

Pressemitteilung vom 18.02.2019

Berliner Immobilienmarkt 2018 - nachlassende Preisdynamik

- Anzahl der Kauffälle nach vorläufigen Angaben auf 27.266 gesunken
- Geldumsätze mit rd. 19,0 Mrd. Euro auf neuem Rekordniveau
- Abschwächung der Preisanstiege
- Anhebungen der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2019 geringer als in den Vorjahren

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.

Der Berliner Grundstücksmarkt 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Ände- rung um	Mio. €		Ände- rung um	ha			
	2017	2018		2017	2018		2017	2018		
Unbebaute Grundstücke	1.301	1.392	7%	1.692,5	1.763,1	4%	350,2	320,2	-9%	
<i>davon in 7 (3) Paketen ²⁾</i>	9	35		27,1	60,0		1,0	10,8		
Davon:										
Individueller Wohnungsbau	742	741	0%	232,6	289,6	25%	81,2	64,3	-21%	25%
Geschosswohnungsbau	185	186	1%	716,7	676,6	-6%	37,5	32,2	-14%	
Misch- und Kerngebietsflächen	20	9	-55%	159,0	16,1	-90%	3,8	0,7	-82%	
Gewerbeflächen	87	98	13%	334,2	349,9	5%	91,8	52,4	-43%	
Bebaute Grundstücke	4.314	4.129	-4%	10.436,9	10.887,7	4%	552,2	576,1	4%	
<i>Davon in 13 (17) Paketen</i>	92	40		419,5	474,3		17,9	13,8		
Davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.672	2.639	-1%	1.176,7	1.329,2	13%	177,7	174,9	-2%	12%
<i>Davon in 1 (0) Paketen</i>	0	1		0,0	0,3		0,0	0,1		
Wohn- und Geschäftshäuser	1.129	1.025	-9%	4.806,8	5.509,0	15%	170,3	195,0	15%	10%
<i>Davon in 11 (16) Paketen</i>	87	37		403,2	450,9		17,4	13,4		
Davon:										
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	541	563	4%	1.969,0	2.174,9	10%	87,6	110,1	26%	8%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	501	425	-15%	2.434,5	2.883,2	18%	65,2	71,5	10%	12%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	206	174	-16%	3.324,9	2.762,4	-17%	118,8	92,3	-22%	± 0%
<i>Davon in 1 (1) Paketen</i>	5	2		16,3	23,0		0,4	0,2		
Wohnungs- und Teileigentum	24.364	21.745	-11%	5.928,3	6.320,6	7%	Wohn-/Nutzfläche ⁴⁾ in Tsd.m ²			
<i>Davon in 359 (341) Paketen</i>	1.366	1.611		379,8	782,1					
Davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten ³⁾	19.995	17.649	-12%	5.443,6	5.433,4	0%	1.456,1	1.372,7	-6%	
Davon:										
- Eigentumswohnungen	19.302	17.054	-12%	5.237,8	5.221,5	0%	1.379,8	1.306,3	-5%	10%
- Gewerbe	693	595	-14%	205,8	211,9	3%	76,3	66,4	-13%	
Berlin insgesamt	29.979	27.266	-9%	18.057,8	18.971,4	5%	902,4 ⁵⁾	896,3	-1%	
<i>Davon in 379 (361) Paketen</i>	1.467	1.686		826,4	1.316,4		18,9	24,6		

Fußnoten siehe nächste Seite

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 soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit möglich.

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um +10 % gestiegenes mittleres Preisniveau.

Neubauten ¹⁾ (Baujahre ab 2015)												
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	Euro/m² WF		Änderung
	2017	2018		2017	2018		2017	2018		2017	2018	
Ein- und Zweifamilienhäuser	216	158	-27%	103,6	85,9	-17%	8,6	7,6	-13%	3.305	3.640	+10%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	4.980	4.018	-19%	1.898,3	1.772,7	-7%	---	---	---	5.180	5.690	+10%

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

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.

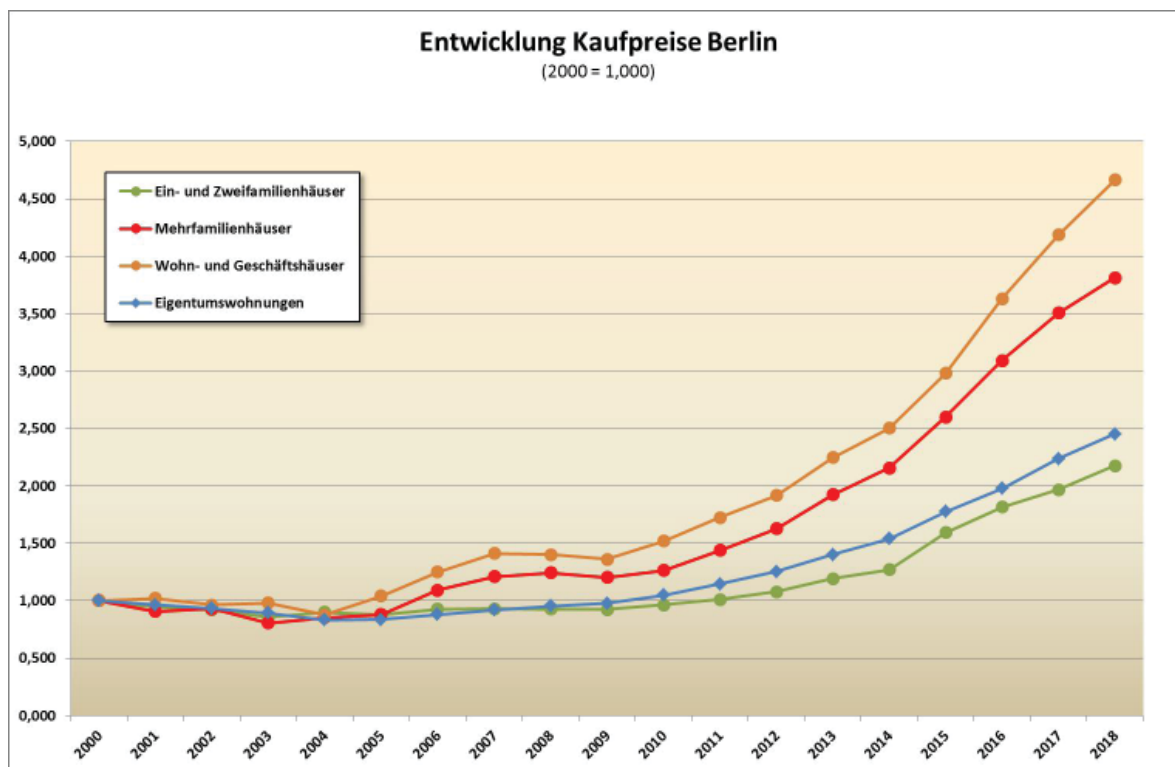
Kauffalldaten 2018

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.

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 fertiggestellt.