

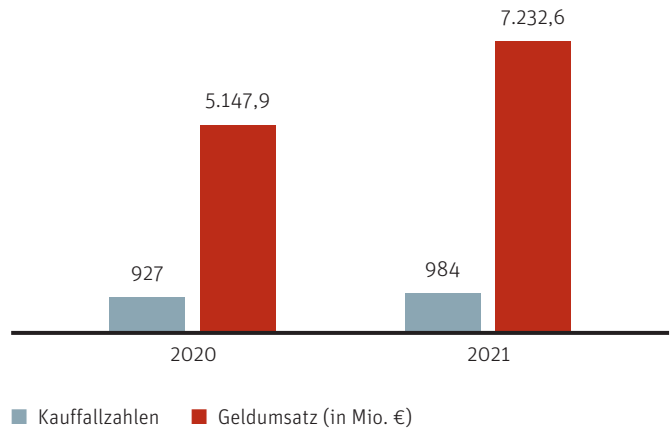
RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2021



IMMOMENTE®



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2020 und 2021



UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – 2021 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 27.646 Kauffälle (+14 %)
- Geldumsatz mit neuem Spitzenwert von rund 23,9 Mrd. € (+28 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 803 ha (+16 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,4 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (+13 %)

Unbebaute Grundstücke

- 1.155 Kauffälle (-4 %) mit 285 ha Grundstücksfläche (+33 %)
- deutlicher Anstieg des Geldumsatzes auf 1,9 Mrd. € (+64 %)/
- Umsatzsteigerung rechnerisch bei Flächen für den Geschosswohnungsbau mit +31 % nach Anzahl und +167 % nach Geldmenge; Anstieg des Flächenumsatzes um +116 %
- Anhebung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 in allen Teilmärkten je nach Ausgangsniveau zwischen 5–30 %
- Lediglich in den innerstädtischen Spitzenlagen für den Geschosswohnungsbau blieben die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr unverändert

DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2021 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2021 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt deutliche Umsatzsteigerungen. Der Geldumsatz stieg in allen Marktsegmenten stark an und erreichte insgesamt einen neuen Höchstwert von 23,9 Mrd. Euro (+28 % gegenüber dem Vorjahr). Die Anzahl der Kauffälle nahm wieder deutlich zu und stieg auf 27.646 (+14 %). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg auf 803,3 ha (+16 %), die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum stieg um +13 % auf rund 1,4 Mio. m². Damit sind die Rückgänge des Jahres 2020 mehr als deutlich ausgeglichen.

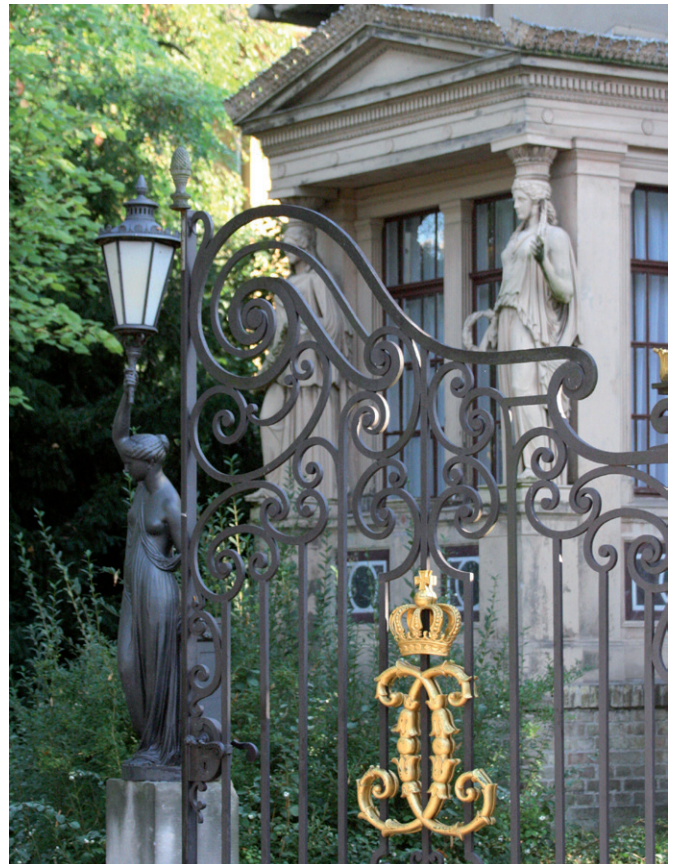
Kauffallzahlen und Geldumsatz der Renditegrundstücke für die Jahre 2020 und 2021						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Fallzahlen	Geldumsatz
2020	927	5.147,9				
2021	984	7.232,6	+57	+2.084,7	+6,15 %	+40,5 %

Bebaute Grundstücke

- 4.020 Kauffälle (+/-0 %) mit 518 ha Grundstücksfläche (+8 %) und 13,4 Mrd. € (+20 %) Geldumsatz
- Nahezu gleichbleibende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils -1 % nach Anzahl bzw. -3 % nach Fläche, bei steigendem Geldumsatz mit +14 %
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser 4.340 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von +18 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 12.824 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rund 12,5 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.465 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+18 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.555 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+23 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 22.471 Kauffälle (+18 %) mit insgesamt 8,6 Mrd. € Geldumsatz (+35 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,4 Mio. (+13 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rund 9,6 Mio. € beziehungsweise rund 30.000 €/m² Wohnfläche in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.379 €/m² Wohnfläche bei einem Anstieg von +14 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.296 €/m² Wohnfläche (+13 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 33.632 € (+7 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rund 110.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Anstieg der Neubegründungen auf insgesamt 31.801 Wohneinheiten WE (+39 %)
- überdeutlicher Anstieg bei Umwandlungen auf 28.768 WE (+49 %)
- erneuter Rückgang bei Neubauvorhaben auf 3.033 WE (-17 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Charlottenburg mit 3.704 WE und Prenzlauer Berg mit 3.271 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Friedrichshain mit 411 WE und Lichtenberg mit 318 WE

Zwangsversteigerungen

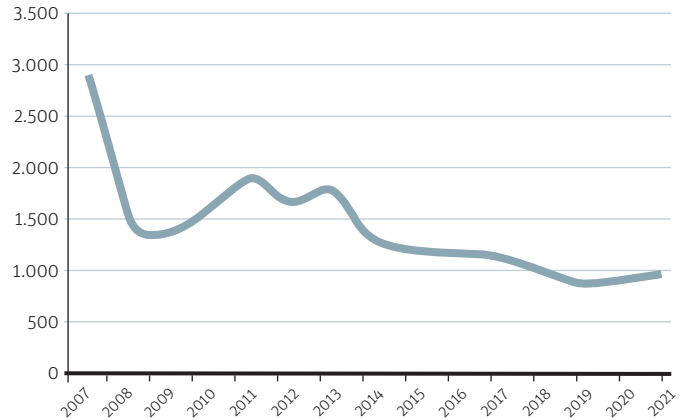
- Bei geringen Fallzahlen Trendumkehr mit einem Anstieg auf 93 Fälle (+69 %)

AUSBLICK 2022

- moderate Umsatzrückgänge nach Anzahl im 1. Quartal 2022; Umsatzsteigerung nach Geldmenge aufgrund weniger hochpreisiger bebauter Objekte in der Innenstadt
- weitere Preisanstiege nur noch im einstelligen Prozentbereich, damit deutlich niedriger als im Vorjahr



Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2007–2021)



- augenscheinlich nur Abebben von Folgewirkungen aus dem Jahr 2021
- bislang noch keine Hinweise auf Marktbeeinflussung wegen aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen

VERKÄUFE VON SOGENANTEN 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 1.145 Kauffälle (2020: 1.096 Kauffälle) in insgesamt 343 Paketen (2020: 308 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2021 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % leicht gestiegen, verbunden mit einem beträchtlichen Anstieg des Geldumsatzes um rund 196 %.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten
 Nachdem das wirtschaftliche Wachstum pandemiebedingt nach sieben Jahren in 2020 erstmals gesunken war, stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 wieder an um 3,3% auf rund 163,0 Mrd. € (2020: 154,6 Mrd. €). Bundesweit nahm das BIP im letzten Jahr nur um 2,9% zu, nach einem Minus von 4,6% in 2020. Mit der wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2021 ist ein deutlicher Zuwachs an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung verbunden. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag Ende 2021 bei 8,8% (2020: 10,1%).

Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2007–2021)



Die Dienstleistungsbranchen konnten ihre Wertschöpfung im letzten Jahr um 4,1% steigern und hatten eine ähnlich gute Entwicklung wie im Vorfeld der Pandemie. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation entstanden rund 12.600 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse; bei den unternehmensnahen und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen kamen rund 11.900 Stellen hinzu. Die konsumnahen Branchen standen in 2021 aber weiterhin stark unter Druck. Während der Onlinehandel erneut zulegte und die Umsätze um preisbereinigte 14,5% steigern konnte, hatten stationäre Handelsbranchen in 2021 teils nochmalige Umsatzeinbußen.

Tourismus und Gastgewerbe haben sich bezogen auf das Gesamtjahr 2021 erholt, lagen am Jahresende aber noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. In Berlin wurden 13,96 Mio. Übernachtungen (2020: 12,28 Mio.) gezählt und somit noch deutlich weniger als im Vor-Corona-Jahr 2019 mit 34,12 Mio. Übernachtungen.

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe lagen 2021 um -2,4% unter denen des Vorjahres, die Auftragseingänge hingegen lagen um 25,2% darüber. Hohe Steigerungsraten bei den Auftragseingängen lagen beim Wohnungsbau, aber auch im öffentlichen Bau und im Gewerbebau.

Die Berliner Industrie konnte das Jahr 2021 insgesamt mit einem leichten Umsatzzuwachs von 3,0% abschließen. Der Umsatz lag bei 26,42 Mrd. €. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rund 15,77 Mrd. € exportiert (2020: 14,3 Mrd. €), das entspricht einem Umsatzplus von 9,3% gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief erneut recht unterschiedlich. Während die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren und die Metallindustrie in Berlin ein Umsatzplus erwirtschaften konnten, fielen die Umsätze in den Branchen Nahrungsmittel und elektrische Ausrüstung schwächer als im Vorjahr aus. Das heißt in diesen Branchen kam es jeweils zu einer Umkehr des Umsatzverhaltens aus dem Jahr 2020. Die Pharmaindustrie bewegte sich 2021 wie im Vorjahr im Plus und konnte die Umsätze leicht steigern.

Das Gründungsgeschehen zeigte sich weiterhin stabil. Im Jahr 2021 gab es in Berlin 39.266 Neugründungen und somit ein Plus von 4,2% gegenüber dem Vorjahr. Im Rahmen dieser Neugründungen entstanden in Berlin 10.172 neue Betriebe. Berlin weist mit 107 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner die meisten Neugründungen im Vergleich der Bundesländer auf. Die Insolvenzverfahren blieben mit 1.242 Unternehmerinsolvenzen auch in 2021 eher stabil.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2020

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2021 (2020) mit 4.020 (4.027) Kauffällen annähernd gleich geblieben. Demgegenüber nahm der Geldumsatz um 20% 13,40 Mrd. € (11,19 Mrd. €) deutlich und der Flächenumsatz um 8% auf

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2020/2021)

Mietwohnhäuser		
	2020	2021
Kaufpreis	5.422.000 €	5.966.000 €
Wohnfläche	2.030 m ²	1.675 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.095 €/m ²	2.465 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	29,1	32,1
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2020	2021
Kaufpreis	6.599.000 €	6.571.000 €
Nutzfläche	2.245 m ²	2.555 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.080 €/m ²	2.555 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	29,1	32,4

WG = wertrelevante Geschossfläche



518 ha (481 ha) erkennbar zu. Mit einem Anteil von rund 56 % 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 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 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 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 größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2021 (2020) insgesamt 984 (927) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 6 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerbliche Nutzflächenanteil) erfuhr mit 514 (478) Verkäufen einen Anstieg von rund 8 %, der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit 470 (449) Verkäufen einen Zuwachs von ca. 5 %.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) stieg deutlich um 40 % auf 7.232,6 Mio. € (5.147,9 Mio. €). Davon entfielen 2.712,6 Mio. € (2.208,4 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 4.520,0 Mio. € (2.939,5 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz stieg um 39 % auf 192,3 ha (138,0 ha).

Der Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser verzeichnete mit einem Plus von rund 6 % nach Kauffällen einen leichten Anstieg auf 125 (118) Fälle, wobei die Geldmenge mit 3.290,8 Mio. € (3.239,2 Mio. €) um rund 2 % annähernd gleich geblieben ist. Der Flächenumsatz ist um ca. 38 % auf 74,1 ha (53,5 ha) merklich gestiegen.



Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr.



**REGIONALISIERTE EINTEILUNG
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2020/2021**

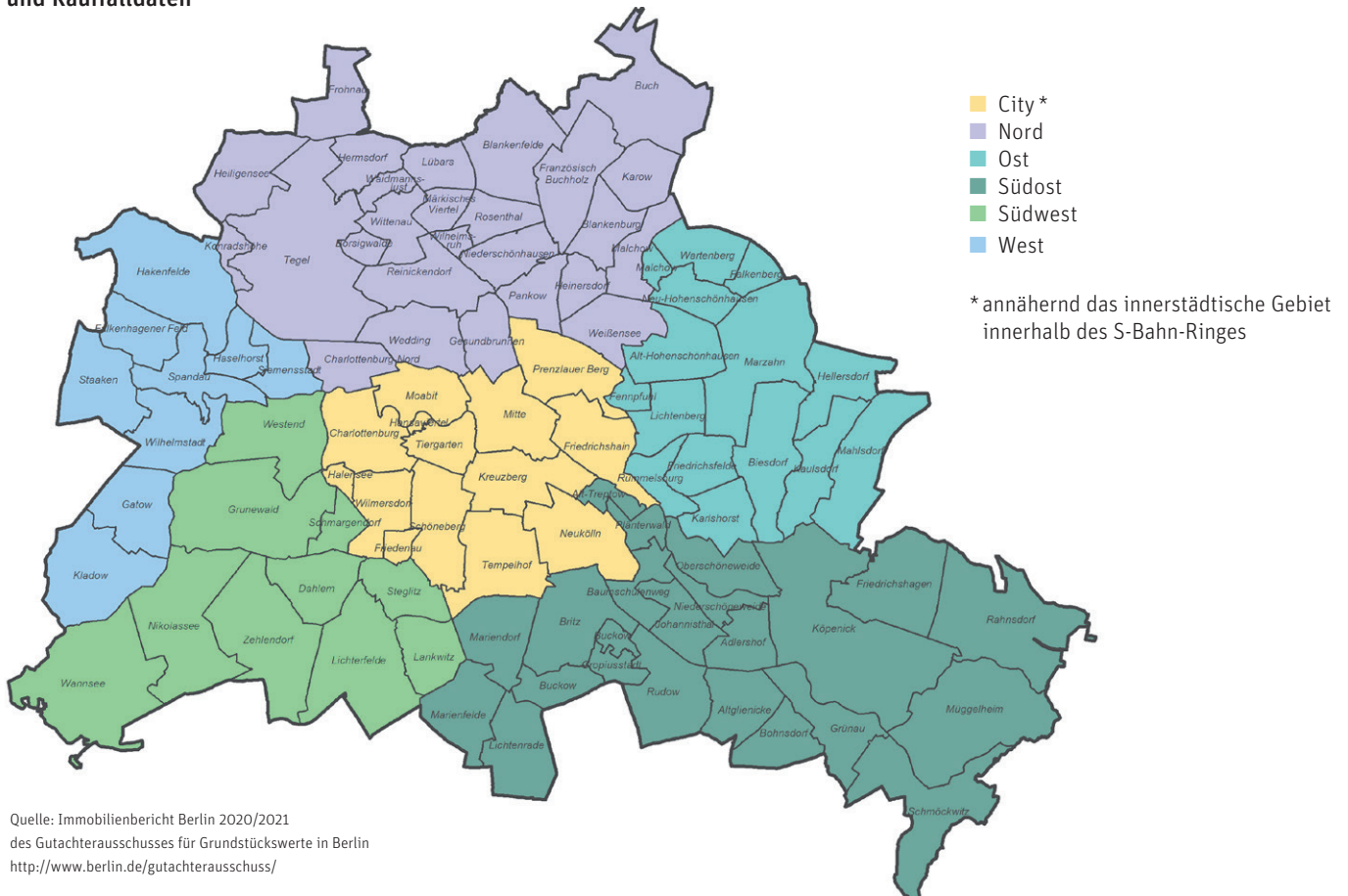
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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 2020/2021 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)			
	2020		2021	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919 >> schlechter Bauzustand ¹ >> normaler Bauzustand ² >> guter Bauzustand ³	2 ---	0 ---	1 ---	2 ---
	40 1.997 bis 3.688 2.815 (29,9/15)	43 1.704 bis 2.968 2.455 (26,4/20)	43 1.968 bis 4.015 2.853 (33,7/27)	42 1.532 bis 3.781 2.568 (30,7/20)
	2 ---	4 2.199 bis 6.626 4.041 (28,4/3)	2 ---	3 2.927 bis 4.338 3.675 (---/2)
Baujahre 1920 bis 1948	8 1.984 bis 3.315 2.484 (28,6/5)	14 1.728 bis 3.784 2.661 (28,5/5)	5 1.929 bis 4.352 3.053 (---/2)	27 1.605 bis 4.373 2.885 (33,0/12)
Baujahre 1949 bis 1970	15 1.927 bis 3.147 2.634 (32,6/6)	22 1.939 bis 2.974 2.486 (27,5/5)	31 2.039 bis 4.444 2.899 (31,6/20)	23 1.631 bis 3.519 2.686 (29,4/12)
Baujahre 1971 bis 1990	8 1.771 bis 3.651 2.635 (24,4/3)	19 1.719 bis 2.829 2.308 (26,6/10)	13 1.861 bis 3.409 2.577 (29,7/9)	24 2.065 bis 3.608 2.603 (26,3/18)
Baujahre 1991 bis 2016 ⁵ bzw. 2017 ⁶	1 ---	11 2.280 bis 2.966 2.680 (27,5/10)	2 ---	16 2.352 bis 3.415 2.939 (28,2/11)
Baujahre ab 2017 ⁵ bzw. 2018 ⁶	1 ---	10 2.011 bis 7.276 4.941 (0,0/0)	6 7.965 bis 8.920 8.629 (---/0)	10 4.119 bis 5.972 5.406 (---/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 2020.
6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021.

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

Wohn- und Geschäftshäuser				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² Wohn- und Nutzfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2020		2021	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	5 1.951 bis 4.373 2.955 (29,3/1)	3 1.825 bis 2.433 2.197 (23,5/1)	4 1.967 bis 2.329 2.203 (---/1)	3 1.348 bis 4.086 2.641 (---/1)
>> normaler Bauzustand ²	133 1.690 bis 3.978 2.738 (28,8/75)	82 1.518 bis 3.119 2.453 (27,0/27)	124 2.030 bis 4.566 3.181 (32,9/76)	66 1.518 bis 3.604 2.545 (28,7/31)
>> guter Bauzustand ³	6 2.689 bis 11.326 5.267 (43,1/2)	5 1.886 bis 3.689 2.910 (22,9/4)	8 2.712 bis 6.899 4.948 (32,2/3)	3 2.074 bis 6.288 4.048 (---/2)
Baujahre 1920 bis 1948				
	2 ---	10 1.924 bis 2.955 2.247 (26,8/6)	1 ---	8 2.033 bis 4.251 2.989 (28,8/3)
Baujahre 1949 bis 1970				
	4 2.105 bis 3.279 2.632 (0,0/0)	8 1.470 bis 2.523 1.857 (16,6/3)	9 2.329 bis 4.281 3.252 (27,4/5)	9 1.164 bis 4.699 2.704 (32,9/4)
Baujahre 1971 bis 1990				
	9 1.770 bis 4.265 2.530 (31,9/6)	6 1.303 bis 7.478 3.006 (24,1/4)	9 1.973 bis 5.121 3.522 (29,3/8)	12 1.465 bis 3.803 2.649 (27,9/5)
Baujahre 1991 bis 2016⁵ bzw. 2017⁶				
	4 2.723 bis 7.691 4.858 (28,7/3)	8 2.025 bis 4.154 2.972 (22,7/4)	3 3.281 bis 9.030 6.414 (---/2)	12 1.580 bis 4.290 2.906 (28,3/7)
Baujahre ab 2017⁵ bzw. 2018⁶				
	0 ---	2 ---	6 4.077 bis 20.585 8.972 (---/1)	6 2.396 bis 6.894 5.478 (34,9/3)

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 2020.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2021.

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

IMPRESSUM

Quelle:

Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022

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.