schöneberg • rd. -5 %	340	1.600
Neukölln • rd. -5 %	350	1.000
Treptow-Köpenick • rd. -5 %	180	710
Marzahn-Hellersdorf • rd. -5 %	290	530
Lichtenberg • rd. -5 %	340	850
Reinickendorf • rd. -5 %	270	710

1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

Bauland Einfamilienhausgebiete - offene Bauweise - GFZ 0,4 bis 0,6

Wohnlage • Bezirk bzw. Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2026
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
sehr gute Wohnlage:		
• Dahlem	2.300 bis 2.800	2.200 bis 2.700
• Grunewald	2.100 bis 2.800	2.000 bis 2.700
• Schmargendorf	1.700 bis 2.300	1.600 bis 2.200
• Westend	1.500 bis 1.900	1.400 bis 1.800
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.800	2.700
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	620 bis 1.000	590 bis 950
• Charlottenburg-Wilmersdorf	950 bis 1.700	900 bis 1.600
• Spandau	800	760
• Steglitz-Zehlendorf	670 bis 1.900	640 bis 1.800
• Tempelhof-Schöneberg	1.700	1.600
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	610 bis 690	580 bis 660
• Marzahn-Hellersdorf	540	510
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	490 bis 750	470 bis 710
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	---	---
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	360 bis 950	340 bis 900
• Charlottenburg-Wilmersdorf	710 bis 1.000	670 bis 950
• Spandau	360 bis 850	340 bis 800
• Steglitz-Zehlendorf	640 bis 1.000	610 bis 950
• Tempelhof-Schöneberg	560 bis 850	530 bis 800
• Neukölln	510 bis 1.100	490 bis 1.000
• Treptow-Köpenick	430 bis 710	410 bis 680
• Marzahn-Hellersdorf	300 bis 560	290 bis 530
• Lichtenberg	370 bis 900	350 bis 850
• Reinickendorf	450 bis 670	430 bis 640
einfache Wohnlage:		
• Mitte	450 bis 710	430 bis 680
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	360 bis 620	340 bis 590
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	300 bis 490	290 bis 470
• Steglitz-Zehlendorf	640 bis 900	610 bis 850
• Tempelhof-Schöneberg	580 bis 650	550 bis 620
• Neukölln	490 bis 710	470 bis 680
• Treptow-Köpenick	470 bis 620	450 bis 590
• Marzahn-Hellersdorf	380 bis 560	360 bis 530
• Lichtenberg	360 bis 670	340 bis 640
• Reinickendorf	390 bis 520	370 bis 490

1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die offene Bauweise

In Bezug auf den Flughafen BER kann der Gutachterausschuss auch weiterhin keine besonderen Auffälligkeiten bei den flughafennahen Bodenrichtwertzonen beobachten. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in diesen Bereichen folgt vielmehr dem allgemeinen Trend. (siehe Abb. 22)

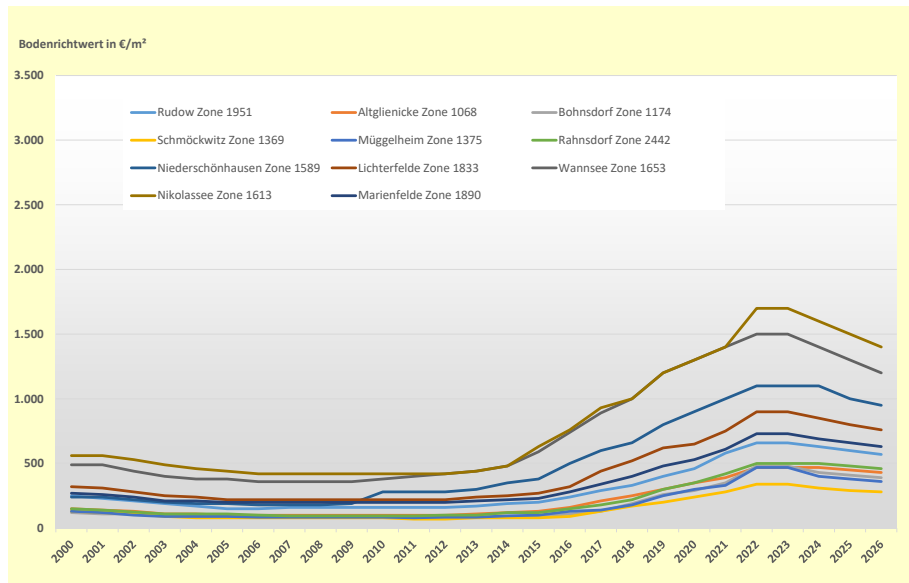


Abb. 22:
Entwicklung von BER-nahen Bodenrichtwerten für die Jahre
2010 bis 2026
Die Datumsangaben beziehen sich jeweils auf den 01.01.
des jeweiligen Jahres

5.1.2 Wohngebiete – Geschlossene Bauweise



Abb. 23:
Riehmers Hofgarten in Kreuzberg

Auf dem Teilmarkt des Wohnbaulandes der geschlossenen Bauweise gab es bei der Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Zunahme um 3 % von 92 Kauffällen auf 95 Kauffälle. Der Geldumsatz ist um 34 % von 264,3 Mio. € auf 354,9 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz hat ebenfalls um 26 % von 19,1 ha auf 24,1 ha zugenommen.

Die Marktentwicklung zeigt, dass sich die Akteure zunehmend auf das veränderte Zinsumfeld eingestellt haben. Insbesondere eigenkapitalstarke Investoren bleiben weiterhin aktiv, wenngleich Finanzierungen nach wie vor selektiv und kostenintensiv sind.

Die Nachfrage nach Bauland konzentriert sich weiterhin auf gute bis sehr gute Lagen, in denen hochwertige Wohnbauprojekte geplant werden. In diesen Top-Lagen sind überdurchschnittliche Grundstückspreise erzielbar. In einfacheren Lagen bleibt die Nachfrage hingegen zurückhaltender.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in geschlossener Bauweise zeigen zum Stichtag 01.01.2026 eine stabile Entwicklung. Die Entwicklung wird gestützt durch die weitgehend stabilen Spitzenmieten, gleichzeitig steigen die Durchschnittsmieten.

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 0,7 bis 1,8

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2026
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	1.900 bis 3.500	1.900 bis 3.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.200 bis 2.400	2.200 bis 2.400
• Pankow	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	1.100 bis 2.100	1.100 bis 2.100
• Spandau	--- ¹⁾	---
• Steglitz-Zehlendorf	900 bis 1.500	900 bis 1.500
• Tempelhof-Schöneberg	---	---
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	550 bis 1.100	550 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.300	1.300
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	600 bis 1.500	600 bis 1.500
• Friedrichshain-Kreuzberg	1.500	1.500
• Pankow	500 bis 2.200	500 bis 2.200
• Charlottenburg-Wilmersdorf	650	650
• Spandau	400 bis 1.300	400 bis 1.300
• Steglitz-Zehlendorf	500 bis 1.100	500 bis 1.100
• Tempelhof-Schöneberg	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Neukölln	500 bis 850	500 bis 850
• Treptow-Köpenick	400 bis 1.100	400 bis 1.100
• Marzahn-Hellersdorf	500 bis 600	500 bis 600
• Lichtenberg	500 bis 1.400	500 bis 1.400
• Reinickendorf	550 bis 600	550 bis 600
einfache Wohnlage:		
• Mitte	550 bis 1.600	550 bis 1.600
• Friedrichshain-Kreuzberg	---	---
• Pankow	500 bis 1.900	500 bis 1.900
• Charlottenburg-Wilmersdorf	---	---
• Spandau	450 bis 650	450 bis 650
• Steglitz-Zehlendorf	600	600
• Tempelhof-Schöneberg	550 bis 1.000	550 bis 1.000
• Neukölln	500 bis 600	500 bis 600
• Treptow-Köpenick	450 bis 850	450 bis 850
• Marzahn-Hellersdorf	500 bis 600	500 bis 600
• Lichtenberg	400 bis 1.300	400 bis 1.300
• Reinickendorf	500 bis 700	500 bis 700

1) --- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise

Bauland in Wohngebieten - geschlossene Bauweise - GFZ 2,0 bis 4,5

Wohnlage • Bezirk	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2025	Bodenrichtwert in €/m ² 01.01.2026
	Minimal- bis Maximalwert	Minimal- bis Maximalwert
gute Wohnlage:		
• Mitte	2.500 bis 12.000	2.500 bis 12.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	--- ¹⁾	---
• Pankow	5.500	5.500
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.200 bis 6.000	2.200 bis 6.000
• Spandau	---	---
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	3.400	3.400
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	---	---
• Reinickendorf	1.400	1.400
mittlere Wohnlage:		
• Mitte	2.800 bis 7.000	2.800 bis 7.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.400 bis 2.700	2.400 bis 2.700
• Pankow	2.000 bis 5.000	2.000 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.500 bis 4.000	2.500 bis 4.000
• Spandau	1.000	1.000
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	1.400 bis 2.800	1.400 bis 2.800
• Neukölln	---	---
• Treptow-Köpenick	---	---
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	2.400	2.400
• Reinickendorf	---	---
einfache Wohnlage:		
• Mitte	1.200 bis 6.000	1.200 bis 6.000
• Friedrichshain-Kreuzberg	2.100 bis 4.500	2.100 bis 4.500
• Pankow	1.600 bis 5.000	1.600 bis 5.000
• Charlottenburg-Wilmersdorf	2.500 bis 2.700	2.500 bis 2.700
• Spandau	1.000 bis 2.200	1.000 bis 2.200
• Steglitz-Zehlendorf	---	---
• Tempelhof-Schöneberg	2.800	2.800
• Neukölln	1.400 bis 2.200	1.400 bis 2.200
• Treptow-Köpenick	1.900 bis 2.200	1.900 bis 2.200
• Marzahn-Hellersdorf	---	---
• Lichtenberg	1.600	1.600
• Reinickendorf	---	---

1) -- Keine Ausweisung einer BRW-Zone für die geschlossene Bauweise

5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen

Der Teilmarkt der misch- und kerngebietstypischen Nutzungen ist im Jahr 2025 mit 12 Kauffällen gegenüber 7 Kauffällen im Vorjahreszeitraum um 71 % weiter angestiegen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz mit einem Anstieg von 184,5 Mio. € auf 650,9 Mio. € (253 %) deutlich gewachsen. Auch der Flächenumsatz erhöhte sich von 2,1 ha auf 10,6 ha (407 %). Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung war der Verkauf des neuen großflächigen Stadtquartiers "Marienhöfe". Das Areal wird als gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet mit rund 900 Mietwohnungen, Nahversorgungseinrichtungen und Büroflächen entwickelt.

Das Marktumfeld bleibt anspruchsvoll. Zwar hat sich die Inflation im Jahresverlauf leicht abgeschwächt, doch die erhöhten Bauzinsen und die hohen Anforderungen an ESG-konforme Gebäude dämpfen nach wie vor die Investitionsbereitschaft.

Im Bürosegment zeigt sich eine fortschreitende Differenzierung: Zentrale, moderne und ESG-konforme Standorte bleiben weiterhin nachgefragt, wodurch sich die Spitzenmieten stabil entwickeln bzw. leicht steigen konnten. Periphere und weniger hochwertige Lagen sind hingegen weiterhin von rückläufiger Nachfrage und steigenden Leerständen betroffen.

Im Einzelhandel setzt sich der strukturelle Wandel fort. Die Bedeutung des Onlinehandels bleibt hoch, wodurch sich die Nachfrage auf frequenzstarke Toplagen konzentriert. In Nebenlagen bleibt die Marktdynamik schwach.

Die Bodenrichtwerte für M_1 - und M_2 -Flächen wurden zum Stichtag 01.01.2026 erneut lage- und nutzungsabhängig angepasst. Während sich die Werte in zentralen und gemischt genutzten Lagen stabilisieren konnten, wurden in schwächeren Bürolagen teilweise weitere Abschlüsse vorgenommen. Wohngeprägte M_2 -Zonen sowie gut etablierte Einzelhandelslagen zeigen sich weitgehend wertstabil.



Abb. 24: Leipziger Platz in Mitte

Baulandflächen mit kerngebietstypischer Nutzung (M₁-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2026 €/m ²
Pariser Platz ²⁾ (2411)	4,5	60.000	60.000
Südseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1332)	4,5	19.000	19.000
Gendarmenmarkt ²⁾ (1335)	4,5	14.000	14.000
Nordseite Kurfürstendamm / Tauentzienstraße zwischen Joachimstaler Straße und Witten- bergplatz ¹⁾ (1291)	4,5	14.000	14.000
Kurfürstendamm - zwischen Leibnizstraße und Breitscheidplatz ¹⁾ (1316)	4,5	16.000	16.000
Potsdamer Platz / Leipziger Platz ¹⁾ (2064)	4,5	14.000	14.000
Alte Potsdamer Straße / Marlene-Dietrich-Platz / Voxstraße ¹⁾ (1256)	4,5	11.000	10.000
Alexanderplatz - Platzinnenlage ¹⁾ (1246)	4,5	10.000	10.000
Hausvogteiplatz / Französische Straße / Char- lottenstraße ²⁾ (1132)	4,5	10.000	9.500
Friedrichstraße: zwischen S-Bhf. Friedrichstraße und Leipziger Straße ²⁾ (1263)	4,5	9.500	9.500
Mühlenstraße / Rummelsburger Platz / Ost- bahnhof ²⁾ (2346)	4,5	9.000	8.000
Mollstraße / Otto-Braun-Straße ²⁾ (1073)	4,5	8.500	7.500
Schloßplatz ²⁾ (1128)	4,5	10.000	8.500
Olof-Palme-Platz / Burggrafenstraße ²⁾ (2348)	4,5	9.000	9.000
Stresemannstraße / Niederkirchner Straße ²⁾ (1151)	4,5	9.000	8.500
Südl. Friedrichsstadt: Zimmerstraße / Kochstraße ²⁾ (1033)	4,5	8.000	7.000
An den Treptowers ²⁾ (2340)	4,5	7.000	6.000
Von-der-Heydt-Straße (nördl.) / Stülerstraße ²⁾ (2347)	4,5	8.000	7.000
Lützowviertel: Lützowstraße / Kurfürstenstraße / Potsdamer Straße ²⁾ (1053)	4,5	5.500	5.000
Schloßstraße von Grunewaldstraße bis Peschkestraße ¹⁾ (1275)	4,5	5.000	5.000
Wilmsdorfer Straße von Schillerstraße bis Krummestraße ¹⁾ (1216)	4,5	4.500	4.500
Altstadt Spandau ¹⁾ (1383)	2,5	2.000	2.000
Elsterwerdaer Platz (2349)	2,0	1.100	1.100
Diplomatenviertel: Stülerstraße, Rauchstraße ²⁾ (1425)	--- ³⁾	6.000	6.000

1) (Überwiegend) Geschäftslage

2) (Überwiegend) Bürolage

3) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M₂-Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2026 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (1060)	3,5	8.000	7.500
Luisenstraße / Schiffbauerdamm bis Reinhardt- straße (1145)	3,5	8.000	7.500
Reinhardtstraße / Albrechtstraße (1802)	3,5	8.000	7.500
Heidestraße / westl. Berlin-Spandauer Schiff- fahrtskanal (1038)	3,5	7.000	6.500
Invalidenstraße / Zinnowitzer Straße (1021)	3,5	6.000	5.500
Ringbahnstraße / Katharinenstraße (1156)	3,0	4.500	4.000
Nollendorfplatz / Kleiststraße (1130)	3,0	4.000	3.500
Teltower Damm: Von Berliner Straße bis S-Bhf. Zehlendorf (1274)	2,0	2.500	2.500
Clayallee: Von Berliner Straße bis Scharfstraße (2173)	2,0	2.000	2.000
Bahnhofstraße: Von S-Bhf. Köpenick bis Seelen- binderstraße (1315)	2,0	1.200	1.200
Bölschestraße: Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße (1331) Aßmannstraße bis Müggelseedamm (1308)	1,5	1.100 950	1.100 950
Zeltinger Platz (1365)	0,6	600	600
Ludolfinger Platz (2406)	0,6	600	600

5.1.4 Gewerbebauland



Abb. 25:
Bebautes Gewerbegrundstück, Görzwerke

Auf dem Teilmarkt für Gewerbebauland ist die Zahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr von 27 Kauffällen auf 34 Kauffälle um 26 % angestiegen. Der Geldumsatz sank um rund -37 % auf etwa 131,6 Mio. €. Der Flächenumsatz erhöhte sich um rund 27 % – von 19,3 ha auf etwa 24,5 ha.

Im Teilmarkt Gewerbe wurden die Bodenrichtwerte für Bürostandorte überwiegend nach unten angepasst, da sich die Vermietungsmärkte spürbar abgeschwächt haben und sinkende Mieten bei gleichzeitig hohen Baukosten sowie deutlich restriktiveren Finanzierungsbedingungen die wirtschaftliche Tragfähigkeit neuer Projekte mindern. Besonders deutlich fällt die Korrektur bei Bürostandorten außerhalb des S-Bahn-Rings aus, weil dort die Vermietbarkeit aktuell stark eingeschränkt ist und die Lagequalität noch stärker über die Marktfähigkeit entscheidet. Insgesamt erfolgten die Anpassungen lageabhängig in einer Größenordnung von bis zu 25 Prozent. Dagegen wurden die Bodenrichtwerte für Handelsstandorte mit stabiler Nachfrage, insbesondere großflächige Fachmärkte, sowie für einfaches Gewerbe überwiegend beibehalten. Schwächer beurteilt werden hingegen klassische Einkaufszentren, die weiterhin unter Leerständen und rückläufigen Frequenzen leiden.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen (G) liegen weiterhin im Bereich Moritzplatz (GFZ 2,5) bei 4.500 €/m² und im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) bei 4.000 €/m² Grundstücksfläche. Solche Werte sind ausschließlich in besonders nachgefragten innerstädtischen Lagen mit hochwertiger Nutzungsausrichtung erzielbar.

Gewerbebauland (Produktion und Dienstleistung, G - Flächen)

Lage (ausgewählter Bereich) (Bodenrichtwertzone)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2026 €/m ²
Pankow: Schönerlinder Straße (Lindenhof) (1013)	--- ¹⁾	200	200
Spandau: Brunsbütteler Damm (ehem. Flughafen) (2483)	---	250	250
Reinickendorf: Henningsdorfer Straße / Niederneuendorfer See (1159)	---	200	200
Steglitz-Zehlendorf: Barnackufer (1213)	---	250	250
Lichtenberg: Josef-Orlopp-Straße / Siegfriedstraße (2147)	---	300	300
Reinickendorf: Holzhauser Straße / Otisstraße (1430)	---	300	300
Neukölln: Kanalstraße / Stubenrauchstraße (1273)	---	350	350
Tempelhof-Schöneberg: Oberlandstraße / Teilestraße (1667)	---	350	350
Treptow-Köpenick: Wilhelminenhof / Ostendstraße 2379)	---	500	500
Reinickendorf: Wittestraße / Eichborndamm (1864)	---	350	350
Neukölln: Tempelhofer Weg / Gradestraße (1993)	---	450	450
Tempelhof-Schöneberg: Bessemer Straße / Eresburgstraße (1965)	---	700	700
Charlottenburg-Wilmersdorf: Lise-Meitner-Straße / Keplerstr. (2024)	2,0	2.000	1.800
Charlottenburg-Wilmersdorf: Dovestraße / Helmholtzstraße (2041)	2,5	3.500	3.000
Mitte: Alt-Moabit / Stromstraße (2046)	2,5	4.500	4.000
Friedrichshain-Kreuzberg: Moritzplatz / Prinzenstraße (2030)	2,5	5.000	4.500
Friedrichshain-Kreuzberg: Tempelhofer Ufer / Gleisdreieck (2036)	3,0	4.500	4.000

1) --- Keine Ausweisung einer gebietstypischen
GFZ

5.1.5 Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ermittelt der Gutachterausschuss i.d.R. nur Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land.

In Abhängigkeit von dem Verfahrensstand der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme und im Hinblick auf die in diesen Bereichen geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), insbesondere die Kaufpreislimitierung auf den maßnahmenbeeinflussten Grundstückswert und die Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers, werden die Bodenrichtwerte so ermittelt,

- wie sie sich ergeben würden, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (maßnahmenunbeeinflusste Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des Grundstückszustands vor Beginn der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SU“ oder „EU“)
- wie sie sich unter Berücksichtigung schon erfolgter tatsächlicher und rechtlicher Neuordnung einer noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bis zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung ergeben haben (maßnahmenbeeinflusste Neuordnungs-Bodenrichtwerte – Zusatzbezeichnung „N“). Sie beschreiben somit zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertermittlung eine Grundstücksqualität nach dem Stand der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung im Gebiet ohne noch zu erwartende strukturbedingte Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen. Neuordnungs-Bodenrichtwerte sind inhaltlich nicht zu verwechseln mit Neuordnungswerten (Endwerten § 154 Abs. 2 BauGB)
- wie sie sich durch die abgeschlossene tatsächliche und rechtliche Neuordnung der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ergeben (maßnahmenbeeinflusste Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des Grundstückszustands nach Abschluss der Maßnahme – Zusatzbezeichnung „SB“ oder „EB“).

Diese Bodenrichtwerte entsprechen nicht unmittelbar den grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, da sie u.a. die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke nicht berücksichtigen.

Soweit die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt wird, sind keine besonderen Bodenrichtwerte zu ermitteln, da die besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des BauGB hier nicht gelten. Diese Gebiete werden im Bodenrichtwertatlas nicht mehr als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

5.2 Bauerwartungsland, Rohbauland und Gemeinbedarfsflächen

5.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland

Flächen, die zwar in absehbarer Zeit eine Bebauungsmöglichkeit erwarten lassen, für die aber weder die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen noch die Erschließung gesichert ist, werden als Bauerwartungsland bezeichnet. Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Da es sich hier überwiegend um Einzelflächen bzw. Einzelgrundstücke mit sehr unterschiedlichen Qualitäten handelt, ist eine zonale Gebietsdarstellung von Bodenrichtwerten in der Regel ausgeschlossen. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil bis zu 60 % des baureifen Landes. Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, für die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), bei denen aber die öffentliche Erschließung ganz oder teilweise nicht gesichert ist, die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und / oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind. Der Wert von Rohbauland hängt, ausgehend vom Wert des baureifen Grundstücks, u.a.

von den ortsüblichen Kosten der Erschließung, dem Bodenordnungsaufwand, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem notwendigen Zeitaufwand der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen ab. Wegen der unterschiedlichen Qualitäten des jeweiligen Einzelfalles können keine Bodenrichtwertzonen gebildet werden, die jeweils Gebiete mit gleichartiger Qualität umfassen.

5.2.2 Gemeinbedarfsflächen (GB)

Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (i.d.R. über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt. Ansonsten sind sie (wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen usw.) Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzungen. Die Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen orientieren sich überwiegend an einer theoretischen Wiederbeschaffung des Objektes in der jeweils bestehenden Lage. Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte neben der qualitativen Lage der Gemeinbedarfsfläche auch die Wertigkeit der Umgebungsnutzungen entsprechend und sachverständig berücksichtigt. Die Modellansätze wurden zum Stichtag 01.01.2026 modifiziert.



Abb. 26:
Gemeinbedarf: Freie Universität in Dahlem
"Henry-Ford-Bau"

5.3 Marktfähiges Nichtbauland

Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind, Friedhöfe, Gewässer oder gewidmetes Straßenland.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach der jeweiligen Zone prägenden Nutzungsarten gebildet.

Diese Bodenrichtwerte wurden untergliedert nach der jeweiligen Nutzung und Qualität sowie in Anlehnung an das allgemeine Wertniveau des jeweiligen Teilmarkts ermittelt. Der einzelne Bodenrichtwert entspricht der überwiegenden Zahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone mit der jeweils angegebenen Nutzungsart. Die Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen der Nutzungsarten können der Legende zu den Bodenrichtwerten entnommen werden.

In der digitalen Bodenrichtwertkarte (BORIS-Berlin) werden Bodenrichtwerte für marktfähiges Nichtbauland nur für die prägenden Nutzungen der jeweiligen Zone dargestellt (Angabe jeweils für bis zu 3 prägende Nutzungsarten in der Zone). Für Zwecke der Hauptfeststellung des Grundsteuerwertes zum Stichtag 01.01.2022 wurden bei einer Reihe dieser Zonen darüber hinaus weitere Bodenrichtwerte für Nutzungen und Qualitäten, die vereinzelt auch in der jeweiligen Zone vorzufinden sind, ermittelt. Diese sind zwar nicht in der digitalen Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 direkt abgebildet, lassen sich aber in BORIS-Berlin in der Liste der Bodenrichtwertdetails und bei den Sachdaten (Teil des erzeugten PDF-Dokuments) anzeigen. Diese Bodenrichtwerte werden ab dem Stichtag 01.01.2023 zunächst nicht weiter fortgeführt und erst zum nächsten steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2029) wieder ermittelt.

5.3.1 Flächen für Land- oder Forstwirtschaft (LF)

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmalen, der Lage und sonstigen Beschaffenheit für absehbare Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftliche Flächen hat nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus an Berlin angrenzenden Gebieten im Land Brandenburg in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. In den

Bodenrichtwertzonen wird lediglich das berlinweit geltende mittlere Bodenrichtwertniveau dargestellt. In Abhängigkeit besonderer gebietstypischer Gegebenheiten ist hier eine Einordnung in die Wertspannen der Tabelle auf Seite 43 möglich. Zu den Erwerbsgartenbauflächen zählen Flächen im Freiland und unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden.

5.3.2 Sonstige Flächen (SF)



Abb. 27:
Kleingartenparzelle

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Bahnflächen, Parkanlagen u.a.

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist in der Regel kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein. Nach dem Bundeskleingartengesetz ist der Pachtzins in Kleingartenanlagen gesetzlich geregelt (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau).

In der nachfolgenden Übersicht werden die Bodenrichtwerte für die unterschiedlichen Nutzungen aufgeführt und zusätzlich die allgemeine Wertspanne dargestellt:

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2026 €/m ²	Wertniveau 01.01.2026 €/m ²
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)		
- Acker (LF-A)	3,80	2,50 bis 5,00
- Grünland (LF-GR)	3,00	2,00 bis 4,00
- Erwerbsgartenbaufläche (LF-EGA)	15,00	10,00 bis 20,00
- Forstwirtschaftliche Fläche (LF-F)	0,60 ⁶⁾	0,50 bis 1,00
Sonstige Flächen (SF)		
- Freizeit und Erholung		
- größere Gebiete ¹⁾	40	30 bis 60
- Einzelparzellen	80	40 bis 120
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport- nutzung		150 bis 600
- mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser	250	
- in Wasserlage	350	
- große Parzellen		
- kleine Parzellen	500	
- Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz ²⁾	15	
- Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)	1	
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen ³⁾ (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe ⁴⁾	15	
- Sonstige Freiflächen ⁵⁾	20	5 bis 40

- 1) Hierunter fallen Gebiete, bei denen ein größeres Gebiet von mehreren Freizeit- und Erholungsnutzern gemeinschaftlich genutzt wird. In Gebieten mit Wasserlage oder Wassernähe können sich auch höhere Werte ergeben.
- 2) § 1 Abs. 3 BKleingG: Ein Dauerkleingarten ist eine Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.
- 3) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch einen geringen Anteil an gewerblichen Nutzungen (z. B. Kiosk, Backshop, Imbiss).
- 4) Der Bodenrichtwert beinhaltet auch die friedhofsnahen gewerblichen Nutzungen (z.B. Blumenladen, Steinmetz).
- 5) Hierunter sind alle übrigen, zuvor nicht differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst. Die Kategorie beinhaltet auch land- und forstwirtschaftliche Flächen, die auch für außerland-/forstwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, ohne dass eine Bauerwartung besteht, sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- 6) Der Bodenrichtwert enthält keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

5.4 Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 (2024) stieg die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke um rd. 11 % auf 3.754 (3.370) Kauffällen. Der Geldumsatz verringerte sich leicht um rd. -3 % auf 7,7 Mrd. € (8,0 Mrd. €), während der Flächenumsatz um rd. 14 % auf 380 ha (334 ha) zunahm.

Wie im Vorjahr bildet der Teilmarkt bebauter Grundstücke - inklusive Paketverkäufe - mit einem Anteil von rd. 49 % das wertmäßig bedeutendste Segment des Berliner Immobilienmarktes.

Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem Bericht grundsätzlich in €/m² Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender/der Anwenderin dürfte eher die Wohn-/Nutzfläche eines Grundstücks bekannt sein als die Geschossfläche. Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche Umrechnungsfaktoren angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den unterschiedlichen Gebäudearten in den folgenden Abschnitten genannt. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen sowohl Geschoss- als auch Wohn-/Nutzflächen bekannt waren.

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. **Die wertrelevante Geschossfläche** beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

5.4.1 Renditegrundstücke



Abb. 28:
Mietwohnhaus mit gewerblichert Nutzung

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2025 (2024) insgesamt 834 (677) Grundstücke den Eigentümer, was einem Anstieg von rund 23 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Innerhalb dieses Teilmarkts verzeichnete der Bereich der reinen Mietwohnhäuser (ohne Gewerbenutzung) mit 415 Verkäufen einen Anstieg von etwa 9 % (2024: 379 Verkäufe). Noch stärker stieg der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 419 Verkäufen, was einem Plus von rund 41 % entspricht (2024: 298 Verkäufe) (vgl. Kapitel 6.2.2).

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (inklusive teilgewerblicher Nutzung) sank jedoch um rd. -9 % auf 3.840,3 Mio. € (4.230,8 Mio. €). Davon entfielen 1.548,1 Mio. € (1.918,8 Mio. €) auf reine Mietwohnhäuser und 2.292,2 Mio. € (2.312,0 Mio. €) auf Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz stieg dagegen um 9 % auf 109,3 ha (100,3 ha).

Die Anzahl der Büro- und Geschäftshäuser stieg mit 100 (83) Verkäufen um 20 % . Die Geldmenge erhöhte sich ebenfalls auf 1.471,8 Mio. € (1.230,4 Mio. €), während der Flächenumsatz deutlich um ca. 81 % auf 56,6 ha (30,8 ha) anstieg.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2024	2025
Kaufpreis	6.250.000	4.525.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.915 €/m ²	2.035 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	23,5	22,6
Wohn- /Nutzfläche	1.805 m ²	1.495 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2024	2025
Kaufpreis	6.375.000	3.980.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.855 €/m ²	1.775 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	21,7	21,9
Wohn- /Nutzfläche	2.160 m ²	1.720 m ²
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2024	2025
Kaufpreis	20.675.000	15.715.000
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	4.300 €/m ²	3.340 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	15,8	18,2
Nutzfläche	4.850 m ²	4.030 m ²

Die aus einer größeren Zahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche und wertrelevanter Geschossfläche werden für die Baualtersgruppen der Renditegrundstücke wie folgt ausgewiesen:

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftsimmobilien ¹⁾						
Baujahrsgruppe	Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche					
	Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser		Büro- und Geschäftshäuser		Objekte des Einzelhandels	
	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor	Anzahl	Faktor
Baujahre bis 1919	2.614	72 / 100	66	78 / 100	4	--- ²⁾
Baujahre 1920-1948	270	76 / 100	17	80 / 100	3	---
Baujahre 1949-1990	879	77 / 100	60	83 / 100	28	81 / 100
Baujahre ab 1991	452	79 / 100	108	84 / 100	66	93 / 100
Gesamt: Anzahl Mittelwert ³⁾	4.215	74 / 100	251	82 / 100	94	89 / 100

- 1) Berücksichtigt wurden alle Kauffälle vom 01.01.2016 bis 30.06.2026, bei denen entsprechende Angaben vorliegen. Aktuelle Kauffälle bestätigen diese Umrechnungsfaktoren.
- 2) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering (unter 10 Fälle)
- 3) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Preisdifferenzen und Spannenbreiten in den nachfolgenden Tabellen sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sie sind auch auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.

5.4.1.1 Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzungsanteil)



Abb. 29:
Mietwohnhäuser in City Lage

Reine Mietwohnhäuser sind durch Vermietung allein dem Wohnen dienende Geschossbauten.

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2024		2025	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	3	4	0	1
	1.612 bis 2.020	1.170 bis 2.162	---	---
	1.833 (0,0 0)	1.517 (--- 2)		(--- 1)
normaler Bauzustand ²⁾	27	44	36	32
	909 bis 2.368	710 bis 2.191	814 bis 2.252	885 bis 2.251
	1.531 (25,8 20)	1.412 (22,8 25)	1.531 (23,6 27)	1.472 (21,4 23)
guter Bauzustand ³⁾	2	1	2	1
	---	---	---	---
			(--- 2)	
Baujahre 1920 bis 1948	3	19	4	21
	1.406 bis 1.775	1.189 bis 2.168	1.013 bis 1.569	725 bis 2.685
	1.609 (25,5 3)	1.773 (22,8 8)	1.394 (--- 1)	1.551 (19,5 12)
Baujahre 1949 bis 1970	15	16	17	21
	1.174 bis 2.239	1.140 bis 2.116	1.373 bis 2.068	1.092 bis 2.038
	1.586 (24,6 10)	1.461 (20,4 12)	1.658 (25,6 16)	1.550 (20,0 14)
Baujahre 1971 bis 1990	9	18	5	12
	1.161 bis 1.605	1.049 bis 2.337	1.260 bis 1.845	1.187 bis 1.865
	1.341 (18,6 7)	1.617 (20,6 12)	1.597 (21,8 4)	1.513 (19,2 10)
Baujahre 1991 bis 2020 ⁵⁾ bzw. 2021 ⁶⁾	1	16	2	24
	---	1.748 bis 3.063	---	1.354 bis 3.235
		2.339 (22,3 10)	(--- 2)	2.234 (21,5 15)
Baujahre ab 2021 ⁵⁾ bzw. 2022 ⁶⁾	0	13	1	9
	---	2.901 bis 4.632	---	3.270 bis 5.260
		3.632 (0,0 0)		4.285 (0,0 0)
Gesamt: Anzahl	56	122	65	126
Mittelwert ⁸⁾	1.530	1.647	1.628	1.742

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Bauzustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2025
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.



Abb. 30:
Wohn- und Geschäftshaus in Charlottenburg,

Wohn- und Geschäftshäuser				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2024		2025	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	5	2	4	2
	628 bis 3.842	---	900 bis 1.459	---
	1.850 (--- 2)		1.110 (26,4 4)	(--- 1)
normaler Bauzustand ²⁾	76	55	78	54
	966 bis 2.360	820 bis 1.956	1.079 bis 2.156	857 bis 1.992
	1.560 (22,4 68)	1.396 (19,8 38)	1.614 (23,2 57)	1.398 (19,5 40)
guter Bauzustand ³⁾	1	1	5	2
	---	---	1.917 bis 5.120	---
	(--- 1)	(--- 1)	3.391 (--- 2)	
Baujahre 1920 bis 1948	2	15	1	13
	---	1.208 bis 2.694	---	1.095 bis 2.279
		1.854 (16,7 5)		1.613 (17,7 6)
Baujahre 1949 bis 1970	6	9	6	5
	1.366 bis 2.796	1.307 bis 5.472	909 bis 2.314	1.245 bis 3.180
	1.920 (20,9 3)	2.356 (18,2 5)	1.603 (24,4 4)	1.814 (20,6 4)
Baujahre 1971 bis 1990	4	6	3	4
	1.480 bis 2.512	1.293 bis 1.896	1.058 bis 1.801	1.291 bis 2.236
	1.854 (18,6 3)	1.517 (18,5 3)	1.552 (20,2 3)	1.712 (20,3 3)
Baujahre 1991 bis 2020 ⁵⁾ bzw. 2021 ⁶⁾	2	12	3	9
	---	940 bis 3.400	2.286 bis 3.636	1.408 bis 2.910
	(--- 1)	2.244 (22,0 5)	2.797 (20,1 3)	2.131 (21,2 5)
Baujahre ab 2021 ⁵⁾ bzw. 2022 ⁶⁾	2	4	2	1
	---	2.637 bis 3.862	---	---
	(--- 2)	3.279 (--- 1)		
Gesamt: Anzahl	91	97	101	86
Mittelwert ⁸⁾	1.597	1.529	1.632	1.511

- 1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.
- 2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung / ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.
- 3) Guter Zustand bei älteren Baujahren: das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.
- 4) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024
- 6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2025
- 7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.
- 8) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien



Abb. 31:
Büro- und Geschäftshaus in Mitte

Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung und Zwecken der Verwaltung dienen. Auf eine Ausweisung von Einzelhandelsobjekten wird verzichtet, da die Vergleichbarkeit aufgrund geringer Fallzahlen in den letzten Jahren mit oft sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht ausreichend gegeben ist.

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Baujahrsgruppe	Anzahl Käufälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁴⁾)			
	2024		2025	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919	5 4.121 bis 19.888 8.458 (--- 1)	2 --- (--- 1)	10 2.821 bis 8.295 5.193 (18,8 3)	3 813 bis 3.030 1.712 (0,0 0)
Baujahre 1920 bis 1948	0 --- ³⁾	0 ---	1 --- (--- 1)	4 1.676 bis 2.580 2.190 (--- 1)
Baujahre 1949 bis 1970	3 4.568 bis 6.410 5.476 (--- 1)	3 1.515 bis 2.489 1.957 (--- 1)	4 1.502 bis 5.722 3.016 (--- 1)	2 --- (--- 2)
Baujahre 1971 bis 1990	0 ---	2 ---	1 ---	2 ---
Baujahre 1991 bis 2020 ¹⁾ bzw. 2021 ²⁾	7 1.824 bis 6.007 4.522 (--- 2)	5 593 bis 3.417 2.103 (--- 2)	8 2.257 bis 9.341 3.856 (19,5 4)	3 1.524 bis 2.746 1.936 (0,0 0)
Baujahre ab 2021 ¹⁾ bzw. 2022 ²⁾	2 ---	0 ---	0 ---	1 ---
Gesamt:	Anzahl	13	11	20
	Mittelwert ⁵⁾	5.282	1.543	3.335
				2.107

1) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2024

2) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2025

3) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

4) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

5) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

5.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Anzahl der übereigneten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 2.647 (2.469) Verkäufen um 7 % gestiegen (s. Kapitel 6.2.2, S. 81).

Bei der Angabe des mittleren Preisniveaus für die einzelnen Teilmarktsegmente wird – soweit möglich – nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen unterschieden. Die daraus ableitbaren Veränderungen geben nicht unbedingt die tatsächliche Preisentwicklung bestimmter Objekte wieder. Sie unterliegen durchaus auch Einflüssen, die bei den Kauffällen eines Beobachtungszeitraumes zufällig vermehrt einseitig auftreten können. Hierzu zählen beispielsweise Einflüsse der Lage, abweichende Objektgrößen, divergierende Ausstattungen oder bauliche Unterhaltungszustände (s. Kapitel 3.2.1, S. 16).

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben (s. Hinweis unter „5.4 Bebaute Grundstücke“ auf Seite 44).

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2025 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen- und Landhäuser) lag bei 3.830 €/m² (3.800 €/m²) wertrelevante Geschossfläche, die mittlere Größe der Häuser betrug 167 m² (165 m²) wertrelevante Geschossfläche.

Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist somit 2025 mit rd. +1 % annähernd gleich geblieben.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche (s. Kapitel 5.4, S. 44) beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Preisgruppen wie folgt:

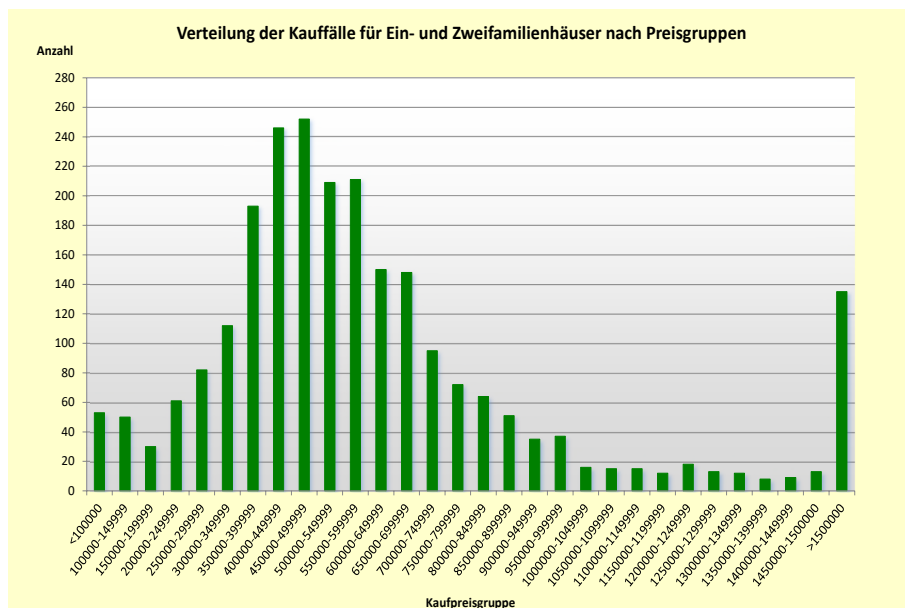


Abb. 32:
Einfamilienhaus

Abb. 33:
Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen im Jahr 2025. Die Preisgruppe >1.500.000 € umfasst Kauffälle bis ca. 14,5 Mio. €

In der folgenden Tabelle sind die auf Wohnfläche bezogenen Kaufpreisspannen, deren Mittelwerte und die jeweils zugrundeliegenden Kauffallzahlen der diesen Markt repräsentierenden im Berichtsjahr veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser auf Altbezirks- bzw. Ortsteilebene zusammengestellt.

Die Daten dieser Tabelle sind in Abb. 34 auf Seite 51 auch grafisch dargestellt. Die durchschnittlichen Preisniveaus sind dort in Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche als arithmetische Mittelwerte der Kaufpreise aller veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser wiedergegeben.

Durchschnittliches Preisniveau¹⁾ in €/m² Wohnfläche²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser

Altbezirk bzw. Ortsteil	2024 Anzahl Kauffälle: 1.303			2025 Anzahl Kauffälle: 1.321		
	Anz.	Preisspanne	Mittel	Anz.	Preisspanne	Mittel
Mitte	1	---	---	0	---	---
Tiergarten	0	---	---	0	---	---
Wedding	5	3.322 bis 5.589	4.544	3	3.418 bis 6.098	5.016
Friedrichshain	0	---	---	0	---	---
Kreuzberg	0	---	---	0	---	---
Prenzlauer Berg	1	---	---	1	---	---
Weißensee	52	3.162 bis 5.579	4.287	44	2.870 bis 6.098	4.497
Pankow	72	3.902 bis 6.098	4.871	53	2.700 bis 6.520	4.723
Charlottenburg	17	5.316 bis 9.076	6.838	16	4.689 bis 8.841	6.273
Wilmerdorf	24	4.674 bis 13.529	8.789	13	5.983 bis 10.583	8.073
Grunewald	14	5.115 bis 19.727	12.120	8	4.446 bis 20.326	9.650
Schmargendorf	9	5.122 bis 12.580	7.901	6	6.098 bis 8.826	7.543
Spandau	182	2.298 bis 5.766	3.994	169	2.413 bis 5.956	4.133
Steglitz	59	3.868 bis 7.090	5.313	87	3.078 bis 7.104	5.037
Zehlendorf	39	3.313 bis 8.130	5.551	54	4.129 bis 9.417	6.487
Dahlem	7	5.705 bis 14.424	8.645	7	5.302 bis 15.635	9.120
Schöneberg	1	---	---	0	---	---
Tempelhof	166	2.470 bis 6.016	4.188	104	2.841 bis 5.543	4.224
Neukölln	129	2.096 bis 5.949	3.934	187	2.683 bis 5.768	4.223
Treptow	44	3.122 bis 5.543	4.317	74	2.977 bis 5.333	4.253
Köpenick	42	2.416 bis 6.291	4.314	44	2.856 bis 6.002	4.496
Marzahn	48	2.687 bis 5.543	4.101	67	2.956 bis 6.137	4.312
Hellersdorf	99	2.677 bis 5.563	4.042	113	2.790 bis 6.017	4.461
Lichtenberg	26	3.484 bis 7.161	5.380	28	2.924 bis 6.695	5.062
Hohenschönhausen	53	2.970 bis 5.651	4.323	35	2.623 bis 6.554	4.659
Reinickendorf	231	2.501 bis 6.030	4.189	226	2.689 bis 5.861	4.182
gesamt Berlin ⁴⁾	1.303	2.445 bis 6.359	4.336	1.321	2.533 bis 6.307	4.366

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %), ab einer Anzahl von 10 Kauffällen.

2) Das in der AKS Berlin üblicherweise in €/m² wertrelevante Geschossfläche ausgewiesene durchschnittliche Preisniveau wurde hier umgerechnet in €/m² Wohnfläche

3) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

4) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

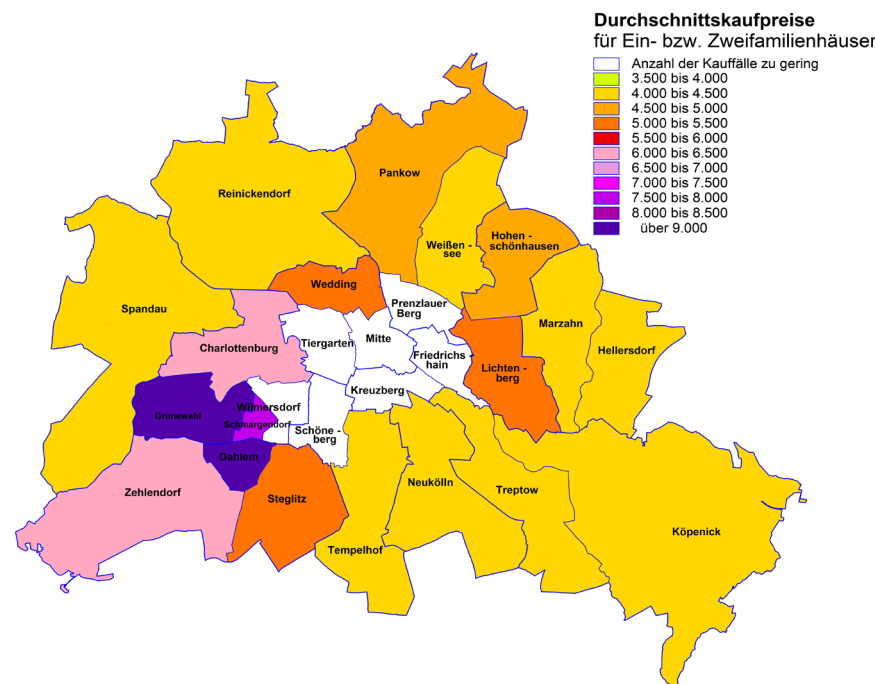


Abb. 34:
Das lagebezogene durchschnittliche Preisniveau in €/m²
Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2025

Das berlinweit höchste Preisniveau findet sich mit durchschnittlich 9.650 €/m² Wohnfläche (2024: 12.120 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Grunewald, das zweithöchste Kaufpreisniveau wurde im Ortsteil Dahlem ermittelt mit 9.120 €/m² Wohnfläche (2024: 8.645 €/m² Wohnfläche). In beiden Ortsteilen wurden ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in guter und sehr guter Wohnlage veräußert.

Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle						
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahre				Insgesamt	
	bis 1919	1920 - 1948	1949 – 1990	ab 1991	2025	2024
freistehend	1 %	21 %	26 %	16 %	64 %	61 %
Doppelhäuser	1 %	7 %	6 %	4 %	18 %	17 %
Reihenhäuser	0 %	4 %	9 %	5 %	18 %	22 %
insgesamt	2 %	32 %	41 %	25 %	100 %	100 %

Soweit möglich werden im Folgenden zu den einzelnen Gruppen der Ein- und Zweifamilienhäuser auch typische Kaufpreisspannen ausgewiesen. Sie decken zwei Drittel der Absolutkaufpreise ab, die für typische, nach Größe und Baualter durchschnittliche Objekte der jeweiligen Art gezahlt wurden.

Die Preise für die in der Rechtsform des Wohnungseigentums stehenden Einfamilienhäuser sind unter 5.5.1.2, 5.5.2.2 und 5.5.3.2 genannt.

5.4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei rd. 64 % aller verkauften Eigenheime handelte es sich um freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. Im Berichtsjahr wies dieser Teilmarkt ein uneinheitliches Preisniveau auf, das sich je nach Baujahrsgruppe und Wohnlage unterschied. Preissteigerungen zeigten sich insbesondere in den einfachen und mittleren Wohnlagen der Baujahrsgruppen 1949 bis 1970, 1971 bis 1990 sowie 1991 bis 2021.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2025 (2024) in Berlin veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 670.000 € (675.000 €), das sind 3.838 €/m² (3.877 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Baujahre vor 1949:	400.000 bis 850.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	430.000 bis 700.000 €
Baujahre ab 1990:	590.000 bis 930.000 €

Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, wertrelevante Geschossfläche der Gebäude und Kaufpreis ergeben sich wie folgt:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2025			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegen- über dem Vorjahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	666 bis 1.130 807	192 bis 419 283	5 2.360 bis 4.025 3.059	↓
gute + sehr gute Wohnlage	669 bis 1.232 924	104 bis 339 214	6 3.990 bis 18.889 6.934	↑
insgesamt: ³⁾	666 bis 1.130 835	104 bis 339 228	10 2.360 bis 5.560 3.801	↑
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	450 bis 962 691	92 bis 224 154	209 1.688 bis 4.744 3.175	⇒
gute + sehr gute Wohnlage	475 bis 1.140 806	87 bis 334 206	48 2.500 bis 7.356 4.583	↓
insgesamt: ³⁾	439 bis 996 700	84 bis 250 160	260 1.716 bis 5.099 3.318	⇒

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	438 bis 947 676	78 bis 210 139	123 1.852 bis 5.256 3.486	↗
gute + sehr gute Wohnlage	542 bis 1.278 903	84 bis 284 181	28 2.256 bis 6.646 4.465	↘
insgesamt: ³⁾	438 bis 989 700	75 bis 227 143	149 1.772 bis 5.618 3.664	↗
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 852 590	93 bis 246 165	152 2.262 bis 4.371 3.279	↗
gute + sehr gute Wohnlage	400 bis 1.075 684	83 bis 258 173	23 2.475 bis 5.238 3.790	⇒
insgesamt: ³⁾	400 bis 874 594	93 bis 250 166	174 2.183 bis 4.602 3.351	↗
Baujahre 1991 bis 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 836 569	109 bis 222 165	172 3.030 bis 5.195 4.085	↗
gute + sehr gute Wohnlage	427 bis 888 573	123 bis 249 174	14 2.794 bis 5.000 4.026	↓
insgesamt: ³⁾	400 bis 842 572	109 bis 226 164	184 3.030 bis 5.195 4.094	↗
Baujahr ab 2022				
einfache + mittlere Wohnlage	401 bis 798 523	156 bis 208 192	10 2.089 bis 4.513 3.647	↓
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	401 bis 798 514	142 bis 208 187	11 2.089 bis 4.718 3.754	↘

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %) ↑ steigend über 10 %
 ↗ steigend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
 ↘ fallend bis 10 % --- Keine Angaben im Vorjahr

5.4.2.2 Doppelhaushälften



Abb. 35:
Doppelhaushälften

Doppelhausgrundstücke machen etwa 18 % des Teilmarkts für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. In fast allen Baujahrguppen ist hier ein Rückgang des Preisniveaus zu beobachten. Lediglich in den Baujahrguppen 1920 bis 1948 sowie 1971 bis 1990 kam es in einfacher und mittlerer Wohnlage zu Preissteigerungen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2025 (2024) in Berlin veräußerten Doppelhaushälften liegt bei 551.000 € (547.000 €), das sind 3.669 €/m² (3.583 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Grundstücke mit Doppelhaushälften:

Baujahre vor 1949:	370.000 bis 830.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	350.000 bis 610.000 €
Baujahre ab 1990:	475.000 bis 780.000 €

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2025			
	Grundstücks- fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/ wertre- levante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	295 bis 573 428	97 bis 331 204	11 1.360 bis 4.033 2.526	↓
gute + sehr gute Wohnlage	--- ²⁾	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	295 bis 573 428	97 bis 239 180	10 1.360 bis 4.536 2.727	↓
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	358 bis 658 516	88 bis 160 120	51 2.151 bis 5.078 3.628	↑
gute + sehr gute Wohnlage	451 bis 638 547	104 bis 398 218	6 3.846 bis 5.952 4.614	⇒
insgesamt: ³⁾	358 bis 658 519	73 bis 180 124	59 2.265 bis 5.078 3.711	↑

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	291 bis 599 425	97 bis 154 126	24 1.984 bis 4.710 3.304	↓
gute + sehr gute Wohnlage	215 bis 500 399	116 bis 365 197	7 3.017 bis 10.366 5.424	↑
insgesamt: ³⁾	291 bis 535 426	78 bis 185 126	31 1.622 bis 5.455 3.444	↓
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	226 bis 431 323	94 bis 162 124	45 2.410 bis 4.468 3.523	↗
gute + sehr gute Wohnlage	289 bis 590 428	107 bis 155 128	9 2.392 bis 5.038 3.703	↘
insgesamt: ³⁾	226 bis 465 335	94 bis 162 124	54 2.205 bis 4.468 3.448	↗
Baujahre 1991 bis 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	236 bis 470 345	119 bis 182 150	38 2.685 bis 5.000 3.825	↘
gute + sehr gute Wohnlage	321 bis 500 379	119 bis 220 174	5 3.931 bis 8.678 6.060	↘
insgesamt: ³⁾	240 bis 470 348	119 bis 186 153	44 2.685 bis 5.177 3.901	↘
Baujahre ab 2022				
einfache + mittlere Wohnlage	207 bis 467 312	84 bis 189 144	12 3.163 bis 6.417 4.393	⇒
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: ³⁾	207 bis 467 312	84 bis 189 144	12 3.163 bis 6.417 4.393	↘

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %) ↑ steigend über 10 %
 ↗ steigend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
 ↘ fallend bis 10 %
 --- Keine Angaben im Vorjahr

5.4.2.3 Einfamilienreihenhäuser



Abb. 36:
Reihenhausgrundstücke

Der Umsatzanteil der Reihenhausgrundstücke nach der Anzahl der Kauffälle liegt bei rd. 18 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Teilmarkt zeigt ebenfalls ein uneinheitliches Preisniveau in den verschiedenen Baujahr- und Wohnlagengruppen. In den einfachen und mittleren Wohnlagen sanken die Preise in den Baujahrguppen 1920 bis 1948 und 1991 bis 2021, während sie in den Gruppen 1949 bis 1970 und 1971 bis 1990 wieder stiegen.

Der Durchschnittskaufpreis aller 2025 (2024) in Berlin veräußerten Reihenhausgrundstücke liegt bei 542.000 € (533.000 €), das sind 3.788 €/m² (3.773 €/m²) wertrelevante Geschossfläche.

Typische Kaufpreisspannen für Reihenhausgrundstücke:

Baujahre vor 1949:	375.000 bis 965.000 €
Baujahre 1949 bis 1989:	325.000 bis 530.000 €
Baujahre ab 1990:	455.000 bis 710.000 €

Ein- und Zweifamilienreihenhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2025			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	Wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levante Geschoss- fläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vor- jahr
Baujahre bis 1919				
einfache + mittlere Wohnlage	--- ²⁾	---	0 ---	---
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	---	---	1 ---	---
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	129 bis 413 253	79 bis 150 114	45 1.869 bis 5.725 3.736	↘
gute + sehr gute Wohnlage	170 bis 552 288	104 bis 180 147	11 4.819 bis 6.571 5.959	↑
insgesamt: ³⁾	129 bis 413 251	79 bis 165 118	54 2.137 bis 6.507 4.293	↗

Baujahre 1949 bis 1970				
einfache + mittlere Wohnlage	129 bis 436 259	92 bis 146 114	66 2.232 bis 4.543 3.308	↗
gute + sehr gute Wohnlage	231 bis 567 362	102 bis 143 117	10 3.025 bis 5.487 4.164	↘
insgesamt: ³⁾	129 bis 449 268	92 bis 146 115	76 2.232 bis 4.554 3.354	⇒
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	181 bis 399 286	102 bis 183 132	33 2.406 bis 4.095 3.260	↗
gute + sehr gute Wohnlage	200 bis 659 317	113 bis 177 144	9 2.277 bis 5.254 3.796	↘
insgesamt: ³⁾	181 bis 399 284	102 bis 179 132	40 2.277 bis 4.194 3.246	↗
Baujahre 1991 bis 2021				
einfache + mittlere Wohnlage	130 bis 381 243	123 bis 198 159	60 2.583 bis 4.801 3.581	↘
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	1 ---	---
insgesamt: ³⁾	130 bis 381 245	123 bis 198 160	61 2.583 bis 4.801 3.581	↘
Baujahre ab 2022				
einfache + mittlere Wohnlage	222 bis 235 227	125 bis 240 211	10 3.313 bis 4.166 3.742	↑
gute + sehr gute Wohnlage	---	---	0 ---	---
insgesamt: ³⁾	222 bis 235 227	125 bis 240 211	10 3.313 bis 4.166 3.742	↑

- 1) Alle Abfragen beinhalten eine 10 % Ausreißereliminierung, d. h. für jedes Feld wird die Ausreißereliminierung gesondert berechnet
- 2) --- Keine Angaben möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 3) Werte separat ermittelt, s. auch Erläuterungen zum Bericht (s. Kapitel 3.2.1, S. 16)

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):

- ⇒ unverändert (± 2 %) ↗ steigend bis 10 % ↑ steigend über 10 %
 ↘ fallend bis 10 % ↓ fallend über 10 %
 --- Keine Angaben im Vorjahr

5.4.2.4 Townhäuser



Abb. 37:
Townhäuser am Werderschen Markt in Mitte

Bei Townhäusern handelt es sich um eine in Berlin seit einigen Jahren zu beobachtende mehr-geschossige Einfamilienhausbebauung auf relativ kleinen, schmalen Grundstücken in inner-städtischen Lagen der geschlossenen Bauweise. Eine teilgewerbliche Nutzung ist möglich. Bauweise und Größe der Objekte können markante Unterschiede aufweisen. Townhäuser wer-den seit 2005 als eigenständige, preisbestimmende Grundstücksart in der AKS geführt. Im Berichtsjahr betreffen die Kaufpreise ausschließlich Weiterverkäufe solcher Grundstücke aus den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Der Durchschnittskaufpreis aller 2025 (2024) in Berlin veräußerten Townhäuser liegt bei rd. 2.820.000 € (2.295.000 €).

Typische Kaufpreisspanne:
Weiterverkäufe: 960.000 bis 7.100.000 €

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):
 ➡ unverändert (± 2 %) ⬆️ steigend über 10 %
 ⬆️ steigend bis 10 % ⬇️ fallend über 10 %
 ⬇️ fallend bis 10 % --- Keine Angaben im Vorjahr bzw. im aktuellen Jahr

Townhäuser				
	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2025			
	Grundstücks-fläche Ø m²	wertrelevante Geschossfläche Ø m²	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegenüber Vorjahr
Weiterverkäufe	218	305	10 4.259 bis 13.922 8.502	⬆️

5.4.2.5 Villen- und Landhäuser



Abb. 38:
Villenbebauung in Dahlem

Villen- und Landhausgrundstücke sind in der Kaufpreissammlung definiert als Objekte mit großen, in offener Bauweise errichteten, meist aufwändig und großzügig gestalteten, freiste-henden Ein- oder Zweifamilienhäusern, mit ansprechender Fassade auf einem Grundstück mit Garten oder parkähnlicher Gestaltung. Nicht selten als Firmen- oder diplomatische Repräsen-tanz genutzt.
 Dieser Teilmarkt wurde im Berichtsjahr geprägt durch Immobilien in den Ortsteilen Kladow, Grunewald, Westend, Wilmersdorf, Biesdorf, Pankow und Mahlsdorf. Die marktüblich große Bandbreite der Kaufpreise für Villen- und Landhäuser ist weitgehend objektbedingt auf Unter-schiede hinsichtlich Lage, Grundstücks- und Gebäudegröße, sowie Art, Ausstattung und Zustand der Bebauung zurückzuführen. Der höchste erzielte Kaufpreis für ein Villengrundstück liegt im Ortsteil Dahlem mit rd. 14,5 Mio. €.

Zeichenerklärung (Preistendenz gegenüber dem Vorjahr):
 ➡ unverändert (± 2 %) ⬆️ steigend über 10 %
 ⬆️ steigend bis 10 % ⬇️ fallend über 10 %
 ⬇️ fallend bis 10 % --- Keine Angaben im Vorjahr bzw. im aktuellen Jahr

Villen- und Landhäuser					
Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2025				
	Grundstücks-fläche Ø m²	wertrelevante Geschoss-fläche Ø m²	Kaufpreis Ø €	Anzahl Kauffälle Kaufpreis/wert-relevante Geschossfläche Ø €/m²	Änderung gegen-über Vor-jahr
mittlere Wohnlage	582 bis 938 817	193 bis 540 379	1.125.000 bis 2.287.500 1.784.167	3 3.593 bis 5.829 5.028	⬆️
gute Wohnlage	659 bis 1.577 1.043	253 bis 825 496	1.350.000 bis 3.900.000 2.257.500	8 2.848 bis 9.799 4.852	⬇️
sehr gute Wohnlage	985 bis 2.520 1.540	335 bis 1.360 691	1.380.000 bis 14.500.000 5.750.000	6 2.509 bis 21.707 8.636	⬇️

5.5 Wohnungs- und Teileigentum (WE)

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage (s. Kapitel 4.3, S. 27). Nähere Informationen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum s. Kapitel 7, S. 97.

Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2025 (2024) nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.511 €/m² (5.251 €/m²) Wohnfläche.

Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – beträgt 70,92 m² (72,28 m²).

Verkäufe zu Wohnungs- und Teileigentum im Erbbaurecht sind in den Daten dieses Kapitels enthalten und werden nicht gesondert ausgewiesen.

Abb. 40 gibt Auskunft über die Wohnungsgrößen der im Jahr 2025 veräußerten Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins. Ein- bis Vierzimmerwohnungen weisen im gesamten Stadtgebiet etwa die gleiche mittlere Größe auf.



Abb. 39:
Wohnungs- und Teileigentum in Zehlendorf

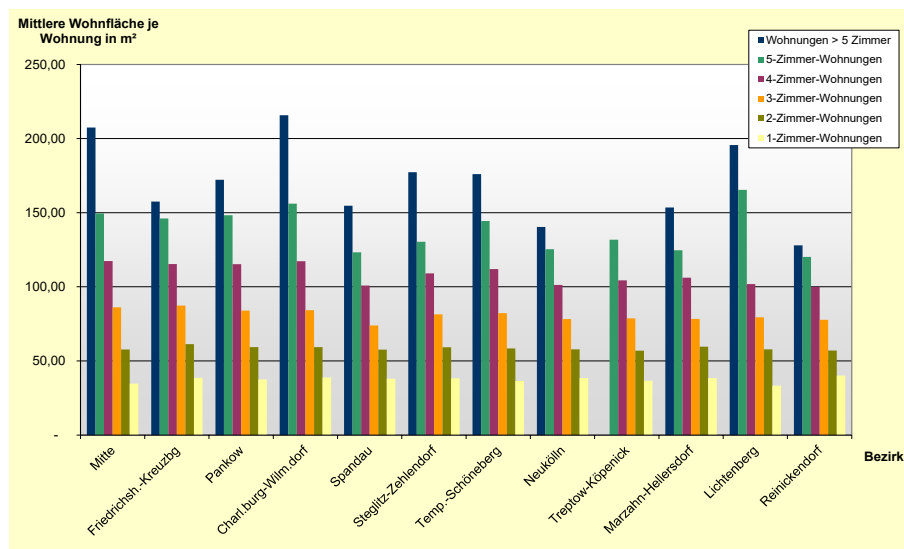


Abb. 40:
Wohnungsgrößen beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der mittleren Wohnfläche im Jahr 2025 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Die Umsatzanteile der Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl sind in der folgenden Abb. 41 dargestellt.

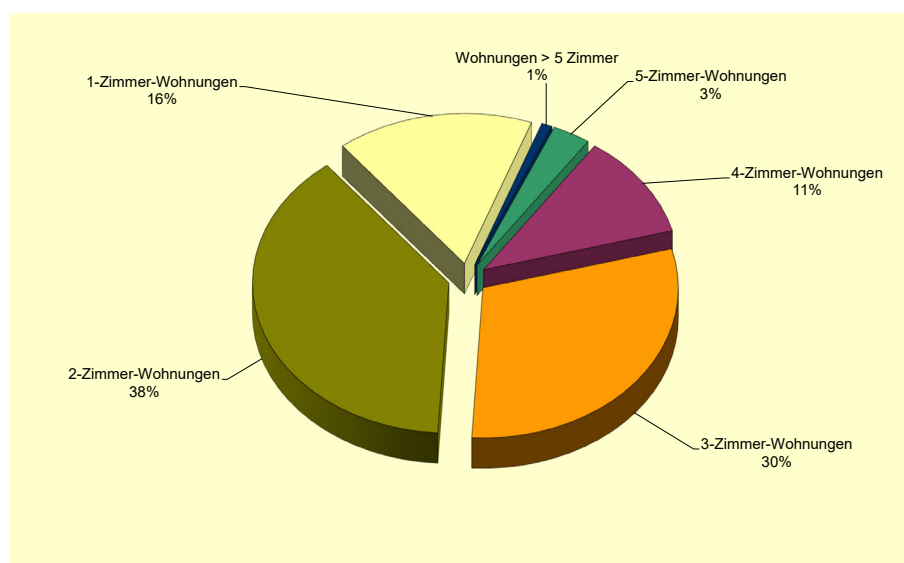


Abb. 41:
Marktanteile beim Verkauf von Eigentumswohnungen nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025 unterschieden nach der Zimmeranzahl

Einen Überblick über das auf die Ortsteil- bzw. die Bezirksebene bezogene durchschnittliche Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche bietet Abb. 42. Dieser Darstellung der berlinweiten Verteilung der Durchschnittskaufpreise liegen die in der sich anschließenden Tabelle differenziert aufgeführten Daten zugrunde.

Das mit durchschnittlich rd. 9.374 €/m² Wohnfläche (2024: rd. 7.070 €/m² Wohnfläche) berlinweit höchste Preisniveau wurde im Ortsteil Mitte ermittelt, das zweithöchste Kaufpreisniveau findet sich in Köpenick mit rd. 7.134 €/m² Wohnfläche (2024: rd. 6.823 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Rummelsburg). Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 6,5 Mio. € im Ortsteil Mitte erzielt.

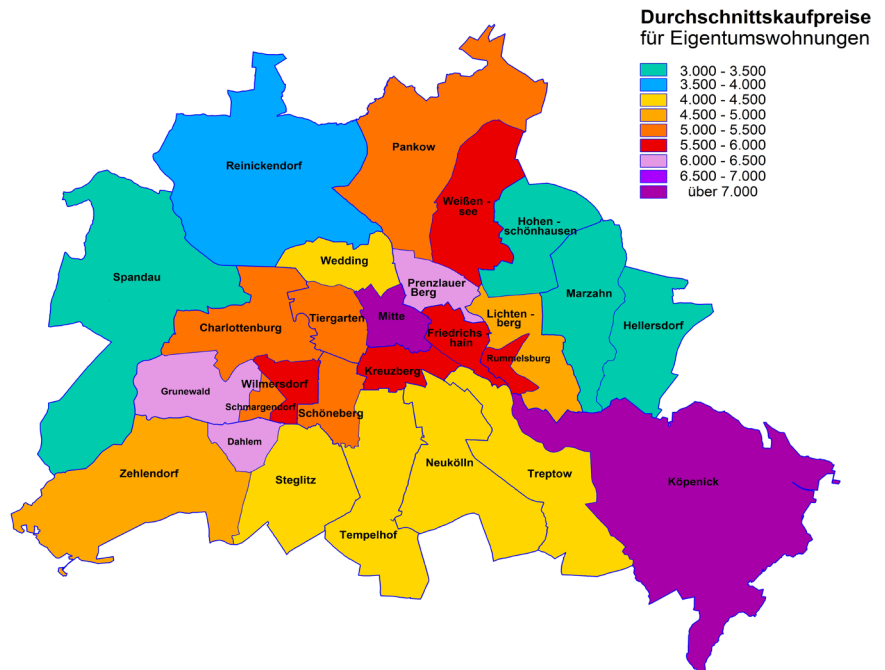


Abb. 42:
Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für
Eigentumswohnungen im Jahr 2025

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Altbezirk bzw. Ortsteil	2024				2025			
	Anzahl Kauffälle: 10.458				Anzahl Kauffälle: 11.110			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Mitte	450	4.540	bis 9.834	7.070	779	3.501	bis 15.914	9.374
Tiergarten	344	2.536	bis 7.703	4.906	301	3.097	bis 8.477	5.486
Wedding	320	2.129	bis 6.349	4.104	307	2.546	bis 6.078	4.197
Friedrichshain	730	3.339	bis 9.151	5.957	832	3.844	bis 8.060	5.887
Kreuzberg	437	2.967	bis 8.335	5.544	458	3.160	bis 8.212	5.647
Prenzlauer Berg	637	3.827	bis 8.404	6.161	663	3.911	bis 8.656	6.300
Weißensee	163	3.115	bis 8.171	5.531	162	3.139	bis 7.629	5.563
Pankow	375	2.719	bis 6.198	4.415	540	2.751	bis 7.673	5.194
Charlottenburg	831	2.684	bis 8.169	5.236	936	3.019	bis 7.583	5.201
Wilmersdorf	720	2.972	bis 8.221	5.440	761	3.251	bis 8.009	5.547
Grünwald	52	3.702	bis 8.710	5.957	61	4.005	bis 8.560	6.111
Schmargendorf	100	2.458	bis 7.519	4.877	106	3.166	bis 7.558	5.183
Spandau	529	1.707	bis 5.225	3.291	456	1.981	bis 4.579	3.235
Steglitz	619	2.550	bis 6.401	4.381	712	2.435	bis 6.428	4.390
Zehlendorf	300	2.464	bis 7.115	4.638	271	2.833	bis 6.892	4.768
Dahlem	65	3.468	bis 10.557	6.689	57	4.400	bis 8.340	6.427
Schöneberg	628	3.027	bis 7.602	5.238	677	3.253	bis 7.566	5.421
Tempelhof	460	2.432	bis 5.362	3.810	495	2.474	bis 5.707	4.011
Neukölln	540	2.427	bis 6.377	4.301	500	2.200	bis 6.776	4.425
Treptow	414	1.696	bis 7.900	4.441	320	2.220	bis 6.184	4.066
Köpenick	466	2.125	bis 7.400	4.658	711	2.158	bis 11.841	7.134 ³⁾
Marzahn	109	2.939	bis 5.431	4.222	45	2.336	bis 4.500	3.372
Hellersdorf	71	2.242	bis 4.443	3.320	56	1.735	bis 5.354	3.356
Lichtenberg	299	2.516	bis 6.929	4.798	311	2.985	bis 6.925	4.990
Rummelsburg	72	2.869	bis 9.234	6.823 ³⁾	41	2.948	bis 7.789	5.538
Hohenschönhausen	78	2.344	bis 4.719	3.404	104	2.227	bis 5.059	3.494
Reinickendorf	563	2.152	bis 5.357	3.637	539	2.262	bis 5.528	3.755
gesamt Berlin	10.458	2.283	bis 7.679	4.796	11.110	2.347	bis 7.999	5.017

1) Durchschnittliches Preisniveau nach Ausreißereliminierung (10 %)

2) Ungewöhnlich hohes Preisniveau aufgrund eines Neubauprojektes in unmittelbarer Wassernähe (Rummelsburger Bucht)

3) Im Altbezirk Köpenick wurden zahlreiche Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m² veräußert, die ein durchschnittliches Preisniveau von über 10.000 €/m² aufwiesen. Unter Ausschluss dieser Mikroapartments beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 5.321 €/m² Wohnfläche.

In der nachstehenden Grafik (Abb. 43) ist die Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken dargestellt.

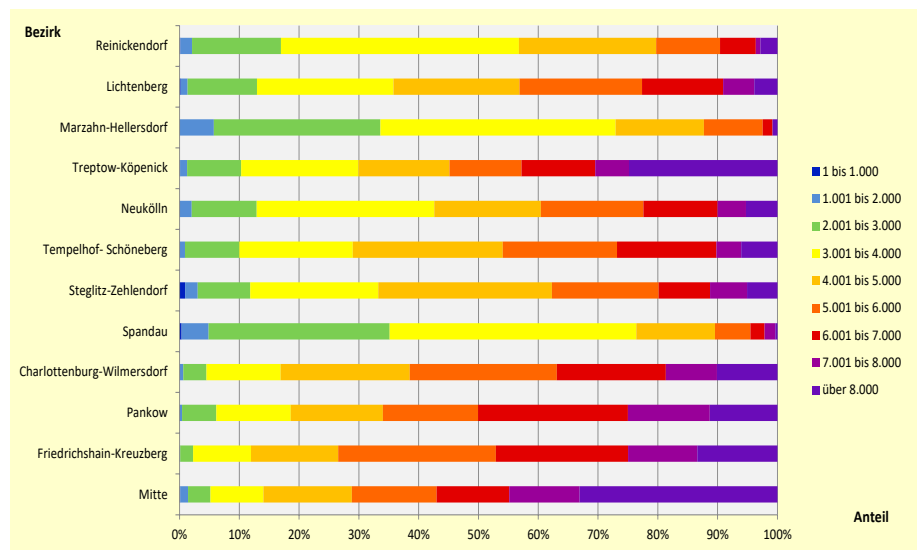


Abb. 43:
Verteilung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) für Eigentums-
wohnungen in den Bezirken im Jahr 2025

Die folgende Grafik (Abb. 44) zeigt die Preisentwicklung seit 1990 am Beispiel einiger ausgewählter Teilmärkte des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage.

