



Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung
Berlin 2018

Aktuelles zum Immobilienmarkt Berlin

Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in Berlin

Reiner Rössler



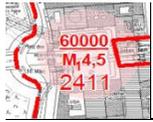
1. Markttransparenz in Deutschland durch die Einrichtung der Gutachterausschüsse nach BauGB

2. Immobilienmarkt Berlin

absolute Kaufpreise 2017 (vorläufige Zahlen 31.03.2018)
Langjährige Entwicklungen
Tendenzen 2017/2018
Immobilienblase?

3. Internetauftritt GAA Online Berlin

4. Immobilienmarktbericht Deutschland



1. **Markttransparenz in Deutschland durch die Einrichtung der Gutachterausschüsse nach BauGB**

2. Immobilienmarkt Berlin

absolute Kaufpreise 2017 (vorläufige Zahlen 31.03.2018)
Langjährige Entwicklungen
Tendenzen 2017/2018
Immobilienblase?

3. Internetauftritt GAA Online Berlin

4. Immobilienmarktbericht Deutschland



Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach BauGB

Unabhängiges, interdisziplinär besetztes Gesamtgremium (Plenum)
mit berufenen sachkundigen Vertretern aus unterschiedlichsten
Bereichen der Immobilienwirtschaft (Berlin: ca. 50 Mitglieder)

Institution mit einer Geschäftsstelle

Vorsitzender mit mehreren Stellvertretern

Für die jeweils konkret zu bearbeitende Aufgabenstellung wird nur ein
Teilgremium tätig (beratender Gutachterausschuss)

Anlaufstelle für Jedermann





Aufgaben und Produkte des GAA

(gemäß BauGB, DVO-BauGB Berlin)

Markttransparenz

- Führung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung
- Erstellung von Immobilienmarktberichten

Einzelfragen

- Erstellung von Einzelgutachten zum Verkehrswert
- Durchführung von Zustandsfeststellungen
(*nur im Rahmen von Enteignungsverfahren*)

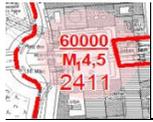


Unabdingbarer Kern der Arbeit des Gutachterausschusses:

- Interdisziplinärer Sachverstand seiner Mitglieder
- **Daten der Kaufpreissammlung**

Verpflichtung der Notare zur Übersendung von Kaufverträgen von Immobilien (keine Share-Deals)

Seit 1990 (Berlin in der heutigen Ausdehnung):
Informationen zu Verkäufen über ca. 190.000 Grundstücke und
ca. 400.000 Einheiten nach WEG



1. Markttransparenz in Deutschland durch die Gutachterausschüsse nach BauGB

2. **Immobilienmarkt Berlin**

absolute Kaufpreise 2017 (vorläufige Zahlen 31.03.2018)
Langjährige Entwicklungen
Tendenzen 2017/2018
Immobilienblase?

3. Internetauftritt GAA Online Berlin

4. Immobilienmarktbericht Deutschland



Pressemitteilung vom 19.02.2018

Berliner Immobilienmarkt 2017 – Abschwächung der Preisanstiege

- Anzahl der Kauffälle in 2017 nach vorläufigen Zahlen auf knapp 30.000 leicht gesunken
- Geldumsätze mit rd. 18,1 Mrd. € nahezu auf Rekordniveau von 2015
- Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2018 erneut angehoben
- Nachlassende Nachholeffekte mit Abschwächung der bisherigen Preisanstiege

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle alle ihm derzeit vorliegenden notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2017 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen und gleichzeitig die Bodenrichtwertermittlungen zum Stichtag 01.01.2018 abgeschlossen.

Vorläufiger Stand: 11.04.18

30.770 Kauffälle - 6 %

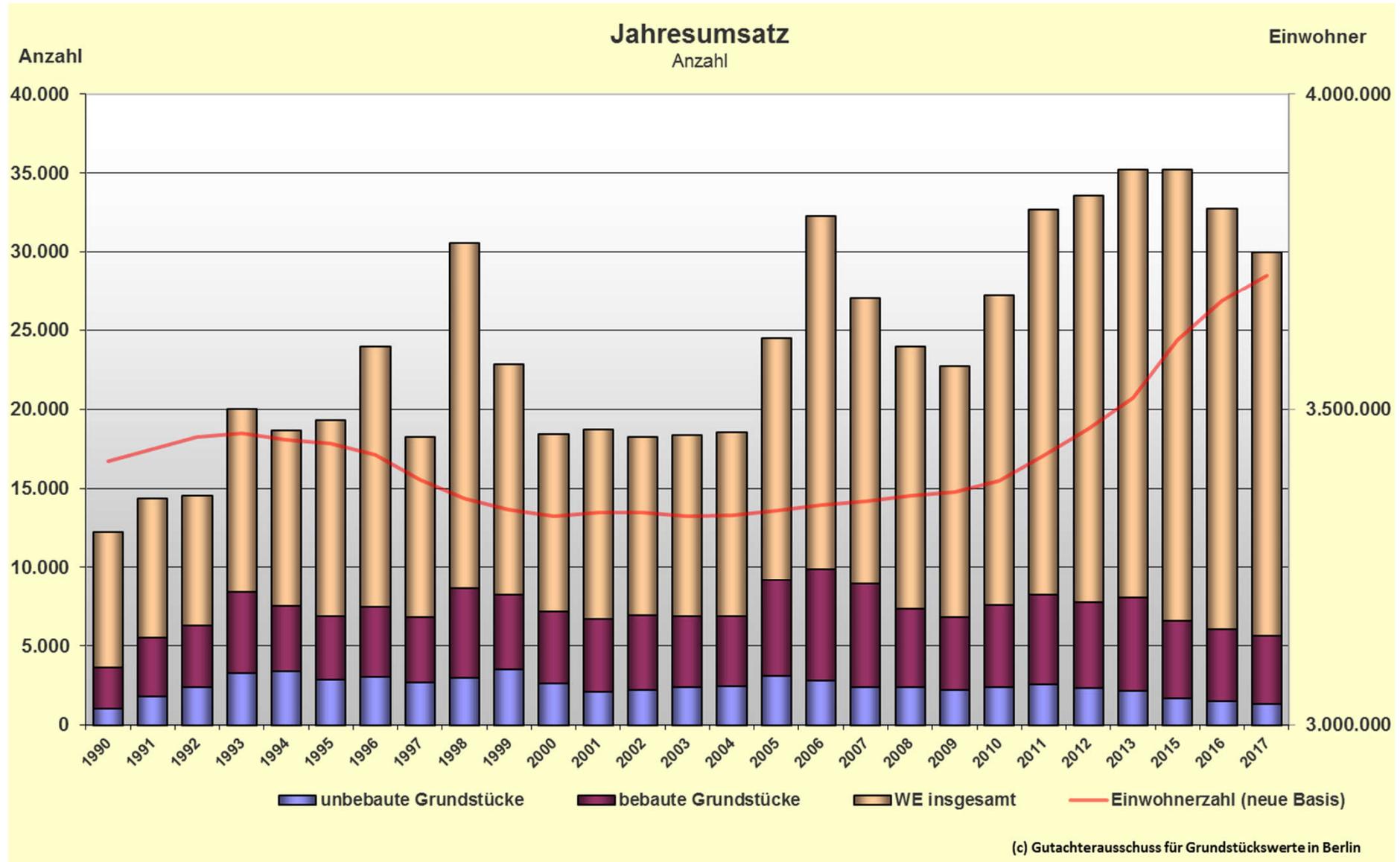
18,16 Mrd. Euro +11 % neuer Spitzenwert

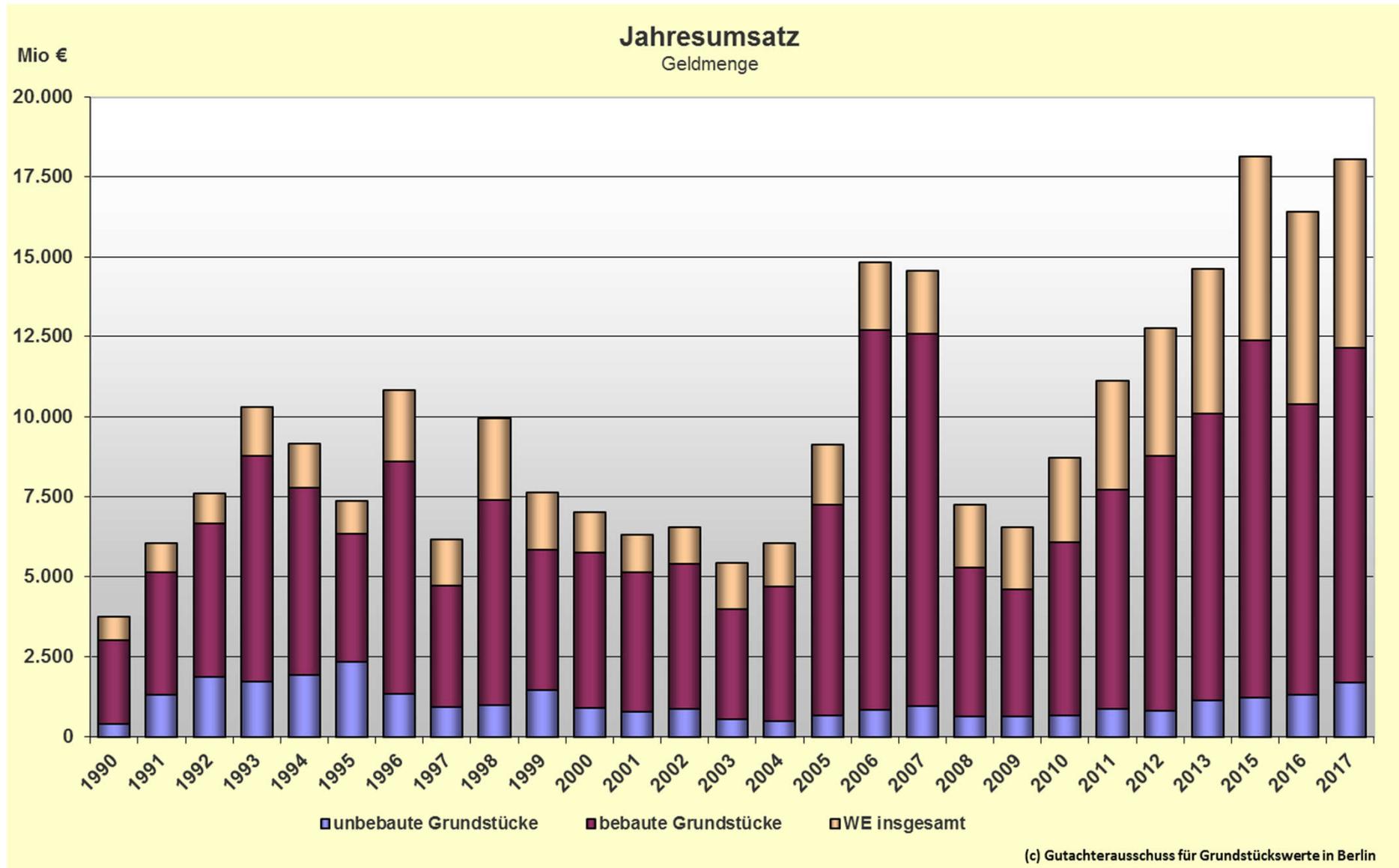


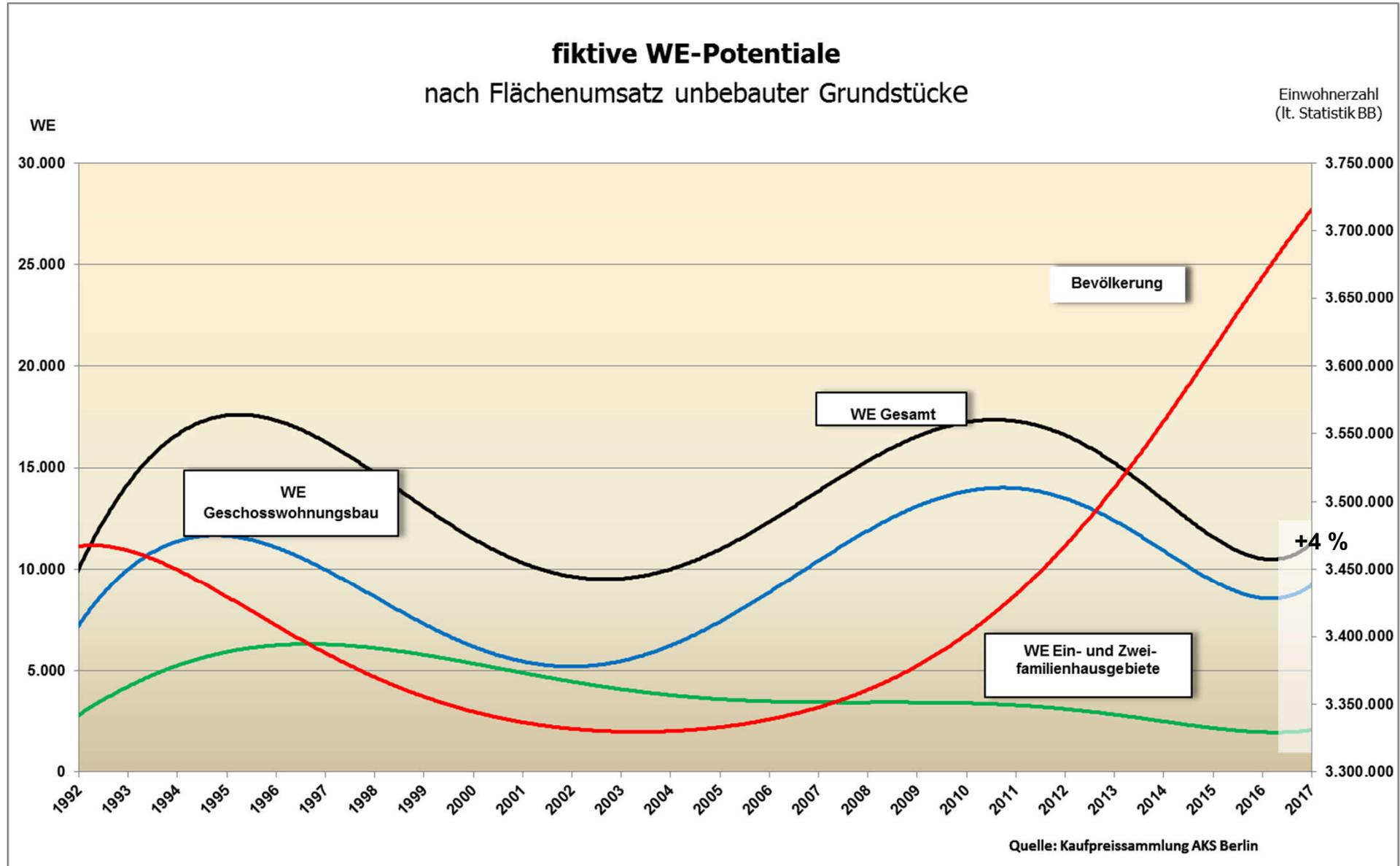
Mittlere Kaufpreise 2017

(vorläufiger Stand: 31.03.18)

			€/m ²
• Eigentumswohnung	ca. 270.000 €	(72 m ² -WF) (max.)	
(164.000-349.000 € nach Bezirken)			+13 %
ETW Neubau	ca. 374.000 €	(74 m ² -WF)	rd. (17.000.000) € 18.000 €/m ² -WF
+11 %			
• Ein-/Zweifamilienhaus	ca. 440.000 €		
(300.000 € - 1.145.000 € nach Bezirken)		rd. (9.900.000) €	+7 %
• Mehrfamilienwohnhaus	ca. 3.950.000 €		
(1.400.000 € - 12.700.000 € nach Bezirken)			+15 %
• Wohn- /Geschäftshaus	ca. 5.200.000 €		
(2.200.000 € - 8.800.000 € nach Bezirken)			+15 %
• TG-Stellplatz	ca. 29.000 €	rd. 220.000 €	+/- 0%
		(„großer Stellplatz“)	





