Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2022

- Gesamtanzahl der Kauffälle um rd. -12 % auf 11.854 Kauffälle gesunken, Geldumsatz mit rd. 9,3 Mrd. € annähernd gleich geblieben (-1 %)
- Entgegen dem allgemeinen Trend deutlicher Anstieg des Geldumsatzes bei Gewerbebauland, Büro- und Geschäftshäusern und gewerblichem Teileigentum
- Bis zur Mitte des Jahres weiter steigende Preise
- Die Anzeichen deuten allerdings auf ein Ende des Preisanstiegs hin

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Habjahres 2022 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[1)]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP[6)]
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2021	2022	um	2021	2022	um	2021	2022	um	um
Unbebaute Grundstücke	526	431	-18%	559,9	781,1	40%	129,7	77,5	-40%	
davon in 0 (1) Paketen [2)]	*3*	*0*		*1,3*	*0,0*		*0,2*	*0,0*		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	312	258	-17%	169,2	132,1	-22%	25,6	20,6	-20%	11%
Geschosswohnungsbau	56	55	-2%	148,4	118,1	-20%	7,8	5,7	-27%	
Misch-/Kerngebietsflächen	5	6	20%	73,5	49,7	-32%	0,6	0,7	25%	
Gewerbeflächen	23	19	-17%	98,7	412,9[7)]	318%	44,4	20,8	-53%	
Bebaute Grundstücke	1.950	1.775	-9%	4.683,6	4.675,9	0%	211,4	184,5	-13%	
davon in 5 (3) Paketen	*7*	*19*		*23,5*	*40,9*		*0,4*	*1,9*		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.374	1.244	-9%	946,2	908,4	-4%	89,9	76,8	-15%	13%
davon in 1 (0) Paketen	*0*	*2*		*0,0*	*1,3*		*0,0*	*0,1*		
Wohn- und Geschäftshäuser	406	389	-4%	2.280,6	1.988,4	-13%	47,1	54,6	16%	16%
davon in 4 (3) Paketen	*7*	*15*		*23,5*	*34,7*		*0,4*	*0,9*		
davon:										
Mietwohnhäuser[3)] (ohne Gewerbe)	227	213	-6%	868,7	927,9	7%	27,3	34,7	27%	
Wohn- und Geschäftshäuser[3)]	172	161	-6%	1.388,4	1.025,9	-26%	19,4	19,0	-2%	
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	56	47	-16%	953,5	1.337,6	40%	32,8	15,9	-52%	
davon in 0 (0) Paketen	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
Wohnungs- und Teileigentum	10.924	9.648	-12%	4.145,5	3.826,2	-8%	*Wohn-/Nutzfläche[4)] in Tsd.m²*			
davon in 181 (152) Paketen	*347*	*415*		*197,6*	*191,4*					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten[3)]	9.433	8.318	-12%	3.875,8	3.551,2	-8%	701,5	604,2	-14%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	9.202	8.043	-13%	3.785,4	3.410,8	-10%	*677,5*	*576,5*	-15%	10%
- Gewerbeeinheiten	231	275	19%	90,4	140,5	55%	*24,1*	*27,7*	15%	
Berlin insgesamt[5)]	13.400	11.854	-12%	9.389,0	9.283,2	-1%	341,1	262,0	-23%	
davon in 186 (156) Paketen	*357*	*434*		*222,4*	*232,3*		*0,6*	*1,9*		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. August 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.
7) Die extreme Umsatzsteigerung ist zurückzuführen auf einen hochpreisigen Grundstückverkauf in Friedrichshain über 150 Mio. €.

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um +7 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine Steigerung von +16 % bei den Eigentumswohnungen.

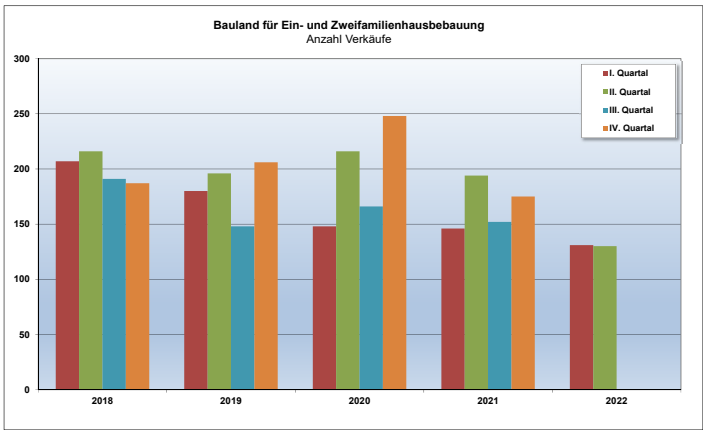
Neubauten[1] 1. Halbjahr 2022 (Baujahre ab 2019[2])
im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[3]

