BERLIN

Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2026

Berliner Immobilienmarkt zeigt leichte Rückgänge bei Transaktionen und Preisen

- **Gesamtzahl der Transaktionen sank um etwa -6 % auf 15.519 Kauffälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Geldumsatz ging um rund -16 % auf 9,2 Mrd. € zurück**
- **Stabile bis leicht fallende Preise**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. bis 3. Quartal 2026 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. bis 3. Quartal 2026 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[1)]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	Änderung mittl. KP[6)]
	2025	2026	um	2025	2026	um	2025	2026	um	um
Unbebaute Grundstücke	589	477	-19%	614,9	498,8	-19%	107,1	79,2	-26%	
davon in 0 (2) Paketen[2)]	*9*	*0*		*0,2*	*0,0*		*16,8*	*0,0*		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	352	301	-14%	127,5	130,8	3%	25,8	23,3	-10%	-4%
Geschosswohnungsbau	64	47	-27%	217,9	174,7	-20%	16,7	13,3	-20%	
Misch-/Kerngebietsflächen	6	3	-50%	123,4	25,6	-79%	1,7	0,5	-73%	
Gewerbeflächen	16	22	38%	79,7	122,1	53%	14,4	7,6	-47%	
Bebaute Grundstücke	2.778	2.493	-10%	5.575,6	4.192,8	-25%	272,8	260,7	-4%	
davon in 4 (6) Paketen	*79*	*20*		*578,0*	*121,1*		*17,3*	*9,7*		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.988	1.812	-9%	1.245,4	1.088,5	-13%	121,4	108,7	-10%	-4%
davon in 0 (0) Paketen	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
Wohn- und Geschäftshäuser	590	501	-15%	2.900,6	2.033,4	-30%	84,7	80,4	-5%	-5%
davon in 4 (5) Paketen	*77*	*20*		*573,3*	*120,5*		*16,6*	*9,7*		
davon:										
Mietwohnhäuser[3)] (ohne Gewerbe)	303	271	-11%	988,9	942,7	-5%	35,6	43,3	22%	-8%
Wohn- und Geschäftshäuser[3)]	210	210	0%	1.338,4	970,2	-28%	32,6	27,4	-16%	0%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	74	64	-14%	988,3	526,3	-47%	30,3	26,4	-13%	
davon in 0 (1) Paketen	*2*	*0*		*4,7*	*0,6*		*0,7*	*0,1*		
Wohnungs- und Teileigentum	13.147	12.549	-5%	4.794,0	4.509,6	-6%	*Wohn-/Nutzfläche[4)] in Tsd.m²*			
davon in 166 (154) Paketen	*556*	*443*		*257,9*	*226,4*					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten[3)]	11.482	11.092	-3%	4.478,9	4.230,8	-6%	*831,5*	*796,1*	*-4%*	
davon:										
- Eigentumswohnungen	11.174	10.778	-4%	4.334,1	4.111,7	-5%	*795,5*	*764,2*	*-4%*	-1%
- Gewerbeeinheiten	308	314	2%	144,8	119,1	-18%	*36,0*	*31,8*	*-12%*	
Berlin insgesamt[5)]	16.514	15.519	-6%	10.984,5	9.201,2	-16%	379,9	340,0	-11%	
davon in 170 (162) Paketen	*644*	*463*		*836,1*	*347,5*		*34,1*	*9,7*		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. November 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.

In der folgenden Tabelle werden die Entwicklungen für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen getrennt aufgezeigt. Die Analyse des Teilmarktes für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von Januar bis September 2026 zeigt einen leichten Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus um 4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, bei einer relativ niedrigen Zahl von lediglich 17 Transaktionen. Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen sank das mittlere Preisniveau um -7 %. Wird Anzahl der verkauften Mikroapartments herausgerechnet, liegt die Preisentwicklung bei 3 %.

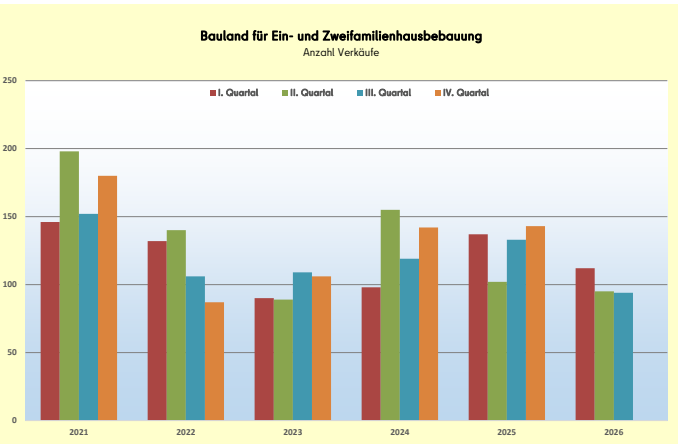
**Neubauten[1)] 1. bis 3. Quartal 2026 (Baujahre ab 2023[2)])
im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[3)]**

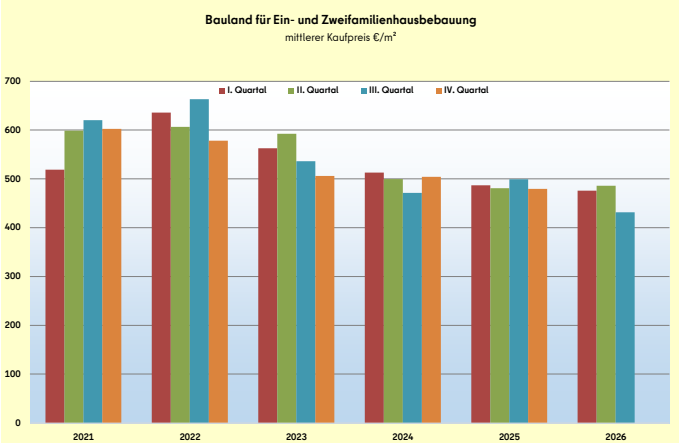
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	Änderung mittl. KP
	2025	2026	um	2025	2026	um	2025	2026	um	um
Ein- und Zweifamilienhäuser	34	17	-50%	28,8	13,2	-54%	1,7	0,5	-72%	5%
Eigentumswohnungen [4)] (Erstverkäufe)	1.179	1.169	-1%	596,7	568,1	-5%	---	---	---	-7%[5)]

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. November des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
4) Eigentumswohnungen im Neubau einschließlich Mikroapartments mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m². Im 1. bis 3. Quartal 2026 wurden 255 Kauffälle erfasst, im entsprechenden Vorjahreszeitraum 271 Kauffälle.
5) Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei rund 3 %.

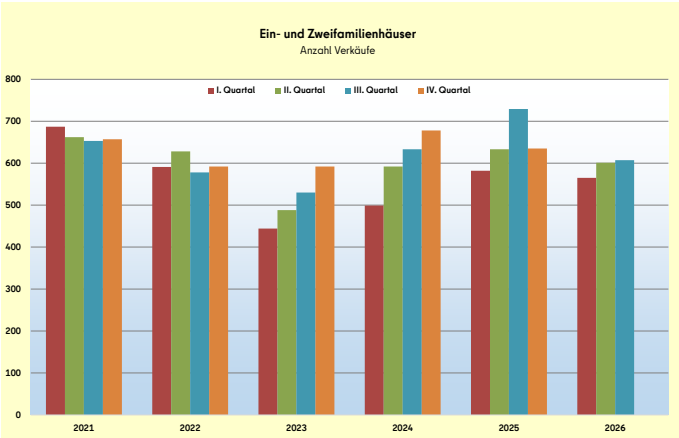
Der Berliner Immobilienmarkt bleibt weiterhin von dynamischen Entwicklungen geprägt, wobei auch innerhalb eines Jahres deutliche Tendenzen erkennbar sind. Um diese Trends genauer darzustellen, werden die Umsatzzahlen und Preisveränderungen in diesem Bericht auch im 5-Jahres-Vergleich und differenziert nach Quartalen dargestellt. Neu ist, dass seit dem letzten Bericht die Preisentwicklungen in den Quartalsübersichten auf Basis von Mittelwerten mit Ausreißereliminierung berechnet wird. Die folgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste bis dritte Quartal der genannten Jahre.

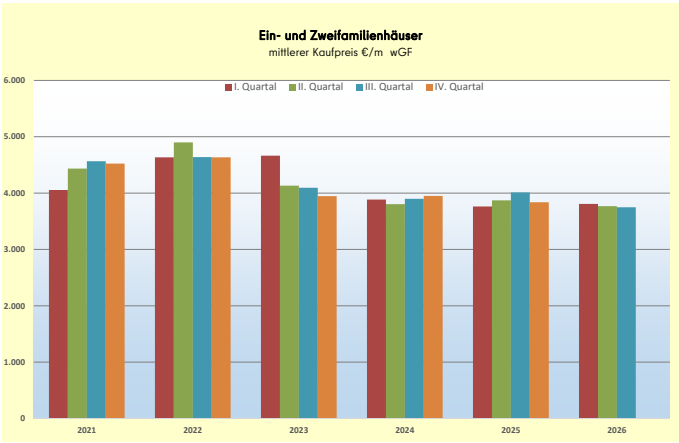
Im Zeitraum von Januar bis September 2026 ist die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres um -19 % zurückgegangen. Gleichzeitig verringerte sich der Geldumsatz um ebenfalls -19 %. Das durchschnittliche Preisniveau sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -4 %.





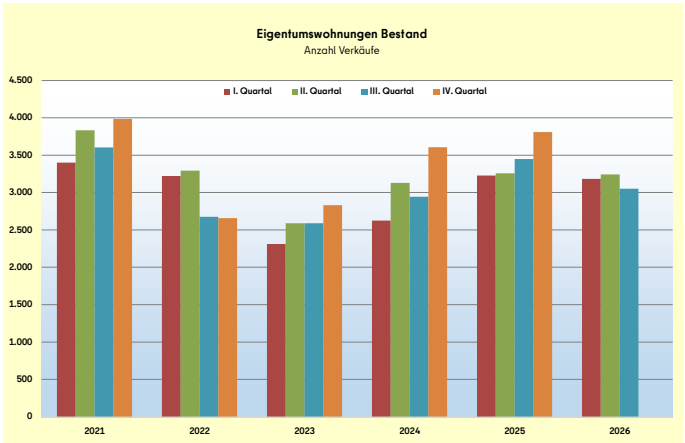
Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sank im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -9 %. Der Geldumsatz verzeichnete einen Rückgang von -13 %, während das durchschnittliche Preisniveau um -4 % zurückging.

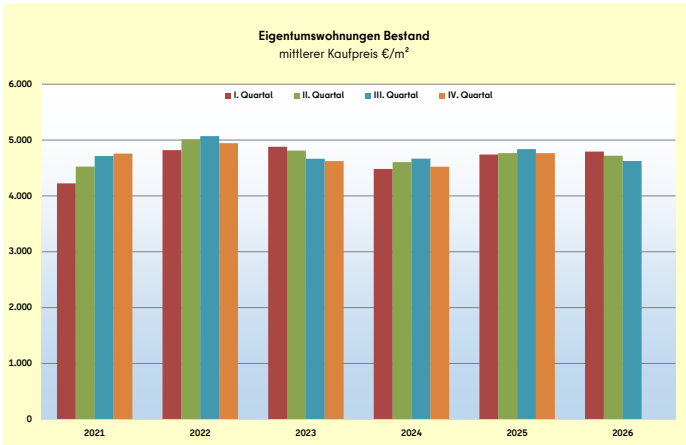


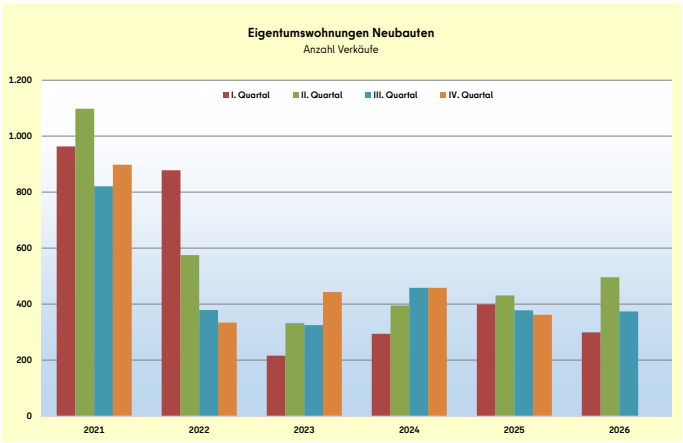


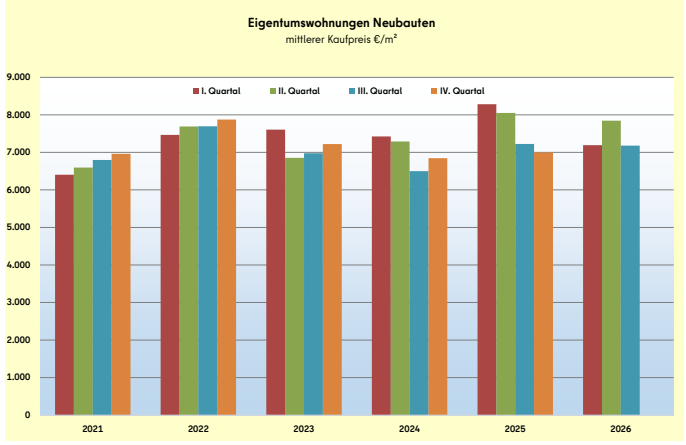
Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von Januar bis September 2026 im Vergleich zum Vorjahr um -4 % zurückgegangen. Bei Neubau-Eigentumswohnungen wurde ein Rückgang von -2 % verzeichnet. Der Geldumsatz sank bei den Eigentumswohnungen insgesamt und bei Eigentumswohnungen im Neubau gleichermaßen um -5 %.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen blieben im 1. bis 3. Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahr mit einem Rückgang von -1 % nahezu stabil. Bei Neubau-Eigentumswohnungen sanken die Preise jedoch um -7 %. Dieser Rückgang ist vor allem auf einen geringeren Absatz von Mikroapartments zurückzuführen, die mit einem durchschnittlichen Preis von rund 10.000 €/m² Wohnfläche ein eigenes Marktsegment darstellen. Wenn man diese zahlreichen Verkaufsfälle jedoch als einen Kauffall in der Mittelwertbildung betrachtet, ergibt sich stattdessen ein Preisanstieg von 3 %.

