

Bodenrichtwerte in Berlin nach Abzug der Inflation: 2016–2026 +63,1 Prozent, 2024–2026 -12,1 Prozent

Pressemitteilung vom 11.09.2026

+114,0 %

2016–2026 NOMINAL

Median aus 668 Zonen

+63,1 %

2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-12,1 %

2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 668 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Berlin im Median um 114,0 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 63,1 Prozent.

Bei allen vergleichbaren Nachbareinheiten war der nominale Median der Zonenveränderungen höher als bei Berlin. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Berlin nominal hinter Potsdam, Barnim, Dahme-Spreewald, Havelland, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming.

Nominal stiegen die Werte in 668 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 667 Zonen lagen über der Inflation, eine Zone blieb hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 214,0 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 214,0 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Zuwachs von 63,1 Prozent.

Die Studie behandelt Berlin als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen minus 8,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 818 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 12,1 Prozent, und 818 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 306,3 und liegt seither darunter.

Über den langen Zeitraum 2015 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 169,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 655 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 104,1 Prozent. Diese 655 Zonen sind 79,2 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Wir zeigen diesen längeren Verlauf nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2016 bis 2026 bei +60,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +183,3 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/berlin/berlin-2016-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 11.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Berlin über Berlin Open Data, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Berlin zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +60,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +183,3 Prozent.

2. Berlin ist ein Stadtstaat und hat keinen weiteren Kreis innerhalb des Landes. Wie ordnen Sie die Entwicklung gegenüber den vergleichbaren Nachbarn Potsdam, Barnim, Dahme-Spreewald, Havelland, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming ein?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 300,0 €/m² (01.01.2016) auf 600,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Berlin · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.