

# RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2012



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2012  
IM ÜBERBLICK**

Das Jahr 2012 ergab für den Berliner Immobilienmarkt wieder ein Umsatzplus gegenüber den Vorjahreszahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg von 32.627 um insgesamt 3% auf 33.581 Kauffälle an, bei gleichzeitig deutlicher Steigerung des Geldumsatzes um 15% auf € 12,75 Mrd. Das Plus bei der Anzahl der Kauffälle ist auf den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zurückzuführen (Zuwachs um 6% gegenüber dem Vorjahr), während die Kauffallzahlen sowohl bei unbebauten Grundstücken als auch bei bebauten Grundstücken insgesamt um -9% bzw. -6% zurückgingen. Die Entwicklung der Umsatzzahlen innerhalb dieser drei Teilmärkte ist allerdings sehr unterschiedlich.

**UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG –  
DIE TENDENZEN 2012 IM ÜBERBLICK:**

**Gesamtmarkt**

- 33.581 Kauffälle bei rund € 12,75 Mrd. Geldmenge
- nach 2006 und 2007 zum dritten Mal Geldumsatz von mehr als € 12,5 Mrd.
- anhaltender Umsatzanstieg mit 3% nach Fallzahlen und 15% nach Geldmenge
- unterschiedliche Umsatzentwicklung der Teilmärkte
- überproportionaler Umsatzanstieg im März durch Grunderwerbssteueranhebung 01.04.2012

**Unbebaute Grundstücke**

- Anhebungen der Bodenrichtwerte für den Teilmarkt der offenen Bauweise um 5% bis 10%
- erheblicher Druck auf die Bodenwerte im innerstädtischen Bereich, wenn Eigentumsmaßnahmen möglich bzw. geplant sind
- stabiles Bodenrichtwertniveau bei kerngebietstypischen und gewerblichen Nutzungen

**Bebaute Grundstücke**

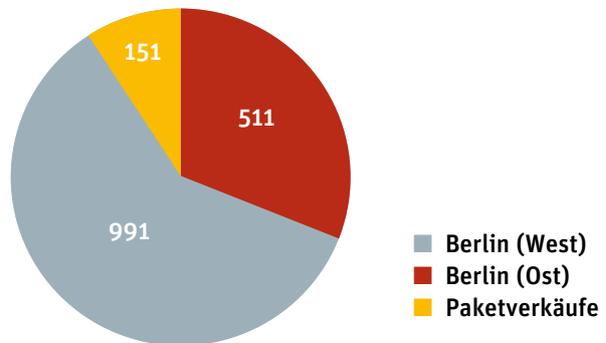
- anhaltend hohes Interesse an hochwertigen Immobilien
- überwiegend steigende Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern; im östlichen Stadtgebiet deutliche Preissteigerungen von über 10% bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern
- mit fast -30% deutlicher Umsatzrückgang bei reinen Mietwohnhäusern
- Umsatzanstieg bei Objekten mit gewerblichem Mietflächenanteil und reinen Gewerbeobjekten bei deutlich gestiegenem Geldumsatz im östlichen Stadtgebiet

**Wohnungs- und Teileigentum**

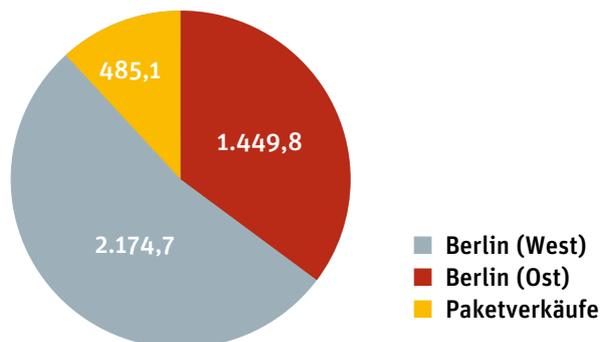
- neues Spitzenjahr mit mehr als 25.000 Einzelobjekten, ca. € 4 Mrd. Geldumsatz und mehr als 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche
- weiterhin hohe Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen in Top-Lagen; einzelne Verkäufe erreichen



**Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser  
in Berlin (Ost/West) in Mio. €**



**Verteilung des Geldumsatzes für Renditehäuser  
in Berlin (Ost/West) in Mio. €**



Spitzenwerte von rund 13.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die teuerste Wohnung wurde mit mehr als € 7 Mio. verkauft

- Neubegründungen von Wohnungseigentum/Umwandlungen
- Anstieg bei neu begründetem Wohnungseigentum um 39 % auf 10.812 Kauffälle (erneut Spitzenreiter: Altbezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Mitte und Kreuzberg)
- Zahl der umgewandelten Mietwohnungen mit insgesamt 7.264 weit über Vorjahreswert (53 %)
- im Wohnungseigentum neu erstellte Wohnungen mit insgesamt 3.548 weiterhin angestiegen (16 %); davon rund 75 % liegen in den östlichen Stadtgebieten

