

Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2026

Berliner Immobilienmarkt verliert spürbar an Dynamik

- **Gesamtzahl der Kauffälle sank um rd. -5% auf 10.330 Kauffälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Geldumsatz ging um rd. -12 % auf 6,1 Mrd. € zurück**
- **Preisniveau zeigt sich weitgehend stabil**

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

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2026 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum¹⁾

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2025	2026		2025	2026		2025	2026		
Unbebaute Grundstücke	380	306	-19%	386,8 ⁷⁾	333,9	-14%	57,4	45,3	-21%	
davon in 0 (0) Paketen ²⁾	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	231	194	-16%	84,0	69,9	-17%	17,9	13,5	-25%	3%
Geschosswohnungsbau	36	34	-6%	149,8	151,4	1%	11,1	10,3	-8%	
Misch-/Kerngebietsflächen	4	3	-25%	85,5	25,6	-70%	1,2	0,5	-61%	
Gewerbeflächen	8	10	25%	23,4	53,4	128%	5,9	4,8	-19%	
Bebaute Grundstücke	1.778	1.621	-9%	3.240,4	2.681,7	-17%	164,6	166,6	1%	
davon in 3 (3) Paketen	75	17		556,3	98,0		16,4	9,0		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.246	1.185	-5%	758,7	708,7	-7%	76,2	70,1	-8%	0%
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	398	313	-21%	1.773,4	1.293,1	-27%	56,0	53,7	-4%	-4%
davon in 3 (3) Paketen	75	17		556,3	98,0		16,4	9,0		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	190	168	-12%	642,8	520,3	-19%	22,9	25,4	11%	-4%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	133	128	-4%	574,3	674,8	17%	16,6	19,3	16%	1%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	53	41	-23%	493,8	362,1	-27%	16,8	15,6	-7%	
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	8.706	8.403	-3%	3.136,3	3.061,2	-2%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²			
davon in 110 (97) Paketen	392	325		187,4	179,5					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	7.562	7.426	-2%	2.909,7	2.848,2	-2%	543,9	534,5	-2%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	7.364	7.212	-2%	2.823,2	2.767,5	-2%	524,4	513,6	-2%	1%
- Gewerbeeinheiten	198	214	8%	86,5	80,7	-7%	19,5	20,9	7%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	10.864	10.330	-5%	6.763,5 ⁷⁾	6.076,9	-10%	222,0	211,9	-5%	
davon in 113 (100) Paketen	467	342		743,7	277,4		16,4	9,0		

Fußnoten:

- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 15. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.
- Korrigierte Vorjahreszahl bei unbebauten Grundstücken, da Zahl nicht mehr nachvollziehbar. Vermutlich lag ein Eingabefehler vor.

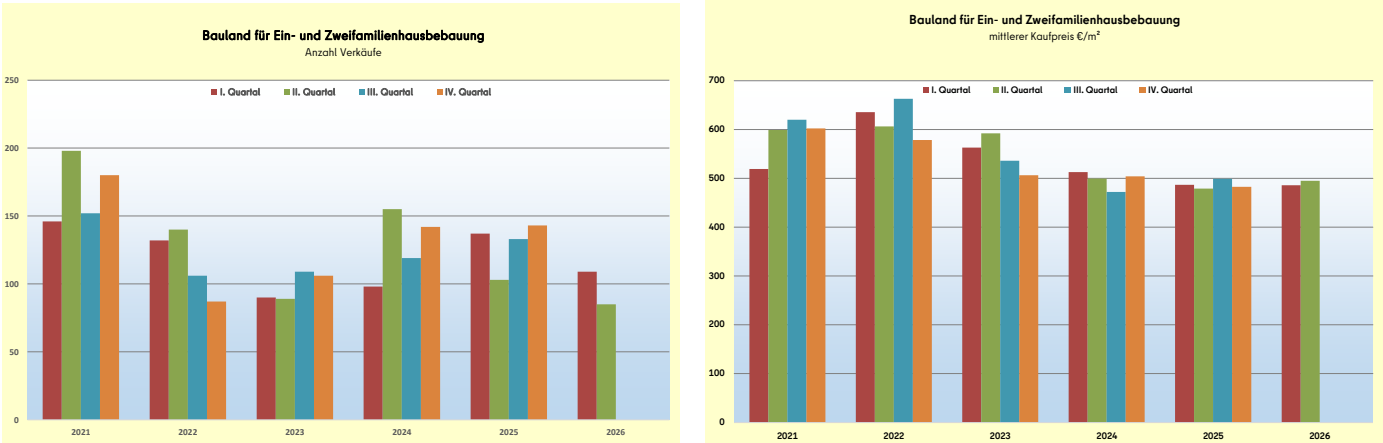
Die nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklungen für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im Neubau gesondert dar. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser blieb das durchschnittliche Preisniveau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu stabil (+1 %). Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle mit nur fünf Transaktionen verhältnismäßig gering. Bei den Eigentumswohnungen im Neubau sank das mittlere Preisniveau zunächst um -8 %. Diese Entwicklung relativiert sich jedoch, wenn die hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments in beiden Zeiträumen unberücksichtigt bleibt. Unter Ausschluss dieser Mikroapartments ergibt sich stattdessen ein Preisanstieg von 2 %.

