

Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025

Kaufpreise bleiben weitgehend konstant

- **Gesamtzahl der Transaktionen stieg um etwa 13 % auf 16.514 Kauffälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Geldumsatz verzeichnete einen Anstieg von rund 19 % und erreichte 11,0 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr**
- **Preisniveaus zeigt eine Stabilisierung, mit leichtem Anstieg in einzelnen Teilmärkten**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. bis 3. Quartal 2025 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. - 3. 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	558	589	6%	496,2	614,9	24%	51,8	107,1	107%	
<i>davon in 2 (0) Paketen²⁾</i>	<i>0</i>	<i>9</i>		<i>0,0</i>	<i>0,2</i>		<i>0,0</i>	<i>16,8</i>		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	371	352	-5%	141,9	127,5	-10%	24,3	25,8	6%	0%
Geschosswohnungsbau	58	64	10%	147,7	217,9	48%	9,3	16,7	79%	
Misch-/Kerngebietsflächen	5	6	20%	108,9	123,4	13%	1,6	1,7	7%	
Gewerbeflächen	15	16	7%	58,0	79,7	37%	3,2	14,4	357%	
Bebaute Grundstücke	2.344	2.778	19%	4.520,9	5.575,6	23%	219,3	272,8	24%	
<i>davon in 6 (3) Paketen</i>	<i>11</i>	<i>79</i>		<i>79,2</i>	<i>578,0</i>		<i>2,6</i>	<i>17,3</i>		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.767	1.988	13%	1.091,2	1.245,4	14%	105,5	121,4	15%	0%
<i>davon in 0 (1) Paketen</i>	<i>2</i>	<i>0</i>		<i>2,2</i>	<i>0,0</i>		<i>0,2</i>	<i>0,0</i>		
Wohn- und Geschäftshäuser	436	590	35%	2.296,3	2.900,6	26%	58,4	84,7	45%	1%
<i>davon in 5 (2) Paketen</i>	<i>9</i>	<i>77</i>		<i>77,0</i>	<i>573,3</i>		<i>2,4</i>	<i>16,6</i>		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	232	303	31%	978,1	988,9	1%	30,2	35,6	18%	1%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	195	210	8%	1.241,2	1.338,4	8%	25,8	32,6	26%	0%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	47	74	57%	540,1	988,3	83%	19,8	30,3	53%	
<i>davon in 1 (0) Paketen</i>	<i>0</i>	<i>2</i>		<i>0,0</i>	<i>4,7</i>		<i>0,0</i>	<i>0,7</i>		
Wohnungs- und Teileigentum	11.738	13.147	12%	4.230,5	4.794,0	13%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾			
<i>davon in 154 (138) Paketen</i>	<i>553</i>	<i>556</i>		<i>224,1</i>	<i>257,9</i>		<i>in Tsd.m²</i>			
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	10.150	11.482	13%	3.939,5	4.478,9	14%	738,3	831,5	13%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	9.886	11.174	13%	3.828,8	4.334,1	13%	713,2	795,5	12%	4%
- Gewerbeinheiten	264	308	17%	110,7	144,8	31%	25,1	36,0	44%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	14.640	16.514	13%	9.247,6	10.984,5	19%	271,0	379,9	40%	
<i>davon in 162 (141) Paketen</i>	<i>564</i>	<i>644</i>		<i>303,3</i>	<i>836,1</i>		<i>2,6</i>	<i>34,1</i>		

Fußnoten:

- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. November 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.

