



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Immobilienmarkt 2025: Umsätze steigen, Preise bleiben stabil

21.04.2026 Fachinformation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat am 17.02.2026 die diesjährigen Bodenrichtwertberatungen abgeschlossen. Zusätzlich zu den unbebauten Grundstücken hat der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle alle ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge über bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum des Jahres 2025 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen. Die Ergebnisse werden im vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025 zusammengefasst.

Der Berliner Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einem schwierigen Umfeld. Die Berliner Wirtschaft hat sich im Jahr 2025 in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld gut behauptet. Mit einem Wachstum von 1,1 % lag die Wirtschaftsleistung Berlins deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,2 %. Dennoch sehen die meisten Berliner Unternehmen aufgrund der hohen geopolitischen Risiken die weitere wirtschaftlichen Entwicklung eher skeptisch. Berlin bleibt jedoch weiterhin attraktiv, was die hohe Zahl an Unternehmensgründungen mit insgesamt 40.000 neuen Unternehmen bestätigt. Berlin liegt damit im Bundesvergleich in der Spitzengruppe.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre hat sich allerdings mittlerweile verlangsamt. Die Jahre, in denen die Bevölkerung Berlins um die Anzahl mittelgroßer deutscher Kleinstädte wuchs sind vorbei. Trotz des geringeren Bevölkerungszuwachses bleibt der Bedarf an neuen Wohnungen eines der dringendsten Probleme Berlins. Zwar wurden in den letzten 10 Jahren mehr als 140.000 neue Wohnungen gebaut. Das reicht aber bei weitem nicht um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Nach dem StEP Wohnen 2040 sollen bis 2040 bis zu 220.000 neue Wohnungen entstehen. Dazu bedarf es jedoch noch großer Anstrengungen aller Beteiligten.

Nach den aktuellen Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt für den Neubau befragt, hat die Mehrheit der Expertinnen und Experten die steigenden Baukosten ausgemacht. Bereits an zweiter Stelle werden als Probleme die zu langen Baugenehmigungsverfahren sowie die zu hohen Auflagen an das Bauen genannt. Hier sind mit dem Schneller-Bauen-Gesetz durch das Land Berlin sowie den BauTurbo durch den Bund bereits gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen worden, die hier Abhilfe schaffen sollen. Es wird allerdings noch einige Zeit benötigen, bis sich diese Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt bemerkbar machen. Denn derzeit belasten weiterhin das aktuelle Zinsumfeld sowie die Entwicklung der Neuvermietungsrenten einen deutlichen Anstieg der Investitionen in den freifinanzierten Wohnungsbau.

Vor diesem Hintergrund konnte auf dem Berliner Immobilienmarkt dennoch ein erneuter Anstieg der Umsätze beobachtet werden. So stieg die Anzahl der Kauffälle um 10 % auf 22.696 und der Geldumsatz um 8 % auf 15,86 Mrd. € im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr 2024 an. Dieser Anstieg ließ sich über nahezu alle Teilmärkte beobachten. Lediglich bei Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau mit einer nahezu gleichbleibenden Anzahl von Kauffällen gegenüber dem Vorjahr sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Rückgang des Geldumsatzes zwischen -1 % bis -14 % zeigt sich eine andere Entwicklung. Gerade bei der Entwicklung der Geldumsätze kommt es aber besonders auf die Zusammensetzung der Stichprobe an. So ist der Rückgang nicht zwangsläufig ein Ausdruck von möglichen Preisrückgängen, sondern möglicherweise der Tatsache geschuldet, dass in 2025 weniger hochpreisige Objekte verkauft wurden. Auch in diesem Jahr war wieder zu beobachten, dass die Anzahl der Kauffälle für

Gewerbebauland aber auch für Bauland der geschlossenen Bauweise deutlich unter 100 Fällen lag. Doran zeigt sich, dass es insbesondere für den Teilmarkt des Geschosswohnens an ausgewiesenem Bauland fehlt. Hier wurden nahezu keine unbebauten Kauffälle registriert. In der Regel mussten die Käuferinnen und Käufer noch erhebliche Bausubstanz auf den erworbenen Grundstücken abreißen.

Die Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten zeigen insgesamt ein stabiles Marktgefüge. So können insbesondere durchschnittliche Änderungen des mittleren Kaufpreisniveaus nicht zwangsläufig als Preisanstiege interpretiert werden. Zum einen hängt der vereinbarte Kaufpreis immer auch vom Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien ab und beinhaltet somit immer eine gewisse Schwankungsbreite, zum anderen hängt auch die Ermittlung durchschnittlicher Kaufpreise im Vergleich einzelner Jahre von der Zusammensetzung der jeweiligen Stichprobe ab. So konnte beobachtet werden, dass der deutliche Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau im Wesentlichen durch eine hohe Anzahl von verkauften Mikroappartements mit Kaufpreisen tlw. über 10.000 €/m² Wohnfläche beeinflusst war. Rechnet man diese Fälle heraus, ergibt sich nur noch ein Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus von 5 %, welches sich in einer Spanne bewegt, die eher für Preisstabilität spricht.

Bei den Bodenrichtwertberatungen zum 01.01.2026 konnte der Gutachterausschuss eine differenzierte Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus beobachten. Sowohl bei den renditeorientierten Teilmärkten, den Baulandflächen für Büronutzungen in kerngebietstypischen Lagen sowie in Gewerbelagen mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung als auch bei Baulandflächen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern hat der Gutachterausschuss ein sinkendes Bodenrichtwertniveau beobachtet. Dabei ergab sich bei den renditeorientierten Nutzungen ein Rückgang von -10 bis -30 %. Lediglich bei Baulandflächen für Büronutzungen in den Toplagen blieb das Bodenrichtwertniveau unverändert. Bei Baulandflächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern hat der Gutachterausschuss einen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus von -5 % festgestellt. Dagegen blieb bei Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau und den gewerblichen Baulandflächen ab einem Niveau von 1.000 €/m² Grundstücksfläche abwärts das Bodenrichtwertniveau unverändert.

Die Ergebnisse in Kurzform:

- Die Gesamtanzahl der Kauffälle auf dem Berliner Immobilienmarkt ist um 10 % auf 22.696 im Jahr 2025 angestiegen
- Der Geldumsatz ist 2025 gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 15,86 Mrd. € deutlich angestiegen
- Das Preisniveau bei bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentum liegt 2025 zwar leicht über dem des Vorjahreszeitraums, ist aber aufgrund der natürlichen Schwankungsbreite von Kaufpreisen als Preisstabilität zu interpretieren.
- Die Bodenrichtwerte in den renditeorientierten gewerblichen Teilmärkten geben zum 01.01.2026 gegenüber dem Vorjahr weiter z. T. deutlich nach.
- Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau und für Flächen zur Errichtung von Bürogebäuden in Toplagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben
- Die Bodenrichtwerte für Flächen zur Einfamilienhausbebauung geben im Verhältnis zum Vorjahr um -5 % nach.

Den vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025 finden Sie unter der Rubrik „Aktuelles“ auf der Internetseite www.berlin.de/gutachterausschuss/aktuelles.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025/2026 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten für das Jahr 2025 sowie mit einem Ausblick auf das Jahr 2026 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt sein.

Quelle: Pressestelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen