

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024

Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt ziehen im 2. Quartal leicht an

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 24 % auf 5.171 Kauffälle im 2. Quartal 2024 (1. Quartal 2024: 4.162) gestiegen**
- **Steigerung des Geldumsatzes um rd. 27 % auf 3,4 Mrd. € im 2. Quartal 2024 (1. Quartal 2024: 2,7 Mrd. €)**
- **Anstieg des Flächenumsatzes um 32 % auf 101,7 ha (1. Quartal 2024: 76,8 ha)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 2. Quartals 2024 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2. Quartal 2024 im Vergleich zum 1. Quartal 2024¹⁾

| Teilmarkt | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Fläche | | |
|--|------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|---|------------|----------------|
| | Anzahl | | Änderung um | Mio. € | | Änderung um | ha | | Änderung um |
| | 1. Quartal | 2. Quartal | | 1. Quartal | 2. Quartal | | 1. Quartal | 2. Quartal | |
| Unbebaute Grundstücke | 146 | 195 | 34% | 164,2 | 107,8 | -34% | 14,5 | 14,8 | 2% |
| <i>davon in 0 (0) Paketen²⁾</i> | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| davon: | | | | | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 79 | 135 | 71% | 27,3 | 39,0 | 43% | 4,7 | 8,0 | 70% |
| Geschosswohnungsbau | 19 | 13 | -32% | 38,6 | 28,0 | -27% | 4,3 | 2,4 | -45% |
| Misch-/Kerngebietsflächen | 1 | 2 | 100% | 80,0 | 17,6 | -78% | 0,5 | 0,5 | 3% |
| Gewerbeflächen | 3 | 6 | 100% | 0,4 | 20,7 | 5139% | 0,4 | 1,3 | 181% |
| Bebaute Grundstücke | 688 | 823 | 20% | 1.353,5 | 1.772,1 | 31% | 62,3 | 86,8 | 39% |
| <i>davon in 0 (1) Paketen</i> | 7 | 0 | | 72,0 | 0,0 | | 2,2 | 0,0 | |
| davon: | | | | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 528 | 611 | 16% | 318,9 | 379,5 | 19% | 31,6 | 36,4 | 15% |
| <i>davon in 0 (0) Paketen</i> | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 137 | 149 | 9% | 868,2 | 931,8 | 7% | 22,6 | 19,8 | -12% |
| <i>davon in 0 (1) Paketen</i> | 7 | 0 | | 72,0 | 0,0 | | 2,2 | 0,0 | |
| davon: | | | | | | | | | |
| Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe) | 85 | 89 | 5% | 480,9 | 341,5 | -29% | 13,3 | 13,0 | -2% |
| Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾ | 45 | 60 | 33% | 315,2 | 590,3 | 87% | 7,1 | 6,8 | -4% |
| Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte | 6 | 21 | 250% | 56,8 | 172,7 | 204% | 2,8 | 8,5 | 203% |
| <i>davon in 0 (0) Paketen</i> | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | |
| Wohnungs- und Teileigentum | 3.328 | 4.153 | 25% | 1.187,4 | 1.545,6 | 30% | <i>Wohn-/Nutzfläche⁴⁾ in Tsd.m²</i> | | |
| <i>davon in 62 (34) Paketen</i> | 85 | 222 | | 37,2 | 124,9 | | | | |
| davon: | | | | | | | | | |
| Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾ | 2.961 | 3.596 | 21% | 1.135,1 | 1.393,2 | 23% | 220,8 | 259,9 | 18% |
| davon: | | | | | | | | | |
| - Eigentumswohnungen | 2.892 | 3.516 | 22% | 1.107,7 | 1.355,6 | 22% | 214,9 | 251,8 | 17% |
| - Gewerbeinheiten | 69 | 80 | 16% | 27,4 | 37,6 | 37% | 5,9 | 8,2 | 38% |
| Berlin insgesamt ⁵⁾ | 4.162 | 5.171 | 24% | 2.705,2 | 3.425,5 | 27% | 76,8 | 101,7 | 32% |
| <i>davon in 62 (35) Paketen</i> | 92 | 222 | | 109,2 | 124,9 | | 2,2 | 0,0 | |

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. Mai bzw. 10 August 2024 vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 2) Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- 3) Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 4) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 5) Die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Teilmarkt Grundstücke.
- 6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