**Zwangsversteigerungen**

- niedrigster Stand seit 10 Jahren mit 659 gemeldeten Zwangsversteigerungsbeschlüssen

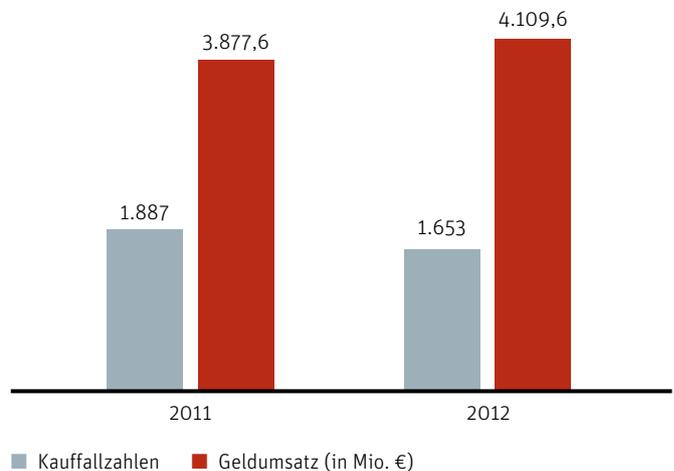
**ALLGEMEINE RAHMENDATEN**

**Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten**

Die Berliner Wirtschaft konnte den starken Wachstumskurs der vergangenen Jahre fortsetzen. Im Vergleich zum Jahr 2011 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,2% und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (BIP 0,7%). Der Dienstleistungssektor ist in Berlin um real 1,6 % gewachsen. Hervorgerufen ist dieses Wachstum durch die positive Entwicklung im Handel und Gastgewerbe. Vom Tourismus gehen spürbare Wachstumsimpulse für die Entwicklung in Berlin aus. Die Übernachtungszahlen im Hotelgewerbe lagen um ca. 12% über dem Vorjahresniveau. Die gestiegenen Gäste- und Übernachtungszahlen setzen Investitionsimpulse und ziehen eine Erhöhung der Beherbergungskapazitäten nach sich.

Die Berliner Wirtschaft exportierte im Jahr 2012 Waren im Wert von rund € 13,6 Mrd. Das ist ein Wachstum von 4,6% gegenüber dem Vorjahr. Das Exportwachstum der letzten Jahre setzte sich somit insgesamt fort, trotz der um rund -10% rückläufigen Exportzahlen in die Eurozone infolge der konjunkturellen Schwäche einiger EU-Länder. Im Jahr 2012 gingen 23% der Berliner Ausfuhren in die Eurozone, in alle europäischen Länder zusammen 56%. Einen ganz wesentlichen Wirtschaftsfaktor stellten auch die Ausfuhren nach Asien dar mit anteilig 27% für Berlin (bundesweit wurden nur rund 16% der Waren und Güter nach Asien exportiert). Wichtigstes Exportland für Berlin waren

**Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2011 und 2012**



mit einem Exportanteil von rund 11% die Vereinigten Staaten von Amerika.<sup>1</sup>

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich im Berichtsjahr um 45.200 erhöht auf 1.714.000. Berlin profitiert vor allem von der Zunahme der Übernachtungszahlen im Berlin-Tourismus und der damit vor allem im Dienstleistungssektor zu verzeichnenden Zunahme von Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen. Hier ist eine positive Entwicklung auch zukünftig zu erwarten. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2012 bei 12,3% und somit 1% unter dem Vorjahreswert.

**PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2012**

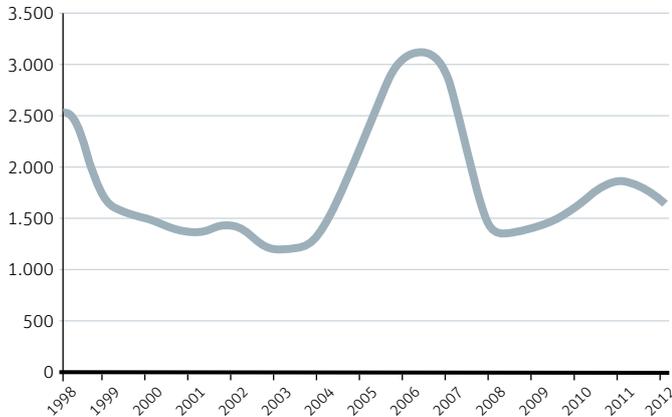
**Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2012 (2011) um -4% auf 5.453 (5.701) leicht gesunken. Der Flächenumsatz ist mit 871 ha (855 ha) nahezu gleich geblieben und der Geldumsatz nahm sogar um 16% auf € 7.937 Mio. (€ 6.860 Mio.) weiterhin deutlich zu. Mit einem Anteil von 62% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Jahr 2012 den wertrelevant größten Teilmarkt.

