

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2020



IMMOMENTE®



DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2020 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2020 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt weitere Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle ging auf 24.242 (-10%) zurück. Erstmals seit drei Jahren ging nunmehr auch der Geldumsatz mit rund 18,7 Mrd. € (-14%) deutlich zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 694,8 ha (-11%). Die Wohn-/Nutzfläche bei Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum blieb mit rund 1,3 Mio. m² (+/-0%) nahezu unverändert. Damit sind die Rückgänge deutlich geringer ausgefallen, als noch in der ersten Hälfte des Jahres 2020 zu vermuten war.



UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – 2020 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 24.242 Kauffälle (-10%)
- Geldumsatz rund 18,7 Mrd. € (-14%)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 695 ha (-11%)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,3 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+/-0%)

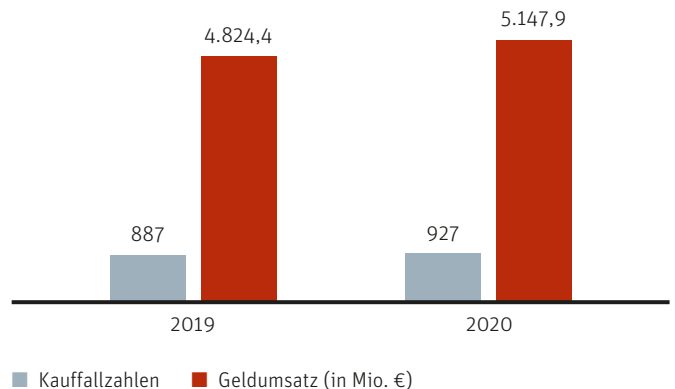
Unbebaute Grundstücke

- 1.203 Kauffälle (-4%) mit 214 ha Grundstücksfläche (-18%)
- starker Rückgang des Geldumsatzes auf 1,1 Mrd. € (-35%)
- Umsatzzuwachs bei Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern von rund +8%
- Zurückhaltung insbesondere aufgrund des Inkrafttretens des Mietendeckels sowie des hohen Bodenwertniveaus bei Grundstücken für Geschosswohnungsbau
- Umsatzrückgänge bei Gewerbebauland mit -14% nach Anzahl und -18% nach Geldmenge; Anstieg des Flächenumsatzes um +20%
- Anhebung der Bodenrichtwerte (BRW) zum 01.01.2020 nur bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)

Bebaute Grundstücke

- 4.027 Kauffälle (-2%) mit 481 ha Grundstücksfläche (-8%) und 11,2 Mrd. € (-16%) Geldumsatz
- leicht fallende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils -3% nach Anzahl und Fläche, bei steigendem Geldumsatz +8%
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 3.680 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von nur noch +6%

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2019 und 2020





- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.919 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Schmargendorf
- höchster Kaufpreis von rund 10,5 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.095 €/m² wertrelevante Geschossfläche und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.080 €/m² Wohn-/Nutzfläche jeweils rund –8 % unter Vorjahreswert

Wohnungs- und Teileigentum

- 19.012 Kauffälle (–11%) mit insgesamt 6,3 Mrd. € Geldumsatz (–4 %) bei gleichbleibendem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,3 Mio. (+/–0%)
- höchster Kaufpreis für eine marktuntypische Eigentumswohnung in Höhe von rund 18 Mio. € bzw. rund 28.000 €/m² Wohnfläche im Bereich Potsdamer Platz
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 4.735 €/m² Wohnfläche bei einem Anstieg von nur noch +6 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 6.465 €/m² Wohnfläche (+6 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.365 € (+1%)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rund 95.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

