BERLIN

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2021

– Umsätze und Preise nach Corona-Delle 2020 wieder deutlich gestiegen –

- **Steigerung des Geldumsatzes auf neuen Höchstwert in Höhe von rd. 23,8 Mrd. €**
- **Deutlich höherer Geldumsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rd. 50 % sowie bei Eigentumswohnungen mit rd. 37 %**
- **Anzahl der Kauffälle um 15 % auf 27.271 gestiegen; stärkster Zuwachs bei Eigentumswohnungen mit rd. 22 %**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2021 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[1)]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP[6)]
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2020	2021	um	2020	2021	um	2020	2021	um	um
Unbebaute Grundstücke	1.183	1.081	-9%	1.123,1	1.571,3	40%	212,0	311,0	47%	
davon in 1 (4) Paketen[2)]	*27*	*3*		*27,9*	*1,3*		*1,9*	*0,2*		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	735	643	-13%	288,0	326,1	13%	57,1	51,4	-10%	22%
Geschosswohnungsbau	109	127	17%	246,3	469,9[8)]	91%	13,2	22,2	68%	
Misch-/Kerngebietsflächen	11	11	0%	168,0	196,8	17%	2,3	1,9	-17%	
Gewerbeflächen	49	52	6%	247,2	369,1	49%	44,7	120,3	169%	
Bebaute Grundstücke	3.953	4.049	2%	10.880,2	13.753,2	26%	490,7	551,6	12%	
davon in 11 (12)Paketen	*86*	*73*		*283,1*	*1.454,0*		*10,7*	*71,9*		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.724	2.712	0%	1.668,2	1.899,4	14%	177,8	176,2	-1%	16%
davon in 1 (2) Paketen	*42*	*4*		*28,7*	*0,8*		*1,9*	*0,1*		
Wohn- und Geschäftshäuser	886	981	11%	4.958,9	7.461,7	50%	143,1	211,6	48%	11%
davon in 10 (9) Paketen	*42*	*69*		*250,2*	*1.453,2*		*8,6*	*71,8*		
davon:										
Mietwohnhäuser[3)] (ohne Gewerbe)	461[7)]	511	11%	2.069,0	2.429,6	17%	76,0	71,1	-6%	7%
Wohn- und Geschäftshäuser[3)]	383[7)]	401	5%	2.639,7	3.578,9	36%	58,6	68,7	17%	15%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	109	123	13%	2.941,5	2.898,9	-1%	46,6	70,8	52%	
davon in 0 (0) Paketen	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
Wohnungs- und Teileigentum	18.545	22.141	19%	6.217,1	8.461,9	36%	*Wohn-/Nutzfläche[4)] in Tsd.m²*			
davon in 318 (269) Paketen	*848*	*936*		*347,7*	*501,8*					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten[3)]	15.613	19.017	22%	5.741,0	7.841,2	36%	*1.167,7*	1.419,6	22%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	15.172	18.519	22%	5.570,1	7.612,4	37%	*1.122,1*	*1.366,0*	22%	14%
- Gewerbe	441	498	13%	170,9	228,8	34%	*45,6*	*53,6*	18%	
Berlin insgesamt[5)]	23.681	27.271	15%	18.220,4	23.786,4	31%	702,7	862,6	23%	
davon in 330 (285) Paketen	*961*	*1.012*		*658,6*	*1.957,0*		*12,6*	*72,1*		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Januar 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) Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.
7) Hier sind 65 Verkäufe von Mietwohnhäusern bzw. 65 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Paket enthalten, die abweichend von der bisherigen Verfahrensweise als Einzelkauffälle erfasst wurden (Vorkaufsrechtsprüfung).
8) Die extreme Umsatzsteigerung ist zurückzuführen auf einen hochpreisigen Grundstücksverkauf in Friedrichshain von über 100 Mio. €.

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um rd. +7 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Demgegenüber zeigt sich bei Eigentumswohnungen ein mit rd. +1 % nahezu stabiles Preisniveau.

Neubauten[1] 2021 (Baujahre ab 2018[2]) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[3]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	€/m² WF		Änderung
	2020	2021	um	2020	2021	um	2020	2021	um	2020	2021	um
Ein- und Zweifamilienhäuser	160	124	-23%	110,8	116,5	5%	8,6	6,3	-26%	4.345	4.650	7%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	2.996	3.528	18%	1458,6	1.862,4	28%	---	---	---	6.190	6.245	1%

1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2017.
3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Januar des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Allgemeine Marktinformationen

Der Immobilienmarkt hat die nur vorübergehenden Markteffekte des Jahres 2020 unbeeindruckt überwunden. Leichte Zurückhaltungen im Jahr 2020 wurden 2021 mehr als deutlich ausgeglichen.

Das günstige Zinsniveau und das am Markt vorhandene Kapital haben auch 2021 alle Immobilienmärkte beeinflusst. Die noch im Jahr 2020 zu beobachtenden Rückgänge bei den durchschnittlichen Kaufpreisen im Bereich der Renditeobjekte sind wieder deutlichen Steigerungen im Jahr 2021 gewichen. Dies ist u. a. auf die höchstrichterliche Aufhebung des Mietendeckels zurückzuführen.

Kauffalldaten 2021

Die Zahl der erfassten Kauffälle ist mit insgesamt 27.271 um +15 % gegenüber 2020 angestiegen. Damit wurden die Umsatzrückgänge im Jahr 2020 in Höhe von -11 % wieder ausgeglichen. In nahezu allen Teilmärkten sind deutliche Preisanstiege von mehr als +10 % zu verzeichnen.

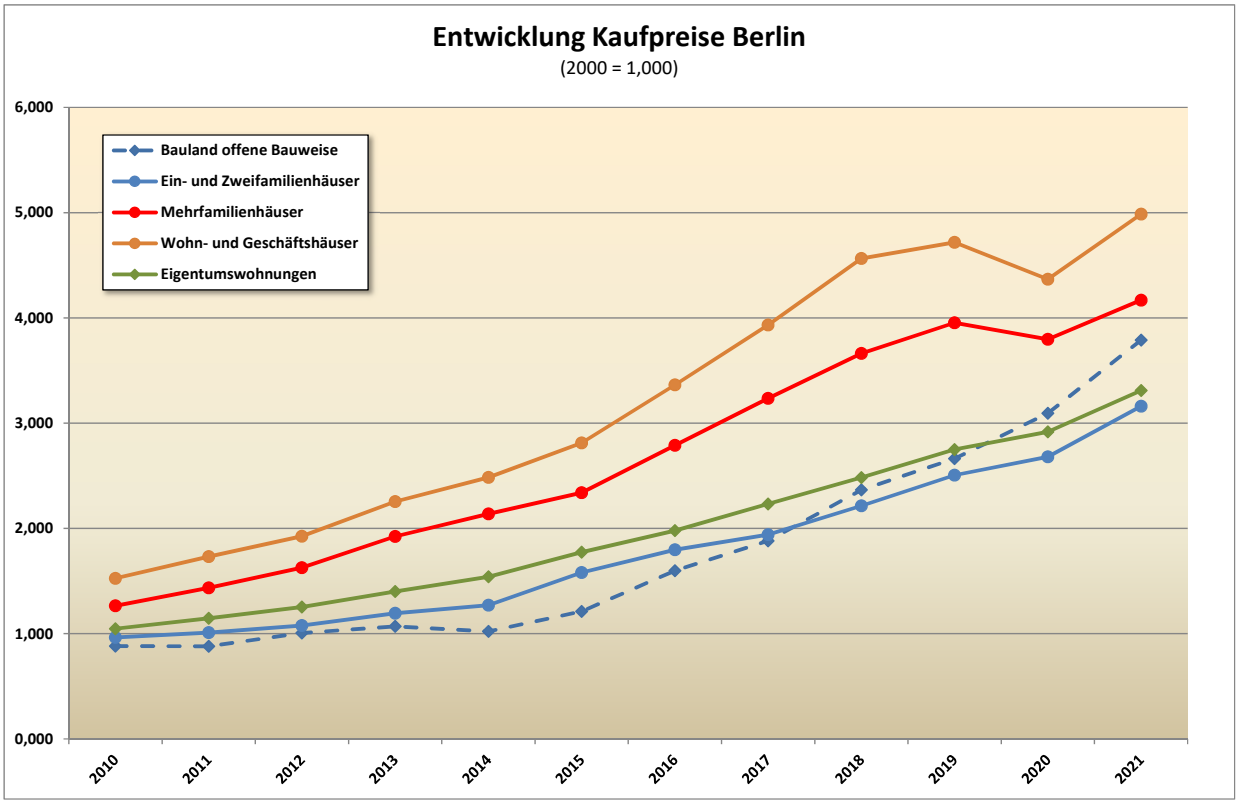
Der Geldumsatz ist sogar um +31 % gestiegen und erreicht mit rd. 23,8 Mrd. € einen neuen Höchstwert. Damit wurde auch hier der Umsatzrückgang des Jahres 2020 in Höhe von -15 % mehr als deutlich ausgeglichen. Dies ist u. a. auf deutliche Anstiege beim Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern zurückzuführen.

Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit +14 % erneut gestiegen (2020: +7 %). Demgegenüber erfuhr der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum einen mit +36 % deutlich höheren Zuwachs; 2020 war hier noch eine Stagnation zu verzeichnen.

Das mittlere Kaufpreisniveau der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist mit rd. +22 % noch einmal deutlich angestiegen (2020: +11 %).

Aufgrund der hohen Nachfrage ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises in Höhe von +16 % (2020: +5 %) zu verzeichnen.

Das mittlere Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser insgesamt verzeichnet nach einem vorübergehenden Rückgang im Vorjahr einen Anstieg von +11 % (2020: -9 %). Damit sind auch hier Effekte des Jahres 2020 ausgeglichen.

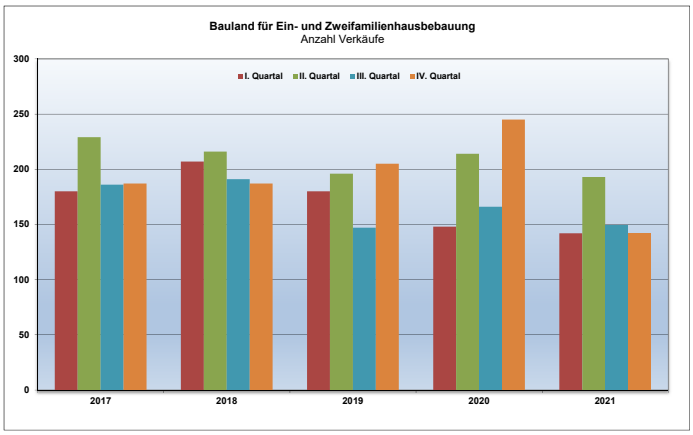


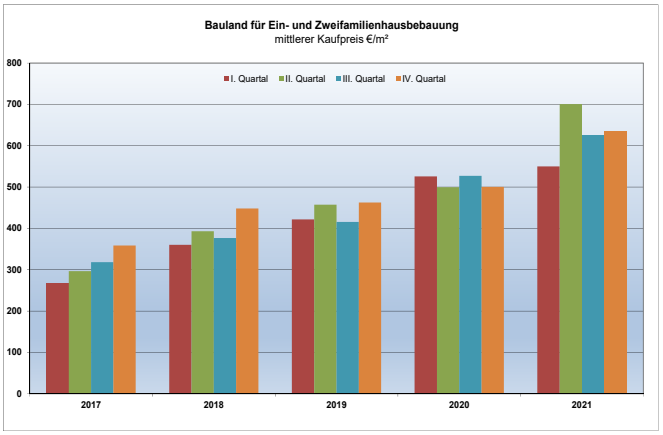
Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2022

Die Bodenrichtwertberatungen sind wegen des erhöhten Bearbeitungsaufwandes in Verbindung mit Anforderungen aus der Grundsteuerreform derzeit noch nicht abgeschlossen.

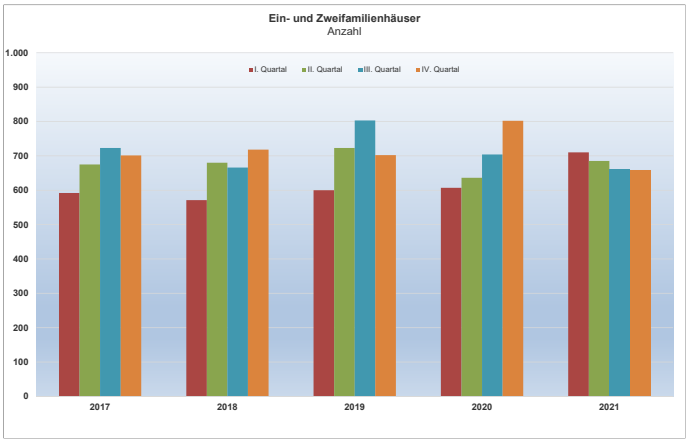
Wegen der Rahmenbedingungen des Jahres 2020 werden die vorliegenden Verkaufszahlen erneut differenziert nach Quartalen im 5-Jahres-Vergleich dargestellt.

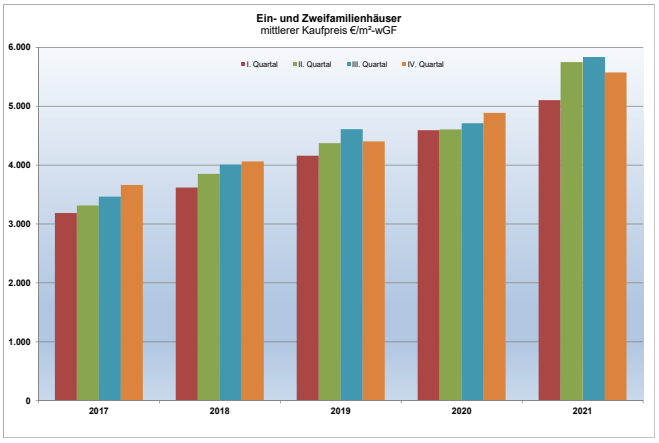
Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geht aufgrund des geringer werdenden Angebotes kontinuierlich zurück. Gleichzeitig setzt sich die Aufwärtsbewegung der Kaufpreise fort.



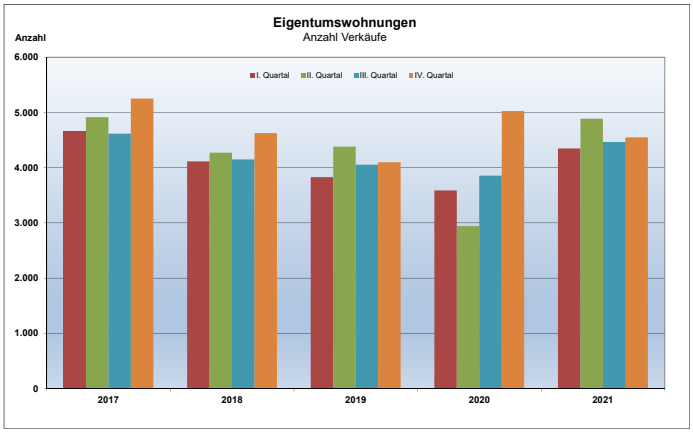


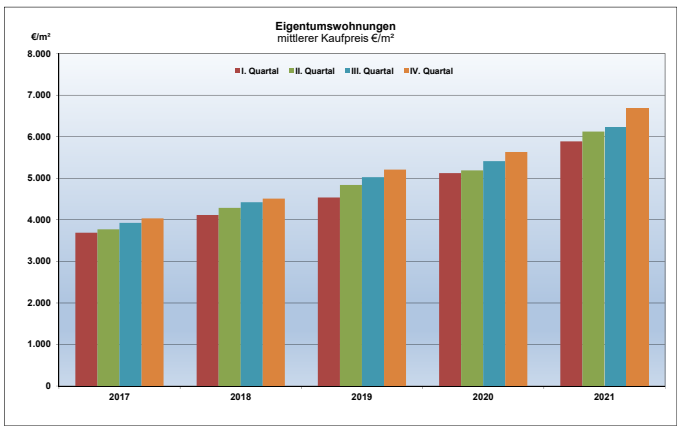
Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt weitgehend stabil. Auch hier setzt sich der Aufwärtstrend der Kaufpreise weiter fort.



