

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2019



IMMOMENTE®

DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2019 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2019 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging um 701 Kauffälle auf 26.833 (-3 %) zurück, erzielte jedoch mit über 21,7 Mrd. € (+13 %) abermals einen neuen Rekord. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 780,7 ha (-11 %). Die Wohn-/Nutzfläche bei Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist auf rund 1,3 Mio. m² (-13 %) gesunken.

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – TENDENZEN 2019 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 26.833 Kauffälle (-3 %)
- neuer Spitzenwert im Geldumsatz mit rund 21,7 Mrd. € (+13 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 781 ha (-11 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-13 %)

Unbebaute Grundstücke

- 1.258 Kauffälle (-12 %) mit 259,4 ha Grundstücksfläche (-18 %)
- Rückgang des Geldumsatzes auf 1,8 Mrd. € (-7 %)
- Umsatzrückgänge bei Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2020 um nur noch +10 %
- Umsatzrückgänge bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau mit bis zu -20 % nach Geldmenge; käuferseitige Zurückhaltung insbesondere aufgrund der Diskussion zur Einführung eines Mietendeckels
- hohe Kaufpreise wiederum in der Regel für Eigentumsmaßnahmen; Anhebungen der BRW von rund +15 % erforderlich, der Gutachterausschuss erwartet jedoch für das Jahr 2020 kaum noch weitere Preissteigerungen
- deutliche Umsatzrückgänge bei Gewerbebauland mit -42 % nach Anzahl, -31 % nach Fläche und -9 % nach Geldmenge; erneute Anhebung des BRW-Niveaus bei Gewerbebaugrundstücken um rund +35 % aufgrund gestiegener Nachfrage nach Bürostandorten und Gewerbebaugrundstücken insbesondere infolge einer zu beobachtenden Marktverunsicherung im Bereich des Geschosswohnungsbaus

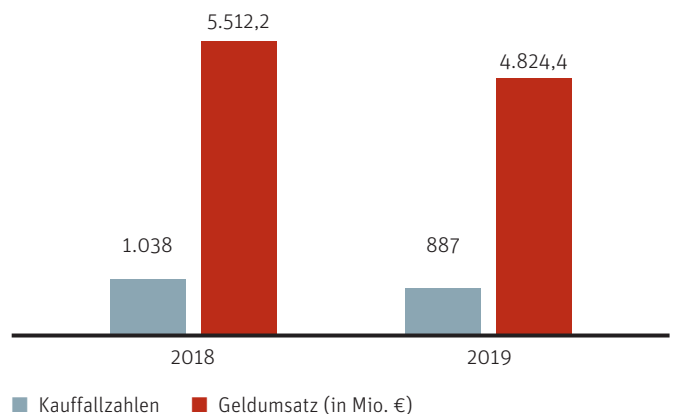
Bebaute Grundstücke

- 4.122 Kauffälle (+/-0 %) und 521,3 ha Grundstücksfläche (-7 %), 13,3 Mrd. € (+22 %)
- leicht steigender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit +7 % nach Anzahl und +7 % nach Fläche, bei +15 % nach Geldumsatz



- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3.455 €/m² Geschossfläche mit einem erneuten Anstieg von +12 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 10.276 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf
- höchster Kaufpreis von rund 8,7 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.275 €/m² Geschossfläche rund +14 % über Vorjahreswert und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.260 €/m² Wohn-/Nutzfläche nur noch rund +4 % über Vorjahreswert

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2018 und 2019



Kauffallzahlen und Geldumsatz der Renditegrundstücke für die Jahre 2018 und 2019

Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Fallzahlen	Geldumsatz
2018	1.038	5.512,2				
2019	887	4824,4	-151	-687,8	-15 %	-12,48 %

Wohnungs- und Teileigentum

- 21.453 Kauffälle (-2 %) mit insgesamt 6,6 Mrd. € Geldumsatz (+4 %) nahezu gleichbleibend, Rückgang auf ca. 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-13 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rund 8,7 Mio. € bzw. rund 18.700 €/m² Wohnfläche nahe Rosenthaler Platz
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 4.446 €/m² Wohnfläche erneut rund +11 % über Vorjahreswert
- Preisentwicklung im Neubau bei rund +7 % und im Weiterverkauf bei rund +12 %
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rund 31.000 € (+4 %) nur noch leicht über Vorjahresniveau
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rund 95.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Rückgang der Neubegründungen um -6 % auf insgesamt 17.669 Wohneinheiten (WE)
- Zahl an Umwandlungen (WE) mit 12.689 (-1%) nahezu gleichbleibend
- erneut deutlicher Rückgang bei Neubauvorhaben (WE) auf 4.980 (-17%)



- Spitzenreiter bei Umwandlungen: erneut Altbezirk Neukölln mit 1.739 WE gefolgt von Charlottenburg mit 1.263 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Friedrichshain mit 1.003 WE gefolgt von Wilmersdorf mit 506 WE
- deutliche Anstiege der Neubauvorhaben insbesondere in Innenstadtbezirken

Zwangsversteigerungen

- erneut deutlicher Rückgang auf einen neuen Niedrigstand von 121 Fällen (-26 %)

Ausblick 2020

- anhaltender Rückgang der Kaufvertragsfälle (-8 %) mit überdeutlichen Rückgängen bei Renditeobjekten (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büroimmobilien)
- überdeutlicher Rückgang nach Geldumsatz (-35 %) nach ungewöhnlich hohen Verkäufen im Jahr 2019
- erneut rückläufige Umsatzzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (-8 %)
- weitere Zuwächse nach Anzahl (+6 %) und Geldmenge (+19 %) bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- anhaltende Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen



Verkäufe von sogenannten Paketen (Portfolios, Share Deals)

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und der Wohn- und Geschäftshäuser war in den Jahren 2005 und 2006 stark geprägt durch den Verkauf ganzer Immobilienportfolios, sogenannter Paketverkäufe. In 2006 wurden 8.213 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 723 Grundstücke in insgesamt 575 Paketen veräußert. Ab 2007 ging diese Verkaufsstrategie allerdings wieder zurück. Im Berichtsjahr wurden 2.205 Kauffälle (2018: 1.798 Kauffälle) in insgesamt 331 Paketen (2018: 363 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2019 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 23% gestiegen, verbunden mit einem Anstieg des Geldumsatzes um rund 6%.

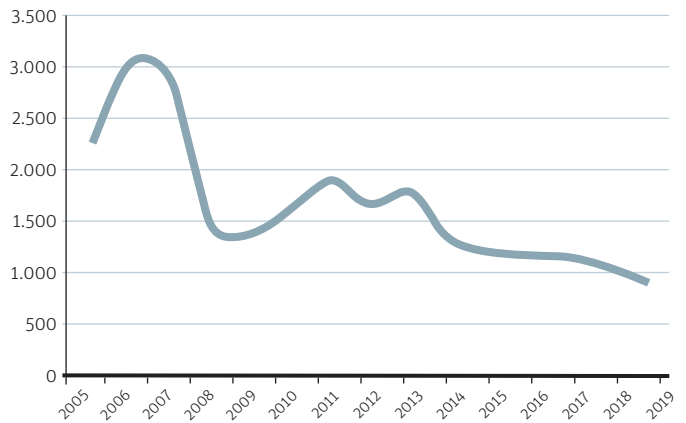
ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

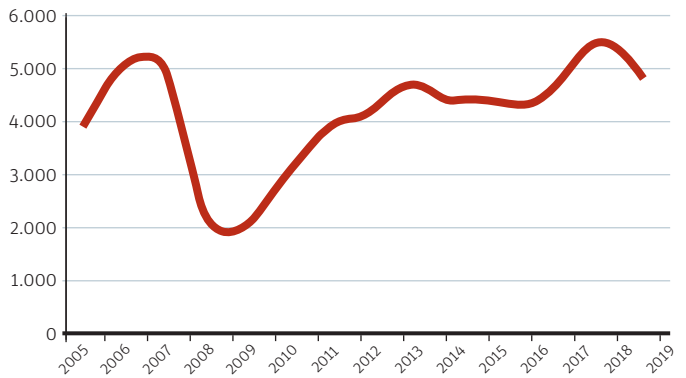
Die Berliner Wirtschaft setzte ihren positiven Kurs auch 2019 fort mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,0% auf rund 153 Mrd. € nominal. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 2,066 Mio. und erhöhte sich gegenüber dem



Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2005–2019)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2005–2019)



Vorjahr um +2,5%. Die Arbeitslosenquote sank leicht um weitere 0,3% und lag 2019 bei 7,8%.

Wie in den Vorjahren basiert die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts insbesondere auf den Wertschöpfungen des Dienstleistungsgewerbes (+6,1%). Das Bauhauptgewerbe verzeichnete noch ein leichtes Umsatzplus von +1,1% (nach +23,9% im Vorjahr). Insbesondere der Wohnungsbau, der öffentliche und der gewerbliche Bau verzeichneten eine erhöhte Nachfrage. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe liegen um rund 31% über dem Vorjahresniveau.

Die Berliner Industrie erzielte auch 2019 ein höheres Umsatzniveau mit einem Plus von 3,5%. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rund 14,7 Mrd. € exportiert (+2,1%). Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief recht unterschiedlich; während die Pharma- und die Maschinenbaubranchen ihre Umsätze steigerten, sanken beispielsweise die Umsätze in der Nahrungsmittel- und Metallindustrie. Ein starkes Plus verzeichnete der Einzelhandel außerhalb von Verkaufsräumen – im Wesentlichen also der Onlinehandel – mit einer



Erhöhung der Umsätze um +7,5%. Der Berlin-Tourismus ist weiter gewachsen mit 13,96 Mio. Gästen und 34,12 Mio. Übernachtungen (+3,4% bzw. +3,8%).

Auch das Gründungsgeschehen zeigte sich weiterhin positiv in Berlin mit 38.210 Neugründungen und einem gleichzeitigen Rückgang an Stilllegungen. Drei Viertel aller neuen Unternehmen entstanden in den Dienstleistungsbranchen, wobei die meisten im Handel gegründet wurden.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2019

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2019 (2018) mit 4.122 (4.119) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Während der Geldumsatz um 22% auf 13,34 Mrd. € (10,94 Mrd. €) deutlich zunahm, ging der Flächenumsatz um -7% auf 521 ha (561 ha) leicht zurück. Mit einem Anteil von rund 6,1% an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem

Bericht grundsätzlich in €/m² Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender/der Anwenderin dürfte eher die Wohn- und 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-/Nutzflächen bekannt waren.

Seit dem Berichtsjahr 2016/2017 werden Quadratmeterpreise bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.



Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2019 (2018) insgesamt 887 (1.038) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -15%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 496 (567) Verkäufen einen Rückgang von rund -13%, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 391 (471) Verkäufen einen deutlichen Rückgang von ca. -17%.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) ging analog dazu um -12% auf 4.824,4 Mio. € (5.512,2 Mio. €) ebenfalls zurück, der Flächenumsatz verringerte sich um -24% auf 147,5 ha (193,2 ha).

Ein deutliches Umsatzplus verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser trotz eines Rückgangs von ca. -5% nach Kauffällen auf 158 (167) Fälle. Die Geldmenge ist um rund 76% auf 5.117,7 Mio. € (2.899,6 Mio. €) erheblich gestiegen. Dies ist insbesondere auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2018/2019)

Mietwohnhäuser		
	2018	2019
Kaufpreis	4.639.000 €	4.547.000 €
Wohnfläche	1.825 m ²	1.410 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	1.990 €/m ²	2.275 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	29,4	30,6
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2018	2019
Kaufpreis	6.589.000 €	6.387.000 €
Nutzfläche	2.360 m ²	1.920 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.180 €/m ²	2.260 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	31,2	31,6

WG = wertrelevante Geschossfläche

**REGIONALISIERTE EINTEILUNG
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019/2020**

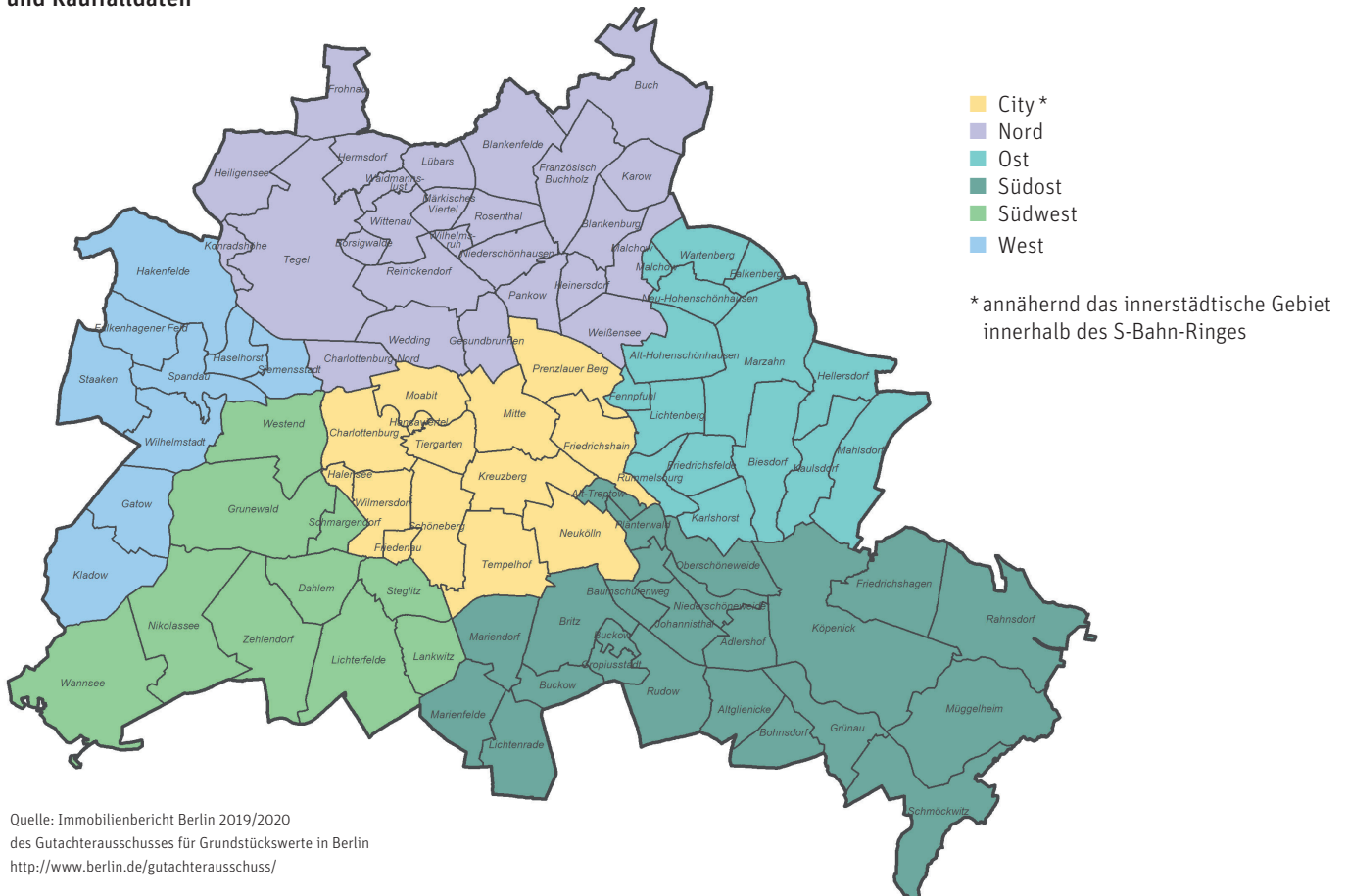
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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 m² wertrelevante 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 2019/2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/>

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Wohnfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2018		2019	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	2 --- ⁴	1 ---	2 ---	4 1.336 bis 9.036 3.505 (36,2/1)
>> normaler Bauzustand ²	29 1.963 bis 3.908 2.901 (35,5/23)	51 1.273 bis 3.544 2.329 (28,2/26)	25 1.800 bis 3.425 2.575 (34,9/14)	35 1.556 bis 3.630 2.551 (29,3/21)
>> guter Bauzustand ³	1 ---	1 ---	3 3.752 bis 4.596 4.090 (38,6/1)	6 1.612 bis 5.351 3.267 (25,6/2)
Baujahre 1920 bis 1948				
	3 1.817 bis 2.893 2.451 (---/1)	26 1.326 bis 3.258 2.263 (26,8/12)	0 ---	14 1.105 bis 3.570 2.453 (28,8/6)
Baujahre 1949 bis 1970				
	14 1.630 bis 3.432 2.657 (37,0/9)	31 1.383 bis 3.018 2.174 (26,1/20)	15 2.110 bis 3.301 2.674 (29,1/8)	25 1.703 bis 3.190 2.361 (27,5/15)
Baujahre 1971 bis 1990				
	9 1.810 bis 2.774 2.391 (32,1/7)	28 1.664 bis 2.668 2.139 (25,6/23)	8 2.400 bis 3.399 2.887 (33,9/5)	19 1.731 bis 3.819 2.729 (26,1/9)
Baujahre 1991 bis 2014⁵ bzw. 2015⁶				
	0 ---	31 1.754 bis 3.397 2.584 (26,3/25)	3 2.914 bis 3.441 3.106 (35,8/2)	19 1.987 bis 3.244 2.595 (25,9/14)
Baujahre ab 2015⁵ bzw. 2016⁶				
	3 3.444 bis 7.333 5.437 (---/0)	9 2.442 bis 6.127 3.980 (---/0)	9 5.377 bis 6.709 6.210 (0,0/0)	7 3.347 bis 5.861 4.262 (24,2/1)

1) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, 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 älteren Baujahren: 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 2018.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019.

7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor.

Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

8) --- Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung.

Wohn- und Geschäftshäuser				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² Wohnfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2018		2019	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919 >> schlechter Bauzustand ¹	10 1.596 bis 3.732 2.484 (40,6/5)	7 685 bis 3.088 1.759 (---/1)	9 1.990 bis 5.078 2.960 (33,8/2)	4 1.334 bis 2.866 2.003 (0,0/0)
	106 1.864 bis 4.025 2.877 (32,4/67)	96 1.408 bis 3.389 2.368 (27,7/60)	107 1.929 bis 4.089 2.953 (33,4/72)	57 1.181 bis 3.555 2.307 (26,4/29)
	16 2.362 bis 6.268 4.203 (33,0/9)	3 2.060 bis 3.097 2.421 (---/2)	9 2.778 bis 5.314 3.960 (33,9/5)	5 1.868 bis 3.351 2.622 (17,5/1)
Baujahre 1920 bis 1948	2 --- ⁴	9 1.639 bis 2.097 1.932 (22,9/5)	2 ---	7 2.151 bis 2.967 2.562 (26,6/2)
Baujahre 1949 bis 1970	9 2.966 bis 3.783 3.200 (---/2)	18 2.052 bis 3.943 2.806 (28,5/7)	9 2.047 bis 5.994 3.456 (33,5/3)	9 992 bis 5.279 2.645 (18,9/4)
Baujahre 1971 bis 1990	9 1.861 bis 5.775 3.494 (28,9/4)	11 903 bis 3.013 2.060 (20,4/5)	8 1.536 bis 3.995 2.844 (35,2/5)	10 1.573 bis 3.044 2.319 (25,7/3)
Baujahre 1991 bis 2014 ⁵ bzw. 2015 ⁶	4 2.792 bis 7.158 ⁸ 4.328 (---/1)	16 1.323 bis 3.305 2.284 (23,1/12)	9 3.375 bis 14.354 ⁸ 5.915 ⁸ (30,5/4)	7 1.887 bis 5.153 3.225 (26,2/4)
Baujahre ab 2015 ⁵ bzw. 2016 ⁶	4 2.709 bis 5.876 4.644 (---/0)	1 ---	2 ---	1 ---

1) Schlechter Bauzustand, d.h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, 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 Zustand bei älteren Baujahren: 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 2018.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2019.

7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete vor.

Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.

8) Bei weniger als 10 Kauffällen keine Ausreißereliminierung.

IMPRESSUM

Quelle:

Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020

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, Gudrun Peschel (S. 3 oben)
Layout: Gudrun Peschel

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.