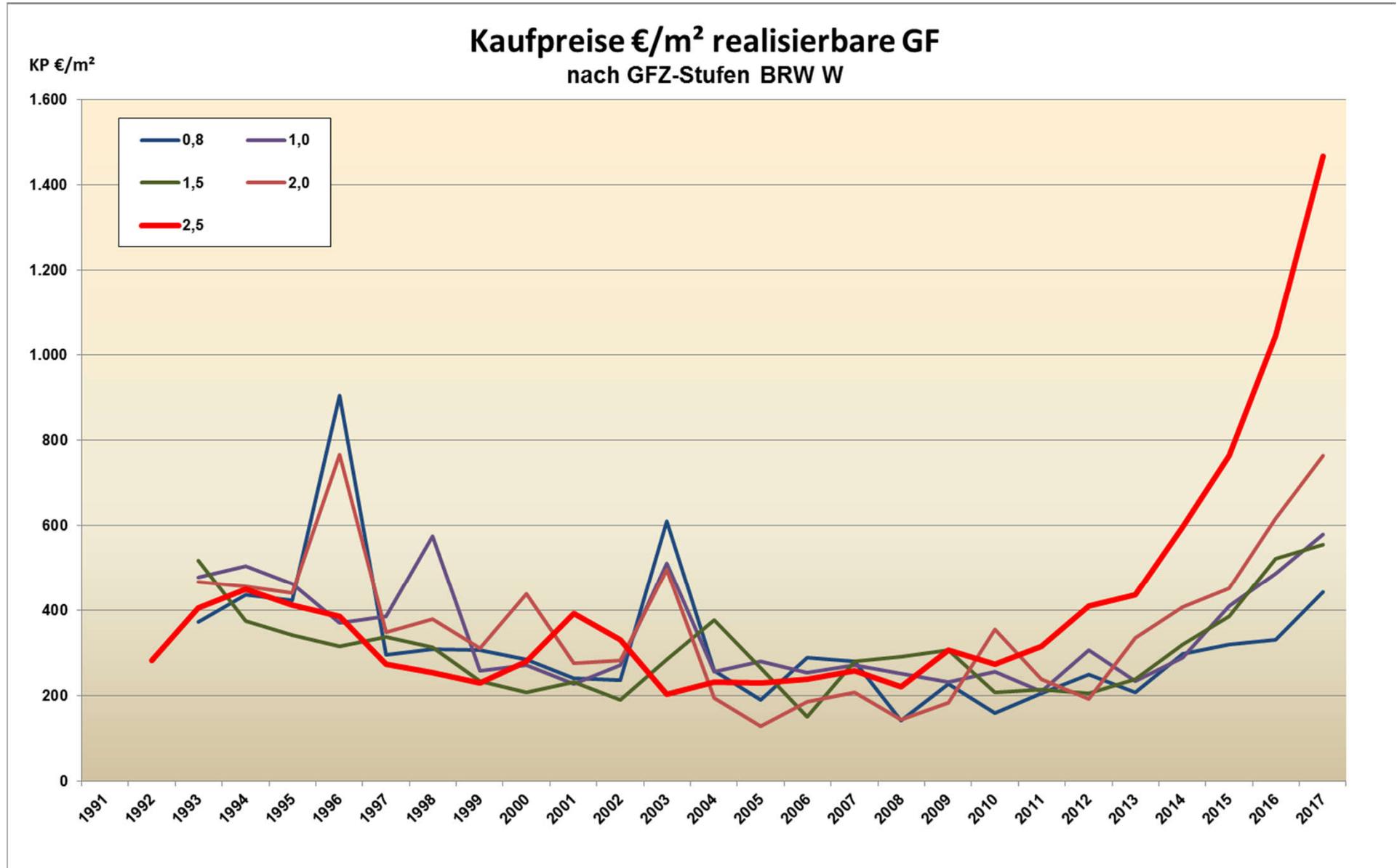




Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

- Der Vorsitzende -





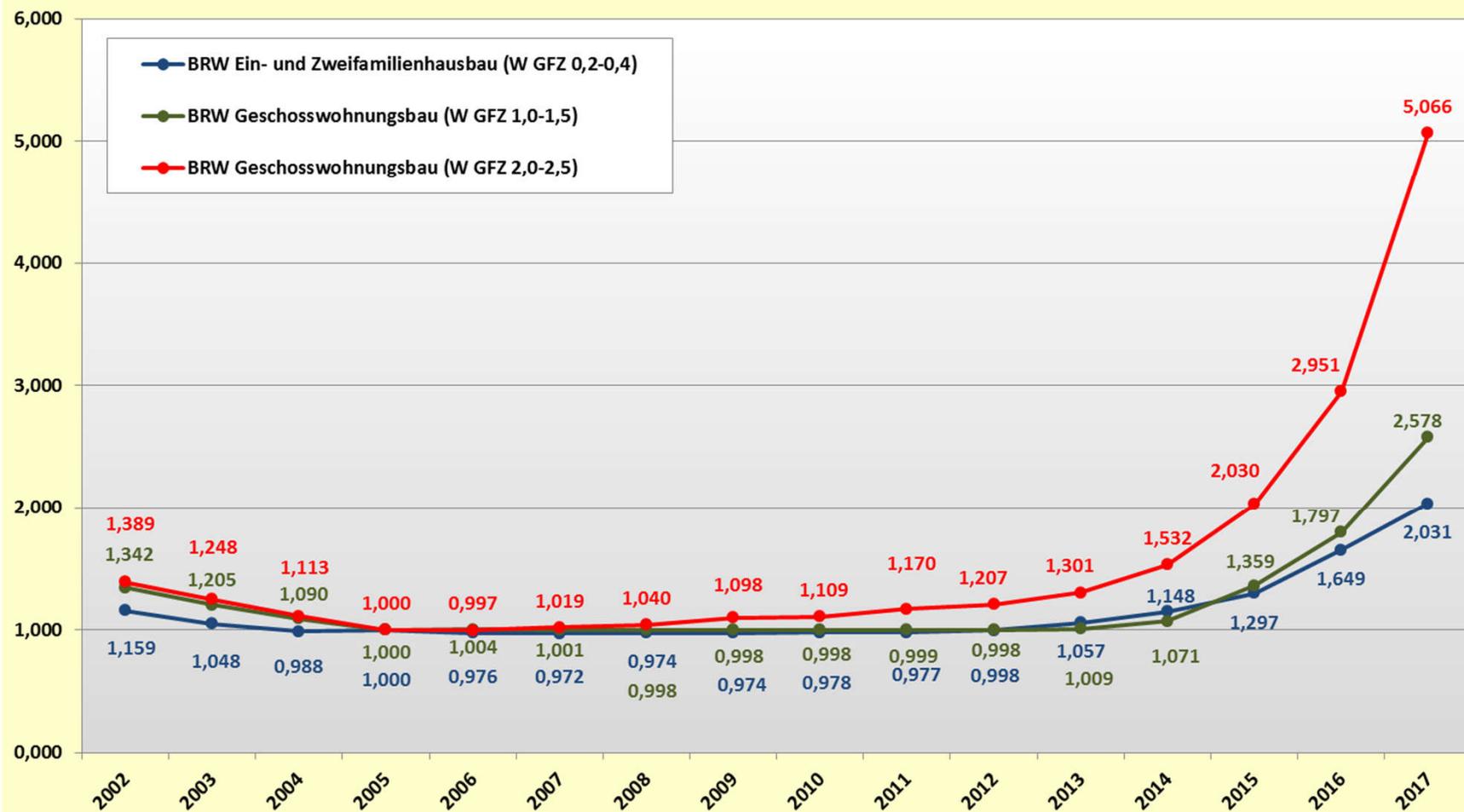


Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin

(jeweils zum 1.1. eines Jahres, 2005 = 1,000)

