Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2023

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. -31 % auf 8.126 Kauffälle im 1. Halbjahr 2023 (Vorjahreszeitraum: 11.854) gesunken**
- **Geldumsatz deutlich um rd. -37 % auf 5,9 Mrd. € im 1. Halbjahr 2023 (Vorjahreszeitraum: 9,3 Mrd. €) gesunken**
- **Preisrückgänge von -5 bis -33 % über alle Teilmärkte im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Lediglich bei neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (18 Verkäufe) ist ein Preisanstieg zu verzeichnen**

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

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[1)]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	Änderung mittl. KP[6)]
	2022	2023	um	2022	2023	um	2022	2023	um	um
Unbebaute Grundstücke	431	315	-27%	781,1	417,9	-47%	77,5	57,0	-26%	
davon in 0 (0) Paketen [2)]	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	258	177	-31%	132,1	79,0	-40%	20,6	13,5	-35%	-6%
Geschosswohnungsbau	55	28	-49%	118,1	68,5	-42%	5,7	6,5	15%	
Misch-/Kerngebietsflächen	6	2	-67%	49,7	42,2	-15%	0,7	0,6	-9%	
Gewerbeflächen	19	18	-5%	412,9[7)]	217,1	-47%	20,8	22,9	10%	
Bebaute Grundstücke	1.775	1.287	-27%	4.675,9	3.139,4	-33%	184,5	131,2	-29%	
davon in 1(5) Paketen	*19*	*2*		*40,9*	*0,9*		*1,9*	*0,1*		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.244	942	-24%	908,4	628,2	-31%	76,8	54,9	-29%	-9%
davon in 0 (1) Paketen	*2*	*0*		*1,3*	*0,0*		*0,1*	*0,0*		
Wohn- und Geschäftshäuser	389	252	-35%	1.988,4	1.125,5	-43%	54,6	34,9	-36%	-26%
davon in 1 (4) Paketen	*15*	*2*		*34,7*	*0,9*		*0,9*	*0,1*		
davon:										
Mietwohnhäuser[3)] (ohne Gewerbe)	213	148	-31%	927,9	594,1	-36%	34,7	21,8	-37%	-18%
Wohn- und Geschäftshäuser[3)]	161	102	-37%	1.025,9	530,5	-48%	19,0	13,0	-32%	-33%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	47	34	-28%	1.337,6	1.118,4	-16%	15,9	14,3	-10%	
davon in 0 (0) Paketen	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
Wohnungs- und Teileigentum	9.648	6.524	-32%	3.826,2	2.337,5	-39%	*Wohn-/Nutzfläche[4)] in Tsd.m²*			
davon in 76 (181) Paketen	*415*	*282*		*191,4*	*75,4*					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten[3)]	8.318	5.709	-31%	3.551,2	2.223,7	-37%	*604,2*	*410,7*	*-32%*	
davon:										
- Eigentumswohnungen	8.043	5.500	-32%	3.410,8	2.132,3	-37%	*576,5*	*389,6*	*-32%*	-7%
- Gewerbeeinheiten	275	209	-24%	140,5	91,4	-35%	*27,7*	*21,1*	*-24%*	
Berlin insgesamt[5)]	11.854	8.126	-31%	9.283,2	5.894,7	-37%	262,0	188,2	-28%	
davon in 77 (186) Paketen	*434*	*284*		*232,3*	*76,3*		*1,9*	*0,1*		

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 zwei Grundstücksverkäufe in Tempelhof und Friedrichshain mit außergewöhnlich hohen Kaufpreisen von insgesamt 245 Mio. €.

In der nachfolgenden Tabelle sind für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen die Entwicklungen gesondert dargestellt. Die Auswertung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser zum 1. Halbjahr 2023 ergibt ein um 26 % gestiegenes durchschnittliches Preisniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 18 Kauffällen. Demgegenüber zeigt sich bei Eigentumswohnungen im Neubau ein um -5 % gesunkenes durchschnittliches Preisniveau im genannten Vergleichszeitraum.

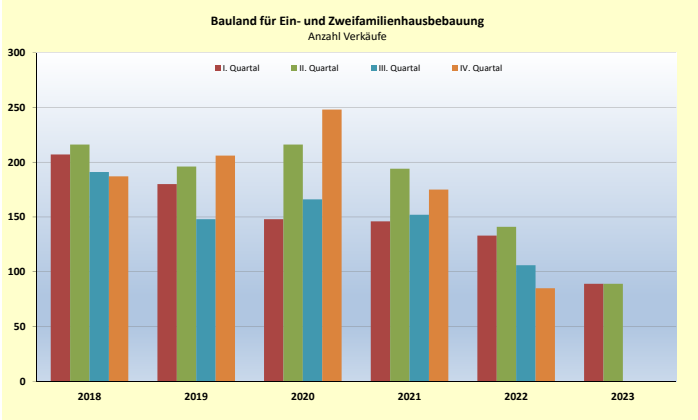
Neubauten[1] 1. Halbjahr 2023 (Baujahre ab 2020[2])
im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[3]

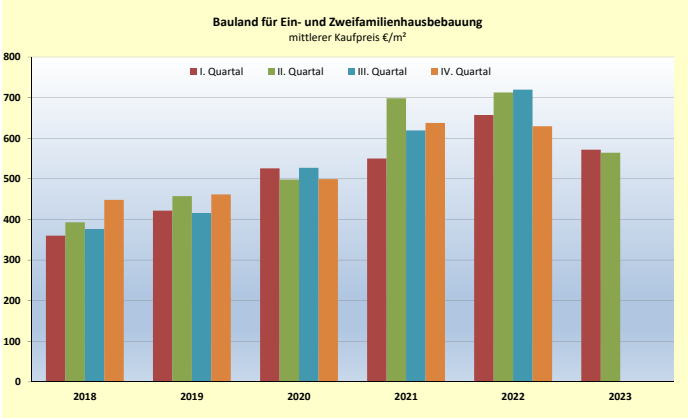
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2022	2023	um	2022	2023	um	2022	2023	um	um
Ein- und Zweifamilienhäuser	71	18	-75%	58,2	17,4	-70%	2,9	0,8	-72%	26%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.435	537	-63%	788,6	291,5	-63%	---	---	---	-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. August des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

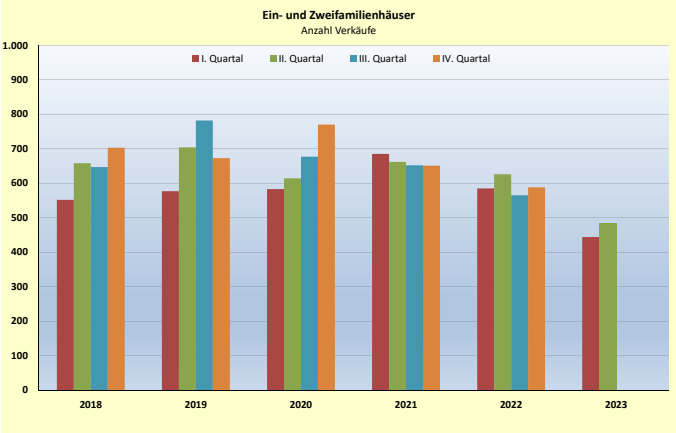
Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich deutliche Tendenzen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen daher auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt.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

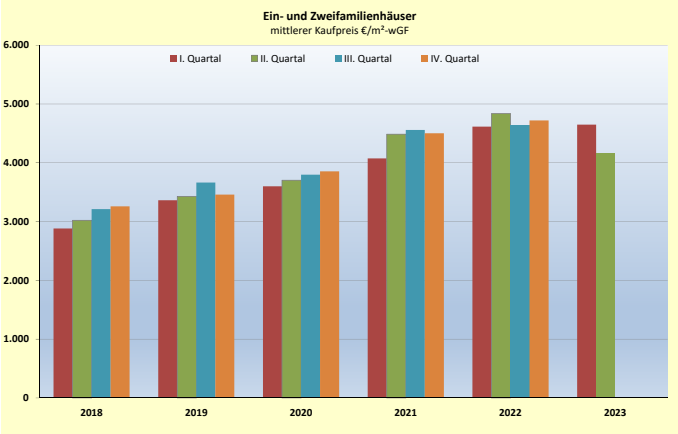
Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -31 % erheblich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -40 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2023 liegt mit -6 % unter dem des Vorjahreszeitraums.



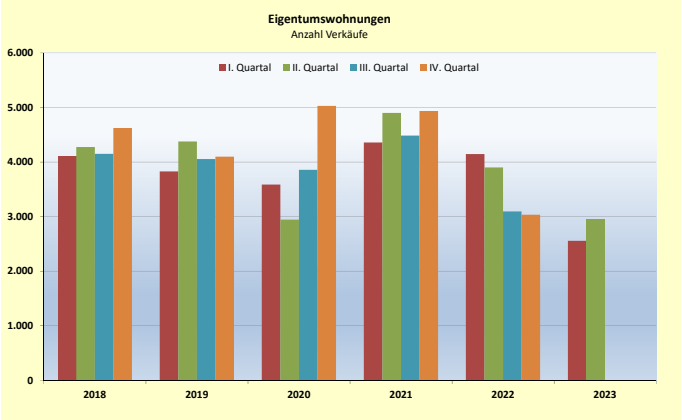


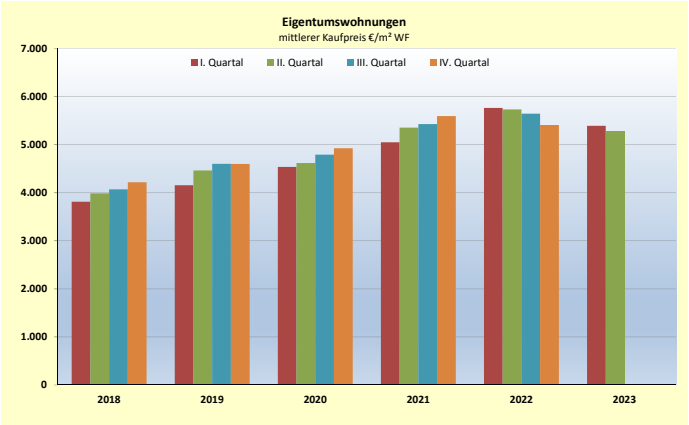
Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im 1. Halbjahr 2023 um -24% fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -31 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 1. Halbjahr 2023 um -9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken.

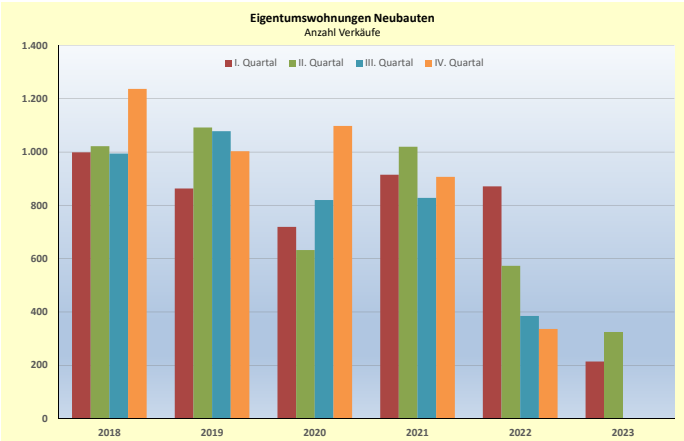


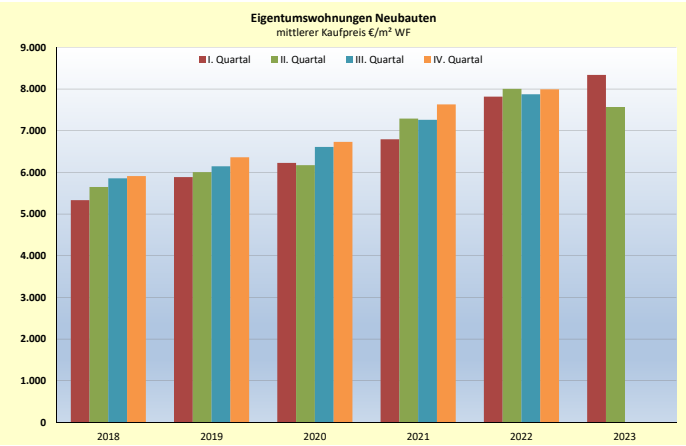


Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden im 1. Halbjahr 2023 insgesamt -31 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -37 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Bei den Neubauten lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -63 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um ebenfalls -63 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Halbjahr 2023 um -7 %, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.

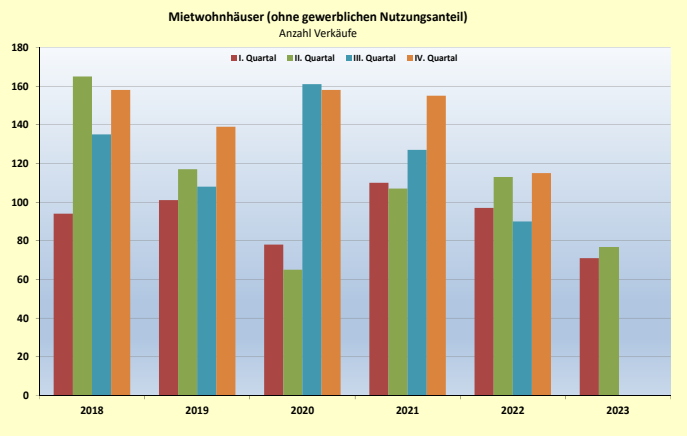


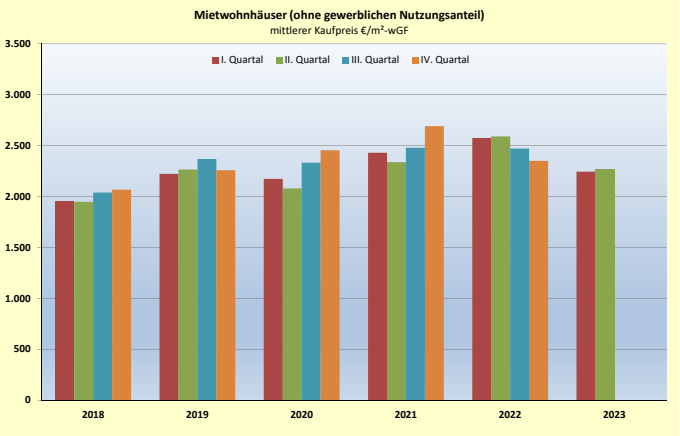
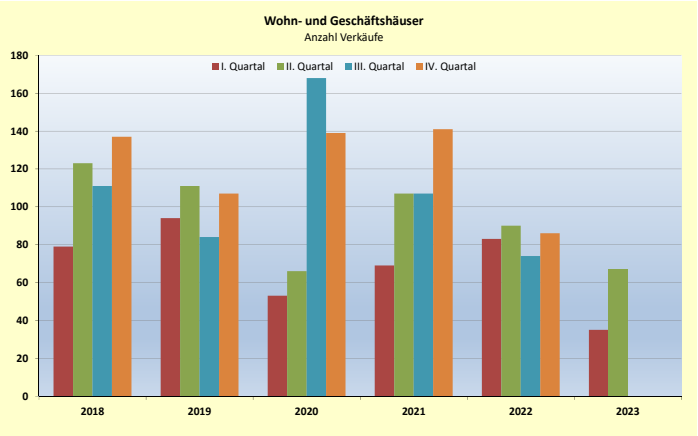
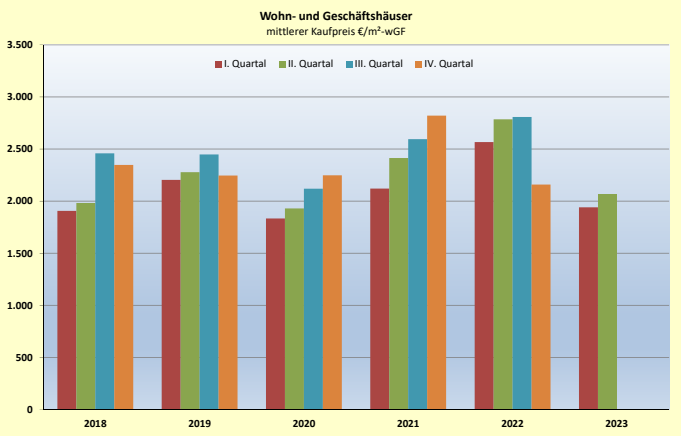






Bei den reinen Mietwohnhäusern ist die Anzahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2023 um -31 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig. Der Geldumsatz ist im genannten Vergleichszeitraum um -36 % zurückgegangen. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2023 liegt mit -18 % unter dem des Vorjahreszeitraums.





Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, fällt der Rückgang der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2023 mit -37 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch deutlicher als bei den reinen Mietwohnhäusern aus. Auch der Rückgang des Geldumsatzes fällt im genannten Vergleichszeitraum mit -48 % 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 -33 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.