

minus 19,2 Prozent auf 3.510 bzw. 2.951 Euro) aus. In Neukölln sanken die Preise um 17,9 Prozent auf 2.923 Euro. Am stabilsten zeigt sich Tempelhof-Schöneberg mit einem Abschlag von 1,2 Prozent auf durchschnittlich 3.111 Euro. Daneben verzeichnet Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Minus von 4,1 als einziger anderer Bezirk noch einen Abschwung unter 5 Prozent – und bleibt mit 4.129 Euro im Median vor Friedrichshain-Kreuzberg mit Abstand teuerster Bezirk.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.

**Erneut deutlicher Rückgang im Transaktionsgeschehen**

Nach vorläufigen Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist der Geldumsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 Prozent erneut deutlich zurückgegangen. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser gab es mit einem Rückgang um 19 Prozent eine deutlich abgeschwächte negative Entwicklung. Hier wurden 600 Kauffälle verzeichnet, davon entfielen mit 362 rund 60 Prozent auf reine

Mietwohnhäuser. Im Vorjahr waren es noch 756. Auch bei den Eigentumswohnungen konnte ein Rückgang der Kauffälle um 17 Prozent verzeichnet werden, im Segment der neu errichteten Eigentumswohnungen im Erstverkauf gibt es gar einen deutlichen Umsatzeinbruch. So sind 40 Prozent weniger Eigentumswohnungen im Neubau veräußert worden. Hinsichtlich der Entwicklungen der Kaufpreise beobachteten die Gutachter im Jahr 2023 Preisrückgänge in nahezu allen Teilsegmenten des Berliner Immobilienmarktes. Mit Ausnahme von neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (plus 15 Prozent), die jedoch von wenigen Kauffällen geprägt sind, sanken die Preise um bis zu 24 Prozent. Wohn- und Geschäftshäuser verzeichneten im vergangenen Jahr ein mittleres Preisniveau, das 19 Prozent unter dem des Vorjahres lag, nachdem im Vorjahr noch ein Plus von fünf Prozent verzeichnet wurde. Bei reinen Mietwohnhäusern fiel die Entwicklung etwas weniger stark negativ aus (minus 12 Prozent). Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist bis zum Ende Jahres um minus fünf Prozent zurückgegangen, während im Neubau mit minus zwei Prozent eher eine Seitwärtsbewegung beobachtet wurde. Im Fazit konstatieren die Gutachter weiterhin eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf dem Berliner Immobilienmarkt.

**Einbruch am Investmentmarkt**

Nach Recherchen von CBRE wurden im Jahr 2023 in Berlin Portfoliotransaktionen (jeweils ab 50

**Fakten**

- Starker Rückgang der Angebotspreise für MFH gegenüber dem Vorjahr
- 
- In allen Bezirken negative Preisentwicklungen
- 
- Erneut große Zurückhaltung am Transaktionsmarkt

**Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2023/Q1 2024**

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Pears Global Real Estate Investors	S Immo Deutschland GmbH	1.220	vertraulich
CBRE Investment Management	Vonovia SE	1.200	357
CBRE Investment Management <sup>1)</sup>	Vonovia SE	650	vertraulich
<b>WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH</b>	<b>Cosimo Investment Group GmbH</b>	<b>500</b>	<b>k. A.</b>
Quantum Immobilien AG	ADLER Real Estate GmbH	500	345
Vertraulich (Property Fund) <sup>2)</sup>	Vertraulich (Listed Property Company)	500	vertraulich
Strategis AG & Family Office <sup>2)</sup>	k. A.	360	k. A.
<b>HIH Invest Real Estate GmbH <sup>1)/2)</sup></b>	<b>QUARTERBACK Immobilien AG</b>	<b>250</b>	<b>k. A.</b>
PREIG AG	k. A.	250	k. A.
Vertraulich (Family Office)	k. A.	200	k. A.
Nox Capital Holding GmbH	Vertraulich (Family Office)	180	k. A.
<b>DWP Management GmbH</b>	<b>Kondor Wessels Holding GmbH</b>	<b>120</b>	<b>63</b>
MPC Capital GmbH	Covivio/Foncière des Régions	110	vertraulich
<b>Catella Residential Investment Management GmbH</b>	<b>Falkowski Beteiligungs GmbH</b>	<b>70</b>	<b>35</b>
Vertraulich (Family Office)	Property Ventures GmbH	70	k. A.

1) Berlin-Anteil eines überregionalen Portfolios 2) inkl. Umland Berlin (Brandenburg) **Transaktionen in fett:** Projekte/Forward Deals  
**Quelle:** CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)