

# RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2016



IMMOMENTE®

**DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2016 IM ÜBERBLICK**

Im Jahr 2016 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt insgesamt leichte Umsatzrückgänge, erzielte damit aber mit über 16,4 Mrd. € (-9% gegenüber dem Vorjahr) immer noch den zweithöchsten Geldumsatz seiner Geschichte. Die Anzahl der Kauffälle ging um -7% auf 32.724 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank um -17% auf 969,4 ha. Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist mit rund 1,8 Mio. m² annähernd gleich geblieben.

**UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – TENDENZEN 2016 IM ÜBERBLICK**

**Gesamtmarkt**

- 32.724 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 16,4 Mrd. €
- zweithöchster Geldumsatz nach dem historischen Spitzenwert des Jahres 2015
- Rückgang der Umsätze um -7% nach Anzahl und -9% nach Geldmenge gegenüber dem Vorjahr

- deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes bei Grundstücken um -17% auf 969,4 ha
- unveränderter Flächenumsatz mit rund 1,8 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche im Wohnungs- und Teileigentum
- deutliche Umsatzrückgänge bei Paketverkäufen von Wohnungs- und Teileigentum

**Unbebaute Grundstücke**

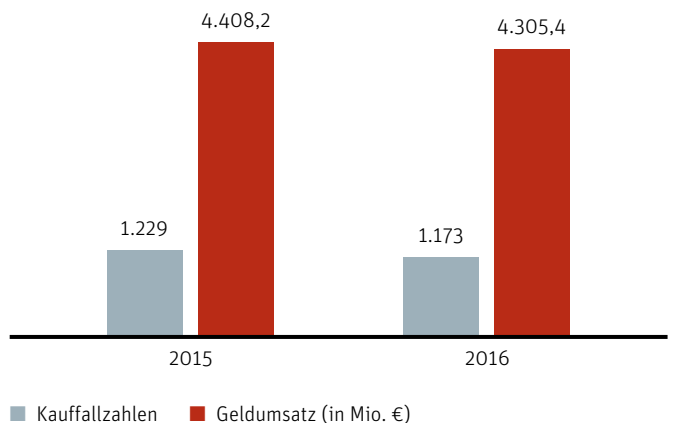
- Umsatzrückgänge mit -9% nach Anzahl und mit -13% nach Grundstücksfläche
- Steigerung des Geldumsatzes um +7%
- anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 1. Januar 2017 um durchschnittlich +20%; weitere Niveauleichungen zwischen westlicher und östlicher Stadthälfte mit Anhebungen insbesondere unterer BRW-Niveaus um bis zu +40%
- starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit -27% deutlich gesunkener Flächenumsatz; hohe Kaufpreise in der Regel für Eigentumsmaßnahmen führen erneut zu mehr als deutlicher Anhebung der BRW – im innerstädtischen Bereich zum Teil um deutlich mehr als +60%
- verstärkte Nachfrage nach Gewerbebauland mit überdeutlichen Umsatzsteigerungen nach Geldmenge und Fläche; Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20% und zum Teil noch deutlicheren Anhebungen für realisierbare Büronutzungen im innerstädtischen Bereich

**Bebaute Grundstücke**

- Umsatzrückgänge mit -8% nach Anzahl, -18% nach Geldmenge und -19% nach Fläche



**Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2015 und 2016**



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2015 und 2016						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2015	1.229	4.408,2				
<b>2016</b>	<b>1.173</b>	<b>4.305,4</b>	<b>-56</b>	<b>-102,8</b>	<b>-4,56 %</b>	<b>-2,33%</b>

- Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser bei nur geringfügig gesunkener Geldmenge nach Anzahl und Fläche rückläufig
- höchste erzielte Kaufpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit 7.074 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald sowie in Höhe von rund 7,8 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Wannsee
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2.521 €/m² Geschossfläche um rund +12% über dem Vorjahreswert
- mittlerer Kaufpreis für reine Mietwohnhäuser mit 2.317 €/m² Wohn-/Nutzfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.442 €/m² Wohn-/Nutzfläche erneut jeweils ca. +20% über dem Vorjahreswert

**Wohnungs- und Teileigentum**

- 26.683 Kauffälle mit insgesamt 6 Mrd. € Geldumsatz bei ca. 1,8 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche
- bei Eigentumswohnungen Umsatzrückgang um -7% nach Anzahl, leichte Umsatzsteigerung um +7% nach Geldmenge; mit +1% nahezu unveränderter Flächenumsatz
- mit +7% leicht abgeschwächter Umsatzanstieg nach Anzahl im Neubau
- höchster Kaufpreis im Neubau mit ca. 30.000 €/m² Wohnfläche und ca. 12,8 Mio. € nahe Brandenburger Tor
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 3.204 €/m² Wohnfläche, erneut rund +12% über Vorjahreswert



- Preisentwicklung im Neubau mit +10% erneut leicht unter der Preisentwicklung bei Weiterverkäufen
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz 100.000 €
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rund 28.900 €, erneut rund +10% über dem Vorjahreswert

**Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen**

- Rückgang aller Neubegründungen um -26% auf insgesamt 18.105 Wohneinheiten (WE)
- Anzahl der Umwandlungen (WE) um -24% und Neubauvorhaben (WE) um -31% gesunken
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Friedrichshain mit 1.880 WE und Neukölln mit 1.448 WE
- deutliche Anstiege der Umwandlungen in den Altbezirken Treptow, Steglitz und Wedding
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Treptow mit 858 WE und Mitte mit 681 WE
- deutliche Anstiege bei Neubauvorhaben in den Altbezirken Neukölln, Treptow und Lichtenberg

**Zwangsversteigerungen**

- Anstieg um +22% auf 267 Fälle; Trendwende nach zehn Jahren kontinuierlichen Rückganges

**ALLGEMEINE RAHMENDATEN**

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

Der Wirtschaftsstandort Berlin ist 2016 weiter expandiert und hat sich, wie bereits in den beiden vorangegangenen Jahren, günstiger entwickelt, als Deutschland insgesamt. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um +2,7% auf rund 129,5 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +1,9%).

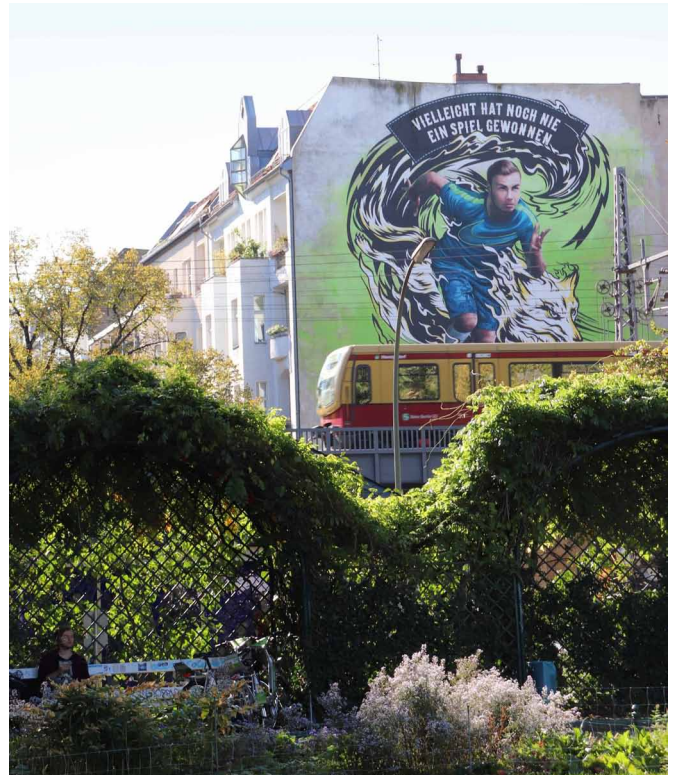
Die positiven Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen führten bei den Erwerbstätigen zu einer Zuwachsrate von mehr als +2,5% auf 1,89 Mio. Erwerbstätige. Die

1) Quelle: „Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2016, Rückblick 2016 und Ausblick 2017“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort: [www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/artikel.40856.php](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/artikel.40856.php)).

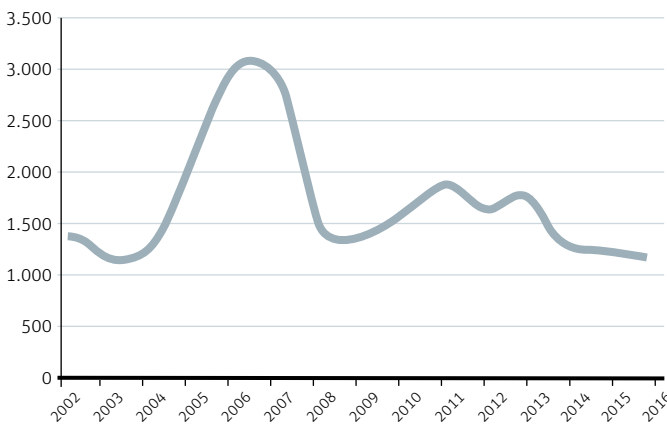
Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2016 bei 9,8%.

Der wesentliche Impuls für die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts ging vom Dienstgewerbe aus. Positiv entwickelte sich insgesamt aber auch die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe, wobei die Bautätigkeit am Standort Berlin deutlich zunahm. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen gegenüber dem Vorjahr um +17,1% an. Beim Wohnungsbau wurde der Umsatz 2016 um +38,4% gesteigert, beim gewerblichen und beim öffentlichen Bau wuchsen die Umsätze um +7,3% bzw. +6,4%. Die Berliner Industrie zeigte sich gefestigt, wozu die positive Entwicklung im Auslandsgeschäft beigetragen hat. Im Jahr 2016 erhöhten sich die Ausfuhren um +1,15% auf 15,23 Mrd. €. Damit stiegen die Exporte aus Berlin wertmäßig um +8,2%.

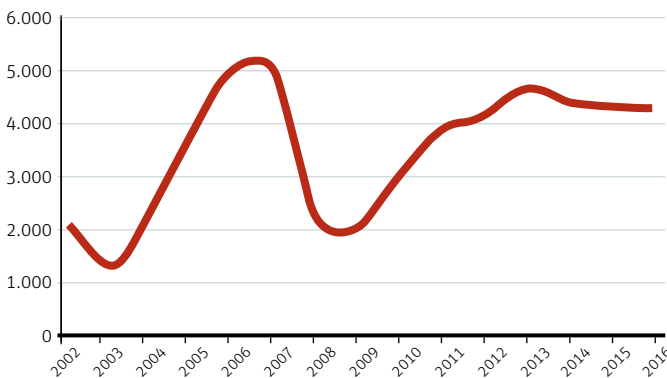
Auch bei den Dienstleistungen geht es weiter aufwärts. Die unternehmensnahen Branchen und der Wachstumsbereich Information/Kommunikation sind abermals expandiert. Im Plus waren zudem die öffentlichen und sonstigen Dienstleistungen



**Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2002–2016)<sup>2</sup>**



**Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2002–2016)<sup>3</sup>**



Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2015/2016)		
<b>Mietwohnhäuser</b>		
	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Kaufpreis	€ 3.185.000	€ 2.950.000
Wohnfläche	1.670 m <sup>2</sup>	1.273 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 1.907	€ 2.317
Vielfaches der Jahresnettomiete	23,2	25,9
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>		
	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Kaufpreis	€ 4.460.000	€ 4.740.000
Nutzfläche	2.140 m <sup>2</sup>	1.941 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 2.084	€ 2.442
Vielfaches der Jahresnettomiete	22,3	26,3

wie beispielsweise Erziehung/Unterricht. Hier entstanden zahlreiche neue Jobs, u.a. im Zuge der Flüchtlingsmigration. Mit dem Einzelhandel und Gastgewerbe konnten konsumnahe Branchen die Umsätze 2016 weiter steigern. Der Berlin-Tourismus, der mit 12,7 Mio. Gästen und 31,1 Mio. Übernachtungen neue Höchststände erreichte, hat dazu erneut beigetragen.

Weiter positiv ist zudem das Gründungsgeschehen, das in Berlin stärker ausfällt, als in den anderen Bundesländern. Im Jahr 2016 wurden 38.911 neue Unternehmen gegründet. Die Anzahl des Vorjahres wurde dabei leicht überboten. Ein Fünftel der Neugründungen bezieht sich auf die Branche des Baugewerbes. Die Zahl der Betriebsgründungen nahm 2016 spürbar zu und stieg um rund 600 bzw. +7,0 % auf insgesamt gut 9.100.

## PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2016

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2016 (2015) um -8% auf 4.513 (4.893) gesunken. Der Geldumsatz nahm um -18% auf 9,09 Mrd. € (11,15 Mrd. €) und der Flächenumsatz mit -19% auf 603 ha (744 ha) deutlich ab. Mit einem Anteil von 55% an der insgesamt umgesetzten Geldmenge bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

### Achtung:

In diesem Berichtsjahr werden Quadratmeterpreise erstmalig bezogen auf die wertrelevante Geschossfläche angegeben. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dachgeschossen bzw. ausgebauten Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind. Die jeweiligen Angaben für das Vergleichsjahr 2015 wurden dementsprechend neu ermittelt.

### Renditegrundstücke

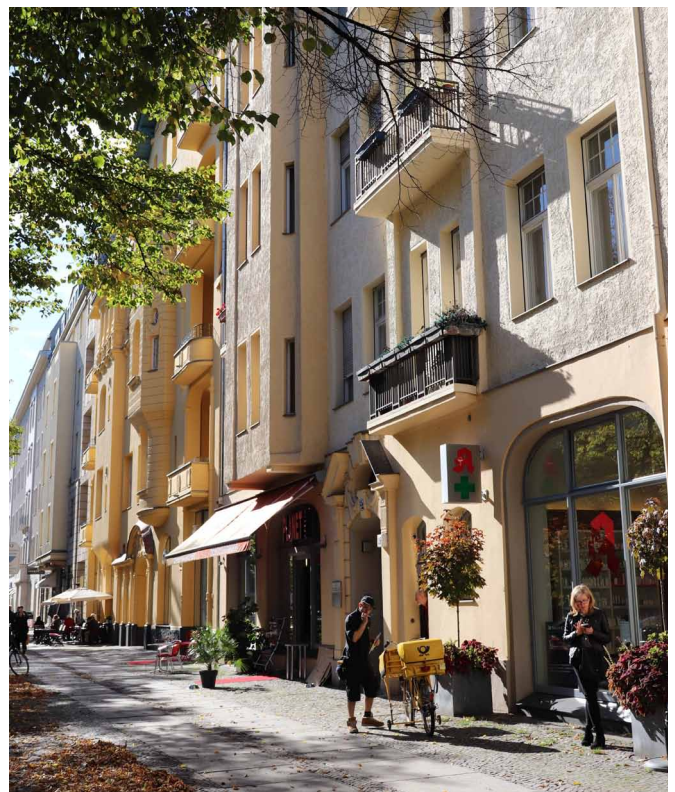
Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2016 (2015) insgesamt 1.173 (1.229) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen leichten Rückgang von -5%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 515 (569) Verkäufen einen Rückgang von rund -9%, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 658 (660) Verkäufen annähernd gleich blieb.

Die umgesetzte Geldmenge in Höhe von 4.305,4 Mio. € (4.408,2 Mio. €) blieb mit einem geringen Rückgang von -2% nahezu unverändert. Demgegenüber ging der Flächenumsatz um rund -16% auf 190,8 ha (228,0 ha) deutlich zurück.

Die Umsätze des Teilmarktes der Büro- und Geschäftshäuser gingen 2016 deutlich zurück. Während die Kauffallzahlen um



-29% auf 204 (287) zurückgingen, ist die Geldmenge sogar um -46% auf 2.379,5 Mio. € (4.381,8 Mio. €) gesunken. Der Geldumsatz war im Jahr 2015 allerdings aufgrund hochpreisiger, ungewöhnlicher Grundstücksverkäufe am Potsdamer Platz (als Portfolioverkauf) sowie mehrerer Verkäufe von größeren Gewerbegebieten bzw. Einkaufszentren deutlich gestiegen und ist jetzt wieder auf das Niveau von 2014 zurückgefallen. Aus nahezu gleichen Gründen ist auch der Flächenumsatz im Berichtsjahr um -39% auf 125,8 ha (207,8 ha) gesunken.



**REGIONALISIERTE EINTEILUNG  
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2016/2017**

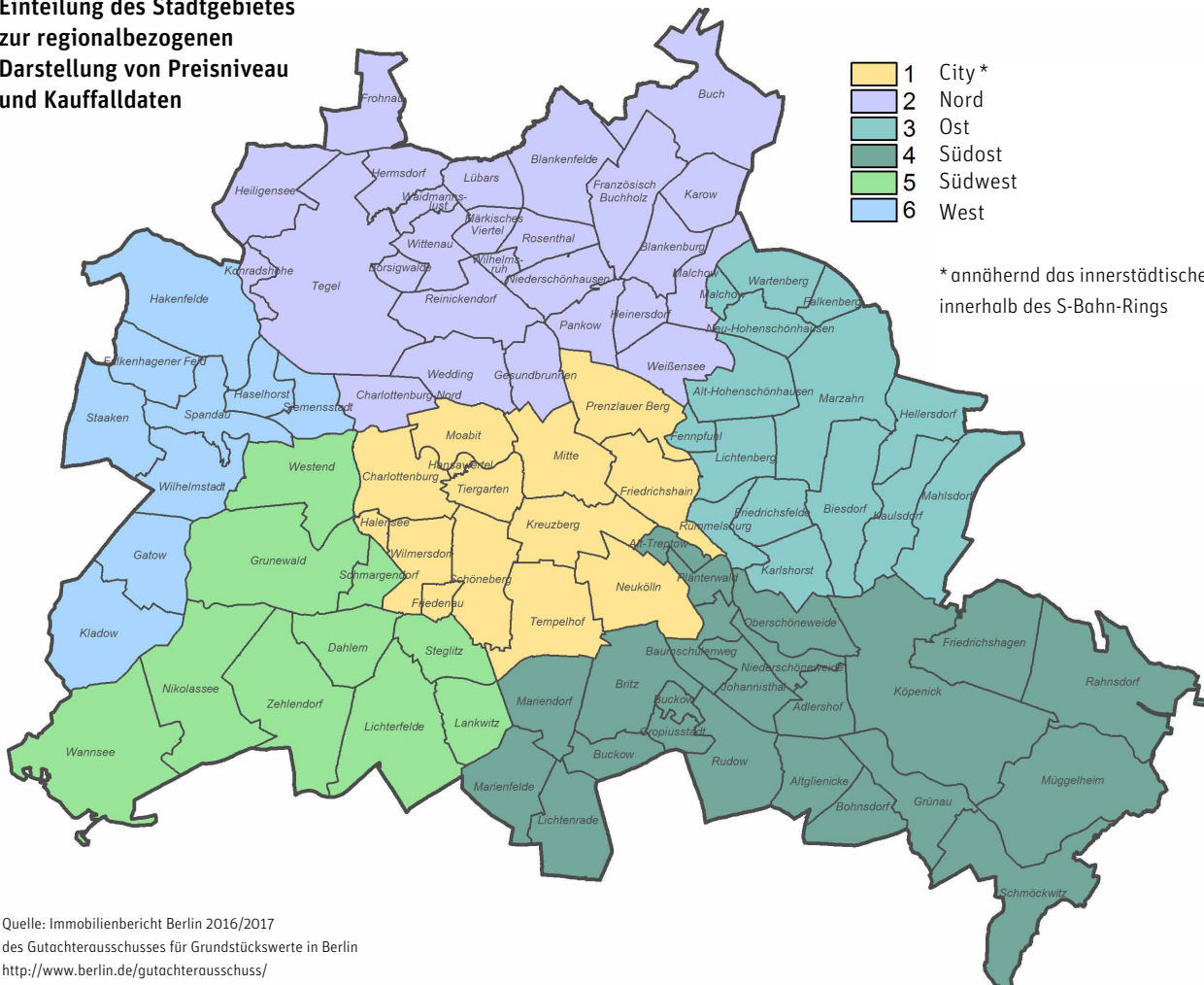
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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	75/100
Baujahre 1949 bis 1990	77/100
Baujahre ab 1991	78/100

**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/>

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle   Preisniveau in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl <sup>7</sup> )			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
<b>Baujahre bis 1919</b>				
>> schlechter Bauzustand <sup>1</sup>	3 781 bis 2.314 1.452 (31,7/1 <sup>7</sup> )	3 523 bis 2.565 1.471 (-/0)	3 744 bis 2.798 1.890 (-/0)	6 105 bis 1.783 1.092 (13,3/2)
>> normaler Bauzustand <sup>2</sup>	38 963 bis 2.121 1.539 (24,6/24)	56 601 bis 1.852 1.252 (19,6/25)	38 1.382 bis 2.681 2.065 (30,1/29)	47 1.027 bis 2.115 1.562 (23,4/26)
>> guter Bauzustand <sup>3</sup>	6 1.759 bis 3.343 2.205 (25,9/6)	16 1.349 bis 2.162 1.727 (23,8/11)	10 1.146 bis 3.311 2.303 (29,6/6)	12 1.440 bis 2.360 1.902 (27,7/9)
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
	3 1.349 bis 1.644 1.483 (21,6/2)	20 896 bis 2.320 1.563 (21,4/7)	9 1.671 bis 3.093 2.264 (27,5/8)	22 799 bis 2.624 1.739 (22,2/14)
<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
	15 1.349 bis 2.510 1.946 (27,9/8)	21 802 bis 1.882 1.273 (18,8/10)	17 1.545 bis 2.984 2.247 (27,3/12)	23 934 bis 2.319 1.636 (24,3/16)
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
	7 1.385 bis 2.423 1.697 (18,9/5)	35 790 bis 2.343 1.471 (17,8/27)	9 761 bis 3.344 1.884 (24,2/9)	33 1.278 bis 2.518 1.856 (21,5/21)
<b>Baujahre 1991 bis 2011<sup>5</sup>, bzw. 2012<sup>6</sup></b>				
	7 1.377 bis 2.856 1.862 (24,2/2)	27 1.175 bis 2.236 1.732 (19,6/19)	3 1.490 bis 7.105 4.202 (28,0/3)	23 1.525 bis 3.012 2.261 (22,3/21)
<b>Baujahre ab 2012<sup>5</sup> bzw. 2013<sup>6</sup></b>				
	0 - <sup>4</sup>	13 2.058 bis 2.761 2.480 (-/0)	3 2.319 bis 3.863 3.299 (-/0)	5 1.564 bis 3.694 2.724 (-/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 2015.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016.

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> )			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
<b>Baujahre bis 1919</b>				
>> schlechter Bauzustand <sup>1</sup>	13 742 bis 2.475 1.439 (24,9/5 <sup>1</sup> )	12 671 bis 1.270 1.041 (20,5/3)	12 823 bis 2.367 1.631 (28,1/2)	2 456 bis 1.568 1.012 (- <sup>4</sup> /0)
>> normaler Bauzustand <sup>2</sup>	141 1.005 bis 2.300 1.668 (23,8/103)	98 839 bis 1.895 1.364 (20,3/47)	132 1.327 bis 2.812 2.051 (28,4/91)	92 939 bis 2.342 1.632 (23,7/48)
>> guter Bauzustand <sup>3</sup>	29 1.143 bis 3.146 2.163 (24,3/23)	14 1.303 bis 2.355 1.777 (19,7/8)	43 1.646 bis 3.416 2.553 (28,8/33)	15 1.368 bis 2.236 1.868 (21,9/8)
<b>Baujahre 1920 bis 1948</b>				
	3 1.084 bis 1.538 1.299 (24,7/2)	18 998 bis 2.039 1.533 (20,0/7)	5 1.094 bis 3.839 2.155 (-/0)	14 893 bis 2.154 1.531 (21,6/7)
<b>Baujahre 1949 bis 1970</b>				
	14 1.165 bis 2.108 1.645 (19,2/8)	20 815 bis 1.571 1.161 (16,7/9)	13 990 bis 3.772 2.232 (20,7/7)	20 784 bis 2.143 1.438 (21,2/8)
<b>Baujahre 1971 bis 1990</b>				
	6 1.165 bis 2.859 1.895 (21,3/4)	12 1.018 bis 1.608 1.242 (15,9/10)	5 1.582 bis 2.669 2.171 (22,2/3)	6 1.416 bis 2.840 1.937 (18,3/4)
<b>Baujahre 1991 bis 2011<sup>5</sup>, bzw. 2012<sup>6</sup></b>				
	15 1.388 bis 2.962 2.109 (22,7/9)	13 1.174 bis 2.019 1.543 (17,8/9)	12 1.941 bis 3.586 2.740 (25,6/9)	18 1.077 bis 2.436 1.686 (18,1/14)
<b>Baujahre ab 2012<sup>5</sup> bzw. 2013<sup>6</sup></b>				
	3 2.994 bis 3.622 3.338 (21,3/3)	2 2.175 bis 2.799 2.488 (-/0)	6 1.929 bis 5.991 4.085 (-/0)	3 2.384 bis 3.091 2.744 (-/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 2015.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016.

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 2016/2017

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.**