

# RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2017



IMMOMENTE®



**DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2017 IM ÜBERBLICK**

Im Jahr 2017 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge, erzielte damit aber mit über 18,2 Mrd.€ (+11% gegenüber dem Vorjahr) den höchsten Geldumsatz seiner Geschichte. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 30.770 (-6%) zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 898,6 ha (-7%). Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist mit rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> (-9%) leicht gesunken.

**UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – TENDENZEN 2017**

**Gesamtmarkt**

- 30.770 Kauffälle (-6%) mit einem Geldumsatz von rund 18,2 Mrd. € (+11%)
- neuer historischer Spitzenwert im Geldumsatz
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 898,6 ha (-7%)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (-9%)
- deutliche Umsatzsteigerungen bei Paketverkäufen von bebauten Grundstücken und von Wohnungs- und Teileigentum

**Unbebaute Grundstücke**

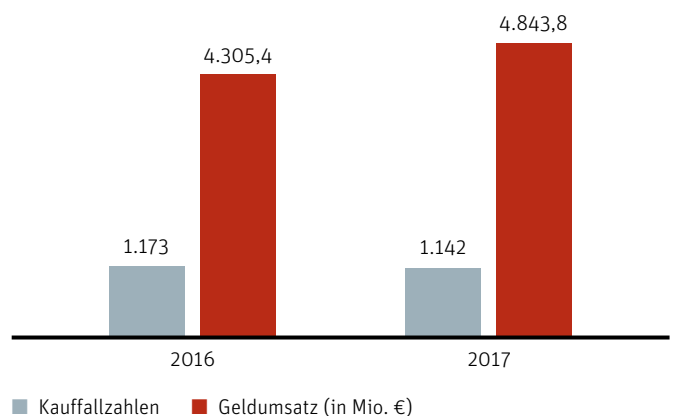
- 1.345 Kauffälle (-12%) mit 351,4 ha Grundstücksfläche (-4%)
- Steigerung des Geldumsatzes auf 1,73 Mrd. (+33%)
- anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2018 um +10% bis +20%; weitere Niveauangleichungen mit Anhebungen insbesondere unterer BRW-Niveaus um

- bis zu +50%; Anhebung der Spitzenwerte im Südwesten Berlins um lediglich 5%
- anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit +19% deutlich gestiegener Flächenumsatz und +85% nach Geldmenge durch Verkäufe großflächiger Einzelprojekte; hohe Kaufpreise in der Regel für Eigentumsmaßnahmen führen noch einmal zu deutlichen Anhebungen der BRW – im innerstädtischen Bereich um bis zu +40%
- Gewerbebauland mit deutlichen Umsatzsteigerungen nach Geldmenge bei rückläufigen Fallzahlen; Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20% und zum Teil noch deutlicheren Anhebungen für realisierbare Büronutzungen im innerstädtischen Bereich

**Bebaute Grundstücke**

- 4.326 Kauffälle (-4%) und 547,2 ha Grundstücksfläche (-9%), 10,5 Mrd. € (+15%)
- geringfügiger Umsatzrückgang von -5% bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei nahezu unverändertem Flächen- und Geldumsatz
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2.740 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche mit einem Anstieg von nur noch rund +9%
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 8.965 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rund 6,6 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 1.860 €/m<sup>2</sup> Geschoßfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 1.925 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche nur noch ca. +16% über Vorjahreswert

**Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2016 und 2017**



## Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2016 und 2017

Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2016	1.173	4.305,4				
<b>2017</b>	<b>1.142</b>	<b>4.843,8</b>	<b>-31</b>	<b>+538,4</b>	<b>-3 %</b>	<b>+12,51%</b>

**Wohnungs- und Teileigentum**

- 25.099 Kauffälle (-6 %) mit insgesamt 6,0 Mrd. € Geldumsatz (-1 %) bei ca. 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (-9 %)
- mit -11 % leicht rückläufige Umsätze nach Anzahl im Neubau
- höchster erzielter Kaufpreis (im Neubau) mit rund 18.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 8,5 Mio. € nahe Kurfürstendamm
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 3.626 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erneut rund +13 % über Vorjahreswert
- Preisentwicklung im Neubau mit +12 % nur geringfügig niedriger als bei Weiterverkäufen
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rund 28.600 € mit -1 % nahezu auf Vorjahresniveau

**Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen**

- Anstieg der Neubegründungen auf insgesamt 23.620 Wohneinheiten (WE) (+30 %)
- Anstieg der Umwandlungen (WE) auf 16.548 (+25 %) und der Neubauvorhaben (WE) auf 7.072 (+45 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Friedrichshain mit 2.526 WE und Neukölln mit 1.890 WE



- deutliche Anstiege der Umwandlungen vorwiegend in den innerstädtischen Altbezirken
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Lichtenberg mit 909 WE und Köpenick mit 760 WE
- deutliche Anstiege bei Neubauvorhaben in nahezu allen Altbezirken

**Zwangsversteigerungen**

- Rückgang auf 243 Fälle (-9 %); nahezu gleichbleibend niedriges Niveau seit 2015

**ALLGEMEINE RAHMENDATEN****Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten<sup>1</sup>**

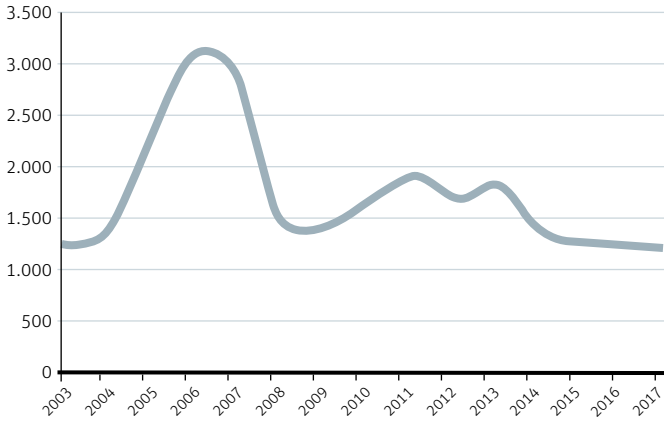
Die anhaltende Expansion der Berliner Wirtschaft führte 2017 zu einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,1 % auf rund 136,6 Mrd. € (Bundesdurchschnitt; +2,2 %). Die positiven Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen führten bei den Erwerbstätigen zu einer Zuwachsrate von +3,1 % auf 1,95 Mio. Erwerbstätige. Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei 9,0 %.

Die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts ging hauptsächlich vom Dienstgewerbe aus, das in der Hauptstadt einen Wertschöpfungsanteil von rund 85 % hat. Das Bauhauptgewerbe verzeichnete einen leicht gedämpften Umsatzzuwachs um +7,7 % (nach +17,1 % im Vorjahr). In Folge der wachsenden Bevölkerungszahl ist der Umsatz im Bereich Wohnungsbau um +15,9 % gestiegen. Der öffentliche Bau konnte, ausgelöst durch den Straßenbau, um +6,7 % zulegen.

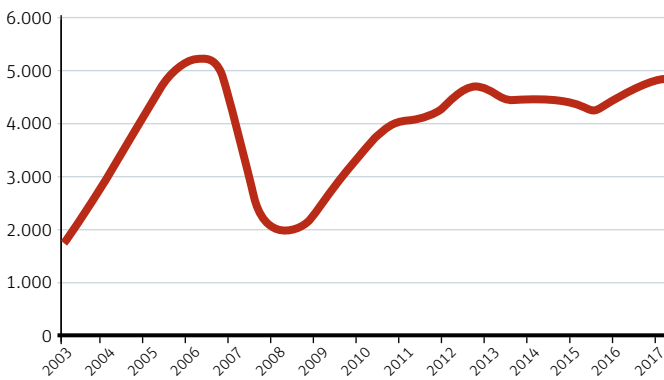
Die Berliner Industrie bewegte sich mit einem geringfügigen Plus von 0,7 % etwa auf dem Vorjahresniveau. Die von der Industrie geprägten Warenausfuhren aus Berlin stiegen um +1,3 % auf 15,35 Mrd. €. Dabei erreichen die Ausfuhren in die europäischen

1. Daten und Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2017, Rückblick 2017 und Ausblick 2018“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv)).

**Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2003–2017)**



**Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2003–2017)**



Länder einen Anteil von 55%. Im Bereich der Dienstleistungen wachsen insbesondere die unternehmensnahen Branchen und der Sektor Information/Kommunikation. In dieser Branche ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten letztes

Jahr um fast +11% und damit gut doppelt so stark wie im Bundesdurchschnitt gestiegen. Der Berlin-Tourismus befand sich mit 12,97 Mio. Gästen und 31,15 Mio. Übernachtungen auf einem stabilen, hohen Niveau.

Weiter positiv ist zudem das Gründungsgeschehen, das in Berlin stärker ausfällt als in den anderen Bundesländern. Im Jahr 2017 wurden rund 41.000 neue Unternehmen gegründet (+5%). Drei Viertel aller neuen Unternehmen entstanden in den Dienstleistungsbranchen.



**PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2017**

**Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2017 (2016) um -4% auf 4.326 (4.513) gesunken. Der Geldumsatz nahm um 15% auf 10,45 Mrd. € (9,09 Mrd. €) deutlich zu, während der Flächenumsatz um -9% auf 547 ha (603 ha) weiterhin zurückging. Mit einem Anteil von 58% an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

**Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2016/2017)**

Mietwohnhäuser		
	2016	2017
Kaufpreis	€ 2.950.000	€ 4.013.000
Wohnfläche	1.273 m <sup>2</sup>	1.735 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 2.317/m <sup>2</sup>	€ 2.312/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	25,9	28,8
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2016	2017
Kaufpreis	€ 4.740.000	€ 5.061.000
Nutzfläche	1.941 m <sup>2</sup>	1.930 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 2.442/m <sup>2</sup>	€ 2.622/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettomiete	26,3	28,4



Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem Bericht grundsätzlich in €/m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender dürfte eher die Wohn-/Nutzfläche eines Grundstücks bekannt sein als die Geschossfläche. Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen, die sich auf statistischer Basis als durchschnittliche Umrechnungsfaktoren angeben lassen. Zur Vereinfachung einer überschlägigen Berechnung eines durchschnittlichen Preisniveaus werden diese Faktoren als aktuelle Näherungswerte zu den unterschiedlichen Gebäudearten in den folgenden Abschnitten genannt. Sie wurden abgeleitet als Mittelwerte aus einer Vielzahl von Kauffällen, in denen sowohl Geschoss- als auch Wohn-/Nutzfläche bekannt waren.

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen bzw. ausgebauten oder ausbaufähigen Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind.

**Renditegrundstücke**

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2017 (2016) insgesamt 1.142 (1.173) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen leichten Rückgang von -3%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 580 (515) Verkäufen eine Steigerung von rund 13%, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 562 (658) Verkäufen um ca. -15% deutlich zurückging.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) nahm in Höhe von 4.843,8 Mio. € (4.305,4 Mio. €) mit ca. 12,5% merklich zu. Dies ist einerseits auf den Zuwachs bei den Paketverkäufen zurückzuführen sowie auf den Verkauf großer bestehender Wohnanlagen und Wohnanlagen, deren Bauerrichtung Gegenstand des Kaufvertrags ist. Demgegenüber ging der Flächenumsatz um rund -14% auf 164,7 ha (190,8 ha) deutlich zurück.

Einen nahezu unveränderten Umsatz verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser mit einem Plus von ca. 2% nach Kauffällen auf 209 (204) Fälle. Die Geldmenge ist indessen um 39% auf 3.304,3 Mio. € (2.379,5 Mio. €) erheblich gestiegen. Diese Steigerung ist insbesondere zurückzuführen auf zwei hochpreisige Grundstücksverkäufe im Bezirk Mitte. Der Flächenumsatz ist hingegen um -7% auf 117,1 ha (125,8 ha) leicht gesunken.

Die Tabelle oben veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr.

**REGIONALISIERTE EINTEILUNG  
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2016/2017**

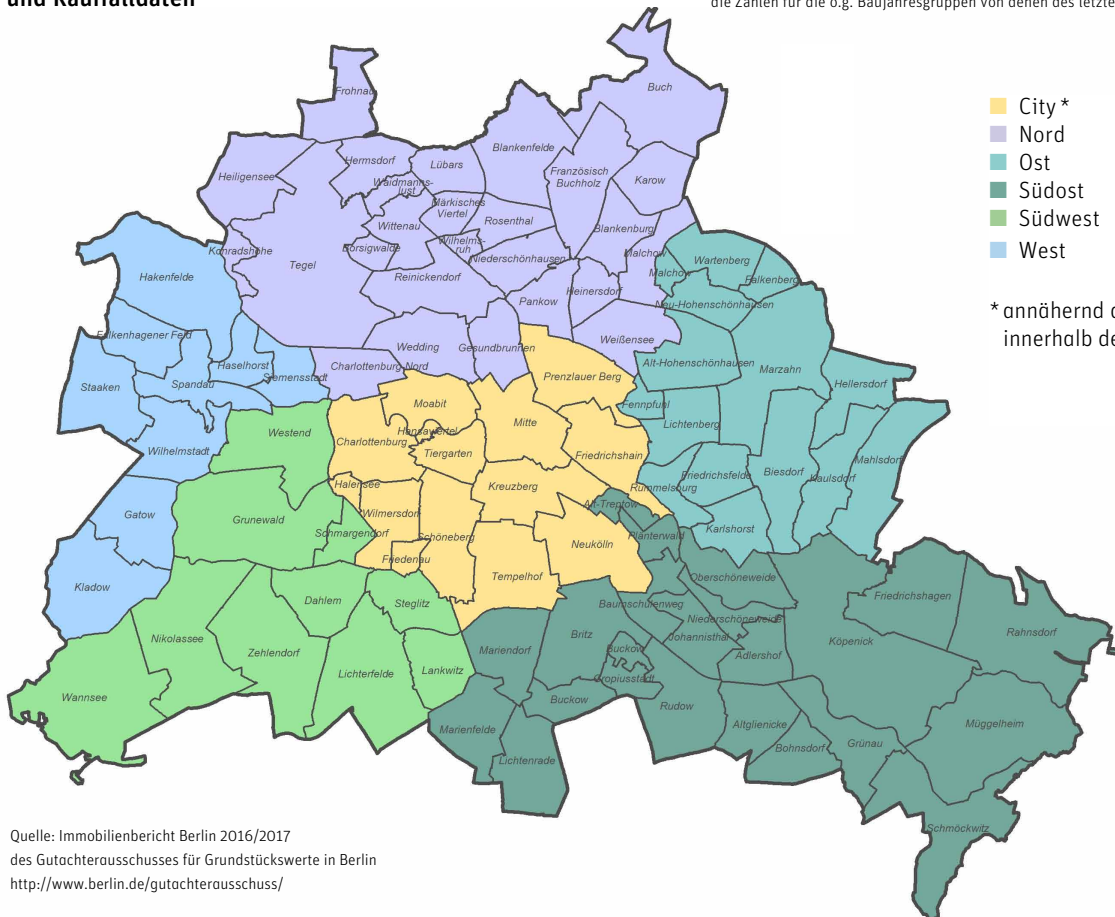
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Ortsteile in die Bereiche: City, Nord, Ost, Südost, Südwest und West.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in den tabellarischen Übersichten für die einzelnen Teilmärkte der Renditehäuser das Preisniveau (neben dem Vielfachen der Jahresnettomiete) grundsätzlich bezogen auf die vorgefundene wertrelevante Geschossfläche. Die aus einer größeren Zahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche und wertrelevanter Geschossfläche werden für die Baualtersgruppen der Renditehäuser wie folgt ausgewiesen.

Entsprechend der nachstehenden Umrechnungsfaktoren haben wir in den beiden nachfolgenden Tabellen die Preisangaben je m<sup>2</sup> Geschossfläche (sowohl Spannen- als auch Mittelwerte) auf Wohn- bzw. Nutzfläche umgerechnet. Bitte beachten Sie, dass die in den Tabellen ausgewiesenen Fallzahlen nicht identisch mit den Gesamtfallzahlen des jeweiligen Berichtsjahres sind. Aufgenommen werden nur endausgewertete Kauffälle, die besichtigt wurden und als Vergleichsfall geeignet sind.

Näherungsweise Umrechnungsfaktoren für reine Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (Wohn- und Gewerbefläche / wertrelevante Geschossfläche)	
Baujahre bis 1919	73/100
Baujahre 1920 bis 1948	76/100
Baujahre 1949 bis 1990	77/100
Baujahre ab 1991	79/100

**Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveau und Kauffalldaten**



Quelle: Immobilienbericht Berlin 2016/2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/>

Achtung: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die näherungsweisen Umrechnungsfaktoren für die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche in Bezug zur wertrelevanten Geschossfläche bei Wohn- und Geschäftshäusern (inkl. reiner Mietwohnhäuser) für die Baujahre 1920 bis 1948 bzw. für die Baujahre ab 1991 im Berichtsjahr 2017/2018 um jeweils einen Prozentpunkt abgeändert. Um eine Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, haben wir in diesem Berichtsjahr (2017) die Werte des Vorjahres (2016) auf der Grundlage der aktuellen Umrechnungsfaktoren neu berechnet, weshalb die Zahlen für die o.g. Baujahresgruppen von denen des letzten Berichtsjahres (2016) abweichen.

\* annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle   Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl <sup>7</sup> )			
	2016		2017	
Baujahre bis 1919	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
>> schlechter Bauzustand <sup>1</sup>	3 744 bis 2.798 1.890 (---/0)	6 105 bis 1.783 1.092 (---/2)	6 1.295 bis 2.874 1.803 (38,9/4)	5 745 bis 2.137 1.359 (22,9/3)
>> normaler Bauzustand <sup>2</sup>	38 1.382 bis 2.681 2.065 (30,1/29)	47 1.027 bis 2.115 1.562 (23,4/26)	49 1.389 bis 3.446 2.358 (32,1/25)	49 1.353 bis 2.545 1.976 (26,9/29)
>> guter Bauzustand <sup>3</sup>	10 1.146 bis 3.311 2.303 (29,6/6)	12 1.440 bis 2.360 1.902 (27,7/9)	9 2.259 bis 4.614 3.151 (35,7/7)	12 1.354 bis 2.492 1.955 (23,9/9)
Baujahre 1920 bis 1948	9 1.658 bis 3.068 2.246 (27,5/8)	22 792 bis 2.603 1.725 (22,2/14)	4 1.002 bis 2.102 1.492 (---/2)	22 1.127 bis 2.838 1.933 (27,5/9)
Baujahre 1949 bis 1970	17 1.545 bis 2.984 2.247 (27,3/12)	23 934 bis 2.319 1.636 (24,3/16)	18 1.133 bis 3.615 2.394 (34,5/13)	34 1.027 bis 2.796 1.936 (27,1/16)
Baujahre 1971 bis 1990	9 761 bis 3.344 1.884 (24,2/9)	33 1.278 bis 2.518 1.856 (21,5/21)	16 1.813 bis 3.022 2.437 (30,0/14)	31 934 bis 2.927 1.883 (20,5/23)
Baujahre 1991 bis 2012 <sup>5</sup> , bzw. 2013 <sup>6</sup>	3 1.477 bis 7.047 4.167 (28,0/3)	23 1.513 bis 2.987 2.242 (22,3/21)	2 --- <sup>4</sup>	23 1.752 bis 2.620 2.179 (25,3/15)
Baujahre ab 2013 <sup>5</sup> bzw. 2014 <sup>6</sup>	3 2.300 bis 3.831 3.272 (---/0)	5 1.551 bis 3.664 2.702 (---/0)	11 3.422 bis 6.026 4.596 (---/0)	9 2.177 bis 3.223 2.687 (-/0)

1) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reperaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d.h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung/ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.  
3) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten zehn Jahre), d.h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d.h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre

zurückliegend) durchgreifend modernisiert/saniert/instandgesetzt.

4) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering.

5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017.

7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

Wohn- und Geschäftshäuser				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle   Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl <sup>7</sup> )			
	2016		2017	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919  >> schlechter Bauzustand <sup>1</sup>	12 823 bis 2.367 1.631 (---/2)	2 456 bis 1.568 1.012 (---/0)	8 1.019 bis 4.155 2.549 (---/2)	6 1.125 bis 7.169 2.423 (---/1)
	132 1.327 bis 2.812 2.051 (28,4/91)	92 939 bis 2.342 1.632 (23,7/48)	125 1.576 bis 3.331 2.432 (29,9/98)	84 1.232 bis 2.520 1.892 (26,0/53)
	43 1.646 bis 3.416 2.553 (28,8/33)	15 1.368 bis 2.236 1.868 (21,9/8)	29 2.012 bis 4.295 3.056 (30,0/27)	15 1.753 bis 3.067 2.315 (26,4/11)
Baujahre 1920 bis 1948	5 1.085 bis 3.808 2.138 (---/0)	14 885 bis 2.137 1.519 (21,6/7)	0 --- <sup>4</sup>	12 1.104 bis 2.986 1.968 (21,5/5)
Baujahre 1949 bis 1970	13 990 bis 3.772 2.232 (20,7/7)	20 784 bis 2.143 1.438 (21,2/8)	9 759 bis 4.583 2.177 (26,0/6)	17 977 bis 3.236 1.994 (23,8/7)
Baujahre 1971 bis 1990	5 1.582 bis 2.669 2.171 (22,2/3)	6 1.416 bis 2.840 1.937 (18,3/4)	10 1.891 bis 3.434 2.635 (28,2/6)	9 1.134 bis 2.269 1.850 (21,9/6)
Baujahre 1991 bis 2012 <sup>5</sup> , bzw. 2013 <sup>6</sup>	12 1.925 bis 3.556 2.718 (25,6/9)	18 1.068 bis 2.416 1.672 (18,1/14)	9 2.583 bis 9.771 4.349 (28,9/5)	11 1.787 bis 2.188 1.981 (21,9/9)
Baujahre ab 2013 <sup>5</sup> bzw. 2014 <sup>6</sup>	6 1.913 bis 5.942 4.051 (---/0)	3 2.364 bis 3.066 2.721 (---/0)	1 ---	7 2.305 bis 4.090 3.313 (---/0)

1) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reperaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d.h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung/ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.  
3) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten zehn Jahre), d.h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d.h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre

zurückliegend) durchgreifend modernisiert/saniert/instandgesetzt.

4) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering.

5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2017.

7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

## IMPRESSUM

---

### Quelle:

Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Umwelt  
Geoinformation, Referat III E  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
Tel. +49 (0)30 901395239  
Fax +49 (0)30 901395211  
gaa@senstadtum.berlin.de  
www.berlin.de/gutachterausschuss

### 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

Fotos: © Karsten Witte  
Layout: www.peschel-design.de

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.

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