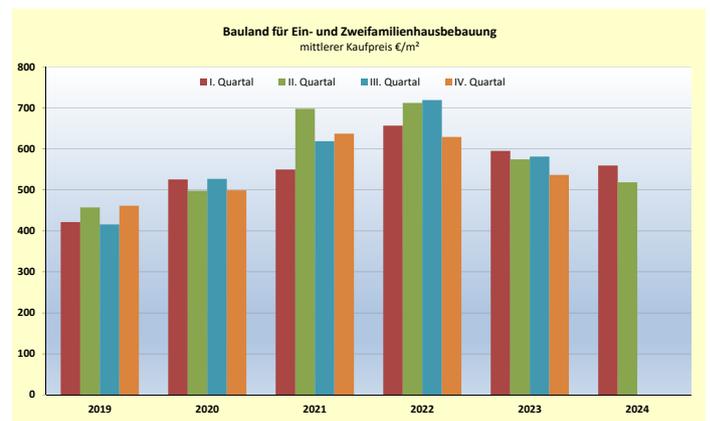
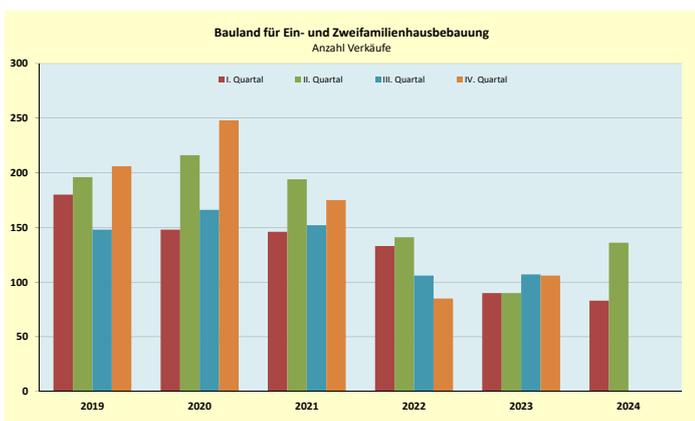
Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt.

| Neubauten ¹⁾ 2. Quartal 2024 (Baujahre ab 2021) im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ²⁾ | | | | | | | | | |
|---|------------|------------|---------------------|------------|------------|---------------------|------------|------------|---------------------|
| Teilmarkt | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Fläche | | |
| | Anzahl | | Ände- rung um | Mio. € | | Ände- rung um | ha | | Ände- rung um |
| | 1. Quartal | 2. Quartal | | 1. Quartal | 2. Quartal | | 1. Quartal | 2. Quartal | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 9 | 14 | 56% | 5,3 | 11,2 | 112% | 0,3 | 0,6 | 111% |
| Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) | 283 | 383 | 35% | 148,6 | 211,3 | 42% | --- | --- | --- |

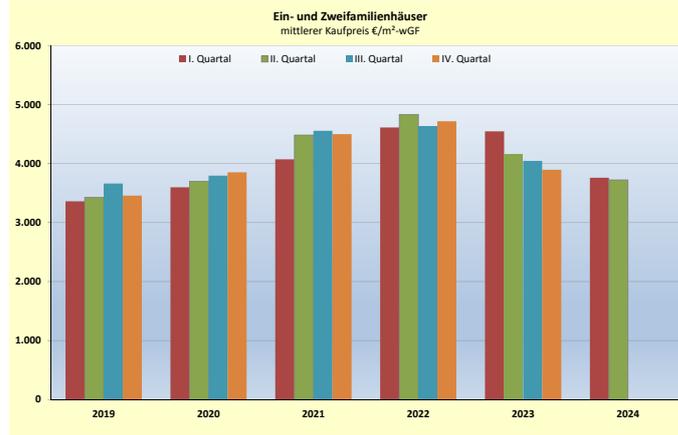
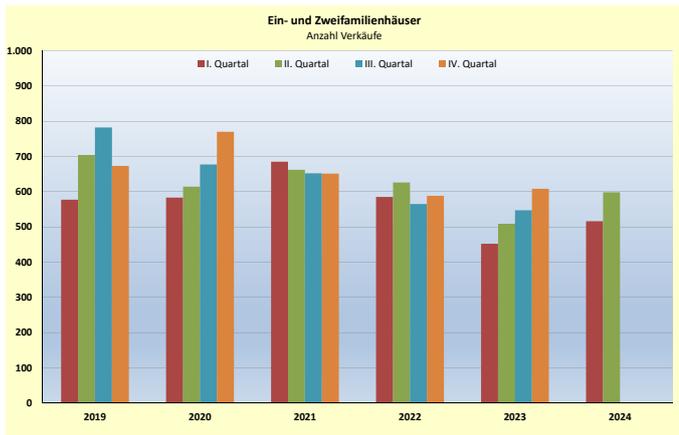
- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 10. Mai bzw. 10 August 2024 vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich Marktentwicklungen auch innerhalb eines Jahres beobachten. Aufgrund dieser Besonderheiten werden Umsatzzahlen und Preisentwicklungen auch nach Quartalen differenziert im 5-Jahres-Vergleich dargestellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich jeweils auf das erste Quartal der genannten Jahre.

