immobilien-portal.net



Marktbericht

Immobilienpreise Berlin

Wohnungspreise in Berlin: amtliche Durchschnitte 2025, Index seit 2009, Altbezirke, Häuser und Bauland aus dem Immobilienmarktbericht 2025/2026.

Stand: 1. November 2026 · Titelbild: Fionn Große / Unsplash

Stand: November 2026, Berichtsjahr 2025. Eine Eigentumswohnung kostete in Berlin 2025 im Durchschnitt **5.511 € pro Quadratmeter** Wohnfläche, rund 5 % mehr als im Vorjahr. Das weist der Immobilienmarktbericht 2025/2026 des Berliner Gutachterausschusses aus (Stand 31. Juli 2026). Der Wert umfasst alle nicht in Paketen verkauften Wohnungen, also Neubau, Weiterverkauf und umgewandelte Mietwohnungen.

Der Gutachterausschuss selbst wertet das nicht als Preissprung. Die Veränderungen von 2024 zu 2025 lägen in fast allen Teilmärkten innerhalb der üblichen Streuung, er stellt deshalb Preisstabilität fest. Auch im ersten Halbjahr 2026 blieben die durchschnittlichen Wohnungspreise mit +1 % nahezu unverändert, während die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen um 2 % sank.

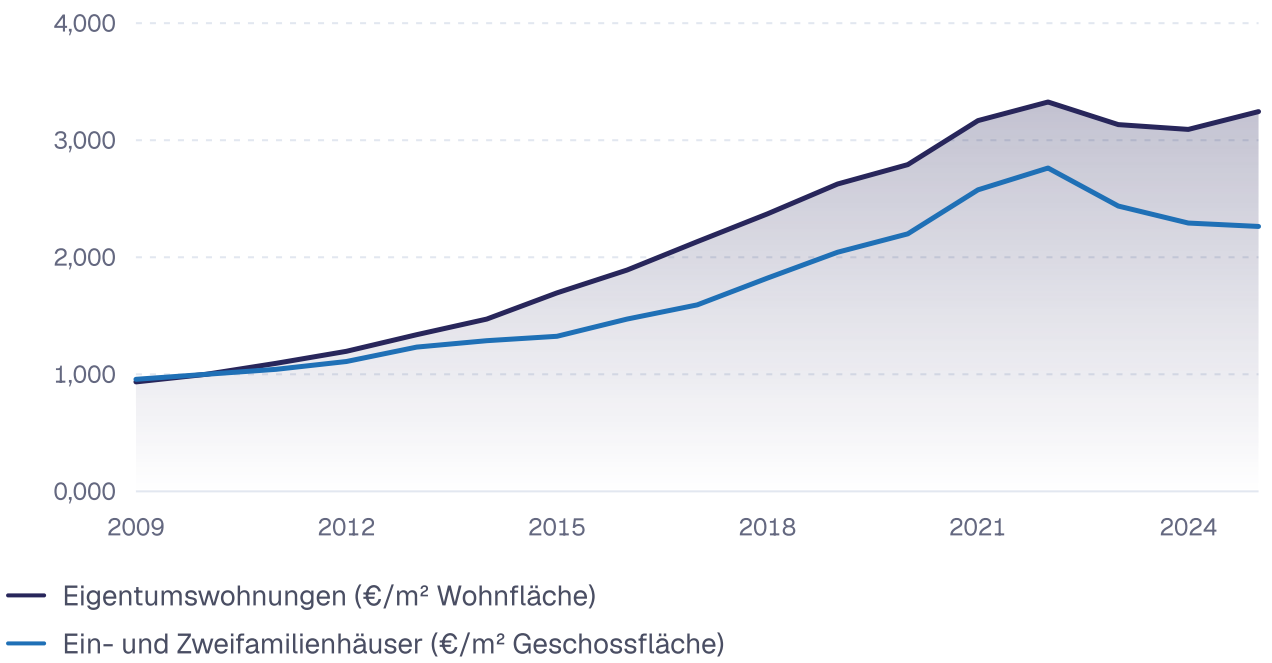
Das Wichtigste in Zahlen

Kennzahl	Wert	Berichtsjahr
Durchschnitt aller Eigentumswohnungen	5.511 €/m²	2025
Preisniveau nach Ausreißereliminierung	5.017 €/m²	2025
Erstverkäufe (Neubau)	8.108 €/m²	2025
Umgewandelte Mietwohnungen	4.928 €/m²	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser	4.366 €/m² Wohnfläche	2025
Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum	18.303 (+10 %)	2025
Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum	rund 6,8 Mrd. € (+14 %)	2025

Die Berliner Berichte nennen mehrere Durchschnitte nebeneinander, die sich in der Abgrenzung unterscheiden. Wir übernehmen sie unverändert und rechnen keinen eigenen Mittelwert über Teilmärkte.

