



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Der Berliner Immobilienmarkt nimmt 2024 wieder Fahrt auf

In nahezu allen Teilmärkten ist die Anzahl der verkauften Immobilien und der Geldumsatz 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen

11.08.2025 Fachinformation

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den Immobilienmarktbericht 2024/2025 veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden für das Jahr 2024 insbesondere Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen aller beobachteten Teilmärkte, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufe des Jahres 2025.

Marktentwicklung 2024

Die allgemeinen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2024 nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Insbesondere Baukosten und Finanzierungskosten sind weiterhin hoch und verringern somit die Investitionsbereitschaft.

Folgende Ergebnisse lassen sich feststellen:

Gesamtmarkt

- 20.789 Kauffälle (+18 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 14,9 Mrd. € (+20 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 450,1 ha (-1 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,1 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+19 %)

Unbebaute Grundstücke

- 788 Kauffälle (+13 %) mit 115,7 ha Grundstücksfläche (-22 %)
- 924,8 Mio. € Geldumsatz (+19 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte für Bauland in den Teilmärkten Büro und Einzelhandelsnutzungen sowie für renditeorientierte Nutzungen in Gewerbelagen zum 01.01.2025 zwischen -10 % bis -30 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte für Bauland im Teilmärkt für individuelles Wohnen zum 01.01.2025 berlinweit um -5 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau für Bauland im Teilmärkt Geschosswohnungsbau sowie einfacher und großhandelsorientierter gewerblicher Nutzungen (z.B. IKEA-Standorte) zum 01.01.2025

Bebaute Grundstücke

- 3.370 Kauffälle (+15 %) mit rd. 334,4 ha Grundstücksfläche (+9 %) und rd. 8,0 Mrd. € (+22 %) Geldumsatz
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Anstieg der Umsätze in Anzahl (+17 %), Geld (+17 %) und Fläche (+19 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 3.800 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Rückgang von -7 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit 12.120 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 17,2 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Kladow
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 1.915 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-6 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 1.855 €/m²

wertrelevante Geschossfläche (-10 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 16.631 Kauffälle (+19 %) mit insg. rd. 6,0 Mrd. € Geldumsatz (+18 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,1 Mio. (+19 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,3 Mio. € (entspricht rd. 22.000 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Charlottenburg
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.251 €/m² Wohnfläche, entspricht einem Rückgang von -1 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.912 €/m² Wohnfläche (+1 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.658 € (+1 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 4.206 Wohneinheiten WE (-48 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 1.552 WE (-65 %)
- Abnahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 2.654 WE (-27 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Weißensee mit 253 WE und Prenzlauer Berg mit 157 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Treptow mit 532, Reinickendorf mit 445 und Köpenick mit 435 WE

Zwangsversteigerungen

- leichter Rückgang der Fallzahlen auf 118 Fälle (-5 %)

Ausblick 2025 – Preissteigerungen sind noch nicht zu beobachten!

- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz haben im 1. Quartal 2025 mit 28 % bzw. 8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zugelegt. Damit scheint sich die positive Umsatzentwicklung von 2023 zu 2024 fortzusetzen.
- Die Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten vom 1. Quartal 2024 zum 1. Quartal 2025 zeigen sich dagegen eher uneinheitlich. Sie bewegen sich zwischen +10 % bei reinen Mietwohnhäusern bis zu - 5 % bei Bauland für individuelles Wohnen. Bei Neubauten für Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen liegen die Preissteigerungen sogar bei +12 % bzw. +10 %.
- Bei genauerer Betrachtung der Kaufpreise in den einzelnen Teilmärkten zeigt sich, dass diese Entwicklungen nur zum Teil die allgemeinen Wertentwicklungen abbilden. So zeigt sich z. B. bei den Neubauten für Eigentumswohnungen, dass die dargestellte Preissteigerung im Wesentlichen durch eine Vielzahl von Kaufpreisen für Mikroappartements eines einzelnen Objektes beeinflusst ist. Betrachtet man diese Kauffälle als nur einen Kauffall, ergibt sich dagegen ein stabiles Preisniveau.
- Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt auch im Jahr 2025 bisher nur unwesentlich verändert. Auch wenn die EZB in weiteren Schritten den Leitzins gesenkt hat, bewegt sich das Zinsniveau für Finanzierungen noch immer auf einem sehr hohen Niveau. Zu hohe Baukosten, Einflüsse der CO₂-Besteuerung sowie der Kosten erforderlicher energetischer Sanierungen führen ebenfalls nicht zu positiven Preiseffekten.
- Die dargestellten Preisentwicklungen im 1. Quartal 2025 bilden dieses Mal eher strukturelle Unterschiede in der Zusammensetzung der Stichproben der einzelnen Teilmärkte ab. Vor diesem Hintergrund sind die Preisentwicklungen als statisches Rauschen zu interpretieren. Ein Preisanstieg kann aus ihnen noch nicht abgeleitet werden. Die Preise haben offensichtlich den Bodensatz erreicht und werden voraussichtlich im Laufe des Jahres nicht weiter sinken.

Der Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 kann kostenfrei über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin www.berlin.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Quelle: SenSBW