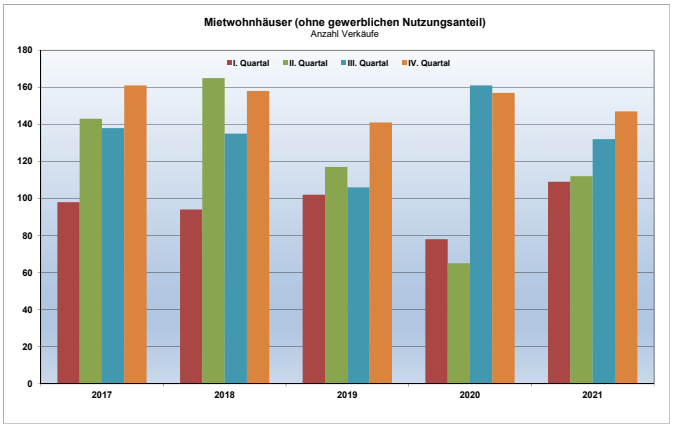


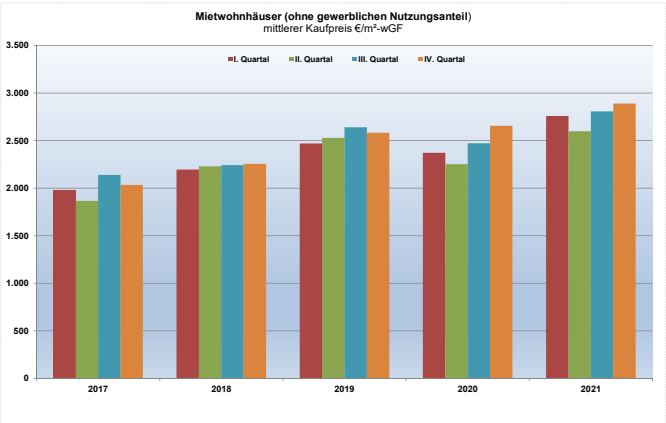
Bei Eigentumswohnungen ist eine Trendumkehr im Umsatz zu beobachten. Auch hier hält der Aufwärtstrend der Kaufpreise weiter an.



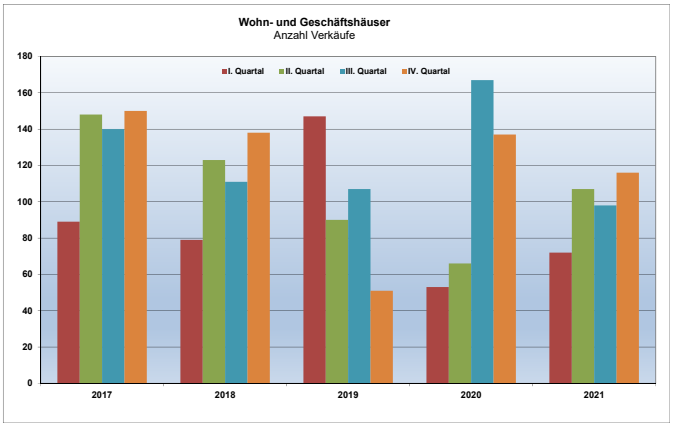


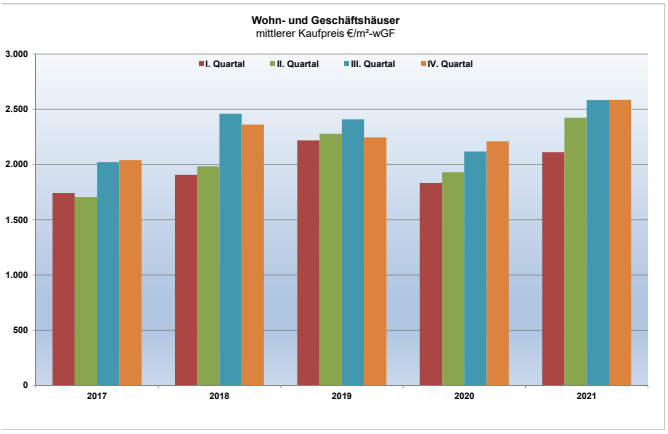
Der Umsatz bei Mietwohnhäusern liegt im Rahmen der üblichen Schwankungen auf dem Niveau der Vorjahre. Die Kaufpreisentwicklung von +7 % im Jahr 2021 kompensiert vorübergehende Rückgänge im Jahr 2020. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt nur geringfügig über dem Niveau des Jahres 2019.





Der Umsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt ebenfalls im Rahmen der üblichen Schwankungen auf dem Niveau der Vorjahre. Auch hier kompensiert die Kaufpreisentwicklung von +15 % vorübergehende Rückgänge im Jahr 2020. Wie bei den Mietwohnhäusern liegt der durchschnittliche Kaufpreis ebenfalls nur geringfügig über dem Niveau des Jahres 2019.





Die vorliegenden Zahlen belegen, dass die Rahmenbedingungen des Jahres 2020 den Immobilienmarkt Berlin nur zwischenzeitlich beeinflusst haben. Spätestens mit Aufhebung des Mietendeckels sind die Marktteilnehmer und Marktteilnehmerinnen zum normalen Marktgeschehen zurückgekehrt. Nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Epidemie zu einer verstärkten Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern geführt haben.

Über die Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen zum Stichtag 01.01.2022 wird in Kürze gesondert berichtet. Der Abruf der Bodenrichtwerte in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss sowie die Freischaltung des Online-Zugriffs auf alle Bodenrichtwerte mit Adresssuche über BORIS Berlin wird erst nach Abschluss der Bodenrichtwertberatungen möglich sein. Der genaue Termin der Bereitstellung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2021/2022 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2022 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.