

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2019

- Gesamtanzahl der Kauffälle um rd. -5 % auf 12.659 gesunken
- Gesamtumsatz um rd. 48 % auf 10,7 Mrd. Euro deutlich gestiegen
- Sprunghafter Anstieg des Geldumsatz bei den Büro- und Geschäftshäusern sowie gewerblich nutzbaren unbebauten Grundstücken
- Weitere Abschwächung der Preisdynamik

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Halbjahres 2019 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Änderung um	ha		Ände- rung um	
	2018	2019		2018	2019		2018	2019		
Unbebaute Grundstücke	685	592	-14%	644,6	926,6	44%	117,8	159,6	35%	
<i>davon in 1 (2) Paketen ²⁾</i>	12	4		0,6	11,3		1,3	0,9		
Davon:				0,0	0,0		0,0	0,0		
Individueller Wohnungsbau	408	350	-14%	168,4	123,9	-26%	38,5	26,5	-31%	15%
Geschosswohnungsbau	89	80	-10%	347,5	302,3	-13%	17,6	14,0	-20%	
Misch- und Kerngebietsflächen	5	3	-40%	5,5	129,6	2.241%	0,2	0,8	260%	
Gewerbeflächen	36	35	-3%	88,9	194,8	119%	15,4	24,5	59%	
Bebaute Grundstücke	1.889	1.912	1%	3.789,5	6.721,1	77%	231,5	224,6	-3%	
<i>Davon in 1 (6) Paketen</i>	12	7		69,6	254,4		1,0	10,7		
Davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.248	1.304	4%	623,2	669,8	7%	82,8	83,9	1%	10%
<i>Davon in 0 (1) Paketen</i>	1	0		0,3	0,0		0,1	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	463	431	-7%	2.006,2	2.411,1	20%	69,8	65,2	-7%	13%
<i>Davon in 1 (4) Paketen</i>	9	7		46,3	254,4		0,7	10,7		
Davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	261	228	-13%	811,7	970,9	20%	37,0	32,2	-13%	
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	193	196	2%	1.148,3	1.185,8	3%	32,1	22,3	-30%	
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	61	72	18%	656,5	2.657,0	305%	26,6	31,5	18%	
<i>Davon in 0 (1) Paketen</i>	2	0		23,0	0,0		0,2	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	10.734	10.155	-5%	2.803,6	3.040,7	8%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²			
<i>Davon in 142 (158) Paketen</i>	776	406		144,4	189,9					
Davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	8.636	8.468	-2%	2.605,2	2.797,3	7%	671,3	648,8	-3%	
Davon:										
- Eigentumswohnungen	8.338	8.171	-2%	2.516,2	2.674,7	6%	639,1	616,4	-4%	9%
- Gewerbe	298	297	0%	89,0	122,6	38%	32,2	32,4	-1%	
Berlin insgesamt	13.308	12.659	-5%	7.237,7	10.688,4	48%	349,3	384,2	10%	
<i>Davon in 144 (166) Paketen</i>	800	417		214,6	455,6		2,3	11,5		

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 31. August des Folgejahres 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) Nur für den Teilmarkt Grundstücke.
- 6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit möglich.

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um + 4 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäuser sowie eine Steigerung von + 8 % bei den Eigentumswohnungen.

Neubauten ¹⁾ (Baujahre ab 2016)												
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	Euro/m ² WF		Änderung um
	2018	2019		2018	2019		2018	2019		2018	2019	
Ein- und Zweifamilienhäuser	94	52	-44%	51,2	30,3	-41%	4,5	2,6	-42%	3.610	3.740	+4%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.962	1.878	-4%	847,1	844,5	0%	---	---	---	5.480	5.923	+8%

- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 31. August des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.