



Vorläufige Zahlen zum Berliner Immobilienmarkt 2024

Geschosswohnungsbau bleibt teuer

24.02.2025 Fachinformation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat zum 1. Januar 2025 neue Bodenrichtwerte beschlossen sowie die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge über bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum des Jahres 2024 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen. Die Ergebnisse werden im vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024 zusammengefasst. Ein wichtiges Ergebnis für die Wohnungswirtschaft Berlin: der Geschosswohnungsbau bleibt unverändert teuer.

Hohe Baukosten und deutlich gestiegene Finanzierungskosten waren die am häufigsten genannten Gründe für sinkende Umsätze und Kaufpreise am Berliner Immobilienmarkt der letzten zwei Jahre. Die Rahmenbedingungen haben sich in diesem Zeitraum nicht wesentlich verbessert. Die Wirtschaftsleistung Berlins liegt zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt, aber die geopolitischen Entwicklungen im letzten Quartal des Jahres 2024 geben durchaus Anlass zur Sorge. Der Anstieg der Baukosten hat sich auch 2024 fortgesetzt. Das Land Berlin versucht u.a. mit dem Schneller-Bauen-Gesetz ab 2024 z.B. durch Reduzierung von Baustandards dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins zwischenzeitlich in mehreren Schritten gesenkt und somit ein Signal für Investitionen gesetzt. Die Reaktionen auf dem Immobilienmarkt sind allerdings noch verhalten. Noch immer verzeichnet das Land Berlin einen Anstieg der Einwohnerzahlen. Diese Entwicklung erhöht den Nachfragedruck auf den Berliner Wohnungsmarkt, denn weiterhin fehlt es an neuen Wohnungen.

Trotz dieser eher negativen Signale konnte auf dem Berliner Immobilienmarkt wieder ein Anstieg der Umsätze beobachtet werden. So stieg die Anzahl der Kauffälle um 18 Prozent auf 20.669 und der Geldumsatz um 19 Prozent auf 14,74 Milliarden Euro im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 an. Dieser Anstieg ließ sich über nahezu alle Teilmärkte beobachten. Lediglich Baulandflächen für Gewerbeflächen mit einem Rückgang von -26 Prozent sowie Büro- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhandelsimmobilien mit einem eher geringen Rückgang von -1 Prozent verzeichnen weiter Rückgänge der Fallzahlen. Der Teilmarkt des Baulandes für Gewerbeflächen hat dabei mit 25 registrierten Kauffällen einen historischen Tiefststand erreicht. Im Verlauf des Jahres 2024 zeigte sich in den Teilmärkten allerdings eine teilweise differenzierte Entwicklung. In allen Teilmärkten ist zunächst zu beobachten, dass die Anzahl der Kauffälle im Jahresverlauf stetig angestiegen ist. Lediglich bei den reinen Mietwohnhäusern zeigte sich bis zum 3. Quartal eher eine Seitwärtsbewegung, um dann im 4. Quartal sprunghaft anzusteigen. Auch beim Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Besonderheit zu beobachten. In diesem Teilmarkt gab es im 2. Quartal einen deutlichen Anstieg, während im 3. Quartal die Umsätze zunächst wieder rückläufig waren.

Diese Entwicklungen lassen sich bei den Preisen nicht beobachten. Sie sind in nahezu allen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahresniveau weiter rückläufig. Zwar konnten in allen Teilmärkten im Verlauf des Jahres 2024 zwischen den Quartalen unterschiedliche Entwicklungen nach oben oder nach unten beobachtet werden, jedoch sind diese so gering, dass insgesamt von einer Seitwärtsbewegung der Preisentwicklung im Laufe des Jahres 2024 ausgegangen werden kann.

Bei den Bodenrichtwertberatungen zum 1. Januar 2025 konnte der Gutachterausschuss eine differenzierte Wertentwicklung beobachten. Sowohl bei den renditeorientierten Teilmärkten wie Baulandflächen für Büronutzungen, für hochwertige Einzelhandelsnutzungen sowie für hochwertige Gewerbelagen mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung als auch bei Baulandflächen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern hat der Gutachterausschuss ein sinkendes Bodenrichtwertniveau beobachtet. Dabei ergab sich bei den renditeorientierten Nutzungen ein Rückgang von -10 bis -30 Prozent und bei Baulandflächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern von -5 Prozent. Lediglich bei Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau und den gewerblichen Baulandflächen ab einem Niveau von 750 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche abwärts blieb das Bodenrichtwertniveau unverändert.

Die Ergebnisse in Kurzform:

- Die Gesamtanzahl der Kauffälle auf dem Berliner Immobilienmarkt ist um 18 Prozent auf 20.669 im Jahr 2024 angestiegen
- Auch der Geldumsatz ist 2024 gegenüber dem Vorjahr um 19 Prozent auf 14,74 Milliarden

Euro deutlich angestiegen

- Das Preisniveau bei bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentum liegt auch 2024 unter dem des Vorjahreszeitraums. Innerhalb des Jahres 2024 zeigt sich aber je nach Teilmarkt eine unterschiedliche Entwicklung.
- Die Bodenrichtwerte in den renditeorientierten gewerblichen Teilmärkten geben zum 01.01.2025 gegenüber dem Vorjahr weiter z. T. deutlich nach.
- Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben
- Die Bodenrichtwerte für Flächen zur Einfamilienhausbebauung geben im Verhältnis zum Vorjahr um -5 Prozent nach.

Der abschließende Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024/2025 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit einem Ausblick auf das Jahr 2025 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt sein.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bericht zum Berliner Immobilienmarkt: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/aktuelles/>

<https://bbu.de/beitraege/vorlaeufige-zahlen-zum-berliner-immobilienmarkt-2024>