

Pressemitteilung vom 24.02.2020

Berliner Immobilienmarkt 2019

- Erste Anzeichen möglicher Preisstabilisierungen beim Wohnungsbau

- Anzahl der Kauffälle nach vorläufigen Angaben um -3 % auf 26.523 leicht gesunken
- Steigerung des Geldumsatzes auf neuen Rekordwert in Höhe von rd. 21,5 Mrd. Euro
- Deutlicher Anstieg des Geldumsatzes bei Büro- und Geschäftshäusern sowie gewerblich nutzbaren unbebauten Grundstücken insb. im hochpreisigen innerstädtischen Bereich
- Abschwächung der Preisdynamik und erste Anzeichen möglicher Preisstabilisierungen im zweiten Halbjahr beim Geschosswohnungsbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2019 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen sowie die Bodenrichtwertermittlungen zum Stichtag 01.01.2020 abgeschlossen.

| Der Berliner Grundstücksmarkt 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾ | | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|---------------------|------------|----------|----------------|---|---------|---------------------|-------------------------------------|
| Teilmarkt | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Fläche | | | Änderung mittl. KP ⁶⁾ |
| | Anzahl | | Ände- rung um | Mio. € | | Änderung um | ha | | Ände- rung um | |
| | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | | |
| Unbebaute Grundstücke | 1.392 | 1.181 | -15% | 1.763,1 | 1.721,5 | -2% | 320,2 | 283,1 | -12% | |
| <i>davon in 3 (7) Paketen ²⁾</i> | 35 | 18 | | 60,0 | 13,2 | | 10,8 | 5,9 | | |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 741 | 667 | -10% | 289,6 | 268,0 | -7% | 64,3 | 60,5 | -6% | 10% |
| Geschosswohnungsbau | 186 | 152 | -18% | 676,6 | 600,7 | -11% | 32,2 | 25,2 | -22% | |
| Misch- und Kerngebietsflächen | 9 | 10 | 11% | 16,1 | 192,7 | 1.100% | 0,7 | 1,7 | 125% | |
| Gewerbeflächen | 98 | 57 | -42% | 349,9 | 318,2 | -9% | 52,4 | 38,7 | -26% | |
| Bebaute Grundstücke | 4.129 | 4.166 | 1% | 10.887,7 | 13.190,5 | 21% | 576,1 | 559,9 | -3% | |
| <i>Davon in 6 (13) Paketen</i> | 40 | 34 | | 474,3 | 725,2 | | 13,8 | 37,6 | | |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 2.639 | 2.856 | 8% | 1.329,2 | 1.557,4 | 17% | 174,9 | 191,9 | 10% | 13% |
| <i>Davon in 0 (1) Paketen</i> | 1 | | | 0,3 | | | 0,1 | | | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 1.025 | 887 | -13% | 5.509,0 | 4.900,7 | -11% | 195,0 | 155,6 | -20% | (9%) ⁷⁾ 7% |
| <i>Davon in 5 (11) Paketen</i> | 37 | 33 | | 450,9 | 724,0 | | 13,4 | 37,4 | | |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe) | 563 | 476 | -15% | 2.174,9 | 1.938,6 | -11% | 110,1 | 75,2 | -32% | (16%) ⁷⁾ 9% |
| Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾ | 425 | 378 | -11% | 2.883,2 | 2.238,0 | -22% | 71,5 | 43,1 | -40% | 3% |
| Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte | 174 | 157 | -9% | 2.762,4 | 4.837,9 | 75% | 92,3 | 72,6 | -21% | 43% |
| <i>Davon in 1 (1) Paketen</i> | 2 | 1 | | 23,0 | 1,2 | | 0,2 | 0,2 | | |
| Wohnungs- und Teileigentum | 21.745 | 21.176 | -3% | 6.320,6 | 6.549,5 | 4% | <i>Wohn-/Nutzfläche⁴⁾ in Tsd.m²</i> | | | |
| <i>Davon in 325 (359) Paketen</i> | 1.611 | 2.061 | | 782,1 | 684,4 | | | | | |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾ | 17.649 | 16.806 | -5% | 5.433,4 | 5.760,4 | 6% | 1.372,7 | 1.301,0 | -5% | |
| Davon: | | | | | | | | | | |
| - Eigentumswohnungen | 17.054 | 16.194 | -5% | 5.221,5 | 5.521,9 | 6% | 1.306,3 | 1.233,6 | -6% | 10% |
| - Gewerbe | 595 | 612 | 3% | 211,9 | 238,5 | 13% | 66,4 | 67,4 | 2% | |
| Berlin insgesamt | 27.266 | 26.523 | -3% | 18.971,4 | 21.461,5 | 13% | 896,3 | 843,1 | -6% | |
| <i>Davon in 334 (379) Paketen</i> | 1.686 | 2.113 | | 1.316,4 | 1.422,7 | | 24,6 | 43,4 | | |

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 31. Januar des Folgejahres vorliegen 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.
- 6) Angaben der mittleren Kaufpreise soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit möglich.
- 7) Siehe Erläuterung auf Seite 3

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um rd. 9 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und um rd. 7 % bei den Eigentumswohnungen.

| Neubauten ¹⁾ (Baujahre ab 2016) | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|----------------|------------|---------|----------------|--------|------|----------------|---------------------|-------|----------------|
| Teilmarkt | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Fläche | | | Ø Preisniveau | | |
| | Anzahl | | Änderung um | Mio. € | | Änderung um | ha | | Änderung um | €/m ² WF | | Änderung um |
| | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 158 | 129 | -18% | 85,9 | 77,6 | -10% | 7,6 | 6,3 | -17% | 3.640 | 3.965 | 9% |
| Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) | 4.018 | 3.864 | -4% | 1.772,7 | 1.777,7 | 0% | --- | --- | --- | 5.690 | 6.080 | 7% |

1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.

Allgemeine Marktinformationen

Die Entwicklung der Berliner Wirtschaft ist auch 2019 insgesamt positiv verlaufen. Die Bevölkerungszahl und die Zahl der Beschäftigten nehmen weiter zu, Wohnungs- und Büroleerstände sind kaum noch vorhanden. Die Angebote an Wohnraum und an Büroflächen hinken der Nachfrage auch weiterhin hinterher. Das Marktinteresse an Wohnungsbau lässt nach und wendet sich immer stärker gewerblich nutzbaren Objekten zu. Das günstige Zinsniveau und das am Markt weiterhin vorhandene Kapital beeinflussen auch 2019 nahezu alle Immobilienmärkte. Demzufolge sind im Jahr 2019 sowohl Mieten als auch Kaufpreise erneut gestiegen. Es zeigt sich aber, dass sich die Aufwärtsdynamik in den vom Wohnungsmarkt geprägten Teilmärkten weiter abschwächt. Demgegenüber ist insbesondere bei Gewerbebauland ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Erste Datensichtungen ergeben Hinweise auf mögliche Kaufpreisberuhigungen insbesondere in der zweiten Jahreshälfte.

Kauffalldaten 2019

Die Zahl der Kauffälle ist mit insgesamt 26.523 erfassten Kauffällen und -3 % gegenüber 2018 leicht rückläufig. Nur der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnet mit 8 % im Jahr 2019 noch einmal einen signifikanten Zuwachs.

Der Geldumsatz erreicht mit rd. 21,5 Mrd. Euro und einem Zuwachs von 13 % einen neuen Höchststand. Dies ist im Wesentlichen auf ein überdeutliches Plus in Höhe von 75 % bei den Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen. Hier wurden hochpreisige Neubauten im Innenstadtbereich verkauft.

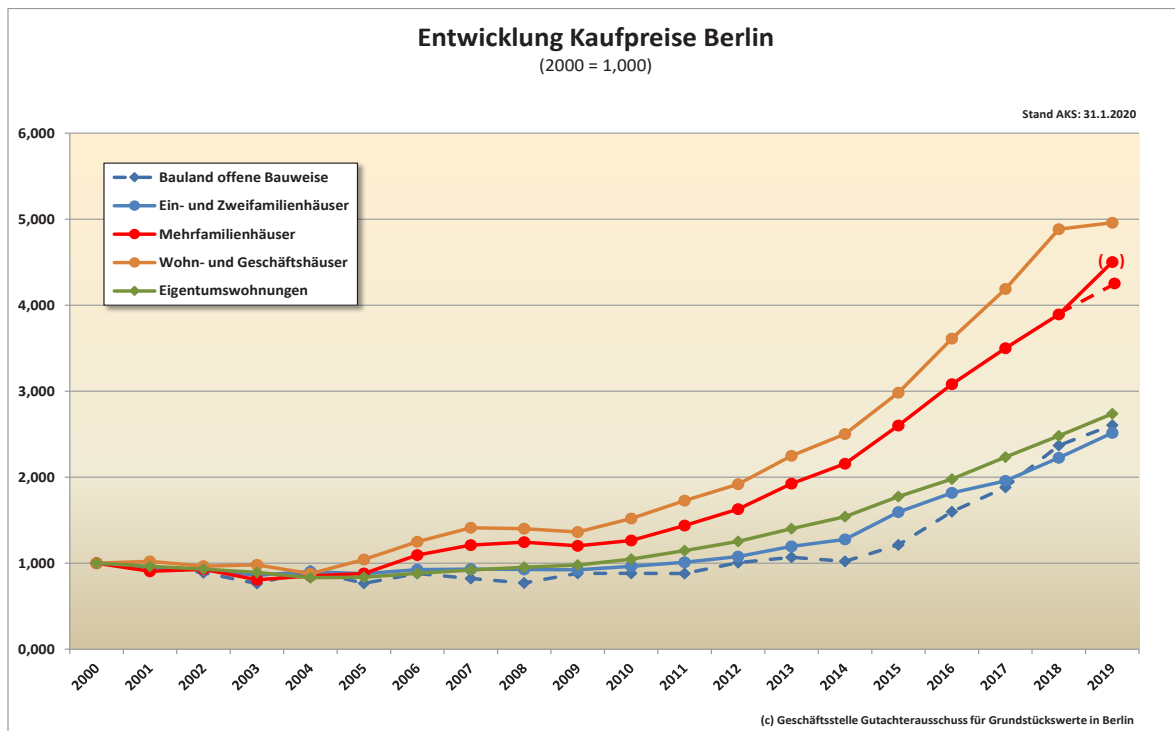
Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit 17 % und bei Eigentumswohnungen mit 6 % erneut gestiegen. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz bei Mietwohnhäusern um -11 % sowie bei Wohn- und Geschäftshäusern um -22 % mehr als deutlich zurückgegangen.

Der Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist mit 10 % deutlich geringer ausgefallen als im Vorjahr (2018: 25 %).

Das mittlere Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser insgesamt verzeichnet einen Anstieg in Höhe von 9 %. Der Anstieg liegt damit zunächst in gleicher Größenordnung wie im Vorjahr (10 %).

Das mittlere Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser liegt mit 3 % deutlich unter dem Vorjahreswert (2018: 12 %). Im Vergleich hierzu ist mit 16 % (2018: 8 %) bei Mietwohnhäusern ohne gewerblichen Nutzungsanteil ein ungewöhnlich hoher Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus festzustellen. Dies ist jedoch nur einem gestiegenen Umsatzanteil aus dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf geschuldet. Ohne Berücksichtigung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf ist das mittlere Kaufpreisniveau nur um 9 % gestiegen (siehe Grafik, gestrichelte Linie), die Steigerung des Vorjahres (2018: 13 %) wird aber auch hier nicht mehr erreicht. Derart bereinigt, liegt der Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus für Wohn- und Geschäftshäuser insgesamt bei nur noch 7 % und somit ebenfalls deutlich unter dem Vorjahreswert (2018: 13 %).

Das mittlere Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen liegt 2019 erneut rd. 10 % über dem Vorjahresniveau.



Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2020

Nach eingehender Beratung der Kaufvertragsangaben über die unbebauten Grundstücke des Jahres 2019 hat der Gutachterausschuss die jährlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 in allen Teilmärkten insgesamt noch einmal angehoben. Hierbei fiel der Anstieg der Bodenrichtwerte beim Gewerbebauland mit rd. 35 % deutlich stärker aus als bei den vom Wohnungsbau geprägten Bodenrichtwerten.

Die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur noch um rd. 10 % angehoben. Wenngleich die Nachfrage geeigneter Flächen weiterhin hoch ist, lässt sich mittlerweile nicht mehr jede Preisvorstellung von Verkäufern durchsetzen.

Der Spitzenwert für diesen Teilmarkt beträgt in den Ortsteilen Grunewald und Dahlem rd. 2.900 €/m² Grundstücksfläche.

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau ist bei geringem Flächenangebot weiterhin hoch. Aufgrund fehlender Baulandausweisungen und der Diskussion zur Einführung des „Mietendeckels“ ist nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses eine käuferseitige Zurückhaltung auf diesem Teilmarkt zu beobachten. Wegen des Rückgangs verwertbarer Kauffälle und der sich hierbei abschwächenden Preisdynamik wurden die Bodenrichtwerte dieses Teilmarktes um nur noch rd. 15 % angehoben.

Der Spitzenwert Wohnen GFZ 2,5 in der Innenstadt liegt bei rd. 9.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich südlich der Torstraße in Berlin-Mitte.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen im Innenstadtbereich bei fehlendem Flächenangebot machte erneut eine Anhebung des Bodenrichtwertniveaus für Kern- und Mischgebietsnutzungen (M1 bzw. M2) um rd. 20 % erforderlich. Auch hier ist eine Abschwächung der Preisdynamik gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Die Nachfrage nach Büroflächen, aber auch die Diskussionen zu den Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau in Berlin haben erhebliche Auswirkungen auf das Wertniveau für Gewerbegrundstücke insbesondere innerhalb des S-Bahnringes. Infolge gestiegener Nachfrage verzeichnen auch gewerblich nutzbare Grundstücke außerhalb des S-Bahnringes deutliche Preissteigerungen. Dieser Entwicklung folgend, hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte Gewerbe (G) noch einmal um rd. 35 %, in innerstädtischen Lagen zum Teil auch erheblich darüber, angehoben.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen G liegen bei rd. 9.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und rd. 8.000 €/m² Grundstücksfläche am Moritzplatz (GFZ 2,5). Dies entspricht einer Wertigkeit in Höhe von rd. 3.000 bis 3.200 €/m² Geschossfläche.

Alle zum Stichtag 01.01.2020 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2020 in BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2019/2020 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2020 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.