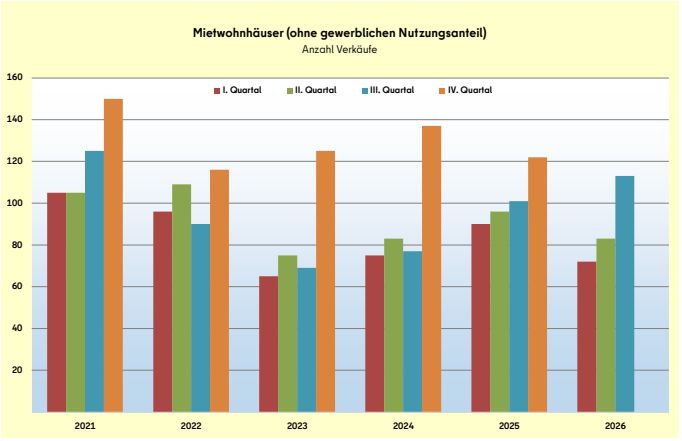


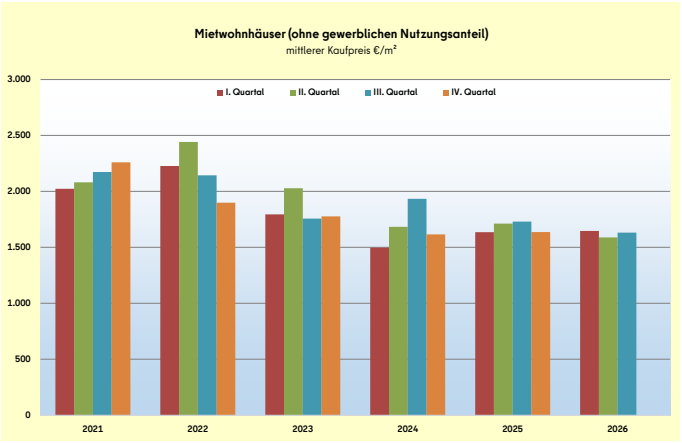




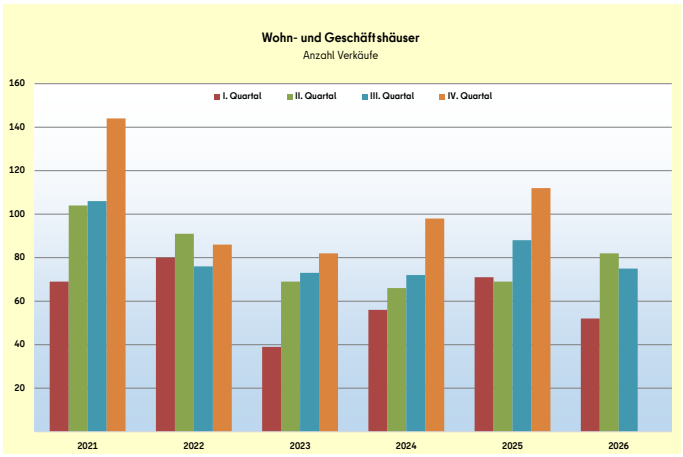


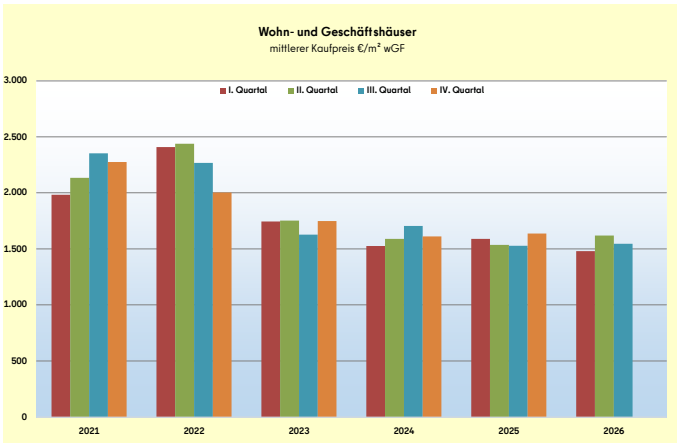
Im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2026 sank die Anzahl der verkauften reinen Mietwohnhäuser um -11 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz verzeichnete einen Rückgang von -5 %, während das durchschnittliche Preisniveau um -8 % zurückging.





Die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser blieb im gleichen Zeitraum unverändert. Der Geldumsatz sank jedoch deutlich um -28 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil.





Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der relativ niedrigen Anzahl an Transaktionen in diesen Teilmärkten einzelne hochpreisige oder großflächige Objekte die Höhe des Geldumsatzes sowie den durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter erheblich beeinflussen können. Die Daten sind deshalb sachverständig einzuschätzen und ebenso zu interpretieren.

Veröfffentlicht: 26.11.2026