

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2020

- Preisdynamik weiter abgeflacht, Preisstagnation bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Anzahl der Kauffälle um -19 % deutlich gesunken; stärkster Umsatzeinbruch bei Wohn- und Geschäftshäusern (-34 %) und Büroimmobilien (-53 %)
- Überdeutlicher Rückgang nach Geldumsatz (-43 %), einzelne Teilmärkte mit bis zu -70 % nach ungewöhnlich vielen hochpreisigen Verkäufen im Vorjahr
- Vergleichsweise stabile Umsatzzahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. +9 % bzw. +13 %

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Halbjahres 2020 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2020 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum¹⁾

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2019	2020		2019	2020		2019	2020		
Unbebaute Grundstücke	592	535	-10%	926,6	467,9	-50%	159,6	92,3	-42%	
<i>davon in 1 (1) Paketen²⁾</i>	4	3		11,3	3,8		0,9	0,2		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	350	334	-5%	123,9	140,1	13%	26,5	26,7	1%	10%
Geschosswohnungsbau	80	54	-33%	302,3	92,2	-70%	14,0	4,8	-66%	
Misch-/Kerngebietsflächen	3	7	133%	129,6	71,7	-45%	0,8	0,7	-20%	
Gewerbeflächen	35	17	-51%	194,8	93,5	-52%	24,5	9,8	-60%	
Bebaute Grundstücke	1.912	1.678	-12%	6.721,1	3.051,2	-55%	224,6	176,6	-21%	
<i>davon in 5 (1) Paketen</i>	7	68		254,4	149,2		10,7	4,0		
davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.304	1.263	-3%	669,8	729,6	9%	83,9	80,4	-4%	7%
<i>davon in 1 (0) Paketen</i>	0	40		0,0	26,6		0,0	1,7		
Wohn- und Geschäftshäuser	431	286	-34%	2.411,1	1.248,7	-48%	65,2	38,2	-41%	-11%
<i>davon in 4 (1) Paketen</i>	7	28		254,4	122,6		10,7	2,3		
davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	228	149	-35%	970,9	506,6	-48%	32,2	19,7	-39%	
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	196	109	-44%	1.185,8	619,4	-48%	22,3	16,2	-27%	
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	72	34	-53%	2.657,0	814,0	-69%	31,5	11,5	-63%	
<i>davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	10.155	8.024	-21%	3.040,7	2.590,4	-15%	<i>Wohn-/Nutzfläche⁴⁾ in Tsd.m²</i>			
<i>davon in 127 (142) Paketen</i>	406	467		189,9	167,5					
davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	8.468	6.683	-21%	2.797,3	2.356,6	-16%	648,8	497,7	-23%	
davon:										
- Eigentumswohnungen	8.171	6.489	-21%	2.674,7	2.279,6	-15%	616,4	478,3	-22%	6%
- Gewerbe	297	194	-35%	122,6	77,0	-37%	32,4	19,4	-40%	
Berlin insgesamt	12.659	10.237	-19%	10.688,4	6.109,6	-43%	384,2	268,9	-30%	
<i>davon in 133 (144) Paketen</i>	417	538		455,6	320,4		11,5	4,2		

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. August 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.
- 6) Angaben soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit sinnvoll.

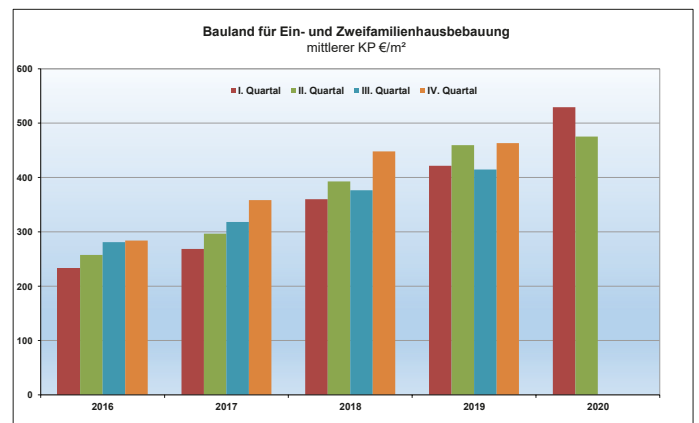
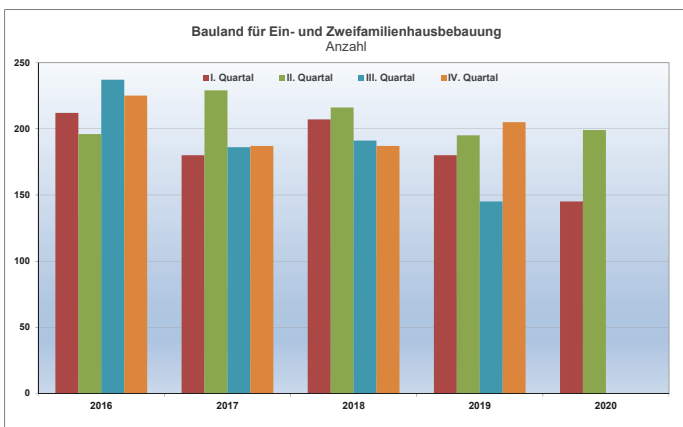
Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um +17 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine Steigerung von +6 % bei den Eigentumswohnungen.

