

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025

Kauffallzahlen und Geldumsatz steigend; Preise dagegen stabil

- **Gesamtzahl der Kauffälle 1. Quartal 2025 um 28 % auf 5.324 Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**
- **Geldumsatz im 1. Quartal 2025 um 8 % auf 2,9 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Quartals 2025 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Quartal 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2024	2025		2024	2025		2024	2025		
Unbebaute Grundstücke	146	180	23%	164,2	185,9	13%	14,5	23,0	58%	
<i>davon in 0 (0) Paketen²⁾</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	79	126	59%	27,3	49,1	80%	4,7	9,1	96%	-5%
Geschosswohnungsbau	19	19	0%	38,6	77,3	101%	4,3	3,8	-11%	
Misch-/Kerngebietsflächen	1	3	200%	80,0	33,5	-58%	0,5	0,8	58%	
Gewerbeflächen	3	4	33%	0,4	11,9	2917%	0,4	4,2		
Bebaute Grundstücke	688	817	19%	1.353,5	1.158,4	-14%	62,3	66,4	6%	
<i>davon in 1 (1) Paketen</i>	7	3		72,0	6,0		2,2	0,2		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	528	603	14%	318,9	358,1	12%	31,6	37,6	19%	-1%
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	137	160	17%	868,2	586,9	-32%	22,6	18,8	-17%	5%
<i>davon in 1 (1) Paketen</i>	7	3		72,0	6,0		2,2	0,2		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	85	94	11%	480,9	376,4	-22%	13,3	12,5	11%	10%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	45	63	40%	315,2	204,6	-35%	7,1	6,0	-27%	0%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	6	20	233%	56,8	171,6	202%	2,8	6,1	27%	
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	3.328	4.327	30%	1.187,4	1.571,3	32%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²			
<i>davon in 37 (34) Paketen</i>	85	198		37,2	108,8					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	2.961	3.728	26%	1.135,1	1.438,8	27%	220,8	270,7	23%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	2.892	3.636	26%	1.107,7	1.400,3	26%	214,9	262,5	22%	5%
- Gewerbeinheiten	69	92	33%	27,4	38,4	40%	5,9	8,2	40%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	4.162	5.324	28%	2.705,2	2.915,5	8%	76,8	89,3	16%	
<i>davon in 38 (35) Paketen</i>	92	201		109,2	114,8		2,2	0,2		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. Mai des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

2) Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.

3) Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.

4) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.

5) Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.

6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die Analyse zum 1. Quartal 2025 ergibt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein um 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegenes mittleres Preisniveau bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 11 Kauffällen. Das mittlere Preisniveau bei Eigentumswohnungen stieg um rd. 10 %.

Neubauten ¹⁾ 1. Quartal 2025 (Baujahre ab 2022 ²⁾) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Ände- rung um	ha		Ände- rung um	
	2024	2025		2024	2025		2024	2025		
Ein- und Zweifamilienhäuser	9	11	22%	5,3	9,8	85%	0,3	0,4	33%	12%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	283	391	38%	148,6	199,1	34%	---	---	---	10%

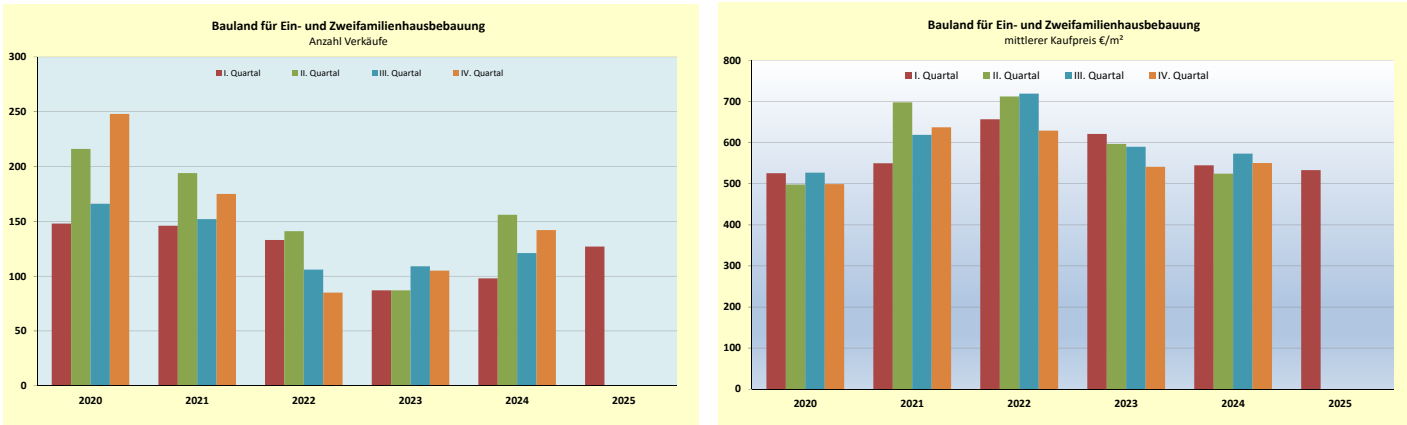
1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.

2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2021.

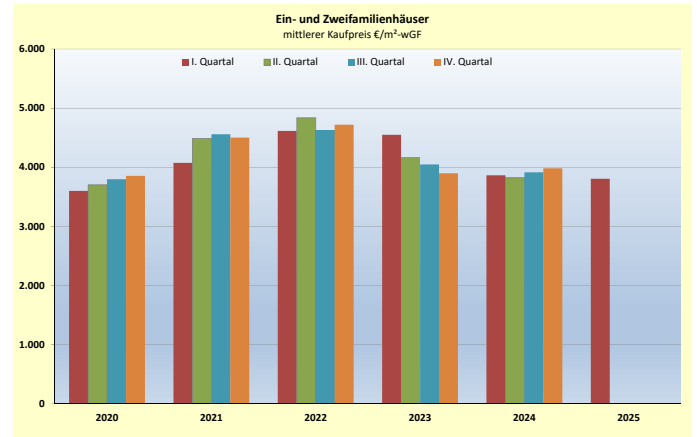
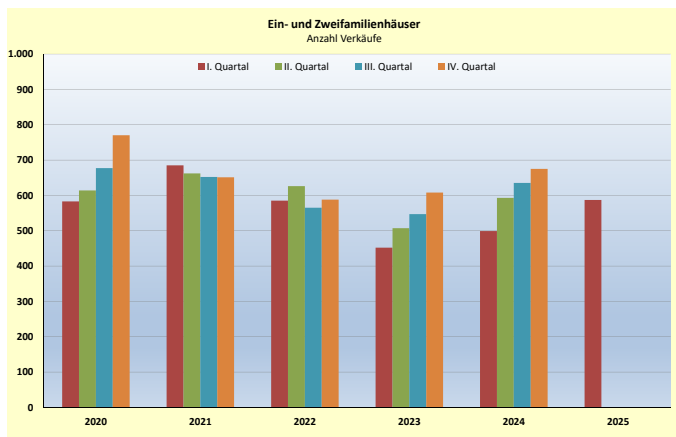
3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Mai des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich Marktentwicklungen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Quartal der genannten Jahre.