Neubauten ¹⁾ 1. Halbjahr 2025 (Baujahre ab 2023 ²⁾) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2025	2026		2025	2026		2025	2026		
Ein- und Zweifamilienhäuser	22	5	-77%	17,9	3,4	-81%	0,8	0,2	-76%	1%
Eigentumswohnungen ⁴⁾ (Erstverkäufe)	771	767	-1%	390,6	359,2	-8%	---	---	---	-8% ⁵⁾

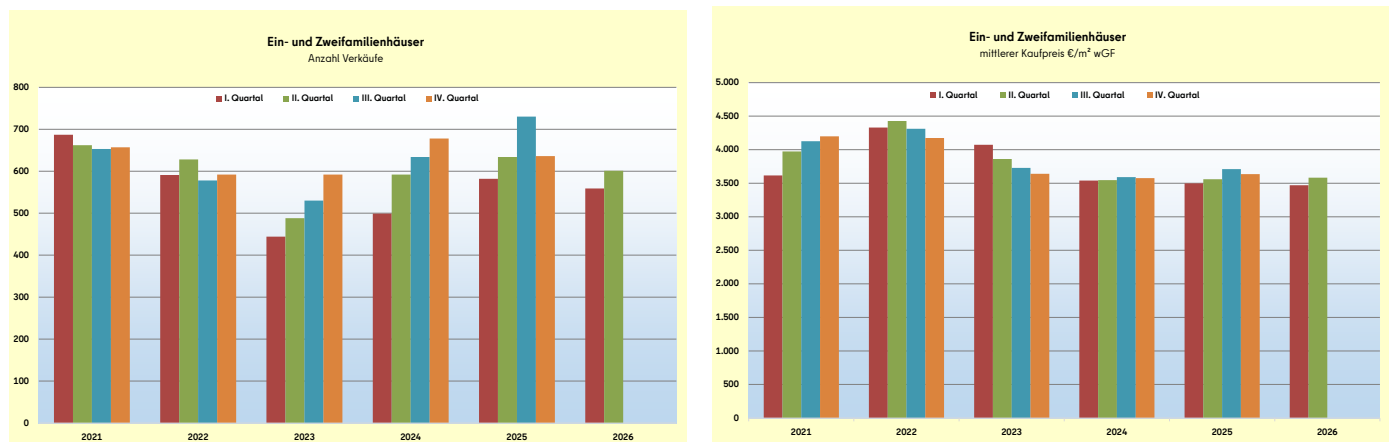
- Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Für das Vorjahr: Baujahre ab 2022.
- Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 15. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- Eigentumswohnungen im Neubau einschließlich Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m². Im 1. Halbjahr 2026 wurden 176 Kauffälle erfasst, im entsprechenden Vorjahreszeitraum 193 Kauffälle.
- Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei rund 2 %.

Die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt sind weiterhin sehr dynamisch. So lassen sich deutliche Tendenzen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Um diese Tendenzen sichtbar zu machen, werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen daher auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Erstmals werden die Preisentwicklungen in den Quartalsdarstellungen in diesem Bericht auch aus den Mittelwerten mit Ausreißereliminierung berechnet. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Halbjahr der genannten Jahre.

Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -16 % gesunken. Gleichzeitig verzeichnete der Geldumsatz einen Rückgang von -17 %. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2025 liegt mit 3 % leicht über dem des Vorjahreszeitraums.

