

Pressemitteilung vom 19.02.2018

Berliner Immobilienmarkt 2017 – Abschwächung der Preisanstiege

- Anzahl der Kauffälle in 2017 nach vorläufigen Zahlen auf knapp 30.000 leicht gesunken
- Geldumsätze mit rd. 18,1 Mrd. € nahezu auf Rekordniveau von 2015
- Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2018 erneut angehoben
- Nachlassende Nachholeffekte mit Abschwächung der bisherigen Preisanstiege

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle alle ihm derzeit vorliegenden notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2017 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen und gleichzeitig die Bodenrichtwertermittlungen zum Stichtag 01.01.2018 abgeschlossen.

Der Berliner Immobilienmarkt 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾									
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche		
	Anzahl	Änderung		Mio. €	Änderung		ha	Änderung	
	2016	2017	um	2016	2017	um	2016	2017	um
Unbebaute Grundstücke	1.471	1.301	-12%	1.394,6	1.692,5	21%	378,2	350,2	-7%
<i>davon in 3(4) Paketen ²⁾</i>	36	9		93,5	27,1		7,9	1,0	
Bebaute Grundstücke	4.510	4.314	-4%	8.929,6	10.436,9	17%	576,4	552,2	-4%
<i>Davon in 17 (11) Paketen</i>	79	92		241,6	419,5		10,5	17,9	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.802	2.672	-5%	1.182,5	1.176,7	0%	176,2	177,7	1%
<i>Davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser	1.155	1.129	-2%	4.206,2	4.806,8	14%	161,1	170,3	6%
<i>Davon in 16 (10) Paketen</i>	78	87		241,1	403,2		10,4	17,4	
Davon:									
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	510	541	6%	1.398,3	1.969,0	41%	74,8	87,6	17%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	567	501	-12%	2.566,8	2.434,5	-5%	75,9	65,2	-14%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	197	206	5%	2.224,3	3.324,9	49%	122,8	118,8	-3%
<i>Davon in 1 (1) Paketen</i>	1	5		0,5	16,3		0,2	0,4	
Wohnungs- und Teileigentum	25.978	24.364	-6%	5.920,7	5.928,3	0%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²		
<i>Davon in 341 (334) Paketen</i>	890	1.366		290,2	379,8				
Davon:									
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten ³⁾	21.762	19.995	-8%	5.506,3	5.443,6	-1%	1.648,8	1.456,1	-12%
Davon:									
- Eigentumswohnungen	21.054	19.302	-8%	5.265,6	5.237,8	-1%	1.547,6	1.379,8	-11%
- Gewerbe	708	693	-2%	240,7	205,8	-15%	101,2	76,3	-24%
Berlin insgesamt	31.959	29.979	-6%	16.245,0	18.057,8	11%	954,6 ⁵⁾	902,4 ⁵⁾	-5%
<i>Davon in 361 (349) Paketen</i>	1.005	1.467		625,3	826,4		18,4	18,9	

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 31. 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 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) Nur für den Teilmarkt Grundstücke.

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 Berliner Wirtschaft verzeichnet auch 2017 eine insgesamt positive Entwicklung. Die Bevölkerungszahl und die Zahl der Beschäftigten nehmen weiter zu, Wohnungs- und Büroleerstände sinken weiter. Das Angebot an Wohnraum, inzwischen aber auch an Büroflächen, hinkt der Nachfrage deutlich hinterher. Der Wohnungsneubau hat noch nicht die erforderlichen Größenordnungen erreicht. Das günstige Zinsniveau und das am Markt vorhandene Kapital setzen auch 2017 den Immobilienmarkt weiter unter Druck. Folge waren auch 2017 weiter steigende Mieten und Kaufpreise.

Die Anzahl aller Kauffälle ist 2017 mit insg. -6 % rückläufig. Lediglich Mietwohnhäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser verzeichnen mit 5 - 6 % leichte Zuwächse.

Die Geldumsätze bei unbebauten Grundstücken haben mit +21 % auf rd. 1,7 Mrd. € und bei bebauten Grundstücken mit +17 % auf rd. 10,4 Mrd. € deutlich zugelegt. Dies ist im Wesentlichen auf einzelne große und hochwertige Objekte und einen gestiegenen Anteil von Kaufpreisen über 50 Mio. € zurückzuführen. Beim Wohnungs- und Teileigentum stagniert der Geldumsatz dagegen bei rd. 5,9 Mrd. €.

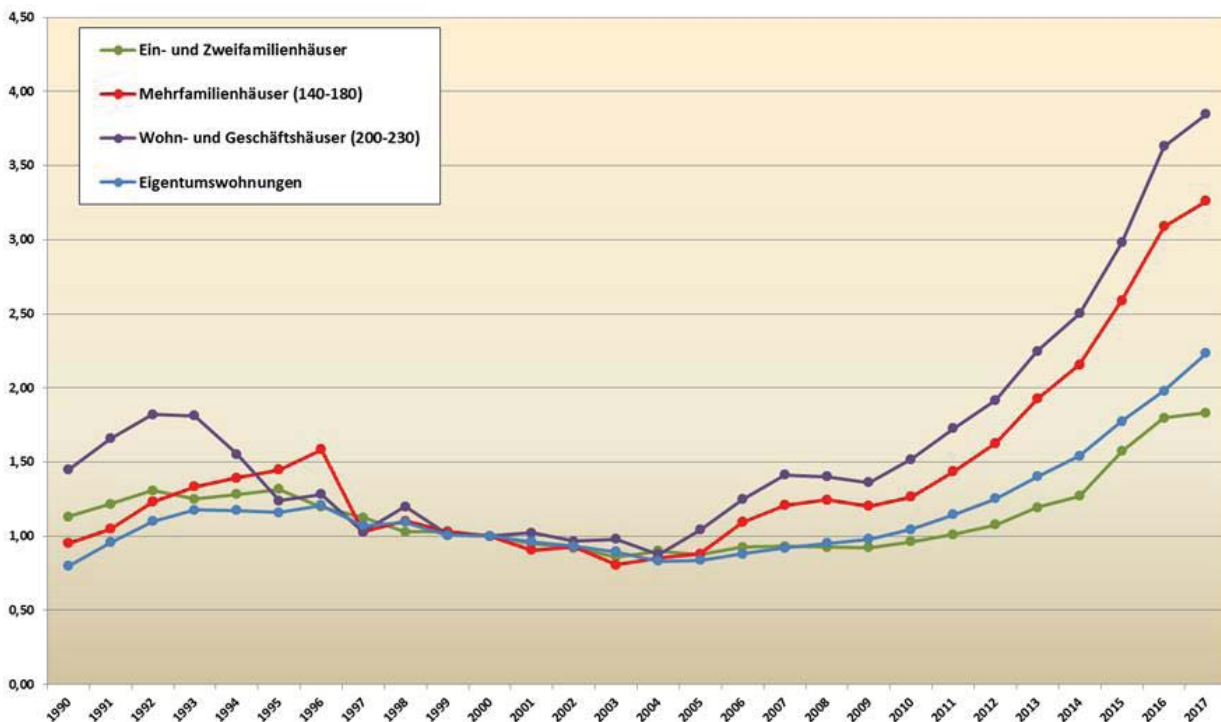
Die Immobilienkaufpreise bewegten sich auch 2017 weiter nach oben. Fehlende Baulandangebote bei gleichzeitig weiter steigender Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und inzwischen auch für den Büroneubau führen insbesondere in den hochverdichteten Innenstadtlagen zu einem weiteren Anstieg der Preise. Die mittleren Kaufpreise für Mietwohnhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser haben um rd. +15 % und für Eigentumswohnungen insgesamt um rd. +13 % bzw. im Neubau um rd. +11 % zugelegt. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist um rd. +7 % gestiegen.

Mit Ausnahme der Preise für Eigentumswohnungen haben sich die Preisanstiege inzwischen aber verlangsamt:

Entwicklung Kaufpreise Berlin

(2000 = 1,00)

Stand: 23.1.2018



Nach eingehender Beratung der Kaufvertragsangaben über unbebaute Grundstücke im Jahr 2017 hat der Gutachterausschuss die jährlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.18 erneut angehoben:

Die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden i.d.R. zwischen 10 - 20 % angehoben. Stärkere Anhebungen bis zu 50 % erfolgten im unteren Preissegment u.a. durch weitere Niveauangleichungen der Randlagen Ost/West wie z.B. Marzahn-Hellersdorf/Spandau. In Spitzenlagen im Südwesten wurden die Bodenrichtwerte dagegen nur noch um 5 % gehoben. Der Spitzenwert in Grunewald und Dahlem liegt bei inzwischen 2.200 €/m² Grundstücksfläche.

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau ist bei geringem Flächenangebot weiterhin hoch. Nachholeffekte wegen des im überregionalen Vergleich ursprünglich äußerst niedrigen Ausgangsniveaus schwächen sich allerdings augenscheinlich ab. Dennoch wurden noch einmal Erhöhungen der Bodenrichtwerte über das gesamte Stadtgebiet von bis zu 40 % erforderlich. Ob Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (bei fehlendem bzw. zu änderndem Baurecht) erste, mittelbare abschwächende Wirkungen auf die Preise für Baulandflächen zeigen, kann der Gutachterausschuss auch 2017 nicht erkennen. Der Spitzenwert W GFZ 2,5 in der Innenstadt liegt nunmehr bei 7.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich südlich der Torstraße.

Die weiter zunehmende Nachfrage nach Büroflächen im Innenstadtbereich bei nur geringem Flächenangebot mit deutlich steigenden Büromieten führte zu einer Erhöhung des Bodenrichtwertniveaus M1 bei prägender Büronutzung um bis zu 40 %. Bodenrichtwerte über 5.000 €/m² wurden lediglich um bis zu 10 % angehoben. Der Bodenrichtwert für den Potsdamer Platz M1 GFZ 4,5 wurde aufgrund des besonderen Nachfragedrucks um 50 % auf 15.000 €/m² angehoben und an das Niveau €/m² Geschossfläche vergleichbarer Bürolagen angepasst. Der Bodenrichtwert im Bereich der Mercedes-Benz-Arena wurde aufgrund vorliegender Kaufpreise sogar auf nunmehr 7.500 €/m² verdoppelt. Die Spitzenwerte M1 in Höhe von mehr als 20.000 €/m² blieben unverändert.

Innerhalb des S-Bahn-Ringes hat die Nachfrage nach Büroflächen zwangsläufig auch Auswirkungen auf Gewerbegebiete. Die Bodenrichtwerte wurden hier noch einmal zum Teil mit über 50 % deutlich angehoben. Der Spitzenwert für ein innerstädtisches Gewerbegebiet G GFZ 2,5 liegt bei nunmehr 3.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich der Franklinstraße.

Alle zum Stichtag 01.01.2018 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2017/2018 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für 2018 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.

Rössler

Vorsitzender