

## Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2020

### – Immobilienpreise von Pandemie und Mietendeckel kaum beeinflusst –

- Umsatzeinbrüche des ersten Halbjahres durch Anstiege im zweiten Halbjahr weitgehend kompensiert
- Anzahl der Kauffälle nach vorläufigen Angaben um -11 % auf 23.681 gesunken; stärkster Rückgang bei Büroimmobilien (-31 %)
- Geldumsatz um -15 % auf rd. 18,2 Mrd. Euro gesunken, auch hier starker Rückgang bei Büroimmobilien (-39 %)
- Nahezu stabile Umsatzzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Kaufpreise von Wohn- und Geschäftshäusern vom Mietendeckel nur wenig beeindruckt
- Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke weitestgehend auf Vorjahresniveau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2020 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen sowie die Bodenrichtwertermittlungen zum Stichtag 01.01.2021 abgeschlossen.

#### Der Berliner Grundstücksmarkt 2020 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum <sup>1)</sup>

Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche <sup>5)</sup>			Änderung mittl. KP <sup>6)</sup>
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2019	2020		2019	2020		2019	2020		
Unbebaute Grundstücke	1.181	1.183	0%	1.721,5	1.123,1	-35%	283,1	212,0	-25%	
<i>davon in 4 (3) Paketen<sup>2)</sup></i>	18	27		13,2	27,9		5,9	1,9		
Davon:										
Individueller Wohnungsbau	667	735	10%	268,0	288,0	7%	60,5	57,1	-6%	11%
Geschosswohnungsbau	152	109	-28%	600,7	246,3	-59%	25,2	13,2	-48%	
Misch- und Kerngebietsflächen	10	11	10%	192,7	168,0	-13%	1,7	2,3	38%	
Gewerbeflächen	57	49	-14%	318,2	247,2	-22%	38,7	44,7	16%	
Bebaute Grundstücke	4.166	3.953	-5%	13.190,5	10.880,2	-18%	559,9	490,7	-12%	
<i>Davon in 12 (6) Paketen</i>	34	86		725,2	283,1		37,6	10,7		
Davon:										
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.856	2.724	-5%	1.557,4	1.668,2	7%	191,9	177,8	-7%	5%
<i>Davon in 2 (0) Paketen</i>	0	42			28,7			1,9		
Wohn- und Geschäftshäuser	887	886	0%	4.900,7	4.958,9	1%	155,6	143,1	-8%	-9%
<i>Davon in 9 (5) Paketen</i>	33	42		724,0	250,2		37,4	8,6		
Davon:										
Mietwohnhäuser <sup>3)</sup> (ohne Gewerbe)	476	461 <sup>7)</sup>	-3%	1.938,6	2.069,0	7%	75,2	76,0	1%	-9%
Wohn- und Geschäftshäuser <sup>3)</sup>	378	383 <sup>7)</sup>	1%	2.238,0	2.639,7	18%	43,1	58,6	36%	-10%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	157	109	-31%	4.837,9	2.941,5	-39%	72,6	46,6	-36%	
<i>Davon in 0 (1) Paketen</i>	1	0		1,2	0,0		0,2	0,0		
Wohnungs- und Teileigentum	21.176	18.545	-12%	6.549,5	6.217,1	-5%	<i>Wohn-/Nutzfläche<sup>4)</sup> in Tsd.m<sup>2</sup></i>			
<i>Davon in 269 (319) Paketen</i>	2.061	848		684,4	347,7					
Davon:										
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten <sup>3)</sup>	16.806	15.613	-7%	5.760,4	5.741,0	0%	1.301,0	1.167,7	-10%	
Davon:										
- Eigentumswohnungen	16.194	15.172	-6%	5.521,9	5.570,1	1%	1.233,6	1.122,1	-9%	6%
- Gewerbe	612	441	-28%	238,5	170,9	-28%	67,4	45,6	-31%	
Berlin insgesamt	26.523	23.681	-11%	21.461,5	18.220,4	-15%	843,1	702,7	-17%	
<i>Davon in 285 (329) Paketen</i>	2.113	961		1.422,7	658,6		43,4	12,6		

Fußnoten siehe nächste Seite

Fußnoten:

- 1) Die Umsatzzahlen wurden ermittelt unter Berücksichtigung aller Urkunden über Kauffälle, die dem Gutachterausschuss bis etwa 31. Januar des Folgejahres vorlagen und in der Kaufpreissammlung bereits erfasst werden konnten.
- 2) Bei der Ermittlung der Kauffallzahlen zählt jede auch in einem Paket (Immobilienportfolio) veräußerte Immobilie als 1 Fall.
- 3) Nur Gebäude bzw. Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 4) Angaben nur für Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten, die nicht in Paketen veräußert wurden.
- 5) Nur für den Teilmarkt Grundstücke.
- 6) Angaben der mittleren Kaufpreise soweit nach Fallzahlen und räumlicher Vergleichbarkeit möglich.
- 7) Hier sind 65 Verkäufe von Mietwohnhäusern bzw. 65 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern aus einem Paket enthalten, die abweichend von der bisherigen Verfahrensweise als Einzelkauffälle erfasst wurden (Vorkaufsrechtsprüfung)

Der Teilmarkt der Neubauten ist in der nachfolgenden Tabelle gesondert dargestellt. Die vorläufige Analyse ergibt ein um rd. 9 % gestiegenes mittleres Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei Eigentumswohnungen zeigt sich dagegen mit rd. 2 % ein nahezu stabiles Preisniveau.

Neubauten <sup>1)</sup> (Baujahre ab 2017)												
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Ø Preisniveau		
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	€/m <sup>2</sup> WF		Änderung um
	2019	2020		2019	2020		2019	2020		2019	2020	
Ein- und Zweifamilienhäuser	129	160	24%	77,6	110,8	42%	6,3	8,6	-17%	3.965	4.345	9%
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	3.864	2.996	-22%	1.777,7	1.458,6	-17%	---	---	---	6.080	6.190	2%

- 1) Nur Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nicht in Paketen veräußert wurden.

**Allgemeine Marktinformationen**

Der Immobilienmarkt Berlin stand 2020 unter dem Eindruck der Pandemie und kontrovers geführter Diskussionen zu den Folgen des „Mietendeckels“. Markante Umsatzeinbrüche im Frühjahr hat der Markt durch gestiegene Umsatzzahlen in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgemildert.

Das günstige Zinsniveau und das am Markt weiterhin vorhandene Kapital haben auch 2020 nahezu alle Immobilienmärkte beeinflusst. Preissteigerungen sind derzeit aber nur noch im Bereich des Einfamilienhausbaus und der Eigentumswohnungen festzustellen. Allerdings hat die Preisdynamik weiter nachgelassen. Die Rückgänge bei den durchschnittlichen Kaufpreisen im Bereich der Renditeobjekte sind unter anderem auf den Wegfall hochpreisiger Verkäufe, die in den Zahlen von 2019 enthalten waren, zurückzuführen. Aus den Kaufpreisen kann abgeleitet werden, dass der Markt auf den Mietendeckel allenfalls mit einem symbolhaften Risikoabschlag reagiert hat.

**Kauffalldaten 2020**

Die Zahl der erfassten Kauffälle ist mit insgesamt 23.681 um -11 % gegenüber 2019 zurückgegangen. Entgegen dem allgemeinen Trend verzeichnet nur der Verkauf von unbebauten Grundstücken zur Einfamilienhausbebauung noch eine signifikante Steigerung von rd. 10 % bei der Anzahl der Kauffälle.

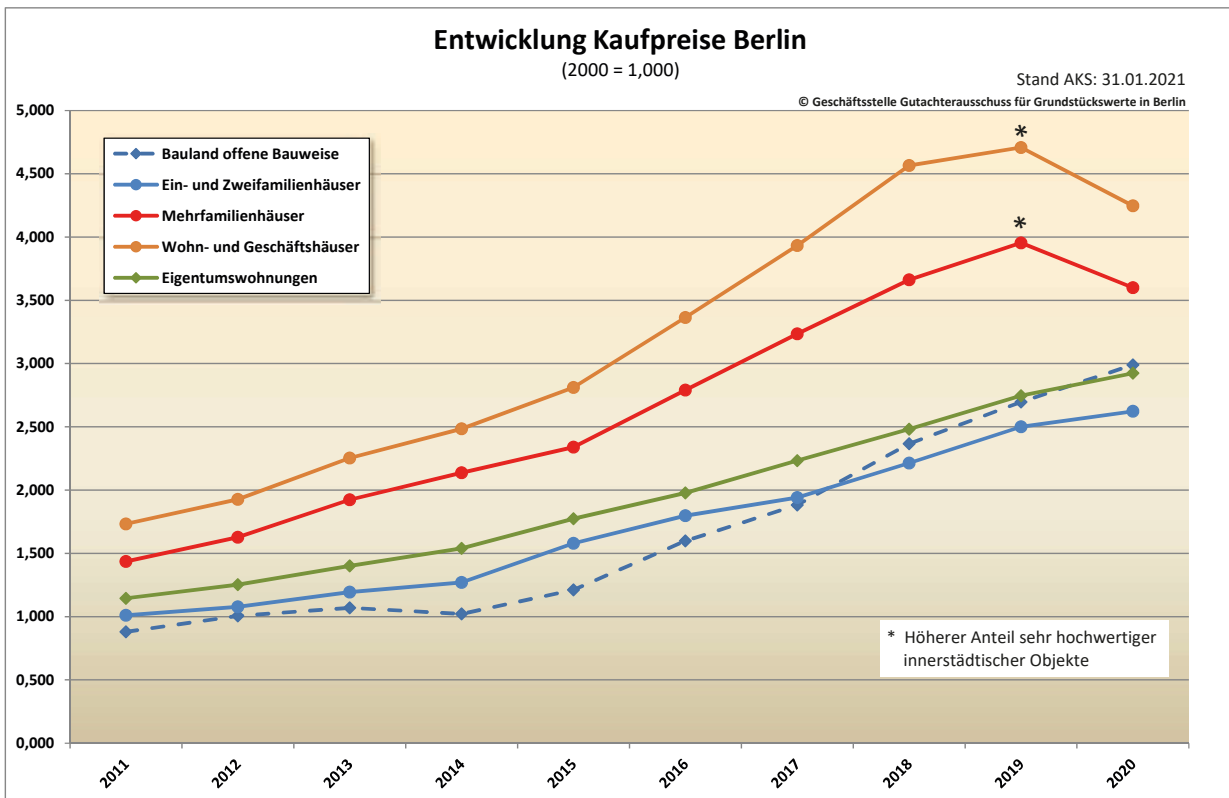
Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um -15 % gesunken und erreicht mit rd. 18,2 Mrd. Euro nicht mehr den Spitzenwert von 2019. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang bei Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen, die im Jahr 2019 einen ungewöhnlich hohen Anteil hochwertiger Neubauimmobilien hatten.

Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit nur 7 % deutlich schwächer gestiegen als in den Vorjahren. Demgegenüber fiel der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigen mit -5 % sogar erstmals geringer aus als im Vorjahr. Im Vergleich hierzu bewegt sich der Geldumsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern annähernd auf Vorjahresniveau.

Das mittlere Kaufpreisniveau der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist mit rd. 11 % nochmals angestiegen (2019: 10 %).

Das mittlere Kaufpreisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser insgesamt verzeichnet einen Rückgang von rd. - 9 %. Allerdings wurde 2019 der Mittelwert durch einen vergleichsweise hohen Anteil hochpreisiger Objekte deutlich nach oben beeinflusst. Insofern dürfte die konjunkturelle Preisentwicklung tatsächlich deutlich geringer ausgefallen sein. Hier kann sachverständig unterstellt werden, dass Marktteilnehmer - wenn überhaupt - auf den „Mietendeckel“ allenfalls nur mit einem geringen Risikoabschlag reagiert haben. Es kann angenommen werden, dass der Markt die Zeit bis zu den noch ausstehenden höchstrichterlichen Urteilen noch abwartet. Hinweise auf eine echte Trendumkehr mit sinkenden Preisen ergeben sich derzeit nicht.

Das mittlere Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen liegt 2020 mit + 6 % nur noch moderat über dem Vorjahresniveau.



### Bodenrichtwertberatung Stichtag 01.01.2021

Aufgrund des im Jahr 2020 zu beobachtenden Marktverhaltens mit Zurückhaltungen sowohl bei Veräußerern als auch Erwerbern hat der Gutachterausschuss mit Ausnahme eines Teilmarktes keine Veränderungen des Bodenrichtwertniveaus gegenüber dem Vorjahr festgestellt.

Auf Grund der gezahlten Kaufpreise wurden nur die Bodenrichtwerte für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern noch einmal angehoben. Hierbei wurden die unteren Bodenrichtwertniveaus um bis zu +20 % und die oberen um bis zu +10 % angehoben, während Bodenrichtwerte ab 2.000 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unverändert blieben.

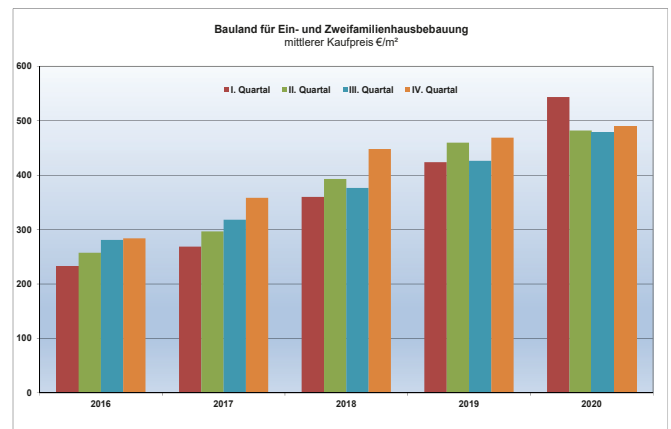
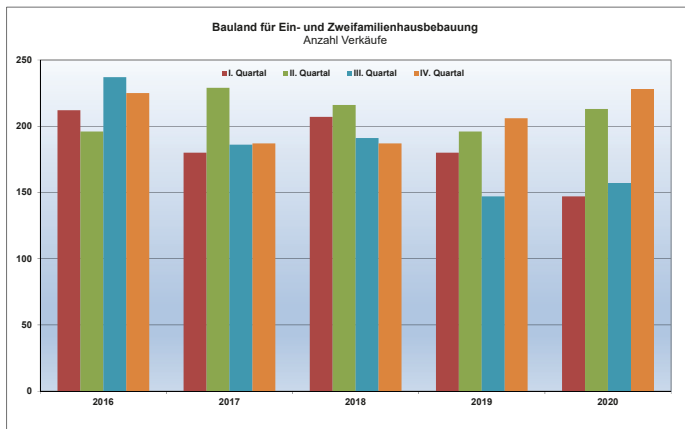
Der Spitzenwert für diesen Teilmarkt beträgt in den Ortsteilen Grunewald und Dahlem rd. 2.900 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Spitzenwert Wohnen GFZ 2,5 in der Innenstadt liegt bei rd. 9.000 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bereich südlich der Torstraße in Berlin-Mitte.

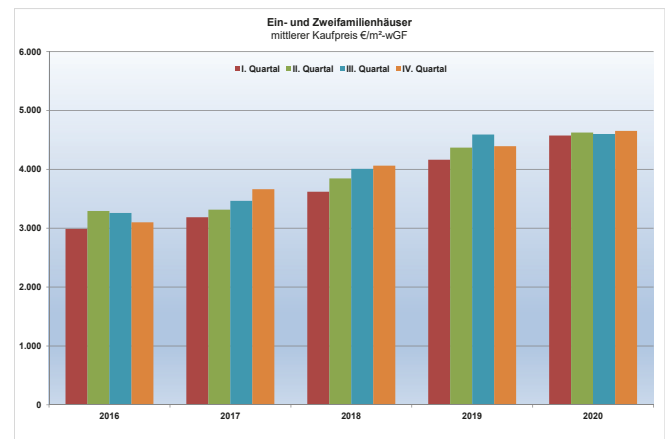
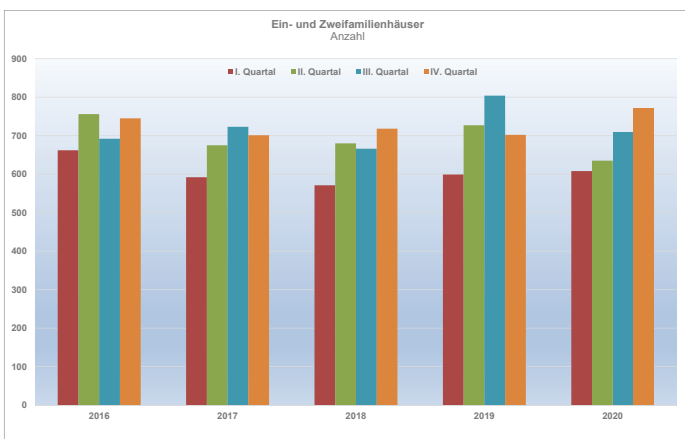
Die Spitzenwerte für gewerbliche Nutzungen G liegen bei rd. 9.000 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bereich Gleisdreieck (GFZ 3,0) und rd. 8.000 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche am Moritzplatz (GFZ 2,5). Dies entspricht einer Wertigkeit in Höhe von rd. 3.000 bis 3.200 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Aufgrund der ungewöhnlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 werden die vorliegenden Verkaufszahlen im Folgenden auch nach Quartalen im 5-Jahres-Vergleich dargestellt.

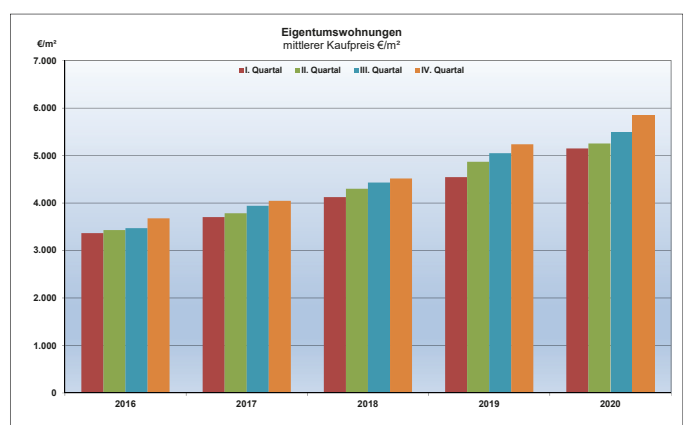
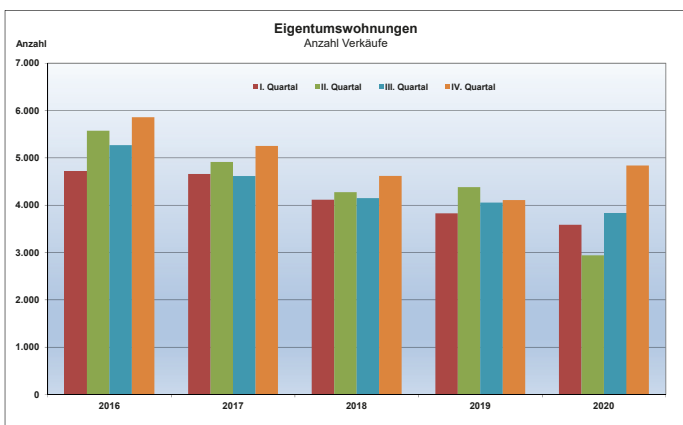
Der Umsatz an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern unterlag im Jahresverlauf unterschiedlich starken Schwankungen. Hierbei zeigt das Preisniveau im Jahresverlauf eindeutig eine stabile Seitwärtsbewegung.



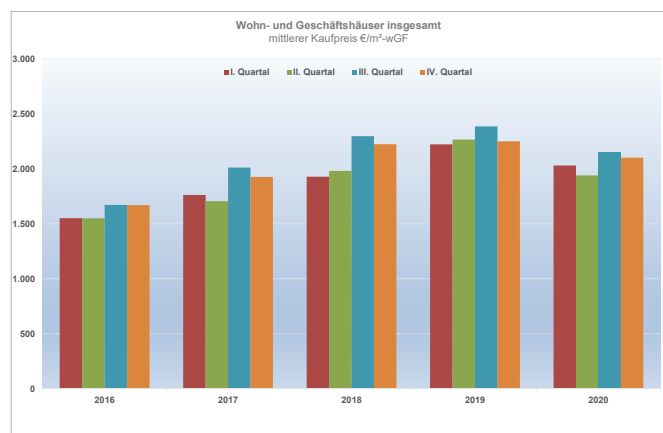
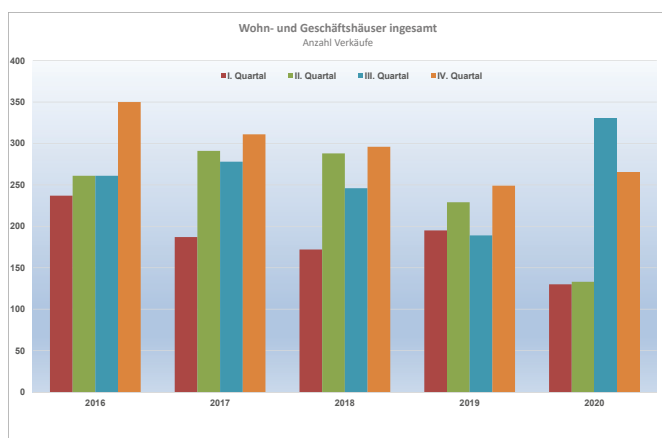
Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich nach anfänglichem deutlichen Rückgang durch kontinuierliche Zuwächse im weiteren Jahresverlauf erholt. Die Kaufpreise sind bei einem Anstieg von 5 % in eine Seitwärtsbewegung übergegangen.



Vergleichbare Umsatzentwicklungen zeigen sich auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Hier gehen die Fallzahlen mit -6 % weiter zurück. Demgegenüber sind die Preise pro m<sup>2</sup> im gesamten Jahresverlauf kontinuierlich gestiegen.



Ein deutlicher Umsatzrückgang bei Wohn- und Geschäftshäusern ist nur in der ersten Jahreshälfte zu beobachten. Durch stark gestiegene Fallzahlen in der zweiten Jahreshälfte wurde das Vorjahresergebnis wieder erreicht. In dieser Immobiliengruppe ergibt sich ein rein rechnerischer Rückgang nach Kaufpreisentwicklung von -9 %. Dieser ist aber auch auf einen vergleichsweise hohen Anteil an verkauften hochpreisigen Objekten in 2019 zurückzuführen. Im Jahresverlauf deutet sich auch hier eine Seitwärtsbewegung der Kaufpreise an.



Die derzeit vorliegenden Zahlen belegen, dass die besonderen Rahmenbedingungen des Jahres 2020 den Immobilienmarkt Berlin nur zwischenzeitlich beeinflusst haben. Hinsichtlich des Mietendeckels scheinen die Marktteilnehmer und Marktteilnehmerinnen weitere Entscheidungen schlicht abzuwarten. Geringfügige Änderungen können sich nach vollständiger Auswertung aller Kaufverträge allerdings noch ergeben.

Die zum Stichtag 01.01.2021 ermittelten Bodenrichtwerte sind in Listenform über die Internetadresse [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss) abrufbar. Der Online-Zugriff mit Adresssuche auf die digitale Bodenrichtwertkarte 01.01.2021 in BORIS Berlin wird in Kürze freigeschaltet.

Der Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2020/2021 mit endgültigen Umsatzzahlen und differenzierten Aussagen zu Teilmärkten sowie mit ersten Angaben für das Jahr 2021 wird voraussichtlich zur Jahresmitte fertiggestellt.