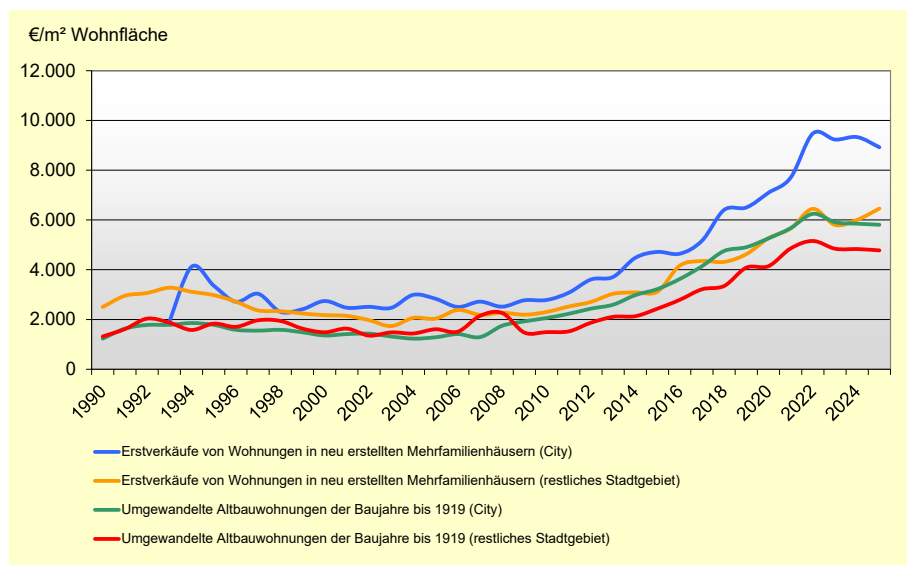


Abb. 44:
Die durchschnittliche Preisentwicklung einiger Teilmärkte
des Wohnungseigentums in mittlerer Wohnlage seit 1990

Die Tabellen in den Abschnitten 5.5.1 bis 5.5.5 geben Auskunft über die Preissituation auf den wesentlichen Teilmärkten des Wohneigentums. Ausgewiesen sind charakteristische Preisspannen und gerundete arithmetische Mittelwerte in €/m² Wohnfläche. Nebenflächen (z.B. zur Wohnung gehörende Keller- oder Dachräume) sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Die angegebenen Preise schließen demgegenüber aber das gesamte Wohnungs- bzw. Teileigentum ein, also das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum einschließlich Grundstücksanteil, sowie gegebenenfalls ein zugewiesenes Sondernutzungsrecht an Räumen oder Flächen.

5.5.1 **Erstverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte**

Neben Angebot und Nachfrage wird das Preisniveau auf diesem Teilmarkt von den Preisen für geeignete Baugrundstücke und den Baupreisen beeinflusst. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erstverkäufe im Jahr 2025 (2024) veräußerten Eigentumswohnungen beträgt 8.108 €/m² (7.912 €/m²) Wohnfläche. Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt im Jahr 2025 (2024) bei 507.764 € (535.080 €).

5.5.1.1 **Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern**

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Wohnanlagen, die für diesen Zweck neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.



Abb. 45:
Wohnungseigentum in Wilmsdorf

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern					
Wohnlage Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		212	97	126	74
		7.314 bis 13.310	7.555 bis 13.339	6.864 bis 11.771	7.600 bis 14.412
		10.102	9.332	9.059	10.241
Nord		120	17	240	14
		5.332 bis 7.999	8.327 bis 8.800	5.892 bis 8.268	6.771 bis 6.790
		6.732	8.562	6.835	6.789
Ost		151	3	119	2
		4.496 bis 6.379	6.000 bis 6.939	5.172 bis 7.545	---
		5.334	6.521	6.149	
Südost		218	4	168	4
		5.292 bis 7.622	7.276 bis 8.573	5.741 bis 7.400	3.777 bis 6.596
		6.384	8.221	6.541	5.680
Südwest		22	52	20	28
		4.947 bis 7.947	6.535 bis 14.500	5.814 bis 9.397	6.250 bis 11.198
		6.374	10.001	7.869	8.390
West		21	1	24	0
		6.753 bis 9.054	--- ¹⁾	5.300 bis 7.618	---
		7.971		6.308	
Gesamt:	Anzahl	744	174	697	122
	Mittelwert ²⁾	7.331	9.369	7.060	9.199

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.1.2 **Erstverkäufe neu erstellter Eigenheime**

Hierzu zählen Eigenheime, die – meist aus baurechtlichen Gründen – nicht auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellt und vom Bauträger innerhalb von 3 Jahren nach Bauerrichtung erstmals veräußert wurden (im Folgenden bezeichnet als **Kaufeigenheime WE**).

In dieser Rechtsform werden im Wesentlichen nur Reihenhäuser veräußert.

Ersterwerb in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellter Eigenheime		
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert	
	2024	2025
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	29 4.761 bis 8.104 6.209	39 3.963 bis 6.448 5.115

5.5.2 Weiterverkäufe im Wohnungseigentum errichteter Objekte

Auch hierbei handelt es sich um Wohnungen, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet wurden.

Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2025 (2024) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 6.450 €/m² (5.283 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2025 (2024) 451.932 € (439.656 €).

5.5.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Abb. 46:
Mehrfamilienhaus

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt unter anderem der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen zum Ausdruck.

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen – anders als bei umgewandelten Wohnungen – seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgte der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr rd. 77 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine nach Baujahresgruppen differenzierte Übersicht über die Preisniveaus dieses Teilmarktes. In fast allen Bereichen sind Preisrückgänge, allerdings in unterschiedlicher Höhe, erkennbar.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
	2024		2025	
Wohnlage	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
Stadtgebiet				
City, einfach	13	14	19	13
	3.354 bis 6.686	3.631 bis 6.158	3.335 bis 6.562	4.832 bis 6.275
	4.956	4.913	5.087	5.435

		51	3	41	6
		2.900 bis 4.253	3.228 bis 4.359	2.726 bis 4.596	2.953 bis 6.031
Nord		3.504	3.845	3.695	4.497
		0	0	0	0
Ost		--- ¹⁾	---	---	---
		41	0	41	0
Südost		2.679 bis 4.164	---	2.789 bis 4.550	---
		3.427	---	3.712	---
Südwest		30	80	40	66
		2.806 bis 4.746	3.075 bis 5.428	2.633 bis 5.078	3.333 bis 5.888
West		3.795	4.230	3.774	4.623
		29	0	40	0
West		2.330 bis 3.820	---	2.430 bis 4.169	---
		3.025	---	3.396	---
Gesamt:	Anzahl	164	97	181	85
	Mittelwert ²⁾	3.568	4.317	3.796	4.738

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		32	11	16	16
		3.696 bis 6.634	3.599 bis 7.080	3.529 bis 6.425	4.620 bis 6.726
Nord		5.033	5.073	4.779	5.540
		20	8	21	9
Nord		2.429 bis 4.464	3.513 bis 5.211	2.937 bis 4.533	2.818 bis 4.574
		3.508	4.322	3.723	3.735
Ost		0	0	0	0
		--- ¹⁾	---	---	---
Südost		63	0	46	0
		2.427 bis 4.346	---	2.474 bis 4.233	---
Südost		3.376	---	3.355	---
Südwest		29	84	38	76
		2.869 bis 4.939	3.574 bis 6.738	2.690 bis 5.083	3.034 bis 6.538
Südwest		3.968	5.006	3.908	4.806
West		13	2	17	1
		2.710 bis 5.068	---	2.802 bis 4.079	---
West		3.761	---	3.497	---
Gesamt:	Anzahl	157	105	138	102
	Mittelwert ²⁾	3.872	4.952	3.746	4.819

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		230	240	237	608
		4.901 bis 9.472	5.126 bis 10.384	5.108 bis 9.633	4.461 bis 16.604
		7.233	7.734	7.507	10.531
Nord		178	28	182	15
		2.441 bis 5.969	4.167 bis 6.554	2.140 bis 6.753	3.994 bis 7.163
		4.060	5.275	4.283	5.572
Ost		113	3	92	6
		2.703 bis 5.699	2.516 bis 4.277	2.670 bis 5.653	2.151 bis 4.975
		4.065	3.678	4.197	3.983
Südost		152	20	202	20
		2.747 bis 5.539	3.427 bis 6.671	3.026 bis 5.915	3.898 bis 6.437
		4.011	4.794	4.467	5.254
Südwest		29	56	49	67
		4.034 bis 6.117	4.457 bis 8.997	3.667 bis 6.650	4.042 bis 8.775
		5.158	6.633	5.108	6.303
West		32	0	28	0
		2.115 bis 4.046	--- ¹⁾	2.478 bis 5.207	---
		2.783		3.648	
Gesamt:	Anzahl	734	247	790	716
	Mittelwert ²⁾	5.033	7.153	5.316	9.829

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen als Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr waren rd. 57 % der weiterveräußerten Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums nicht älter als 30 Jahre. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft.

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden

Berlin	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2024	
	2025	
freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser	150 3.309 bis 6.031 4.664	169 3.131 bis 6.393 4.690

5.5.3 Umgewandelte ehemalige Mietwohnungen und Eigenheime

Diese Art des Wohnungseigentums besteht im westlichen Stadtgebiet seit den 50er Jahren und im östlichen Stadtgebiet seit etwa 1992. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle wurden die Wohnungen modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Erst- und Weiterverkäufe im Jahr 2025 (2024) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.928 €/m² (4.820 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2025 (2024) 344.145 € (337.038 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 97 weitere Informationen gegeben.

5.5.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Kaufpreise bei sogenannten Mieterkäufen werden fast ausnahmslos durch die Preisspannen für vermietete Wohnungen abgebildet und werden deshalb nicht gesondert aufgeführt.

- Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919					
Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City		650	1.605	669	1.726
		2.765 bis 5.983	4.276 bis 7.992	2.844 bis 5.788	4.346 bis 7.920
		4.309	6.063	4.270	6.082
Nord		84	220	94	186
		1.897 bis 4.335	3.257 bis 6.277	2.173 bis 4.682	3.500 bis 5.890
		3.087	4.740	3.370	4.645
Ost		18	35	20	42
		2.483 bis 3.865	3.085 bis 6.436	2.568 bis 4.418	3.797 bis 5.691
		3.031	4.793	3.414	4.713
Südost		29	68	51	60
		2.293 bis 4.092	3.053 bis 5.663	2.123 bis 4.364	3.202 bis 6.129
		3.114	4.264	3.114	4.745
Südwest		45	113	53	133
		2.075 bis 5.675	3.726 bis 7.325	1.957 bis 5.245	3.800 bis 7.478
		3.619	5.402	3.478	5.650
West		27	33	17	30
		1.830 bis 3.793	2.006 bis 5.065	1.432 bis 3.790	2.371 bis 4.552
		2.692	3.560	2.742	3.407
Gesamt:	Anzahl	853	2.074	904	2.177
	Mittelwert ¹⁾	4.034	5.767	4.017	5.833

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948					
Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City		134	207	101	182
		2.000 bis 4.851	3.434 bis 6.826	2.244 bis 4.862	3.890 bis 6.943
		3.233	5.155	3.446	5.382
Nord		109	120	70	118
		2.129 bis 3.349	2.723 bis 5.137	2.146 bis 3.797	2.928 bis 5.261
		2.665	3.917	2.940	3.978
Ost		17	20	12	32
		1.944 bis 4.300	3.539 bis 7.245	2.706 bis 4.164	3.921 bis 5.429
		3.045	5.018	3.457	4.648
Südost		46	64	64	59
		2.203 bis 3.849	3.046 bis 4.546	2.208 bis 3.583	3.119 bis 4.629
		3.059	3.767	2.844	3.940
Südwest		50	133	66	131
		2.056 bis 4.510	3.601 bis 6.005	2.048 bis 4.629	3.849 bis 6.181
		3.104	4.851	3.251	5.007
West		25	29	24	24
		1.986 bis 2.999	2.622 bis 4.348	1.797 bis 3.494	3.079 bis 4.309
		2.530	3.524	2.674	3.665
Gesamt:	Anzahl	381	573	337	546
	Mittelwert ¹⁾	2.978	4.583	3.134	4.714

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

- Steuerbegünstigter bzw. freifinanzierter Wohnungsbau ab 1949**

Die nachfolgenden drei Tabellen umfassen nur den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau für die Baujahre ab 1949.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2024		2025	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	3	7	7	7
	2.716 bis 4.044	2.788 bis 6.777	2.252 bis 4.726	3.691 bis 6.448
	3.225	4.881	3.500	5.153
City, mittel	29	78	34	50
	3.282 bis 5.143	4.557 bis 6.552	2.744 bis 5.232	4.200 bis 6.842
	4.249	5.583	4.031	5.548

City, gut + sehr gut	Anzahl Mittelwert ¹⁾	23	49	38	96
		2.465 bis 5.500	4.547 bis 7.351	2.633 bis 5.865	4.792 bis 6.964
		3.803	5.856	3.983	5.907
restl. Stadtgebiet, einfach		39	20	7	17
		2.391 bis 2.716	2.386 bis 3.987	1.935 bis 3.018	2.938 bis 4.023
		2.452	3.239	2.762	3.436
restl. Stadtgebiet, mittel		22	24	22	37
		2.289 bis 3.695	3.285 bis 4.958	2.826 bis 4.107	3.120 bis 5.531
		2.959	4.240	3.337	4.324
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		7	28	10	21
		1.833 bis 8.210	3.683 bis 6.177	2.679 bis 5.681	3.124 bis 6.170
		4.933	4.901	4.166	4.662
Gesamt:	Anzahl	123	206	118	228
	Mittelwert ¹⁾	3.379	5.147	3.791	5.249

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2024		2025	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	2	11	3	14
	---	3.213 bis 6.636	3.464 bis 6.119	3.333 bis 6.852
		4.862	4.579	5.013
City, mittel	15	30	9	32
	2.587 bis 5.108	4.251 bis 6.840	2.473 bis 6.464	4.375 bis 7.182
	3.937	5.553	4.189	5.855
City, gut + sehr gut	3	9	5	11
	3.636 bis 5.921	3.395 bis 5.655	2.838 bis 5.173	4.905 bis 6.722
	4.696	4.795	4.270	5.523
restl. Stadtgebiet, einfach	7	18	10	25
	1.553 bis 3.617	2.903 bis 4.688	2.543 bis 3.801	2.753 bis 4.674
	2.712	3.547	3.055	3.660
restl. Stadtgebiet, mittel	19	40	7	39
	1.931 bis 3.519	3.110 bis 4.785	2.451 bis 4.082	2.596 bis 4.858
	2.673	3.937	3.219	3.581
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	20	41	32	43
	2.322 bis 4.024	3.375 bis 6.029	901 bis 4.186	3.582 bis 5.828
	3.219	4.775	2.430	4.692
Gesamt:	Anzahl	66	149	66
	Mittelwert ²⁾	3.311	4.566	3.085

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2024		2025	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	0 --- ¹⁾	7 3.750 bis 8.151 6.367	1 ---	2 ---
City, mittel	2 ---	9 5.172 bis 10.288 7.175	4 4.126 bis 6.712 5.431	8 4.765 bis 7.600 5.757
City, gut + sehr gut	4 3.834 bis 4.935 4.532	11 5.137 bis 10.366 7.660	7 3.516 bis 6.809 4.829	15 5.802 bis 8.696 7.357
restl. Stadtgebiet, einfach	2 ---	9 3.168 bis 5.390 3.842	4 2.042 bis 3.016 2.454	8 3.584 bis 4.404 4.016
restl. Stadtgebiet, mittel	12 2.844 bis 4.127 3.451	22 3.650 bis 4.907 4.293	11 2.651 bis 4.828 3.857	27 3.255 bis 4.995 4.147
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	10 2.300 bis 3.976 2.664	9 4.247 bis 7.017 5.592	6 1.518 bis 9.111 3.818	8 2.718 bis 9.621 5.855
Gesamt: Anzahl Mittelwert ²⁾	30 3.315	67 5.563	33 4.118	68 5.263

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• Sozialer Wohnungsbau ab 1950

Historisch bedingt finden sich umgewandelte Objekte des sozialen Wohnungsbaus¹ nur im westlichen Stadtgebiet.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)

Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2024		2025	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	16 2.628 bis 3.994 3.271	39 3.113 bis 6.419 4.740	12 1.858 bis 4.861 3.450	32 3.131 bis 6.737 4.930
City, mittel	33 2.432 bis 4.814 3.557	117 3.724 bis 6.407 5.018	38 2.513 bis 5.239 3.788	120 3.952 bis 6.276 5.058

¹ Zur Gruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören alle Objekte, die mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms errichtet wurden; auch dann, wenn die Mittel in der Zwischenzeit getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht.

City, gut + sehr gut		35	115	49	137
		2.182 bis 5.401	4.214 bis 6.765	2.295 bis 5.643	4.429 bis 6.831
restl. Stadtgebiet, einfach		3.699	5.430	3.820	5.620
		80	187	77	248
restl. Stadtgebiet, mittel		1.667 bis 3.769	2.576 bis 4.578	1.895 bis 3.502	2.883 bis 4.508
		2.648	3.611	2.631	3.674
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		56	150	59	119
		1.545 bis 3.927	2.660 bis 4.532	1.775 bis 3.832	2.742 bis 4.790
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut		2.710	3.566	2.762	3.764
		13	54	23	58
Gesamt:		2.746 bis 3.827	3.398 bis 5.654	2.459 bis 5.474	3.493 bis 5.701
		3.344	4.524	3.935	4.476
Gesamt:	Anzahl	233	662	258	714
	Mittelwert ¹⁾	3.031	4.306	3.212	4.416

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

• **Betonplattenbauten der Baujahre 1960 bis 1990 des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet**

Im östlichen Stadtgebiet wurde die weit überwiegende Zahl aller in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in Betonplattenbauweise errichtet. Zum Verkauf kommen Objekte, die weitestgehend in den Jahren zwischen etwa 1960 und 1991 errichtet wurden. Sie sind den einfachen und mittleren, nur relativ selten den guten Wohnlagen zuzurechnen. Rd. 65 % dieser Verkäufe wurden im Berichtsjahr in Wohnanlagen der Baujahre 1971 bis 1990 getätigt.

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)					
Wohnlage		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m² Wohnfläche Mittelwert			
		2024		2025	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach		11	38	18	49
		2.237 bis 2.690	2.406 bis 4.315	2.174 bis 3.438	2.630 bis 3.904
mittel		2.473	3.314	2.840	3.262
		49	107	35	100
mittel		2.086 bis 3.804	2.339 bis 5.009	2.457 bis 4.144	2.740 bis 5.873
		2.915	3.525	3.212	4.057
Gesamt:		60	145	53	149
	Anzahl Mittelwert ¹⁾	2.834	3.469	3.086	3.796



Abb. 47:
 Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus

1) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Umgewandelte Eigenheime stellen nach wie vor nur ein untergeordnetes Marktsegment dar.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser) lässt sich aufgrund der geringen Umsatzzahlen nicht ableiten. Preisbeeinflussend dürften eher das Baualter bzw. der Gebäudezustand und die Ausstattung sein.

Erst- und Weiterverkäufe in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime		
Gesamtes Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2024	2025
Baujahre bis 1919	5 3.353 bis 9.422 6.814	2 --- ¹⁾
Baujahre 1920 - 1948	38 2.165 bis 6.499 4.014	21 1.845 bis 9.317 4.654
Baujahre 1949 - 1970	9 1.298 bis 4.450 2.862	10 2.186 bis 7.926 4.578
Baujahre 1971 - 1990	8 3.139 bis 7.414 5.572	9 2.692 bis 7.014 4.393
Baujahre ab 1991	5 2.081 bis 4.129 3.054	3 2.125 bis 4.157 3.462
Gesamt: Anzahl Mittelwert ²⁾	65 4.188	45 4.576

1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4 Sonstiges Wohnungseigentum

5.5.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen



Abb. 48:
Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss

Unabhängig vom Baualter der Gebäude und von der Lage im Stadtgebiet wurden für die überwiegend bezugsfrei veräußerten Dachraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern – im westlichen Stadtgebiet weitestgehend seit Mitte der 80er Jahre, im östlichen Stadtgebiet erst seit den 90er Jahren ausgebaut – Kaufpreise in den hier tabellarisch dargestellten Preisbereichen erzielt.

Diese Art von Eigentumswohnungen war in den letzten Jahren überwiegend in den bevorzugten Lagen im City-Bereich gefragt.

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen			
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
		2024	2025
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City		21	16
		6.757 bis 10.547	8.286 bis 11.339
		8.538	9.638
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet		8	1
		3.918 bis 12.404	--- ¹⁾
		7.971	
Weiterverkäufe, City		127	141
		4.098 bis 8.812	4.287 bis 9.516
		6.509	6.777
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet		78	81
		2.377 bis 5.944	2.503 bis 5.998
		4.071	4.099
Gesamt:	Anzahl	234	239
	Mittelwert ²⁾	5.928	6.045

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
- 2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

5.5.4.2 Lofts

Seit einigen Jahren wird als Loft bezeichnetes Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert. In den Urkunden, Baubeschreibungen usw. findet der Begriff als Synonym für moderne Wohnformen bei der Benennung unterschiedlichster Arten des Sondereigentums Verwendung (z.B. für großräumige Einheiten in neu errichteten Gebäuden oder durch Entkernung zusammengelegte Wohnräume). Eine einheitliche Definition ist auf dem Immobilienmarkt nicht erkennbar. In der Kaufpreissammlung wird der Begriff „Loft“ nur für Wohnungen verwendet, die durch Umbau von Fabriketagen entstanden sind und aus einem ggf. von Stützen unterbrochenen Großraum ohne feste Raumaufteilung (mit Ausnahme von WC, Bad etc.) bestehen.

Auf Grund der nur geringen Kauffallzahlen lässt sich ein eigenes Preisbild für dieses äußerst inhomogene Marktsegment nicht zuverlässig ableiten.



Abb. 49:
McNair Barraks im Ortsteil Lichterfelde

5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2024	2025
unausgebauter Dachraum	61 79 bis 6.421 2.392	46 56 bis 6.173 2.266
Keller	39 14 bis 3.070 1.000	49 66 bis 1.569 524
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	16 485 bis 5.950 2.511	12 500 bis 3.167 1.773
Gewerbe		
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	113 2.021 bis 5.919 4.020	97 2.248 bis 6.119 3.973
Büroflächen / Praxisräume	41 2.007 bis 7.067 4.262	44 2.122 bis 6.274 3.775
Sonstige Gewerberäume	135 1.640 bis 7.397 4.338	139 1.333 bis 7.663 4.278
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kaufall Mittelwert in €/Kaufall	
	2024	2025
Stellplätze (in Sammelgaragen)	831 11.500 bis 51.000 31.658	880 14.000 bis 50.500 32.639
Garagen (auch Doppelgaragen)	76 8.000 bis 51.000 23.326	71 5.000 bis 38.000 20.338

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Hierbei zeigen sich zum Teil deutliche Preisanhebungen. Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen in überwiegender Zahl auch 2025 wieder in Altbauten: rd. 72 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.). Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

Kaufpreise für **Kellerflächen** als selbstständiges Teileigentum, die für eine Verwendung zu Lagerzwecken erworben werden, dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und

Nutzungsmöglichkeit, aber auch durch die Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst sein. Die Flächen der 2025 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m².

Unter der Rubrik **sonstiges Teileigentum** sind die Teileigentumsarten Bootshaus, Gebäude/ Gebäudeteil, Hobbyraum, Sonderraum, Sommerhaus, Bootssteg/Liegeplätze und ungetrennte Mieteinheiten zusammengefasst.

Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgliedert in

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erst-rangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2025 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m² und 200 m² auf.
- **Büroflächen / Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2025 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m² und ca. 250 m² Nutzfläche.
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 61 % der in 2025 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg und Neukölln.

Für den Preis von **Garagen**, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten **Kfz-Stellplätzen** andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Bei erstmaligen Verkäufen in neu erstellten Wohnanlagen sind in der Regel Kaufpreise zwischen 32.000 € und 41.500 € zu beobachten. Der höchste Kaufpreis in Höhe von rd. 105.000 € wurde im Bezirk Mitte erzielt.

