

Berichtigung

zum
Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019

GAA Online Produkt „Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019“

Folgender Fehler lag beim Online-Produkt vor. Das Online-Produkt mit Stand 29.10.2019 (sichtbar im Impressum) enthält die berichtigte Fassung.
--

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019 ist auf der Seite 36 unter Punkt „5.1.3 Misch- und kerngebietstypische Nutzungen“ in der Tabelle „Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M2-Flächen)“ sind die Überschriften der letzten beiden Spalten korrigiert worden.

3. Spalte: Bodenrichtwert 01.01.2017 in Bodenrichtwert 01.01.2018

4. Spalte: Bodenrichtwert 01.01.2018 in Bodenrichtwert 01.01.2019

Eine Austauschseite liegt dieser Berichtigung bei.

M₂-Flächen sind Bereiche **mischgebietstypischer Nutzungen** mit mittlerer baulicher Ausnutzung, die sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Dienstleistungs- und Wohnnutzung auszeichnen. Dementsprechend wurden in diesen Gebieten Anhebungen der Bodenrichtwerte für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise anteilig übertragen (s. nachfolgende Tabelle).

Baulandflächen mit mischgebietstypischer Nutzung (M ₂ - Flächen)			
Lage (ausgewählter Bereich)	Gebietstypische GFZ	Bodenrichtwert 01.01.2018 €/m ²	Bodenrichtwert 01.01.2019 €/m ²
Oranienburger Straße / Monbijoustraße (Mitte)	3,5	5.500	10.000
Badstraße	3,0	2.000	2.500
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Mommsenstraße / Sybelstraße)	3,0	7.000 5.000	8.000 6.500
Schönhauser Allee (Bornholmer Straße bis S-Bhf. Schönhauser Allee)	3,0	3.000	5.000
Kottbusser Tor / Kottbusser Straße	3,0	2.500	3.500
Reichsstraße	2,5	2.600	3.000
Tempelhofer Damm	2,5	1.600	2.000
Stadtteilzentrum Hellersdorf (Alice-Salomon-Platz)	2,0	650	1.200
Landsberger Allee / Weißenseer Weg	2,0	650	1.200
Teltower Damm (Scharfeste Straße bis Berliner Straße) (Berliner Straße bis S-Bahn)	2,0	1.500 2.500	2.000 3.000
Marzahner Promenade	2,0	650	1.000
Bahnhofstraße (Köpenick) (von S-Bhf. Köpenick bis Seelenbinderstraße)	2,0	950	1.400
Bölschestraße (Fürstenwalder Damm bis Aßmannstraße) (Aßmannstraße bis Müggelseedamm)	1,5	900 800	1.100 1.000
Zeltinger Platz und Ludolfinger Platz	0,6	650	700

5.1.4 Gewerbebauland

Auf dem Teilmarkt des Gewerbebaulandes wurde wie in den Vorjahren nur eine geringe Anzahl von Kauffällen registriert. Die Anzahl von 101 Kauffällen für das Jahr 2018 ergibt einen Zuwachs von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 80,3 ha um -31 % auf 55,4 ha stark rückläufig. Der Geldumsatz ist dagegen mit 2 % gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und liegt bei 357,2 Mio. €.

Wegen der deutlich gestiegenen Nachfrage nach Büroflächen und des fehlenden innerstädtischen Angebots geeigneter Flächen ergeben sich erhebliche Ausweicheffekte zu den Randlagen im Bereich des S-Bahnringes. So werden z.B. bislang eher schwer zu vermarktende Ladenflächen in Nebenlagen inzwischen vermehrt zu Büroflächen umgenutzt.

Der Druck auf die innerstädtischen GE-Flächen führte unter Beachtung von Umstrukturierungen und Niveauekorrekturen im Hinblick auf Angaben €/m²-GF zu einer zum Teil deutlichen Erhöhung des Bodenrichtwertniveaus.

Die Vermarktung von Bürostandorten außerhalb des S-Bahnringes wird dagegen je nach Lage und verkehrlicher Anbindung als schwieriger angesehen.

Gleichzeitig ist auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere für Logistik, Dienstlei-