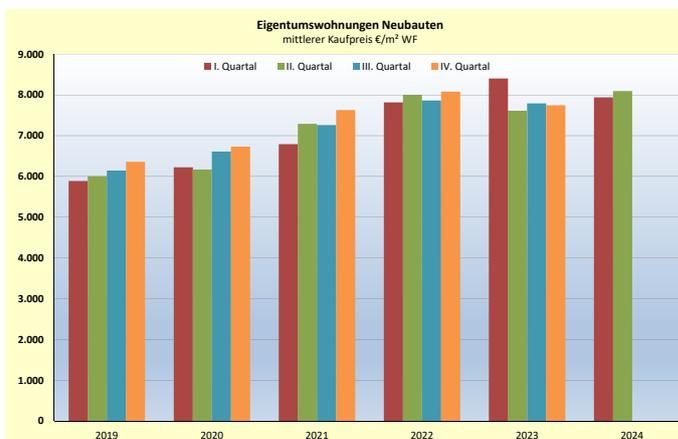
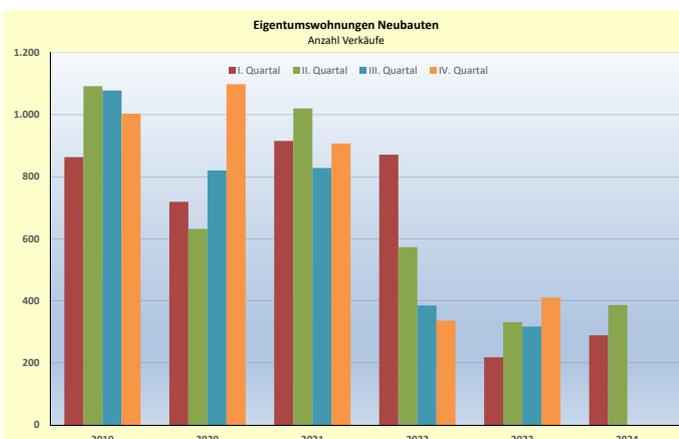
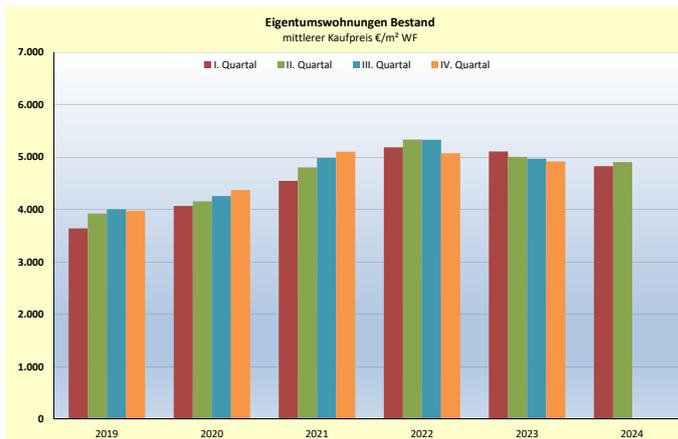
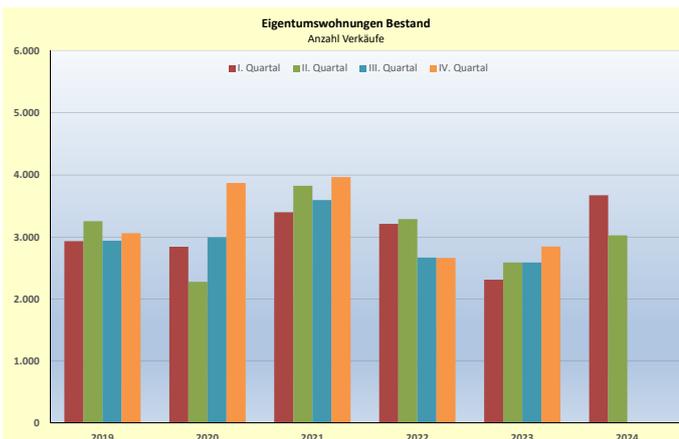
Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum 1. Quartal 2024 deutlich um 71 % angestiegen. Der Geldumsatz ist mit 43 % im genannten Vergleichszeitraum ebenfalls gestiegen. Das mittlere Preisniveau im 2. Quartal 2024 liegt mit -3 % leicht unter dem des Vorquartales.



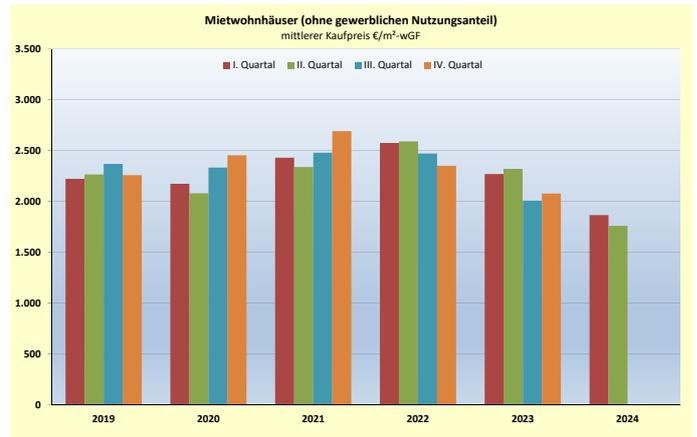
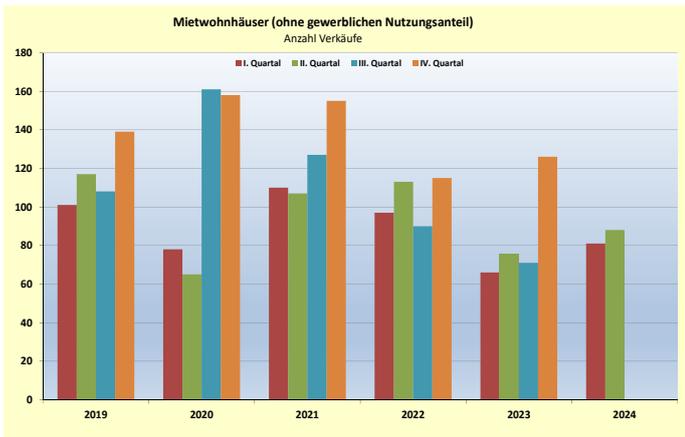
Im 2. Quartal 2024 sind 16 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im vorherigen Quartal verkauft worden. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum um 19 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal annähernd gleich geblieben.



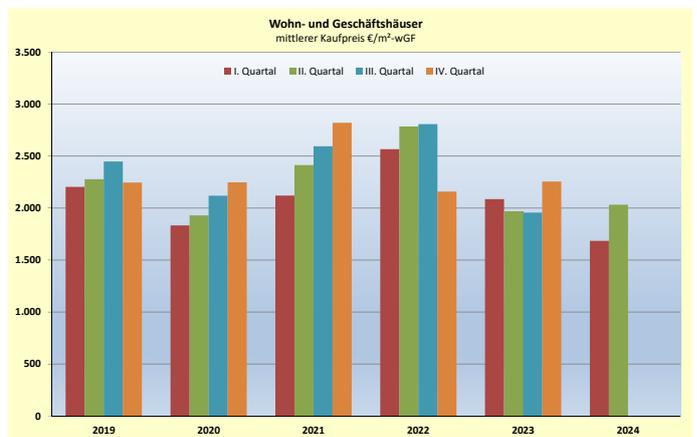
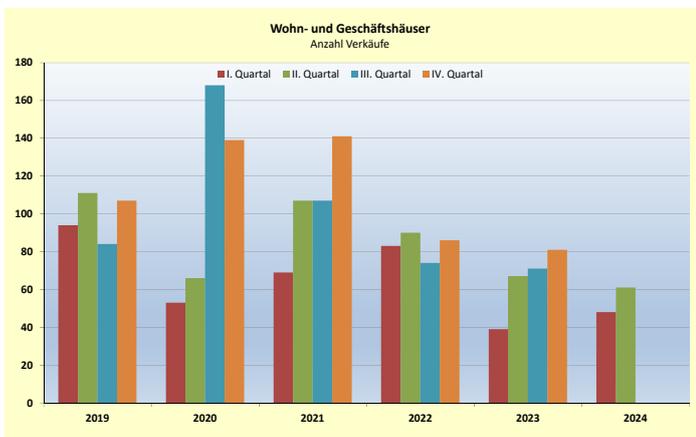
Bei den Eigentumswohnungen ist im 2. Quartal 2024 insgesamt ein Umsatzplus von 22 % in der Anzahl und beim Geldumsatz zu verzeichnen. Während bei den Eigentumswohnungen im Bestand die Anzahl der Kauffälle um 21 % gestiegen ist, ist bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, sogar ein Anstieg von 35 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im 2. Quartal 2024 um 22 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen, der Geldumsatz bei den Eigentumswohnungen im Neubau um 42 %. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand ist um 2 % und der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauten ist um 1% leicht gegenüber dem Vorquartal gestiegen.



Bei den reinen Mietwohnhäusern hat sich die Anzahl der verkauften Objekte im 2. Quartal 2024 um 5 % gegenüber dem vorherigen Quartal leicht erhöht. Demgegenüber ist der Geldumsatz um -29 % zurückgegangen.



Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, ist ein deutlicher Anstieg der verkauften Objekte im 2. Quartal 2024 um 33 % gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen. Der Geldumsatz steigt um beträchtliche 87 % gegenüber dem 1. Quartal 2024.



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.