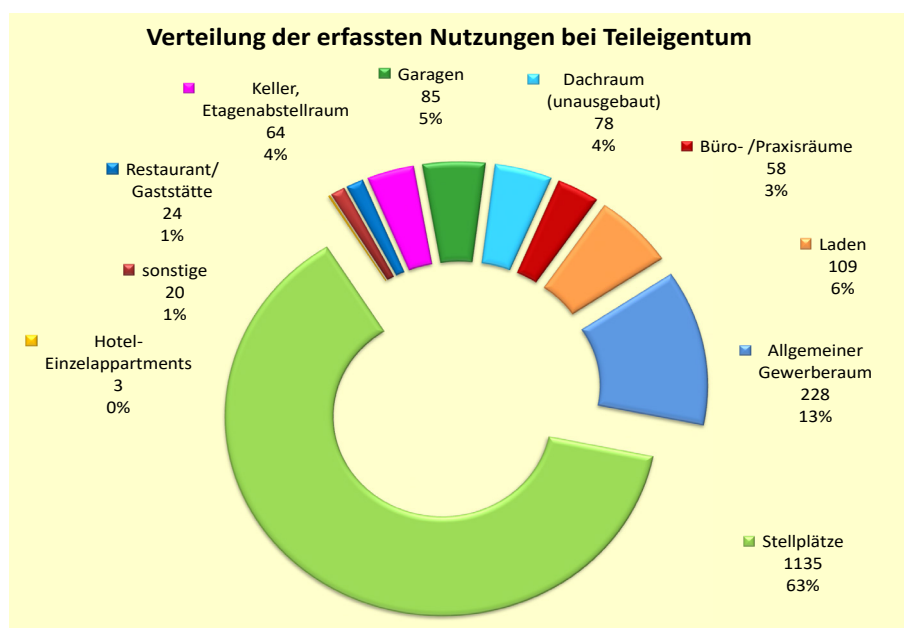


Abb. 50:
Verteilung der erfassten Nutzungen mit Ausweisung der Anzahl der Kauffälle und der Prozentangabe bei Teileigentum im Jahr 2025

6. Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025

Der Umfang des Immobilienumsatzes wird dargestellt durch

- die Anzahl der übereigneten Immobilien (Kauffälle),
- den Geldumsatz als Summe aller Kaufpreise sowie
- den Flächenumsatz, als Summe der Grundstücksflächen aller unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie als Summe der Wohn- und Nutzflächen beim Wohnungs- und Teileigentum.

Einen generellen Überblick über die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025 werden am Anfang des Immobilienmarktberichtes gegeben (s. Kapitel 2.1, S. 9).

6.1 Gesamtumsatz und Übersicht Bezirke

6.1.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden im Jahre 2025 insgesamt

22.912 Kauffälle (2024: 20.789)

über Immobilien übermittelt. Hierin enthalten sind alle Fälle der Übereignung gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder des Tausches von Immobilien sowie Bestellung und Verkauf von Erbbaurechten. Nicht erfasst sind unentgeltliche Übereignungen über Immobilien ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen sowie wertgleicher Immobilientausch.

Immobilien, die im Rahmen von Gesellschafts- bzw. Unternehmensverkäufen (wie beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften) als Vermögensanteil übereignet wurden (sogenannte Share Deals), sind grundsätzlich nicht berücksichtigt. Eine Übersendungspflicht solcher Verträge an den Gutachterausschuss durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches besteht nicht.

Nach einem Höchststand von über 35.000 Kaufverträgen im Jahr 2015 ging die Anzahl der Transaktionen in den folgenden Jahren kontinuierlich zurück. Im Jahr 2020 sank die Zahl der Kauffälle pandemiebedingt um etwa 10 %. Ein leichter Anstieg war 2021 zu verzeichnen, doch bereits 2022 und 2023 erreichte die Zahl mit unter 18.000 Verträgen einen neuen Tiefststand. Seitdem ist ein erneuter Anstieg zu beobachten: Im Jahr 2025 wurden insgesamt 22.912 Kauffälle registriert. (s. Tabelle „Die Entwicklung der Jahresumsätze“ auf Seite 88).

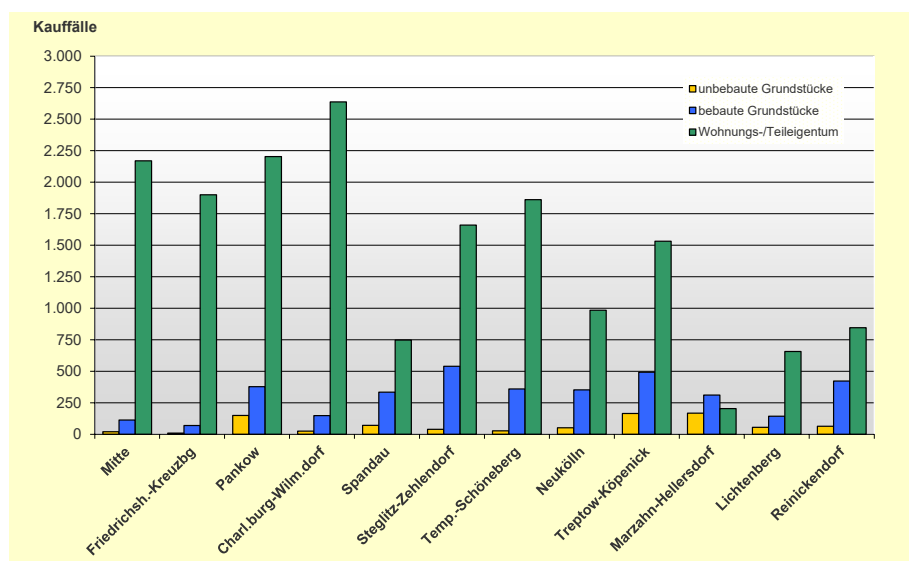


Abb. 51:
Umsatzverteilung der Teilmärkte auf die Berliner Bezirke
nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025
(ohne Paketverkäufe)

Im Jahr 2025 lag der Fokus der Verkäufe unbebauter Grundstücke in den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit etwa 20 %, gefolgt von Pankow mit rund 18 % (s. nachfolgende Tab. "Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025").

Bei bebauten Grundstücken wurden die meisten Transaktionen in Steglitz-Zehlendorf (ca. 15 %) sowie in Treptow-Köpenick und Reinickendorf (jeweils ca. 13 %) verzeichnet. Den höchsten Anteil an Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum verzeichnete der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit etwa 15 %. Ihm folgten Pankow und Mitte mit jeweils rund 12 %.

In den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf dominieren Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum den Immobilienmarkt mit Anteilen von über 90 %. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte wurden lediglich etwa 1 % bzw. 2 % der Verträge für unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Von den insgesamt 21.913 Kauffälle (ohne Paketverkäufe) entfielen nahezu jeder achte auf Objekte in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Demgegenüber wurden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nur etwa 3,1 % aller Kauffälle registriert, was etwa jeder dreißigsten Übereignung entspricht.

Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Mitte	20	2,4%	0,9%	113	3,1%	4,9%	2.169	12,5%	94,2%	2.302	10,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	9	1,1%	0,5%	70	1,9%	3,5%	1.900	10,9%	96,0%	1.979	9,0%	100%
Pankow	150	17,7%	5,5%	378	10,3%	13,8%	2.203	12,7%	80,7%	2.731	12,5%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	25	3,0%	0,9%	149	4,1%	5,3%	2.637	15,2%	93,8%	2.811	12,8%	100%
Spandau	71	8,4%	6,2%	335	9,1%	29,1%	747	4,3%	64,8%	1.153	5,3%	100%
Steglitz-Zehlendorf	40	4,7%	1,8%	540	14,7%	24,1%	1.660	9,5%	74,1%	2.240	10,2%	100%
Tempelhof-Schöneberg	27	3,2%	1,2%	360	9,8%	16,0%	1.861	10,7%	82,8%	2.248	10,3%	100%
Neukölln	52	6,1%	3,7%	353	9,6%	25,4%	984	5,7%	70,8%	1.389	6,3%	100%
Treptow-Köpenick	165	19,5%	7,5%	493	13,4%	22,5%	1.532	8,8%	70,0%	2.190	10,0%	100%
Marzahn-Hellersdorf	168	19,9%	24,6%	311	8,5%	45,5%	204	1,2%	29,9%	683	3,1%	100%
Lichtenberg	55	6,5%	6,4%	143	3,9%	16,7%	657	3,8%	76,8%	855	3,9%	100%
Reinickendorf	64	7,6%	4,8%	423	11,5%	31,8%	845	4,9%	63,4%	1.332	6,1%	100%
alle Bezirke	846	100%	3,9%	3.668	100%	16,7%	17.399	100%	79,4%	21.913	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	9	---	0,9%	86	---	8,6%	904	---	90,5%	999	---	100%
Berlin insgesamt	855	---	3,7%	3.754	---	16,4%	18.303	---	79,9%	22.912	---	100%

6.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum in Berlin belief sich im Jahr 2025 auf

rd. 16,1 Mrd. € (2024: 14,9 Mrd. €).

Dies entspricht einem Anstieg von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch liegt der Wert weiterhin deutlich unter dem Höchststand von 23,9 Mrd. € aus dem Jahr 2021.

Den rechnerisch stärksten Anstieg verzeichneten Misch- und Kerngebietsflächen mit rund 253 %, maßgeblich beeinflusst durch den Verkauf des neuen großflächigen Stadtquartiers "Marienhöfe". Das Areal wird als gemischtes Wohn und Gewerbegebiet mit etwa 900 Mietwohnungen, Nahversorgungseinrichtungen und Büroflächen entwickelt.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen rd. 10 % auf unbebaute Grundstücke, rd. 48 % auf bebaute Grundstücke und rd. 42 % auf Wohnungs- und Teileigentum (s. auch Abb. 2 auf Seite 10).

In der nachfolgenden Tabelle sind die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben.

Geldumsatz im Jahr 2025

Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %		Geld	Anteil in %	
	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk	Mio. €	Berlin	Bezirk
Mitte	109,2	7,3%	4,2%	1.577,0	22,1%	60,3%	928,8	14,8%	35,5%	2.615,1	17,5%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	150,6	10,1%	12,1%	318,7	4,5%	25,6%	778,1	12,4%	62,4%	1.247,5	8,4%	100%
Pankow	258,1	17,3%	13,6%	765,9	10,7%	40,5%	868,0	13,8%	45,9%	1.892,1	12,7%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	99,4	6,6%	5,1%	731,3	10,2%	37,5%	1.118,9	17,8%	57,4%	1.949,6	13,1%	100%
Spandau	55,2	3,7%	9,2%	376,2	5,3%	62,7%	168,4	2,7%	28,1%	599,8	4,0%	100%
Steglitz-Zehlendorf	30,1	2,0%	2,0%	901,3	12,6%	60,3%	563,7	9,0%	37,7%	1.495,1	10,0%	100%
Tempelhof-Schöneberg	430,4	28,8%	25,7%	579,1	8,1%	34,5%	667,1	10,6%	39,8%	1.676,6	11,2%	100%
Neukölln	32,8	2,2%	4,0%	494,7	6,9%	60,0%	296,8	4,7%	36,0%	824,3	5,5%	100%
Treptow-Köpenick	52,3	3,5%	6,3%	362,4	5,1%	43,4%	419,8	6,7%	50,3%	834,5	5,6%	100%
Marzahn-Hellersdorf	119,5	8,0%	24,8%	305,1	4,3%	63,4%	56,5	0,9%	11,7%	481,1	3,2%	100%
Lichtenberg	108,8	7,3%	17,5%	310,7	4,3%	50,1%	201,2	3,2%	32,4%	620,6	4,2%	100%
Reinickendorf	49,8	3,3%	7,2%	424,9	5,9%	61,1%	220,4	3,5%	31,7%	695,2	4,7%	100%
alle Bezirke	1.496,2	100%	10,0%	7.147,3	100%	47,9%	6.287,9	100%	42,1%	14.931,4	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	0,2	---	0,0%	586,0	---	52,3%	534,6	---	47,7%	1.120,7	---	100%
Berlin insgesamt	1.496,3	---	9,3%	7.733,2	---	48,2%	6.822,6	---	42,5%	16.052,1	---	100%

6.1.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz nach Grundstücksfläche belief sich im Jahre 2025 insgesamt

606,1 ha (2024: 450,1 ha)¹.

Dies entspricht einem deutlichen Anstieg von rund 35 %.

Bei unbebauten Grundstücken stieg der Flächenumsatz deutlich um rd. 95 %, bei bebauten Grundstücken um rd. 14 %.

Im Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahr 2025 insgesamt

1,211 Mio. m² Wohn- bzw. Nutzfläche (2024: 1,053 Mio. m²)

als Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Sondereigentum übereignet.

Nicht berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in Paketen, Verkäufe von Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (z. B. Keller- und Dachräume) sowie nicht flächenbezogene Verkäufe (z. B. Stellplätze oder Garagen).

¹ Grundstücksanteile aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind nicht enthalten.

Umsatz Grundstücksflächen im Jahr 2025									
Bezirk	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %	
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk
Mitte	2,1	1,0%	12,0%	15,7	4,3%	88,0%	17,9	3,1%	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	2,6	1,2%	31,2%	5,7	1,6%	68,8%	8,2	1,4%	100%
Pankow	94,0	45,0%	71,6%	37,3	10,3%	28,4%	131,3	23,0%	100%
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,5	1,7%	14,6%	20,5	5,6%	85,4%	24,0	4,2%	100%
Spandau	16,9	8,1%	37,8%	27,8	7,7%	62,2%	44,6	7,8%	100%
Steglitz-Zehlendorf	4,7	2,3%	7,9%	55,5	15,3%	92,1%	60,3	10,5%	100%
Tempelhof-Schöneberg	8,6	4,1%	19,2%	36,1	9,9%	80,8%	44,7	7,8%	100%
Neukölln	4,8	2,3%	13,3%	31,3	8,6%	86,7%	36,2	6,3%	100%
Treptow-Köpenick	15,9	7,6%	29,7%	37,5	10,3%	70,3%	53,4	9,3%	100%
Marzahn-Hellersdorf	20,9	10,0%	46,2%	24,4	6,7%	53,8%	45,3	7,9%	100%
Lichtenberg	22,1	10,6%	38,0%	36,0	9,9%	62,0%	58,0	10,2%	100%
Reinickendorf	13,1	6,2%	27,2%	34,9	9,6%	72,8%	48,0	8,4%	100%
Bezirke insgesamt	209,2	100%	36,6%	362,6	100%	63,4%	571,8	100%	100%
zzgl. Verkäufe in Paketen	16,6	---	48,5%	17,6	---	51,5%	34,3	---	100%
Berlin insgesamt	225,8	---	37,3%	380,3	---	62,7%	606,1	---	100%

6.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

6.2.1 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 wurden knapp zwei Drittel aller unbebauten Grundstücke als Flächen für den individuellen Wohnungsbau übereignet, also zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Mit einem Umsatzanteil von insgesamt 71 % dominiert der typische Wohnbaulandmarkt.

In Abb. 52 ist die Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke des Jahres 2025 nach Teilmärkten verdeutlicht. Die dazugehörigen absoluten Umsatzzahlen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt.

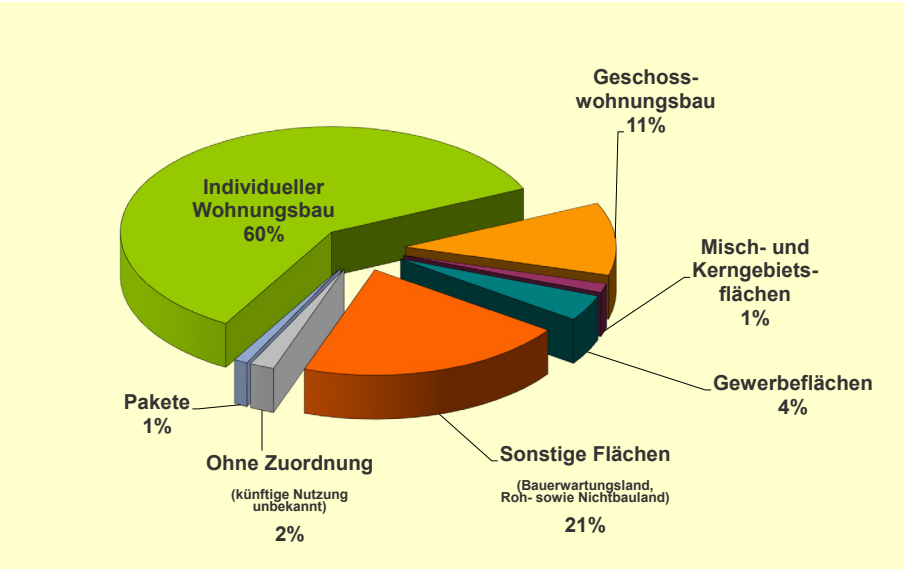


Abb. 52:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahre 2025

Umsatz unbebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	788	855	9%	924,8	1.496,3	62%	115,7	225,8	95%
davon in 2 (0) Paketen ¹⁾	0	9		0,0	0,2		0,0	16,6	
Davon:									
Flächen für individuellen Wohnungsbau	517	512	-1%	205,5	215,0	5%	42,7	42,4	-1%
Flächen für Geschosswohnungsbau	92	95	3%	264,3	354,9	34%	19,1	24,1	26%
Misch- und Kerngebietsflächen	7	12	71%	184,5	650,9	253% ⁴⁾	2,1	10,6	407% ⁴⁾
Gewerbeflächen	27	34	26%	207,6	131,6	-37%	19,3	24,5	27%
Sonstige Flächen ²⁾	137	177	29%	56,2	126,7	125%	31,8	102,9	224%
Flächen ohne erkennbare Nutzungszuordnung ³⁾	8	16	100%	6,7	16,9	154%	0,8	4,7	489%

- 1) Ausweisung von Paketverkäufen nur auf Berlin bezogen.
- 2) Bauerwartungsland, Rohbauland sowie Nichtbauland (z.B. Wochenendparzellen, Verkehrsflächen)
- 3) Kauffälle, bei denen die künftige Nutzung bei Kaufvertragsauswertung noch nicht bekannt war
- 4) Starker Umsatzanstieg aufgrund eines großflächigen Grundstücksverkaufs im Bezirk Tempelhof

Abb. 53 stellt die Verteilung der Kauffälle nach Bezirken dar. Besonders auffällig sind die im Jahr 2025 weiterhin hohen Umsatzanteile in den östlichen Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Pankow. Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick nehmen mit einem Umsatzanteil von jeweils etwa 20 % die Spitzenposition ein. Dies ist auf den dort noch vorhandenen umfangreichen Bestand an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau zurückzuführen. An dritter Stelle folgt Pankow mit rund 18 %.

Die geringsten Verkaufszahlen unbebauter Grundstücke wurden in den Bezirken Mitte (ca. 1 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (ca. 2 %) verzeichnet.

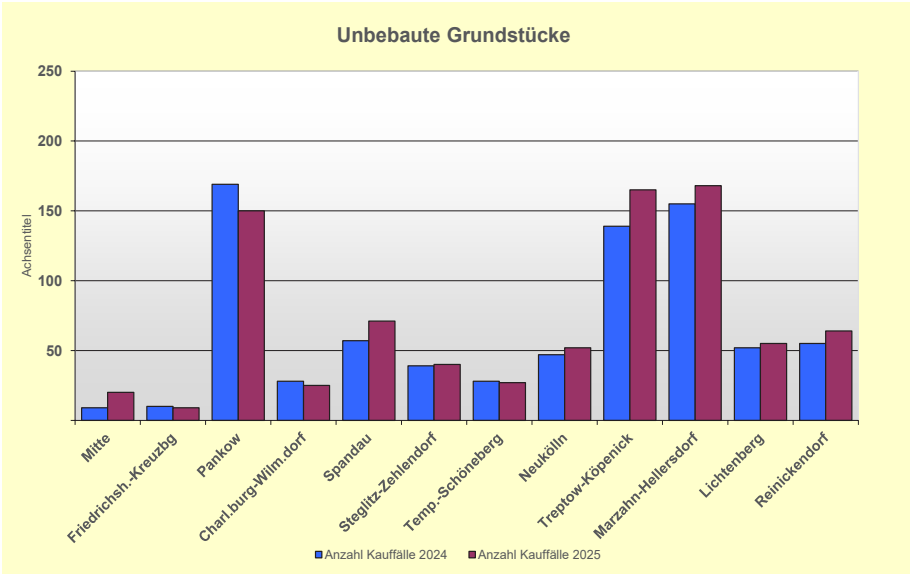


Abb. 53:
Umsatzverteilung unbebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2024 und 2025 (ohne Pakete)

Die räumliche Verteilung der Kauffälle aller unbebauten Grundstücke ist in Abb. 54 dargestellt. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Bauland (dunkelgrün), Bauerwartungsland bzw. Rohbauland (hellgrün) und Nichtbauland (olivgrün).

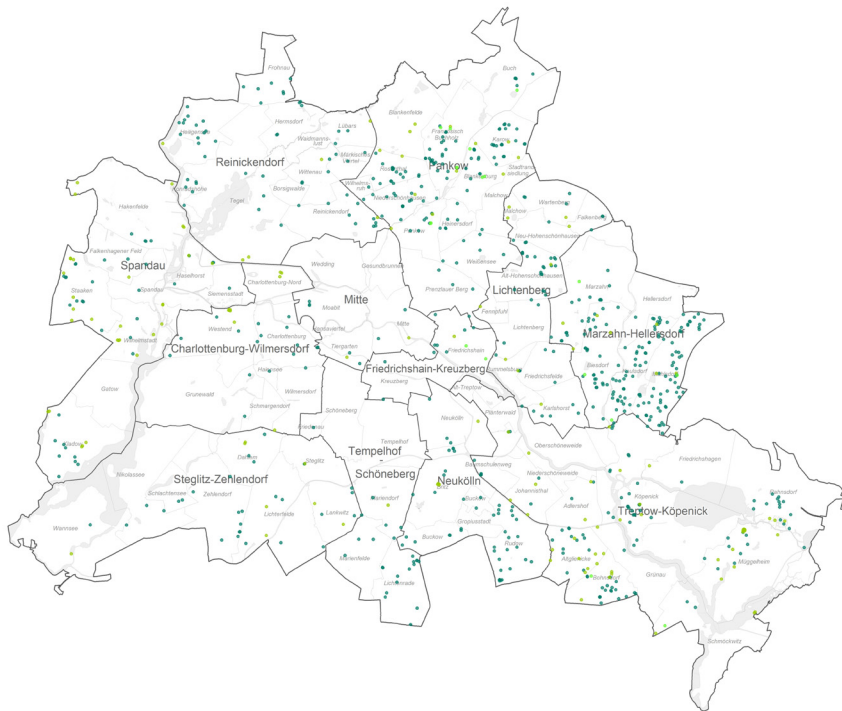


Abb. 54:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2025 verkauften unbebauten Grundstücke
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

6.2.2 Bebaute Grundstücke

Abb. 55 zeigt die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke. Im Jahr 2025 wurden 3.754 Kauffälle registriert, was einem Anstieg von etwa 11 % im Vergleich zu 2024 (3.370 Kauffälle) entspricht. Der Geldumsatz verzeichnete hingegen einen Rückgang von rund -3 %, während der Flächenumsatz um etwa 14 % stieg.

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung bilden mit rund 71 % den größten Anteil nach Kauffallzahlen. Bei diesen Grundstücken stieg die Anzahl der Kauffälle um etwa 7 %, während Geldumsatz und Flächenumsatz jeweils um rund 8 % zunahmen.



Abb. 55:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte der bebauten Grundstücke nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025

In der folgenden Tabelle sind die absoluten Umsatzzahlen für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke zusammengestellt.

Umsatz bebauter Grundstücke auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.
Bebaute Grundstücke	3.370	3.754	11%	7.991,1	7.733,2	-3%	334,4	380,3	14%
davon in 8 (4) Paketen	13	86		80,2	586,0		2,7	17,6	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	2.469	2.647	7%	1.562,5	1.683,4	8%	150,2	161,8	8%
davon in 0 (2) Paketen	4	0		3,2	0,0		0,3	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung)	677	834	23%	4.230,8	3.840,3	-9%	100,3	109,3	9%
davon in 7 (2) Paketen	9	84		77,0	581,3		2,4	16,9	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	379	415	9%	1.918,8	1.548,1	-19%	55,0	51,7	-6%
davon in 2 (0) Paketen	0	5		0,0	23,6		0,0	0,3	
Wohn- und Geschäftshäuser	298	419	41%	2.312,0	2.292,2	-1%	45,3	57,6	27%
davon in 5 (2) Paketen	9	79		77,0	557,7		2,4	16,7	
Büro- und Geschäftsimmobilien	83	100	20%	1.230,4	1.471,8	20%	30,8	55,6	81%
davon in 1 (0) Paketen	0	2		0,0	4,7		0,0	0,7	
Davon:									
Einzelhandel (z.B. Läden, Einkaufszentren, Bau- und Gartentröckmärkte, Kaufhäuser)	25	30	20%	177,7	244,4	38%	9,4	21,7	131%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	38	54	42%	122,4	282,6	131%	18,1	36,0	100%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Sonstige bebaute Grundstücke	103	119	16%	845,0	455,1	-46%	35,1	17,5	-50%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Davon:									
Hotels, Hotelpensionen	9	6	-33%	171,7	196,6	14%	1,2	5,1	320%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Alten- und Pflegeheime	13	3	-77%	240,7	13,2	-95%	5,0	0,8	-84%

1) Einschließlich Kleinwohnhäuser, Villengrundstücke u.ä.

