

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2014



IMMOMENTE®



DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2014 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2014 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzrückgänge. Spitzenwerte des Vorjahres konnten nicht mehr erreicht werden. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 29.006 zurück (-18%). Die Geldmenge reduzierte sich auf rund 13,8 Mrd. € (-6%). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 1.092,9 ha (-19%), die Wohn- und Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum beträgt nur noch 1,4 Mio. m² (-19%).

Die Umsatzrückgänge sind sowohl auf ein verknapptes Angebot als auch auf Reaktionen des Marktes auf die zum 01.01.2014 wirksam gewordene erneute Anhebung der Grunderwerbssteuer zurückzuführen.

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – DIE TENDENZEN 2014 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

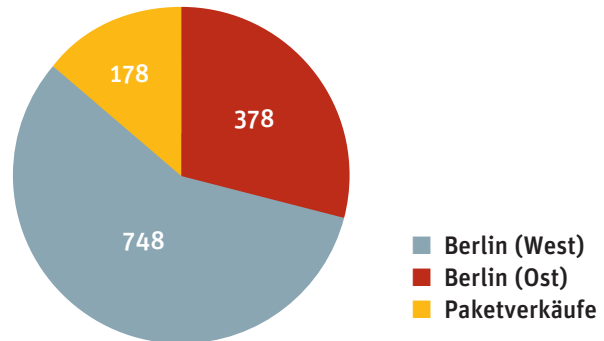
- Spitzenumsätze des Jahres 2013 wurden nicht mehr erreicht
- Rückgang auf 29.006 verkaufte Immobilien (-18%) mit einem Gesamtvolumen von rund 13,8 Mrd. € (-6%).

- Grundstücksfläche gesamt in Höhe von 1.092,9 ha (-19%)
- Wohn- und Nutzfläche bei Wohnungs- und Teileigentum in Höhe von rund 1,4 Mio. m² (-19%)

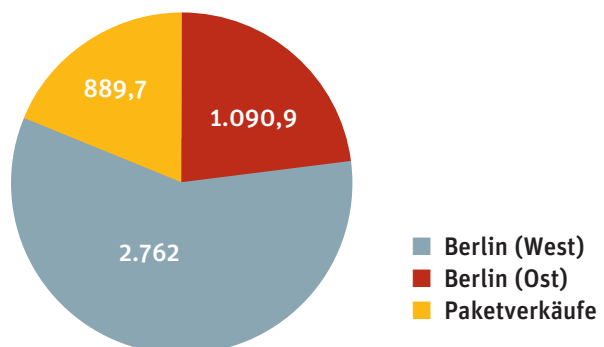
Unbebaute Grundstücke

- deutliche Umsatzrückgänge nach Anzahl, Geldmenge und Fläche von mehr als -20%
- anhaltende Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser mit moderaten, berlinweiten Anhebungen der Bodenrichtwerte (5-10%) zum Stichtag 01.01.2015; deutlicher ausfallende Anhebungen von Bodenrichtwerten in guten und sehr guten Wohnlagen im westlichen Stadtgebiet
- starke Nachfrage nach unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau bei geringem Flächenangebot mit deutlichen Anhebungen der Bodenrichtwerte um 30%
- Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken bei teilweisem Preisanstieg

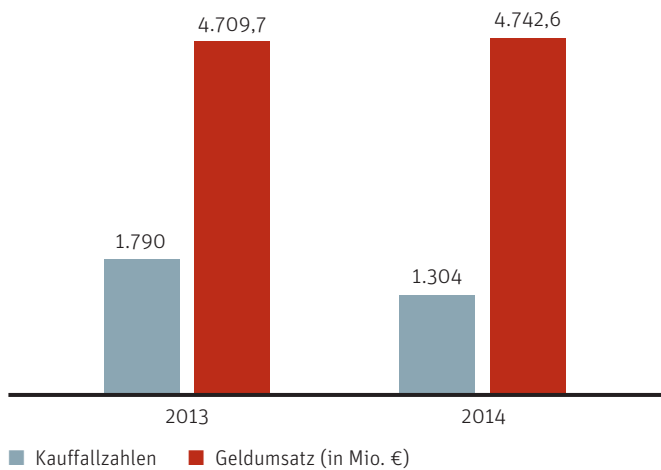
Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) in Mio. €



Verteilung des Geldumsatzes für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) in Mio. €



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2013 und 2014



Bebaute Grundstücke

- deutlicher Umsatzrückgang um -22 % nach Anzahl und -9 % nach Grundstücksfläche bei nahezu unveränderter Geldmenge
- durchschnittliche Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund +9 %
- weitere Preisangleichungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen west- und östlichem Stadtgebiet
- Preisentwicklung bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern geringer als bei Weiterverkäufen
- durchschnittliche Preisentwicklung bei reinen Mietwohnhäusern bei rund +13 %
- durchschnittliche Preisentwicklung bei Wohn- und Geschäftshäusern bei rund +11 %
- in nahezu allen Teilmärkten der bebauten Grundstücke z.T. deutlich gestiegene Kaufpreise (in €/m²-Geschossfläche) im unteren Preissegment (z.B. einfache Lage, Ausstattung)
- besonderes Erwerberinteresse bei Umwandlungsobjekten mit niedrigen Bestandsmieten

Wohnungs- und Teileigentum

- deutliche Umsatzrückgänge von mehr als -15 % nach Anzahl und Fläche; Umsatzrückgang nach Geldmenge mit -11 % etwas geringer

- höchster Kaufpreis mit rund 5,4 Mio. € (= rund 12.350 €/m² Wohnfläche) nahe Friedrichstraße
- durchschnittliche Preisentwicklung bei rund +10 % mit z.T. deutlicheren Anstiegen im unteren Preissegment (z.B. Hellersdorf, Neukölln, Marzahn und Tiergarten)
- Weiterverkäufe in Nachwendebauten mit nur moderaten Steigerungen bis +5 %
- Preisentwicklung bei Neubauten leicht unter denen bei Weiterverkäufen
- Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Dachgeschossen mit rund +11 % Preissteigerung; deutlicher ausfallende Steigerungen beim Ankauf nicht ausgebaute Dachräume

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Anzahl von Wohneinheiten um insgesamt +10 % gestiegen; deutlicher Anstieg bei Umwandlungen von Mietwohnungen (+23 %) und deutlicher Rückgang bei Neubau (-17 %)
- Altbezirk Friedrichshain ist mit 1.633 umgewandelten Wohneinheiten neuer Spitzenreiter
- sprunghafter Anstieg der Umwandlungen in Altbezirken Neukölln, Treptow und Köpenick

Zwangsversteigerungen

- Anzahl der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf neuem Tiefstand

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die Berliner Industrie lag im vierten Quartal und im Gesamtjahr 2014 über dem Umsatzniveau des Vorjahres. Dazu haben neben dem Inlandsgeschäft auch die Märkte im Ausland beigetragen. Dies geht einher mit dem gesamten Außenhandel Berlins, der 2014 zwar einen Exportrückgang nach Russland, dafür aber Zuwächse auf Märkten wie der EU und den USA aufweist. In insgesamt stabiler Verfassung zeigte sich die Industrie ebenso bei der Beschäftigung, die gegen Ende 2014 ähnlich hoch ausfiel wie ein Jahr zuvor.

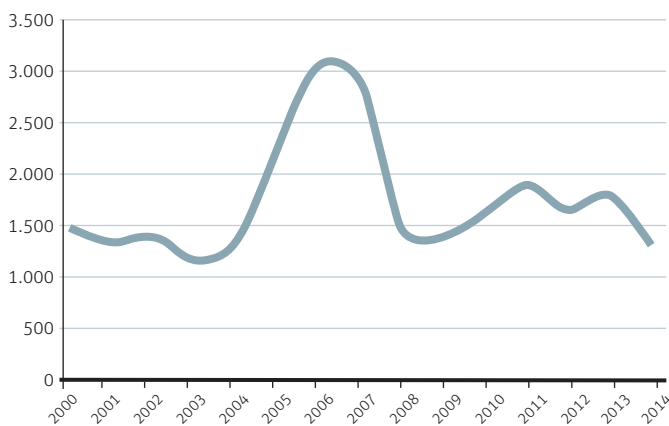
Berlin hat 2014 ein weiteres Rekordjahr im Tourismus erzielt und verbuchte 1,75 Mio. Übernachtungen mehr als im Vorjahr. Überdurchschnittliche Zuwachsraten aus dem Ausland stehen zugleich für die wachsende internationale Bedeutung der

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2013 und 2014						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2013	1.790	4.709,7				
2014	1.304	4.742,6	-486	+32,9	-27,2%	+0,70%

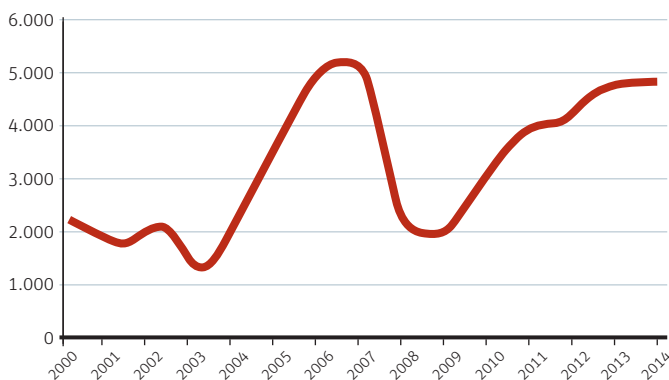
Destination Berlin. Auch im vierten Quartal des Jahres gab es ein spürbares Plus beim Tourismus, der wichtiger Impulsgeber für den Einzelhandel und das Gastgewerbe ist. Diese beiden Branchen, bei denen zudem wachsende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen zum Tragen kommen, konnten ihre Umsätze im letzten Quartal und im Gesamtjahr 2014 steigern.

Beim Aufbau neuer Beschäftigung erreicht Berlin eine weiterhin hohe und überdurchschnittliche Dynamik mit erneut der stärksten Zuwachsrate im Vergleich aller Bundesländer. Zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden in den Dienstleistungsbranchen, insbesondere bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen, Information/Kommunikation, beim Handel und dem Gesundheits- und Sozialwesen. Die gemäß Stellenindex der Bundesagentur für Arbeit weiter hohe Arbeitskräftenachfrage und die laut IHK insgesamt nach wie vor expansiven Personalpläne der Unternehmen sprechen für einen neuerlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen. Damit sind die Vorzeichen grundsätzlich günstig, dass sich die Arbeitslosenzahlen weiter zurückbilden.¹

Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (2000–2014)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2000–2014)



PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2014

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2014 (2013) um 22% auf 4.619 (5.909) deutlich gesunken. Der Flächenumsatz ist mit 760 ha (838 ha) um 9% zurückgegangen, während der Geldumsatz mit einem Rückgang um 2% auf 8,81 Mrd. € (8,95 Mrd. €) nahezu unverändert blieb. Mit

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2013/2014)

Mietwohnhäuser

	2013	2014
Kaufpreis	€ 1.860.000	€ 2.695.000
Wohnfläche	1.440 m ²	1.765 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	€ 1.291/m ²	€ 1.527/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	17,8	19,7

Wohn- und Geschäftshäuser

	2013	2014
Kaufpreis	€ 3.305.000	€ 3.495.000
Nutzfläche	2.065 m ²	2.090 m ²
Kaufpreis pro m ² Nutzfläche	€ 1.600/m ²	€ 1.672/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	18,2	20,3

einem Anteil von 64 % am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch in diesem Berichtsjahr wieder den wertrelevant größten Teilmarkt.

Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2014 (2013) insgesamt 1.304 (1.790) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen deutlichen Rückgang von 27 %. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 656 (842) Verkäufen einen Rückgang von rund 22 %. Die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser sank im Berichtsjahr auf 648 Verkäufe (-32 %).

Im Vergleich zu den Fallzahlen blieben die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.742,6 Mio. € (4.709,7 Mio. €) und der Flächenumsatz annähernd unverändert.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser blieben mit 278 (282) Kauffällen, einer Geldmenge in Höhe von 2.268,1 Mio. € (2.382,0 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 166 ha (159 ha) weitestgehend stabil.

¹ Quelle: „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2014“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (Fundort: <http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft-und-technologie/konjunktur-und-statistik/>).



IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Geoinformation, Referat III E
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin
Tel. +49 (0)30 90126854
Fax +49 (0)30 90123193
gaa@senstadt.berlin.de
www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Herausgeber dieses Berichtes:

IMMOMENTE Berlin GmbH
Niebuhrstraße 62
10629 Berlin
Tel. +49 (0)30 3101050
Fax +49 (0)30 31010530
info@immomente.de
www.immomente.de

Geschäftsführer:

Karsten Witte und Michael Schult
Ust-ID-Nr.: DE186723041

Handelsregister:

Amtsgericht Charlottenburg, HRB 61741 B

Zuständige Gewerbebehörde:

Zulassung nach § 34c GewO durch das Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,
Abteilung Wirtschaft

Objekte die zu 100 % gewerblich genutzt werden, sind in diesem Bericht nicht erfasst. Sie bilden ein eigenes Marktsegment, obwohl sie auch als Renditehäuser bezeichnet werden können.

Fotos: © Karsten Witte

Layout: www.peschel-design.de

Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig.