

Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024

– Berliner Immobilienmarkt wieder im Aufwind –

- **Anzahl der Kauffälle um 18 % auf 20.669 gestiegen, stärkste Zuwächse mit 63 % beim Bauland für Geschosswohnungsbau sowie 29 % beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau**
- **Geldumsatz um 19 % auf 14,7 Mrd. € gestiegen, größter Anstieg bei Wohn- und Geschäftshäusern (gesamt) mit 48 % auf 1,4 Mrd. €**
- **Dagegen weiterhin Preisrückgänge von -3 bis -17 % über alle Teilmärkte**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2024 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2024 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2023	2024		2023	2024		2023	2024		
Unbebaute Grundstücke	679	759	12%	741,8	811,6	9%	143,0	108,6	-24%	
davon in 0 (0) Paketen ²⁾	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	385	497	29%	152,5	196,4	29%	26,7	41,0	53%	-8%
Geschosswohnungsbau	52	85	63%	106,0	243,2	129%	11,4	17,9	57%	
Misch-/Kerngebietsflächen	5	7	40%	134,3	185,6	38%	1,5	2,3	55%	
Gewerbeflächen	34	25	-26%	274,5	127,0	-54%	31,7	15,3	-52%	
Bebaute Grundstücke	2.930	3.384	15%	6.590,5	7.962,8	21%	309,7	340,0	10%	
davon in 2 (7) Paketen	4	13		3,1	78,6		0,1	2,6		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.116	2.478	17%	1.336,5	1.568,1	17%	126,5	151,0	19%	-7%
davon in 0 (1) Paketen	0	2		0,0	1,0		0,0	0,1		
Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	600	677	13%	2.950,0	4.375,3	48%	82,6	102,3	24%	-7%
davon in 2 (5) Paketen	4	9		3,1	77,0		0,1	2,4		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	362	393	9%	1.401,1	1.978,5	41%	48,9	57,8	18%	-11%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	234	275	18%	1.545,8	2.319,9	50%	33,5	42,2	26%	-5%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	76	75	-1%	1.709,8	1.063,6	-38%	48,8	33,0	-32%	
davon in 0 (0) Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	13.842	16.526	19%	5.032,1	5.964,4	19%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾			
davon in 160 (315) Paketen	509	664		209,6	296,1		in Tsd.m ²			
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	12.132	14.383	19%	4.753,7	5.569,9	17%	879,0	1.046,3	19%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	11.734	13.967	19%	4.563,7	5.397,3	18%	835,8	1.006,6	20%	-3%
- Gewerbe	398	416	5%	190,0	172,6	-9%	43,2	39,7	-8%	
Berlin insgesamt ⁵⁾	17.451	20.669	18%	12.364,4	14.738,8	19%	452,7	448,6	-1%	
davon in 162 (322) Paketen	513	677		212,6	374,8		0,1	2,6		

Fußnoten:

- 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.
- Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

In der nachfolgenden Tabelle sind für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neu errichtete Eigentumswohnungen die Entwicklungen gesondert dargestellt. Auch in diesem Marktsegment zeigt sich ein Anstieg der Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die vorläufige Analyse ergibt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein um rd. -17 % gesunkenes mittleres Preisniveau bei einer verhältnismäßig geringen Anzahl von nur 56 Kauffällen und bei Eigentumswohnungen im Neubau ein um rd. -3 % leicht gesunkenes Preisniveau.

Neubauten ¹⁾ 2024 (Baujahre ab 2021 ²⁾ im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ände- rung mittl. KP um
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Ände- rung um	ha		Ände- rung um	
	2023	2024		2023	2024		2023	2024		
Ein- und Zweifamilienhäuser	28	56	100%	23,2	42,5	83%	1,3	2,3	73%	-17%
Eigentumswohnungen (Erstver- käufe)	1.283	1.589	24%	698,2	852,4	22%	---	---	---	-3%

- Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- Für das Vorjahr: Baujahre ab 2020.
- 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

Der Berliner Immobilienmarkt nimmt wieder Fahrt auf. Nachdem die Kauffallzahlen im Jahr 2023 zum Teil deutlich eingebrochen waren, zeigen sich nach den vorläufigen Zahlen für das Jahr 2024 in nahezu allen Teilmärkte wieder Umsatzanstiege. Dabei darf allerdings nicht verkannt werden, dass sich der Berliner Immobilienmarkt 2023 auf seinem Tiefpunkt befunden hat. Die jetzt beobachteten Umsatzsteigerungen ergeben ein Umsatzvolumen, das noch nicht das Niveau von 2021 erreicht. Auch ist zu beachten, dass einige sehr deutliche Umsatzanstiege auf die in diesen Teilmärkten nur geringen Fallzahlen zurückzuführen sind. Entgegen der positiven Entwicklung der Umsatzzahlen zeigen sich bei allen Teilmärkten dagegen weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Preisrückgänge bewegen sich je nach Teilmarkt zwischen -3 % bis -17 %, wobei sich der größte Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 2021 und der kleinste Rückgang bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 2021 zu beobachten war.

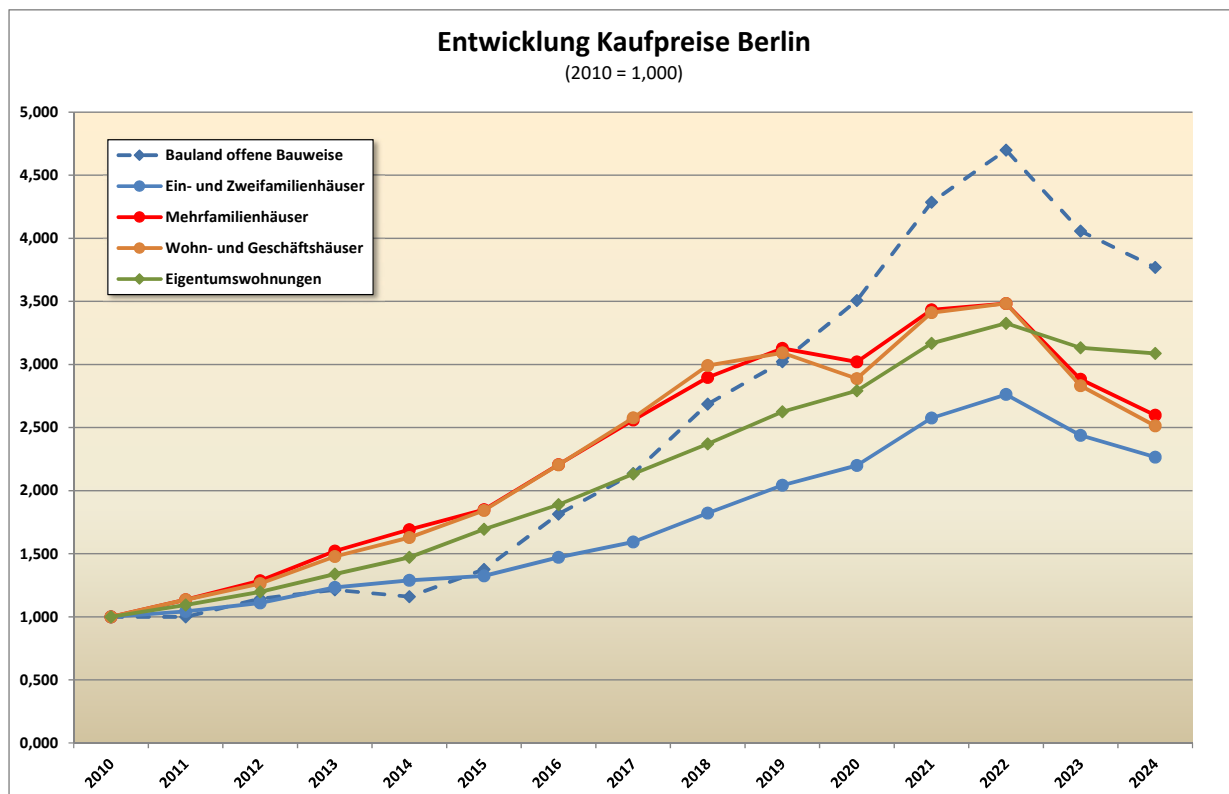
Seit Mitte 2022 war der Berliner Immobilienmarkt durch eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer geprägt. Deutlich gestiegene Baukosten sowie ein deutlicher Anstieg der Finanzierungskosten waren hierfür die wesentlichen Gründe. Es sind zwar immer noch steigende Baukosten zu beobachten, jedoch versucht das Land z. B. mit dem Schneller-Bauen-Gesetz ab 2024 unter anderem durch Absenken von Bau-standards hier entgegenzuwirken. Auch hat die Europäische Zentralbank mittlerweile in mehreren Schritten den Leitzins abgesenkt, so dass die Finanzierungskosten wieder geringer geworden sind. Die allgemeine wirtschaftliche Situation stellt sich allerdings immer noch als schwierig dar. Die Prognosen sind weiterhin eher negativ und die Auswirkungen der aktuellen geopolitischen Ereignisse auf die Berliner Wirtschaft bleiben abzuwarten. Dennoch finden Käufer*innen und Verkäufer*innen auf dem Berliner Immobilienmarkt wieder häufiger zusammen, was der Anstieg der Kauffallzahlen bestätigt. Offensichtlich sind die Verkäufer*innen mittlerweile zu Preisnachlässen bereit und beharren nicht mehr auf den vormals hohen Preisvorstellungen.

Kauffalldaten 2024

Im Jahr 2024 ist die Zahl der erfassten Kauffälle um 18 % auf insgesamt 20.669 Fälle gegenüber 2023 gestiegen. Der Anstieg der Kauffallzahlen ist bei nahezu allen Teilmärkten zu beobachten. Lediglich beim Bauland für Gewerbeflächen ist ein nochmaliger Rückgang auf nur noch 25 Kauf-fälle im Jahr 2024 zu beobachten. Der Teilmarkt des Baulandes für Gewerbeflächen ist in den letzten Jahren dramatisch eingebrochen. Ebenso konnte beim Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhandelsobjekte ein Rückgang von -1 % der Kauffallzahlen beobach-ten werden, was praktisch als Seitwärtsbewegung zu werten ist. Daneben sind aber auch Umsatzzuwächse von 63 % beim Bauland für Geschosswohnungsbau sowie von 100 % bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 2021 gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Hier ist die geringe Anzahl der dahinterstehenden Kauffallzahlen zu beachten. Ansonsten bewegt sich der Anstieg der Fallzahlen zwischen 5 bis 29 % gegenüber dem Vorjahr

Der Geldumsatz ist insgesamt um 19 % gestiegen und erreicht einen Betrag von rd 14,7 Mrd. €. Der Anstieg des Geldumsatzes betrifft nahezu alle Teilmarktsegmente. Auch hier sind es das Bauland für Gewerbeflächen mit -54 %, die Büro- und Geschäftshäuser einschließlich Einzelhan-delsobjekte mit -38 % sowie im Teileigentum genutzte Gewerbeeinheiten mit -9 %, die von dieser positiven Entwicklung abweichen. Daneben konnten auch sehr deutliche Anstiege des Geldumsatzes beim Bauland für den Geschosswohnungsbau mit 129 %, bei Ein- und Zweifamilien-häuser der Baujahre ab 2021 mit 83 % sowie für Wohn- und Geschäftshäuser mit 50 %. Hier dürften einige sehr teuer verkaufte Grundstücke der Hintergrund für den deutlichen Preisanstieg sein. Ansonsten bewegt sich der Anstieg des Geldumsatzes zwischen 17 bis 48 % gegenüber dem Vorjahr.

In allen Teilmärkten sind die durchschnittlichen Kaufpreise im Vergleich zu 2023 weiter zurückgegangen. Entgegen den Vorjahren konnte in kei-nem Teilmarkt ein entgegengesetzter Trend beobachtet werden.



Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat auf der Grundlage der ihm vorliegenden Kaufpreise unbebauter Grundstücke und der allgemeinen Wertverhältnisse Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 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 Wohn- und Teileigentum können auch Hinweise für die Bodenrichtwertermittlungen geben und fließen in die Beratungen mit ein.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke insgesamt und auch der Baulandgrundstücke ist von zum Teil deutlichen Anstiegen der Kauffall-zahlen geprägt. Lediglich beim Bauland für Gewerbeflächen ist die Anzahl der Kauffälle weiter auf lediglich 25 zurückgegangen.

Aufgrund der leicht verbesserten Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt mit z. B. sinkenden Finanzierungskosten finden wieder vermehrt Verkäufe statt.

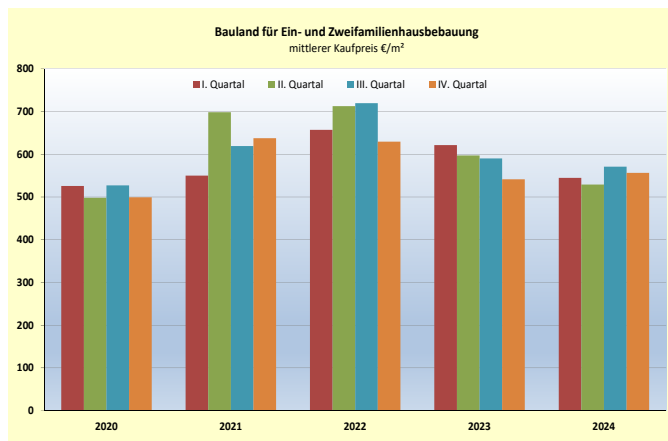
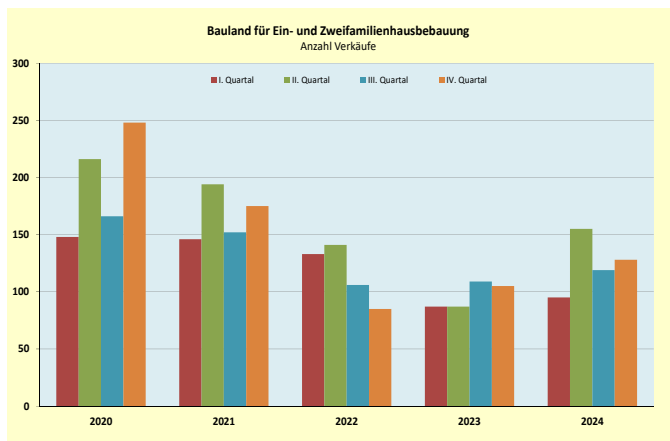
Der Gutachterausschuss hat vor diesem Hintergrund bei Flächen für den Geschosswohnungsbau das Bodenrichtwertniveau unverändert belassen. Eine unterschiedliche Preisgestaltung bei Flächen für den Geschosswohnungsbau zwischen Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen konnte in diesem Jahr nicht beobachtet werden. Bei kern- und mischgebietstypischen Nutzungen sowie bei hochwertigen, gewerblichen Nutzungen mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung hat sich dagegen ein weiterer Rückgang der Bodenrichtwerte zwischen durchschnittlich -10 bis -30 % ergeben. Die Bodenrichtwerte für Flächen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gaben über das gesamte Stadtgebiet um -15 % nach. Dabei stellte der Gutachterausschuss fest, dass die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücke und auch die Finanzierungszusagen der Banken wieder zugenommen haben. Bei Flächen für gewerbliche Nutzungen, bei denen der Bezug zum Maß der baulichen Nutzung nicht marktrelevant ist, hat der Gutachterausschuss das Bodenrichtwertniveau unverändert gelassen.

Der Spitzenwert bei Flächen für Geschosswohnungsbau bei einer typischen GFZ von 2,5 liegt zum Stichtag 01.01.2025 bei 7.000 €/m² Grundstücksfläche.

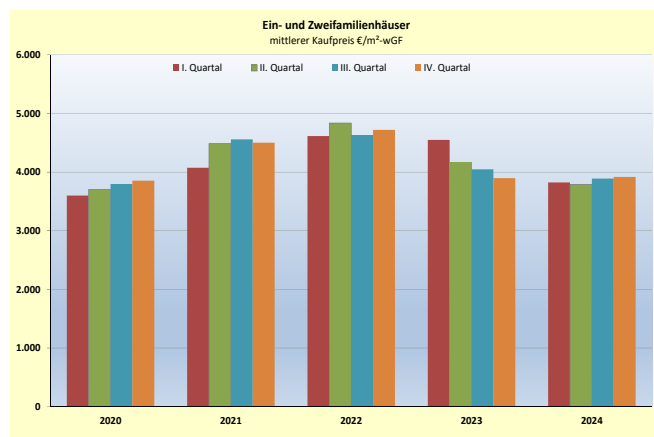
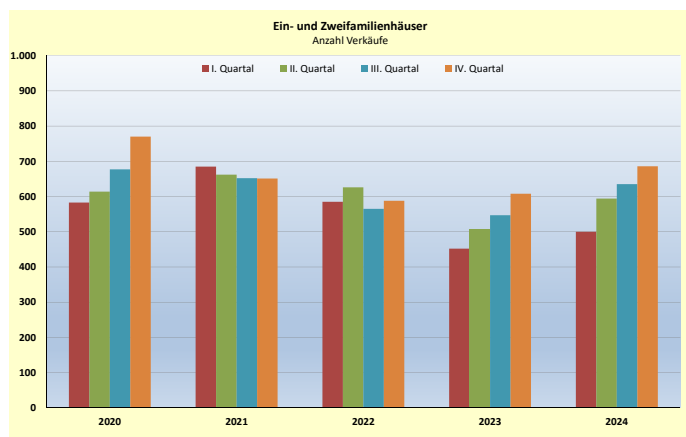
Bei Flächen für individuellen Wohnungsbau liegt der Spitzenwert weiterhin in den Ortsteilen Grunewald und Dahlem bei 2.800 €/m² Grundstücksfläche.

Der Spitzenwert für gewerbliche Nutzungen G liegt nur noch bei 4.500 €/m² Grundstücksfläche mit typischer GFZ 3,0 im Bereich Gleisdreieck, was einem Bodenwertanteil von 1.500 €/m² Geschossfläche entspricht.

Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um jeweils 29 % deutlich gestiegen. Das mittlere Preisniveau liegt mit -10 % unter dem des Vorjahreszeitraums.