Preisentwicklung seit 2009

Kaufpreise in Berlin seit 2009 (Index, 2010 = 1,000)



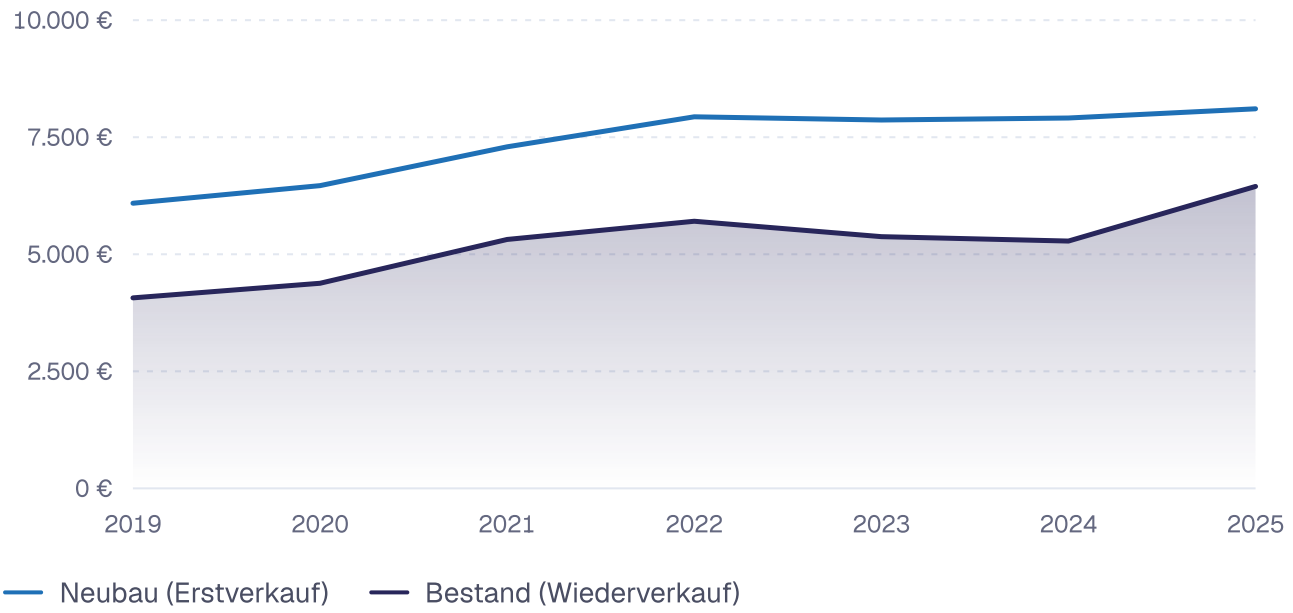
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Immobilienmarktbericht 2025/2026, Abb. 68 (Stand 31.07.2026, Berichtsjahr 2025, dl-de/zero-2-0). Mittelwerte der Berichtsjahre nach Ausreißereliminierung, nominal, nicht qualitätsbereinigt.

Die Grafik zeigt die Indexreihe des Gutachterausschusses. Die Euro-Beträge der gesamten Reihe nennt der Bericht nicht, deshalb bleiben wir hier beim Index. Bezogen auf 2010 hat sich der Mittelwert für Eigentumswohnungen mehr als verdreifacht, der Index stieg von 1,000 auf 3,245. Der Höchststand lag 2022 bei 3,326. Es folgten zwei schwächere Jahre, 2025 ging es wieder aufwärts. Damit liegt der Index noch 2,4 % unter dem Gipfel.

Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen schwächer und gaben stärker nach. Ihr Index lag 2025 bei 2,264 und damit 18 % unter dem Höchststand von 2,762 aus dem Jahr 2022. Die Reihe bezieht sich auf die Geschossfläche. Der Bericht verweist zudem auf das Jahr 2020, in dem der Mietendeckel die Marktteilnehmer zurückhaltend machte, und auf den Wendepunkt 2022 mit Energiekrise und Kriegsbeginn in der Ukraine.