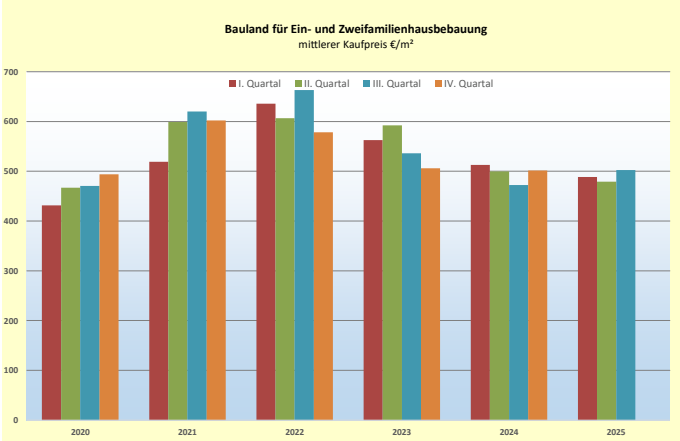
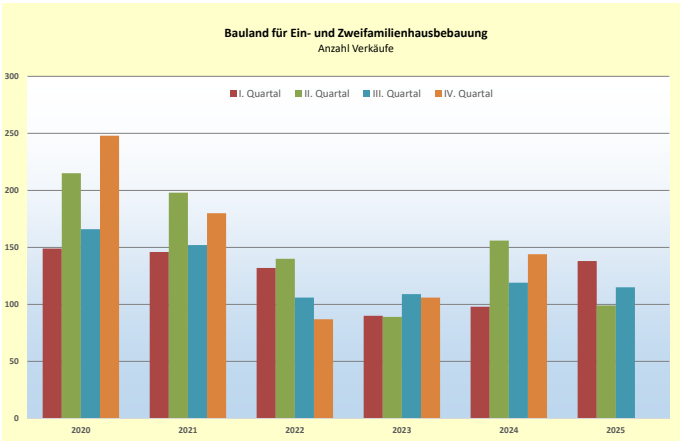
In der folgenden Tabelle werden die Entwicklungen für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen getrennt aufgezeigt. Die Analyse des Teilmarktes für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von Januar bis September 2025 zeigt einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus um -2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, bei einer relativ niedrigen Zahl von lediglich 34 Transaktionen. Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen stieg das mittlere Preisniveau um 14 %. Dieser Anstieg fällt jedoch deutlich geringer aus, wenn die hohe Zahl an verkauften Mikroapartments herausgerechnet wird; ohne diese Objekte liegt die Preisentwicklung bei nur 7 %.

Neubauten ¹⁾ 1. bis 3. Quartal 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		2024	2025		2024	2025		
Ein- und Zweifamilienhäuser	44	34	-23%	36,7	28,8	-22%	1,8	1,7	-2%	-2%
Eigentumswohnungen ⁴⁾ (Erstverkäufe)	1.142	1.179	3%	598,7	596,7	0%	---	---	---	14% ⁵⁾

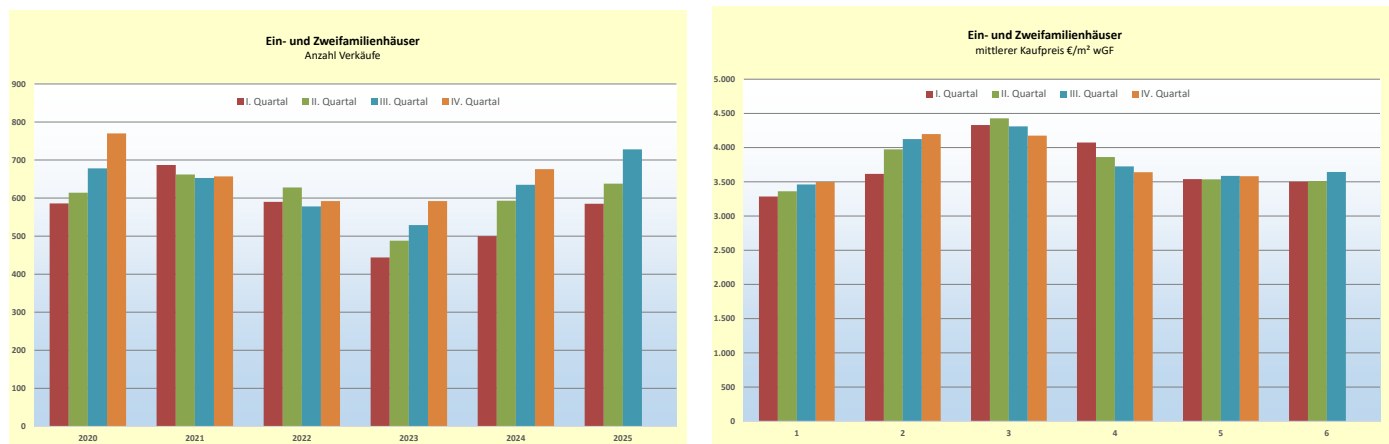
- Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Für das Vorjahr: Baujahre ab 2021.
- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. November des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- Eigentumswohnungen im Neubau einschließlich Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m². Im 1. bis 3. Quartal 2025 wurden 271 Kauffälle erfasst, im entsprechenden Vorjahreszeitraum 202 Kauffälle.
- Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei rund 7 %.

