

# Berliner Immobilienmarkt 2013

## Vorläufige Marktanalyse

### Geldumsatz erneut gestiegen

- deutlicher Aufwärtstrend bei Preisen für innerstädtische Wohnimmobilien -

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin legt hiermit vorläufige Zahlen über die Entwicklung am Berliner Grundstücksmarkt für das Jahr 2013 vor.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum <sup>1)</sup>									
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche		
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um
	2012	2013		2012	2013		2012	2013	
Unbebaute Grundstücke	2.257	2.078	-8 %	803,7	1.005,2	25 %	528,4	485,9	-8 %
<i>davon in 0 (1) Paketen <sup>2)</sup></i>	2	0		4,5	0,0		5,1	0,0	
Bebaute Grundstücke	5.442	5.772	6 %	7.889,5	8.824,6	12 %	885,3	814,8	-8 %
<i>davon in 28 (18) Paketen</i>	152	370		487,0	975,5		34,1	69,3	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser	3.244	3.405	5 %	984,6	1.152,8	17 %	228,0	214,9	-6 %
<i>davon in 7 (0) Paketen</i>	0	110		0,0	52,8		0,0	4,0	
Wohn- und Geschäftshäuser	1.649	1.754	6 %	4.130,3	4.671,3	13 %	297,4	291,8	-2 %
<i>Davon in 19 (18) Paketen</i>	151	254		485,1	837,2		31,1	57,3	
Davon:									
Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe)	779	866	11 %	1.417,9	1.965,3	39 %	155,1	173,0	12 %
Wohn- und Geschäftshäuser	870	888	2 %	2.712,4	2.706,0	0 %	142,3	118,7	-17 %
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	282	265	-6 %	2.118,7	2.370,8	12 %	214,3	147,0	-31 %
<i>Davon in 2 (1) Paketen</i>	1	6		1,9	85,5		3,0	8,0	
Wohnungs- und Teileigentum	24.116	24.075	0 %	3.753,0	4.028,1	7 %	---	---	---
<i>Davon in 372 (308) Paketen</i>	1.318	1.801		188,9	225,3				
Davon:									
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten <sup>3)</sup>	20.471	19.955	-3 %	3.488,6	3.723,3	7 %	---	---	---
Davon:									
- Eigentumswohnungen	19.888	19.380	-3 %	3.380,8	3.615,1	7 %	---	---	---
- Gewerbe	584	575	-2 %	107,8	108,2	0 %	---	---	---
Berlin insgesamt	31.815	31.925	0 %	12.446,2	13.857,9	11 %	1.413,7	1.300,7	-8 %
<i>Davon in 400 (327) Paketen</i>	1.472	2.171		634,9	1200,8				

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 28. Januar des Folgejahres 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 Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden.

**Hinweis zur vorstehenden Tabelle:** Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelbaren Durchschnittspreisen (Geldumsatz / Anzahl der Kauffälle) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen.

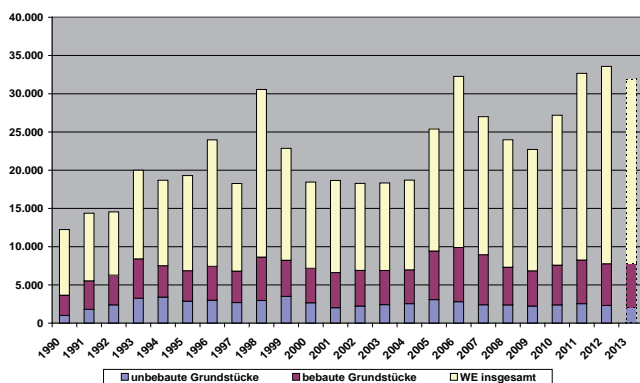
Die vorläufigen Umsatzzahlen für das Jahr 2013 zeigen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum überwiegend konstante bis steigende Umsatzentwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Aufgrund der Anhebung der Grunderwerbsteuer in Berlin auf 6 % zum 1. Januar 2014 haben viele Kaufinteressenten noch kurz vor Jahresende ihre Kaufverträge abgeschlossen. Diese Verträge - insbesondere beim Wohnungseigentum - lagen bei der Erhebung der vorläufigen Zahlen (Stichtag 28.01.2014) noch nicht vollständig vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass nicht nur der Geldumsatz sondern auch die Anzahl der Kauffälle über dem endgültigen Vorjahresergebnis liegen werden. Im Folgenden werden auf der Grundlage der bisher vorliegenden Kaufverträge vorläufige Umsatzzahlen und teilweise Preisniveaus für die Teilmärkte präsentiert.