2018

rd. 7,1



rd. 2,3

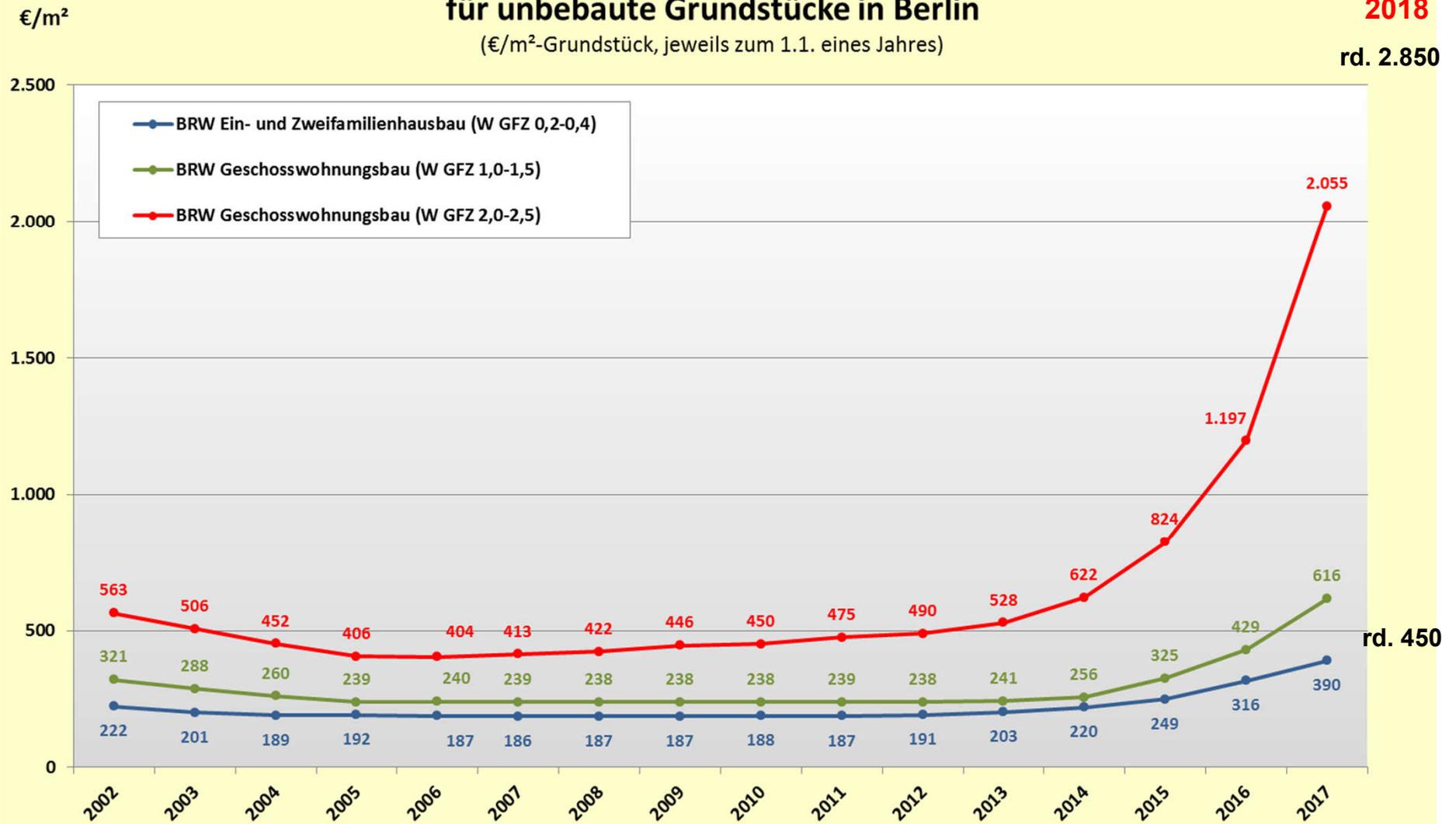


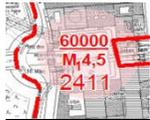
Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin

(€/m²-Grundstück, jeweils zum 1.1. eines Jahres)

