



Berlin: Gutachterausschuss stellt deutlichen Rückgang der Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt fest

11.12.2023 Fachinformation

Der Berliner Immobilienmarkt verharrt weiter in Wartestellung und so registriert der Gutachterausschuss in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2023 deutlich weniger Kauffälle als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies wurde über am 11. Dezember 2023 über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mitgeteilt. Sowohl Käufer als auch Verkäufer agieren äußerst zurückhaltend. Die Rahmenbedingungen für einen Immobilienerwerb sind nach wie vor schwierig.

Die Bauzinsen bewegen sich mittlerweile bei einem Niveau von knapp um 4%. Auch wenn gelegentlich argumentiert wird, dass dieses Zinsniveau nicht neu ist und bereits 2009 vorlag, so muss heute von einem deutlich höheren Bodenwertniveau ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund hat sich die Zahl derer, die sich den Kauf einer Immobilie noch leisten können, stark reduziert. Neben den Bauzinsen sind die rasant angestiegenen Baukosten ein weiterer Grund für die Zurückhaltung am Berliner Immobilienmarkt. Hier machen sich insbesondere die gestiegenen Anforderungen an klimaneutrales Bauen sowie die Erreichung der CO₂-Einsparziele bemerkbar. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch und erzeugt einen erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kauffälle der ersten 3 Quartale des Jahres 2023 analysiert. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Die Kauffallzahlen in den ersten 3 Quartale des Jahres 2023 sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Teilmärkten zum Teil drastisch eingebrochen
- Der Rückgang der Kauffallzahlen bewegt sich zwischen -17 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu -34 % bei Büro- und Geschäftshäusern
- Der Geldumsatz ist ebenfalls in allen Teilmärkten in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig
- Der Rückgang beim Geldumsatz bewegt sich zwischen -26 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu -40 % bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Die durchschnittlichen Preisniveaus sind in fast allen Teilmärkten in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen
- Der Preisrückgang fällt im genannten Vergleichszeitraum bei neu gebauten Eigentumswohnungen mit -1 % am geringsten und bei Wohn- und Geschäftshäusern mit -25 % am höchsten aus
- Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau konnte in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus von +12 % festgestellt werden. Hier ist allerdings die geringe Anzahl der analysierten Kauffälle zu beachten.

Der Berliner Immobilienmarkt zeigte in den letzten Jahren eine sehr dynamische, unterjährige Entwicklung. Die Darstellung der Entwicklungen erfolgt daher zusätzlich quartalsweise. Während über alle Teilmärkte die Kauffallzahlen im 1. Quartal 2023 den niedrigsten Stand erreicht hatten und damit auch insgesamt erheblich unter den Umsätzen des Vorjahres lagen, konnten im 2. Quartal 2023 wieder leichte Anstiege beobachtet werden, deren Entwicklungen sich im 3. Quartal bestätigt haben. Insgesamt ist innerhalb der ersten 3 Quartale des Jahres 2023 kein weiterer Rückgang der Kauffallzahlen im Verhältnis zum Anfang des Jahres zu beobachten. Bei den Preisen stellt sich die Entwicklung dagegen differenzierter dar. Der teilweise in den Quartalsgrafiken abzulesende Anstieg der Preisniveaus einzelner Teilmärkte ist eher auf die Zusammensetzung der Stichprobe zurückzuführen und stellt nicht unbedingt eine konjunkturelle Entwicklung dar. Es ist weiterhin schwer einzuschätzen, wie sich Bauzinsen und Baukosten entwickeln werden und so ist davon auszugehen, dass sich Investoren weiter zurückhalten werden. Bei den verkauften Objekten ist allerdings deutlich der Einfluss des energetischen Zustands festzustellen. Sofern dieser schlecht ist, sind Preisabschläge zu beobachten.

Weiteres unter [diesem Link!](#)