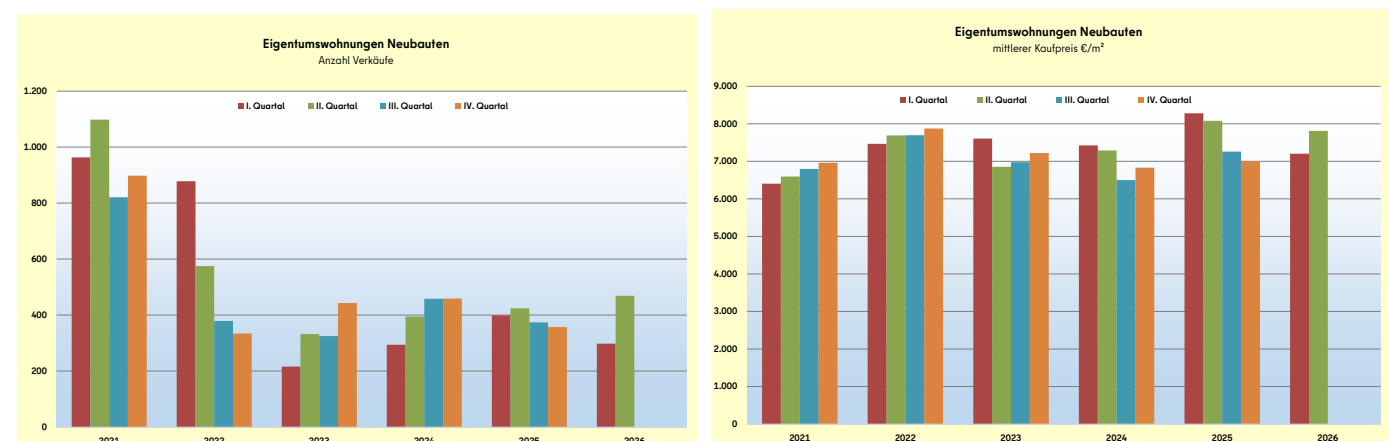
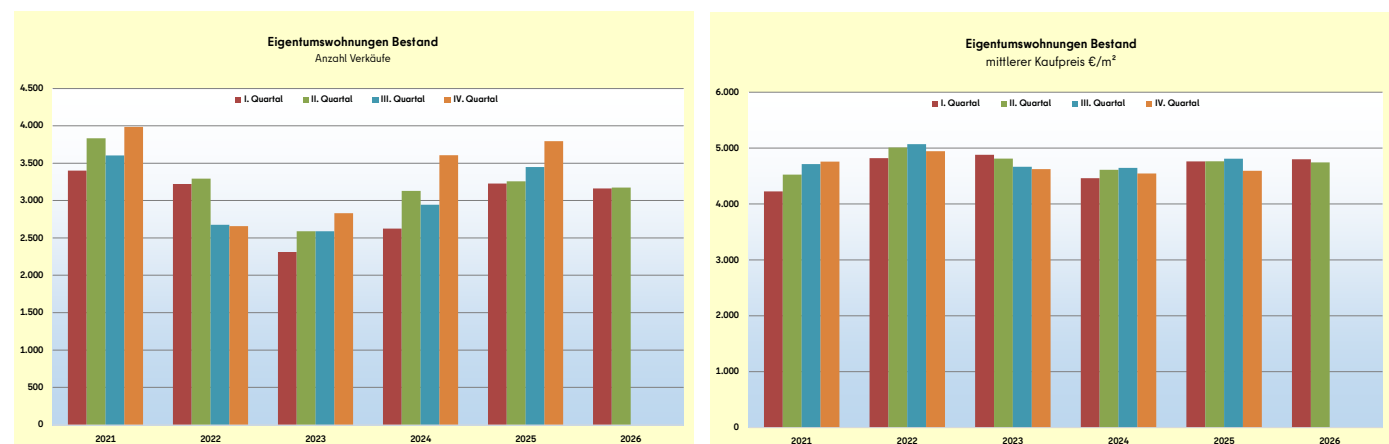


Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden -5 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Gleichzeitig sank der Geldumsatz um -7 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil.

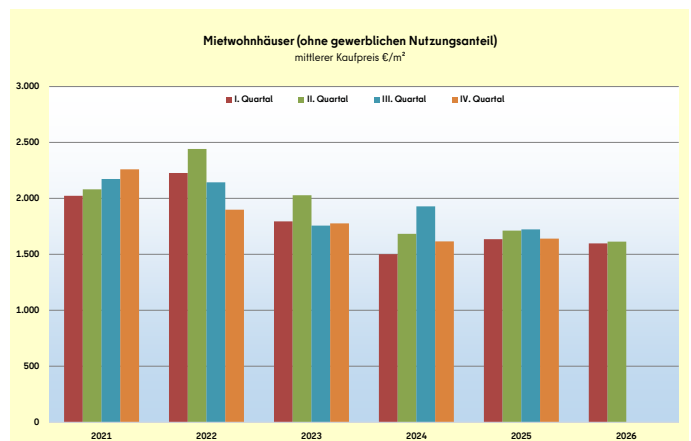
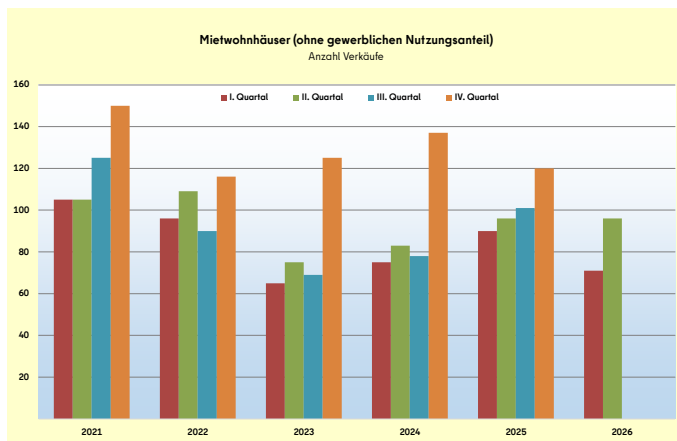


Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen sank im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -3 %. Bei Eigentumswohnungen im Neubau blieb die Anzahl der Verkäufe mit einem Rückgang von -1 % nahezu stabil. Der Geldumsatz ging bei Eigentumswohnungen insgesamt um -2 % zurück, während er bei Eigentumswohnungen im Neubau um -8 % sank.

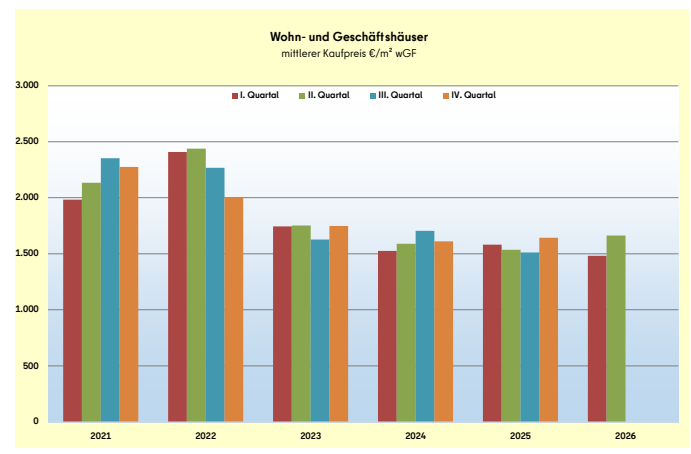
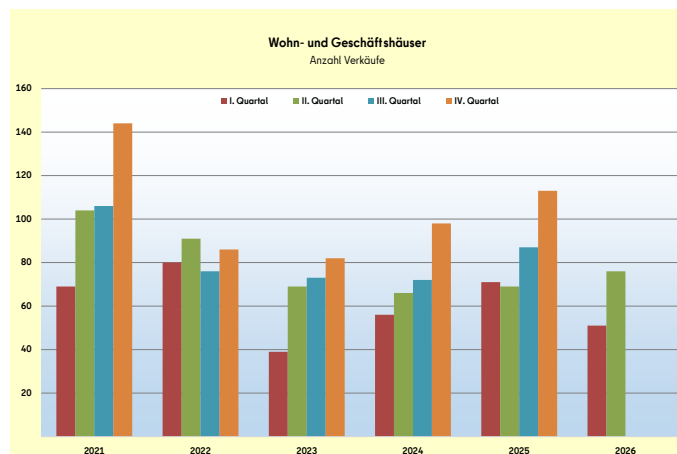
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen insgesamt blieben im 1. Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 1 % nahezu unverändert. Der Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau um -8 % ist auf eine geringere Anzahl verkaufter Mikroapartments im 1. Halbjahr 2026 zurückzuführen. Diese Mikroapartments bilden ein eigenes Marktsegment mit durchschnittlichen Kaufpreisen von etwa 10.000 €/m² Wohnfläche. Wird die Vielzahl dieser Kauffälle in der Mittelwertbildung als ein einzelner Fall berücksichtigt, ergibt sich stattdessen ein Anstieg der Kaufpreise um 2 %.



Die Anzahl der verkauften reinen Mietwohnhäuser sank im ersten Halbjahr 2026 um -12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz ging in diesem Segment um -19 % zurück. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2026 liegt mit -4 % leicht unter dem des Vorjahres.



Bei den Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Nutzungsanteil, wurde ein Rückgang der verkauften Objekte um -4 % verzeichnet. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz im selben Zeitraum deutlich um 17 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb mit rd. 1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil.



Bei der Betrachtung des Teilmarkts für Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ist zu beachten, dass aufgrund der geringen Anzahl an Kauftransaktionen einzelne hochpreisige oder großflächige Objekte den Gesamtumsatz sowie den durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter maßgeblich beeinflussen können. Die Daten sollten daher sachverständig bewertet und entsprechend interpretiert werden.