

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2022



IMMOMENTE®

DER IMMOBILIENMARKT BERLIN 2022 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2022 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in allen Teilmärkten deutliche Umsatzrückgänge. Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -21% auf 21.708 Kauffälle. Der Gesamtgeldumsatz ging zurück auf 17,5 Mrd. € (-27% gegenüber dem Vorjahr). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke blieb nahezu unverändert mit 822,6 ha (+2%); die Wohn- und Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum sank um -18% auf rund 1,2 Mio. m².

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – 2022 IM ÜBERBLICK

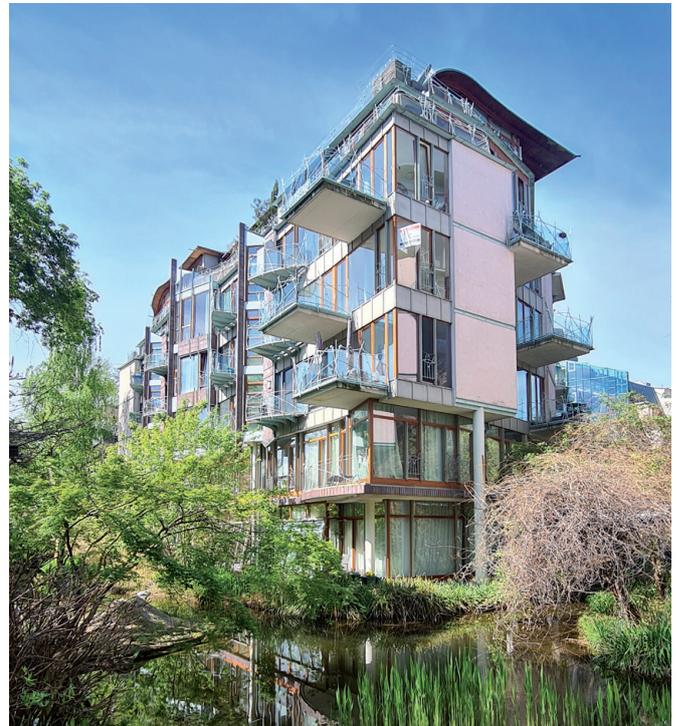
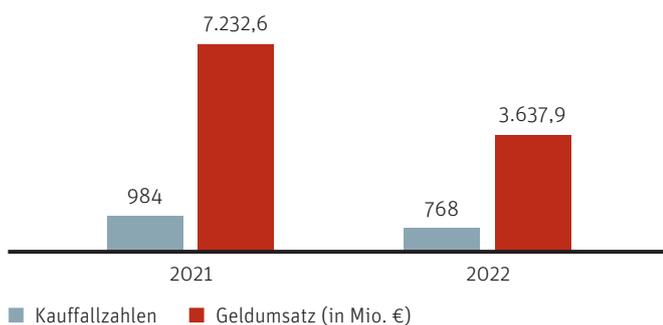
Gesamtmarkt

- 21.708 Kauffälle (-21% gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rund 17,5 Mrd. € (-27%)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rund 823 ha (+2%)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rund 1,2 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-18%)

Unbebaute Grundstücke

- 819 Kauffälle (-29%) mit 444 ha Grundstücksfläche (+56%)
- 2,0 Mrd. € Geldumsatz (+8%) – Anstieg im Geldumsatz bedingt durch sehr hohen Einzelkaufpreis für Gewerbebauland sowie durch Anstieg des Flächenumsatzes für veräußertes Nichtbauland (Bauerwartungsland, Rohbauland, etc.)

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2021 und 2022



- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2023 bei Bauland in den renditeorientierten Teilmärkten wie Geschosswohnungsbau, Büro und Einzelhandel zwischen -10% bis -20%
- unverändertes Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 bei Bauland für individuelles Wohnen sowie für hochwertige gewerbliche Nutzungen
- Anhebung des Bodenrichtwertniveaus zum 1. Januar 2023 bei Bauland für einfache gewerbliche Nutzungen unterschiedlich je nach Ausgangshöhe

Bebaute Grundstücke

- 3.498 Kauffälle (-13%) mit rund 378 ha Grundstücksfläche (-27%) und rund 8,7 Mrd. € (-35%) Geldumsatz
- geringster Rückgang der Umsätze in Anzahl (-11%), Geld (-10%) und Fläche (-15%) bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Kauffallzahlen und Geldumsatz der Renditegrundstücke für die Jahre 2021 und 2022						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz (in Mio. €)	Fallzahlen	Geldumsatz
2021	984	7.232,6				
2022	768	3.637,9	-216	-3594,7	-21,95 %	-49,70 %



- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rund 4.660 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Anstieg von nur noch +7 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 12.153 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rund 29,0 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Grunewald
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit 2.455 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+/-0 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rund 2.660 €/m² wertrelevante Geschossfläche (+4 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 17.391 Kauffälle (-23 %) mit insgesamt rund 6,8 Mrd. € Geldumsatz (-21 %) bei einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 1,2 Mio. € (-18 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rund 8 Mio. € (entspricht rund 26.000 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Grunewald
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit 5.646 €/m² Wohnfläche bei einem Anstieg von +5 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7.937 €/m² Wohnfläche (+9 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 32.430 € (-4 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rund 100.000 € im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Rückgang bei Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 21.489 Wohneinheiten WE (-32 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 17.123 WE (-40 %)

- Anstieg der im Neubau errichteten Wohnungen auf 4.366 WE (+44 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Wedding mit 1.659 WE und Schöneberg mit 1.504 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Weißensee mit 640 WE und Pankow mit 497 WE

Zwangsversteigerungen

- bei geringen Fallzahlen bestätigt sich die Trendumkehr mit einem Anstieg auf 136 Fälle (+46 %)

AUSBLICK 2023

- deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023
- Preisrückgänge zwischen -6 % bis -27 % über nahezu alle Teilmärkte des Berliner Immobilienmarktes
- lediglich bei neu gebauten Eigentumswohnungen setzt sich der Preisanstieg im 1. Quartal 2023 fort
- steigende Baukosten und steigende Finanzierungskosten sowie die Verunsicherung durch die geopolitischen Rahmenbedingungen haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmer*innen geführt



- zurzeit gibt es noch keine Hinweise, dass sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2022 wesentlich ändern werden. Es ist daher mit weiteren Preisrückgängen zu rechnen

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 1.269 Kauffälle (2021: 1.145 Kauffälle) in insgesamt 319 Paketen (2021: 345 Pakete) veräußert. Die Anzahl der 2022 in Paketen veräußerten Objekte ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 11% gestiegen, während der Geldumsatz nach dem beträchtlichen Anstieg im Vorjahr (rund +196%) um -73% auf rund 540 Mio. € gesunken ist.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten¹

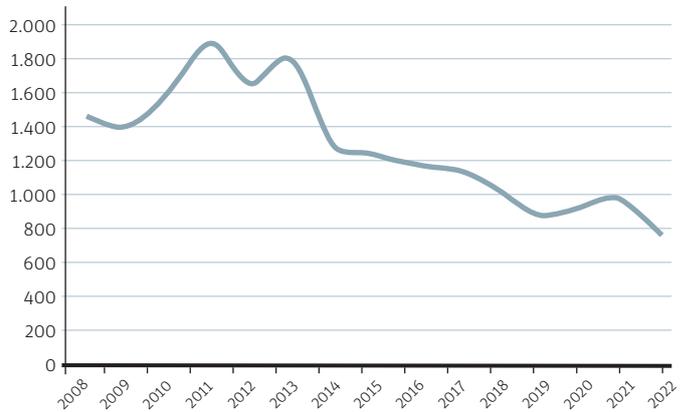
Trotz erschwerter Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z. B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 überdurchschnittlich um rund 4,9% auf rund 179,4 Mrd.€ (2021: 163,0 Mrd. €). Bundesweit nahm das BIP im letzten Jahr um nur 1,8% zu (2021: 2,9%). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2022 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich an. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2022 bei 8,8% (2021: 9,8%).

Die Dienstleistungsbranchen konnten ihre Wertschöpfung im letzten Jahr erneut um insgesamt 6,2% steigern. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation entstanden rund 13.600 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse – ein Plus von 10,2% gegenüber dem Vorjahr. Positiv entwickelten sich auch die unternehmensnahen Dienstleistungen und das Gastgewerbe, das die Umsätze um real rund 50% steigern konnte. Tourismus und Gastgewerbe verspüren noch immer die Auswirkungen der Pandemie; die Übernachtungszahlen sind zwar leicht gegenüber dem Vorjahr gestiegen, liegen aber noch immer unter dem Stand vor der Pandemie.

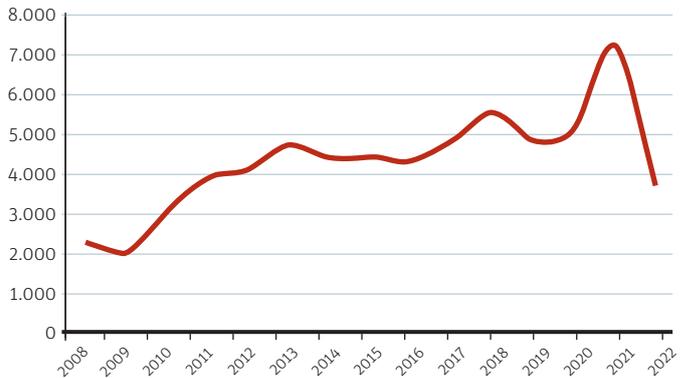
¹ Daten/Textpassagen entnommen aus dem „Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin“, 4. Quartal 2022, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Fundort:www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv)



Kauffallzahlen für Renditehäuser der letzten 15 Jahre (2008–2022)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (2008–2022)





Der Einzelhandel stand insbesondere im 4. Quartal 2022 wegen der gesunkenen Konsumneigung infolge starker Preisrisiken unter Druck; gegenüber dem 4. Quartal 2021 sanken die Umsätze um -5,6%. Auch der Online- und Lebensmittelhandel unterschritten im Laufe des Jahres 2022 die Umsatzzahlen des Vorjahres.

Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2022 um 13,7% gegenüber dem Vorjahr, obwohl sich die Baubranche infolge von hohen Preisen, Materialengpässen und für die Baubranche ungünstiger Zinsentwicklung in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld befindet.

Die Berliner Industrie zeigte sich 2022 trotz erhöhter Energiekosten, Lieferengpässen und wirtschaftlicher Unsicherheiten noch stabil. Die Auftragseingänge lagen mit -0,4% nur leicht unter denen des Vorjahres. Aus Berlin wurden Waren im Wert von 16,4 Mrd. € exportiert (2021: 15,8 Mrd. €), das entspricht einem Umsatzplus von rund 4% gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden in die EU Waren im Wert von 7,3 Mrd. € exportiert, in die USA und nach China betrug der Exportwert 1,6 Mrd. € bzw. 1,4 Mrd. €.

Das Gründungsgeschehen ist nur leicht rückgängig und befindet sich noch immer auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. 2022 gab es in Berlin mit 37.125 Neugründungen ein leichtes Minus von -5% gegenüber dem Vorjahr. Berlin weist mit rund 100 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner die meisten Neugründungen im Vergleich der Bundesländer auf. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (6.759) und Baugewerbe (6.106). Die Insolvenzverfahren bleiben mit 1.252 Unternehmensinsolvenzen auch 2022 eher stabil.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2022

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2022 (2021) mit 3.498 (4.020) Kauffällen um rund -13% gesunken. Der Geldumsatz ist um -35% auf 8,7 Mrd. €

(13,4 Mrd. €) und der Flächenumsatz um -27% auf 378 ha (518 ha) deutlich zurückgegangen.

Mit einem Anteil von rund 50% 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 größeren Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2022 (2021) insgesamt 768 (984) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -22 %.

Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfuhr mit 421 (514) Verkäufen einen Rückgang von rund -18%, der Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser mit 347 (470) Verkäufen eine deutlichen Abnahme von ca. -26 %.

Die umgesetzte Geldmenge aller Mietwohnhäuser (auch mit teilgewerblicher Nutzung) sank deutlich um rund -50 % auf 3.637,9 Mio. € (7.232,6 Mio. €). Davon entfielen 1.710,7 Mio. € (2.712,6 Mio. €) auf die reinen Mietwohnhäuser und 1.927,2 Mio. € (4.520,0 Mio. €) auf die Wohn- und Geschäftshäuser. Der Flächenumsatz sank um -46 % auf 102,9 ha (192,3 ha).

Ähnlich verhält es sich auf dem Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser. Dieser verzeichnete mit einem Minus von rund -27% nach Kauffällen auf 91 (125) Fälle, während die Geldmenge mit 2.219,9 Mio. € (3.290,8 Mio. €) einen Rückgang von rund -33% erfuhr. Der Flächenumsatz ist um ca. -54% auf 34,5 ha (74,1 ha) merklich gesunken.



Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr.



Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2021/2022)		
Mietwohnhäuser		
	2021	2022
Kaufpreis	5.996.000 €	5.420.000 €
Wohnfläche	1.675 m ²	1.615 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.465 €/m ²	2.455 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	32,1	32,4
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2021	2022
Kaufpreis	6.571.000 €	6.231.000 €
Nutzfläche	1.935 m ²	1.720 m ²
Kaufpreis pro m ² WG	2.555 €/m ²	2.660 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	32,4	30,5

WG = wertrelevante Geschossfläche

**REGIONALISIERTE EINTEILUNG
IM IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022/2023**

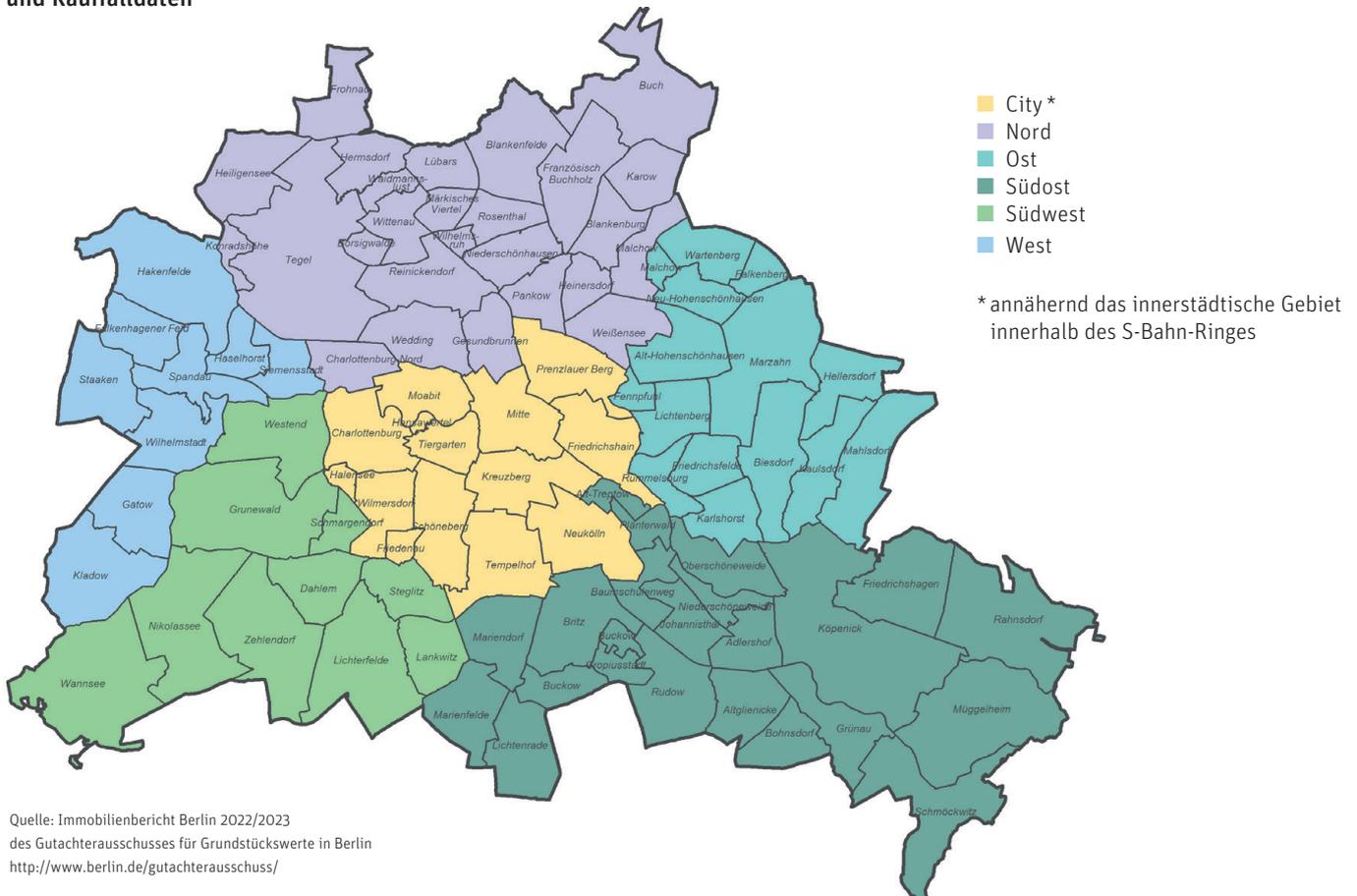
Die Struktur der Stadt hat sich im Laufe der Jahre nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmalig 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 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/>