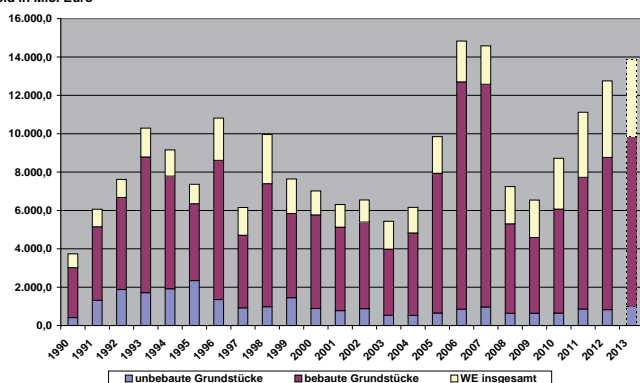
Während die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr mit 31.925 (2012: 31.815) annähernd gleich geblieben ist, hat der damit verbundene Geldumsatz um 11 % auf über 13,8 Mrd. € zugenommen. Er liegt somit schon jetzt über dem endgültigen Vorjahresergebnis. Der Flächenumsatz weist dagegen einen leichten Rückgang um -8 % aus.

Insgesamt zeichnet sich für das Jahr 2013 gleichwohl erneut ein Spitzenjahr ab. Der im nachstehenden Jahresvergleich dargestellte Gesamtumsatz 2013 ist noch nicht endgültig. Die endgültigen Umsatzzahlen werden erst Mitte April ermittelt.

Anzahl Kauffälle



Geld in Mio. Euro



Speziell der Teilmarkt der bebauten Grundstücke verzeichnet sowohl bei der Anzahl und bei der Geldmenge klare Umsatzsteigerungen. Hier ist das Kaufinteresse im Bereich der Einfamilienhäuser und der Renditeobjekte insbesondere in der zweiten Jahreshälfte merklich gestiegen und führte damit zu deutlich erkennbaren Preissteigerungen auf diesen Teilmärkten.

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zeigt mit momentan fast gleichbleibenden Kauffallzahlen von 24.075 (2012: 24.116) einen

Anstieg des Geldumsatzes um 7 % auf über 4,0 Mrd. € (2012: 3,7 Mrd. €). Hier wird allerdings erwartet, dass der Umsatz aufgrund der bereits erwähnten, zum Jahresende abgeschlossenen und noch nicht registrierten Kaufverträge, deutlich steigen wird.

## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

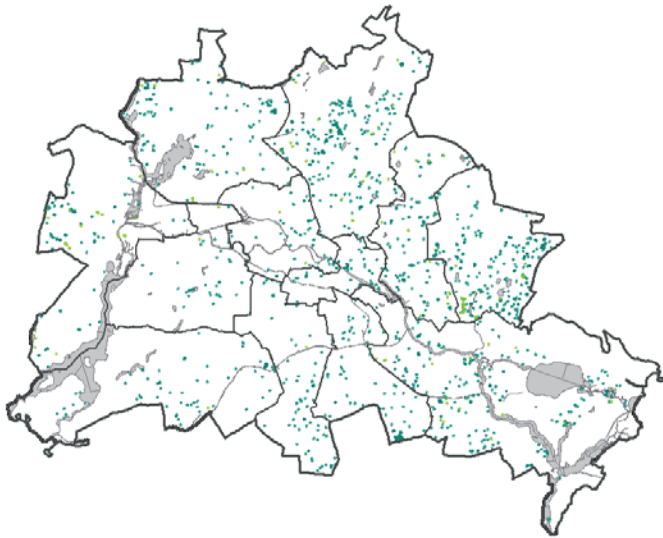
Aufgrund der hohen Attraktivität der innerstädtischen Lagen stieg insbesondere die Wohnungsnachfrage schneller als das Angebot. Baugrundstücke für den Wohnungsneubau sind in den gefragten Lagen kaum noch vorhanden. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sind 2013 die Umsätze nach Anzahl und Fläche um jeweils 8 % zurückgegangen. Es wurden 2.078 (2012: 2.257) Kaufverträge abgeschlossen mit einem Flächenumsatz von 485,9 ha (2012: 528,4 ha). Demgegenüber ist der Geldumsatz im Verhältnis zum Vorjahr mit einem Plus von rd. 25 % auf 1.005,2 Mio. € (2012: 803,7 Mio. €) deutlich angestiegen. Ein Indiz dafür das die Preise steigen. Die Preisentwicklung ist hierbei jedoch differenziert zu betrachten. Der Gutachterausschuss hat bei Flächen für den individuellen Wohnungsbau in guten und sehr guten Wohnlagen sowie bei Flächen für den Geschosswohnungsbau in den hoch verdichteten Innenstadtlagen deutliche Preisanstiege beobachtet. Im Bereich des Gewerbebaulandes sowie der kerngebietstypischen Nutzungen ist das Bodenrichtwertniveau mit wenigen Ausnahmen stabil geblieben.

Nach den aktuell abgeschlossenen Bodenrichtwertberatungen sind folgende Tendenzen zu beobachten:

- Erheblicher Druck auf die Bodenwerte im innerstädtischen Bereich, wenn Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Segment geplant werden
- Anhebungen der Bodenrichtwerte bis 30 % für Wohnungsbau bei GFZ 2,5 in Mitte, bis 20 % in Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg
- Mitte (Spandauer Vorstadt) hat für Wohnungsbau einen Bodenrichtwert von 1.600 €/m<sup>2</sup> erreicht, der Bereich um den Lietzensee in Charlottenburg einen Wert von 1.500 €/m<sup>2</sup>
- Anhebung der Bodenrichtwerte für Wohnungsbau außerhalb des S-Bahnringes um 5 - 10 %
- Bodenrichtwertniveau des Pariser Platzes bei 25.000 €/m<sup>2</sup>
- Bei kerngebietstypischen Nutzungen verzeichnet die Lage um die O<sub>2</sub>-World erneut einen deutlichen Anstieg des Bodenrichtwertniveaus auf nunmehr 1.500 €/m<sup>2</sup>
- Deutliche Steigerung der Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen in guten und sehr guten Wohnlagen
- In den Spitzenlagen der Ortsteile Grunewald und Dahlem Anhebungen der Bodenrichtwerte um 12 % auf 950 €/m<sup>2</sup>; Bodenrichtwert in der Händelallee bei 1.100 €/m<sup>2</sup>
- Ansonsten allgemeine Anhebung der Bodenrichtwerte für individuelles Wohnen zwischen 5 - 10 %
- In Bezug auf den Flughafen BER keine Preisrückgänge bei flughafenahen Bodenrichtwerten
- Weiterhin punktuell Auftreten sog. Wohnparks: Ankauf großer Flächen und Abverkauf kleinerer Teilflächen mit vergleichsweise hohen Bodenwerten von 200 - 600 €/m<sup>2</sup> (u.a. Hilde-Ephraim-Str., westl. Quickborner Str., Beilsteiner Str., Ückeritzer Ring u.a.)
- Rückgang des Bodenrichtwertniveaus für Gewerbebauland im Bereich des Baufeldes Ost

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014 sind ab Mitte März 2014 unter [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de) digital unter BORIS Berlin abrufbar.

Die folgende Kartendarstellung zeigt die räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 erfassten Kaufverträge von unbebauten Grundstücken.

