

# Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2026

## Rückgang der Transaktionsaktivität – Kaufpreise insgesamt stabil

- **Gesamtzahl der Kauffälle sank um -10 % auf 4.811 Fälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Geldumsatz ging um -14 % auf 2,5 Mrd. € zurück**
- **Kaufpreise insgesamt stabil, leicht nachgebende Preise bei Wohn- und Geschäftshäusern**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Quartals 2026 einer ersten Analyse unterzogen.

### Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Quartal 2026 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum<sup>1)</sup>

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP <sup>6)</sup>
	Anzahl	Änderung um	Mio. €	Änderung um	ha	Änderung um	Änderung			
							2025	2026	2025	
Unbebaute Grundstücke	180	144	-20%	185,9	115,2	-38%	23,0	19,1	-17%	
<i>davon in 0 (0) Paketen<sup>2)</sup></i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	126	93	-26%	49,1	32,1	-35%	9,1	6,4	-30%	0%
Geschosswohnungsbau	19	14	-26%	77,3	59,3	-23%	3,8	4,3	13%	
Misch-/Kerngebietsflächen	3	0	-100%	33,5	0,0	-100%	0,8	0,0	-100%	
Gewerbeflächen	4	5	25%	11,9	16,5	39%	4,2	1,6	-62%	
Bebaute Grundstücke	817	751	-8%	1.158,4	954,2	-18%	66,4	68,3	3%	
<i>davon in 1 (1) Paketen</i>	3	0		6,0	0,0		0,2	0,0		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	603	555	-8%	358,1	329,9	-8%	37,6	32,5	-13%	1%
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	160	127	-21%	586,9	429,2	-27%	18,8	16,9	-10%	-8%
<i>davon in 1 (1) Paketen</i>	3	0		6,0	0,0		0,2	0,0		
davon:										
Mietwohnhäuser <sup>3)</sup> (ohne Gewerbe)	94	78	-17%	376,4	177,7	-53%	12,5	7,1	-43%	-14%
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>3)</sup>	63	49	-22%	204,6	251,5	23%	6,0	9,8	63%	-2%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	20	23	15%	171,6	101,9	-41%	6,1	9,3	52%	
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	4.327	3.916	-9%	1.571,3	1.436,1	-9%	<i>Wohn-/Nutzfläche<sup>4)</sup> in Tsd.m<sup>2</sup></i>			
<i>davon in 37 (34) Paketen</i>	198	51		108,8	51,4					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten <sup>3)</sup>	3.728	3.539	-5%	1.438,8	1.368,9	-5%	270,7	257,0	-5%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	3.636	3.434	-6%	1.400,3	1.325,5	-5%	262,5	246,1	-6%	0%
- Gewerbeeinheiten	92	105	14%	38,4	43,4	13%	8,2	10,8	31%	
Berlin insgesamt <sup>5)</sup>	5.324	4.811	-10%	2.915,5	2.505,5	-14%	89,3	87,3	-2%	
<i>davon in 38 (35) Paketen</i>	201	51		114,8	51,4		0,2	0,0		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. Mai des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 2) Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- 3) Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 4) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 5) Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- 6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

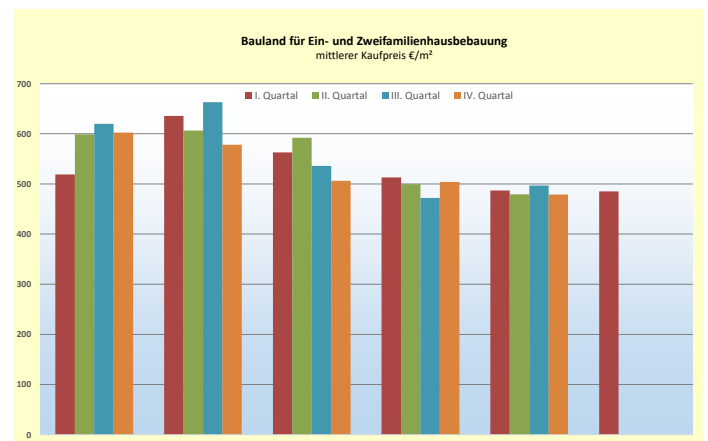
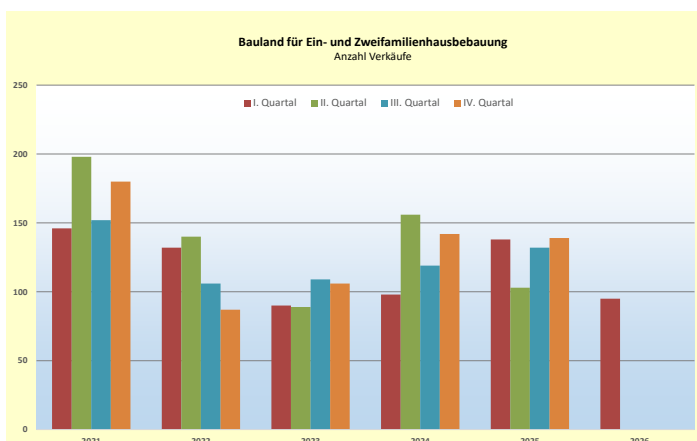
Der Teilmarkt der Neubauten wird in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die Analyse zum 1. Quartal 2026 zeigt, dass das mittlere Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Dies basiert jedoch auf einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 4 Kauffällen. Bei Eigentumswohnungen ist dagegen ein Rückgang des mittleren Preisniveaus um etwa -13 % zu verzeichnen. Dieser Rückgang fällt jedoch deutlich geringer aus, wenn die Verkäufe von Mikroapartments in beiden Vergleichszeiträumen herausgerechnet werden. Im ersten Quartal 2025 wurden 90 Verkäufe von Mikroapartments erfasst, im 1. Quartal 2026 nur 41 Verkäufe. Ohne Berücksichtigung dieser hochpreisigen Objekte beträgt die Preisentwicklung lediglich -2 %.

Neubauten <sup>1)</sup> 1. Quartal 2026 (Baujahre ab 2023 <sup>2)</sup> im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum <sup>3)</sup>										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Ände- rung um	ha		Ände- rung um	
	2025	2026		2025	2026		2025	2026		
Ein- und Zweifamilienhäuser	11	4	-64%	9,8	2,8	-71%	0,4	0,1	-67%	2%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	391	296	-24%	199,1	148,0	-26%	---	---	---	-13% <sup>4)</sup>

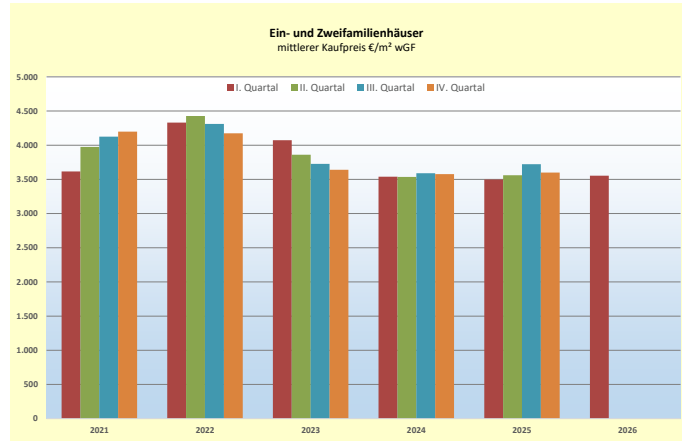
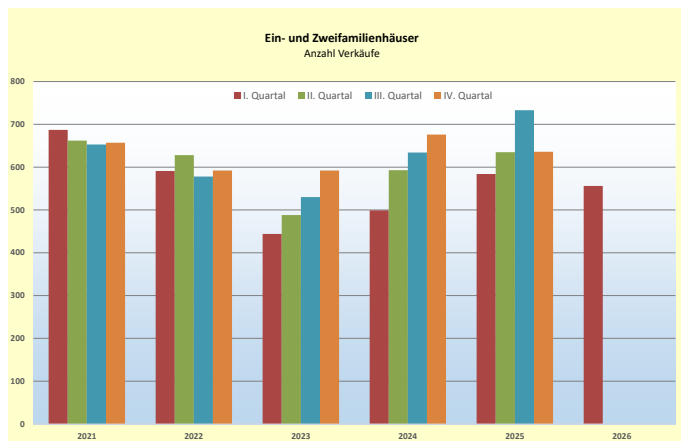
- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2022.
- 3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. Mai des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 4) Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments verzeichnete der durchschnittliche Kaufpreis eine Veränderung von etwa -2%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahreszeitraum die Anzahl der hochpreisigen Verkäufe mehr als doppelt so hoch war wie in diesem Jahr

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich Marktentwicklungen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Quartal der genannten Jahre.

Im ersten Quartal 2026 ist die Anzahl der verkauften Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -26 % gesunken. Der Geldumsatz verzeichnete einen noch stärkeren Rückgang von -35 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb jedoch im gleichen Zeitraum stabil und zeigte keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

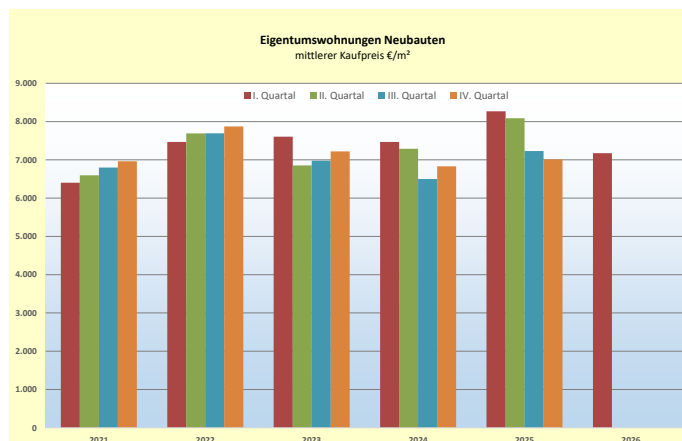
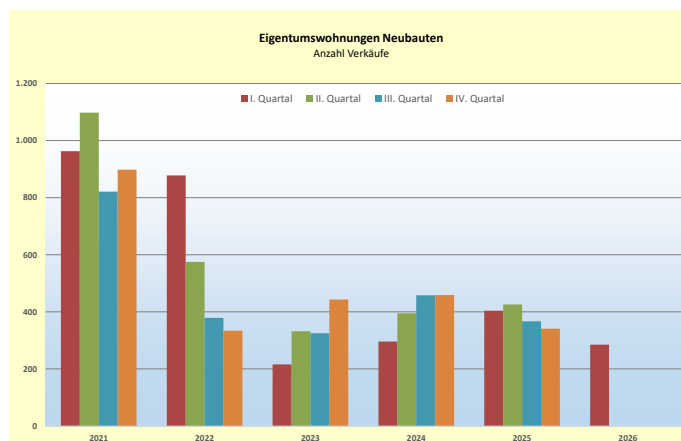
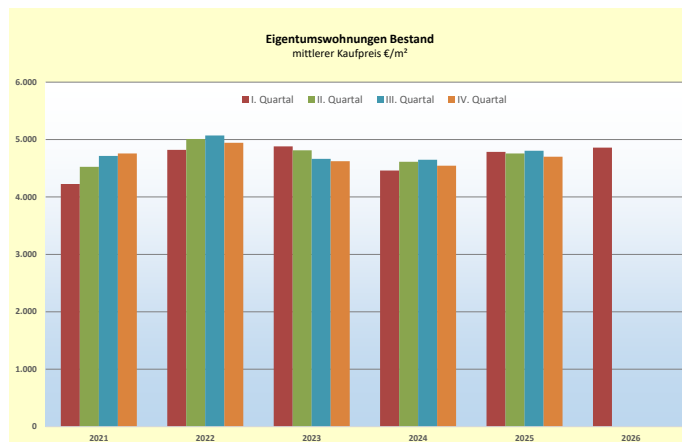
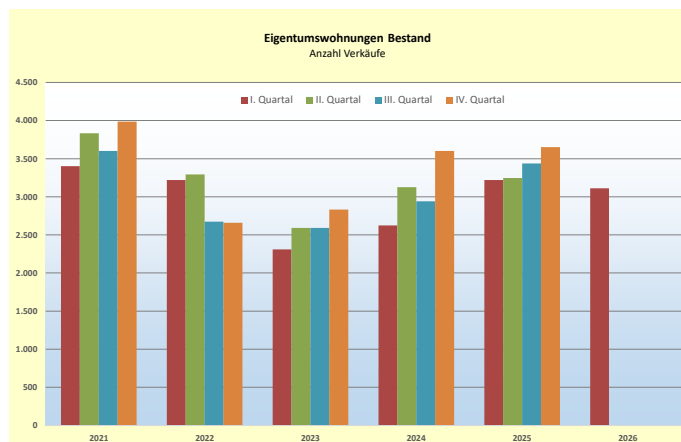


Im ersten Quartal 2026 wurden -8 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz sank in diesem Zeitraum um -18 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb mit einer Veränderung von 1 % gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil.

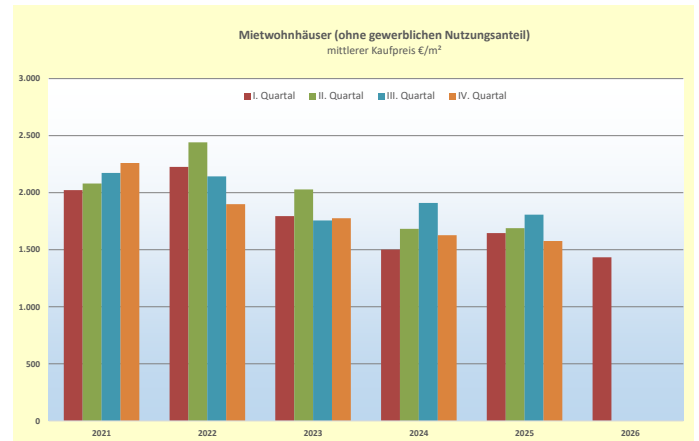
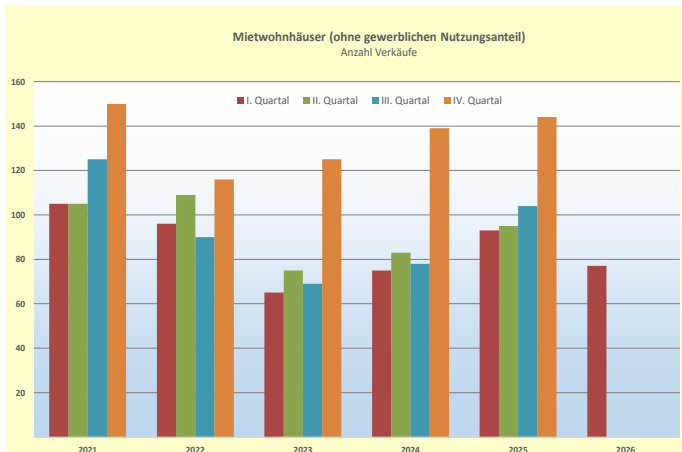


Im ersten Quartal 2026 sank die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um -6 %. Bei Neubau-Eigentumswohnungen war ein noch stärkerer Rückgang von -24 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen insgesamt ging um -5 % zurück, während der Umsatz bei Neubau-Eigentumswohnungen um -26 % sank.