Der Berliner Immobilienmarkt bleibt weiterhin von dynamischen Entwicklungen geprägt, wobei auch innerhalb eines Jahres deutliche Tendenzen erkennbar sind. Um diese Trends genauer darzustellen, werden die Umsatzzahlen und Preisveränderungen in diesem Bericht auch im 5-Jahres-Vergleich und differenziert nach Quartalen dargestellt. Neu ist, dass seit dem letzten Bericht die Preisentwicklungen in den Quartalsübersichten auf Basis von Mittelwerten mit Ausreißereliminierung berechnet wird. Die folgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste bis dritte Quartal der genannten Jahre.

Im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2025 ist die Zahl der verkauften Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um -5 % gesunken. Der Geldumsatz verzeichnete einen Rückgang von -10 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im gleichen Zeitraum stabil und änderte sich im Vergleich zum Vorjahr nicht.

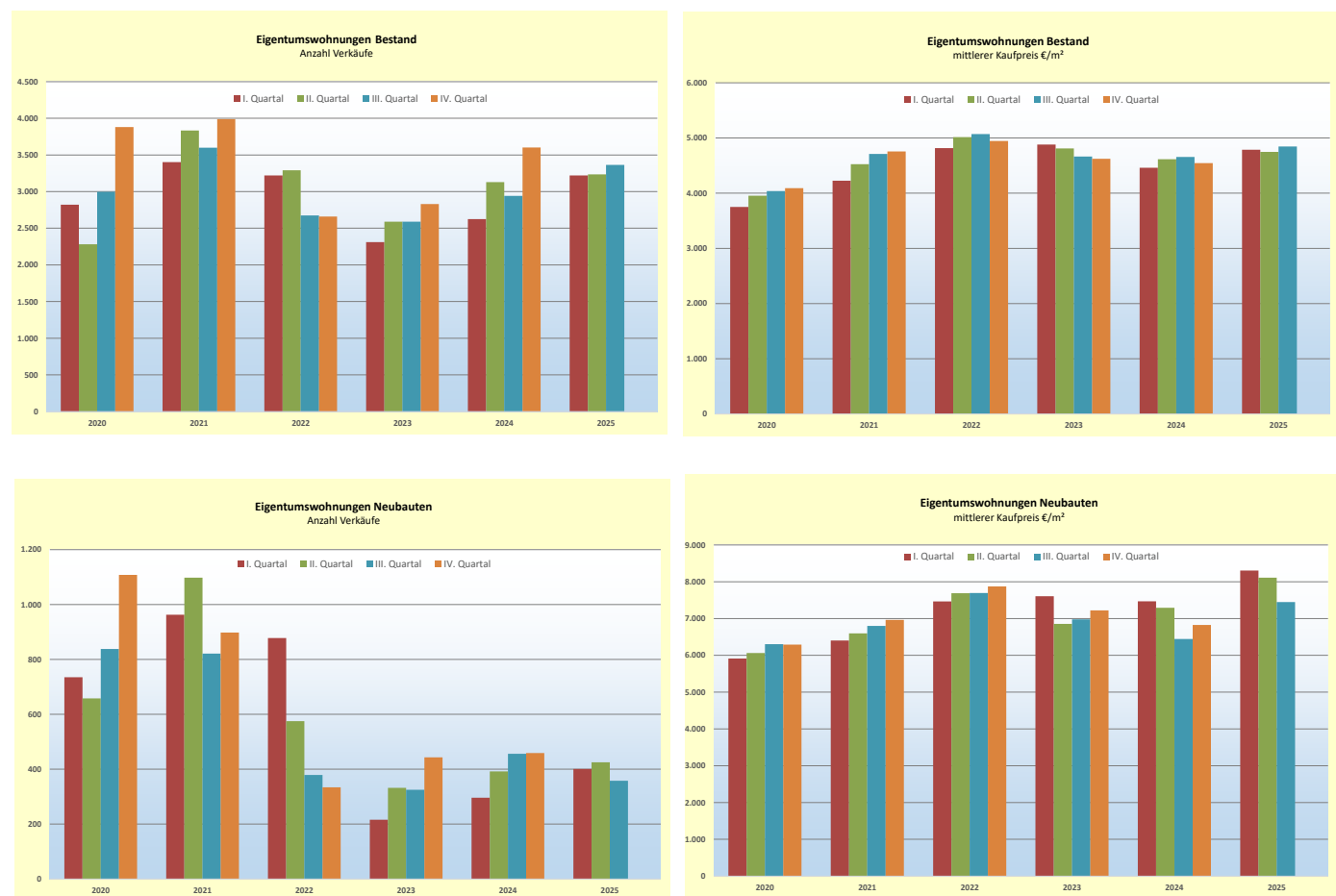


Im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2025 wurden 13 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 14 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

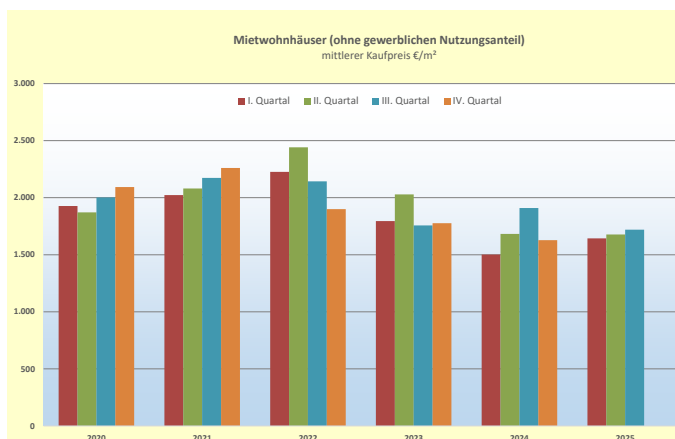
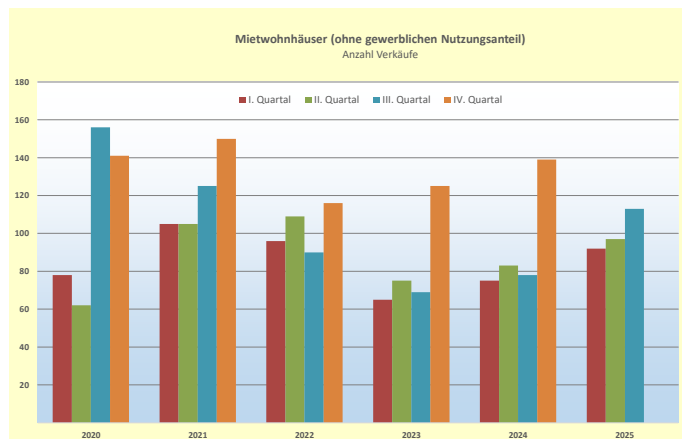


Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von Januar bis September 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gestiegen. Bei Neubau-Eigentumswohnungen wurde ein Anstieg von 3 % verzeichnet. Der Geldumsatz stieg bei den Eigentumswohnungen insgesamt um 13 %, während der Umsatz von Eigentumswohnungen im Neubau konstant blieb.

