



Deutliche Zurückhaltung 2023 am Berliner Immobilienmarkt

Umsätze und Preise 2023 weiterhin rückläufig

08.08.2024 Fachinformation

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den Immobilienmarktbericht 2023/2024 veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden für das Jahr 2023 insbesondere Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen aller beobachteter Teilmärkte, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufen des Jahres 2024.

Die Informationen im Überblick:

Marktentwicklung 2023

Die Umsatz- und Preisentwicklungen des Berliner Immobilienmarktes werden auch 2023 im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten und hohe Finanzierungskosten geprägt. Folgende Ergebnisse lassen sich feststellen:

- Nochmaliger Rückgang beim Geldumsatz (-29 %) auf 12,4 Mrd.€ und Anzahl (-19 %) auf 17.563 Kauffälle
- Flächenumsatz bei Grundstücken um -45 % auf 456,2 ha zurückgegangen
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum um -24 % auf rd. 0,9 Mio. m² zurückgegangen
- Weiterer Rückgang der Anzahl bei Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau um -42 % auf 55 Kauffälle, beim Geldumsatz um -67 % auf 113,6 Mio. € sowie beim Flächenumsatz um -31 % auf 12,8 ha
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 in den renditeorientierten Teilmärkten für Geschosswohnen, Büro- und Einzelhandelnutzungen zwischen -10 % bis -30 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 bei Bauland für individuelles Wohnen zwischen -5 bis -30 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 bei Bauland für großflächige handelsorientierte und einfache gewerbliche Nutzungen
- leichter Rückgang der Kauffallzahlen in 2023 bei Ein- und Zweifamilienhäusern um -12 % auf 2.117 Kauffälle, des Geldumsatzes um -22 % auf 1,3 Mrd.€ und des Flächenumsatzes um -12 % auf 126,0 ha
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 um -12 % gegenüber dem Vorjahr auf 4.095 €/m² wertrelevante Geschossfläche gesunken;
- mittlere Kaufpreise 2023 für reine Mietwohnhäuser um -17 % auf 2.035 €/m² wertrelevante Geschossfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser um -23 % auf 2.060 €/m² wertrelevante Geschossfläche gesunken
- Rückgang des mittleren Kaufpreises 2023 für Eigentumswohnungen um -6 % auf 5.322 €/m² Wohnfläche sowie um -1 % bei Eigentumswohnungen im Neubau auf 7.868 €/m² Wohnfläche
- Erheblicher Rückgang der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen um -74 % auf 4.487 WE; Spitzenreiter die Altbezirke Charlottenburg mit 694 WE und Tiergarten mit 486 WE

Ausblick 2024

- Rückgang der Umsatzzahlen setzt sich nach 2023 zu Beginn des Jahres 2024 fort
- Preisrückgänge in den renditeorientierten Teilmärkten zu beobachten, bei selbstgenutzten Immobilien dagegen wieder leichte Preisanstiege zu beobachten
- Hinweise auf Marktbeeinflussung wegen aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind deutlich erkennbar

Der Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 kann kostenfrei über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin www.berlin.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

<https://bbu.de/beitraege/deutliche-zurueckhaltung-2023-am-berliner-immobilienmarkt>