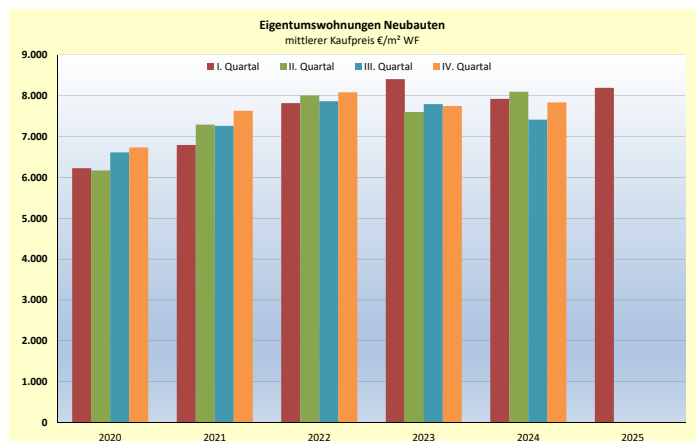
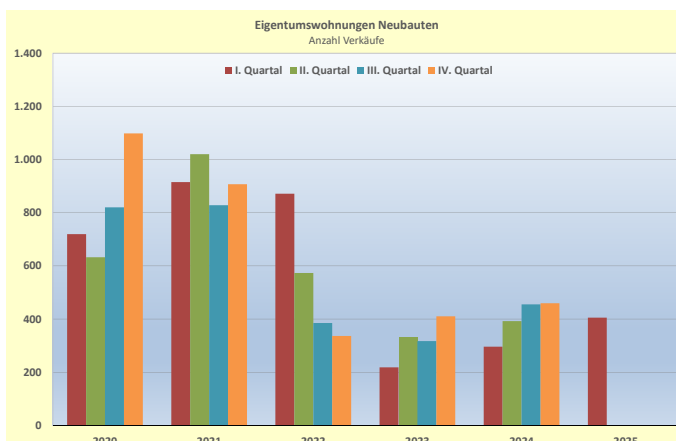
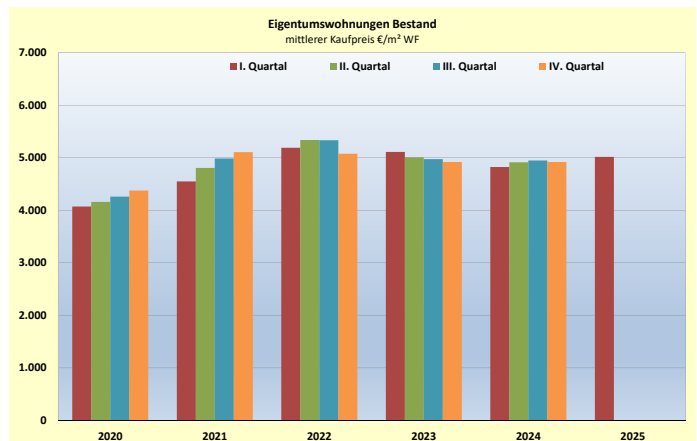
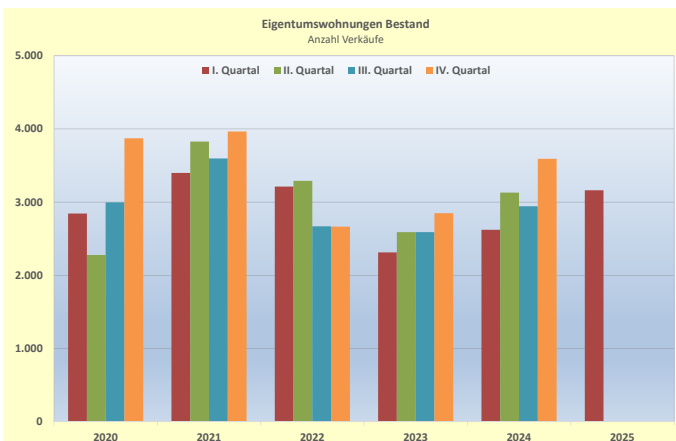
Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 59 %, der Geldumsatz um rd. 80 % deutlich gestiegen. Demgegenüber ist das mittlere Preisniveaus im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraums um rd. -5 % gesunken.