2018

rd. 2.850

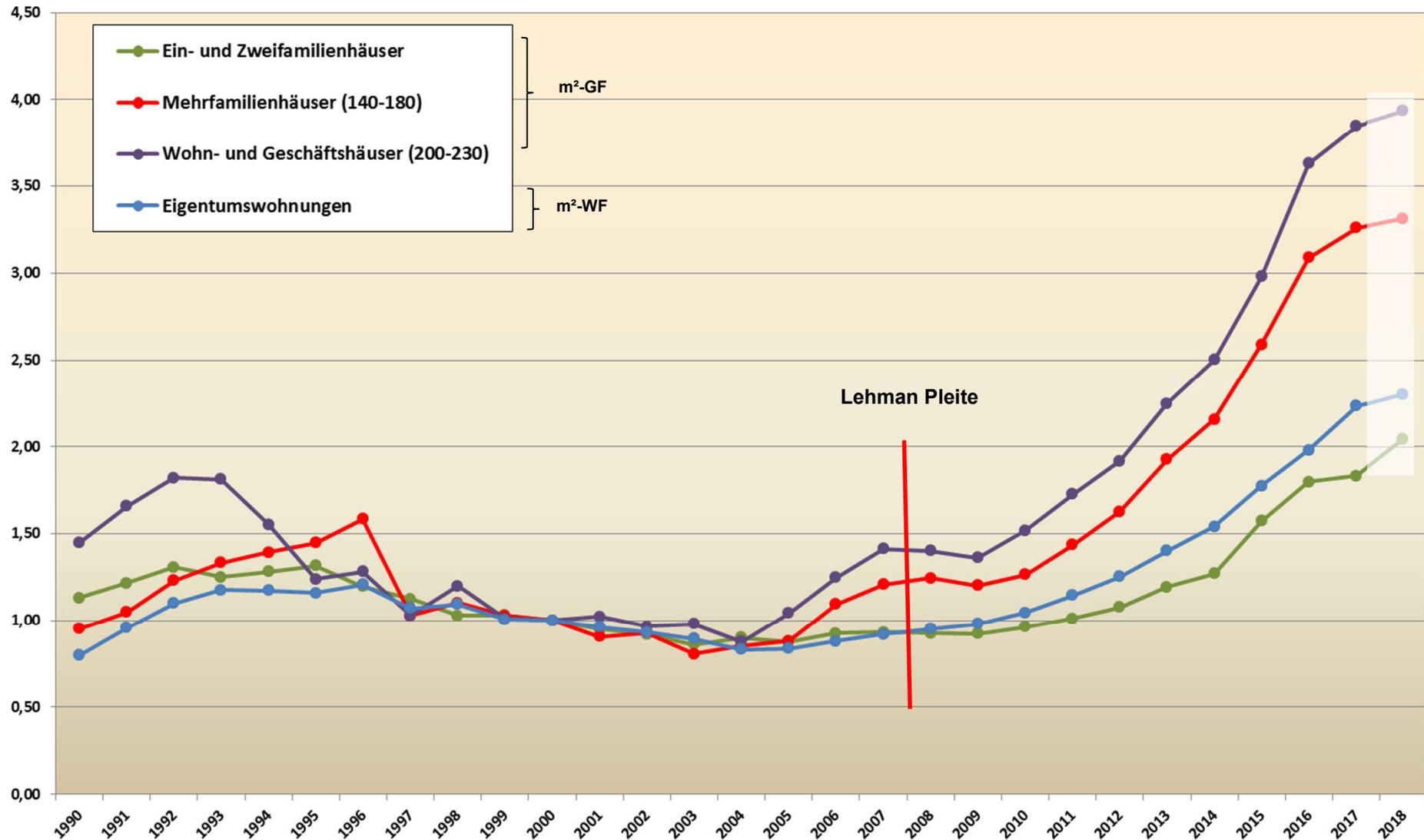




Entwicklung Kaufpreise Berlin

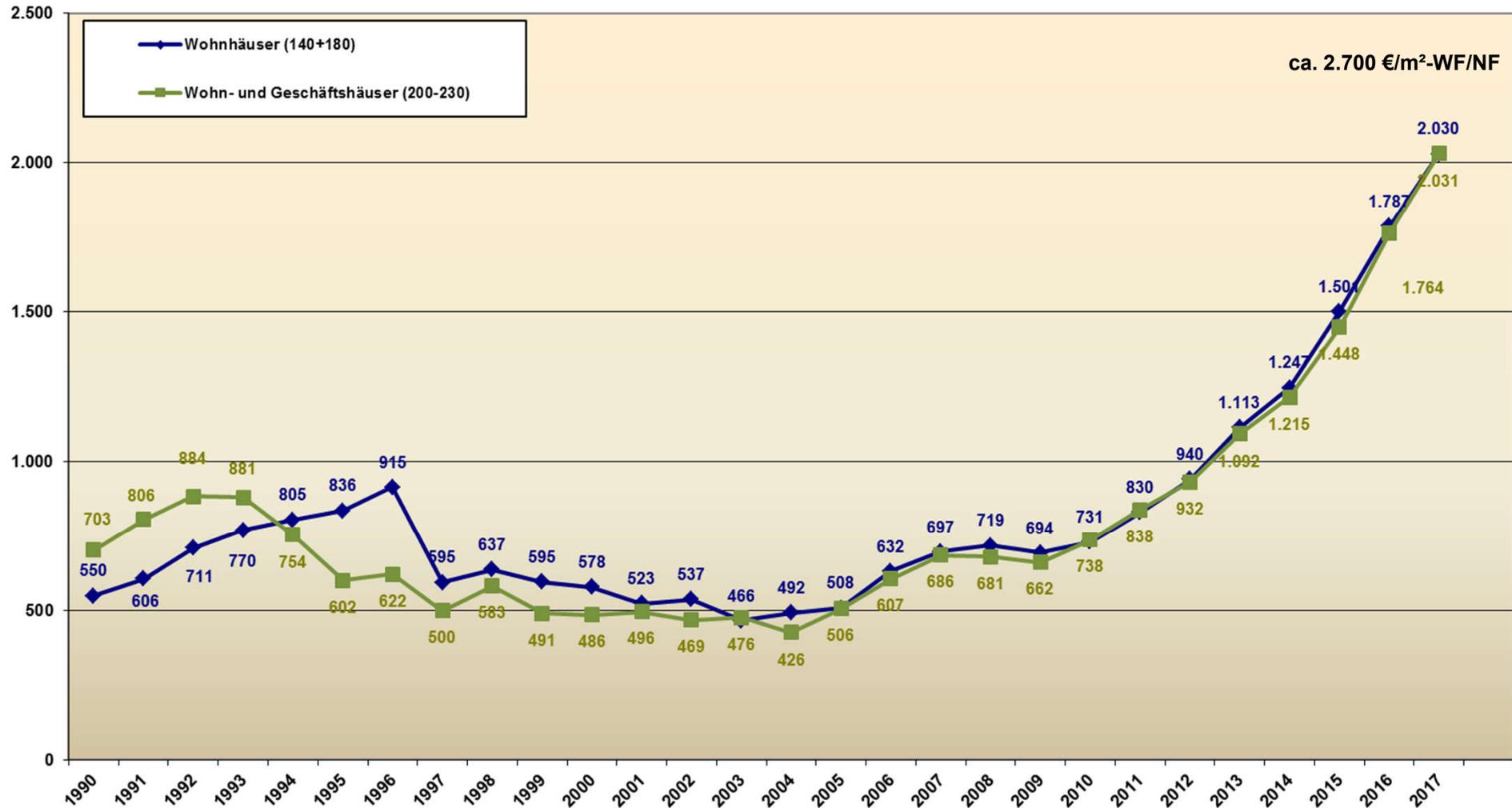
(2000 = 1,00)

Stand: 31.03.18



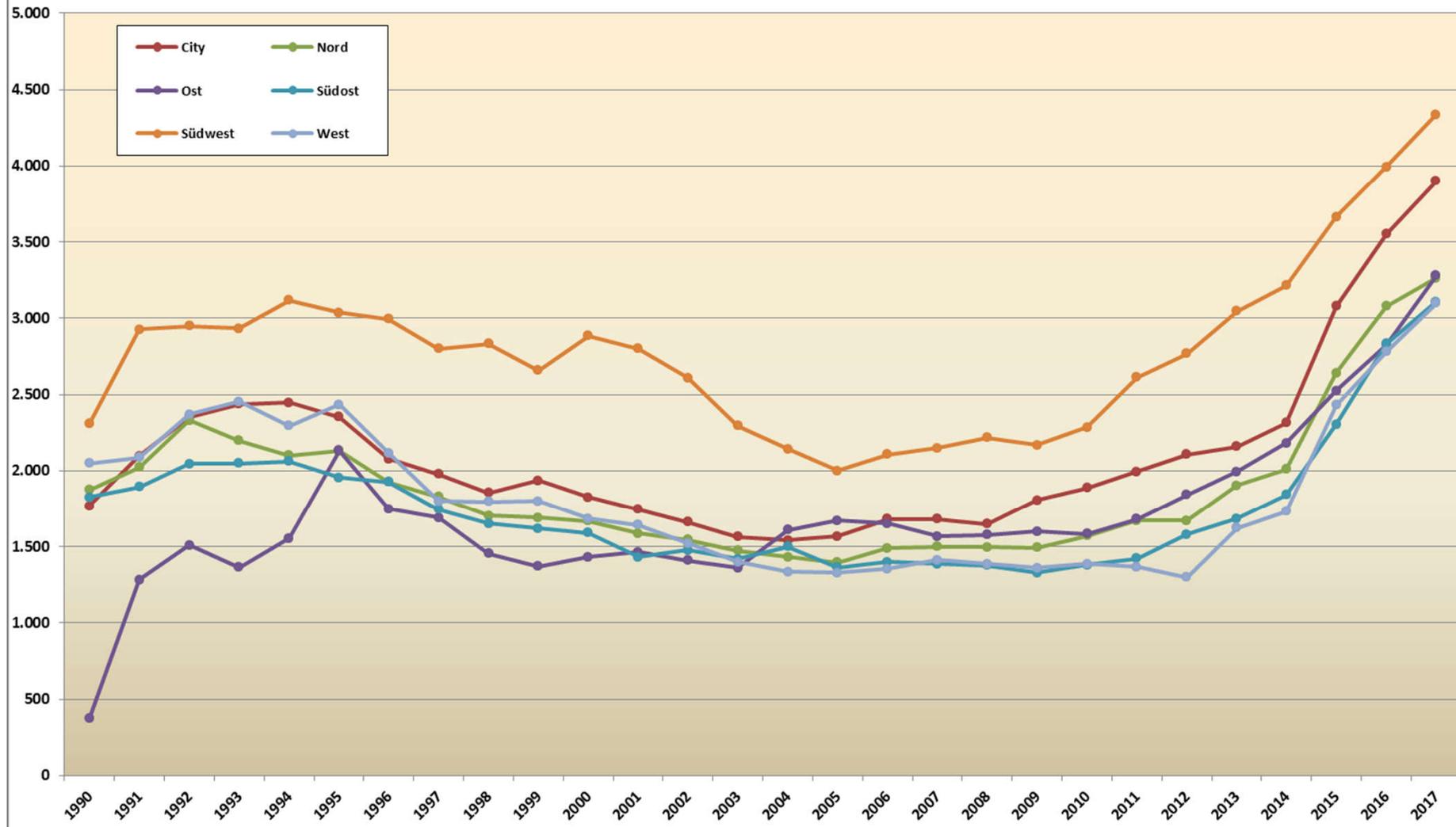


Vergleich Gebäudegruppen mittl. Kaufpreis €/m²-GF





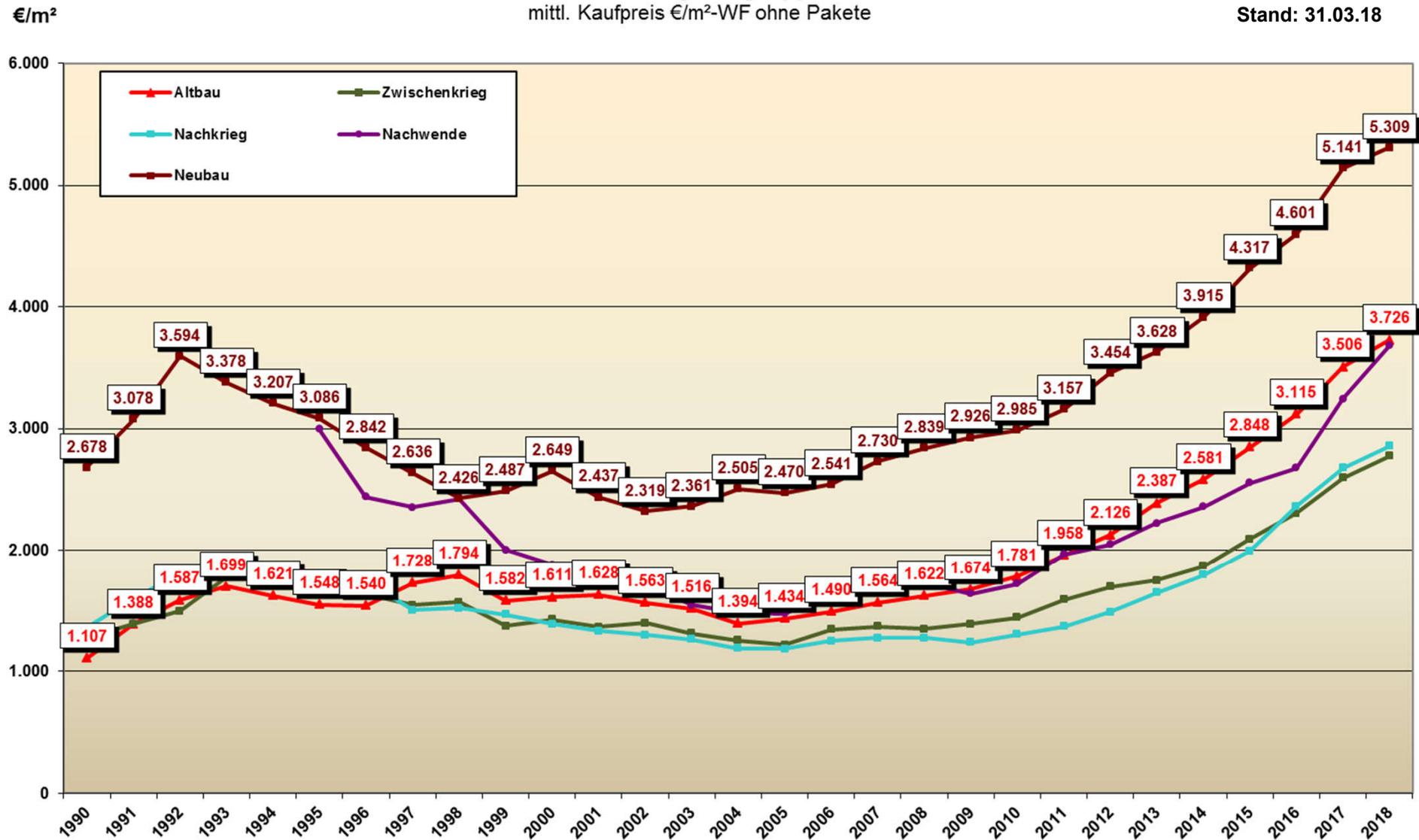
Ein- und Zweifamilienhäuser €/m²-GF





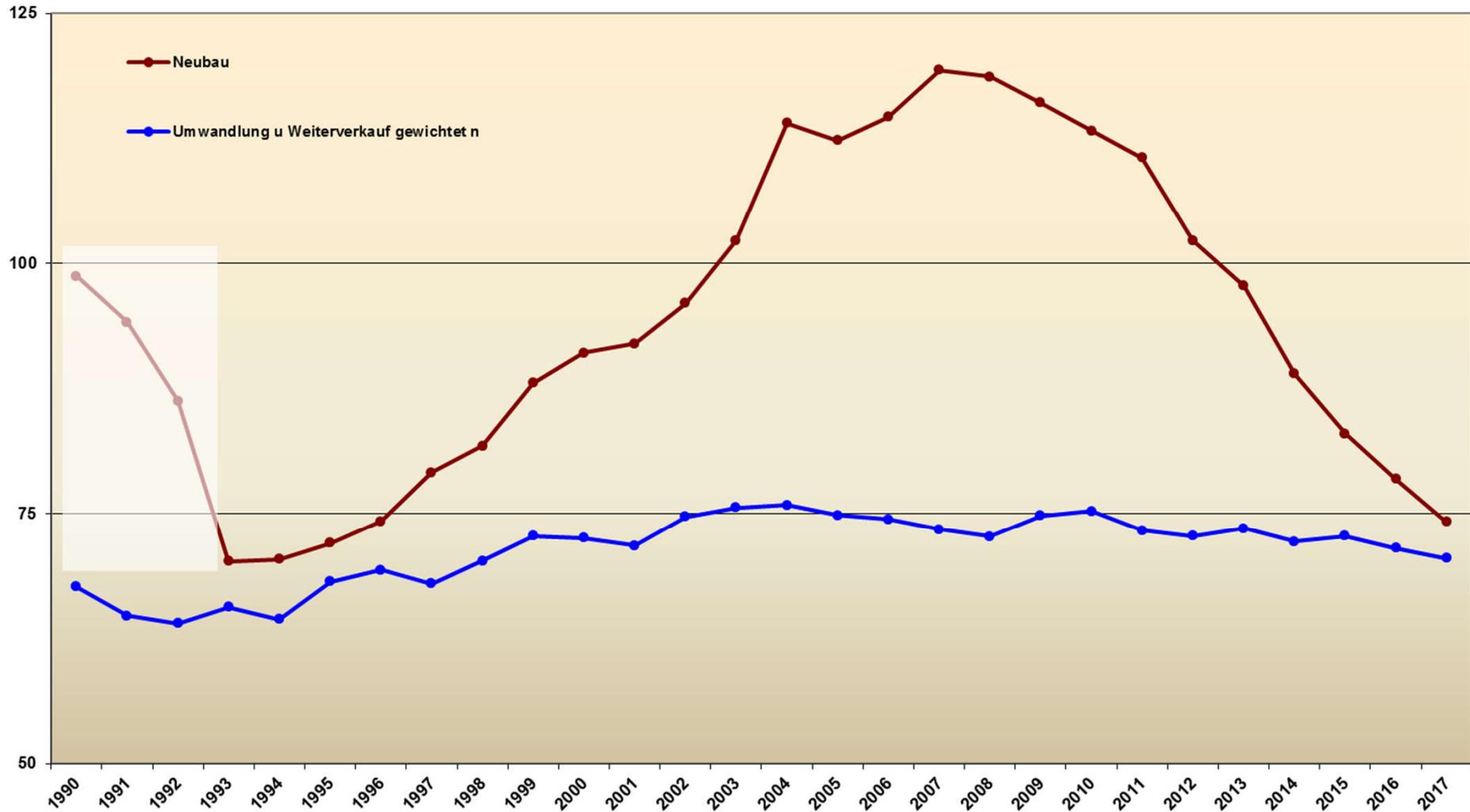
ETW - Baujahrsgruppen
mittl. Kaufpreis €/m²-WF ohne Pakete

Stand: 31.03.18





Eigentumswohnungen mittl. Wohnungsgröße m²





Tendenzen 2017/2018

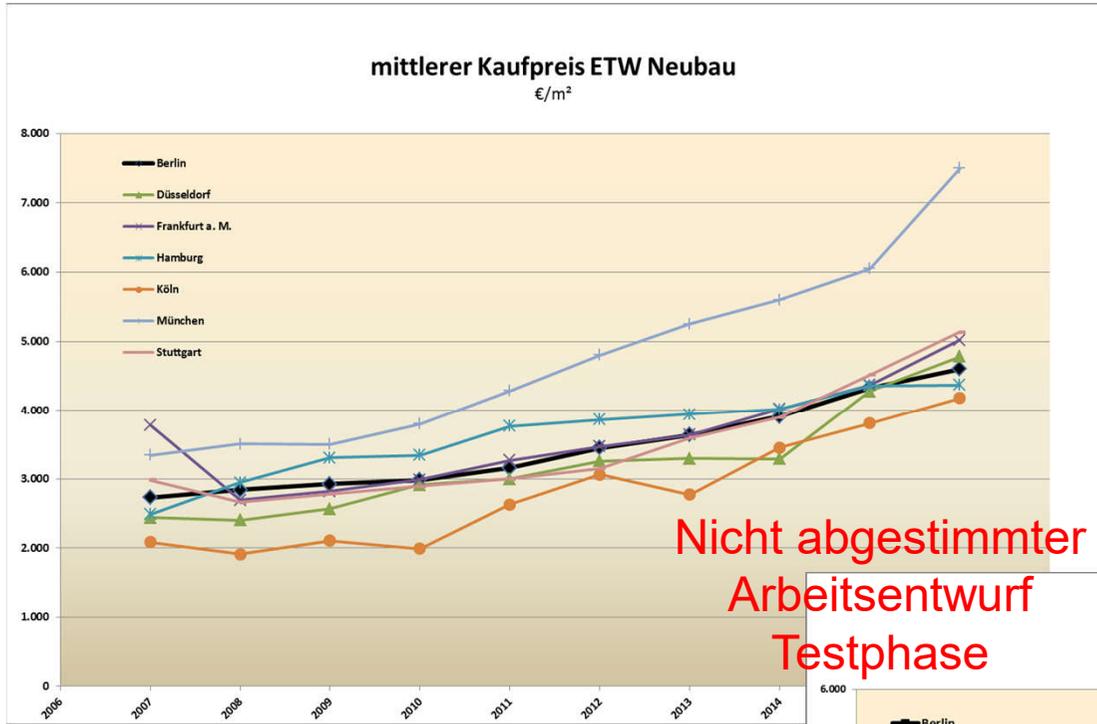
- anhaltende Umsatzrückgänge bei weiterer Angebotsverknappung
- Erneut historischer Höchstwert von rd. 18,16 Mrd. € infolge einmalig großer Verkäufe mit sehr hohem Flächen- und Geldumsatz
- wachsende Konkurrenz Wohnen - Gewerbe bei Bauland
(z.T. deutliche BRW-Anhebungen bei Gewerbestandorten in der Innenstadt zu Jahresbeginn 2018)
- Echte Trendumkehr der Preisentwicklung mit einer möglichen Abwärtsbewegung noch nicht erkennbar;
aber Abschwächung von Preissteigerungen
(Ausnahme: ETW, unbebaut?)
- z.T. gegen Null gehende oder negative Liegenschaftszinssätze
- Marktbeeinflussung durch Mietpreisbremse (bebaut) oder kooperatives Baulandmodell Berlin (unbebaut) nicht erkennbar



Immobilienblase

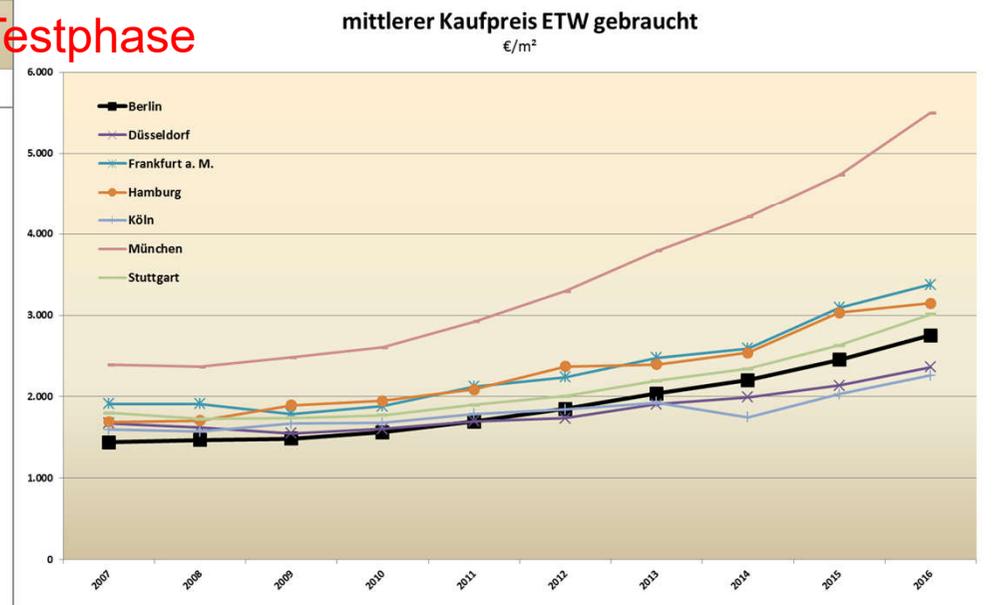
Aus welcher Sicht?

- Berlin als isolierter Standort
- Berlin als größte Stadt der Bundesrepublik
- Berlin als Weltmetropole im Internationalen Vergleich



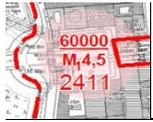
Nicht abgestimmter
Arbeitsentwurf
Testphase

Quelle:
Grundlagendaten IMB
Deutschland 2007-2016





- nachlassende Nachholeffekte der Nachwendezeit
einschl. Auswirkungen internationaler Vergleiche,
Trendumkehr hierbei nicht völlig auszuschließen
- Abschwächung des Bevölkerungszuwachses mit weiterer
Abwanderungsbewegung nach Brandenburg
- Preisübertreibungen z.T. ja
- Wegen stabiler Wirtschaftslage und (noch) anhaltendem
Bevölkerungswachstum keine Immobilienblase
- Weitere Ausweichbewegungen ins Brandenburger Umland
- Allerdings: ich würde nicht mehr auf weiter steigende Preise in
Berlin setzen
- Entwicklung unklar, aber stärkster Einflussfaktor:
Was wird langfristig mit der europäischen Zinspolitik?



1. Markttransparenz durch die Einrichtung und die Aufgaben der Gutachterausschüsse nach BauGB in Deutschland

2. Immobilienmarkt Berlin

Langjährige Entwicklungen

absolute Kaufpreise 2017 (vorläufige Zahlen 31.03.18)

Tendenzen 2017/2018

Immobilienblase?

3. **Markttransparenz durch GAA Online Berlin**

4. Immobilienmarktbericht Deutschland



Politik, Verwaltung, Bürger Kultur & Ausgehen Tourismus Wirtschaft Themen BerlinFinder Stadtplan

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | [Impressum](#)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Suchbegriff

Suchen

Aktuelles
Marktinformationen
Service
Fragen

Informationen Informationen

BORIS

Berlin

Bodenrichtwerte 01.01.2018

Die Bodenrichtwertkarte 01.01.2018 steht jetzt in BORIS Berlin zum Abruf bereit.

Bild: Gst GAA

▶ Weitere Informationen

Bodenrichtwerte 01.01.2018
Übersicht marktfähiges Nichtbauland
Umsatzzahlen 2017
BRW-Listen 4. Teil

▶ [Bildwechsel starten](#)

GAA

Online

Aktuelles

- ▶ Bodenrichtwerte 2018 über BORIS Berlin abrufbar
- ▶ Übersicht marktfähiges Nichtbauland bereitgestellt
- ▶ Vorläufige Umsatzzahlen für 2017 ermittelt
- ▶ BRW-Listen 2018 Gewerbe, SAN und ENT bereitgestellt

Diese und weitere aktuelle Meldungen siehe unter

- ▶ [Aktuelles](#)

Marktinformationen

Marktinformationen

Express-Links:

Service

Infos

Service

Anleitung

Erklärung

Express-Links:

Fragen

Wie funktioniert das?

Wo finde ich GFZ, was ist das?

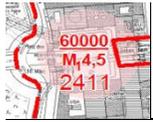
Umsatzzahlen? AKS?

Woher bekomme ich den Verkehrswert?

Bodenrichtwerte? Fragen

Was tun bei technischen Problemen?

Express-Links:



- alle Produkte des Gutachterausschusses Berlin online abrufbar
(Ausnahme: Einzelgutachten)
- laufende Angebotsergänzung, auch um historische Informationen
(z.B. alte Marktberichte, wesentliche Daten)
- Alleinstellungsmerkmal: Datengeschützter Zugriff auf
Einzeldatensätze der Kaufpreissammlung durch Sachverständige

**GAA Online Berlin – einziger Vollsortimenter eines
Gutachterausschusses in der Bundesrepublik Deutschland**

- Alle Online Produkte gemäß OPEN DATA Initiative kostenfrei

www.gutachterausschuss-berlin.de



1. Markttransparenz durch die Einrichtung und die Aufgaben der Gutachterausschüsse nach BauGB in Deutschland

2. Immobilienmarkt Berlin

Langjährige Entwicklungen

absolute Kaufpreise 2017 (vorläufige Zahlen 31.03.18)

Tendenzen 2017/2018

Immobilienblase?

3. Markttransparenz durch GAA Online Berlin

4. **Immobilienmarktbericht Deutschland**

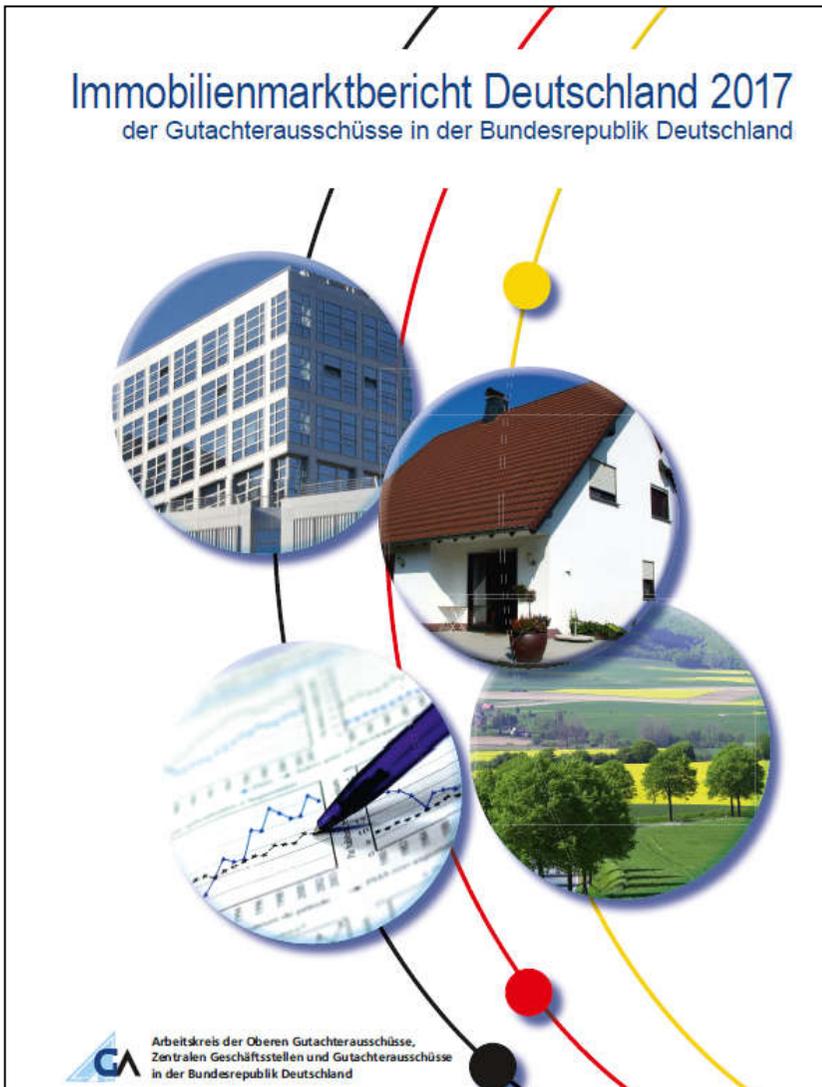


Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2017)

<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/startseite/>



4.1 Teilmarkt Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Allgemeine Beschreibung

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten Europäischen Wirtschaftsraumes. Mit ihren im Jahr 2016 rund 6 Millionen Menschen auf über 30.000 km² Fläche verfügen beide Länder in allen ihren Teilräumen über Stärken und Potenziale und werden – auch international – als eine Region wahrgenommen. Die Bundeshauptstadt in der Mitte bedeutet für diesen Raum ein Alleinstellungsmerkmal im Kreis der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland. Das wird durch die Bezeichnung „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ hervorgehoben (Abb. 4-1 u. Abb. 4-2).

Wirtschaftlich haben Berlin und Brandenburg in den letzten Jahren einen beachtlichen Funktionswandel vollzogen. Der Abstand zu den alten Bundesländern

hat sich verringert. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gemeinsamen Planungsraum wuchs im Berichtszeitraum deutlich schneller als im Bundesdurchschnitt. Infolge dieses Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote in Berlin auf 9,8%, in Brandenburg auf 7,5% zurückgegangen. Gleichwohl bleibt die Hauptstadtregion weiter unter dem Bundesdurchschnitt.



Abb. 4-1: Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum



Abb. 4-2: Berliner Umland

Berlin ist der Motor des gemeinsamen Planungsraumes. Die Verflechtungen und die räumliche Arbeitsteilung zwischen Berlin und Brandenburg haben sich deutlich weiterentwickelt.

Die Verzögerung der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) Willy Brandt bremsst auch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. Die Befürchtung sinkender Grundstückswerte in den von der Flugroutendiskussion betroffenen Gebieten

Eigenheimmarkt (2016)

Einfamilienhäuser

Das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 454.000 Euro in Berlin (2015: 407.000 Euro) und ca. 277.000 Euro im Umland (2015: 250.000 Euro), siehe **Abb. 4-5**.

Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Das durchschnittliche Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 391.000 Euro in Berlin (2015: 353.000 Euro) und ca. 225.000 Euro im Umland (2015: 204.000 Euro), siehe **Abb. 4-5**.

Eigentumswohnungsmarkt (2016)

Das durchschnittliche Preisniveau von Eigentumswohnungen lag in Berlin und dem Berliner Umland im Jahr 2016 bei ca. 4.800 Euro/m² für Erstverkäufe in Berlin (2015: 4.300 Euro/m²) und bei ca. 3.200 Euro/m² im Umland (2015: 3.100 Euro/m²).

Für weiterverkaufte Eigentumswohnungen lag das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2016 bei ca. 2.700 Euro/m² in Berlin (2015: 2.400 Euro/m²) und bei ca. 1.800 Euro/m² im Umland (2015: 1.500 Euro/m²).

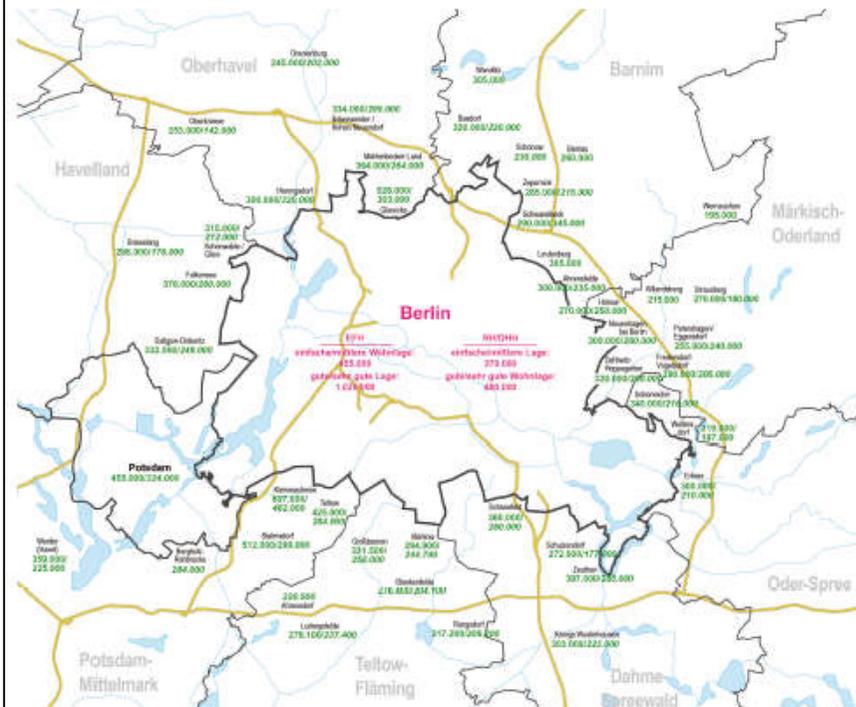
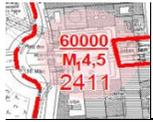


Abb. 4-5: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro (2016)



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

- Der Vorsitzende -



Der Berliner Immobilienmarkt 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾									
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche		
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung
	2016	2017	um	2016	2017	um	2016	2017	um
Unbebaute Grundstücke	1.471	1.301	-12%	1.394,6	1.692,5	21%	378,2	350,2	-7%
<i>davon in 3(4) Paketen ²⁾</i>	36	9		93,5	27,1		7,9	1,0	
Bebaute Grundstücke	4.510	4.314	-4%	8.929,6	10.436,9	17%	576,4	552,2	-4%
<i>Davon in 17 (11) Paketen</i>	79	92		241,6	419,5		10,5	17,9	
Davon:									
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.802	2.672	-5%	1.182,5	1.176,7	0%	176,2	177,7	1%
<i>Davon in 0 (0) Paketen</i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Wohn- und Geschäftshäuser	1.155	1.129	-2%	4.206,2	4.806,8	14%	161,1	170,3	6%
<i>Davon in 16 (10) Paketen</i>	78	87		241,1	403,2		10,4	17,4	
Davon:									
Mietwohnhäuser ³⁾ (ohne Gewerbe)	510	541	6%	1.398,3	1.969,0	41%	74,8	87,6	17%
Wohn- und Geschäftshäuser ³⁾	567	501	-12%	2.566,8	2.434,5	-5%	75,9	65,2	-14%
Büro- und Geschäftshäuser einschl. Einzelhandelsobjekte	197	206	5%	2.224,3	3.324,9	49%	122,8	118,8	-3%
<i>Davon in 1 (1) Paketen</i>	1	5		0,5	16,3		0,2	0,4	
Wohnungs- und Teileigentum	25.978	24.364	-6%	5.920,7	5.928,3	0%	<i>Wohn-/Nutzfläche⁴⁾ in Tsd.m²</i>		
<i>Davon in 341 (334) Paketen</i>	890	1.366		290,2	379,8				
Davon:									
Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten ³⁾	21.762	19.995	-8%	5.506,3	5.443,6	-1%	1.648,8	1.456,1	-12%
Davon:									
- Eigentumswohnungen	21.054	19.302	-8%	5.265,6	5.237,8	-1%	1.547,6	1.379,8	-11%
- Gewerbe	708	693	-2%	240,7	205,8	-15%	101,2	76,3	-24%
Berlin insgesamt	31.959	29.979	-6%	16.245,0	18.057,8	11%	954,6 ⁵⁾	902,4 ⁵⁾	-5%
<i>Davon in 361 (349) Paketen</i>	1.005	1.467		625,3	826,4		18,4	18,9	