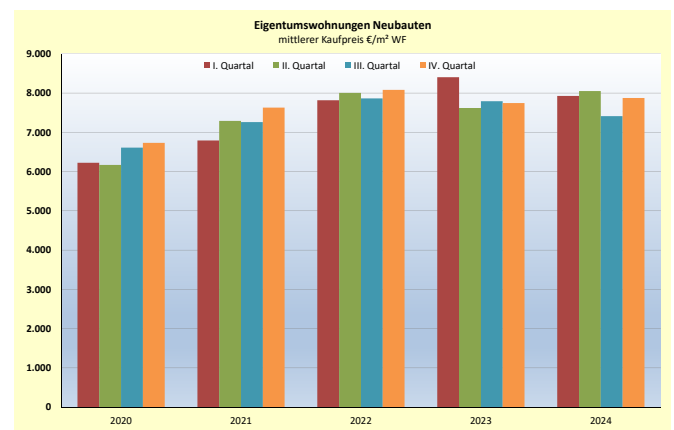
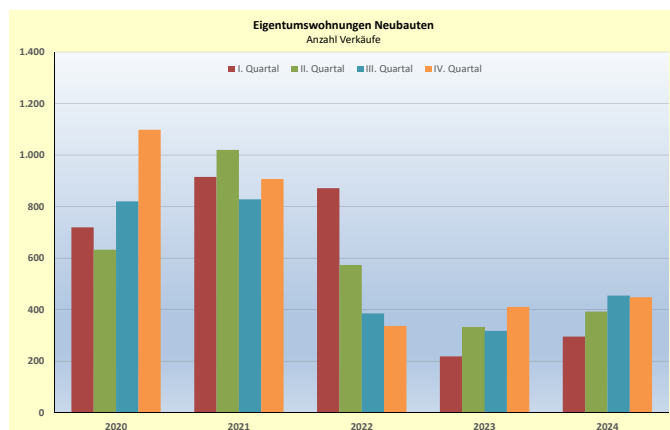
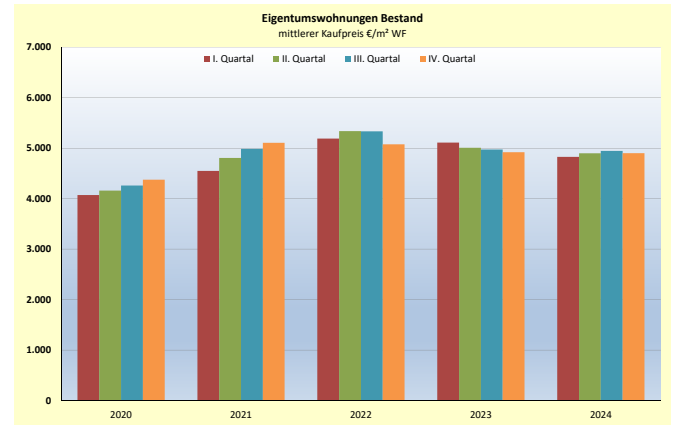
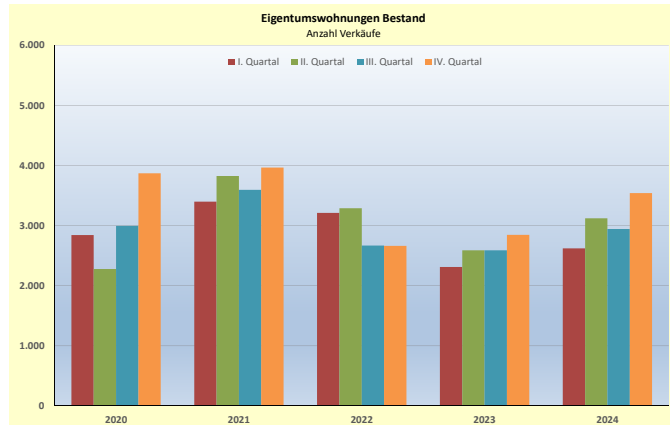
Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2024 um jeweils 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -7 % gesunken.



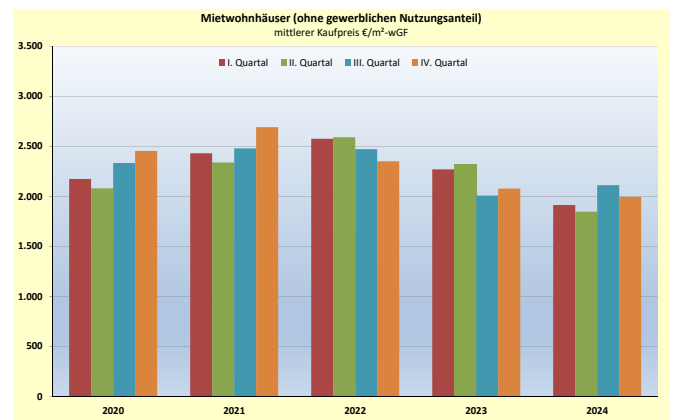
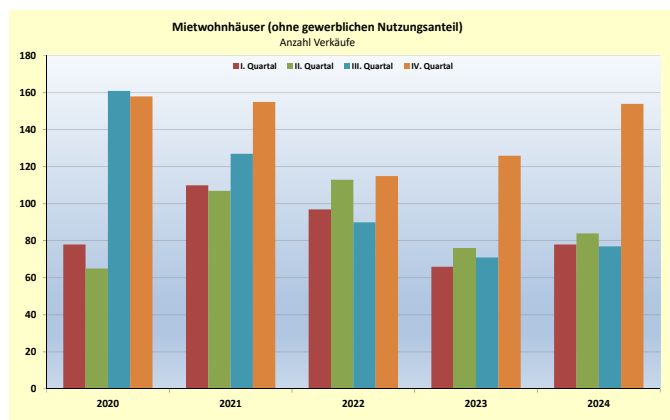
Insgesamt ist bei Eigentumswohnungen im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahr ein Anstieg der verkauften Objekte sowie des Geldumsatzes um jeweils 19 % zu verzeichnen.

Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle ebenfalls um 19 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich weniger Fallzahlen ist ein Zuwachs von 24 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im Jahr 2024 um 18 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 22 %.

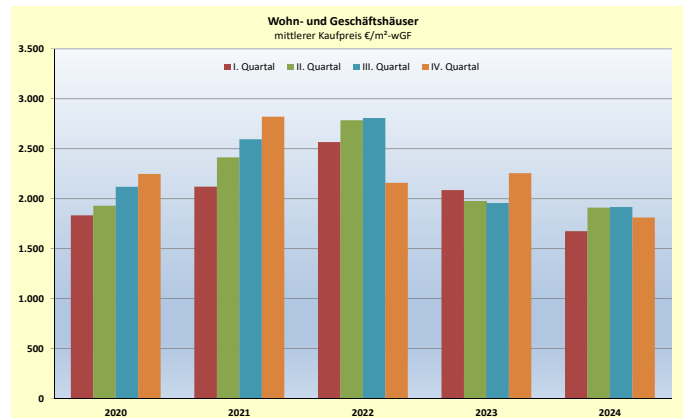
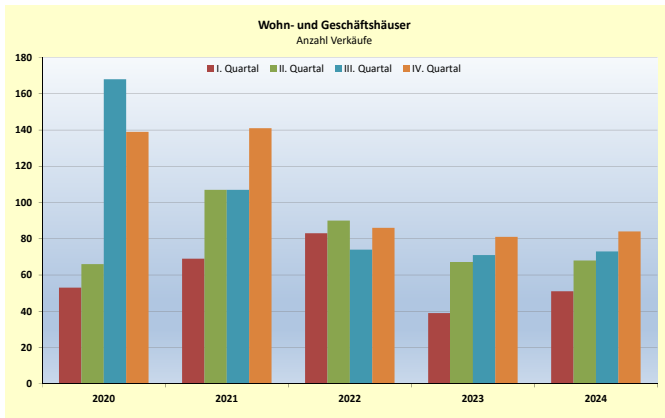
Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr mit -4 % beim Bestand und -3 % bei den Neubauten nur leicht gesunken.



Bei den reinen Mietwohnhäusern ist die Anzahl der Verkäufe im Verhältnis zum Vorjahr um 9 % gestiegen, besonders im 4. Quartal ist ein enormer Anstieg gegenüber den 3 Vorquartalen zu beobachten. Einen noch größeren Zuwachs verzeichnete der Geldumsatz mit 41 %, wobei knapp die Hälfte des Geldumsatzes (944,7 Mio. €) auf Verkäufe im 4. Quartal zurückzuführen ist. Das mittlere Kaufpreisniveau liegt um -11 % unter dem des Vorjahres.



Bei den Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Mietanteil, ist im Jahr 2024 ein Anstieg um 18 % zu beobachten, der Geldumsatz verzeichnet einen Zuwachs von 50 %. Auch hier entfällt fast die Hälfte des Geldumsatzes (1.092 Mio. €) auf das 4. Quartal. Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt einen Rückgang von -7 % gegenüber dem Vorjahr.



Zu beachten ist bei dem Teilmarkt der Mietwohnhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäusern, dass aufgrund der geringen Kauffallzahlen einzelne hochpreisige oder großflächige Kaufobjekte die Höhe des Geldumsatzes sowie den mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter stark beeinflussen können. Die Daten sind deshalb sachverständig einzuschätzen und ebenso zu interpretieren.

Die derzeit vorliegenden Zahlen vermitteln bei den bebauten Grundstücken im Jahresvergleich 2024 zu 2023 einen deutlichen Trend zu weiter sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten. Im Jahresverlauf 2024 haben sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert. Die Schwankungen zwischen den Quartalen innerhalb des Jahres 2024 sind dabei kein Ausdruck von Preisentwicklungen, sondern durch die jeweilige Stichprobe pro betrachtetem Zeitraum zufallsbedingt.

Die zum Stichtag 01.01.2025 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2025 in BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024/2025 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2025 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.