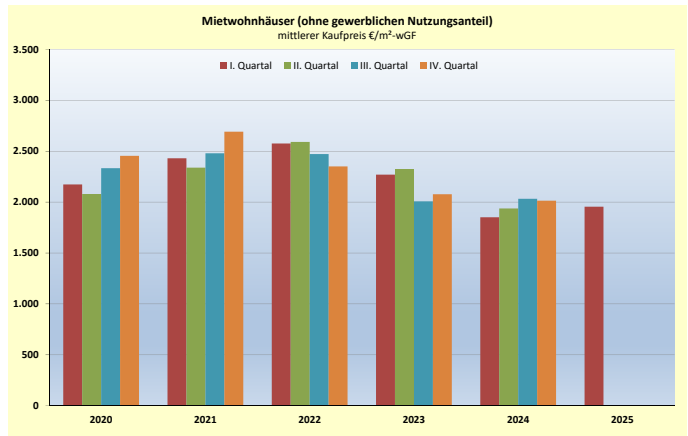
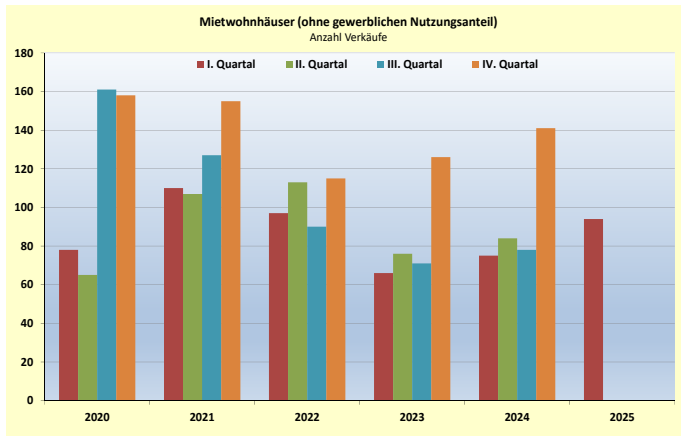
Im 1. Quartal 2025 sind rd. 14 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden, der Geldumsatz ist um rd. 12 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist mit rd. -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd gleich geblieben.



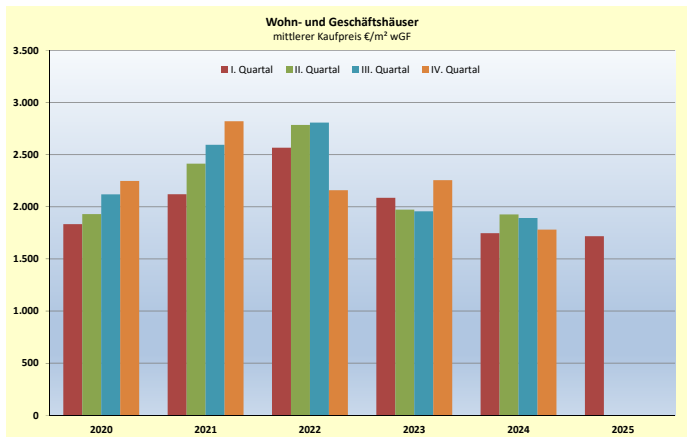
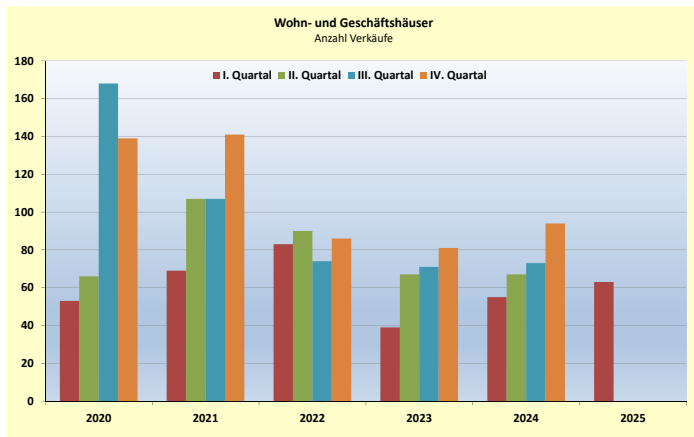
Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe sowie auch der Geldumsatz von Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 um rd. 26 % im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 deutlich gestiegen. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 22 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, ist ein Anstieg von rd. 38 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist um rd. 25 % und bei Eigentumswohnungen im Neubau um rd. 34 % ebenfalls deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2025 um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Neubau ist im gleichen Zeitraum sogar um 12 % gestiegen.