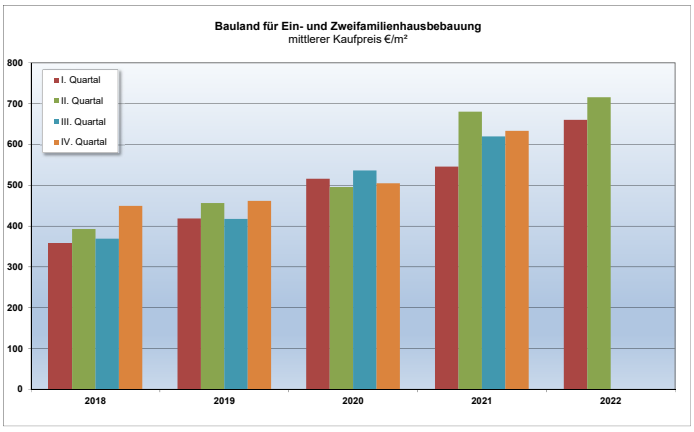
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	€/m² WF		Änderung
	2021	2022	um	2021	2022	um	2021	2022	um	2021	2022	um
Ein- und Zweifamilienhäuser	82	71	-13%	57,7	58,2	1%	3,7	2,9	-21%	4.495	4798	7%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.807	1.435	-21%	909,5	788,6	-13%	---	---	---	6.505	7.523	16%

1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2018.
3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklungen des Immobilienmarktes innerhalb eines Jahres werden die vorliegenden Verkaufszahlen nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Halbjahr der genannten Jahre.

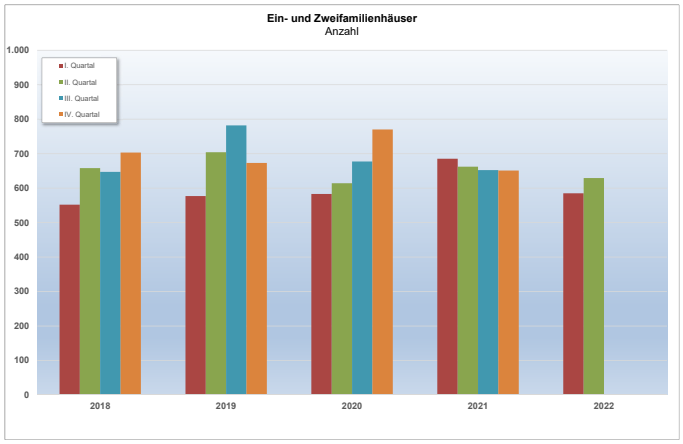
Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 deutlich rückläufig (-17 %). Die Unsicherheit wegen der allgemein gestiegenen Kostenbelastungen führen hier möglicherweise zur Zurückhaltung der Markteilneh-

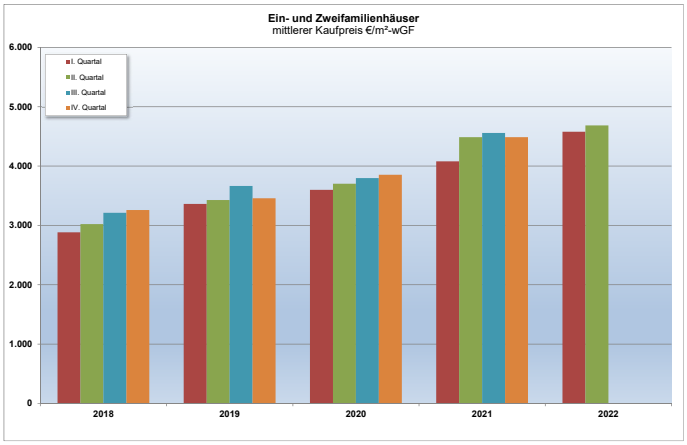




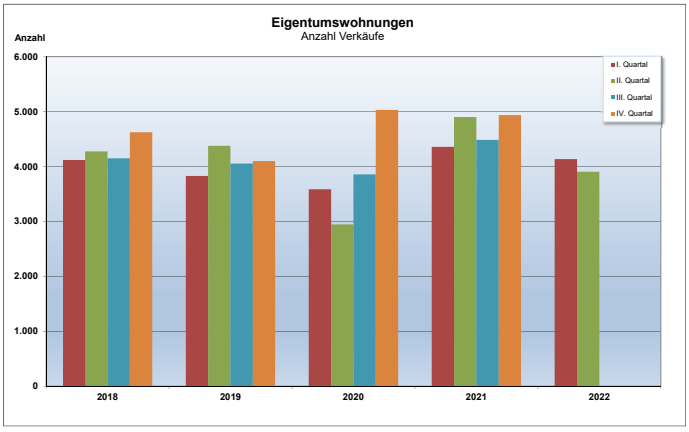
menden. Die Preise befinden sich dagegen weiter im Aufwärtstrend (+11 %):

