

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2018



IMMOMENTE®

DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2018 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2018 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weiterhin leichte Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 27.534 (-11%) zurück, erzielte jedoch mit über 19,2 Mrd. € (+6% gegenüber dem Vorjahr) einen neuen Rekord. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 877 ha (-2%). Die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum ist auf rund 1,5 Mio. m² (-10%) gesunken.

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – TENDENZEN 2018 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 27.534 Kauffälle (-11%) mit einem Geldumsatz von rund 19,2 Mrd. € (+6%)
- neuer historischer Spitzenwert im Geldumsatz
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 877 ha (-2%)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,5 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-10%)

Unbebaute Grundstücke

- 1.433 Kauffälle (+7%) mit 315,8 ha Grundstücksfläche (-10%)
- Steigerung des Geldumsatzes auf 1,9 Mrd. (+10%)
- anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; erneut berlinweite Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2019 um +20%; teilweise erneut stärkere Anhebungen im unteren BRW-Niveau
- anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau; mit -24% deutlich niedrigerer Flächenumsatz und einem Umsatzplus von +5% nach Geldmenge; hohe Kaufpreise wiederum in der Regel für Eigentumsmaßnahmen; nochmalige aber deutlich abgeschwächte Anhebungen der BRW um nur noch rund +20%; hier wird ein vorsichtiges Abwarten des Marktes mit deutlicher Abschwächung der Aufwärtsbewegung festgestellt
- Gewerbebauland mit nahezu unveränderten Umsätzen nach Geldmenge (+2%) und leicht gestiegenen Umsätzen nach Anzahl (+5%); mit -31% deutlicher Flächenrückgang; erneut Anhebungen des BRW-Niveaus um bis zu +20% aufgrund allgemein gestiegener Nachfrage und zum Teil noch deutlichere Anhebungen in Bereichen für realisierbare Büronutzungen insbesondere im innerstädtischen Bereich

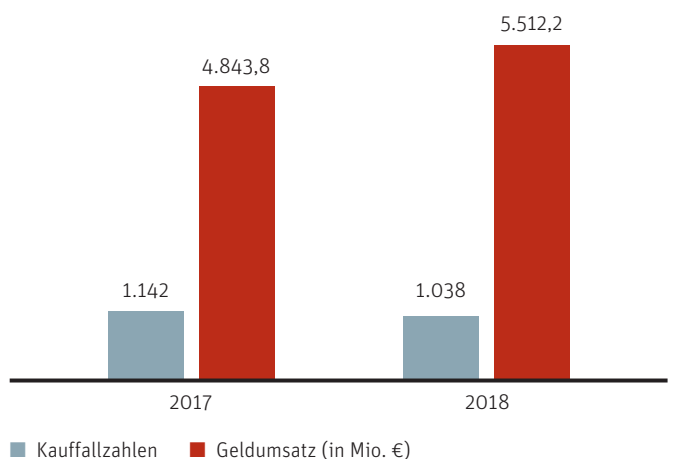
Bebaute Grundstücke

- 4.119 Kauffälle (-5%) und 561,2 ha Grundstücksfläche (+3%), 10,9 Mrd. € (+5%)
- nahezu gleichbleibender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -2% nach Anzahl und -3% nach Fläche, bei +11% nach Geldumsatz
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit



- 3.085 €/m² Geschossfläche mit einem Anstieg von +13%
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.479 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rund 10 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Dahlem
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 1.990 €/m² Geschossfläche nur noch rund +7% über Vorjahreswert und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.180 €/m² Wohn-/Nutzfläche nur noch rund +13% über Vorjahreswert

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2017 und 2018



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2017 und 2018

Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2017	1.142	4.843,8				
2018	1.038	5.512,2	-104	+668,4	-9%	+13,8%

Wohnungs- und Teileigentum

- 21.982 Kauffälle (-12%) mit insgesamt 6,4 Mrd. € Geldumsatz (+7%) bei ca. 1,5 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-10%)
- mit -21% erneut rückläufige Umsätze nach Anzahl im Neubau
- höchste Kaufpreise für Eigentumswohnungen (im Neubau) in Höhe von rund 7 Mio. € bzw. rund 21.500 €/m² Wohnfläche nahe Werderscher Markt
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 4.017 €/m² Wohnfläche leicht abgeschwächt rund +11% über Vorjahreswert
- nahezu gleiche Preisentwicklung im Neubau und im Weiterverkauf mit rund +11%
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz mit rund 30.000 € mit +5% leicht über Vorjahresniveau
- der höchste Kaufpreis für einen Stellplatz wurde mit rund 90.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erzielt

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Rückgang der Neubegründungen auf insgesamt 18.853 Wohneinheiten (WE) (-20%)
- Rückgang der Umwandlungen (WE) auf 12.836 (-22%) und der Neubauvorhaben (WE) auf 6.017 (-15%)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Neukölln mit 1.810 WE und Friedrichshain mit 1.479 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Tiergarten mit 905 WE und Prenzlauer Berg mit 675 WE
- deutliche Anstiege der Neubauvorhaben in den Altbezirken Pankow und Marzahn

Zwangsversteigerungen

- Rückgang auf einen neuen Niedrigstand von 163 Fällen (-33%)

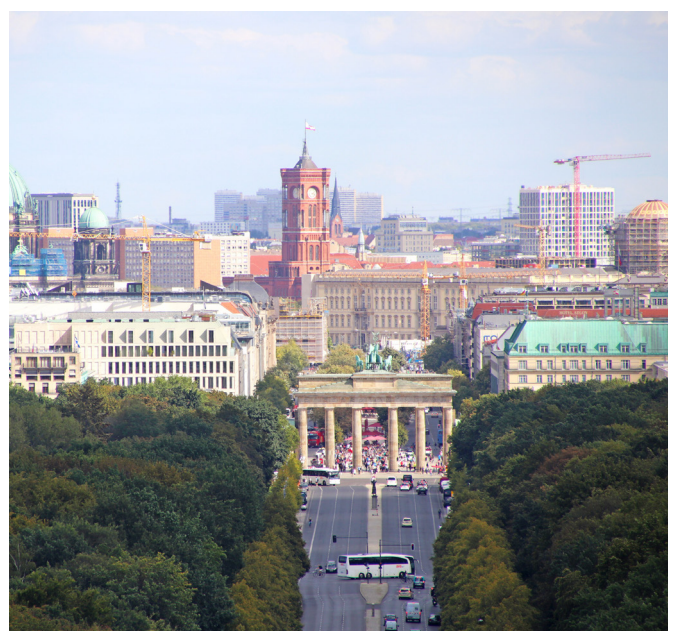
Ausblick 2019

- anhaltender Rückgang der Kaufvertragsfälle (-8%)
- überdeutlicher Zuwachs nach Geldumsatz (+47%) insbesondere durch Verkäufe von größeren Neubauvorhaben und hochpreisigen Büro- und Geschäftshäusern im innerstädtischen Bereich
- erneut rückläufige Umsatzzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum (-9%)

- nahezu gleichbleibender Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-2%)
- Hinweise auf weiter nachlassende Preisdynamik

