

Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025

Kaufpreise zeigen sich im Wesentlichen stabil

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 16 % auf 10.864 Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**
- **Geldumsatz um rd. 13 % auf 6,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**
- **Stabilisierung des Preisniveaus, mit leichtem Aufwärtstrend in einzelnen Teilmärkten**

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

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum¹⁾

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2024	2025		2024	2025		2024	2025		
Unbebaute Grundstücke	348	380	9%	277,1	524,7	89%	29,1	57,4	97%	
davon in 0 (0) Paketen ²⁾	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	219	231	5%	67,5	84,0	24%	13,0	17,9	38%	-3%
Geschosswohnungsbau	36	36	0%	70,3	149,8	113%	6,1	11,1	83%	
Misch-/Kerngebietsflächen	3	4	33%	97,6	85,5	-12%	1,0	1,2	18%	
Gewerbeflächen	8	8	0%	21,0	23,4	11%	1,7	5,9	252%	
Bebaute Grundstücke	1.516	1.778	17%	3.099,0	3.240,4	5%	148,8	164,6	11%	
davon in 3 (1) Paketen	11	75		77,6	556,3		2,5	16,4		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.142	1.246	9%	699,8	758,7	8%	68,2	76,2	12%	-1%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	288	398	38%	1.777,7	1.773,4	0%	42,1	56,0	33%	5%
davon in 2 (1) Paketen	9	75		77,0	556,3		2,4	16,4		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	170	190	12%	788,7	642,8	-19%	25,6	22,9	-10%	6%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	109	133	22%	912,0	574,3	-37%	14,1	16,6	18%	2%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	28	53	89%	250,0	493,8	98%	13,1	16,8	28%	
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	7.540	8.706	15%	2.744,7	3.136,2	14%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²			
davon in 97 (74) Paketen	320	392		160,6	187,4					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	6.607	7.562	14%	2.543,5	2.909,7	14%	476,4	543,9	16%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	6.457	7.364	14%	2.478,5	2.823,2	14%	462,3	524,4	19%	4%
- Gewerbeinheiten	150	198	32%	65,0	86,5	33%	14,1	19,5	-35%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	9.404	10.864	16%	6.120,8	6.901,4	13%	177,9	222,0	-5%	
davon in 100 (75) Paketen	331	467		238,3	743,8		2,5	16,4		

Fußnoten:

- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 15. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

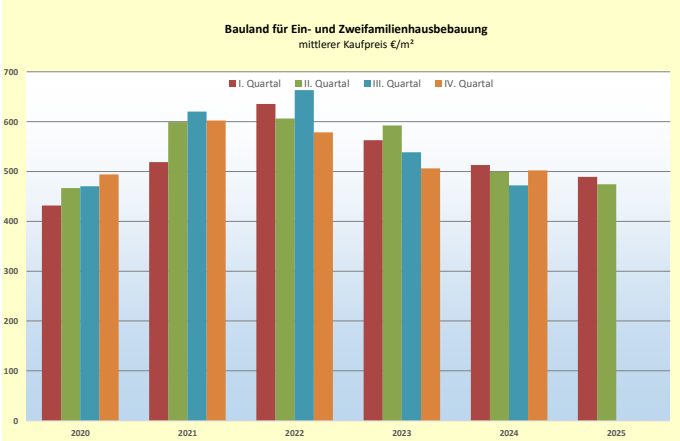
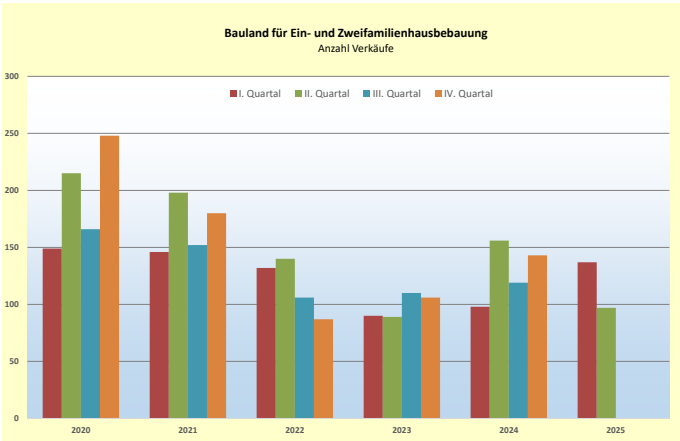
In der nachfolgenden Tabelle sind für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen die Entwicklungen gesondert dargestellt. Die Auswertung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. Halbjahr 2025 ergibt ein um 4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegenes durchschnittliches Preisniveau bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 22 Kauffällen. Bei Eigentumswohnungen im Neubau stieg das mittlere Preisniveau um 12 %. Diese Entwicklung stellt sich jedoch anders dar, wenn die große Anzahl verkaufter Mikroapartments herausgerechnet wird. Dann ergibt sich nur noch eine Preisentwicklung von 4 %.