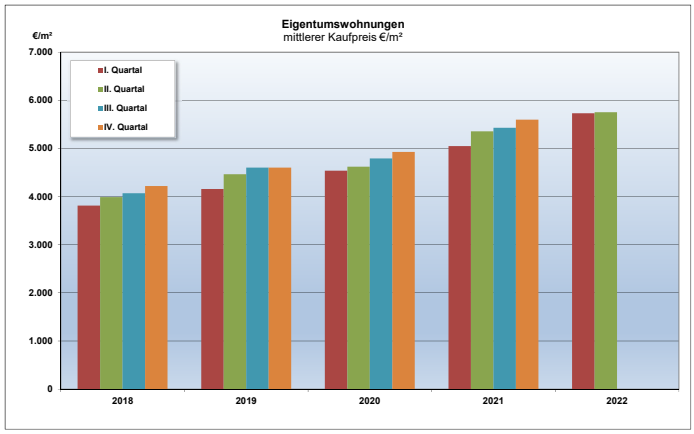
Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 ebenfalls rückläufig (-9 %). Auch hier dürften die allgemein gestiegenen Kostenbelastungen die Zurückhaltung erklären. Demgegenüber ist bis zur Mitte des Jahres 2022 weiterhin ein Preisanstieg beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern zu beobachten (+13 %):



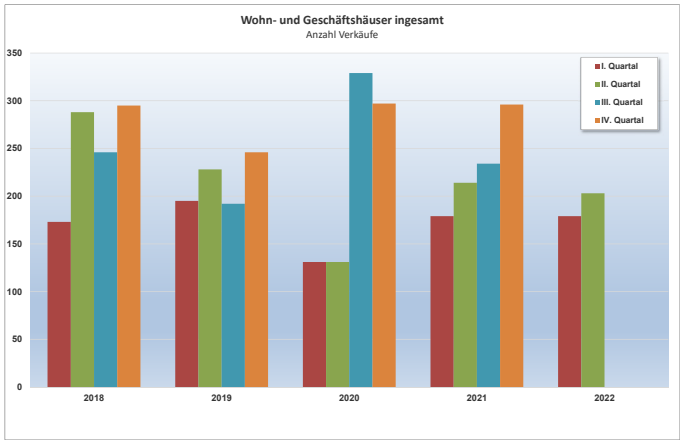


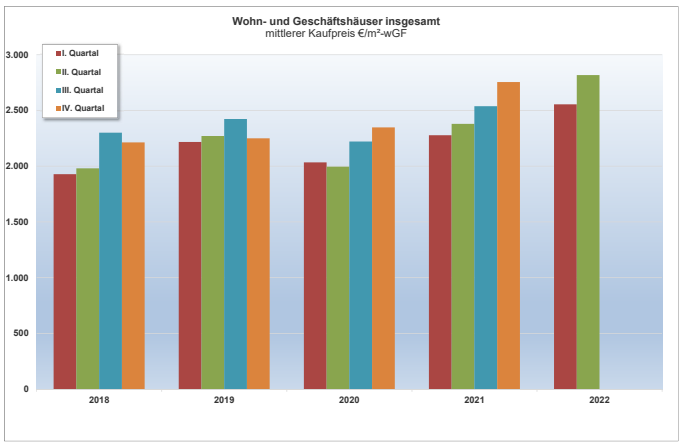
Ähnliche Entwicklungen zeigen sich auch bei Eigentumswohnungen. Die unverkennbaren Umsatzrückgänge bis zum 3. Quartal 2020, dem Jahr des Mietendeckels, wurden zwar ab dem 4. Quartal 2020 und 2021 nach dessen Wegfall noch einmal deutlich ausgeglichen (+40 %). Allerdings führen die gestiegenen Kostenbelastungen auch in diesem Teilmarkt mittlerweile zur Zurückhaltung der Marktteilnehmenden. Der Umsatz bei Eigentumswohnungen ist im 1. Halbjahr 2022 dementsprechend um 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Die Preise sind dagegen bis zur Mitte des Jahres 2022 weiter gestiegen. (+10 %)





Auch der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser folgt dem zuvor beschriebenen Trend. Während die Umsatzzahlen im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen sind (-4 %), sind die Preise bis zur Mitte des Jahres weiter angestiegen (+16 %).





Die derzeit vorliegenden Zahlen des 1. Halbjahres 2022 lassen vermuten, dass sich die Entwicklungen der letzten Jahre mit stetig steigenden Preisen auch in 2022 fortsetzen könnten. Der Immobilienmarkt reagiert jedoch stets mit zeitlicher Verzögerung auf allgemeine Einflüsse. Inflationsrisiken, rasant steigende Finanzierungskosten, gestiegene Baukosten, gestiegene Energiekosten sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien werden ab Mitte des Jahres 2022 auf die Preisgestaltung am Immobilienmarkt durchschlagen. Weitere Preisanstiege sind daher nicht zu erwarten.

Alle Aussagen stehen unter dem Vorbehalt, dass nach vollständiger Auswertung aller Kaufverträge geringfügige Änderungen nicht auszuschließen sind.