

## Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2023

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. -39% auf 3.709 Kauffälle im 1. Quartal 2023 (Vorjahreszeitraum: 6.038) gesunken**
- **Geldumsatz deutlich um rd. -53 % auf 2,4 Mrd. € im 1. Quartal 2023 (Vorjahreszeitraum: 5,1 Mrd. €) gesunken**
- **Preisrückgänge von -6 bis -27 % über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Lediglich bei Eigentumswohnungen im Neubau setzt sich der Preisanstieg auch im 1. Quartal 2023 fort**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Quartals 2023 einer ersten Analyse unterzogen.

### Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Quartal 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum<sup>1)</sup>

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP <sup>6)</sup>
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2022	2023		2022	2023		2022	2023		
Unbebaute Grundstücke	204	149	-27%	318,6	149,4	-53%	45,2	23,5	-48%	
<i>davon in 0 (0) Paketen<sup>2)</sup></i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	131	87	-34%	61,3	45,8	-25%	9,3	7,7	-17%	-15%
Geschosswohnungsbau	24	12	-50%	51,1	42,1	-18%	2,3	4,1	75%	
Misch-/Kerngebietsflächen	4	1	-75%	31,3	40,7	30%	0,5	0,6	21%	
Gewerbeflächen	12	7	-42%	128,6 <sup>7)</sup>	16,6	-87%	16,7	6,6	-61%	
Bebaute Grundstücke	844	603	-29%	2.801,6	1.163,9	-58%	91,6	65,3	-29%	
<i>davon in 1 (2) Paketen</i>	7	2		2,3	0,9		0,1	0,1		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	595	454	-24%	420,5	329,8	-22%	33,5	26,2	-22%	-7%
<i>davon in 0 (1) Paketen</i>	2	0		1,3	0,0		0,1	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser	180	106	-41%	925,9	426,0	-54%	25,4	13,6	-47%	-19%
<i>davon in 1 (1) Paketen</i>	5	2		1,0	0,9		0,1	0,1		
davon:										
Mietwohnhäuser <sup>3)</sup> (ohne Gewerbe)	96	70	-27%	470,9	231,4	-51%	17,1	9,5	-44%	-13%
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>3)</sup>	79	34	-57%	454,0	193,7	-57%	8,2	4,0	-52%	-27%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	26	17	-35%	1.242,7	292,1	-76%	10,8	6,2	-42%	
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	4.990	2.957	-41%	1.949,2	1.084,8	-44%	<i>Wohn-/Nutzfläche<sup>4)</sup> in Tsd.m<sup>2</sup></i>			
<i>davon in 30 (86) Paketen</i>	208	94		83,8	27,1					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten <sup>3)</sup>	4.264	2.635	-38%	1.816,5	1.044,1	-43%	310,9	189,9	-39%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	4.127	2.535	-39%	1.754,1	1.002,6	-43%	297,0	180,5	-39%	-6%
- Gewerbeeinheiten	137	100	-27%	62,5	41,5	-34%	13,8	9,4	-32%	
Berlin insgesamt <sup>5)</sup>	6.038	3.709	-39%	5.069,4	2.398,1	-53%	136,8	88,8	-35%	
<i>davon in 31 (88) Paketen</i>	215	96		86,1	28,0		0,1	0,1		

**Fußnoten:**

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Mai 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) Der extreme Umsatzrückgang ist zurückzuführen auf einen Grundstückverkauf in Tempelhof mit einem außergewöhnlich hohem Kaufpreis und geschäftlichen Bindungen.

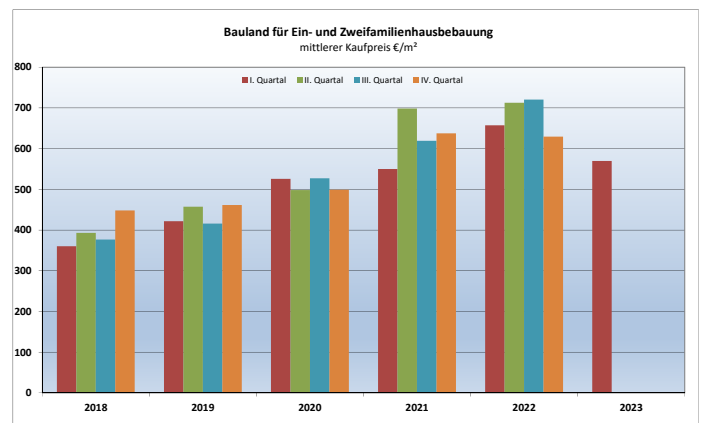
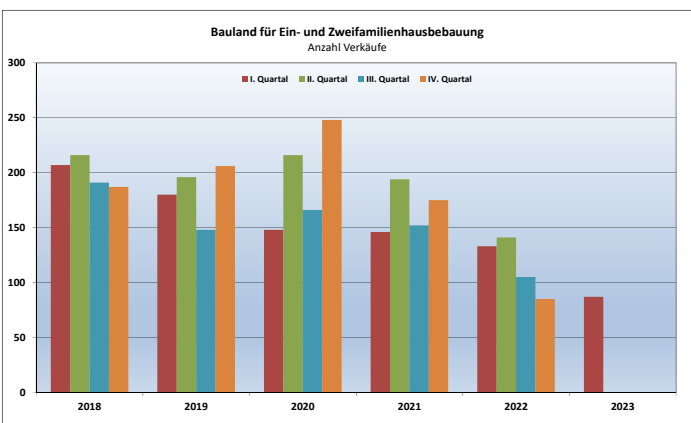
Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die Analyse zum 1. Quartal 2023 ergibt ein um -15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunkenes durchschnittliches Preisniveau beim Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Demgegenüber zeigt sich bei Eigentumswohnungen im Neubau ein nochmal um 5 % gestiegenes durchschnittliches Preisniveau im genannten Vergleichszeitraum.

Neubauten <sup>1)</sup> 1. Quartal 2023 (Baujahre ab 2020 <sup>2)</sup> im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum <sup>3)</sup>										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP um
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Ände- rung um	ha		Ände- rung um	
	2022	2023		2022	2023		2022	2023		
Ein- und Zweifamilienhäuser	47	7	-85%	33,9	3,9	-89%	1,8	0,2	-89%	-15%
Eigentumswohnungen (Erstver- käufe)	882	216	-76%	493,7	127,5	-74%	---	---	---	5%

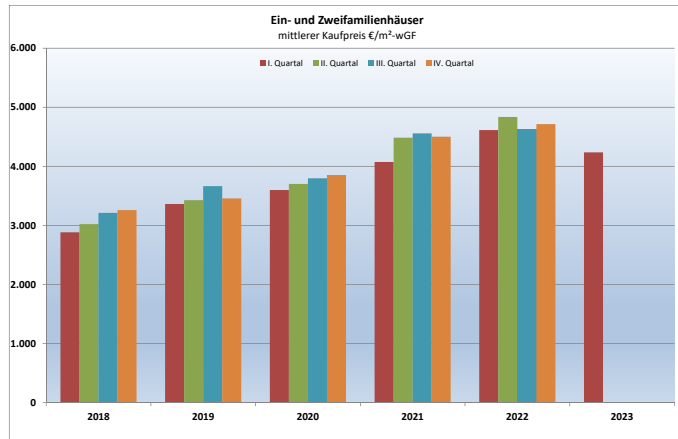
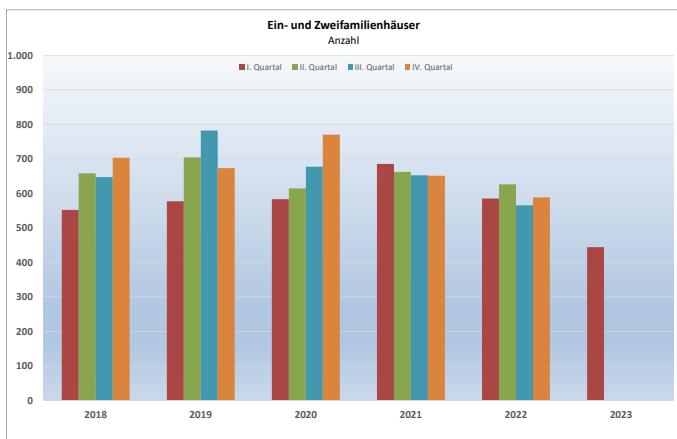
- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2019.
- 3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. Mai des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich deutliche Tendenzen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen derzeit auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Quartal der genannten Jahre.

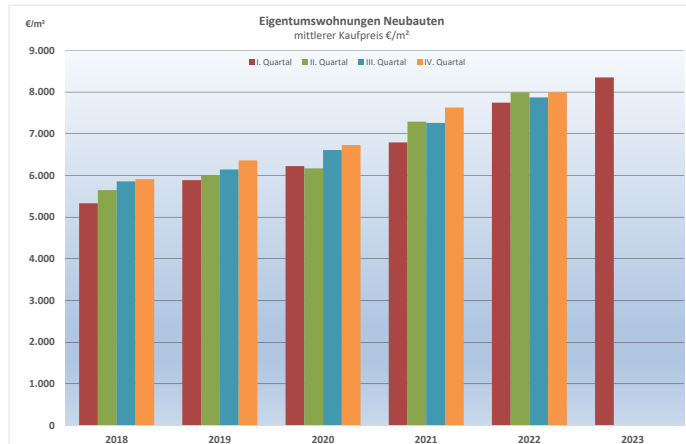
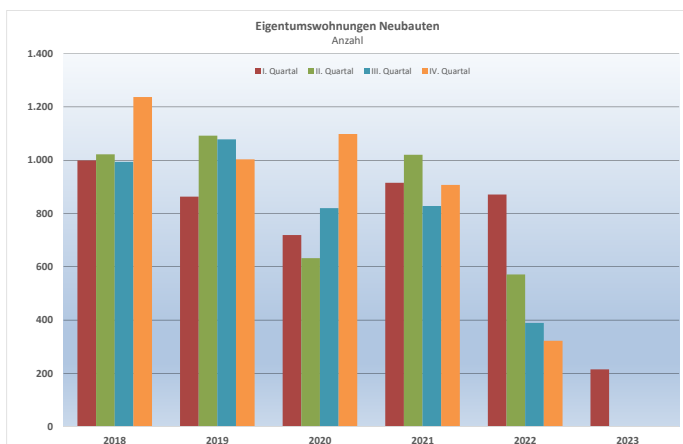
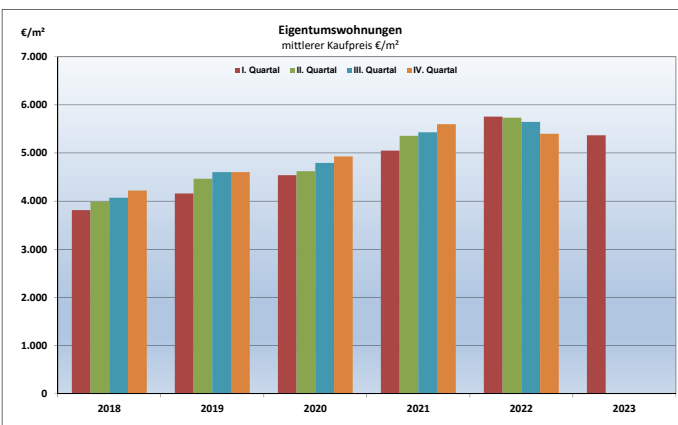
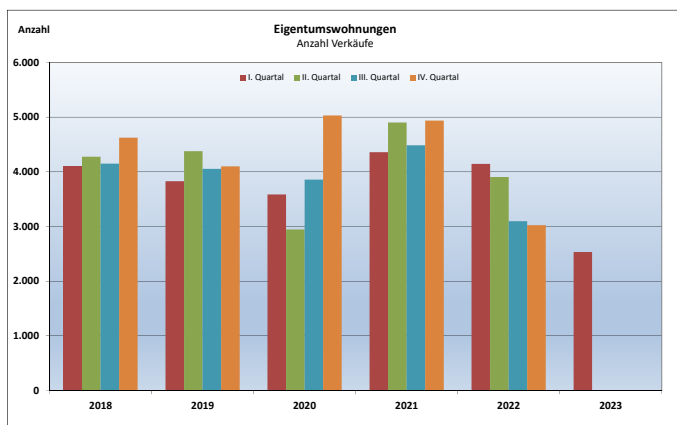
Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -34 % erheblich zurückgegangen. Der Geldumsatz ist mit -25 % im genannten Vergleichszeitraum etwas weniger stark gesunken. Der Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus im 1. Quartal 2023 um -15 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigt, dass die Auswirkungen der negativen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt auch auf diesem Teilmarkt angekommen sind.



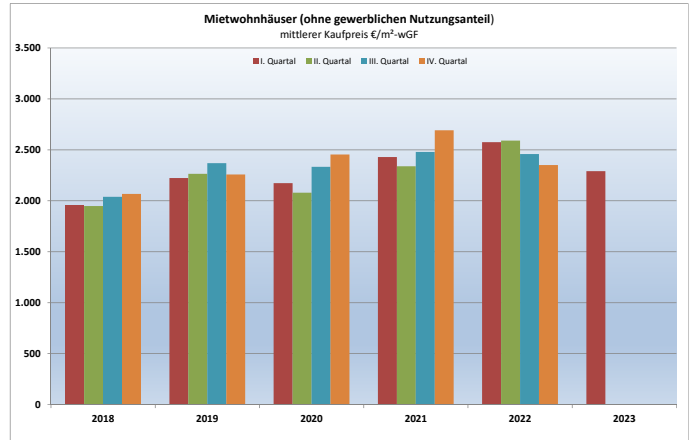
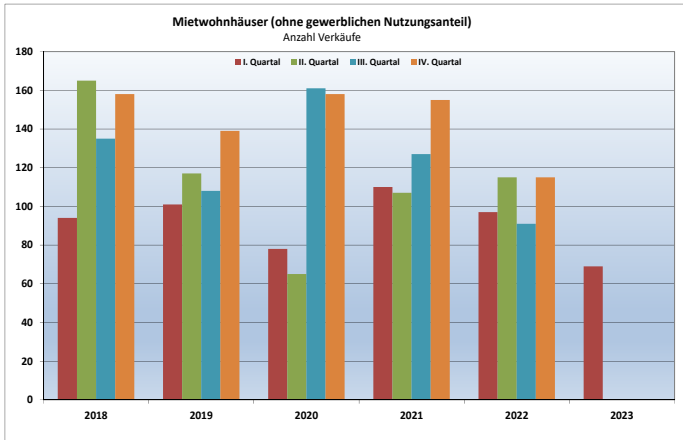
Im 1. Quartal 2023 sind -24 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 1. Quartal 2023 um -7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken, erreicht aber auch insgesamt nicht das durchschnittliche Preisniveau des Jahres 2022.



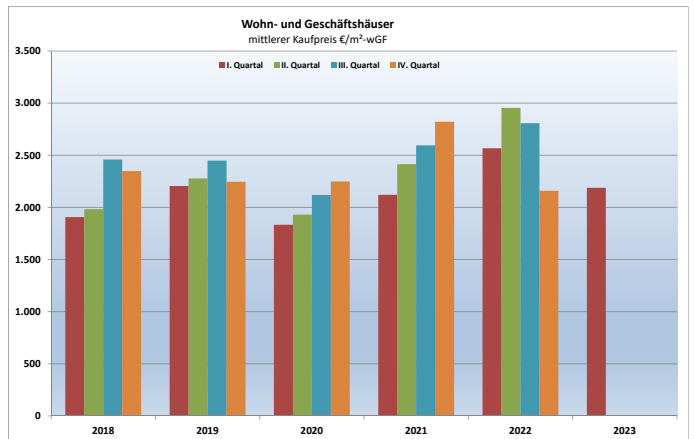
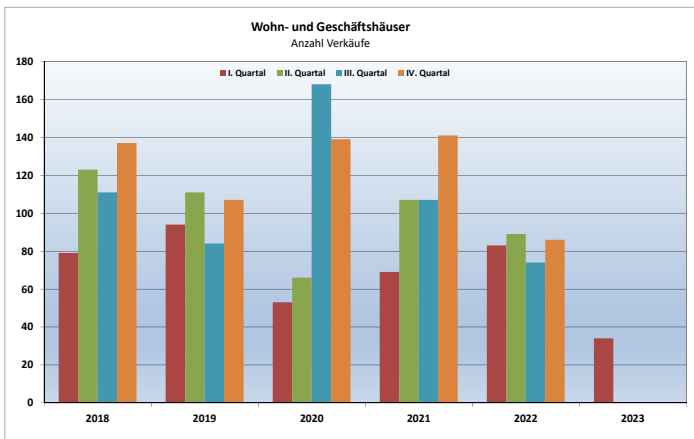
Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden im 1. Quartal 2023 insgesamt -39 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -43 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Bei den Neubauten lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -76 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um -74 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2023 um -6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Dagegen ist der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau nochmal leicht um 5 % im genannten Vergleichszeitraum gestiegen.



Bei den reinen Mietwohnhäusern ist die Anzahl der verkauften Objekte im 1. Quartal 2023 um -27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig. Der Geldumsatz ist im genannten Vergleichszeitraum mit -51 % sogar noch wesentlich deutlicher zurückgegangen. Das mittlere Preisniveau zum 1. Quartal 2023 liegt mit -13 % unter dem des Vorjahreszeitraums und erreicht insgesamt nicht mehr das durchschnittliche Preisniveau des Jahres 2022.



Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, fällt der Rückgang der verkauften Objekte im 1. Quartal 2023 mit -57 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch erheblich stärker als bei den reinen Mietwohnhäusern aus. Auch der Rückgang des Geldumsatzes fällt im genannten Vergleichszeitraum mit -57 % wesentlich stärker aus als bei den reinen Mietwohnhäusern. Diese deutlichen Rückgänge lassen sich auch beim durchschnittlichen Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser beobachten. So ist das durchschnittliche Preisniveau zum 1. Quartal 2023 um -27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.



Die Zahlen für das 1. Quartal 2023 zeigen deutlich, dass die Auswirkungen der Krise auf dem Berliner Immobilienmarkt angekommen ist. Steigende Baukosten, steigende Bauzinsen und eine hohe Inflation haben zu einer spürbaren Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt geführt. Während Verkäuferinnen und Verkäufer weiterhin auf hohe Preise hoffen, erwarten Käuferinnen und Käufer bereits Preisnachlässe. Die Folge ist ein Abwarten der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer, so dass insgesamt weniger Verkäufe über alle Teilmärkte zu beobachten sind. Gleichzeitig sind im 1. Quartal 2023 über fast alle Teilmärkte Preisrückgänge zu beobachten. Ein großes Thema, das insbesondere bei den Bestandsobjekten zu Preisnachlässen geführt haben dürfte, ist der Stand der energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaneutralität. Offensichtlich lassen sich insbesondere Bestandsobjekte älterer Baujahre im unsanierten Zustand nur noch mit Preisnachlässen verkaufen.