Wohnungspreise von 2019 bis 2025

Eigentumswohnungen in Berlin: Weiterverkauf und Erstverkauf, Durchschnitt pro m² Wohnfläche



Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Immobilienmarktberichte 2020/2021 bis 2025/2026, Kapitel 5.5.1 und 5.5.2 (dl-de/zero-2-0). Bestand: nur im Wohnungseigentum errichtete Objekte, ohne umgewandelte Mietwohnungen. Der Sprung 2025 hängt stark an der Zusammensetzung der Verkäufe.

Jahr	alle Wohnungen	Preisniveau bereinigt	Weiterverkauf	Erstverkauf
2019	4.446	4.093	4.068	6.091
2020	4.735	4.423	4.379	6.465
2021	5.379	4.957	5.315	7.296
2022	5.646	5.295	5.705	7.937
2023	5.322	4.958	5.378	7.868
2024	5.251	4.796	5.283	7.912
2025	5.511	5.017	6.450	8.108

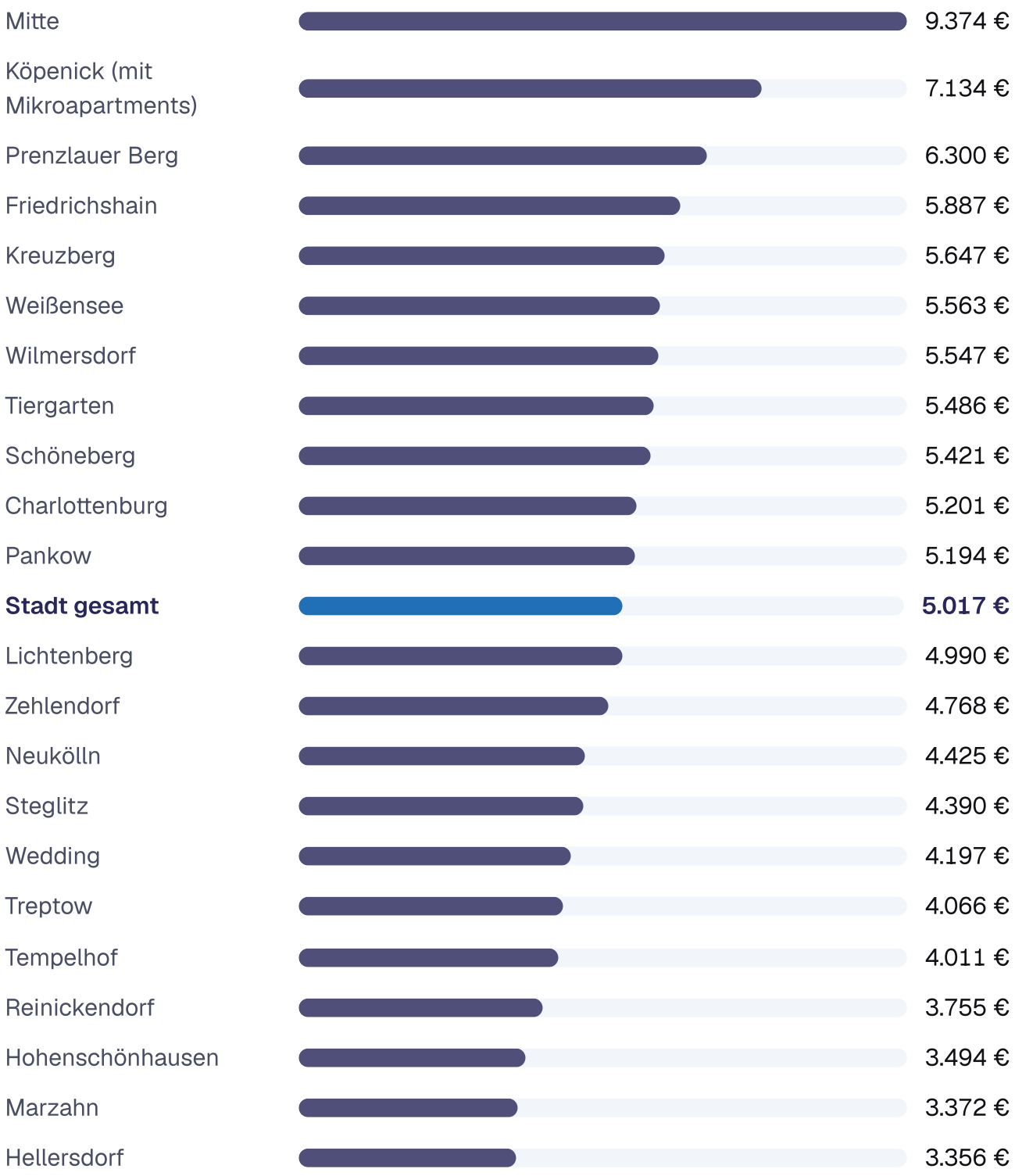
Alle Werte in € pro Quadratmeter Wohnfläche, aus den Berichten 2020/2021 bis 2025/2026. „Preisniveau bereinigt“ meint den Wert nach Ausreißereliminierung (10 %) aus der Tabelle der Altbezirke. „Weiterverkauf“ umfasst nur Wohnungen, die von Anfang an als Eigentum errichtet wurden.