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
BAUJAHRSGRUPPE BAUZUSTAND	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m² Wohnfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete / Anzahl ⁷)			
	2021		2022	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
>> schlechter Bauzustand ¹	1 --- ⁴	2 ---	1 ---	3 1.481 bis 4.756 2.644 (---/1)
>> normaler Bauzustand ²	43 1.968 bis 4.015 2.853 (33,7/27)	42 1.532 bis 3.781 2.568 (30,7/20)	23 2.040 bis 4.764 3.203 (37,1/16)	37 1.633 bis 4.042 2.721 (29,6/25)
>> guter Bauzustand ³	2 ---	3 2.927 bis 4.338 3.675 (---/2)	2 ---	1 ---
Baujahre 1920 bis 1948	5 1.904 bis 4.295 3.013 (---/2)	27 1.584 bis 4.016 2.047 (33,0/12)	0 ---	17 2.259 bis 3.199 2.654 (29,5/8)
Baujahre 1949 bis 1970	31 2.039 bis 4.444 2.899 (31,6/20)	23 1.631 bis 3.519 2.686 (29,4/12)	15 2.200 bis 3.855 2.894 (30,5/10)	23 1.856 bis 3.991 2.782 (30,5/17)
Baujahre 1971 bis 1990	13 1.861 bis 3.409 2.577 (29,7/9)	24 2.065 bis 3.608 2.603 (26,3/18)	10 1.731 bis 3.914 2.710 (26,9/8)	17 1.716 bis 3.896 2.719 (27,3/12)
Baujahre 1991 bis 2017⁵ bzw. 2018⁶	2 ---	16 2.352 bis 3.415 2.939 (28,2/11)	3 2.251 bis 3.427 2.784 (29,8/3)	14 2.610 bis 4.933 3.670 (28,9/10)
Baujahre ab 2018⁵ bzw. 2019⁶	6 7.965 bis 8.920 8.629 (---/0)	10 4.119 bis 5.972 5.406 (---/0)	2 ---	6 1.878 bis 7.328 5.351 (---/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 2021.
6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022.

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)			
	2021		2022	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919 >> schlechter Bauzustand ¹	4 1.967 bis 2.329 2.203 (--- ⁴ /1)	3 1.348 bis 4.086 2.641 (---/1)	7 1.599 bis 5.777 3.259 (48,0/4)	3 2.005 bis 4.295 3.230 (---/1)
	124 2.030 bis 4.566 3.181 (32,9/76)	66 1.518 bis 3.604 2.545 (28,7/31)	76 1.975 bis 4.499 3.244 (32,3/58)	47 1.688 bis 3.684 2.621 (26,7/34)
	8 2.712 bis 6.899 4.948 (32,2/3)	3 2.074 bis 6.288 4.048 (---/2)	4 4.560 bis 11.337 6.881 (---/1)	5 2.711 bis 4.710 3.884 (---/2)
Baujahre 1920 bis 1948	1 ---	8 2.007 bis 4.195 2.950 (28,8/3)	1 ---	14 1.971 bis 3.908 2.741 (25,8/10)
Baujahre 1949 bis 1970	9 2.329 bis 4.281 3.252 (27,4/5)	9 1.164 bis 4.699 2.704 (32,9/4)	11 1.394 bis 5.434 3.334 (34,0/10)	9 2.174 bis 5.022 3.542 (26,3/3)
Baujahre 1971 bis 1990	9 1.973 bis 5.121 3.522 (29,3/8)	12 1.465 bis 3.803 2.649 (27,9/5)	3 2.409 bis 3.269 2.786 (---/2)	14 1.375 bis 5.600 3.075 (25,1/6)
Baujahre 1991 bis 2017 ⁵ bzw. 2018 ⁶	3 3.281 bis 9.030 6.414 (---/2)	12 1.580 bis 4.290 2.906 (28,3/7)	4 4.680 bis 8.859 6.209 (---/1)	8 2.161 bis 4.430 3.222 (22,8/5)
Baujahre ab 2018 ⁵ bzw. 2019 ⁶	6 4.077 bis 20.585 8.972 (---/1)	6 2.396 bis 6.894 5.478 (34,9/3)	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 2021.

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2022.

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 2022/2023

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.