Die äußeren Stadtbezirke weisen auch im Jahr 2025 weiterhin überdurchschnittlich hohe Anteile bei den Umsätzen bebauter Grundstücken auf. Dies ist vor allem auf die starken Verkaufszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen.

Mit 540 Verkäufen (14,7 %) bebauter Grundstücke führt der Bezirk Steglitz-Zehlendorf die Statistik an, gefolgt von Treptow-Köpenick mit 493 Verkäufen (13,4 %) und Reinickendorf mit 423 Verkäufen (11,5 %) (s. Kapitel 6.1.1, S. 76).

Die Gesamtzahl der Kauffälle im Teilmarkt bebaute Grundstücke stieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 11 % auf 3.754 (3.370) Verkäufe. Allerdings variiert die Entwicklung zwischen den Bezirken deutlich (vgl. Abb. 56). Die Bezirke Pankow und Treptow-Köpenick verzeichneten mit jeweils rund 19 % den stärksten Anstieg, während Steglitz-Zehlendorf und Mitte jeweils etwa 14 % zulegten. Rückgänge gab es hingegen in Lichtenberg (rund -11 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (rund -7 %).

Die dargestellten Daten beziehen sich ausschließlich auf Einzelverkäufe bebauter Grundstücke. Verkäufe in Paketen wurden nicht berücksichtigt.

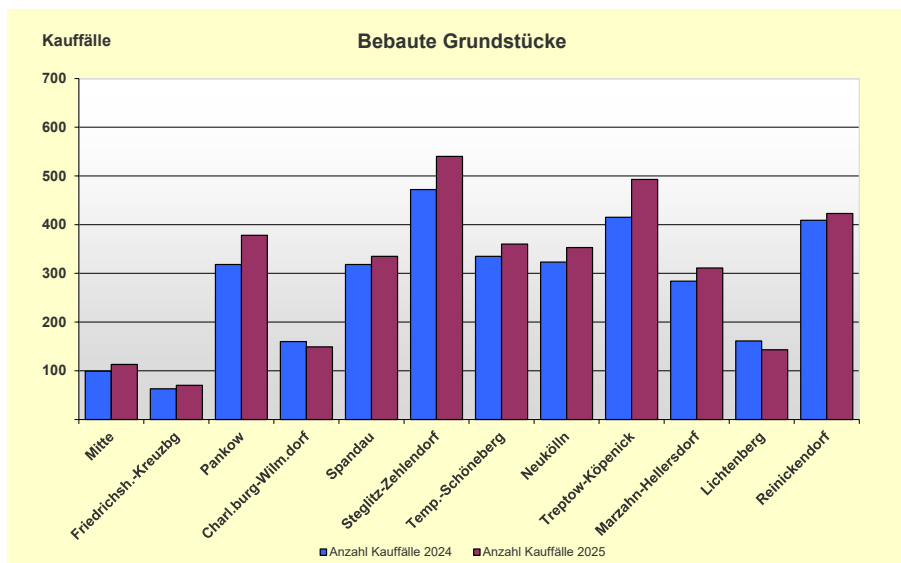


Abb. 56:
Umsatzverteilung bebauter Grundstücke auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2024 und 2025 (ohne Pakete)

Aus Abb. 57 ist die räumliche Verteilung der Kauffälle aller bebauten Grundstücke in Berlin ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser (gelb), Mehrfamilienhäuser (orange) und Dienstleistung/Gewerbe (rot).

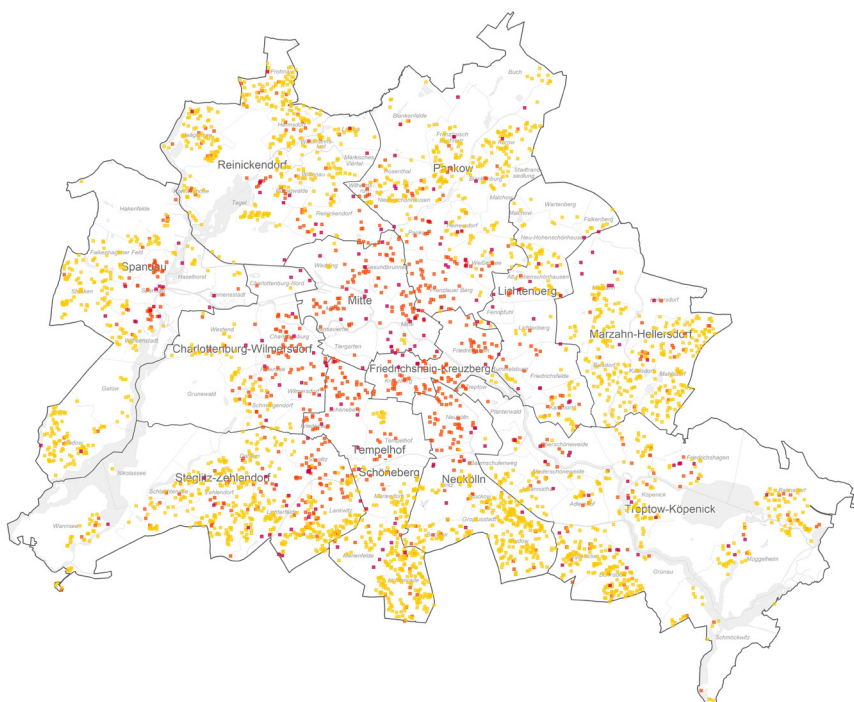


Abb. 57:
Räumliche Verteilung aller im Jahr 2025 verkauften bebauten Grundstücke
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

6.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Umsatzanteil von rd. 89 % dominiert wie üblich der Verkauf von Eigentumswohnungen. In Abb. 58 ist die Verteilung der Kauffallzahlen auf die einzelnen Teilmärkte dargestellt.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum auf dem Berliner Immobilienmarkt 2025									
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.	2024	2025	Veränd.
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m²		
	16.631	18.303	10%	5.972,7	6.822,6	14%	1.053,2	1.211,3	15%
davon in 230 (188) Paketen	696	904		268,1	534,6		---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen	14.722	16.386	11%	5.699,5	6.540,8	15%	1.013,8	1.161,8	15%
davon in 230 (188) Paketen ²⁾	696	904		268,1	534,6				
Gewerberäume	419	425	1%	180,6	200,9	11%	39,5	49,5	25%
Sonstige Teileigentumseinheiten ³⁾	1.340	1.388	4%	84,6	77,2	-9%	entfällt		
Sonstiges Wohnungs- und Teileigentum ⁴⁾	150	104	-31%	8,0	3,7	-54%	entfällt		

- 1) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden
- 2) Umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen
- 3) Garagen, Stellplätze, Keller, Dachräume oder ähnliche Nebenflächen als selbstständiges Teileigentum (keine Verkäufe in Paketen)
- 4) Einzelne Sondernutzungsrechte oder Teile von Sondereigentum (keine Verkäufe in Paketen)

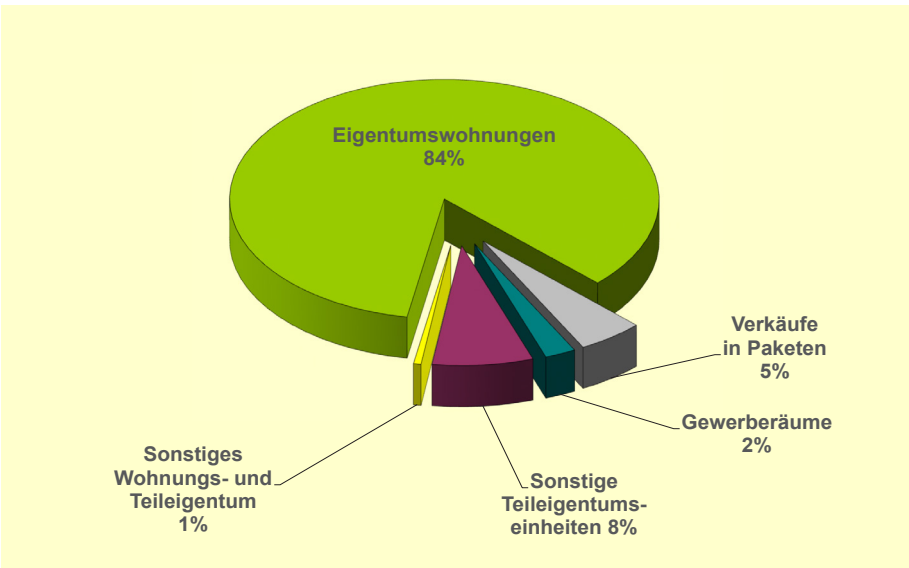


Abb. 58:
Umsatzverteilung auf die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2025

Im Vergleich der Bezirke führt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.637 Kauffällen (ohne Paketverkäufe) bzw. einem Anteil von etwa 15 % am Gesamtumsatz des Wohnungs- und Teileigentums. Der umsatzschwächste Bezirk in diesem Teilmarkt ist Marzahn-Hellersdorf mit 204 Kaufverträgen (s. Abb. 59).

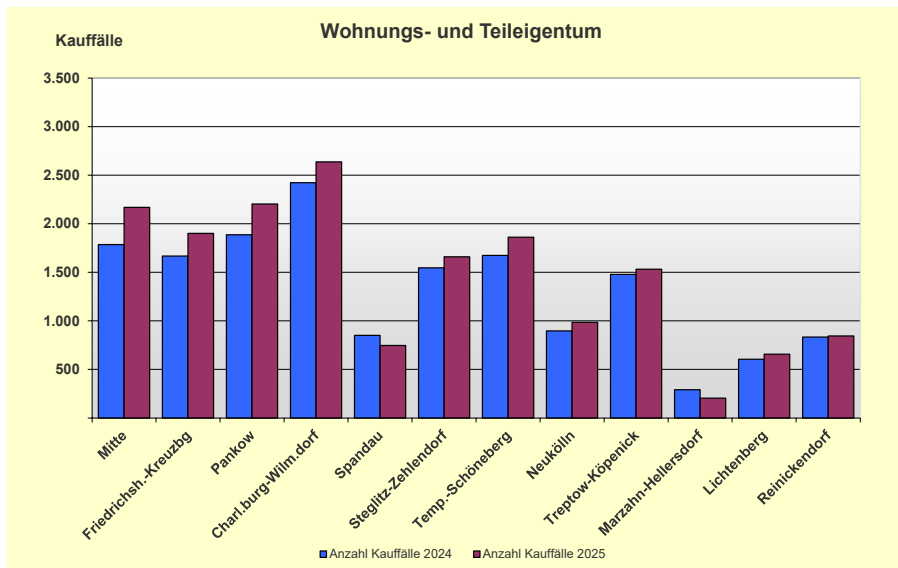


Abb. 59:
Umsatzverteilung des Wohnungs- und Teileigentums auf die Berliner Bezirke nach der Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2024 und 2025 (ohne Paketverkäufe)

In Abb. 60 ist die räumliche Verteilung der Verkäufe von Eigentumswohnungen ersichtlich. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte Eigentumswohnung (mittelblau), Teileigentum Gewerbe (dunkelblau) und sonstiges Teileigentum (hellblau).

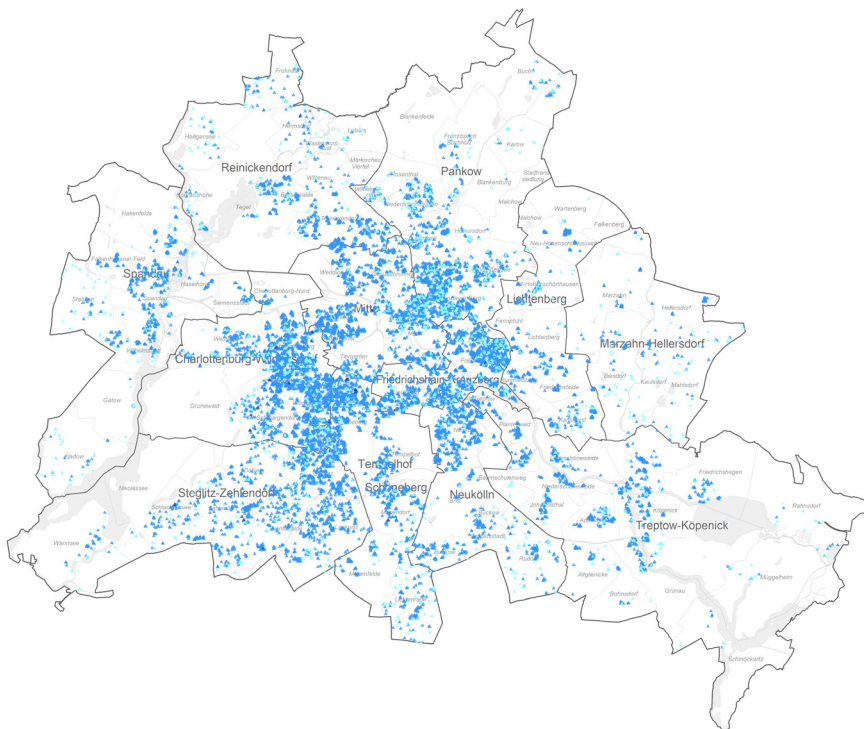


Abb. 60:
Räumliche Verteilung der im Jahr 2025 verkauften Eigentumswohnungen und des Teileigentums
(<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>)

6.3 **Besondere Umsatzinformationen**

6.3.1 **Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf**

Zu Beginn eines jeden Jahres ist die Transaktionsaktivität am Immobilienmarkt in der Regel verhalten. Im Laufe des ersten Quartals nimmt die Zahl der Käufe jedoch spürbar zu. Während der Sommermonate – bedingt durch die Urlaubszeit – ist ein vorübergehender Rückgang der Transaktionszahlen zu beobachten. Zum Jahresende hin steigt die Aktivität dann erneut deutlich an.

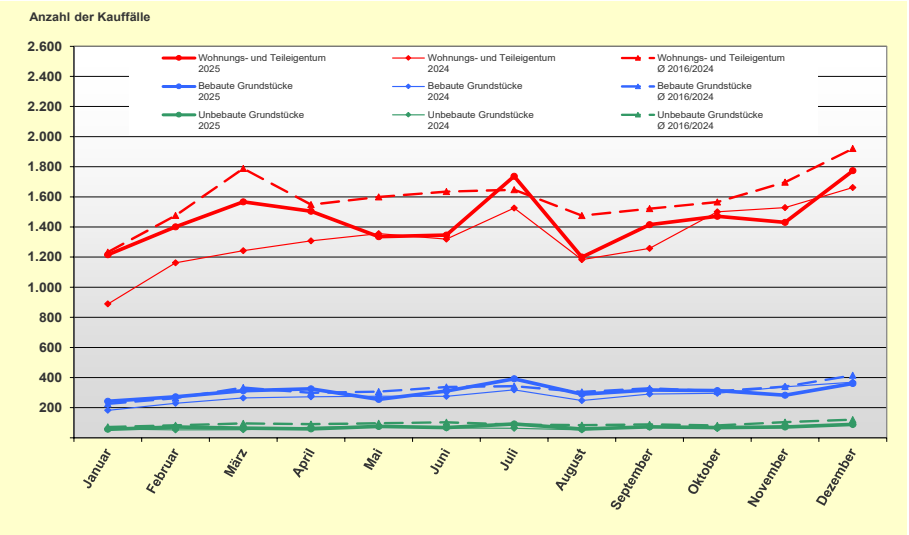


Abb. 61:
Kauffallzahlen im Jahresverlauf für die Jahre 2024 und 2025
sowie durchschnittl. Entwicklung der Jahre 2016 bis 2025;
ohne Verkäufe in Paketen

6.3.2 **Einzelkaufpreise über 10 Millionen €**

Der Geldumsatz wird maßgeblich durch Kauffälle über große bzw. hochwertige Grundstücke mit entsprechend hohen Absolutpreisen geprägt. Im Jahr 2025 (2024) wurden insgesamt 127 (127) Einzelgrundstücke zu Kaufpreisen von jeweils über 10 Millionen Euro veräußert, darunter 17 (17) Transaktionen mit Kaufpreisen von jeweils über 50 Millionen Euro. In 4 (6) Fällen lag der Einzelkaufpreis sogar bei über 100 Millionen Euro.

Umsatzzahlen 2025 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit Kaufpreisen jeweils über 10 Mio. €						
Teilmarkt	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio. €		Flächenumsatz ha	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	19	28	509,3	1.018,5	20,0	94,8
Bebaute Grundstücke	108	99	4.539,3	3.219,1	75,7	95,7
Grundstücke > 10 Mio. €	127	127	5.048,6	4.237,6	95,7	190,5
zzgl. Pakete > 10 Mio. €	1	3	72,0	562,0	2,2	16,2

6.3.3 Zwangsversteigerungen

Eine besondere Form der Übereignung stellen die in den Umsatzzahlen enthaltenen Fälle der Zwangsversteigerungen dar. Der Zuschlag in diesen Verfahren erfolgt durch einen Beschluss des zuständigen Amtsgerichtes. Mit der Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum an der Immobilie bereits über – noch bevor die Eintragung im Grundbuch erfolgt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhielt von den Amtsgerichten 155 Meldungen (2024: 118) benannt. Davon entfielen 47 (40) auf unbebaute und bebaute Grundstücke sowie 108 (78) auf Wohnungs- und Teileigentum. Die langfristige Entwicklung der Zwangsversteigerungszahlen ist in Abb. 62 dargestellt.

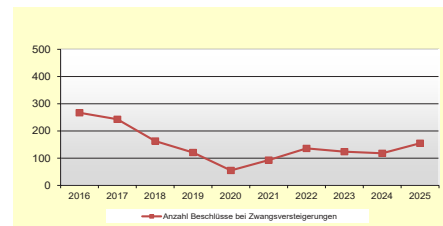


Abb. 62:
In der Kaufpreissammlung registrierte Zwangsversteigerungsbeschlüsse der letzten 10 Jahre

Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerungen 2025			
Teilmarkt	Beschlüsse Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Unbebaute Grundstücke	6	2,0	0,4
Bebaute Grundstücke	41	50,7	3,7
Wohnungs- und Teileigentum	108	28,2	entfällt
Zwangsversteigerungen insgesamt	155	80,9	4,1

6.3.4 Erbbaurechtsfälle

Einen speziellen Teilmarkt bildet der Kauf und Verkauf von Erbbaurechten und von Grundstücken, die mit Erbbaurechten belastet sind (im Folgenden als Erbbaugrundstück bezeichnet). Die Gesamtzahl an Transaktionen ist mit 77 (72) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gesunken. Hierbei handelte es sich um 18 (7) Erbbaurechtsbestellungen, 55 (59) Verkäufe von Erbbaurechten und um 4 (6) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

Angaben zu Wohnungs- und Teileigentum im Erbbaurecht sind im Kapitel 5.5 enthalten und werden deshalb hier nicht gesondert aufgeführt.

Erbbaurechtsfälle 2025			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	18	75,5 ¹⁾	9,1
davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz	0	entfällt	0,0
Kauffälle Erbbaurecht	55	53,6	5,8
Kauffälle Erbbaugrundstück	4	1,2	0,2
Erbbaurechtsfälle insgesamt	77	130,3	15,0

1) Im Geldumsatz bei Erbbaurechtsbestellungen sind ggf. Kaufpreisanteile für bestehende Bau-
lichkeiten enthalten.

6.4 Umsatz- und Preisentwicklung seit der Vereinigung Deutschlands 1990

6.4.1 Umsatzentwicklung



Abb. 63:
Blick über Berlin - Wilmersdorf

Mit dem 3. Oktober 1990 galten die Rahmenbedingungen des freien Immobilienmarktes auch im östlichen Stadtgebiet. Trotz Ausdehnung der Marktbeobachtung auf Gesamtberlin veränderte sich die Zahl der Immobilienkaufälle in der Stadt in den ersten beiden Jahren nach der Vereinigung nur wenig. Dazu trug einerseits die deutliche Zurückhaltung auf der Anbieterseite bei, die auf einem noch nicht gefestigten Markt die weitere Entwicklung abwartete, andererseits behinderten über lange Zeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im östlichen Stadtgebiet vielfach den Immobilienmarkt. Zudem konnte sich dort das Wohnungs- und Teileigentum als neue Rechtsform erst etablieren.

Die Entwicklung der Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt seit 1990

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung	Mio. €	Änderung	ha	Änderung
1990	12.246	-15,8 %	3.739	18,5 %	398	74,0 %
1991	14.380	17,4 %	6.067	62,3 %	1.032	159,3 %
1992	14.545	1,1 %	7.619	25,6 %	912	-11,6 %
1993	20.006	37,5 %	10.294	35,1 %	1.178	29,2 %
1994	18.684	-6,6 %	9.158	-11,0 %	1.130	-4,1 %
1995	19.300	3,3 %	7.363	-19,6 %	1.045	-7,5 %
1996	23.966	24,2 %	10.814	46,9 %	1.220	16,7 %
1997	18.266	-23,8 %	6.156	-43,1 %	1.051	-13,9 %
1998	30.567	67,3 %	9.957	61,7 %	1.290	22,7 %
1999	22.861	-25,2 %	7.644	-23,2 %	1.310	1,6 %
2000	18.444	-19,3 %	7.017	-8,2 %	1.050	-19,8 %
2001	18.660	1,2 %	6.307	-10,1 %	982	-6,5 %
2002	18.274	-2,1 %	6.549	3,8 %	1.024	4,3 %
2003	18.341	0,4 %	5.437	-17,0 %	957	-6,6 %
2004	18.708	2,0 %	6.161	13,3 %	1.027	7,3 %
2005 ¹⁾	25.388	35,7 %	9.847	59,8 %	1.673	62,9 %
2006	32.270	27,1 %	14.831	50,6 %	1.800	7,6 %
2007	27.002	-16,3 %	14.583	-1,7 %	1.576	-12,4 %
2008	23.990	-11,2 %	7.243	-50,3 %	1.219	-22,6 %
2009	22.720	-5,3 %	6.542	-9,7 %	1.294	5,8 %
2010	27.186	19,7 %	8.719	33,3 %	1.208	-6,7 %
2011	32.672	20,0 %	11.122	27,6 %	1.266	4,8 %
2012	33.581	2,8 %	12.753	14,7 %	1.321	4,3 %
2013	35.215	4,9 %	14.635	14,8 %	1.349	2,1 %
2014 ²⁾	29.006	-17,6 %	13.783	-5,8 %	1.093	-19,0 %
2015	35.244	21,0 %	18.133	35,3 %	1.167	10,9 %
2016	32.724	-7,2 %	16.411	-9,5 %	969	-17,0 %
2017	30.770	-6,0 %	18.159	10,7 %	899	-7,2 %
2018	27.534	-10,5 %	19.215	5,8 %	877	-2,4 %
2019	26.833	-2,5 %	21.727	13,1 %	781	-10,9 %
2020	24.242	-9,7 %	18.669	-14,1 %	695	-11,0 %
2021	27.646	14,0 %	23.858	27,8 %	803	15,6 %
2022	21.708	-21,5 %	17.491	-26,7 %	823	2,4 %

- 1) Seit 2005 zählt jede in einem Paket veräußerte Immobilie als ein Kauffall.
- 2) Die Angaben wurden für den Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015 ermittelt und hier unverändert beibehalten; Ab Berichtsjahr 2015/2016 werden die Preisniveautabellen nicht mehr nach östlichem und westlichem Stadtteil gegliedert sondern in die Regionalbereiche. Für das Berichtsjahr 2015/2016 wurden alle Umsatzzahlen des Jahres 2014 neu ermittelt, um die Vergleichbarkeit für die neu gegliederten Tabellen zu erreichen.

2023	17.563	-19,1 %	12.398	-29,1 %	456	-44,5 %
2024	20.789	18,4 %	14.889	20,1 %	450	-1,3 %
2025	22.912	10,2 %	16.052	7,8 %	606	34,7 %

Die Erwartungshaltung über die politische-wirtschaftliche Entwicklung der Stadt war insbesondere durch den sog. Hauptstadtbeschluss des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991 überaus groß und von der Euphorie einer bald heranwachsenden neuen europäischen Metropole getragen. Die spekulativ entstandene starke Nachfrage nach Immobilien im vereinten Berlin führte wegen des geringen Angebotes schnell zu massiven Preissteigerungen. Betrug der Geldumsatz 1990 noch rd. 3,7 Milliarden €, wuchs er 1991 binnen Jahresfrist um rd. 60 % auf über 6 Milliarden €. 1993 überstieg er erstmals den Wert von 10 Milliarden €.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996 waren im Wesentlichen auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 1998 war ein vergleichbarer Effekt zu verzeichnen (s. auch Abb. 64). Hier waren es insbesondere Änderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie geänderte Förderbedingungen, die zu erheblichen Steigerungen von über 60 % bei der Anzahl der Urkunden und beim Geldumsatz führten.