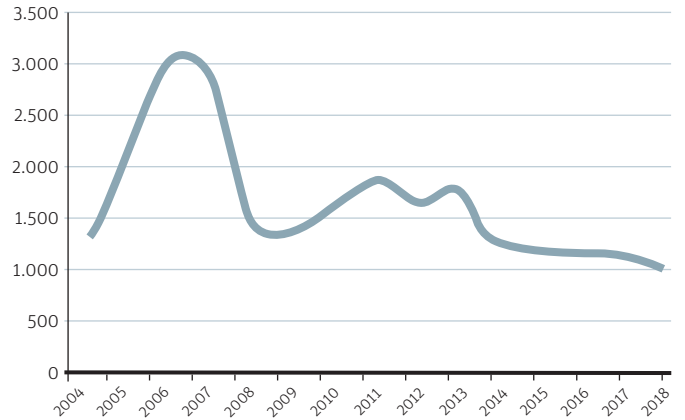
**MARKTVERÄNDERUNGEN,
VERKÄUFE VON SOGENANTEN PAKETEN
(PORTFOLIOS)**

Nach dem allgemeinen Rückgang der Immobilienpreise seit Mitte der 1990er Jahre stellte sich in den vergangenen Jahren nach vielfach geäußelter Auffassung gerade der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar. Man sah im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten Potential für Ertrags- und Wertentwicklungen und erwartete entsprechende Preissteigerungen am Immobilienmarkt. So traten insbesondere ausländische, institutionelle Investorengruppen und kapitalkräftige Privatinvestoren auf den Plan, die in Mietwohnungen, Geschäftsimmobilien und Eigentumswohnungen auf dem deutschen Immobilienmarkt begehrte Anlageziele sahen. Investoren hatten mit einem schnellen Anstieg der Mieten und





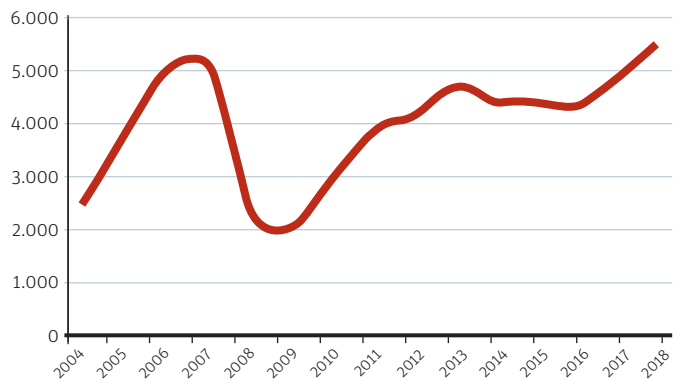
Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2004–2018)



Wohnungspreise gerechnet. Doch Berlin ist traditionell eine Mieterstadt, in der es schwierig ist, Mieter vom Vorteil des Kaufs einer Wohnung zu überzeugen. Hinzu kommt die im Vergleich zu anderen Städten weiterhin geringe Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung.

Infolge stark steigender Bevölkerungszahlen und einer überproportionalen Zunahme der Einpersonenhaushalte erhöht sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Eine im Vergleich hierzu niedrige Wohnungsbautätigkeit führt zu einem Rückgang beim

Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2004–2018)



Leerstand, zu Mietsteigerungen und beim Verkauf von Wohnungseigentum zu einer Erhöhung der Kaufpreise.

Beim Wohnungseigentumsneubau werden geplante Wohnungen aus Finanzierungsgründen häufig bereits vor Baubeginn verkauft. Erst wenn die Finanzierung gesichert ist, beginnt die Bauphase.

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. Die Anzahl der 2018 in Paketen veräußerten Objekte hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund -12% verringert, verbunden mit einem Anstieg des Geldumsatzes um rund +42%. Der Anstieg beim Geldumsatz ist insbesondere auf einige umfangreiche Paketverkäufe im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zurückzuführen.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten¹

Auch 2018 hielt die Expansion der Berliner Wirtschaft an mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,1% auf rund 147 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +1,4%). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg erstmals auf über 2 Mio. und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +2,5%. Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei 8,1%.

Wie in den Vorjahren basiert die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts insbesondere auf den Wertschöpfungen des Dienstleistungsgewerbes (+3,3%), aber auch auf dem Wachstum des Produzierenden Gewerbes (Wertschöpfungsanstieg z.B. in der Baubranche +3,1%). Das Bauhauptgewerbe verzeichnete ein deutliches Umsatzplus um +23,9% (nach +7,7% im Vorjahr). Wichtigster Impulsgeber ist erneut der Wohnungsbau mit einer Umsatzsteigerung um +30,3%. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe liegen um +31% über dem Vorjahresniveau.

Die Berliner Industrie erzielte 2018 ein etwas höheres Umsatzniveau mit +2,8%. Hierzu hat insbesondere der Inlandsumsatz mit +5,8% Erhöhung beigetragen. Die von der Industrie geprägten Warenausfuhren aus Berlin gingen um -2,7% auf 14,4 Mrd. € zurück, wobei die Ausfuhren in die europäischen Länder einen Anteil von 46% ausmachten und um +1,8% gewachsen sind. Weiter positiv entwickelte sich der Dienstleistungssektor (erneute Steigerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um +11%). Der Berlin-Tourismus ist weiter gewachsen mit 13,5 Mio. Gästen und 32,87 Mio. Übernachtungen (+4% bzw. +5,5%).

Beim weiterhin positiven Gründungsgeschehen in Berlin mit rund 40.000 Neugründungen ist die Zahl der wirtschaftlich bedeutsameren Betriebsgründungen auf 9.481 Betriebe gestiegen (+2,3%). Drei Viertel aller neuen Unternehmen entstanden in den Dienstleistungsbranchen.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2018

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2018 (2017) um -5% auf 4.119 (4.326) gesunken. Indessen nahmen der Geldumsatz um +5% auf 10,94 Mrd. € (10,45 Mrd. €) und der Flächenumsatz um +3% auf 561 ha (547 ha) leicht zu.

¹ Daten und Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 4. Quartal 2018, Rückblick 2018 und Ausblick 2019“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv).



Mit einem Anteil von 57% 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 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 2018 (2017) insgesamt 1.038 (1.142) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -9%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 567 (580) Verkäufen einen nur leichten Rückgang von rund -2%, während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 471 (562) Verkäufen um ca. -16% erneut deutlich zurückging.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) nahm in Höhe von 5.512,2 Mio. € (4.843,8 Mio. €) mit +14% erneut merklich zu. Dies ist einerseits auf große Paketverkäufe zurückzuführen sowie andererseits auf den Verkauf großer bestehender Wohnanlagen und Wohnanlagen, deren Bauerrichtung Gegenstand des Kaufvertrages ist. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls um rund +17% auf 193,2 ha (164,7 ha) deutlich an.

Einen deutlichen Umsatzrückgang verzeichnete der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser mit ca. -20% nach Kauffällen auf 167 (209) Fälle. Die Geldmenge ist um -12% auf 2.899,6 Mio. € (3.304,3 Mio. €) und der Flächenumsatz um -7% auf 86,1 ha (117,1 ha) gesunken.

Die Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2017/2018)		
Mietwohnhäuser		
	2017	2018
Kaufpreis	€ 4.013.000	€ 4.639.000
Wohnfläche	1.735 m ²	1.825 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	€ 2.312 / m ²	€ 2.541 / m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	28,8	29,4
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2017	2018
Kaufpreis	€ 5.061.000	€ 6.589.000
Nutzfläche	1.930 m ²	2.360 m ²
Kaufpreis pro m ² Nutzfläche	€ 2.622 / m ²	€ 2.791 / m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	28,4	31,2



**REGIONALISIERTE EINTEILUNG
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2018/2019**

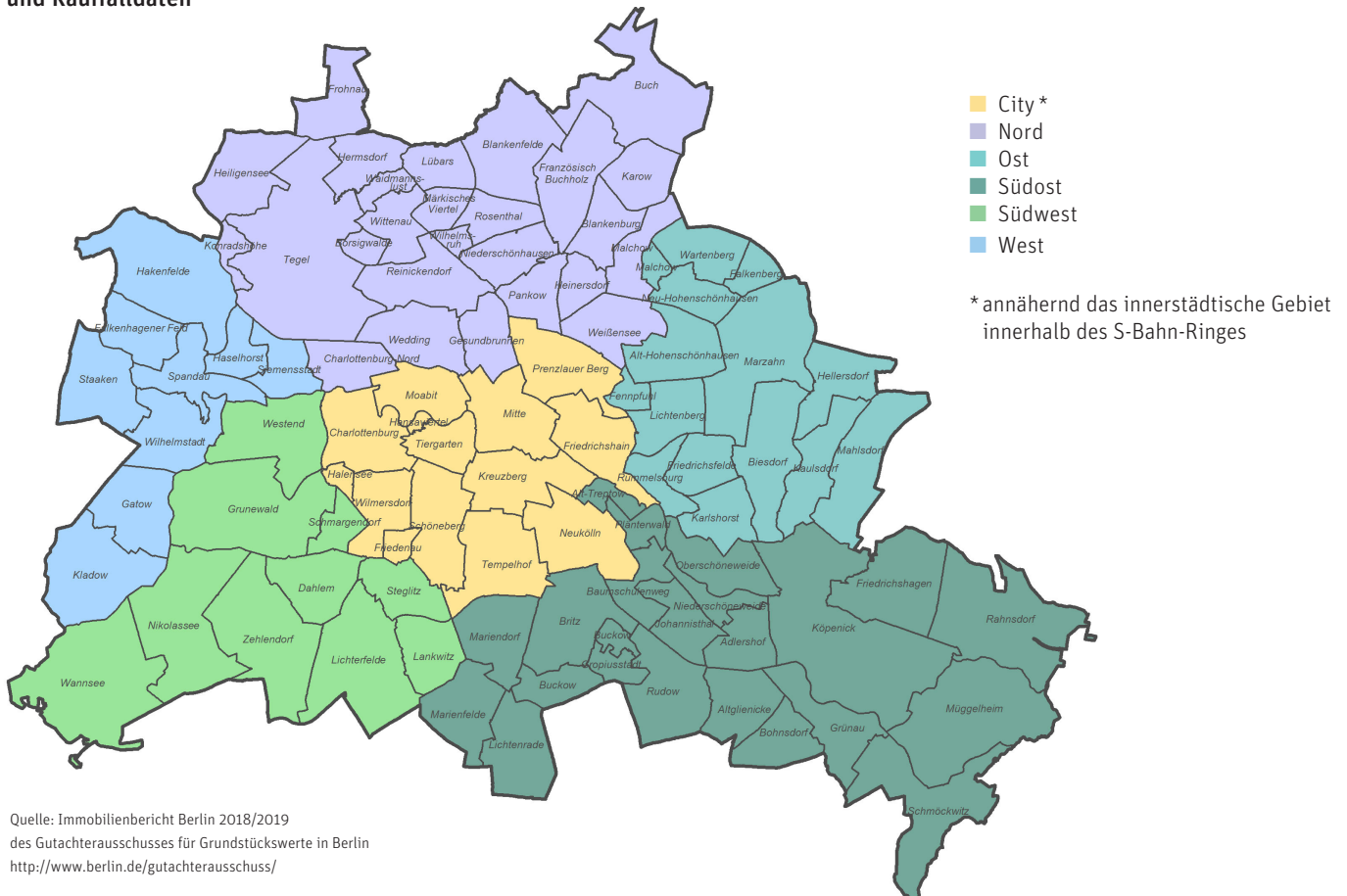
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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 Geschossfläche (sowohl Spann- 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 2018/2019 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)			
	2017		2018	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	6 1.295 bis 2.874 1.803 (38,9/4)	5 745 bis 2.137 1.359 (22,9/3)	2 --- ---	1 ---
>> normaler Bauzustand ²	49 1.389 bis 3.446 2.358 (32,1/25)	49 1.353 bis 2.545 1.976 (26,9/29)	29 1.819 bis 3.623 2.689 (35,5/23)	51 1.179 bis 3.285 2.159 (28,2/26)
>> guter Bauzustand ³	9 2.259 bis 4.614 3.151 (35,7/7)	12 1.354 bis 2.492 1.955 (23,9/9)	1 ---	1 ---
Baujahre 1920 bis 1948	4 1.002 bis 2.102 1.492 (---/2)	22 1.127 bis 2.838 1.933 (27,5/9)	3 1.712 bis 2.726 2.310 (---/1)	26 1.249 bis 3.070 2.132 (26,8/12)
Baujahre 1949 bis 1970	18 1.133 bis 3.615 2.394 (34,5/13)	34 1.027 bis 2.796 1.936 (27,1/16)	14 1.543 bis 3.250 2.516 (37,0/9)	31 1.309 bis 2.858 2.025 (26,1/20)
Baujahre 1971 bis 1990	16 1.813 bis 3.022 2.437 (30,0/14)	31 934 bis 2.927 1.883 (20,5/23)	9 1.714 bis 2.627 2.264 (32,1/7)	28 1.575 bis 2.526 2.025 (25,6/23)
Baujahre 1991 bis 2012⁵, bzw. 2013⁶	2 ---	23 1.752 bis 2.620 2.179 (25,3/15)	0 ---	31 1.677 bis 3.247 2.469 (26,3/25)
Baujahre ab 2013⁵ bzw. 2014⁶	11 3.422 bis 6.026 4.596 (---/0)	9 2.177 bis 3.223 2.687 (---/0)	3 3.292 bis 7.009 5.196 (---/0)	9 2.334 bis 5.856 3.804 (---/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 2017.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018.

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 ² Wohnfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2017		2018	
Baujahre bis 1919	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
>> schlechter Bauzustand ¹	8 1.019 bis 4.155 2.549 (---/2)	6 1.125 bis 7.169 2.423 (---/1)	10 1.479 bis 3.459 2.302 (40,6/5)	7 635 bis 2.862 1.630 (---/1)
>> normaler Bauzustand ²	125 1.576 bis 3.331 2.432 (29,9/98)	84 1.232 bis 2.520 1.892 (26,0/53)	106 1.728 bis 3.731 2.667 (32,4/67)	96 1.305 bis 3.141 2.195 (27,7/60)
>> guter Bauzustand ³	29 2.012 bis 4.295 3.056 (30,0/27)	15 1.753 bis 3.067 2.315 (26,4/11)	16 2.189 bis 5.811 3.896 (33,0/9)	3 1.910 bis 2.871 2.244 (---/2)
Baujahre 1920 bis 1948	0 --- ⁴	12 1.104 bis 2.986 1.968 (21,5/5)	2 ---	9 1.545 bis 1.976 1.820 (22,9/5)
Baujahre 1949 bis 1970	9 759 bis 4.583 2.177 (26,0/6)	17 977 bis 3.236 1.994 (23,8/7)	9 2.809 bis 3.582 3.030 (---/2)	18 1.943 bis 3.734 2.658 (28,5/7)
Baujahre 1971 bis 1990	10 1.891 bis 3.434 2.635 (28,2/6)	9 1.134 bis 2.269 1.850 (21,9/6)	9 1.762 bis 5.469 3.308 (28,9/4)	11 854 bis 2.853 1.950 (20,4/5)
Baujahre 1991 bis 2012 ⁵ , bzw. 2013 ⁶	9 2.583 bis 9.771 ⁸ 4.349 (28,9/5)	11 1.787 bis 2.188 1.981 (21,9/9)	4 2.669 bis 6.842 ⁸ 4.136 (---/1)	16 1.264 bis 3.159 2.182 (23,1/12)
Baujahre ab 2013 ⁵ bzw. 2014 ⁶	1 ---	7 2.305 bis 4.090 3.313 (---/0)	4 2.589 bis 5.616 4.439 (---/0)	1 ---

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 2017.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2018.

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

8) Bei weniger als zehn Kauffällen keine Ausreißereliminierung.

IMPRESSUM

Quelle:

Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019

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.