



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Senat veröffentlicht Berliner Immobilienmarktbericht 2018

18.02.2019 Fachinformation

Am 18. Februar 2019 hat der Berliner Senat seinen jährlichen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Danach ist die Anzahl der Kauffälle auf 27.266 gesunken. Die Geldumsätze befinden sich mit rund 19 Milliarden Euro auf einem neuem Rekordniveau. Der Preisanstieg konnte im Berichtsjahr 2018 vorerst abgeschwächt werden - auch die Anhebungen der Bodenrichtwerte war zum Stichtag 1.1.2019 geringer als in den Vorjahren, so der Senat. Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2018/2019 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2019 wird voraussichtlich zur Jahresmitte 2019 fertiggestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2018 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen sowie die Bodenrichtwertermittlungen zum Stichtag 1.1.2019 abgeschlossen.

Allgemeine Marktinformationen

Die Berliner Wirtschaft verzeichnet auch 2018 eine insgesamt positive Entwicklung. 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 tatsächlichen Nachfrage deutlich hinterher. Das günstige Zinsniveau und das am Markt vorhandene Kapital beeinflussen weiter alle Immobilienmärkte. Die Folgen sind erneut gestiegene Mieten und Kaufpreise. Es zeigt sich aber, dass sich die Aufwärtsdynamik in nahezu allen Teilmärkten weiter abschwächt.

Kauffalldaten 2018

Die Anzahl aller Kauffälle ist mit -9% gegenüber 2017 weiter rückläufig auf 27.266 Kauffälle. Zuwächse verzeichnen nur Mietwohnhäuser und unbebaute Grundstücke mit +4 % bzw. +7 %. Der Geldumsatz hat mit +5 % das neue Rekordniveau von 18.971,4 Mrd. Euro erreicht. Ein deutlicheres Umsatzplus von +15 % bei Wohn- und Geschäftshäusern ist im Wesentlichen auf einen erhöhten Anteil hochpreisiger Verkäufe zurückzuführen. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen stagniert weiterhin bei rd. 5,2 Mrd. Euro. Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau weichen deutlich geringer vom Bodenrichtwertniveau ab als in den Vorjahren. Die mittleren Kaufpreise für Mietwohnhäuser (+8 %), für Wohn- und Geschäftshäuser (+12 %) und für Eigentumswohnungen (+10 %) sind 2018 moderater gestiegen als im Jahr 2017. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt dagegen 2018 erneut 12 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Überdeutlich angezogen haben 2018 die Neuvermietungsflächen für Büroflächen. Die gestiegene Flächennachfrage führt zu verstärkten Flächenkonkurrenzen und u.a. in Nebenlagen zur Umwandlung von Laden- in Büroflächen.

Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2019

Nach eingehender Beratung der Kaufvertragsangaben über die unbebauten Grundstücke des Jahres 2018 hat der Gutachterausschuss die jährlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 noch einmal angehoben. Hierbei wurde dem allgemeinen Trend folgend in allen Teilmärkten insb. das untere BRW-Niveau etwas stärker angehoben als das Obere. Die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden

erneut um rd. 20 % angehoben. Der Spitzenwert in Grunewald/Dahlem beträgt rd. 2.600 €/m² Grundstücksfläche.

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau ist bei geringem Flächenangebot weiterhin hoch. Allerdings hat sich die Preisdynamik im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Die Bodenrichtwerte wurden hier um nur noch rd. 20 % angehoben.

Der Spitzenwert Wohnen GFZ 2,5 in der Innenstadt liegt bei rd. 8.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich südlich der Torstraße. Die deutlich gestiegene Nachfrage nach Büroflächen im Innenstadtbereich und kaum vorhandenes Flächenangebot machte erneut eine Anhebung des Bodenrichtwertniveaus für Kern- und Mischgebietsnutzungen (M1 bzw. M2) um rd. 45 % erforderlich. Demgegenüber wurden die Spitzenwerte M1 ab 15.000 €/m² nur um bis zu 15 % angehoben.

Die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen hat innerhalb des S-Bahnringes inzwischen deutliche Auswirkungen auf das Wertniveau für innerstädtische Gewerbegrundstücke.

Darüber hinaus ist die Nachfrage für gewerblich nutzbare Grundstücke aber auch außerhalb des S-Bahnringes deutlich gestiegen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte Gewerbe (G) um rd. 60 % angehoben. Hierbei wurden u.a.

Bodenrichtwerte ohne bisherige GFZ-Angabe auf GFZ-abhängige Wertangaben umgestellt.

Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen G liegen bei rd. 6.000 €/m² Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und rd. 5.000 €/m² am Moritzplatz (GFZ 2,5).

Beide entsprechen einem Bodenwertniveau von rd. 2.000 €/m²-Geschossfläche.

Alle zum Stichtag 01.01.2019 ermittelten Bodenrichtwerte werden in Listenform über die Internetadresse www.berlin.de/gutachterausschuss bereitgestellt. Ab sofort sind die zum Stichtag 01.01.2019 ermittelten Bodenrichtwerte für die Teilmärkte Marktfähiges Nichtbauland, Gemeinbedarf und Gewerbebauland abrufbar. Die Listen mit den Bodenrichtwerten der übrigen Teilmärkte folgen schnellst möglich. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2019 in BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Kurz-Übersicht zum Bericht im Downloadbereich (unten)

Downloads

vorläufiger_bericht_2018_2019-02-18

170.19 KB

PDF

<https://bbu.de/beitraege/senat-veroeffentlicht-berliner-immobilienmarktbericht-2018>