



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich 2025 in den Preisen stabil

03.08.2026 Fachinformation

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sich der Berliner Immobilienmarkt 2025 gegenüber dem Vorjahr belebt. Auf Basis des Immobilienmarktberichts 2025/2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stiegen die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz, während sich die Preise in den meisten Teilmärkten weitgehend stabil entwickelten. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie langwierige Genehmigungsverfahren belasteten die Investitionstätigkeit weiterhin. Für das erste Quartal 2026 weist die Auswertung hingegen wieder rückläufige Kauffallzahlen und Umsätze aus.

Der Marktbericht basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden für das Jahr 2025 insbesondere Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen aller beobachteten Teilmärkte, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufen des Jahres 2025.

Marktentwicklungen 2025

Die allgemeinen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2025 wenig gegenüber dem Vorjahr verändert. Hohe Baukosten und Finanzierungskosten sowie lange Baugenehmigungsverfahren beeinflussen weiterhin die Investitionsbereitschaft. Es scheint allerdings, dass der Immobilienmarkt insbesondere die hohen Finanzierungskosten mittlerweile in seine Kalkulationen einpreist hat.

Folgende Ergebnisse lassen sich 2025 feststellen:

Gesamtmarkt

- 22.912 Kauffälle (+10 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 16,1 Mrd. Euro (+8 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 606,1 ha (+35 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 1,2 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+15 %)

Unbebaute Grundstücke

- 855 Kauffälle (+9 %) mit 225,8 ha Grundstücksfläche (+95 %)
- 1,5 Mrd. Euro Geldumsatz (+62 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 bei Bauland für Büronutzungen in kerngebietstypischen Nebenlagen sowie für renditeorientierte Nutzungen in Gewerbelagen zwischen -10 bis -25 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 für den Teilmarkt des individuellen Wohnens berlinweit um -5 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2026 für Bauland des Geschosswohnungsbaus und für Büronutzungen in kerngebietstypischen Toplagen sowie bei einfachen und großhandelsorientierten gewerblichen Nutzungen

Bebaute Grundstücke

- 3.754 Kauffälle (+11 %) mit rd. 380,3 ha Grundstücksfläche (+14 %) und rd. 7,7 Mrd. € (-3 %) Geldumsatz
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Anstieg der Umsätze in Anzahl (+7 %), Geld (+8 %) und Fläche (+8 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 3.830 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem leichten Anstieg von +1 %
- Berlinweit höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.650 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 14,5 Mio. Euro für ein Villengrundstück im Ortsteil Dahlem
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 2.035 Euro/m² wertrelevante Geschossfläche (+6 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 1.755 Euro/m² wertrelevante Geschossfläche (-4 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 18.303 Kauffälle (+10 %) mit insg. rd. 6,8 Mrd. Euro Geldumsatz (+14 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro (+15 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 6,5 Mio. Euro (entspricht rd. 22.350 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Mitte
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.511 Euro/m² Wohnfläche, entspricht einem Anstieg von +5 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 8.108 Euro/m² Wohnfläche (+2 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 32.639 Euro (+3 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 105.000 Euro im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- leichter Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 4.117 Wohneinheiten WE (-2 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 966 WE (-37 %)
- Zunahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 3.151 WE (+18 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Bezirk Spandau mit 311 WE und Altbezirk Schöneberg mit 102 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirk Schöneberg mit 593 WE, Bezirk Spandau mit 425 und Bezirk Lichtenberg mit 406 WE

Zwangsversteigerungen

- deutlicher Anstieg der Fallzahlen auf 155 Fälle (+31 %)

Erbbaurechtsbestellungen

- Anstieg der Erbbaurechtsbestellungen von 2024 auf 2025 um +157 % (7 auf 18 Fälle)

Marktentwicklungen 1. Quartal 2026

Die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten zeigen bereits Auswirkungen auf den Berliner Immobilien. Die Umsätze gehen deutlich zurück.

Folgende Ergebnisse zeigen sich im 1. Quartal 2026

Gesamtmarkt 1. Quartal 2026

- 4.811 Kauffälle (-10 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 2,5 Mrd. Euro Geldumsatz (-14 %)
- 87,3 ha Grundstücksfläche (-2%)

Unbebaute Grundstücke 1. Quartal 2026

- 144 Kauffälle (-20 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 0,12 Mrd. Euro Geldumsatz (-38 %)
- 19,1 ha Grundstücksfläche (-17 %)

Bebaute Grundstücke 1. Quartal 2026

- 751 Kauffälle (-8 % gegenüber dem 1. Quartal 2025) mit rd. 68,3 ha Grundstücksfläche (+3 %) und rd. 0,95 Mrd. Euro Geldumsatz (-18 %)
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern 555 Kauffälle (-8 %) mit rd. 32,5 ha Grundstücksflächen (-13 %) und rd. 0,33 Mrd. Euro Geldumsatz (-8 %)
- Preistendenz bei Ein- und Zweifamilienhäusern: nahezu unverändert
- Bei Wohn- und Geschäftshäuser 127 Kauffälle (-21 %) mit 16,9 ha Grundstücksflächen (-10 %) und 0,43 Mrd. Euro Geldumsatz (-27 %)
- Preistendenz bei Wohn- und Geschäftshäusern: leicht rückläufig

Eigentumswohnungen 1. Quartal 2026

- 3.434 Kauffälle (-6 % gegenüber dem 1. Quartal 2025)
- 1,33 Mrd. Euro Geldumsatz (-5 %)
- Preistendenz: nahezu unverändert

Quelle: Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 31. Juli 2026: Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich 2025 in den Preisen stabil - Berlin.de

<https://bbu.de/beitraege/der-berliner-immobilienmarkt-zeigt-sich-2025-den-preisen-stabil>