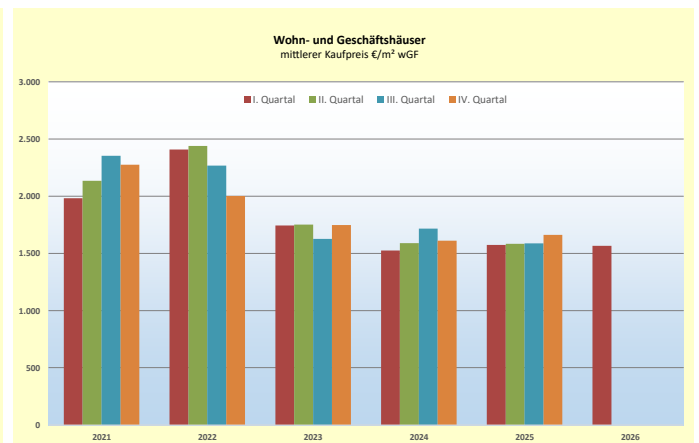
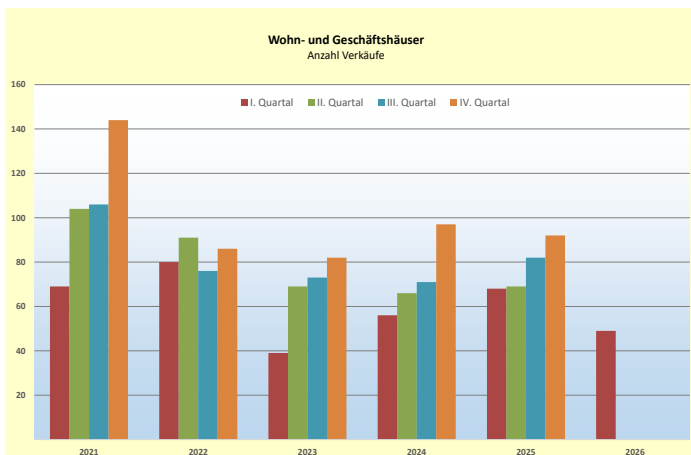
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben im ersten Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert. Dagegen sanken die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen um -13 %. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im vergangenen Jahr zurückzuführen, die mit einem durchschnittlichen Preis von rund 10.000 €/m² ein eigenes Marktsegment darstellen. Wenn diese hochpreisigen Verkaufsfälle bei der Mittelwertbildung nicht berücksichtigt werden, ergibt sich ein moderaterer Rückgang der Kaufpreise von lediglich -2 %.



Die Anzahl der verkauften Mietwohnhäuser sank im ersten Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -17 %. Der Geldumsatz verzeichnete einen noch stärkeren Rückgang von -53 %. Das mittlere Preisniveau lag im ersten Quartal 2026 mit -14 % deutlich unter dem des Vorjahreszeitraums.



Im ersten Quartal 2026 ist die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -22 % gesunken. Trotz dieses Rückgangs stieg der Geldumsatz um 23 %. Das durchschnittliche Preisniveau dieser Immobilien verzeichnete einen leichten Rückgang von -2 %.



Zu beachten ist bei dem Teilmarkt der Mietwohnhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäusern, dass aufgrund der geringen Kauffallzahlen einzelne hochpreisige oder großflächige Kaufobjekte die Höhe des Geldumsatzes sowie den mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter stark beeinflussen können. Die Daten sind deshalb sachverständig einzuschätzen und ebenso zu interpretieren.

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich im 1. Quartal 2026 als robust, aber mit nachlassender Dynamik. Während die Transaktionszahlen rückläufig sind, bleiben die Kaufpreise stabil oder zeigen nur moderate Rückgänge. Die Preisstabilität in den meisten Segmenten deutet auf eine ausgeglichene Nachfrage hin, während einige Teilmärkte (z. B. Mietwohnhäuser) schwächere Entwicklung zeigen.

Für eine nachhaltige Marktentwicklung sind klare politische Rahmenbedingungen und transparente Datengrundlagen entscheidend. Investoren sollten teilmarktspezifische Chancen und Risiken sorgfältig abwägen, während die Politik die Wohnraumversorgung weiterhin im Blick behalten muss.

Der Bericht liefert eine fundierte und differenzierte Analyse der aktuellen Marktlage. Die Datenqualität und Transparenz ermöglichen eine zuverlässige Einschätzung, auch wenn einige Teilmärkte aufgrund geringer Fallzahlen statistische Unsicherheiten aufweisen.