Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2023

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. -25 % auf 12.513 Kauffälle (Vorjahreszeitraum: 16.765) gesunken**
- **Geldumsatz deutlich um rd. -38 % auf 8,4 Mrd. € (Vorjahreszeitraum: 13,4 Mrd. €) gesunken**
- **Preisrückgänge von -1 bis -25 % über alle Teilmärkte im 1. bis 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Lediglich bei neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (25 Verkäufe) ist ein Preisanstieg von 12 % zu verzeichnen**

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

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. - 3. Quartal 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[1)]

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP[6)]
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2022	2023	um	2022	2023	um	2022	2023	um	um
Unbebaute Grundstücke	627	491	-22%	1.489,7	524,9	-65%	121,8	90,9	-25%	
davon in 0 (0) Paketen [2)]	*0*	*0*		*0,0*	*0,0*		*0,0*	*0,0*		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	377	283	-25%	237,7	119,6	-50%	29,3	20,5	-30%	-10%
Geschosswohnungsbau	78	39	-50%	268,1	87,3	-67%	13,6	7,4	-46%	
Misch-/Kerngebietsflächen	7	2	-71%	55,7	42,2	-24%	0,8	0,6	-21%	
Gewerbeflächen	26	24	-8%	808,0[7)]	240,4	-70%	37,9	25,7	-32%	
Bebaute Grundstücke	2.595	2.033	-22%	6.640,3	4.251,4	-36%	258,5	196,3	-23%	
davon in 1(7) Paketen	*23*	*2*		*111,9*	*0,9*		*2,6*	*0,1*		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.812	1.496	-17%	1.299,0	964,2	-26%	106,4	89,2	-16%	-10%
davon in 0 (1) Paketen	*2*	*0*		*1,3*	*0,0*		*0,1*	*0,0*		
Wohn- und Geschäftshäuser	559	395	-29%	2.759,8	1.663,8	-40%	70,9	49,6	-30%	-20%
davon in 1 (5) Paketen	*18*	*2*		*44,4*	*0,9*		*0,8*	*0,1*		
davon:										
Mietwohnhäuser[3)] (ohne Gewerbe)	295	227	-23%	1.146,9	813,9	-29%	42,9	29,9	-30%	-15%
Wohn- und Geschäftshäuser[3)]	246	166	-33%	1.568,5	849,0	-46%	27,3	19,6	-28%	-25%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	68	45	-34%	1.811,3	1.238,2	-32%	22,8	15,7	-26%	
davon in 0 (0) Paketen	*0*	*0*			*0,0*		*0,0*	*0,0*		
Wohnungs- und Teileigentum	13.543	9.989	-26%	5.350,3	3.606,6	-33%	*Wohn-/Nutzfläche[4)] in Tsd.m²*			
davon in 115 (231) Paketen	*830*	*387*		*298,9*	*150,1*					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten[3)]	11.488	8.774	-24%	4.899,8	3.408,3	-30%	*840,1*	*630,6*	*-25%*	
davon:										
- Eigentumswohnungen	11.110	8.465	-24%	4.711,6	3.282,7	-30%	*802,4*	*600,9*	*-25%*	-7%
- Gewerbeeinheiten	378	309	-18%	188,2	125,6	-33%	*37,7*	*29,7*	*-21%*	
Berlin insgesamt[5)]	16.765	12.513	-25%	13.480,4	8.383,0	-38%	380,3	287,2	-24%	
davon in 116 (238) Paketen	*853*	*389*		*410,8*	*151,0*		*2,6*	*0,1*		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 20. November 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) Änderung des mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unter berücksichtigung aller Verträge die bis Ende September des jeweiligen Jahres vorlagen. Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.
7) Der extrem hohe Geldumsatz 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 bis zum Ende des 3. Quartal 2023 ergibt ein um 12 % gestiegenes durchschnittliches Preisniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 25 Kauffällen. Demgegenüber zeigt sich bei Eigentumswohnungen im Neubau ein um -1 % gesunkenes durchschnittliches Preisniveau im genannten Vergleichszeitraum.

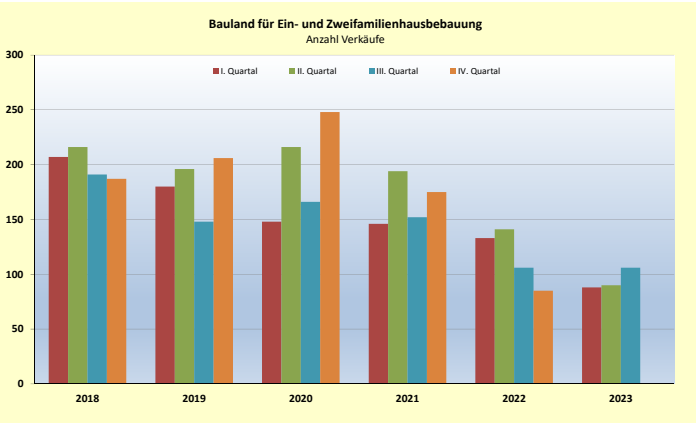
Neubauten[1] 1. -3. Quartal 2023 (Baujahre ab 2020[2])
im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum[3]

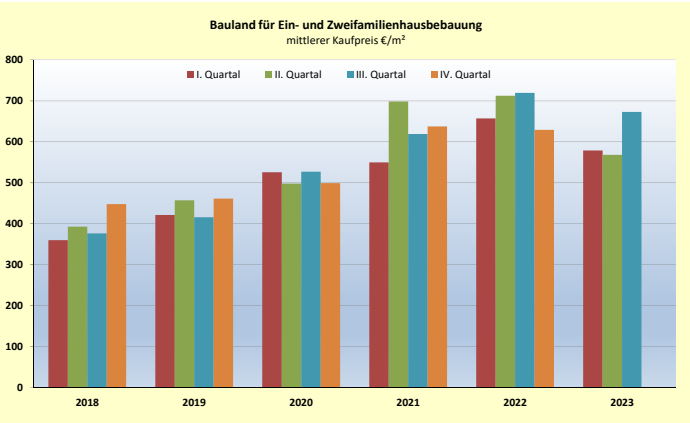
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2022	2023	um	2022	2023	um	2022	2023	um	um
Ein- und Zweifamilienhäuser	80	25	-69%	66,1	21,7	-67%	3,2	1,0	-68%	12%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.832	862	-53%	1.030,4	473,1	-54%	---	---	---	-1%

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 20. November des jeweiligen Jahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

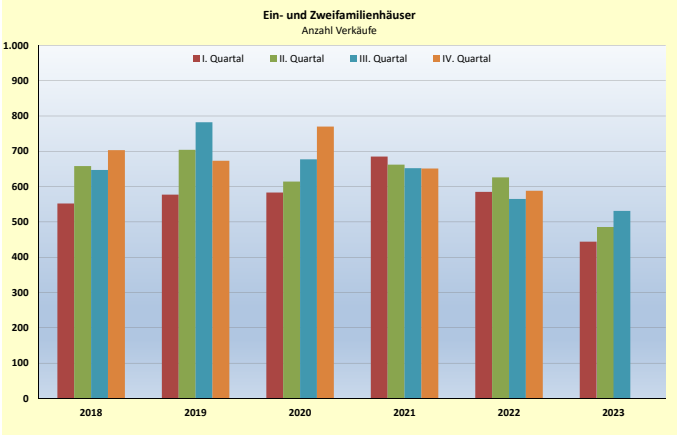
Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich deutliche Tendenzen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen daher auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt.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

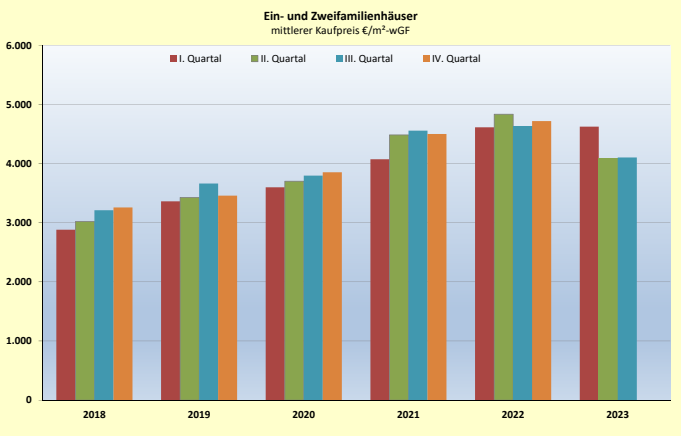
Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. bis 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -25 % deutlich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -50 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau liegt mit -10 % unter dem des Vorjahreszeitraums.



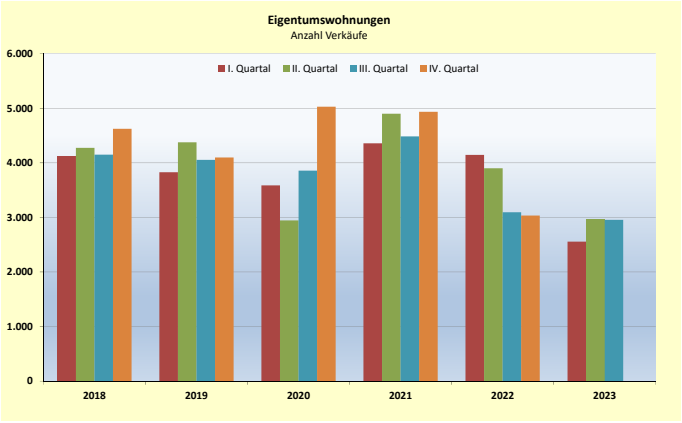


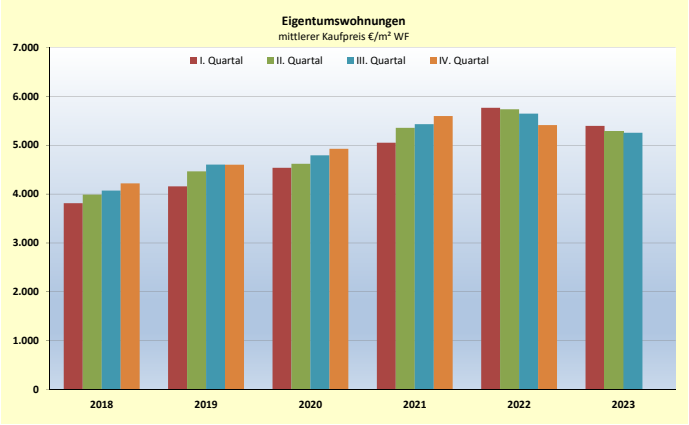
Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist in den ersten drei Quartalen 2023 um -17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -26 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -10 % gesunken.

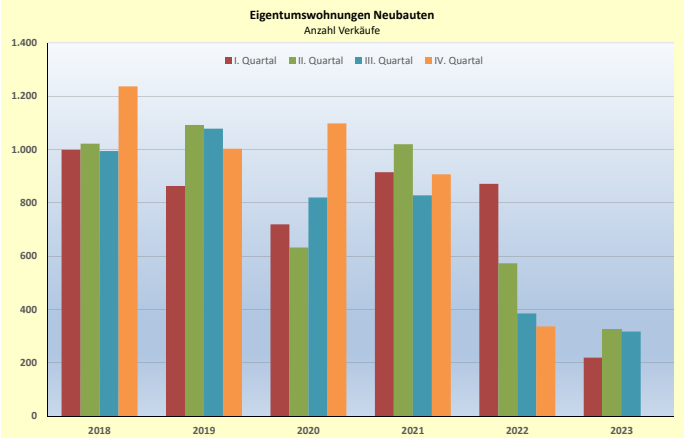


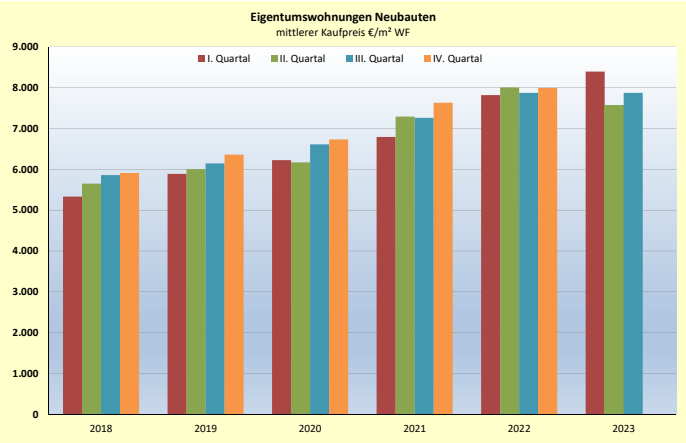


Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden in den ersten drei Quartalen 2023 insgesamt -24 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -30 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert.
Bei den Neubauten lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -53 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um -54 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist bis zum Ende des 3. Quartals um -7 %, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.

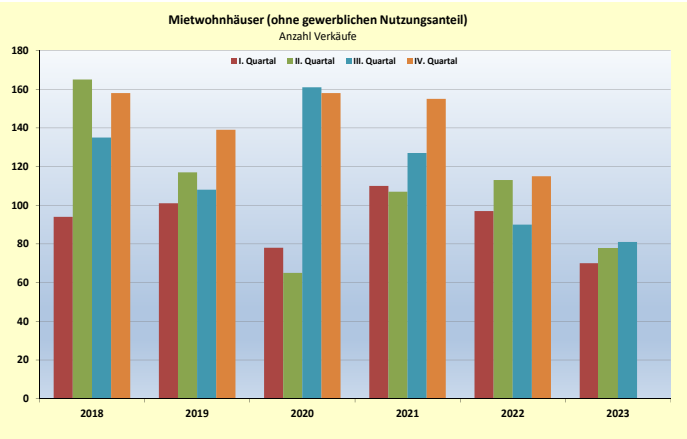


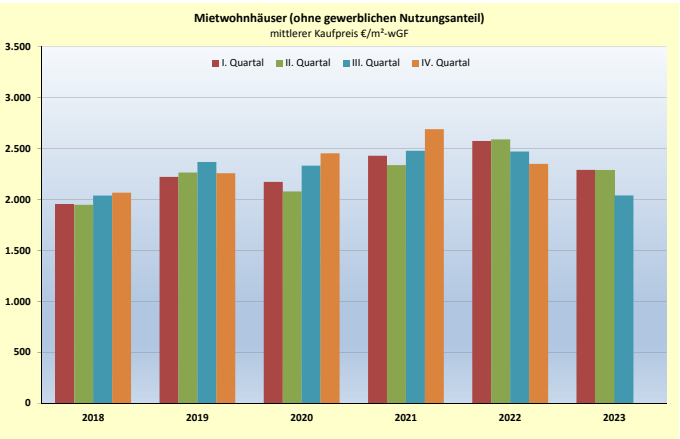




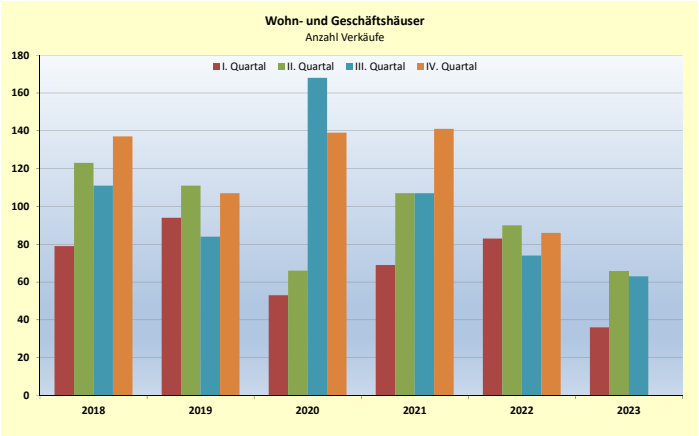


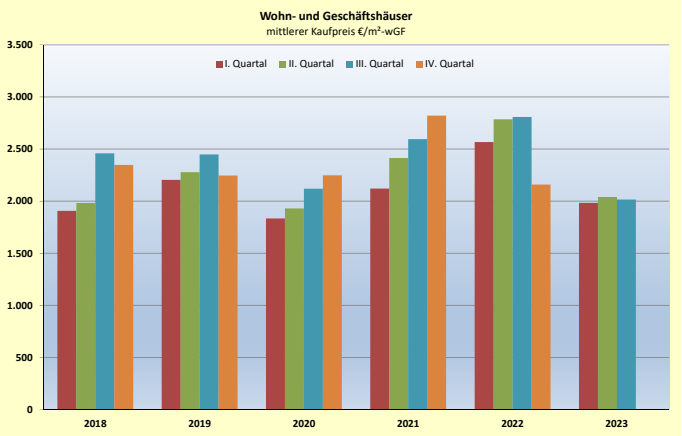
Bei den reinen Mietwohnhäusern ist die Anzahl der verkauften Objekte bis zum Ende des 3. Quartals um -23 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig. Der Geldumsatz hat im Vergleich um -29 % abgenommen. Das mittlere Preisniveau liegt mit -15 % unter dem des Vorjahreszeitraums.





Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, fällt der Rückgang der verkauften Objekte im 1. bis 3. Quartal 2023 mit -33 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch deutlicher als bei den reinen Mietwohnhäusern aus. Auch der Rückgang des Geldumsatzes fällt im genannten Vergleichszeitraum mit -46 % 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 bis zum Ende des 3. Quartals um -25 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.





Stand 30.11.2023