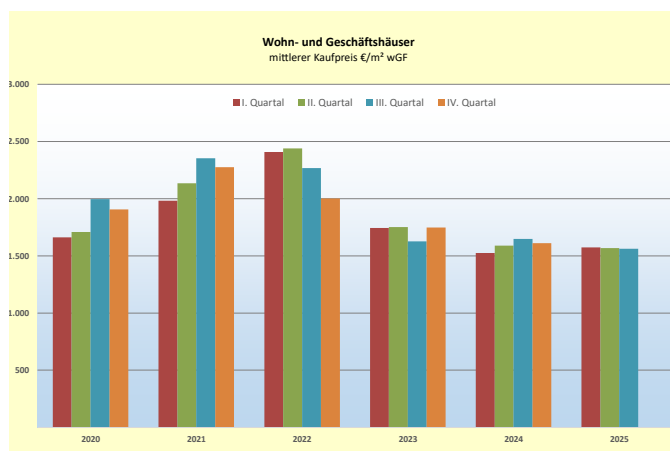
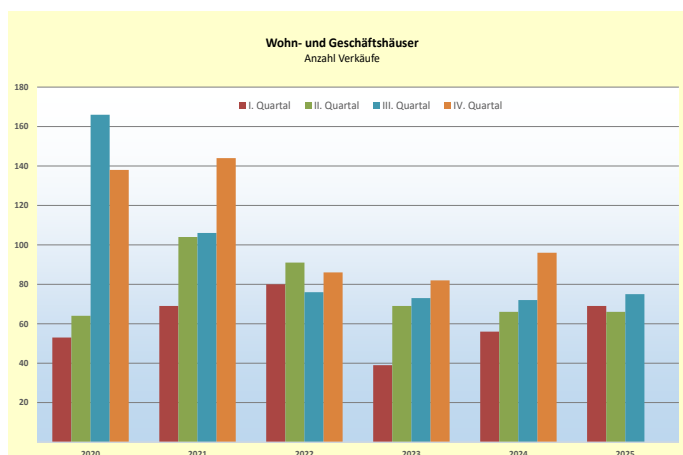
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im 1. bis 3. Quartal 2025 um 4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders auffällig war der Anstieg der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen im Neubau, der mit 14 % deutlich ausfiel. Dieser Preisanstieg ist vor allem auf eine hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Treptow-Köpenick zurückzuführen, die mit einem durchschnittlichen Preis von rund 10.000 €/m² für die Wohnfläche ein eigenes Marktsegment darstellen. Wenn man diese zahlreichen Verkaufsfälle jedoch als einen Kauf-fall in der Mittelwertbildung betrachtet, ergibt sich ein moderaterer Anstieg der Kaufpreise von etwa 7 %.



Bei den reinen Mietwohnhäusern hat sich die Zahl der verkauften Objekte im 1. bis 3. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31 % deutlich erhöht. Der Geldumsatz ist stieg hingegen nur um 1 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau lag mit einem Plus von 1 % knapp über dem Wert des Vorjahres.



Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Nutzungsanteil, wurde im gleichen Zeitraum ein Anstieg der verkauften Objekte sowie eine Steigerung des Geldumsatzes um 8 % verzeichnet. Das durchschnittliche Preisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.



Zu beachten ist, dass in den Analysen der Teilmärkte für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser Paketverkäufe nicht berücksichtigt wurden, da sie den spezifischen Unterkategorien nicht eindeutig zuordenbar sind. Sie sind jedoch in der Gesamtbetrachtung der Wohn- und Geschäftshäuser enthalten. Dies führt dazu, dass der Gesamtgeldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser einen Anstieg von 26 % aufweist, der deutlich über dem der separat betrachteten Teilmärkte liegt.

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