

Pressemitteilung

Umsätze und Kaufpreise 2022 in fast allen Teilmärkten rückläufig

Nach zunächst weiter steigenden Kaufpreisen im 1. Halbjahr 2022, Preisrückgänge ab Mitte des Jahres

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden für das Jahr 2022 insbesondere Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen einzelner Teilmärkte, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufen des Jahres 2023.

Informationen im Überblick:

Marktentwicklung 2022

Wegen gestiegener Baukosten und gestiegener Finanzierungskosten ist der Immobilienmarkt ab Mitte 2022 deutlich eingebrochen

- Deutlicher Rückgang bei Geldumsatz (-27 %) auf 17,5 Mrd. € und Anzahl (-21 %) auf 21.708 Kauffälle
- Flächenumsatz bei Grundstücken nur leicht auf rd. 823 ha (+2 %) gestiegen
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum um -18 % auf rd. 1,2 Mio. m² gesunken
- Rückgang der Kauffälle bei Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau um -34 % auf 95 Kauffälle, beim Geldumsatz um -45 % auf rd. 346 Mio. € sowie beim Flächenumsatz um -34 % auf 18,6 ha
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 in den renditeorientierten Teilmärkten für Geschosswohnen, Büro- und Einzelhandelsnutzungen zwischen -10 % bis -20 %
- Unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2023 bei Bauland für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für höherwertige gewerbliche Nutzungen; Anstieg der Bodenrichtwerte bei Bauland für einfache gewerbliche Nutzungen
- Leichter Rückgang der Kauffallzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern um -11 % auf 2.416 Kauffälle, des Geldumsatzes um -10 % auf rd. 1.707 Mio. € und des Flächenumsatzes um -15 % auf rd. 142 ha
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 4.660 €/m² wertrelevante Geschossfläche; dies bedeutet im Jahresvergleich einen Anstieg +7 %; höchstes Preisniveau mit durchschnittlich 12.153 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.455 €/m² wertrelevante Geschossfläche (±0 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.660 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+4 %)
- Anstieg des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen auf 5.646 €/m² Wohnfläche (+5 %); bei Eigentumswohnungen im Neubau auf 7.937 €/m² Wohnfläche (+9 %)
- Deutlicher Rückgang der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen auf 17.123 WE (-40 %); Spitzenreiter die Altbezirke Wedding mit 1.659 WE und Schöneberg mit 1.504 WE

Ausblick 2023

- Dramatischer Rückgang der Umsatzzahlen zu Beginn des Jahres 2023 um rd. 40 %
- Kauffallzahlen über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023 deutlich rückläufig; Preisrückgänge in allen Teilmärkten zu beobachten, lediglich neugebaute Eigentumswohnungen erfahren noch einen Preisanstieg
- Hinweise auf Marktbeeinflussung wegen aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind deutlich erkennbar

Der Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 kann kostenfrei über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin www.berlin.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Die kostenpflichtige Druckversion des Immobilienmarktberichtes kann über den Kulturbuch-Verlag unter www.kulturbuch-verlag.de angefordert werden.