Neubauten ¹⁾ (Baujahre ab 2017 ²⁾ im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ³⁾												
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	€/m ² WF		Änderung um
	2019	2020		2019	2020		2019	2020		2019	2020	
Ein- und Zweifamilienhäuser	52	74	42%	30,3	47,6	57%	2,6	3,5	35%	3.740	4.375	+17%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	1.878	1.244	-34%	844,5	578,7	-31%	---	---	---	5.925	6.275	+6%

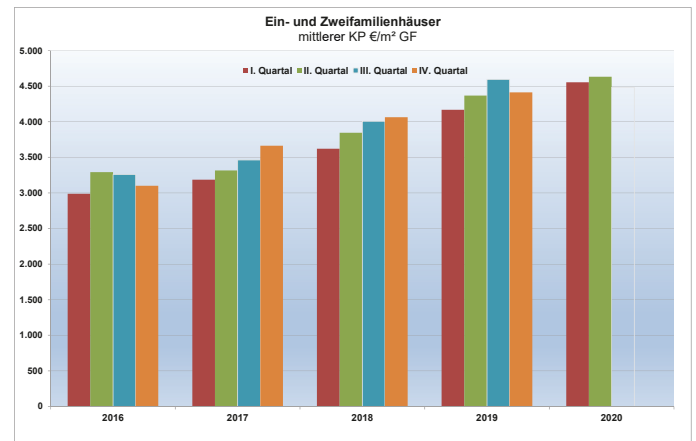
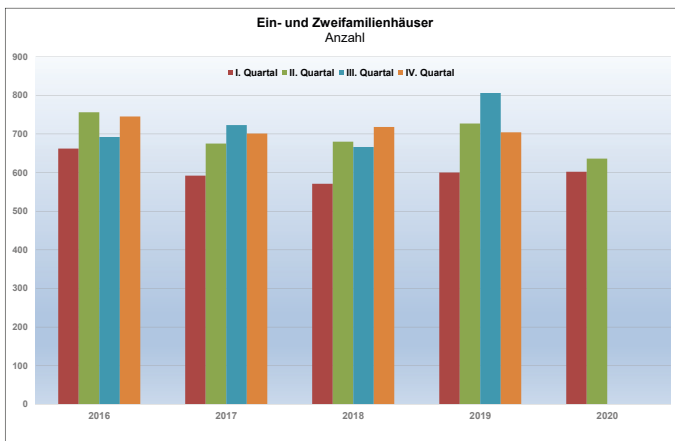
- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 2) Für das Vorjahr: Baujahre ab 2016.
- 3) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis 31. August des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.

Aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 („Mietendeckel“ und COVID19-Pandemie) werden die vorliegenden Verkaufszahlen im Folgenden zusätzlich nach Quartalen differenziert und im 5-Jahres-Vergleich dargestellt.

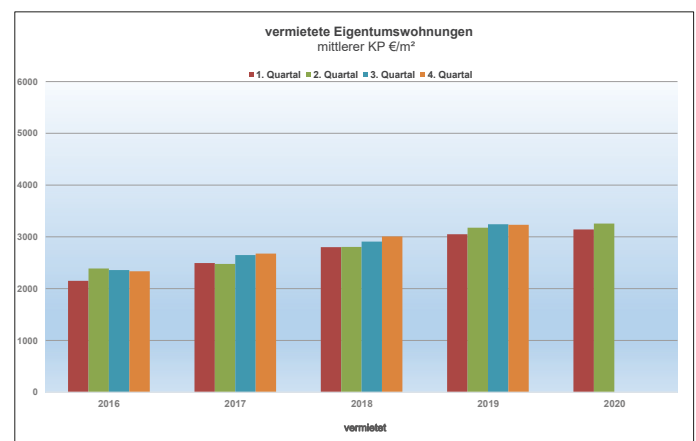
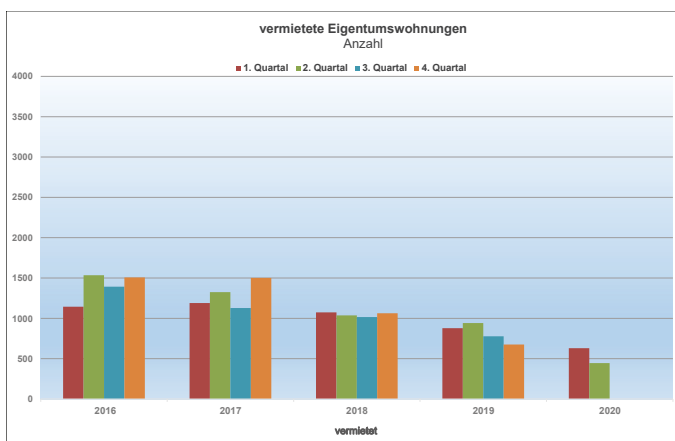
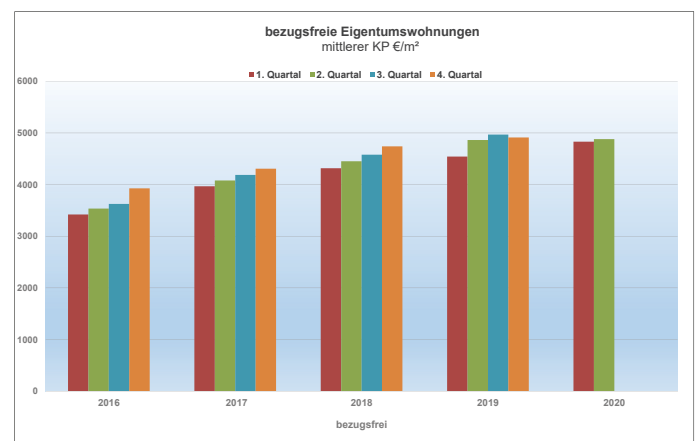
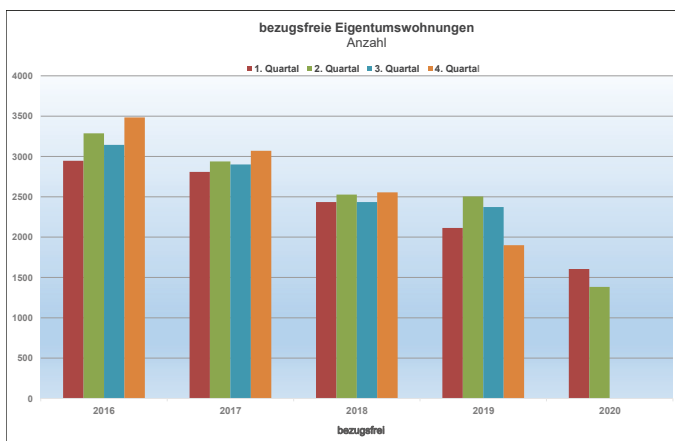
Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern folgt im Wesentlichen unbeeindruckt den Vorjahrestrends. Nach einem stärkeren Rückgang nur im ersten Quartal sind die Umsatzzahlen mit -5 % weiter rückläufig. Die Preise befinden sich - wenngleich leicht abgeschwächt – mit +10 % weiter in einer Aufwärtsbewegung:



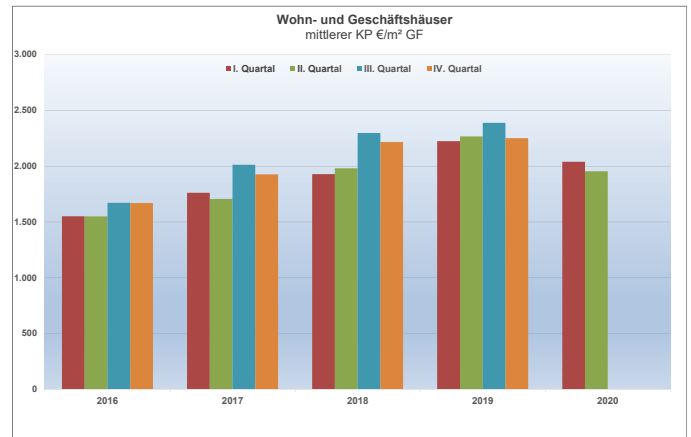
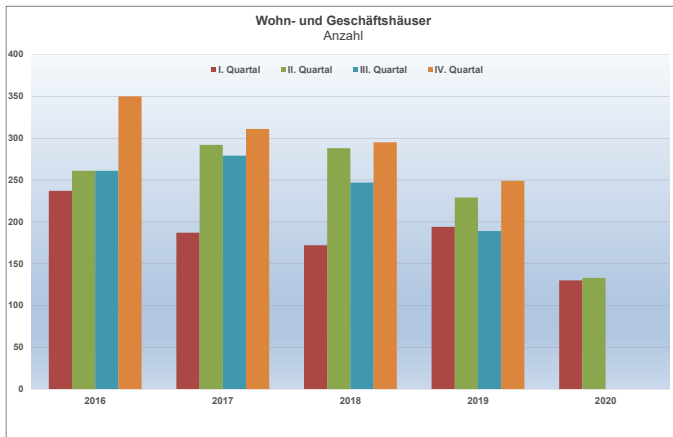
Auch der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern folgt mit einem nur leichten Rückgang um -3 % nach Anzahl und einem leicht abgeschwächten Preisanstieg in Höhe von +7 % weitestgehend den Entwicklungen aus den Vorjahren. Quartalsabhängige Besonderheiten sind hier nicht zu beobachten:



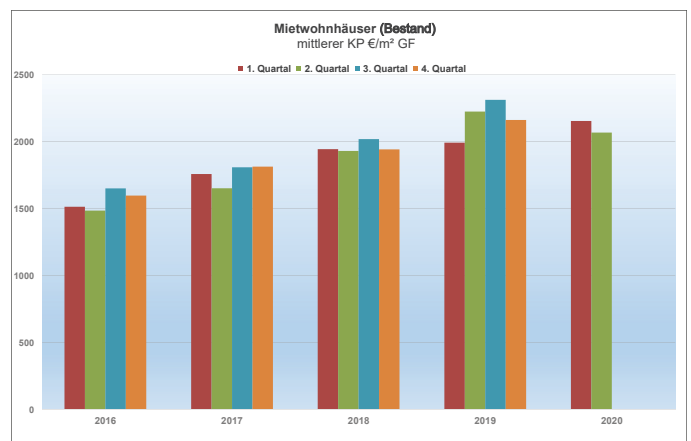
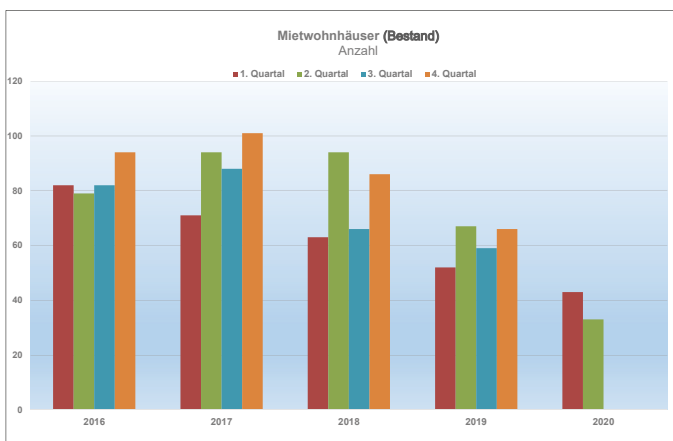
Ähnliche Entwicklungen zeigen sich beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Allerdings gehen hier die Fallzahlen mit -21 % deutlicher zurück. Demgegenüber sind die Preise – leicht abgeschwächt – um +6% gestiegen. Eine differenziertere Betrachtung nach bezugsfreien und vermieteten Eigentumswohnungen zeigt keine unterschiedliche Entwicklung. Insofern lassen sich auch hier Auswirkungen aufgrund des Mietendeckels nicht nachweisen. Allerdings zeigt sich bereits im 4. Quartal 2019 gegenüber den entsprechenden Vorjahreszeiträumen sowohl für vermietete als auch für bezugsfreie Eigentumswohnungen eine deutlich erkennbare Abnahme bei der Anzahl der abgeschlossenen Verkäufe:



Der stärkste Umsatzrückgang ist bei Wohn- und Geschäftshäusern mit rd. -35 % zu beobachten. In dieser Immobiliengruppe ergibt sich nach Kaufpreisentwicklung ein rein rechnerischer Rückgang von -10 %. Dieser ist aber weitestgehend auf einen vergleichsweise hohen Anteil an verkauften hochpreisigen Neubauten im Vorjahr zurückzuführen. Dies zeigt sich auch am deutlich gesunkenen Geldumsatz mit einem Rückgang von fast -50 %.



Unter Beschränkung auf die Bestandsgebäude von reinen Mietwohnhäusern ergibt sich eine Stagnation der Kaufpreise. Ob sich hier bereits eine mögliche Trendwende andeutet, kann derzeit nicht beurteilt werden. Der Mietendeckel hat zwar zu einer deutlichen Zurückhaltung von Marktteilnehmern bei Kaufverhandlungen geführt, Verkäufer scheinen aber dennoch nicht bereit, Preisrückgänge zu akzeptieren:



Die derzeit vorliegenden Zahlen belegen, dass die besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 den Immobilienmarkt Berlin im ersten Halbjahr bezogen auf die Kaufpreisvereinbarungen nur unwesentlich beeinflusst haben. Dies gilt unter dem Vorbehalt, dass nach vollständiger Auswertung aller Kaufverträge geringfügige Änderungen nicht auszuschließen sind.