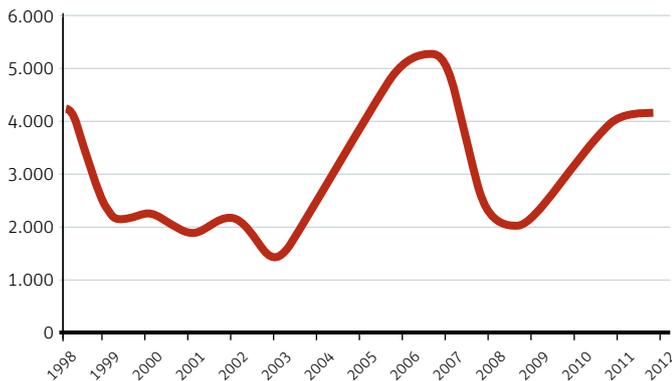
| Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2011 und 2012 |              |                |                       |             |                 |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|-------------|-----------------|----------------|
| Jahr                                                                                                       | Fallzahlen   | Geldumsatz     | Differenz zum Vorjahr |             | Differenz in %  |                |
|                                                                                                            |              |                | Fallzahlen            | Geldumsatz  | Fallzahlen      | Geldumsatz     |
| 2011                                                                                                       | 1.887        | 3.877,6        |                       |             |                 |                |
| <b>2012</b>                                                                                                | <b>1.653</b> | <b>4.109,6</b> | <b>-234</b>           | <b>+232</b> | <b>-12,40 %</b> | <b>+5,98 %</b> |

<sup>1</sup> Entnommen: „Wirtschaft aktuell“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 7. Mai 2013.

**Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1998–2012)**



**Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1998–2012)**



**Renditegrundstücke**

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2012 (2011) insgesamt 1.653 (1.887) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Rückgang von -12%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 730 (994) Verkäufen sogar einen Rückgang von rund -27%. Dieser ist allerdings zum überwiegenden Teil auf den Rückgang von Paketverkäufen zurückzuführen.

Die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser stieg im Berichtsjahr auf 923 Verkäufe (+3%). Hier verdoppelte sich die Anzahl der Verkäufe in Paketen im Vergleich zu Vorjahr auf 134 (64). Trotz des Rückgangs nach Fallzahlen legte der Geldumsatz leicht zu. Die umgesetzte Geldmenge stieg um 6% auf € 4.109,6 Mio. (€ 3.877,6 Mio.), während der Flächenumsatz um -9% zurückging. Nach wie vor lässt sich ein verstärktes Interesse an hochwertigen Immobilien feststellen.

Das Interesse der Investoren hat sich auf Objekte mit gewerblichem Mietflächenanteil oder vollständige Gewerbeobjekte konzentriert. Reine Mietwohnhäuser wurden deutlich weniger am Markt gehandelt.

Sowohl nach Fallzahlen (66%) als auch nach Geldumsatz (60%) lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) weiterhin im westlichen Stadtgebiet. Hochpreisige Lagen im Ortsteil Mitte lassen jedoch den Geldumsatz im östlichen Stadtgebiet bei den Mietwohnhäusern mit gewerblichem Nutzflächenanteil sowie den Büro- und Geschäftshäusern stark ansteigen.

Das Preisverhalten auf dem Teilmarkt der Renditeobjekte zeigt überwiegend Preissteigerungen von 10% bis 20%, vereinzelt sogar bis über 30%. Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien Kaufpreissteigerungen von anderthalb bis zu zwei Jahresnettomieten auszumachen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht rein rechnerische Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller veräußerten Renditehäuser für das Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr.

| Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2011/2012) |                        |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Mietwohnhäuser</b>                                                                |                        |                        |
|                                                                                      | <b>2011</b>            | <b>2012</b>            |
| Kaufpreis                                                                            | € 1.495.000            | € 1.585.000            |
| Wohnfläche                                                                           | 1.540 m <sup>2</sup>   | 1.440 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                                              | € 970/m <sup>2</sup>   | € 1.100/m <sup>2</sup> |
| Vielfaches der Jahresnettomiete                                                      | 15,2                   | 15,2                   |
| <b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>                                                     |                        |                        |
|                                                                                      | <b>2011</b>            | <b>2012</b>            |
| Kaufpreis                                                                            | € 2.430.000            | € 2.735.000            |
| Nutzfläche                                                                           | 1.990 m <sup>2</sup>   | 2.025 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche                                              | € 1.220/m <sup>2</sup> | € 1.351/m <sup>2</sup> |
| Vielfaches der Jahresnettomiete                                                      | 15,1                   | 16,7                   |

## IMPRESSUM

---

### Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012/2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Geoinformation, Referat III E  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin  
Fehrbelliner Platz 1  
10707 Berlin  
Tel. +49 (0)30 90 12 68 54  
Fax +49 (0)30 90 12 31 93  
gaa@senstadt.berlin.de  
www.Gutachterausschuss-Berlin.de

### Herausgeber dieses Berichtes:

IMMOMENTE Berlin GmbH  
Niebuhrstraße 62  
10629 Berlin  
Tel. +49 (0)30 310 10 50  
Fax +49 (0)30 310 10 530  
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

Bildnachweis: Karsten Witte  
Layout: www.peschel-design.de

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.**