Der Sprung beim Weiterverkauf um 22 % ist kein Preisanstieg im eigentlichen Sinn. In der Tabelle der Baujahre ab 1991 stieg die Zahl der Verkäufe in guten und sehr guten City-Lagen von 240 auf 608, ihr Mittelwert von 7.734 € auf 10.531 €. Solche Verschiebungen in der Zusammensetzung ziehen den Durchschnitt nach oben. Der

Bericht warnt ausdrücklich davor, die Preise als Indexzahlen zur Ableitung einer Wertentwicklung zu verstehen. Eine Begründung für diesen einzelnen Wert nennt er nicht.

Preise je Altbezirk

Eigentumswohnungen in den Berliner Altbezirken 2025: Durchschnitt pro m² Wohnfläche



Spandau	3.235 €

Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Immobilienmarktbericht 2025/2026, Kapitel 5.5 (nach Ausreißereliminierung, Berichtsjahr 2025, dl-de/zero-2-0). Köpenick ohne Mikroapartments: 5.321 €.

Am teuersten war 2025 der Altbezirk Mitte mit 9.374 €, ein Jahr zuvor waren es noch 7.070 €. Es folgen Prenzlauer Berg (6.300 €) und Friedrichshain (5.887 €). Am günstigsten sind Spandau (3.235 €), Hellersdorf (3.356 €) und Marzahn (3.372 €).

Der hohe Wert in Köpenick (7.134 €) führt in die Irre. Dort wurden viele Mikroapartments mit bis zu 30 m² verkauft, im Schnitt für über 10.000 € pro Quadratmeter. Ohne sie liegt der Durchschnitt bei 5.321 €. Mikroapartments verzerren auch die Neubauzahlen: Im ersten Halbjahr 2026 sank der Mittelwert der Neubauwohnungen rechnerisch um 8 %, wegen weniger solcher Fälle. Fasst man sie in der Mittelwertbildung als einen einzelnen Fall zusammen, ergibt sich ein Anstieg um 2 %.

Neubau nach Lage

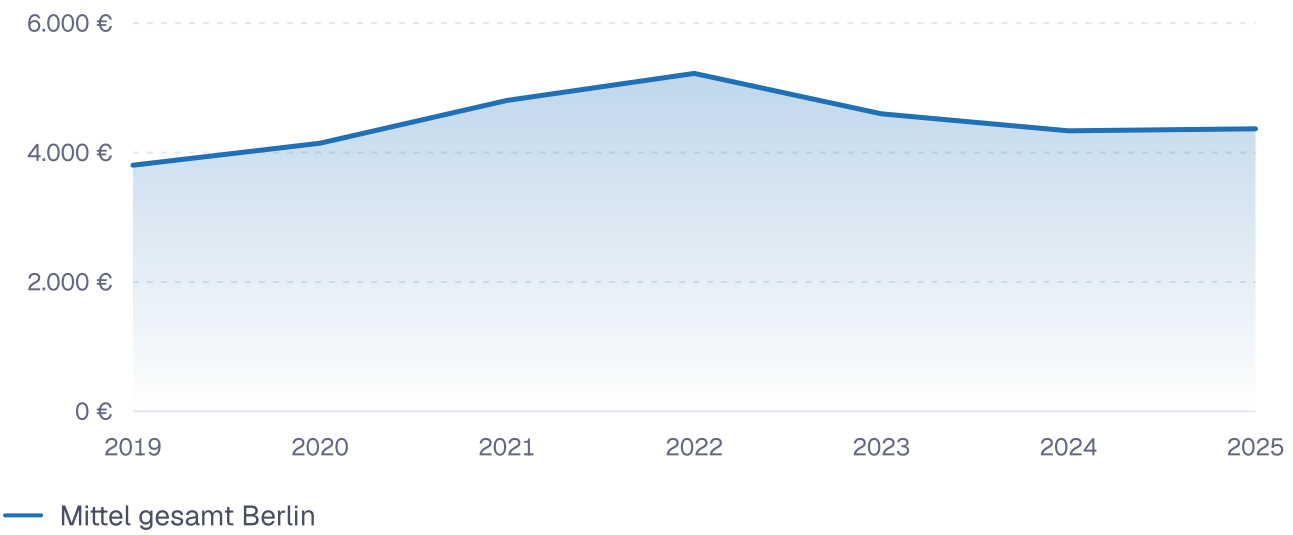
Neubauwohnungen werden je Stadtgebiet und Wohnlage ausgewiesen. Die Tabelle zeigt Erstverkäufe in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2025.

Stadtgebiet	einfache und mittlere Lage	Verkäufe	gute und sehr gute Lage	Verkäufe
City	9.059	126	10.241	74
Nord	6.835	240	6.789	14
Ost	6.149	119	keine Angabe	2
Südost	6.541	168	5.680	4
Südwest	7.869	20	8.390	28
West	6.308	24	keine Angabe	0

Einzelne Felder beruhen auf sehr wenigen Fällen. Das gilt besonders für Südost in guter Lage.

Häuser und Bauland

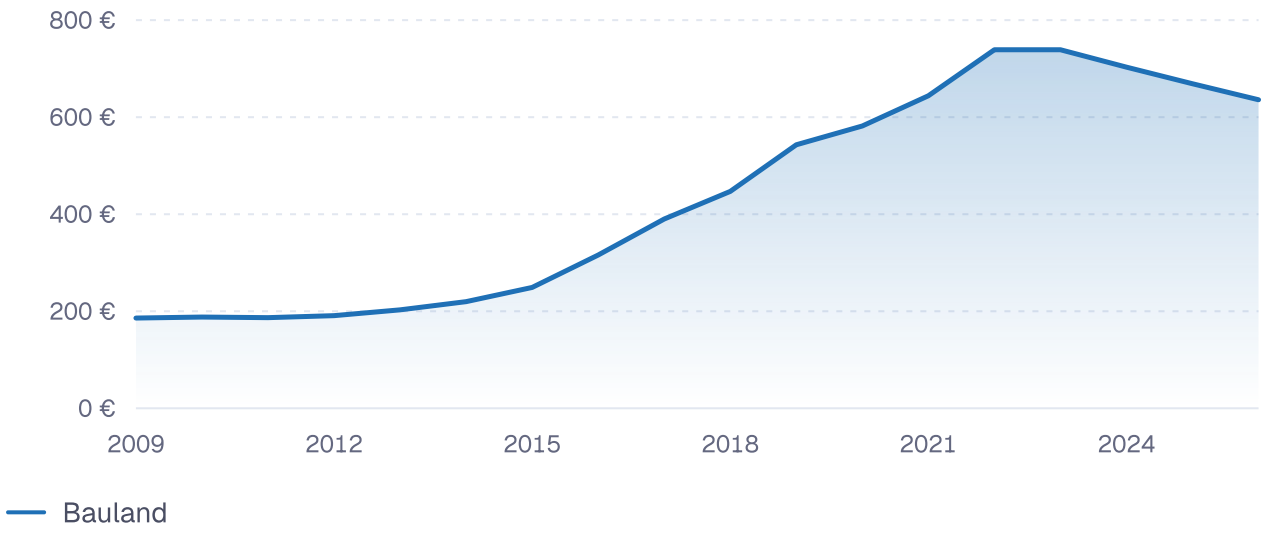
Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin: Durchschnitt pro m² Wohnfläche



Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Immobilienmarktberichte 2020/2021 bis 2025/2026, Kapitel 5.4.2 (nach Ausreißereliminierung, vom Gutachterausschuss auf Wohnfläche umgerechnet, dl-de/zero-2-0)

Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 2025 im Mittel 4.366 € pro Quadratmeter Wohnfläche (1.321 Fälle), nach 4.336 € im Vorjahr. Das liegt rund 16 % unter dem Wert von 2022 (5.223 €). Am teuersten waren die Ortsteile Grunewald (9.650 €) und Dahlem (9.120 €), beide mit kleinen Fallzahlen. Das Preisniveau bezeichnet der Gutachterausschuss als annähernd gleichgeblieben. Seine Indexgrafik zeigt für 2025 ein kleines Minus, seine auf die Geschossfläche bezogenen Durchschnitte ein Plus von rund 1 %.

Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin: mittlerer Bodenrichtwert (GFZ 0,2 bis 0,4), jeweils zum 1. Januar



Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Immobilienmarktbericht 2025/2026, Abb. 69 (Stand 31.07.2026, dl-de/zero-2-0)

Die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen senkte der Gutachterausschuss zum 1. Januar 2026 berlinweit um 5 %. Für den Geschosswohnungsbau blieben sie unverändert. Auch aktuelle Verkäufe liegen eher darunter: Laut Ad-hoc-Marktreport vom Oktober 2026 erreichten Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau zwischen Mai und Juli 2026 im Mittel 94 % des Bodenrichtwerts.

Mittlerer Bodenrichtwert, €/m²	2022	2024	2026
Einfamilienhausbau (GFZ 0,2 bis 0,4)	739	703	636
Geschosswohnungsbau (GFZ 1,0 bis 1,5)	1.355	875	871
Geschosswohnungsbau (GFZ 2,0 bis 2,5)	4.272	2.861	2.858

Kosten und Mietrecht

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Berlin 6 %. Bei 450.000 € Kaufpreis sind das 27.000 €, dazu kommen Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler. Den Gesamtbetrag rechnet der Kaufnebenkostenrechner aus. Worauf Sie bei einer Wohnung sonst achten sollten, steht im Ratgeber Eigentumswohnung kaufen.

In ganz Berlin gilt die Mietpreisbremse. Die Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. November 2025 ist am 1. Januar 2026 in Kraft getreten und gilt bis zum 31. Dezember 2029. Mieten dürfen bei Neuvermietung grundsätzlich höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese ergibt sich aus dem Mietspiegel: Der Berliner Mietspiegel 2026 ist seit dem 28. Mai 2026 in Kraft und nennt einen Mittelwert von 7,71 € pro Quadratmeter nettokalt, ermittelt als Median. Angebotsmieten sind damit nicht vergleichbar.

Wer eine Mietwohnung in Eigentum umwandeln will, braucht zudem in der Regel eine Genehmigung: Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2030. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen sank 2025 um 37 % auf 966.

Methode und Quellen

Die Werte stammen aus den Immobilienmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und beruhen auf der Kaufpreissammlung. Die Reihe von 2019 bis 2025 setzen wir aus sechs Jahrgängen zusammen, die Werte sind nicht qualitätsbereinigt. Da die Sammlung laufend ergänzt wird, sind nachträgliche Änderungen möglich. Für Hauspreise gilt: Seit dem Bericht 2016/2017 nennt der Gutachterausschuss Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche, die Tabelle je Bezirk ist in Wohnfläche umgerechnet. Quadratmeterwerte vor 2019 und eine Modellkurve über 50 Jahre zeigen wir bewusst nicht. Die Prozentangaben über mehrere Jahre sind aus den amtlichen Werten berechnet und nicht inflationsbereinigt.

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht 2025/2026, Stand 31.07.2026, sowie die Berichte 2020/2021 bis 2024/2025
- Gutachterausschuss Berlin: Entwicklung im 1. Halbjahr 2026, Urkunden bis 15. August 2026
- Gutachterausschuss Berlin: Ad hoc Marktreport Oktober 2026, Stand 09.10.2026
- Land Berlin: Mietenbegrenzungsverordnung vom 11.11.2025 (GVBl. S. 577), Umwandlungsverordnung vom 11.11.2025 (GVBl. S. 576), Senatsverwaltung für Finanzen (Grunderwerbsteuer)

Alle Marktdaten stehen unter der Lizenz dl-de/zero-2-0 (Datenlizenz Deutschland Zero 2.0).

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/immobilienpreise-berlin-entwicklung

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum