

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023

– Umsätze und Kaufpreise weiterhin in fast allen Teilmärkten rückläufig –

- Anzahl der Kauffälle um -19 % auf 17.451 zurückgegangen, stärkster Rückgang mit -44 % beim Geschosswohnungsbau sowie -27 % bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Geldumsatz um -29 % auf 12,4 Mrd. € zurückgegangen, starke Rückgänge bei Eigentumswohnungen mit -1,3 Mrd. € (-23 %)
- Preisrückgänge von -2 bis -24 % über alle Teilmärkte
- Lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (28 Verkäufe) ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen

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

Der Berliner Grundstücksmarkt 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum¹⁾

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2022	2023		2022	2023		2022	2023		
Unbebaute Grundstücke	798	679	-15%	1.632,7	741,8	-55%	302,9 ⁸⁾	143,0	-53%	
<i>davon in 0 (0) Paketen²⁾</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	453	385	-15%	268,2	152,5	-43%	37,0	26,7	-28%	-10%
Geschosswohnungsbau	93	52	-44%	335,5	106,0	-68%	18,3	11,4	-38%	
Misch-/Kerngebietsflächen	9	5	-44%	74,8	134,3	80%	1,1	1,5	40%	
Gewerbeflächen	35	34	-3%	796,8 ⁷⁾	274,5	-66%	37,7	31,7	-16%	
Bebaute Grundstücke	3.483	2.930	-16%	8.952,9	6.590,5	-26%	546,3	309,7	-43%	
<i>davon in 2 (7) Paketen</i>	23	4		111,9	3,1		3,2	0,1		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.400	2.116	-12%	1.706,0	1.336,5	-22%	150,8	126,5	-16%	-13%
<i>davon in 0 (1) Paketen</i>	2	0		1,3	0,0		0,1	0,0		
Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	756	600	-21%	3.625,9	2.950,0	-19%	112,4	82,6	-26%	-19%
<i>davon in 2 (5) Paketen</i>	18	4		44,4	3,1		1,3	0,1		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	419	362	-14%	1.749,6	1.401,1	-20%	75,6	48,9	-35%	-14%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	319	234	-27%	1.831,9	1.545,8	-16%	35,4	33,5	-5%	-24%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	92	76	-17%	2.137,9	1.709,8	-20%	33,1	48,8	47%	
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	17.305	13.842	-20%	6.727,7	5.032,1	-25%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾			
<i>davon in 160 (315) Paketen</i>	1.206	509		428,1	209,6		in Tsd.m ²			
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	14.603	12.132	-17%	6.135,9	4.753,7	-23%	1.082,6	879,0	-19%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	14.128	11.734	-17%	5.907,5	4.563,7	-23%	1.035,3	835,8	-19%	-5%
- Gewerbe	475	398	-16%	228,4	190,0	-17%	47,2	43,2	-8%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	21.586	17.451	-19%	17.313,2	12.364,4	-29%	849,2	452,7	-47%	
<i>davon in 162 (322) Paketen</i>	1.229	513		540,0	212,6		3,2	0,1		

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) Der extrem hohe Geldumsatz im Jahr 2022 ist zurückzuführen auf zwei Grundstücksverkäufe in Mitte und Friedrichshain mit außergewöhnlich hohen Kaufpreisen von insgesamt 315 Mio. €.
- 8) Im hohen Flächenumsatz des Jahres 2022 ist das Areal des ehemaligen Flughafens Tegel enthalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen die Entwicklungen gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein um rd. +15 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen. Demgegenüber zeigt sich bei Eigentumswohnungen im Neubau ein um rd. -2 % leicht gesunkenes Preisniveau.

Neubauten ¹⁾ 2023 (Baujahre ab 2020 ²⁾ im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP um
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2022	2023		2022	2023		2022	2023		
Ein- und Zweifamilienhäuser	83	28	-66%	67,8	23,2	-66%	3,3	1,1	-66%	15%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	2.151	1.283	-40%	1.181,3	698,2	-41%	---	---	---	-2%

- 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. Januar des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Allgemeine Marktinformationen

Preisrückgänge sind im Jahr 2023 nunmehr auf nahezu allen Teilmärkten des Berliner Immobilienmarktes zu verzeichnen. Nachdem die Kauffallzahlen in den meisten Teilmärkten schon seit einigen Jahren rückläufig sind, gab es 2023 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum einen Einbruch der Umsatzzahlen. Neben dem Rückgang der Kauffallzahlen konnten 2023 bis auf eine Ausnahme auch sinkende durchschnittliche Kaufpreise beobachtet werden. Der Trend, der sich schon zur zweiten Jahreshälfte 2022 gezeigt hatte, setzt sich also fort. Die Ausnahme betrifft den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen das durchschnittliche Preisniveau, allerdings bei nur 28 verkauften Objekten im Jahr 2023, um 15% gestiegen ist.

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit Energiekrise und steigenden Rohstoffpreisen, insgesamt gestiegenen Baukosten, hoher Inflation sowie steigenden Bauzinsen schienen sich Mitte 2023, auch begründet durch die Entscheidung der EZB den Leitzins im September 2023 nicht weiter anzuheben, leicht abzumildern. Dann begann Anfang Oktober 2023 der Gaza Krieg und die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse haben sich wieder deutlich verschlechtert. Es ist weiterhin eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf dem Berliner Immobilienmarkt zu beobachten.

Kauffalldaten 2023

Im Jahr 2023 ist die Zahl der erfassten Kauffälle weiterhin um -19 % auf insgesamt 17.451 Fälle gegenüber 2022 gesunken. Der Rückgang der Kauffallzahlen ist bei allen Teilmärkten zu beobachten.

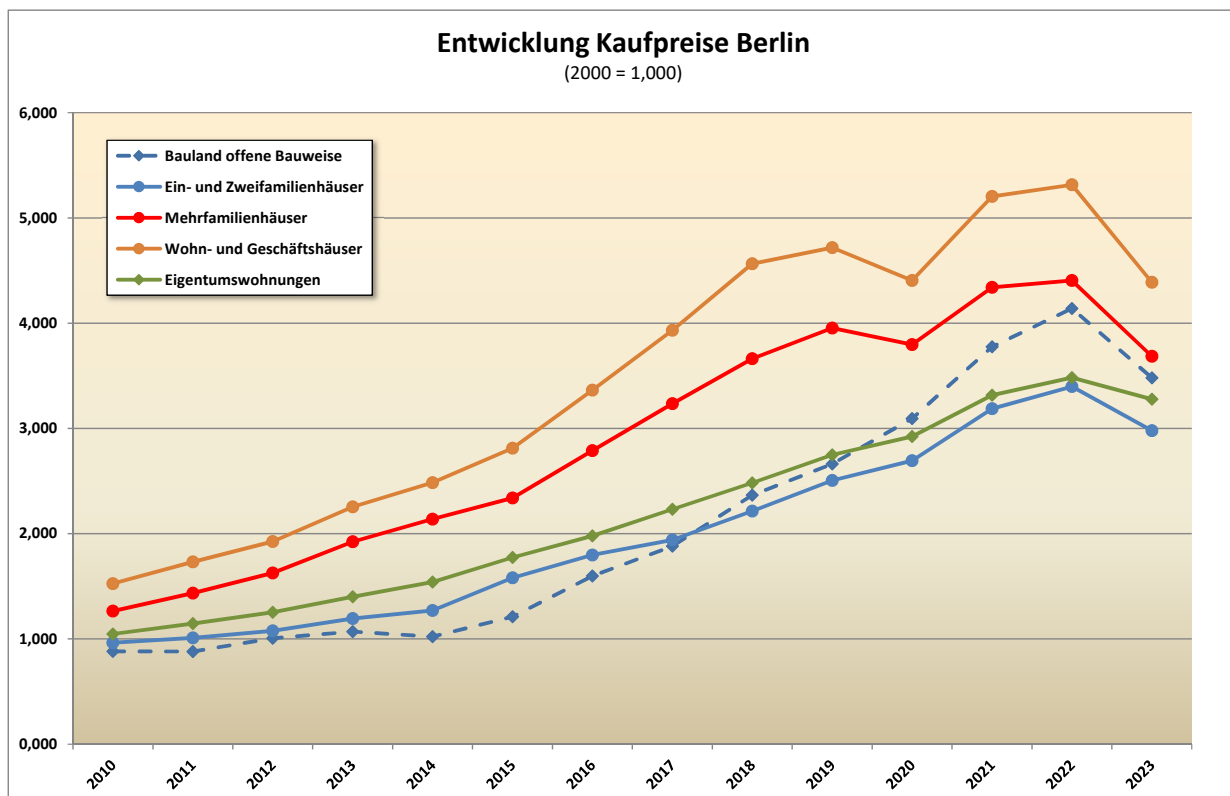
Der Geldumsatz ist insgesamt um -29 % gesunken und erreicht nur noch einen Betrag von rd. 12,4 Mrd. €. Der Rückgang des Geldumsatzes betrifft nahezu alle Teilmarktsegmente. Lediglich beim Bauland für Misch- / Kerngebiete ist ein Anstieg des Geldumsatzes um 80 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten, was allerdings auf einen sehr hohen Einzelkaufpreis zurückzuführen ist. Lässt man diesen Einzelkaufpreis außer Betracht, kann auch in diesem Marktsegment der allgemeine Markttrend mit sinkenden Geldumsätzen festgestellt werden.

In allen Teilmärkten sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2022 deutlich zurückgegangen, lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen, jedoch bei einer geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen.

Der Geldumsatz ist ebenfalls weiterhin in allen Marktsegmenten zurückgegangen, am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum mit -25 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -22 % gegenüber dem Vorjahr, hier war 2022 mit -10 % noch ein verhältnismäßig leichter Rückgang gegenüber 2021 zu beobachten.

Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m² (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preisrückgang auf 3.750 €/m² (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen.

Das mittlere Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser (jeweils ohne Paketverkäufe) verzeichnete über das Jahr gesehen im Verhältnis zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang von jeweils -19 % (2022: +5 %).



Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat auf der Grundlage der ihm vorliegenden Kaufpreise unbebauter Grundstücke und der allgemeinen Wertverhältnisse Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 differenziert nach Teilmärkten Anfang des Jahres beraten. Die Bodenrichtwerte bilden die Marktverhältnisse unbebauter Grundstücke zu diesem Zeitpunkt ab. Die größte Aussagekraft für die Ermittlung der Bodenrichtwerte haben dabei die Kauffälle in zeitlicher Nähe zum Stichtag. Marktentwicklungen bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungs- und Teileigentum können auch Hinweise für die Bodenrichtwertermittlungen geben und fließen in die Beratungen mit ein.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke insgesamt und somit auch der Baulandgrundstücke ist von zum Teil deutlich rückläufigen Umsatzzahlen geprägt. Aufgrund der weiterhin negativen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt ist eine deutliche Zurückhaltung beim Verkauf und Erwerb zu beobachten.

Der Gutachterausschuss hat vor diesem Hintergrund bei renditeorientierten Nutzungen wie bei Flächen für den Geschosswohnungsbau, kern- und mischgebietstypischen Nutzungen sowie bei hochwertigen, gewerblichen Nutzungen mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung einen

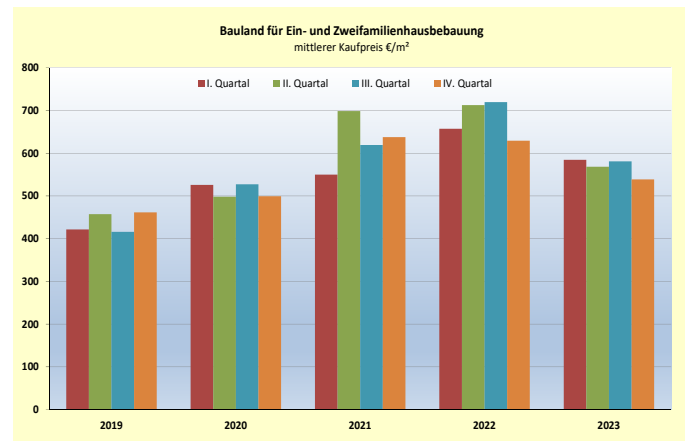
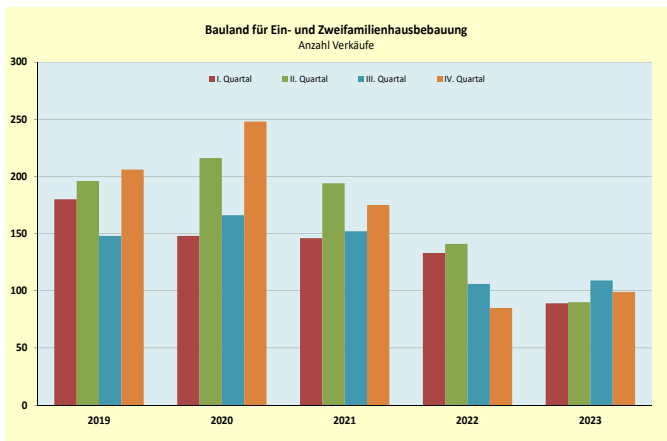
weiteren Rückgang der Bodenrichtwerte zwischen durchschnittlich -15 bis -30 % festgestellt. Im Geschosswohnungsbau fielen dabei die Rückgänge für Lagen mit Potenzial für den Mietwohnungsbau höher aus als für Lagen mit Potential für Eigentumsmaßnahmen. Die Bodenrichtwerte für Flächen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gaben lageabhängig bis zu -15 % nach. Dabei stellte der Gutachterausschuss fest, dass die Rückgänge innerhalb des S-Bahn-Ringes am geringsten und an den Stadträndern am höchsten ausfielen. Bei einigen wenigen Lagen blieb das Bodenrichtwertniveau sogar unverändert. Bei Flächen für gewerbliche Nutzungen, bei denen der Bezug zum Maß der baulichen Nutzung nicht marktrelevant ist, hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau ebenfalls unverändert gelassen.

Der Spitzenwert bei Flächen für Geschosswohnungsbau bei einer typischen GFZ von 2,5 liegt zum Stichtag 01.01.2024 bei 7.500 €/m² Grundstücksfläche, zum 01.01.2023 lag dieser noch bei 8.000 €/m² Grundstücksfläche.

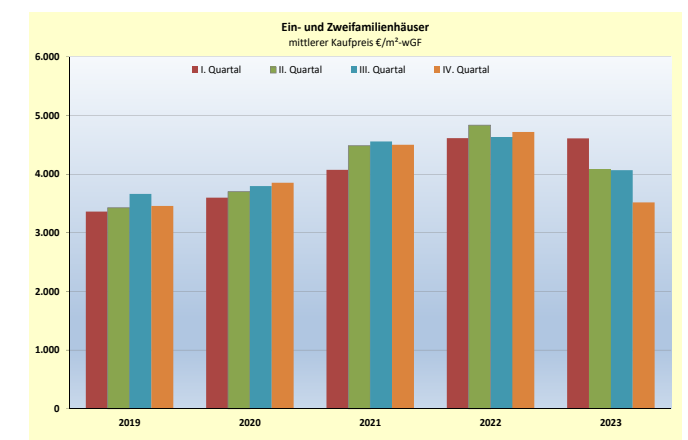
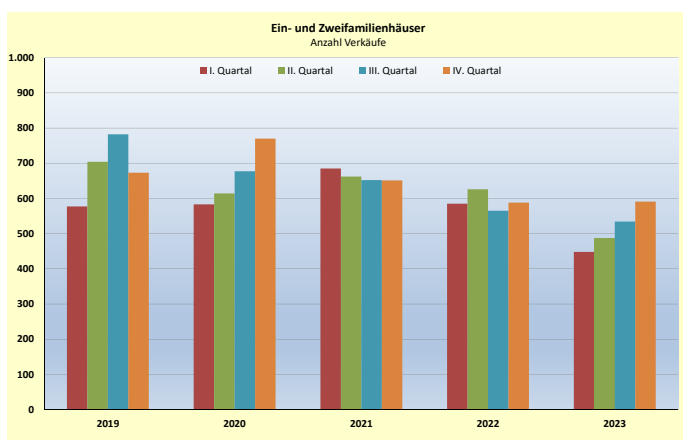
Bei Flächen für individuellen Wohnungsbau liegt der Spitzenwert weiterhin in den Ortsteilen Grunewald und Dahlem bei 2.900 €/m² Grundstücksfläche.

Der Spitzenwert für gewerbliche Nutzungen G liegt nur noch bei 6.000 €/m² Grundstücksfläche mit typischer GFZ 3,0 im Bereich Gleisdreieck, was einem Bodenwertanteil von 2.000 €/m² Geschossfläche entspricht.

Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -15 % deutlich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -53 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau liegt mit -10 % unter dem des Vorjahreszeitraums.

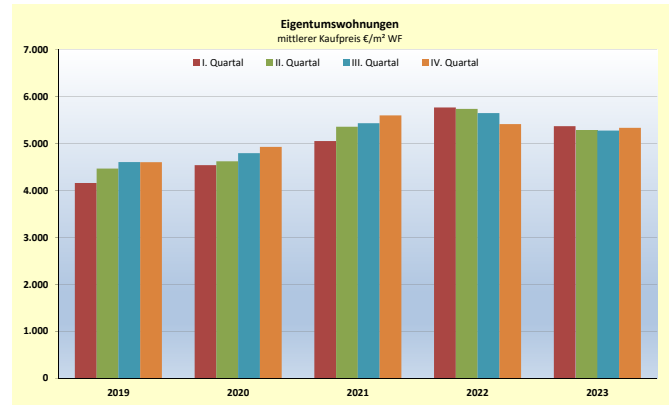
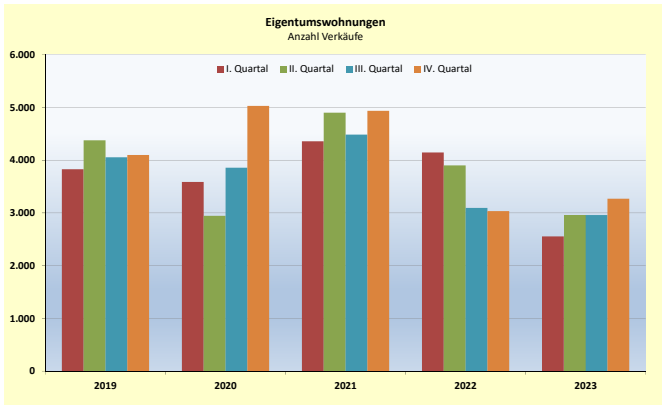


Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -13 % gesunken.

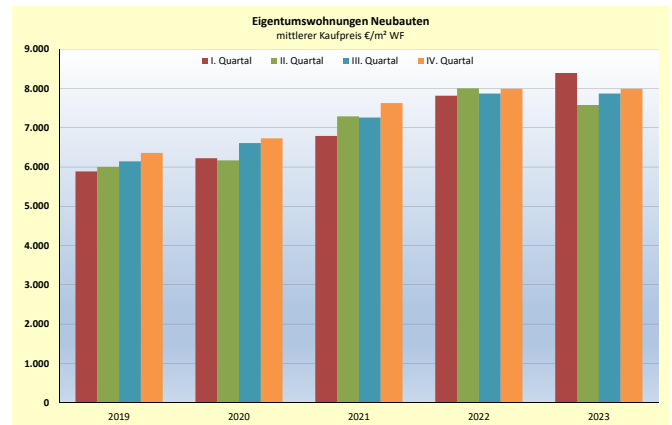
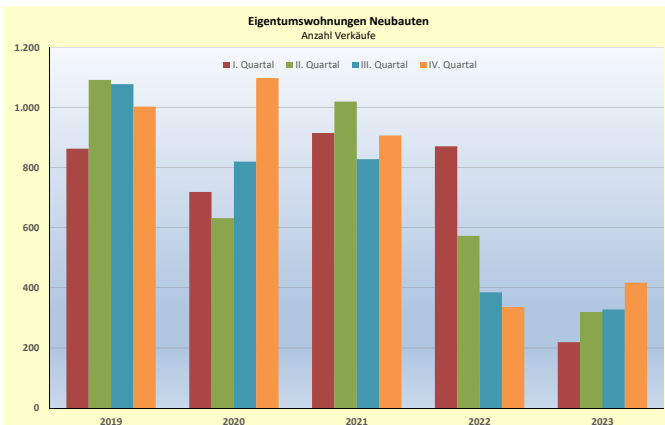


Bei Eigentumswohnungen nimmt die Anzahl der Kauffälle 2023 im Verhältnis zum Vorjahr weiterhin ab. Jedoch ist ab dem 2. Quartal des Jahres wieder ein leichtes Umsatzplus gegenüber dem Jahresbeginn festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr zwar

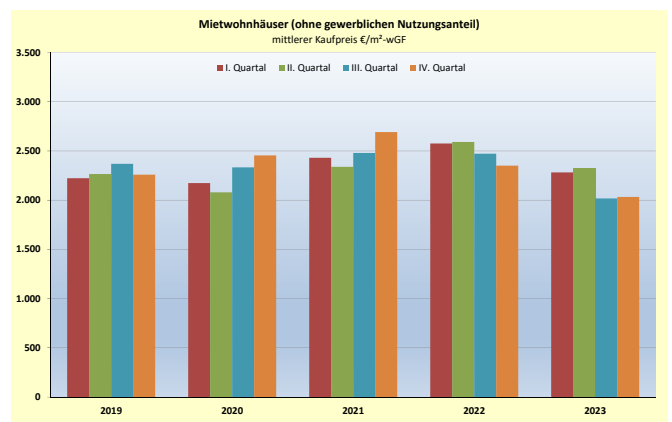
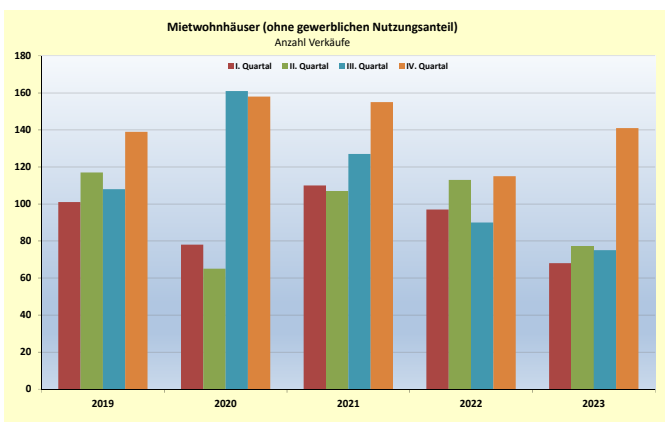
leicht gesunken (-5 %), stagnieren jedoch im Jahresverlauf.



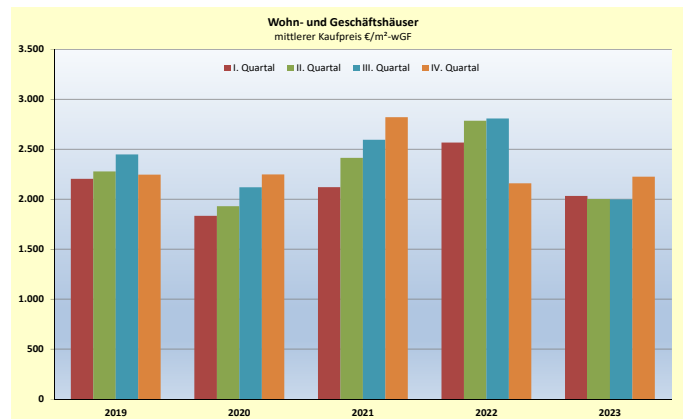
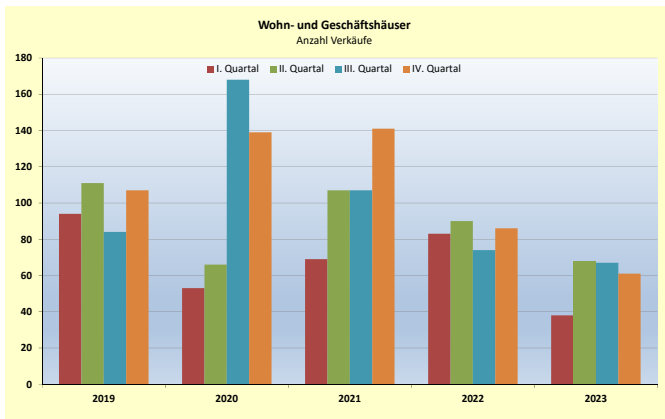
Bei Eigentumswohnungen im Neubau stellt sich die Entwicklung der Umsatzzahlen ähnlich dar wie bei der Gesamtbetrachtung. Hier war ebenfalls ein Umsatzrückgang ab dem 2. Quartal 2022 zu verzeichnen, mit einem leichten Umsatzplus zum Jahresende. Ein Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise innerhalb des Jahres ist hier mit -2 % nicht zu beobachten, sondern vielmehr eine Seitwärtsbewegung.



Der Umsatz bei Mietwohnhäusern ist im Verhältnis zum Vorjahr insgesamt rückläufig (-12 %), jedoch ist der Umsatz im 4. Quartal nochmal deutlich gegenüber den 3 Vorquartalen angestiegen. Die Kaufpreisentwicklung von -12 % im Vergleich zum Vorjahr, wird durch weitere Rückgänge der durchschnittlichen Kaufpreise ab dem 3. Quartal 2023 überlagert und bestätigt die allgemeine Marktentwicklung.



Der Umsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern ist im Gegensatz zu den Mietwohnhäusern (ohne gewerblichen Mietanteil) im 1. Quartal 2023 zunächst stärker eingebrochen, um sich ab dem 2. Quartal auf etwas höherem Niveau einzupendeln. Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt einen deutlichen Rückgang von -24 % gegenüber dem Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2023 zeigt sich die Entwicklung dagegen relativ stabil, wobei im 4. Quartal sogar ein leichter Preisanstieg zu beobachten war.



Die derzeit vorliegenden Zahlen vermitteln einen deutlich Trend zu sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten im Jahresvergleich 2023 zu 2022. Im Jahresverlauf 2023 stabilisieren sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau als zum Anfang des Jahres. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Kaufpreise bis zum Ende des Jahres über alle Quartale.

Die zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2024 in BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023/2024 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2024 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.