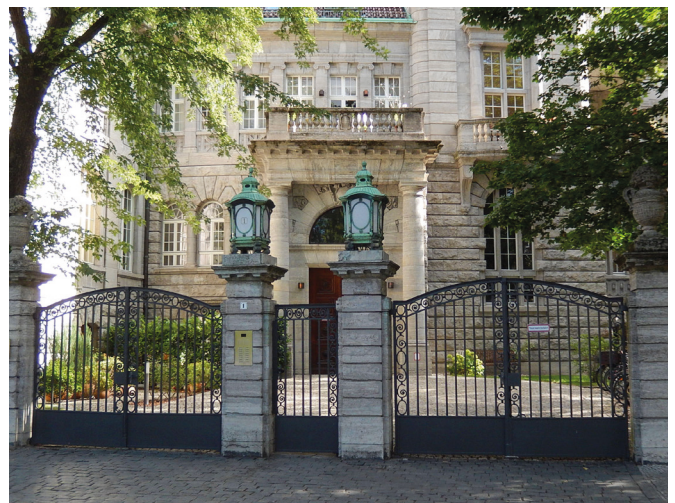
- starker Anstieg der Neubegründungen auf insgesamt 22.949 Wohneinheiten WE (+30 %)
- starker Anstieg der Umwandlungen auf 19.310 WE (+52%)
- erneut deutlicher Rückgang bei Neubauvorhaben auf 3.639 WE (–27 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Prenzlauer Berg mit 1.779 WE und Wilmersdorf mit 1.689 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Steglitz mit 524 WE und Pankow mit 428 WE

Zwangsversteigerungen

- Rückgang auf nur noch 55 Fälle (–55 %)

Ausblick 2021

- überdeutlicher Umsatzanstieg im 1. Quartal 2021; nur bedingte Aussagekraft im Vorjahresvergleich
- im Vergleich mit dem 1. Quartal 2019 hat der Immobilienmarkt die Besonderheiten des Jahres 2020 nahezu unbeeindruckt verkraftet
- nachlassende Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- weitere Marktberuhigung

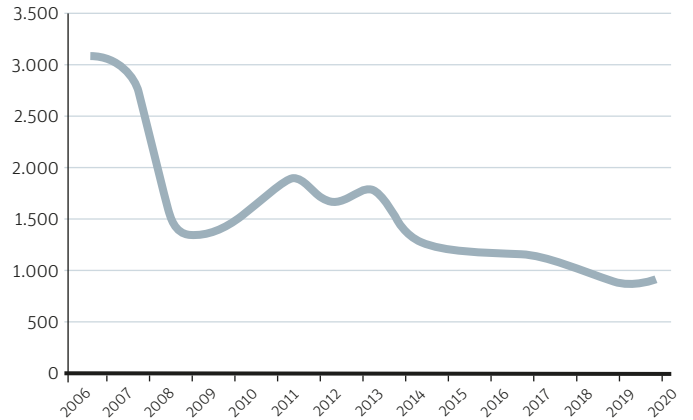


Kauffallzahlen und Geldumsatz der Renditegrundstücke für die Jahre 2019 und 2020

Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Fallzahlen	Geldumsatz
2019	887	4.824,4				
2020	927	5.147,9	+40	+323,5	+4,51%	+6,71%



Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2006–2020)

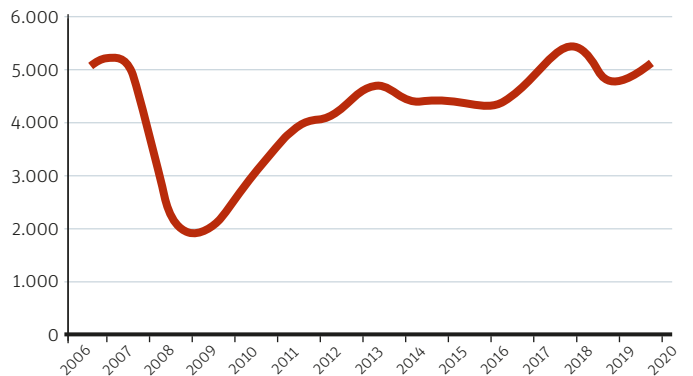


Verkäufe von sog. Paketen (Portfolios, Share Deals)

Der Umsatz auf den Teilmärkten des Wohnungseigentums und 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 1.096 Kauffälle (2019: 2.205 Kauffälle) in insgesamt 308 Paketen (2019: 331 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2020 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund -50 % gesunken, verbunden mit einem Rückgang des Geldumsatzes um rund -53 %.

Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2006–2020)



ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Nach sieben Jahren mit wirtschaftlichem Wachstum ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 in Berlin erstmals um -3,3% auf nominal rund 154,6 Mrd. € (2019: 156,8 Mrd. €) gesunken. Auslöser war die Corona-Pandemie. Die Zahl der Erwerbstätigen sank auf 2.059 Mio. und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -0,4%. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3% und lag 2020 bei 9,7%.

Die Corona-Pandemie war Auslöser für äußerst starke Verwerfungen u.a. im Tourismus und Gastgewerbe, wobei ein Gästerückgang von -64,4% mit einem Rückgang bei den Übernachtungszahlen von -64,0% einherging. Die Fluggastzahlen gingen um drei Viertel zurück. Auch der stationäre Einzelhandel hatte teils deutliche Umsatzeinbußen, während die Branche Information und Kommunikation und auch das Gesundheits- und Sozialwesen stabil blieben.

Das Bauhauptgewerbe zeigte sich gefestigt und konnte die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um rund +5% steigern (nach





+1,1% im Vorjahr), beim Ausbaugewerbe lag die Umsatzsteigerung bei +3,6%. Insbesondere der Wohnungsbau, der öffentliche und der gewerbliche Bau verzeichneten eine erhöhte Nachfrage. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gingen im Gesamtjahr jedoch um –21,8% zurück.

Die Berliner Industrie konnte nach einem Einbruch im zweiten Quartal, insgesamt auf das Jahr bezogen, ein Umsatzplus von 2,7% erzielen. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rund 14,3 Mrd. € exportiert (2019: 14,7 Mrd. €). Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief recht unterschiedlich; während es in den Branchen Nahrungsmittel, Pharma und elektrische Ausrüstung Umsatzsteigerungen zu verzeichnen gab, sanken beispielsweise die Umsätze in den Branchen Maschinenbau, Kraftwagen und Metall sowie in den Bereichen der Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen. Auch bei der Entwicklung der Auftragseingänge sind die Branchen differenziert zu betrachten; gut ein Drittel höheres Orderniveau verzeichnete die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, während der Fahrzeug- und Maschinenbau weniger Auftragseingänge verzeichnete als im Vorjahr.

Das Gründungsgeschehen zeigte sich insgesamt stabil. Im Jahr 2020 gab es in Berlin 37.683 Neugründungen, von denen rund 80% dem Bereich Dienstleistungen zuzurechnen sind. In den Zahlen der Unternehmensinsolvenzen spiegelt sich der wirtschaftliche Einbruch des vergangenen Jahres bisher nicht wieder, da die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen teilweise ausgesetzt war.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2020

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2020 (2019) mit 4.027 (4.122) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Demgegenüber ist der Geldumsatz um –16% auf

11,19 Mrd. € (13,34 Mrd. €) deutlich und der Flächenumsatz um –8% auf 481 ha (521 ha) erkennbar zurückgegangen.

Mit einem Anteil von rund 60% an der insgesamt umgesetzten Geldmenge, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) wie üblich den wertrelevant größten Teilmarkt.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2019/2020)

Mietwohnhäuser

	2019	2020
Kaufpreis	4.547.000 €	5.422.000 €
Wohnfläche	1.410 m ²	2.030 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.275 €/m ²	2.095 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	30,6	29,1

Wohn- und Geschäftshäuser

	2019	2020
Kaufpreis	6.387.000 €	6.599.000 €
Nutzfläche	1.920 m ²	2.245 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.260 €/m ²	2.080 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	31,6	29,1

WG = wertrelevante Geschossfläche

Das Preisniveau bebauter Grundstücke wird in diesem Bericht grundsätzlich in €/m² Geschossfläche ausgewiesen und umfasst sowohl Gebäude- als auch den Bodenwertanteil. Dem Anwender/der Anwenderin dürfte eher die Wohn-/Nutzfläche eines Grundstücks bekannt sein als die Geschossfläche. Zwischen beiden Bezugsgrößen bestehen Wechselbeziehungen, die sich auf statistischer Basis als durchschnittlicher Umrechnungsfaktoren angeben lassen. Zur Vereinfachung einer übersichtlichen 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 größeren Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2020 (2019) insgesamt 927 (887) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 5%.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 478 (496) Verkäufen einen Rückgang von rund -4%, der Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser mit 449 (391) Verkäufen einen deutlichen Anstieg von ca. 15%.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) stieg um 7% auf 5.147,9 Mio. € (4.824,2 Mio. €). Davon entfielen 2.208,4 Mio. € (2.499,2 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 2.939,5 Mio. € (2.325,2 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz verringerte sich um -6% auf 138,0 ha (147,5 ha).

Der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser verzeichnete einen erheblichen Rückgang von rund -25% nach Kauffällen auf 118 (158) Fälle und um ca. -37% nach Geldmenge auf 3.239,2 Mio. € (5.117,7 Mio. €). Der Flächenumsatz reduzierte sich um -27% auf 53,3 ha (73,4 ha). Der hierbei deutlich stärkere Rückgang des Geldumsatzes ist insbesondere auf diverse hochpreisige Grundstücksverkäufe im Jahr 2019 in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zurückzuführen.

Die Tabelle auf Seite 5 veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr.

**REGIONALISIERTE EINTEILUNG
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2019/2020**

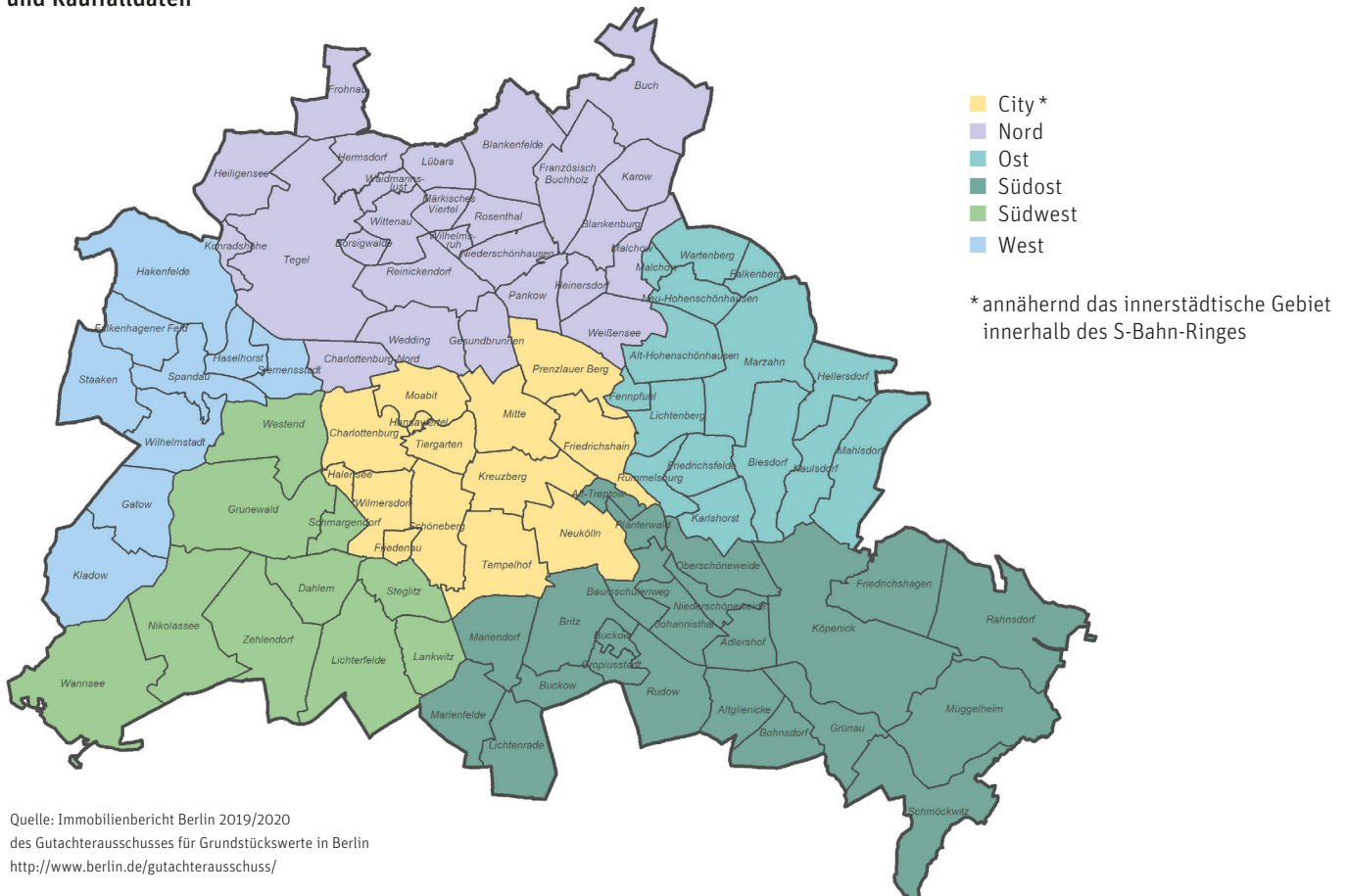
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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)			
	2019		2020	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	2 --- ⁴	4 1.336 bis 9.036 ⁸ 3.505 (36,2/1)	2 ---	0 ---
>> normaler Bauzustand ²	25 1.800 bis 3.425 2.575 (34,9/14)	35 1.556 bis 3.630 2.551 (29,3/21)	40 1.997 bis 3.688 2.815 (29,9/15)	43 1.704 bis 2.968 2.455 (26,4/20)
>> guter Bauzustand ³	3 3.752 bis 4.596 4.090 (38,6/1)	6 1.612 bis 5.351 3.267 (25,6/2)	2 ---	4 2.199 bis 6.626 4.041 (28,4/3)
Baujahre 1920 bis 1948	0 ---	14 1.120 bis 3.617 2.485 (28,8/6)	8 1.984 bis 3.315 2.484 (28,6/5)	14 1.728 bis 3.784 2.661 (28,5/5)
Baujahre 1949 bis 1970	15 2.110 bis 3.301 2.674 (29,1/8)	25 1.703 bis 3.190 2.361 (27,5/15)	15 1.927 bis 3.147 2.634 (32,6/6)	22 1.939 bis 2.974 2.486 (27,5/5)
Baujahre 1971 bis 1990	8 2.400 bis 3.399 2.887 (33,9/5)	19 1.731 bis 3.819 2.729 (26,1/9)	8 1.771 bis 3.651 2.635 (24,4/3)	19 1.719 bis 2.829 2.308 (26,6/10)
Baujahre 1991 bis 2015⁵ bzw. 2016⁶	3 2.914 bis 3.441 3.106 (35,8/2)	19 1.987 bis 3.244 2.595 (25,9/14)	1 ---	11 2.280 bis 2.966 2.680 (27,5/10)
Baujahre ab 2016⁵ bzw. 2017⁶	9 5.377 bis 6.709 6.210 (0,0/0)	7 3.347 bis 5.861 4.262 (24,2/1)	1 ---	10 2.011 bis 7.276 4.941 (0,0/0)

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 2019.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020.

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 €/m² Wohn- und Nutzfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2019		2020	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	9 1.990 bis 5.078 2.960 (33,8/2)	4 1.334 bis 2.866 2.003 (0,0/0)	5 1.951 bis 4.373 2.955 (29,3/1)	3 1.825 bis 2.433 2.197 (23,5/1)
>> normaler Bauzustand ²	107 1.929 bis 4.089 2.953 (33,4/72)	57 1.181 bis 3.555 2.307 (26,4/29)	133 1.690 bis 3.978 2.738 (28,8/75)	82 1.518 bis 3.119 2.453 (27,0/27)
>> guter Bauzustand ³	9 2.778 bis 5.314 3.960 (33,9/5)	5 1.868 bis 3.351 2.622 (17,5/1)	6 2.689 bis 11.326 5.267 (43,1/2)	5 1.886 bis 3.689 2.910 (22,9/4)
Baujahre 1920 bis 1948				
	2 --- ⁴	7 2.180 bis 3.007 2.596 (26,6/2)	2 ---	10 1.924 bis 2.955 2.247 (26,8/6)
Baujahre 1949 bis 1970				
	9 2.047 bis 5.994 3.456 (33,5/3)	9 992 bis 5.279 2.645 (18,9/4)	4 2.105 bis 3.279 2.632 (0,0/0)	8 1.470 bis 2.523 1.857 (16,6/3)
Baujahre 1971 bis 1990				
	8 1.536 bis 3.995 2.844 (35,2/5)	10 1.573 bis 3.044 2.319 (25,7/3)	9 1.770 bis 4.265 2.530 (31,9/6)	6 1.303 bis 7.478 3.006 (24,1/4)
Baujahre 1991 bis 2015⁵ bzw. 2016⁶				
	9 3.275 bis 14.354 ⁸ 5.915 ⁸ (30,5/4)	7 1.887 bis 5.153 3.225 (26,2/4)	4 2.723 bis 7.691 4.858 (28,7/3)	8 2.025 bis 4.154 2.972 (22,7/4)
Baujahre ab 2016⁵ bzw. 2017⁶				
	2 ---	1 ---	0 ---	2 ---

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 2019.
6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2020.
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 2020/2021

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: 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.