Bei den reinen Mietwohnhäusern hat sich die Anzahl der verkauften Objekte im 1. Quartal 2025 um 11 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Der Geldumsatz ist jedoch demgegenüber um rd. -22 % zurückgegangen. Das mittlere Preisniveau zum 1. Quartal 2025 liegt mit rd. 10 % über dem des Vorjahreszeitraums.



Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, ist ein deutlicher Anstieg der verkauften Objekte im 1. Quartal 2025 um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen, der Geldumsatz ging jedoch um -35 % stark zurück. Das durchschnittliche Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser ist dagegen mit rd. 0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gleich geblieben.



Zu beachten ist bei dem Teilmarkt der Mietwohnhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäusern, dass aufgrund der geringen Kauffallzahlen einzelne hochpreisige oder großflächige Kaufobjekte die Höhe des Geldumsatzes sowie den mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter stark beeinflussen können. Die Daten sind deshalb sachverständig einzuschätzen und ebenso zu interpretieren.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum 1. Quartal 2024 deutet für alle Teilmärkte einen weiteren Anstieg der Umsätze nach Anzahl und Geld an. Nach dem vorläufigen Marktbericht stiegen die Umsatzzahlen von 2023 zu 2024 bereits in allen Teilmärkten z.T. deutlich an, was zu der Aussage führte, der Berliner Immobilienmarkt ist wieder im Aufwind. Die mit dem Bericht zum 1. Quartal 2025 vorgelegten Zahlen scheinen diesen Trend nun zu bestätigen.

So stiegen die Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal 2025 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum bei unbebauten Grundstücken um 23 %, bei bebauten Grundstücken um 19 % und beim Wohnungs- und Teileigentum sogar um 30 %. Der Geldumsatz stieg im Vergleichszeitraum bei unbebauten Grundstücken um 13 % und beim Wohnungs- und Teileigentum um 32 %. Bei bebauten Grundstücken sank der Geldumsatz dagegen um -14 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, was offensichtlich auf eine geringere Anzahl hochpreisiger Objekte im 1. Quartal 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2024 zurückzuführen ist. Zu beachten ist hierbei auch, dass die aktuellen Umsatzzahlen sich mittlerweile auf einem deutlich niedrigeren Niveau als noch vor einigen Jahren bewegen.

Die Preisentwicklungen der einzelnen Teilmärkte bedürfen für den genannten Zeitraum einer besonderen Betrachtung. Nach den tabellarischen Darstellungen der Änderungen der mittleren Kaufpreise vom 1. Quartal 2025 zum 1. Quartal 2024 zeigt sich insgesamt ein uneinheitliches Bild. Während die Durchschnittspreise für reine Mietwohnhäuser, für Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Neubau mit über +10 % im Vergleichszeitraum deutlich anstiegen, sind sie bei Bauland für individuelles Wohnen um ca. -5 % zurückgegangen.

Eine generelle Aussage, dass die Preise wieder deutlich steigen, lässt sich daraus nicht unbedingt ableiten. Insbesondere bei einem genaueren Blick auf die Stichproben, die der Ableitung der Durchschnittspreise in den einzelnen Teilmärkten zugrunde liegen. Es zeigt sich z.B. bei den Eigentumswohnungen im Neubau, dass der Durchschnittspreis €/m² WF (Wohnfläche) für das 1. Quartal 2025 ganz erheblich durch Verkäufe von Mikroappartements eines einzigen Objektes beeinflusst sind. Berücksichtigt man diesen Aspekt bei der Ermittlung des Durchschnittspreises dieses Marktsegments ergibt sich nur noch eine leichte Steigerung des Durchschnittspreises im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dies gilt für die beiden anderen Teilmärkte mit deutlichen Steigerungsraten gleichermaßen.

Unter Berücksichtigung dieser Betrachtungen kann von einem deutlichen Anstieg der Kaufpreise im 1. Quartal 2025 nicht gesprochen werden. Es ist eher davon auszugehen, dass die Preisentwicklungen die Talsohle erreicht haben und der Preisrückgang der letzten Jahre nunmehr gestoppt ist.