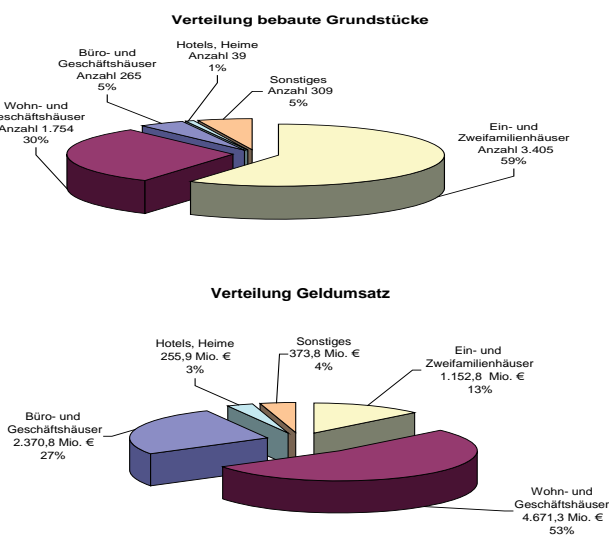


Die Karte Kauffälle 2013 ist auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über den FIS-Broker erreichbar (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>).

### Teilmarkt bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke verzeichnet bei den vorläufigen Umsatzzahlen mit 6 % ein leichtes Umsatzplus nach Kauffällen. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz mit 12 % deutlich an, während der Flächenumsatz um -8 % zurückging. Die Entwicklungen dieses Teilmarktes sind jedoch auch in diesem Jahr differenziert nach den Gebäudegruppen zu betrachten.

Die Verteilung der bebauten Grundstücke nach Umsatz und Anzahl ist in den nachstehenden Grafiken dargestellt.



Der Teilmarkt der **Wohn- und Geschäftshäuser** weist im Jahr 2013 ein Umsatzplus von ca. 6 % nach Verkäufen und ca. 13 % nach Geldmenge aus. Insbesondere die im letzten Jahren umsatzschwachen **reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil)** verzeichneten einen deutlichen Sprung von rd. 11 % auf nunmehr 866 Kauffälle (2012: 779), mit einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. 39 %. Nach einer vorübergehenden Abschwächung hat die Zahl der Übergang-

nungen ganzer Immobilienportfolios im Berichtsjahr wieder zugenommen.

Bei den **Wohn- und Geschäftshäusern (mit Gewerbe)** konnten im Gegensatz zu den reinen Mietwohnhäusern nur leichte Zuwächse der Kauffallzahlen von 2 % beobachtet werden. Der Geldumsatz zeigte sich konstant während der Flächenumsatz mit -17 % deutlich sank. Bei den **Büro- und Geschäftshäusern** ging die Anzahl der Kauffälle nach dem starken Anstieg in den letzten Jahren um ca. -6 % auf 265 (2012: 282) Verkäufe leicht zurück, die Geldmenge stieg auch hier um 12 % bei einem Flächenrückgang von ca. -31 % auf 147 ha. Der Rückgang des Flächenumsatzes beider Teilmärkte ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2012 eine Vielzahl von Verkäufen von großflächigen Objekten für einen überdurchschnittlichen Umsatzzuwachs sorgte. Der Flächenumsatz 2013 liegt nahezu auf dem Niveau des Jahres 2011.

Die folgende Kartendarstellung zeigt die räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 verkauften Wohn- und Geschäftshäuser.

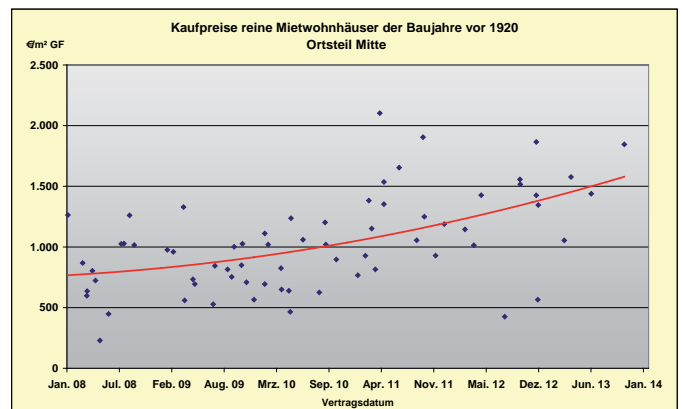


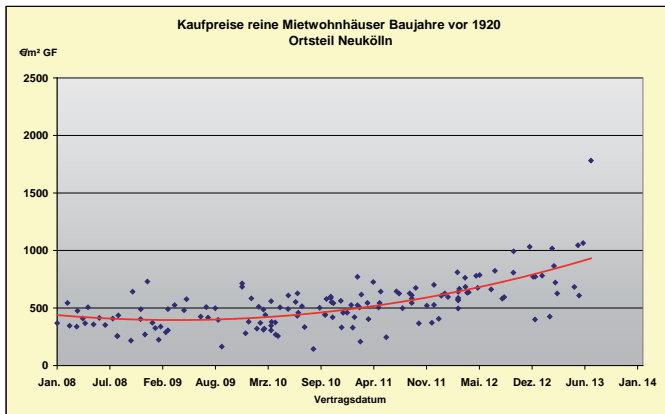
Der gezahlte Durchschnittskaufpreis aus allen verkauften Wohn- und Geschäftshäusern liegt für

- reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbliche Nutzungsanteile) bei:  
 2013: rd. 1,91 Mio. € (rd. 1.130,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)  
 2012: rd. 1,39 Mio. € (rd. 940,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)
- Wohn- und Geschäftshäuser bei:  
 2013: rd. 3,25 Mio. € (rd. 1.130,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)  
 2012: rd. 2,85 Mio. € (rd. 960,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)

Die Preissteigerungen sind Synonym dafür, dass das Angebot die starke Nachfrage nicht befriedigen kann.

Die Preissituation der letzten Jahre wird für Verkäufe von reinen Mietwohnhäusern beispielhaft für die Ortsteile Mitte und Neukölln in den beiden nachfolgenden Grafiken dargestellt:





Der Umsatz von **Ein- und Zweifamilienhäusern** stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nach der Anzahl der Kauffälle um ca. 5 % auf 3.405 (2012: 3.244) leicht an. Der Geldumsatz verzeichnete auch auf diesem Teilmarkt mit einem Plus von ca. 17 % einen deutlichen Anstieg auf 1.152,8 Mio. € (2012: 984,6 Mio. €). Gleichzeitig ist der Flächenumsatz um ca. -6 % leicht zurückgegangen.

Bei den nach vorliegenden Kauffällen ermittelten - allerdings nicht nach Größe, Baualter, Ausstattung, Wohnlage und Zustand differenzierten - Durchschnittskaufpreisen aller verkauften Objekte ist gegenüber den Vorjahreswerten weiterhin eine leichte Erhöhung zu beobachten.

Der gezahlte Durchschnittskaufpreis aus allen verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei:

2013: rd. 335.000 € (rd. 2.070,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)  
2012: rd. 310.000 € (rd. 1.875,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche)

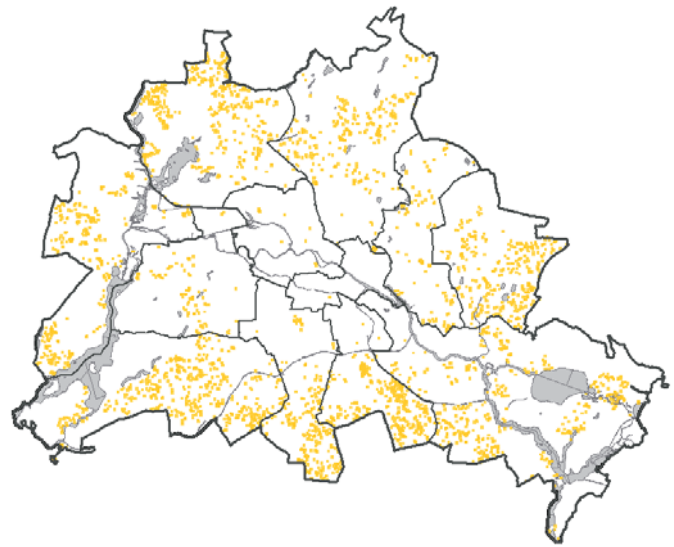
Differenziert nach Gebäudearten sind 2013 folgende Kaufpreislagen zu beobachten:

Ein- und Zweifamilienhäuser			
Gebäudeart	Durchschnittskaufpreis aller verkauften Objekte in €	Durchschnittskaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber Vorjahr
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	345.000 (75.000 - 3.000.000)	2.070	↔
Doppelhaushälften	310.000 (70.000 - 1.900.000)	2.135	↑
Reihenhäuser	275.000 (70.000 - 1.250.000)	1.915	↔
Townhäuser	825.000 (380.000 - 3.150.000)*	3.175	↘
Villen	1.480.000 (310.000 - 6.000.000)	3.375	→

↔ stagnierend (+/- 4 %)   ↗ steigend bis 10 %   ↑ steigend über 10 %  
↘ fallend bis 10 %

\*Spanne aller Verkäufe inkl. hochpreisiger Lagen in Mitte.

Die folgende Kartendarstellung zeigt die räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 erfassten Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern.



Das höchste mittlere Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit rd. 4.070 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erneut in guter und sehr guter Wohnlage im Ortsteil Dahlem zu beobachten. Das niedrigste mittlere Preisniveau wird mit rd. 1.525 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche im Altbezirk Hohenschönhausen verzeichnet.

### Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums wird zu 90 % durch Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt. Nach den vorläufigen Umsatzzahlen sind im Jahr 2013 die Kauffallzahlen bei den Eigentumswohnungen um ca. -3 % auf 19.380 Kauffälle leicht rückläufig. Der Geldumsatz hat sich um 7 % auf über 3,6 Mrd. € (2012: 3,4 Mrd. €) erhöht, während die umgesetzte Fläche mit einem Plus von 1 % nahezu stagniert.

Bei der Ermittlung der - allerdings nicht nach Größe, Ausstattung, Wohnlage und Zustand differenzierten - Durchschnittskaufpreise aller verkauften Objekte zeigt sich, dass das Kaufpreislagen der Eigentumswohnungen bei allen Baujahrsgruppen gestiegen ist. Bei Erstverkäufen sowie den Baujahrsgruppen 1970 bis 1990 sind lediglich leichte Steigerungen von 2 bzw. 3 % zu verzeichnen. Dem gegenüber weisen Kaufpreise in den übrigen Baujahrsgruppen mit einem Plus von 9 bis 10 %, bei Altbauten sogar mit einem Plus um fast 15 %, erneut einen deutlichen Zuwachs auf. Bei Erstverkäufen wird das Kaufpreislagen des Vorjahres der Höhe nach bestätigt.

Deutlich über dem Durchschnitt liegende Kaufpreise mit Werten zwischen 5.000 bis 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche findet man überwiegend in den Ortsteilen Mitte, Tiergarten, Grunewald, Schmargendorf, Wilmersdorf und Charlottenburg. Spitzenpreise mit bis zu 10.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Top-Immobilien neuerer Baujahre werden im Ortsteil Mitte und am Potsdamer Platz gezahlt.

Der durchschnittliche Kaufpreis aller Wohnungsverkäufe (ohne Eigenheime) liegt mit rd. 165.000 € je Wohnung um rd. 10 % über dem Vorjahreswert von 150.000 €.

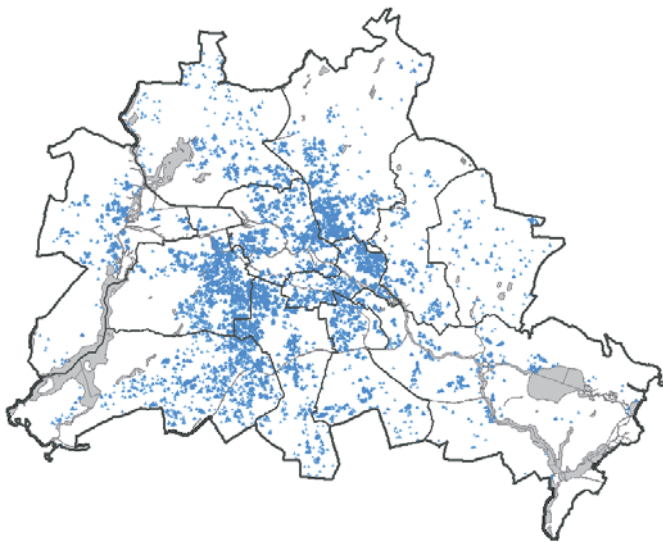
Differenziert nach Baujahrsgruppen ergeben sich für 2013 folgende Kaufpreinsniveaus:

Wohnungseigentum				
Baujahrsgruppe	Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle	Durchschnittskaufpreis aller verkauften Objekte in €	Durchschnittskaufpreis €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	Veränderung gegenüber Vorjahr
Altbauten (vor 1919)	38 %	190.000	2.315 (600 - 7.150)*	↑
Zwischenkriegsbauten (1919-1948)	11 %	105.000	1.515 (650 - 5.480)*	↗
Baujahre von 1949-1969	23 %	85.000	1.460 (670 - 4.300)*	↗
Baujahre von 1970-1990	9 %	115.000	1.650 (620 - 6.910)*	⇒
Baujahre von 1991-2008	10 %	175.000	2.215 (960 - 9.530)*	↗
Erstverkäufe (ab 2009)	9 %	355.000	3.495 (2.160 - 10.495)*	⇒

⇒ stagnierend (+/- 4 %)    ↗ steigend bis 10 %    ↑ steigend über 10 %

\* Spanne aller Verkäufe inkl. einzelner hochpreisiger Lagen

Die bei Eigentumswohnungen besonders nachgefragten, zentralen Stadtteilen sind in der nachfolgenden Karte anhand verdichteter Punktwolken erkennbar.



## Fazit

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt nach vorläufigen Umsatzzahlen eine weiterhin anhaltende steigende Tendenz. Da Ende Dezember eine Vielzahl von Verträgen abgeschlossen wurden, die in den vorläufigen Umsatzzahlen noch nicht berücksichtigt werden konnten, wird die endgültige Anzahl nach Kaufverträgen höher ausfallen. Ursache dafür dürfte die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 1. Januar 2014 sein, die viele Marktteilnehmer dazu veranlasst hat, noch kurz vor Jahresende Kaufverträge beurkunden zu lassen. Beim Geldumsatz fällt die Steigerungsrate dagegen schon jetzt sehr deutlich aus. Mit einer Steigerung von 11 % auf insgesamt 13,86 Mrd. € insgesamt erreicht der Geldumsatz den dritthöchsten Wert seit der Wiedervereinigung!

Wirtschaft und Bevölkerung Berlins wuchsen auch 2013 weiter. Günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei gleichzeitig noch verhältnismäßig niedrigen Miet- und Grundstückspreisen sorgten 2013 für einen Zuwachs der Bevölkerung um etwa 48.000 Einwohner. Dabei zieht es Neubürger vor Allem in die Innenstadt.

Angekurbelt wird der Immobilienmarkt Berlin nicht nur durch die steigende Bevölkerungszahl sondern auch durch extrem niedrige Baugeldzinsen. Der Zuwachs auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser verdeutlicht, dass sich mehr private Erwerber den Kauf eines Eigenheims leisten. Grundstücke und Eigentumswohnungen sind nach wie vor eine attraktive Alternative zu anderen Anlagemöglichkeiten. Das Interesse vieler Investoren in Sachwerte ist somit ungebrochen.

Der Berliner Immobilienmarkt bleibt damit für Investoren weiter attraktiv.

Eine umfassende endgültige Marktanalyse mit vielen Detailinformationen veröffentlicht der Gutachterausschuss im Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014, der voraussichtlich Mitte des Jahres 2014 erscheint.

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Fehrbelliner Platz 1

10707 Berlin

Internet: [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de)

E-Mail: [gaa@senstadtum.berlin.de](mailto:gaa@senstadtum.berlin.de)

Telefon: 030 / 90139 5239

Fax: 030 / 90139 5211

Herausgegeben März 2014