Nach zum Teil überzogenen Erwartungen der Nachwendezeit waren die Jahre 1999 und 2000 durch deutliche Umsatzrückgänge gekennzeichnet. Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibungen waren entfallen, Anleger investierten vermehrt in den Aktienmarkt. Ab 2000 stabilisierte sich der Immobilienumsatz zunächst auf einem Niveau von gut 18.000 Kauffällen pro Jahr. 2005/2006 waren erneut sehr deutliche Umsatzsteigerungen festzustellen. Sie waren auf die außergewöhnliche Ausweitung des Erwerbs ganzer Immobilienportfolios/-pakete über Renditegrundstücke und Eigentumswohnungen vor allem durch ausländische Finanzinvestoren zurückzuführen. 2006 war das Spitzenjahr nach allen 3 Umsatzkategorien. Der Geldumsatz hatte sich damit seit Anfang der 90er Jahre nahezu verdreifacht, die Zahl der Kauffälle hatte sich verdoppelt und überstieg nach 1998 zum zweiten Mal die Anzahl von 30.000 Kauffällen.

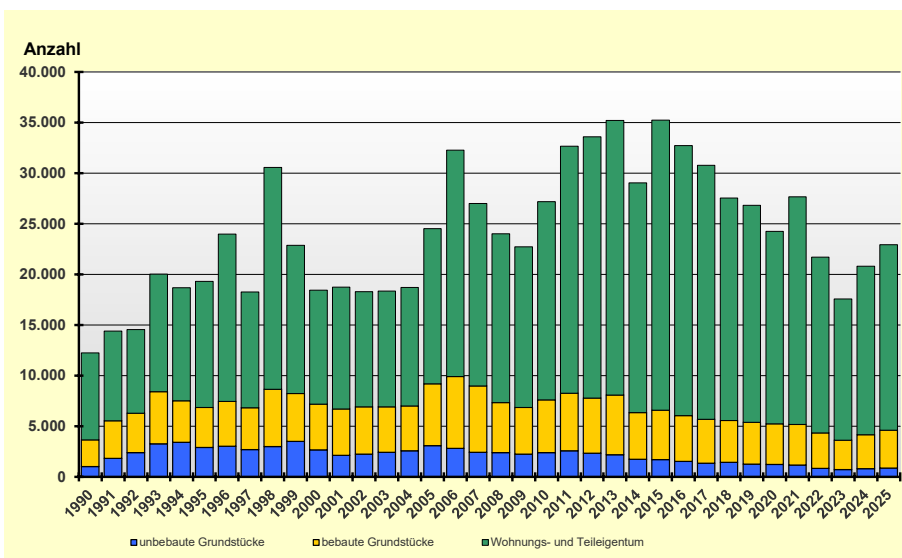


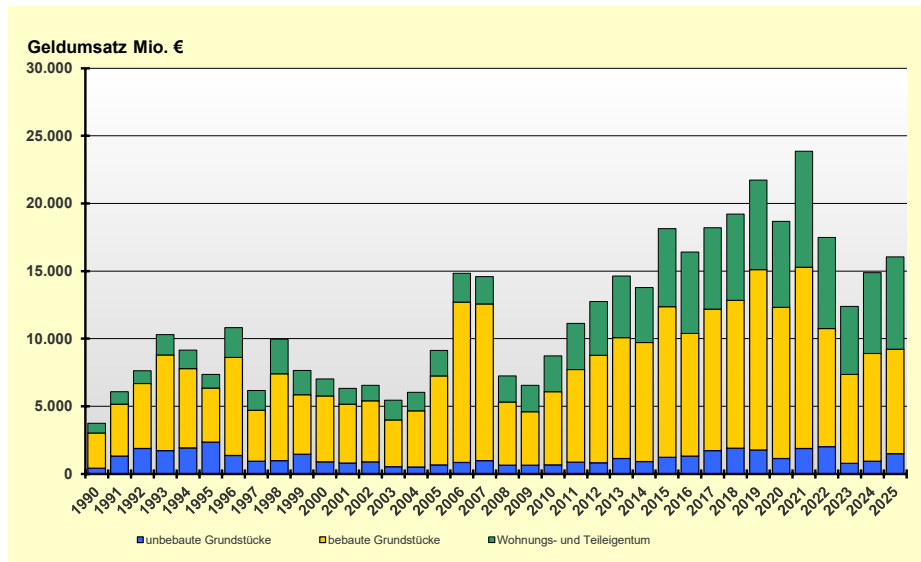
Abb. 64:
Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden differenziert nach den drei Teilmärkten (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

2007/2008 waren Jahre der Konsolidierung, fortgesetzt 2009 mit teilweiser Überlagerung durch die Banken- und Finanzkrise. Im Jahr der Lehmann-Pleite 2008 verringerte sich der Geldumsatz um über -50 % gegenüber 2007. Von 2010 bis 2013 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt kontinuierlich steigende Umsatzzahlen mit 2013 als neuem Spitzenjahr. Infolge der erneuten Grundsteueranhebung zum 01.01.2014 waren vorübergehend Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

2015 ist die Anzahl der Kauffälle wieder deutlich gestiegen und erreichte einen neuen Höchstwert. Obwohl die Umsätze seither kontinuierlich zurückgehen, ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt bislang ungebrochen. Das Angebot an Wohnraum konnte mit der Nachfrage noch nicht mehr schritthalten.

Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben vor allem die Regelungen des Mie-

Abb. 65:
Entwicklung des Geldumsatzes seit 1990 differenziert nach den drei Teilmärkten (unbeauter Grundstücke, beauter Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum)

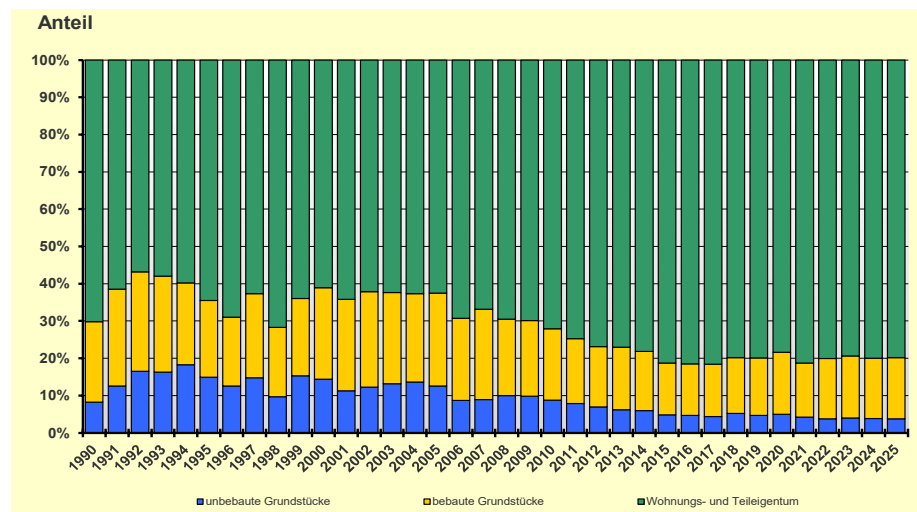


tendeckels im Jahr 2020 zu Umsatzrückgängen geführt. Nachdem der Berliner Mietendeckel durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 gekippt wurde, hat der Berliner Immobilienmarkt die dadurch bedingten Umsatzrückgänge im Jahr 2020 im Jahr 2021 zum Teil wieder deutlich kompensiert. Seit dem Jahr 2022 haben sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt deutlich verschlechtert. Insbesondere steigende Baukosten und gestiegene Finanzierungskosten haben zur Zurückhaltung der Marktteilnehmer und -teilnehmerinnen geführt.

Die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Teilmärkte am Gesamtumsatz der Urkunden seit 1990 ist in Abb. 65 verdeutlicht.

Der Anteil der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum lag fast durchgängig bei mehr als 60 % des jährlichen Gesamtumsatzes. Seit 2005 stieg die Anzahl kontinuierlich an und erreichte ab 2010 durchgängig über 70 %. Im Jahr 2025 lag der Marktanteil bei rd. 80 %.

Abb. 66:
Entwicklung der Anteile der drei Teilmärkte (unbeaute Grundstücke, bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) seit 1990 nach der Anzahl der Urkunden



6.4.2 Preisentwicklung

Berlin ist eine außergewöhnliche und anziehende Metropole. Die hohe Attraktivität Berlins lässt sich auch an den langjährigen Preisentwicklungen ausgewählter Immobilienteilmärkte ablesen.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen einerseits die Dynamik, der der Berliner Immobilienmarkt unterliegt, gleichzeitig sind in nahezu allen dargestellten Teilmärkten mehr oder minder vergleichbare Tendenzen ablesbar.

Für die Erstellung der Grafiken wurden die Mittelwerte der Kaufpreise in €/m² der Berichtsjahre 2009 - 2025 für die ausgewählten Teilmärkte gebildet und deren Entwicklung grafisch dargestellt. Der allgemeinen Auswertesystematik dieses Marktberichtes folgend, wurde auch hier eine Ausreißereliminierung bei den Kaufpreisen innerhalb des jeweiligen Berichtsjahrs durchgeführt (s. Kapitel 3.2.1, S. 16). Da im Folgenden lediglich ein Überblick über Markttendenzen gegeben werden soll, können geringfügige Änderungen in den Flächendefinitionen in Kauf genommen werden.

Da der Inhalt der Kaufpreissammlung ständig erweitert wird, sind rückwirkende Änderungen gegenüber Angaben aus der Vorjahresveröffentlichung nicht völlig auszuschließen.

Mit der Finanz- oder Bankenkrise der Jahre 2008/2009 ausgelöst durch den Zusammenbruch des US-Immobilienmarktes setzte entgegen den Erwartungen ab dem Jahr 2010 ein beispielloser Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland und somit auch in Berlin ein. In dieser Zeit gewann die Immobilie als Anlageobjekt und Finanzprodukt immer mehr an Bedeutung. Insbesondere die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führte dazu, dass Investitionen in Immobilien alternativlos wurden und eine übergroße Nachfrage entstand. Bei einem nur geringen Angebot stiegen die Immobilienpreise zwangsläufig deutlich an. Die nachfolgenden Grafiken belegen dies nachdrücklich.

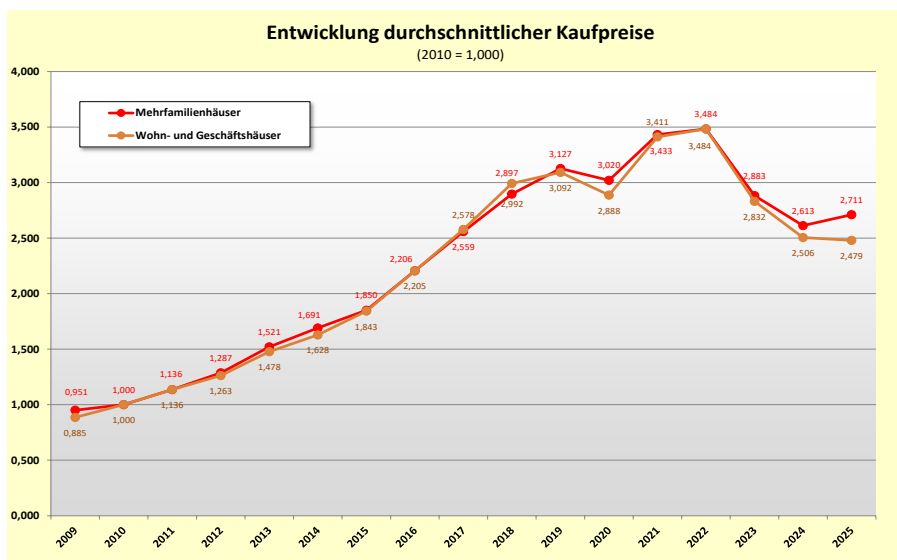


Abb. 67:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise €/m² GF für
Mietwohnhäuser sowie
Wohn- und Geschäftshäuser

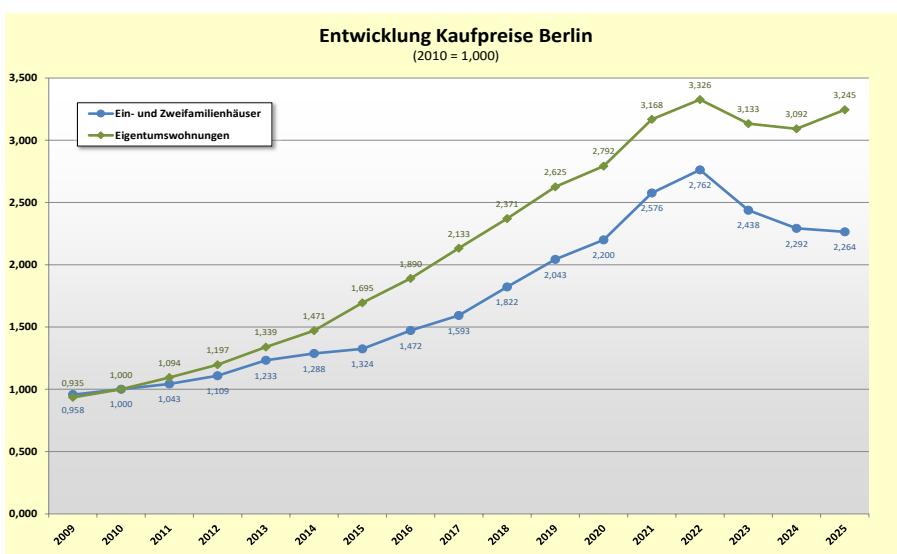


Abb. 68:
Index-Entwicklung mittlerer Kaufpreise für
Eigentumswohnungen (€/m² WF) sowie
Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² GF)

Mit dem Inkrafttreten des Mietendeckels in Berlin haben die Immobilienpreise im Jahr 2020 einen leichten Rückgang erfahren. Die gesetzlich verordnete Deckelung der Mietenentwicklung führte zur Zurückhaltung der Marktteilnehmenden. Mit der Aufhebung des Mietendeckelgesetzes durch das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2021 setzte sich die Preisentwicklung

wieder ungehindert fort. Im Jahr 2022 zeigten sich durch den Höhepunkt der Energiekrise und den Beginn des Ukrainekrieges erste Anzeichen einer Preisberuhigung, die mittlerweile in ein Absinken der Immobilienpreise übergegangen sind.

Die Preisentwicklungen lassen Parallelen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung Berlins erkennen. Besonders drastische Auswirkungen hat dies auf die Entwicklung der Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (s. Abb. 69 und Abb. 70). Deren Entwicklung wird anhand der jährlich vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwerte für Wohnbauland dargestellt. Basis hierfür sind Angaben der seit 2002 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführten Bodenrichtwertdatenbank.

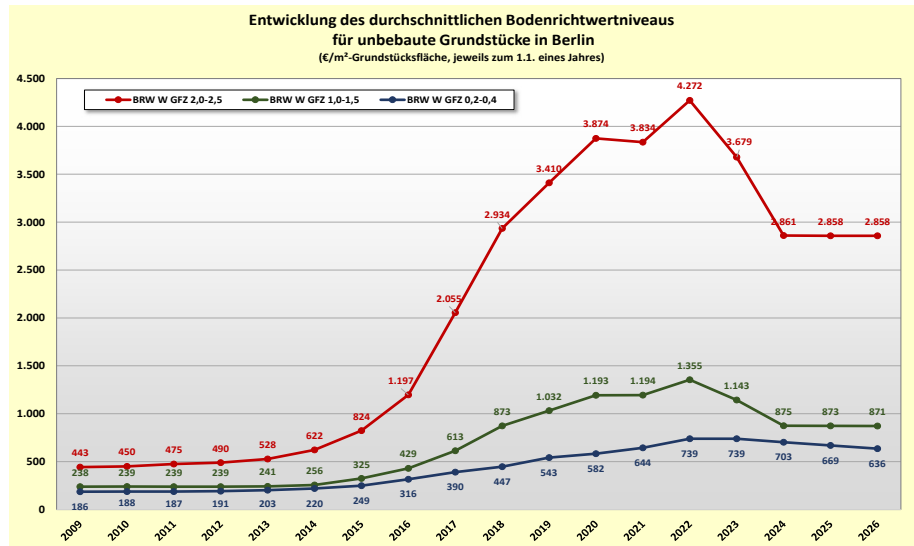


Abb. 69:

Index-Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus €/m² für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

Dargestellt ist die Entwicklung der jeweils jährlich gebildeten Mittelwerte der typischen Nutzungsart Wohnen. Hierbei erfolgte eine Gruppierung nach GFZ-Stufen. Dies verdeutlicht die unterschiedliche Marktentwicklung zwischen hochverdichteten innerstädtischen Bereichen und Stadtgebieten außerhalb des S-Bahnringes. Allerdings sind die hohen Veränderungen ab 2013 im Vergleich zu anderen Ballungsgebieten auch auf niedrigere frühere Ausgangswerte zurückzuführen. Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Grafik auch die rechnerischen Absolutwerte dargestellt.

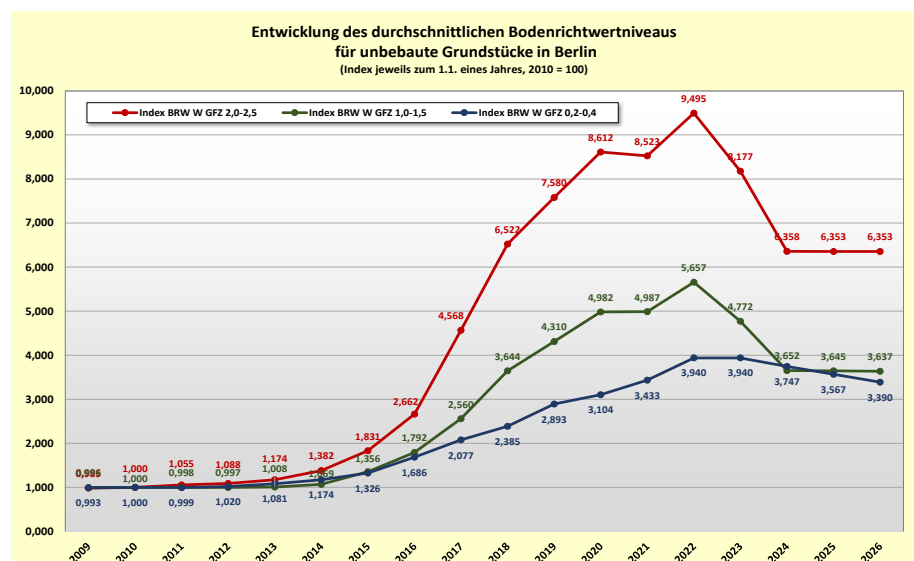


Abb. 70:

Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin für Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4) Geschosswohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)

6.4.3 Entwicklung ausgewählter Teilmärkte im 5-Jahresüberblick

Aufgrund der in den letzten Jahren hohen Dynamik des Berliner Immobilienmarktes auch innerhalb eines Jahres werden die folgenden Umsatz- und Preisentwicklungen zusätzlich nach Quartalen im 5-Jahresüberblick dargestellt.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der damit erzielte Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil geblieben. Allerdings ist eine veränderte Verteilung der Verkäufe über die vier Quartale zu beobachten. Das durchschnittliche Preisniveau hat sich mit einem leichten Rückgang von -1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kaum verändert.

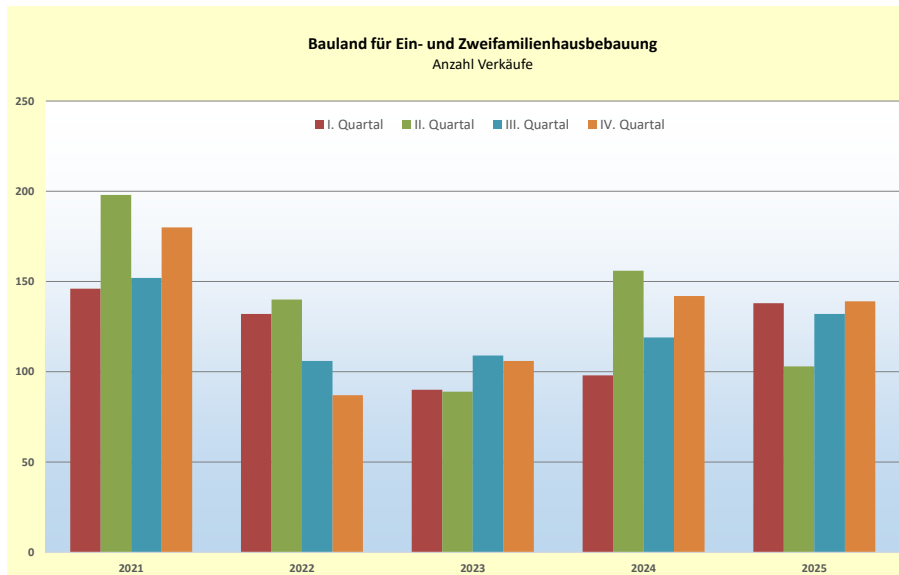


Abb. 71:
Anzahl der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

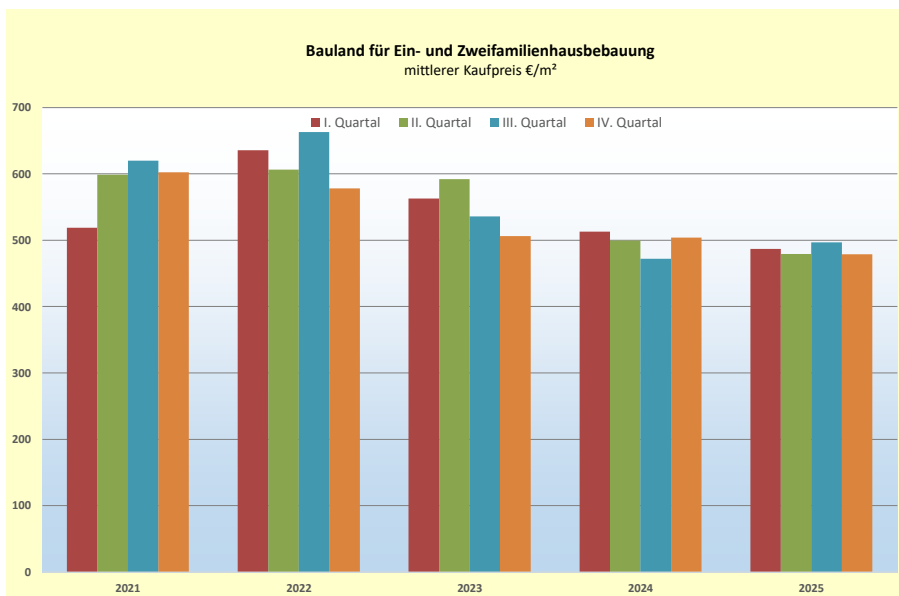


Abb. 72:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Im Jahr 2025 stieg die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser um 7 % im Vergleich zum Vorjahr. Das durchschnittliche Preisniveau blieb dabei nahezu unverändert und verzeichnete einen leichten Anstieg von 1 %.

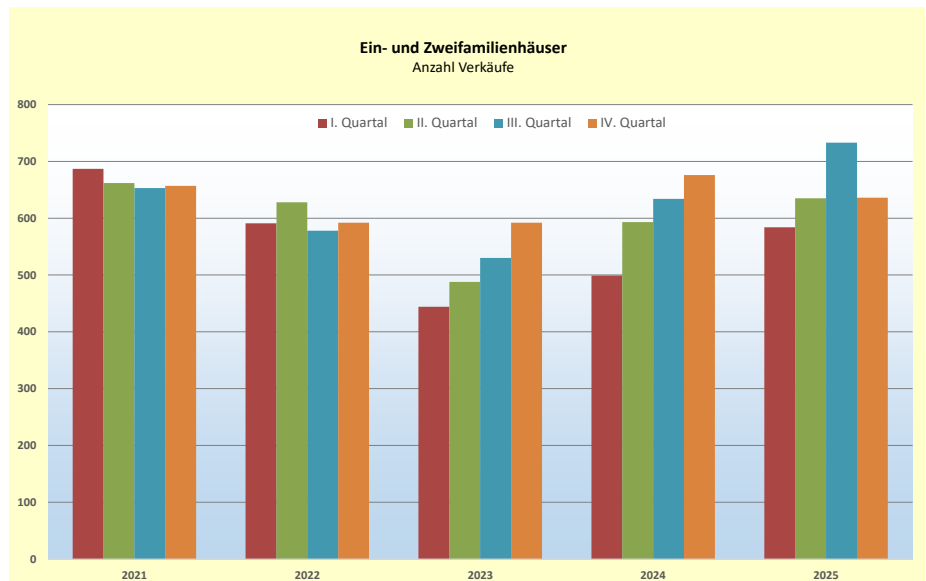


Abb. 73:
Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

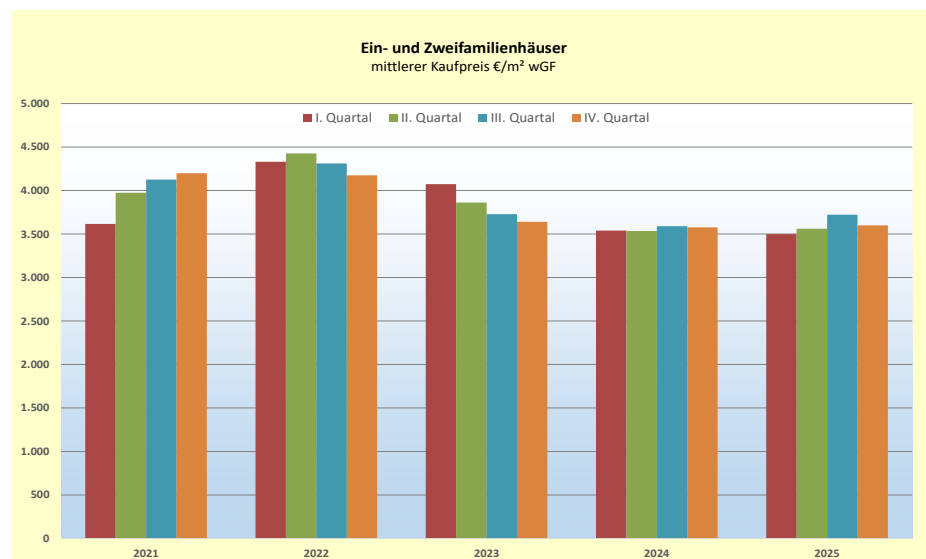


Abb. 74:
Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach
Quartalen im 5-Jahresvergleich

Im Jahr 2025 stieg die Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen um 11 % im Vergleich zum Vorjahr. Gleichzeitig erhöhte sich der Geldumsatz in diesem Segment um 15 %. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 4 %.

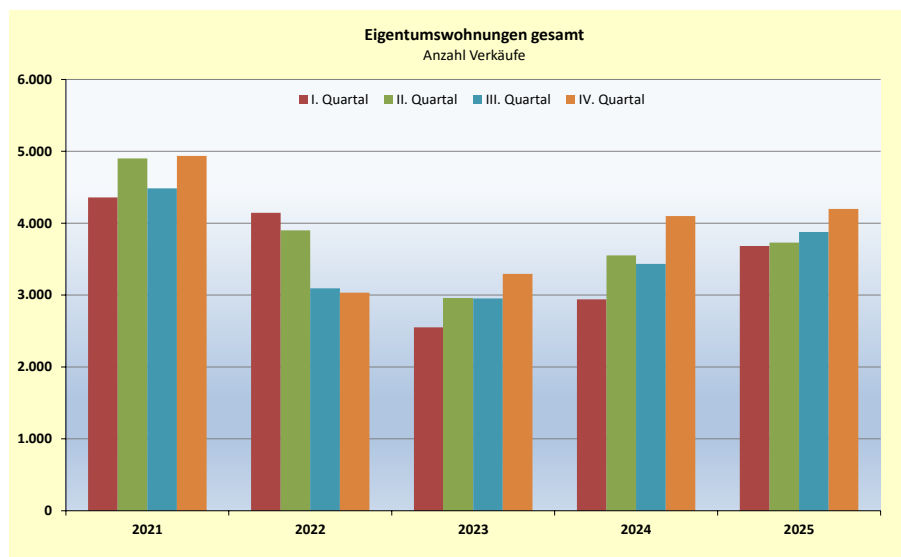


Abb. 75:
Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

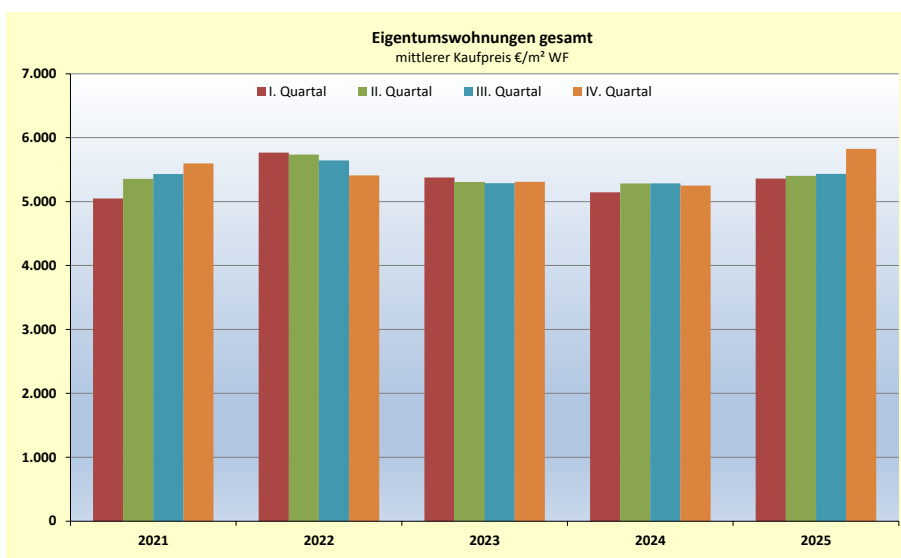


Abb. 76:
Mittlerer Kaufpreis der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Bei Wohn- und Geschäftshäusern stieg die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 23 %, wobei insbesondere im vierten Quartal ein deutlicher Anstieg gegenüber den drei vorangegangenen Quartalen zu verzeichnen war. Der Geldumsatz sank dagegen um etwa 9 %. Die Kaufpreise entwickelten sich mit einem leichten Anstieg von 1 % leicht über dem Vorjahresniveau.

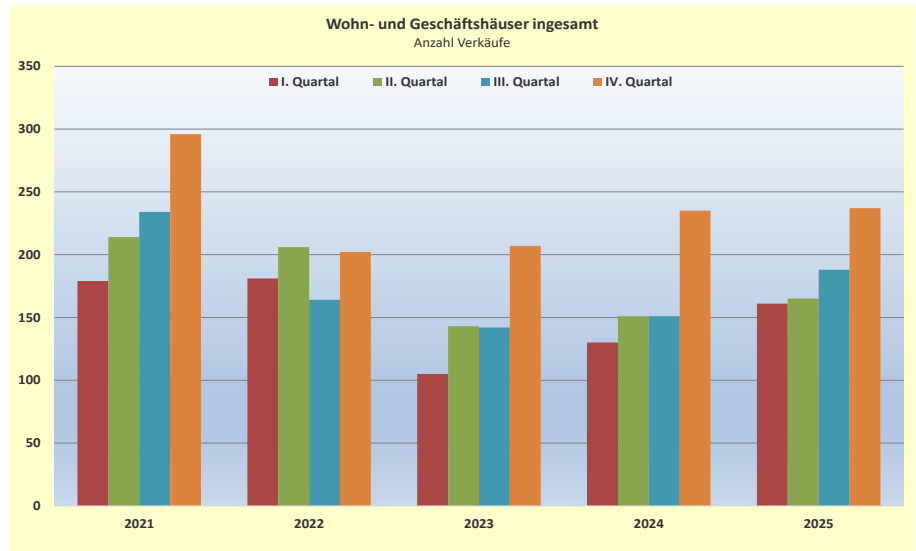


Abb. 77:
Anzahl der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

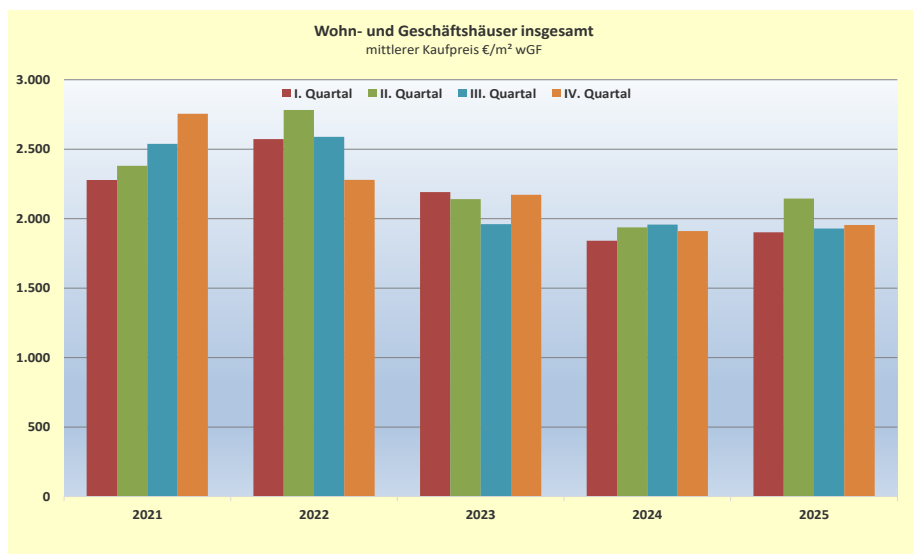


Abb. 78:
Mittlere Kaufpreise der Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern
nach Quartalen im 5-Jahresvergleich

Die grafischen Darstellungen der Preisentwicklungen bestätigen in nahezu allen Teilmärkten das stabile Preisniveau von 2024 zu 2025. Die Schwankungen zwischen den Quartalen innerhalb des Jahres 2025 sind dabei kein Ausdruck von Preisentwicklungen, sondern Ausdruck der zufallsbedingt, unterschiedlichen Zusammensetzung der Stichproben im jeweils betrachteten Zeitraum.

7. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum 2025

Rechtsgrundlage für die Bildung von Wohnungseigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)¹. Dieses Gesetz ermöglicht es, reales Immobilieneigentum als ein grundstücksgleiches Recht an bestimmbaran Teilen von Gebäuden/Räumen zu begründen. Wohnungs- und Teileigentum (WE) kann wie ein Grundstück belastet und veräußert werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den nach dem Aufteilungsplan zu einer Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum an der Wohnanlage. Es kann sowohl an Neubauten, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden (als WE erstellt), als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen (umgewandeltes WE) begründet werden. Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerberäume oder Nebenflächen) gilt entsprechendes. WE kann ergänzend verbunden sein mit einem Sondernutzungsrecht an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen oder Flächen der gleichen Wohnanlage.

WE kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet werden (Begründung von WE). Voraussetzung für den rechtlichen Vollzug im Grundbuch sind die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes sowie eine notariell beglaubigte Teilungserklärung (Willenserklärung des Eigentümers). Durch das Anlegen von Wohnungsgrundbüchern bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück entsteht Wohnungseigentum.

Das Verfahren der Begründung von WE, in der Regel der Zeitraum von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Einleitung des Verfahrens) bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (rechtlicher Verfahrensabschluss), kann wenige Wochen, teilweise aber auch einige Jahre dauern. Mitunter gibt der Grundstückseigentümer seine ursprüngliche Absicht während des Verfahrens auf, oder hält die Bescheinigung für eine spätere Verwendung vor (insbesondere bei der Umwandlung von Mietwohnungen). Im Laufe der Jahre sind dem Gutachterausschuss 369 Wohnanlagen in Berlin bekannt geworden, bei denen die Bildung von WE durch Schließung der Wohnungsgrundbücher und Anlegung eines neuen Grundbuchblattes für das Grundstück wieder rückgängig gemacht worden ist (Rückumwandlung).

Die Fallzahlen der Verfahrenseinleitung und die der Grundbuchänderungen weichen in der Regel erheblich voneinander ab. Zumal Wohnungs- und Teileigentum auch schon vor seiner rechtlichen Begründung am Immobilienmarkt gehandelt wird, wären für die Beurteilung des Marktes auch die Zahlen im Zusammenhang mit der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Bedeutung. Die Ermittlung dieser Zahlen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses musste im Jahr 2002 aus Kostengründen eingestellt werden.

Der nachfolgenden Tabelle über die rechtlich vollzogene Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2025 liegen ausschließlich die Zahlen für Eigentumswohnungen zugrunde. Die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen und bereits im Wohnungseigentum errichtete Objekte werden gesondert ausgewiesen. Teileigentum (Gewerberäume oder sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende WE-Einheiten) ist bei dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt.

2025 (2024) wurden in Berlin rd. -2 % (rd. -48 %) weniger Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl fiel auf 4.117 (4.206) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.151 (2.654) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Zuwachs von rd. +19 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. -38 % auf 966 (1.552) gesunken. Die meisten Wohnungen wurden im Altbezirk Spandau umgewandelt (311 Wohnungen bzw. rd. 32 % von insgesamt 966 umgewandelten Wohnungen).

Die Verteilung (hier bezogen auf Altbezirke) der umgewandelten Wohnungen und der im Wohnungseigentum errichteten Wohnungen ist in Abb. 79 ersichtlich.

¹ WEG - Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2025								
Altbezirke	umgewandeltes WE			als WE erstellt			insgesamt	
	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen	WE je WA ²⁾	WA ¹⁾	Wohnungen
Mitte	5	49	10	1	92	92	6	141
Tiergarten	2	64	32	0	0	0	2	64
Wedding	1	21	21	1	44	44	2	65
Friedrichshain	2	28	14	0	0	0	2	28
Kreuzberg	3	49	16	2	156	78	5	205
Prenzlauer Berg	0	0	0	2	21	11	2	21
Weißensee	1	21	21	6	225	38	7	246
Pankow	8	62	8	9	383	43	17	445
Charlottenburg	3	38	13	2	92	46	5	130
Wilmersdorf	4	15	4	2	96	48	6	111
Spandau	6	311	52	5	425	85	11	736
Steglitz	8	52	7	5	42	8	13	94
Zehlendorf	3	39	13	1	5	5	4	44
Schöneberg	5	102	20	3	593	198	8	695
Tempelhof	2	9	5	1	18	18	3	27
Neukölln	4	6	2	3	59	20	7	65
Treptow	3	7	2	3	167	56	6	174
Köpenick	7	24	3	3	119	40	10	143
Marzahn	1	2	2	1	11	11	2	13
Hellersdorf	3	12	4	2	68	34	5	80
Lichtenberg	1	10	10	4	406	102	5	416
Hohenschönhausen	0	0	0	3	94	31	3	94
Reinickendorf	8	45	6	2	35	18	10	80
Berlin	80	966	12	61	3.151	52	141	4.117

- 1) WA = Wohnanlagen
- 2) WE je WA = durchschnittliche Anzahl von Wohnungen je Wohnanlage

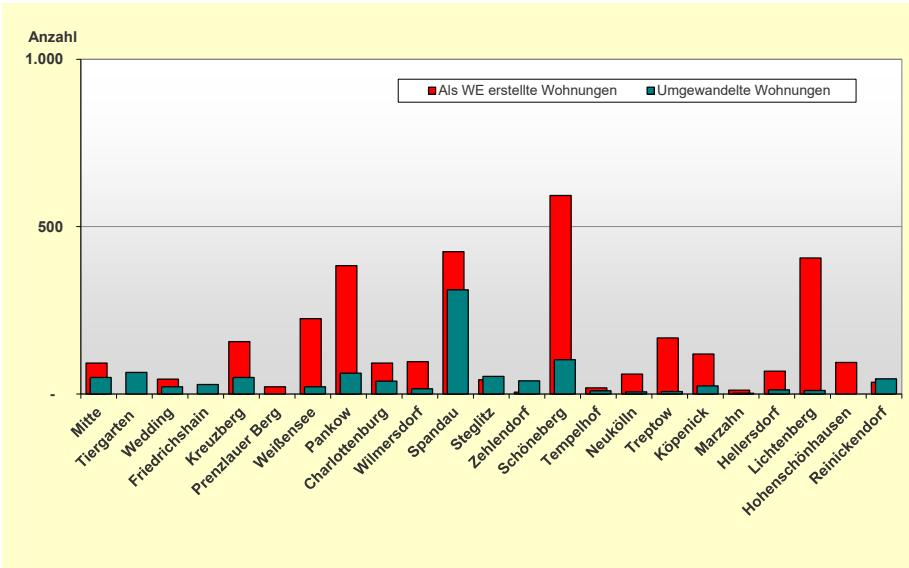


Abb. 79:
 Darstellung der Begründung von Wohnungseigentum
 durch Grundbuchumschreibung im Jahr 2025
 nach Altbezirken

8. Ausblick auf das Jahr 2026

Zu Beginn eines Jahres werden die Mitglieder des Gutachterausschusses um eine Prognose zum künftigen Marktgeschehen gebeten. Die zusammengefassten Ergebnisse sind nachrichtlich als erste tendenzielle Einschätzungen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Umsatzprognose: 1. Halbjahr 2026		
Teilmarkt	Anzahl Urkunden gesamtes Stadtgebiet	Preise gesamtes Stadtgebiet
Wohnbauland für individuelle Bauweise	⇒	⇒
Wohnbauland für Geschosswohnungsbau	⇒	⇒
Bauland - Kerngebiete	⇒	↘
Gewerbebauland	⇒	↘
Ein- und Zweifamilienhäuser	⇒	⇒
Mehrfamilienhäuser	⇒	⇒
Wohnungs- und Teileigentum	↗	↗

Zeichenerklärung

⇒ stagnierend

↗ steigend bis 10 %

↘ fallend bis 10 %

↑ steigend über 10 %

↓ fallend über 10 %

Durch die bis gegen Ende Mai zugegangenen und in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits erfassten Kauffälle des 1. Quartals 2026 ergibt sich derzeit folgende Marktsituation:

Immobilienumsätze 1. Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahresquartal ¹⁾						
Teilmarkt	1. Quartal 2025		1. Quartal 2026		Änderung 2026 zu 2025	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
Unbebaute Grundstücke	180	185,9	144	115,2	-20%	-38%
davon in 0 (0) Paketen	0	0,0	0	0,0		
Bebaute Grundstücke	817	1.158,4	751	954,2	-8%	-18%
davon in 0 (1) Paketen	3	6,0	0	0,0		
Davon:						
Ein- und Zweifamilienhäuser	603	358,1	555	329,9	-8%	-8%
Mietwohnhäuser, auch mit gewerbl. Nutzungsanteil	160	586,9	127	429,2	-21%	-27%
Davon:						
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	94	376,4	78	177,7	-17%	-53%
Wohn- und Geschäftshäuser	63	204,6	49	251,5	-22%	23%
Büro- und Geschäftshäuser	20	171,6	23	101,9	15%	-41%
Wohnungs- und Teileigentum	4.327	1.571,3	3.916	1.436,1	-9%	-9%
davon in 37 (34) Paketen	198	108,8	51	51,4		
insgesamt	5.324	2.915,5	4.811	2.505,5	-10%	-14%
davon in 37 (35) Paketen	201	114,8	51	51,4		

1) Stand der AKS jeweils zum 10. Mai

Geopolitische Einflüsse wie die europäische Energiekrise, die ihren Höhepunkt im Februar 2022 hatte sowie der im selben Monat beginnende Ukraine-Krieg hatten mit dramatisch sinkenden Umsätzen bis 2023 einen deutlichen Einfluss auf die Entwicklungen des Berliner Immobilienmarktes in diesem Zeitraum. Nach dem dramatischen Einbruch der Umsatzzahlen mit einem Rückgang der Kauffallzahlen von nahezu -40 % und einem Rückgang des Geldumsatzes von fast -50 % von 2021 zu 2023 schien sich der Berliner Immobilienmarkt ab 2023 wieder etwas erholt zu haben. Zwei Jahre in Folge stiegen die Umsätze von 2023 bis 2025 wieder kontinuierlich an. So stiegen die Kauffallzahlen zunächst von 2023 auf 2024 um +18,4 % und von 2024 auf 2025 um +10,2 % wieder an. Die Kauffallzahlen erreichten damit in etwa das Niveau des Jahres 2009 mit einer Anzahl von 22.700 Kauffällen. Der Geldumsatz stieg von 2023 auf 2024 zunächst um +20,1 % und von 2024 auf 2025 um noch einmal um +7,8 % an und erreichte damit in etwa das Niveau von 2016 mit 16,4 Mrd. EUR. Die Preise blieben in diesem Zeitraum im Wesentlichen stabil. Insgesamt schien der Berliner Immobilienmarkt wieder in ruhigeres Fahrwasser zu gelangen. Es darf allerdings nicht verschwiegen werden, dass insbesondere der Wohnungsneubau und der Büroneubau weiterhin erheblich unter den veränderten Rahmenbedingungen, wie gestiegene Baukosten sowie auch deutlich angestiegene Finanzierungskosten, aber auch den deutlich zu langen Genehmigungsverfahren zu leiden hatten. Gerade der dringend benötigte Wohnungsneubau kam dadurch nicht richtig in Schwung. Ob die gesetzlichen Maßnahmen wie der Bau Turbo oder das Schneller-Bauen-Gesetzes für den Wohnungsneubau zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren führen werden, bleibt abzuwarten.

Ausgehend von diesen Entwicklungen schätzten die Mitglieder des Gutachterausschusses für die Anzahl der Kauffälle im 1. Halbjahr 2026 ein insgesamt gleichbleibendes Niveau ein. Der Gutachterausschuss erwartet demnach keinen weiteren Anstieg der Umsatzzahlen. Bei den Preisen ist die Einschätzung des Gutachterausschusses etwas differenzierter. Während bei Wohnbauland für individuelles Wohnen und für Geschosswohnungsbau sowie bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und bei Mehrfamilienhäusern eher von einer Preisstabilität ausgegangen wird, sehen die Mitglieder des Gutachterausschusses beim Bauland für kerngebietstypische Nutzungen und beim Gewerbebauland eher einen weiteren Rückgang der Preise. Beim Wohnungs- und Teileigentum schätzen die Mitglieder des Gutachterausschusses sogar einen Preisanstieg im 1. Quartal 2026 ein. Die Realität holte diese Prognose allerdings schnell wieder ein. Die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und der im Februar 2026 beginnende Iran-Krieg zeigen bereits eindeutige Wirkungen auf dem Berliner Immobilienmarkt. So konnte anhand der Kauffallzahlen des 1. Quartals 2026 ein deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen über alle Teilmärkte festgestellt werden. Am stärksten sind dabei die Kauffallzahlen für Wohn- und Geschäftshäuser mit -22 % von 63 auf nur noch 49 Kauffälle sowie der Geldumsatz bei Mietwohnhäusern mit -53 % von 376,4 Mio. EUR auf nur noch 177,7 Mio. EUR im 1. Quartal 2026 zurückgegangen. Die Preise zeigen sich im 1. Quartal 2026 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum dagegen im Wesentlichen noch stabil. Das liegt letztendlich auch daran, dass der Immobilienmarkt viel träger auf entsprechende Ereignisse reagiert als andere Märkte, bei denen bereits eine Andeutung in einem Interview zu dramatischen Veränderungen führen können.

Adressen und Telefonnummern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Internet: www.berlin.de/gutachterausschuss
E-Mail: gaa@senstadt.berlin.de
Telefon: 030 / 90173 5239
Fax: 030 / 90173 5231

Adresse des besonderen Behördenpostfachs für Datenaustausch mit Notaren / Gerichten

Organisation: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Name/Firma: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Gutachterausschuss
Postleitzahl: 10707
Ort: Berlin

Allgemeine Auskünfte und Informationen der Geschäftsstelle, Erstattung von Verkehrswertgutachten:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Abt. III - Geoinformation -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

- Allgemeine Auskünfte der Geschäftsstelle und Erstattung von Verkehrswertgutachten 030 / 90173 5239
- Informationen zu schriftlichen Auskünften aus der Kaufpreissammlung 030 / 90173 5225
- Fragen zu GAA Online 030 / 90173 5235

Sie erreichen uns mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln:

- U-Bahn Linien: 3 und 7 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
- Bus-Linien: 101, 115, 143 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)



Ansicht des Gebäudes Fehrbelliner Platz 4



Zugangssituation Gebäude Fehrbelliner Platz 4

In dieser Publikation wird über die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin berichtet.

Neben allgemeinen Informationen zum Immobilienmarkt sind die in Berlin gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (u.a. rechtliche Grundlagen, Konjunkturdaten). Im Wesentlichen werden Angaben zum Umsatz sowie über die Preissituation auf dem Berliner Immobilienmarkt im Jahre 2025 gemacht. Die Umsatzzahlen und die Angaben zum durchschnittlichen Preisniveau sind den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Daten sind ergänzend als Langfristbetrachtung zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Bereich der Eigentumswohnungen und des Teileigentums. In Berlin betreffen rund 80 % der Kaufvertragsurkunden diesen Teilmarkt.

Die sicherste und überzeugendste Basis des Wissensmanagements im Immobilienwesen ist die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, in der alle beurkundeten Rechtsgeschäfte am Grundstücks-, Wohnungs- und Teileigentum erfasst werden. Der Bundesgesetzgeber hat mit dieser Aufgabe in regionaler Zuständigkeit tätige, fachkundige und unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte betraut und die Notare gesetzlich verpflichtet, Abschriften aller Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin steht zur Aufgabenerfüllung eine Geschäftsstelle zur Seite. Diese ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt. Sie bearbeitet und veröffentlicht u.a. den jährlich erscheinenden, hier für das Jahr 2025/2026 vorgelegten Immobilienmarktbericht Berlin. Bis 2014 wurden die Berichte unter dem Titel „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt“ herausgegeben.