Neubauten ¹⁾ 1. Halbjahr 2025 (Baujahre ab 2022 ²⁾) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2024	2025		um	2024		2025	um		
Ein- und Zweifamilienhäuser	27	22	-19%	20,3	17,9	-12%	1,1	0,8	-27%	4%
Eigentumswohnungen ⁴⁾ (Erstverkäufe)	675	771	14%	364,6	390,6	7%	---	---	---	12% ⁵⁾

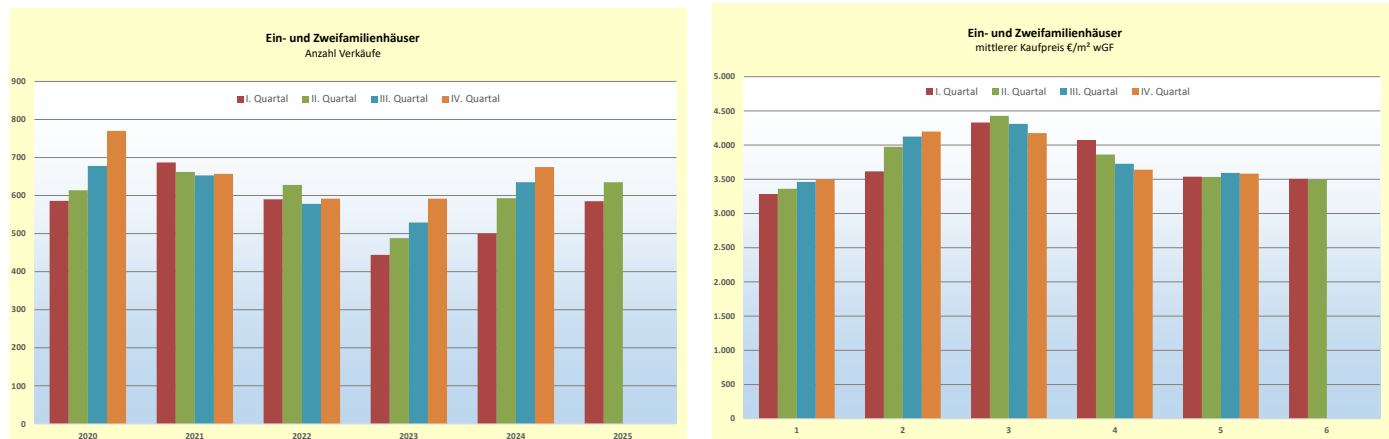
- Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Für das Vorjahr: Baujahre ab 2021.
- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 15. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- Eigentumswohnungen im Neubau einschließlich Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m². Im 1. Halbjahr 2025 wurden 193 Kauffälle erfasst, im entsprechenden Vorjahreszeitraum 118 Kauffälle.
- Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei rund 4 %.

Die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt sind weiterhin sehr dynamisch. So lassen sich deutliche Tendenzen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Um diese Tendenzen sichtbar zu machen, werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen daher auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Erstmals werden die Preisentwicklungen in den Quartalsdarstellungen in diesem Bericht auch aus den Mittelwerten mit Ausreißereliminierung berechnet. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Halbjahr der genannten Jahre.

Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5 % gestiegen. Der Geldumsatzes ist dagegen mit 24 % deutlich stärker gestiegen. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2024 liegt mit -3 % leicht unter dem des Vorjahreszeitraums.

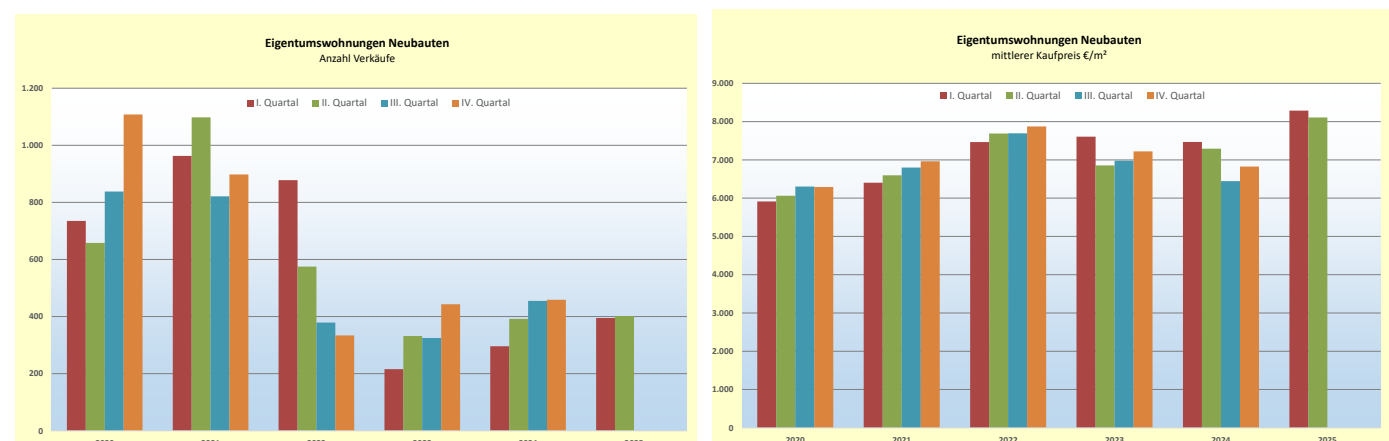
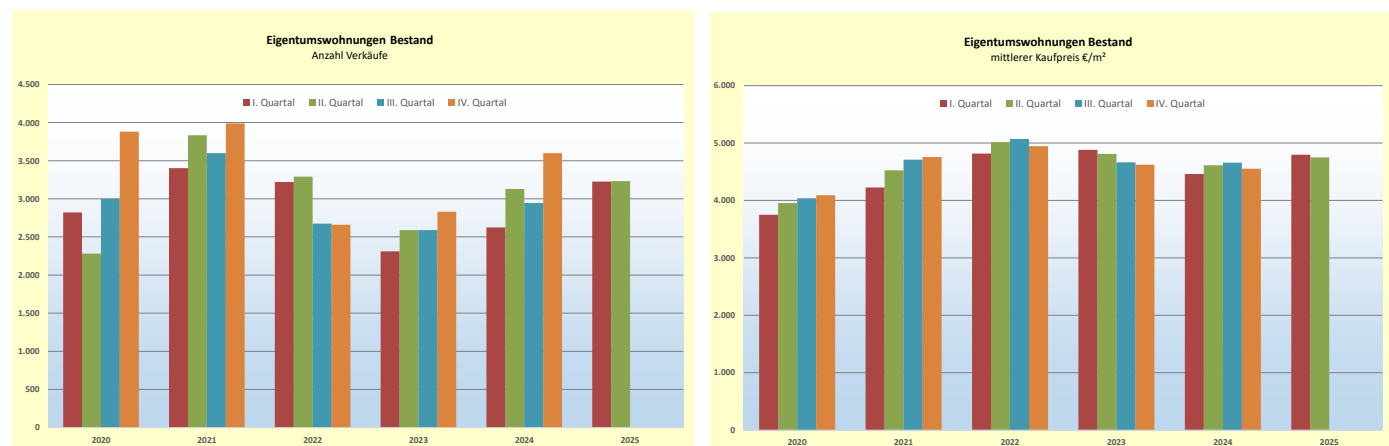


Im 1. Halbjahr 2025 sind 9 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum um 8 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 1. Halbjahr 2025 um -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd gleichbleibend.

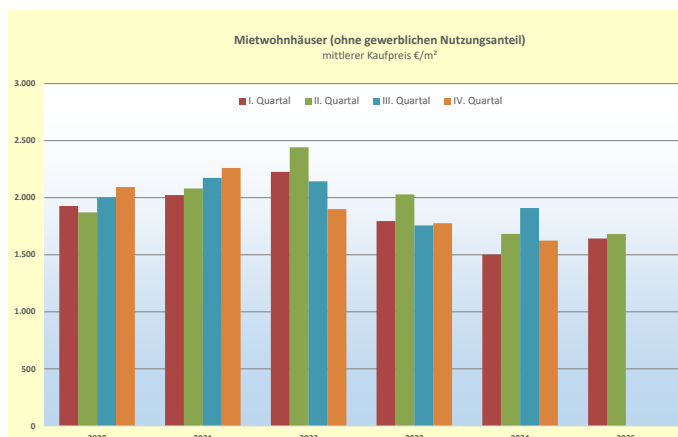
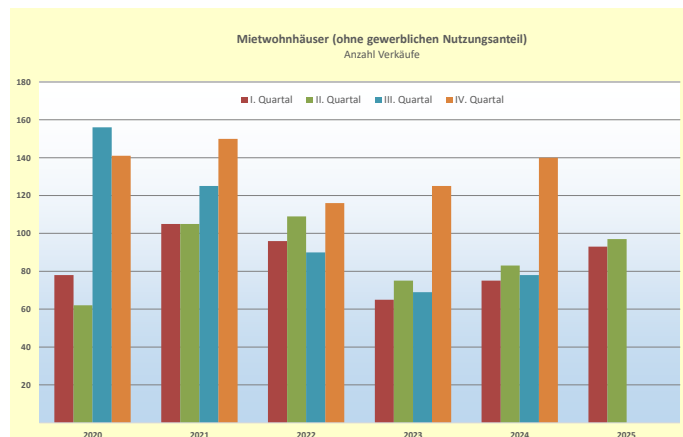


Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 14 % gestiegen. Dieser Anstieg ist sowohl bei Bestandswohnungen als auch bei Neubauten zu beobachten. Der Geldumsatz ist bei den Eigentumswohnungen insgesamt ebenfalls um 14 %, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 7 % gestiegen.

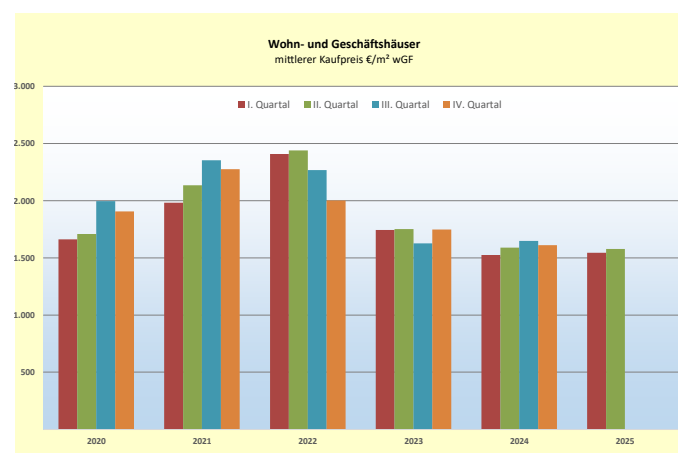
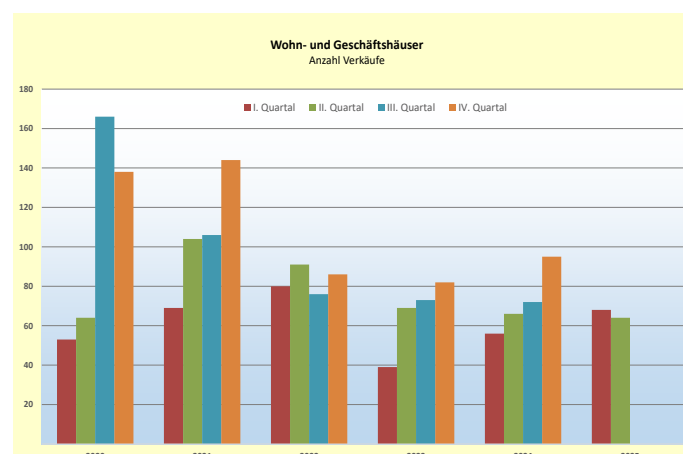
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4 % gestiegen. Der deutliche Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau um 12 % ist auf eine große Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Treptow-Köpenick zurückzuführen. Die Mikroapartments stellen ein geeignetes Marktsegment dar mit durchschnittlichen Kaufpreisen von ca. 10.000 €/m² wF. Betrachtet man diese Vielzahl der Kauffälle lediglich als einen Kauffall in der Mittelwertbildung, ergibt sich ein Anstieg der Kaufpreise von 4 %.



Bei den reinen Mietwohnhäusern hat sich die Anzahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2025 um 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Der Geldumsatz ist jedoch demgegenüber um -19 % zurückgegangen. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2025 liegt mit 6 % über dem des Vorjahreszeitraums.



Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Nutzungsanteil, wurde im 1. Halbjahr 2025 ein deutlicher Anstieg der verkauften Objekte um 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet. Im Gegensatz dazu sank der Geldumsatz im selben Zeitraum deutlich um etwa -37 %. Das durchschnittliche Preisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 % leicht gestiegen.



Zu beachten ist bei den Teilmärkten der Mietwohnhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäuser, dass der deutliche Rückgang der Geldumsätze von -19 % bzw. -37 % auf die Nichtberücksichtigung der Paketverkäufe in diesen Kategorien zurückzuführen ist (s. auch Fußnote 3 in der Tabelle). Diese sind bei der Gesamtbetrachtung der Wohn- und Geschäftshäuser enthalten, können aber nicht den Unterkategorien zugeordnet werden. Zusätzlich ist bei diesen Teilmärkten zu beachten, 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.