

## Zentrale räumliche Entwicklungstrends

- Der Berliner Immobilienmarkt bildet wertmäßig das Schwergewicht innerhalb der Hauptstadtregion. Die Relation der Geldumsätze betrug in 2015 zwischen Berlin, Berliner Umland und weiterem Metropolenraum nahezu 10:2:1.
- Berlin entwickelte hinsichtlich der Zahl der Kauffälle und Geldumsätze eine ungleich stärkere positive Dynamik als das Land Brandenburg, wo die Marktdynamik einzelner Berlin ferner Landkreise zudem stark unterdurchschnittlich, bei der Anzahl der Transaktionen teilweise sogar rückläufig ausfiel.
- Die Länder Berlin und Brandenburg haben auf Immobilienteilmärkten unterschiedliche Schwergewichte. Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen z. B. im Land Brandenburg eine deutlich größere Rolle als in Berlin, wo das Marktsegment für Eigentumswohnungen ungleich bedeutender ist.
- Vor dem Hintergrund rückläufiger (Berlin) bzw. nur leicht steigender Flächenumsätze (Land Brandenburg) bei unbebauten Grundstücken ist der Preisanstieg Indiz für den gestiegenen Nachfragedruck.
- Bei Wohnbauland wie auch bei bebauten Wohngrundstücken existiert in der Hauptstadtregion ein starkes zentral-peripheres Gefälle von Berlin nahen zu Berlin fernen Regionen sowohl im Preisniveau wie auch bei der Preisentwicklung.
- Individuelles Wohnbauland wurde in Berlin in 2015 zu doppelt so hohen Durchschnittspreisen veräußert wie im Berliner Umland und hatte nur einen kleinen Marktanteil am Wohnbauland. Bei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser ist in Berlin bei rückläufigen Flächenumsätzen nunmehr das Preisniveau im Mittel etwa dreifach höher als im Umland.
- Der bundesweit zu beobachtende Trend des sehr starken Preisanstiegs für Agrar- und Waldflächen besteht auch in allen Brandenburger Landkreisen und beruht nicht nur auf steigenden landwirtschaftlichen Erlösen. Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen werden in Zeiten geringer alternativer Renditeaussichten zunehmend als Kapitalanlage erworben. Die Flächenumsätze sind hingegen rückläufig.

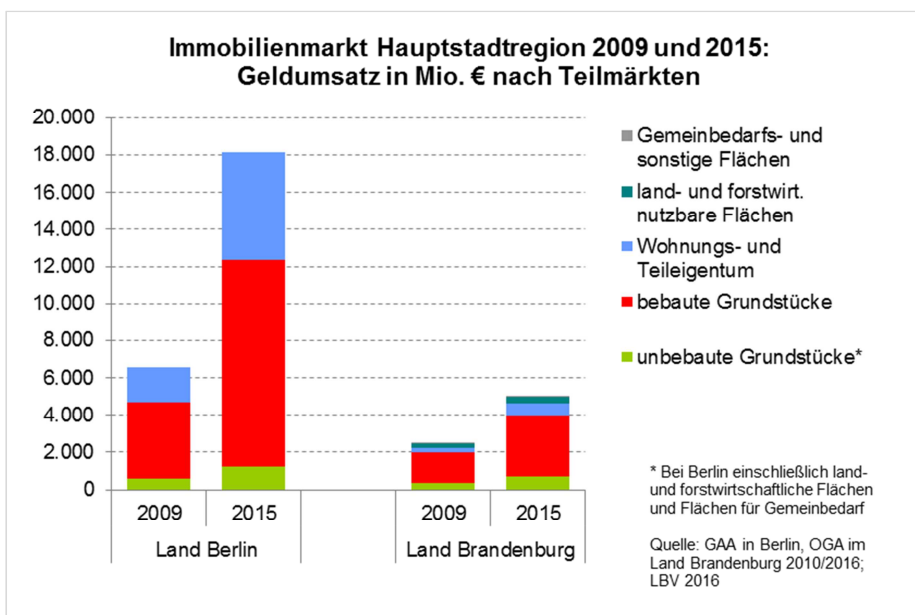
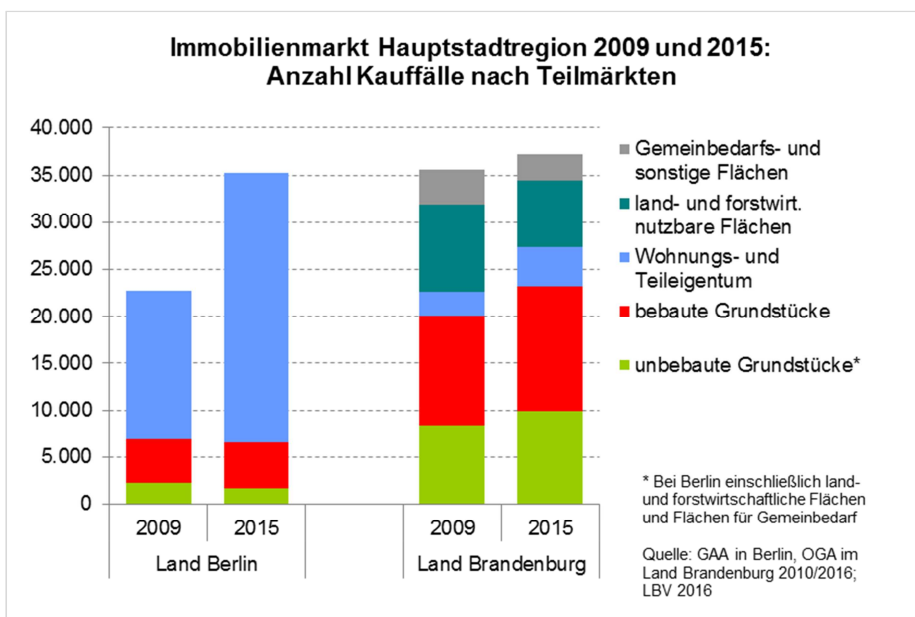
## 9.1 Gesamtmarkt

Land Berlin:

- Der Berliner Immobilienmarkt erzielte im Jahr 2015 gegenüber dem Referenzjahr 2009 eine enorme Steigerung der Zahl der Kauffälle (+55 %) und der Geldumsätze (+177 %). Mit rund 18,1 Mrd. € erreichte der Geldumsatz den Höchststand seit der Wiedervereinigung. Der Flächenumsatz war hingegen leicht rückläufig (-10 %). ⇒ nachfolgende Grafiken und Tabellenspalten 9.7 bis 9.9
- Hinsichtlich der Zahl der veräußerten Immobilien wird der Berliner Markt sehr stark durch Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum geprägt, die im Jahr 2009 rund 70 % und im Jahr 2015 sogar 81 % aller rund 35.200 Verkäufe ausmachten.
- Für den Geldumsatz auf dem Gesamtmarkt spielt der heterogene Teilmarkt für bebaute Grundstücke (vermietete und selbstgenutzte Wohnimmobilien, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftsimmobilien) eine herausgehobene Rolle. Dieser Teilmarkt erzielte in den Untersuchungsjahren jeweils ca. 62 % der gesamten Geldumsätze, obwohl der Anteil der Transaktionen am gesamten Immobilienmarkt rückläufig war.

# 9 Immobilienmarkt

- Der ebenfalls sehr facettenreiche Teilmarkt für unbebaute Grundstücke ist seit 2009 in der Kauffallzahl um ein Viertel zurückgegangen, hat sich aber im Geldumsatz verdoppelt. Der starke Preisanstieg ist ein Beleg für den Nachfragedruck bei Bauland.



Land Brandenburg:

- Der Immobilienmarkt im Land Brandenburg entwickelte sich im Vergleich zum Bezugsjahr 2009 hinsichtlich der durchgeführten Transaktionen nur leicht positiv (+4 %) und erreichte im Jahr 2015 einen Stand von knapp 37.200 Kauffällen. Trotz eines um 28 % rückläufigen Flächenumsatzes verdoppelte sich der Geldumsatz auf 5,0 Mrd. €. ⇒ vorangegangene Grafiken und Tabellenspalten 9.7 bis 9.9

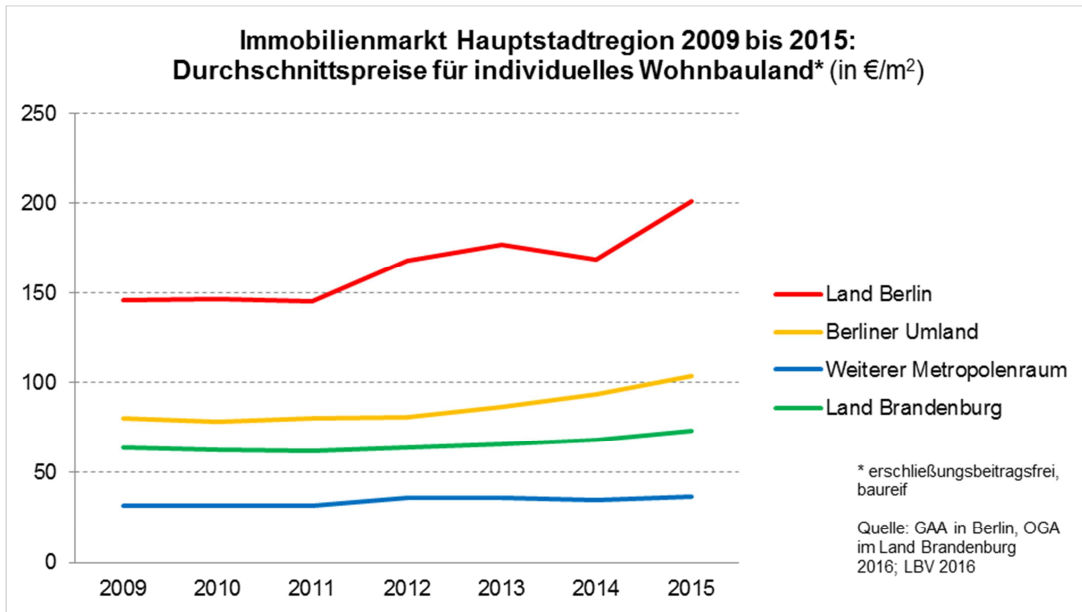
- Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum machten im Flächenland Brandenburg, bei steigender Tendenz, im Jahr 2015 nur 11 % aller Kauffälle aus. Der größte Teilmarkt ist hingegen das Segment bebaute Grundstücke (36 %), aber auch Baugrundstücke (26 % aller Kauffälle) und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (19 %) wurden häufig veräußert.
- Der stark rückläufige Flächenumsatz hängt primär mit der abnehmenden Zahl an Transaktionen auf dem Teilmarkt für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen zusammen, die mehr als vier Fünftel des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Der wichtigste Akteur, die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH als Privatisierungsstelle des Bundes für ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen, hat gegenüber dem Jahr 2009 seinen Flächenanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Brandenburg mehr als halbiert.
- Noch stärker als in Berlin ist der Geldumsatz auf dem Brandenburger Immobilienmarkt vom Teilmarkt für bebaute Grundstücke abhängig, der in 2009 und 2015 knapp zwei Drittel aller Geldumsätze ausmachte.
- Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke hat sich seit 2009 in der Kauffallzahl um ein Fünftel erhöht und im Geldumsatz nahezu verdoppelt. Das Gros der Kauffälle und Geldumsätze machten Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau aus.
- In der teilräumlichen Betrachtung kommt dem Berliner Umland eine hohe Bedeutung für den Immobilienmarkt im Land Brandenburg zu, wurden hier in 2015 zwar nur 10 % der Flächenumsätze, aber 38 % der Kaufverträge und gar 63 % der Geldumsätze realisiert.
- Eine Sonderrolle nimmt der Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Potsdam ein, der in 2015 allein ein Fünftel des gesamten Geldumsatzes generierte und seinen Umsatz gegenüber 2009 um das 2,5-fache steigern konnte. Noch größere Steigerungsraten erzielten die vergleichsweise kleinen Immobilienmärkte in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder). ⇒ Tabellenspalte 9.9
- Fast sämtliche nicht an Berlin angrenzende Landkreise wie Oberspreewald-Lausitz oder Uckermark hatten beim Geldumsatz nur stagnierende Tendenzen oder deutlich unterdurchschnittliche Zunahmen zu verzeichnen. Einzige Ausnahme unter diesen Kreisen ist Ostprignitz-Ruppin mit einer über dem Landesdurchschnitt liegenden Zunahme.

## 9.2 Wohnbauland

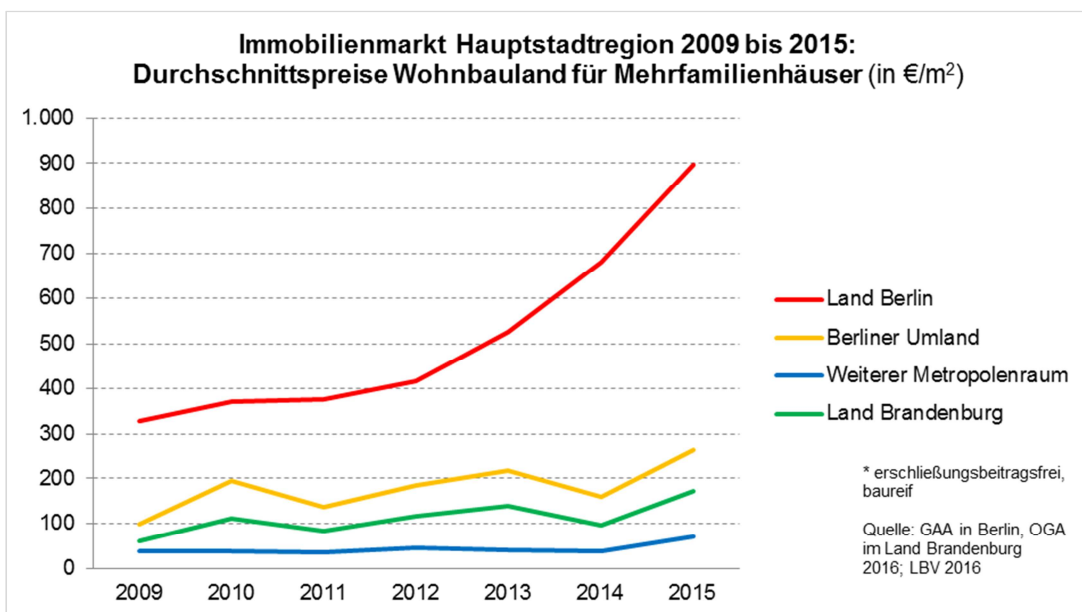
Land Berlin:

- Bauflächen für den individuellen und den Geschosswohnungsbau machten im Jahr 2015 mehr als die Hälfte der Kauffälle und des Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt für unbebaute Grundstücke aus.
- Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften umfassten in 2015 knapp 1.000 Kauffälle und waren in ihrer Anzahl gegenüber dem Bezugsjahr 2009 leicht rückläufig. Dagegen stiegen die Durchschnittspreise um mehr als ein Drittel auf ca. 200 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Jahr 2015 an. Bei einer Preismittelung über drei Bezugsjahre betrug der Preisanstieg rund 25 %. ⇒ nachfolgende Grafik und Tabellenspalte 9.12
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden fast ausschließlich in den Außenbezirken veräußert. Der räumliche Schwerpunkt liegt in den östlichen Bezirken Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick, die auch ein relativ niedriges Preisniveau aufweisen. Sehr hochpreisig sind dagegen die westlichen Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf mit ihren geringen Kauffallzahlen. ⇒ Karte 9.2.1 und Tabellenspalte 9.11
- Bei Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser lag die Fallzahl im Jahr 2015 bei nur ca. 220 Immobilien und damit etwa nur auf 70 % des Standes des Jahres 2009.

# 9 Immobilienmarkt



- Die Quadratmeter-Kaufpreise haben sich für Wohnbauland in geschlossener Bauweise im Beobachtungszeitraum auf durchschnittlich etwa 900 € je m<sup>2</sup> verdreifacht, bei zuletzt stark zunehmender Dynamik. Selbst bei einer Preismittelung über jeweils drei Jahre tritt für das Intervall 2013 bis 2015 gegenüber 2009 bis 2011 fast eine Verdoppelung des Preisniveaus auf, wobei in den Innenbezirken die wenigen realisierten Transaktionen durchschnittlich dreifach höhere Preise erzielten als in den Außenbezirken. ⇒ nachfolgende Grafik und Tabellenspalten 9.13 bis 9.15



Land Brandenburg:

- Bauflächen für den individuellen und den Geschosswohnungsbau machten im Land Brandenburg in 2015 mehr als vier Fünftel der Kauffälle und des Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt für unbebaute Grundstücke aus.
- Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau umfassten in 2015 rund 8.200 Kauffälle und waren in ihrer Anzahl gegenüber dem Bezugsjahr 2009 um knapp ein Drittel gestiegen. Die Durchschnittspreise erhöhten sich leicht auf 73 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Jahr 2015. ⇒ vorangegangene Grafik „Durchschnittspreise für individuelles Wohnbauland“
- Bei einer Preismittelung über drei Bezugsjahre beträgt der Preisanstieg rund 10 %. Der gestiegene Anteil von relativ niedrigpreisigen Transaktionen im weiteren Metropolenraum wirkt sich dabei dämpfend auf die landesweite Preisentwicklung aus. ⇒ Tabellenspalten 9.10 bis 9.12
- Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau besteht räumlich ein starkes zentral-peripheres Preisgefälle. Zudem besteht ein tendenziell höheres Preisniveau bei Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung, in Zentralen Orten und größeren Kommunen. ⇒ Karte 9.2.1 und Tabellenspalten 9.10 und 9.11
- Bei Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser lag die Fallzahl im Jahr 2015 bei nur ca. 620 Immobilien und damit etwa um ein Sechstel niedriger als im Jahr 2009.
- Die Quadratmeter-Kaufpreise haben sich für Wohnbauland in geschlossener Bauweise im Beobachtungszeitraum bei auswertbaren Kauffällen bis 2015 auf durchschnittlich etwa 170 € je m<sup>2</sup> erhöht und damit mit Berlin ähnlicher Dynamik mehr als verdoppelt. Allerdings wird dieser Mittelwert durch das vergleichsweise sehr hohe Preisniveau in Potsdam stark beeinflusst und ist größeren jährlichen Schwankungen unterworfen. Zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum besteht im Mittel der Jahre 2013 bis 2015 eine Preisrelation von ca. 4:1. ⇒ vorangegangene Grafik „Durchschnittspreise Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser“ und Tabellenspalte 9.14

### 9.3 Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Land Berlin:

- In Berlin fanden im Jahr 2015 knapp 3.100 Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern (hier und im Folgenden einschließlich Doppelhaushälften, Reihenhäuser u. Ä.) statt, die zwar mehr als drei Fünftel aller Kauffälle von bebauten Grundstücken ausmachten, aber im Geldumsatz weit hinter Mietwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Büroimmobilien zurückblieben.
- Während die Anzahl der Kaufverträge seit dem Bezugsjahr 2009 in etwa auf gleichbleibendem Niveau war, haben die Durchschnittspreise um fast die Hälfte auf ca. 400.000 € je Objekt im Jahr 2015 zugelegt. Insbesondere in 2015 kam es z. T. zu starken Preissprüngen. Bei einer Preismittelung über jeweils drei Bezugsjahre beträgt der Preisanstieg rund 30 %. ⇒ Tabellenspalte 9.18
- Ein- und Zweifamilienhäuser wurden entsprechend ihrer Verbreitung fast ausschließlich in den Außenbezirken gehandelt. Der räumliche Schwerpunkt liegt in den westlichen Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Spandau sowie in den östlichen Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Die höchsten Preise für Bestandsimmobilien werden im Südwesten Berlins erzielt. ⇒ Karte 9.3.1 und Tabellenspalte 9.17
- Im Stadtstaat Berlin ist der Erwerb von Eigentumswohnungen mit rund 24.300 Transaktionen im Jahr 2015 weitaus verbreiteter als Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern.

## 9 Immobilienmarkt

Land Brandenburg:

- Zwei Drittel der Kauffälle von bebauten Grundstücken machten im Land Brandenburg im Jahr 2015 Veräußerungen von Immobilien des individuellen Wohnungsbaus aus (ca. 8.900 Kauffälle), die auch im Geldumsatz eine ähnliche Bedeutung hatten wie Mehrfamilienhäuser und Bürogebäude zusammen.
- Während sich die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Bezugsjahr 2009 um 20 % erhöht hat, stiegen die Durchschnittspreise seit 2012 stetig an auf ca. 172.000 € je Objekt im Jahr 2015 (+32 % in 2009 bis 2015). Bei einer Preismittelung über jeweils drei Bezugsjahre beträgt der Preisanstieg 22 %. ⇒ Tabellenspalte 9.18
- Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verstärkt im Berliner Umland gehandelt. Hier liegen die Durchschnittspreise mehr als doppelt so hoch wie im weiteren Metropolenraum. Die höchsten Preise wurden in unmittelbar an Berlin angrenzenden Städten und Gemeinden erzielt, insbesondere im südwestlichen Umland Berlins, einschließlich in an die Landeshauptstadt Potsdam angrenzenden Gemeinden. ⇒ Karte 9.3.1 und Tabellenspalte 9.17
- Ein Teil des großräumigen Preisgefälles bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird durch Unterschiede in der Baualtersstruktur verursacht. Die hohe Bautätigkeit im Berliner Umland nach 1990 hat dazu geführt, dass verstärkt neuere Bestandsimmobilien gehandelt werden oder Erstverkäufe auftreten, die in beiden Teilräumen tendenziell höhere Preise erzielen als Bestände bis Baujahr 1990.
- Die Preise für bebaute Grundstücke korrelieren regional stark mit dem Bodenpreisniveau. ⇒ Karte 9.2.1
- Bei der Preisentwicklung kam es im Berliner Umland zu einem mehr als doppelt so hohen Anstieg wie im weiteren Metropolenraum, was die stärkere Nachfrage in Berlin nahen Regionen unterstreicht. Innerhalb des Umlandes stiegen die Preise in den Zentralen Orten etwas stärker an als in den Nicht-Zentralen Orten, ebenso bei den Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung nach LEP B-B. Im weiteren Metropolenraum hingegen zeigte sich bei insgesamt weit flacherem Trend sogar bei den Nicht-Zentralen Orten eine etwas stärkere Dynamik als bei den Zentralen Orten ⇒ Tabellenspalte 9.18
- Im Land Brandenburg machten Erstverkäufe und Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen rund 3.700 Kauffälle im Jahr 2015 aus, traten also deutlich seltener auf als Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine große Ausnahme bildet hier Potsdam.
- Gerade im weiteren Metropolenraum treten vergleichsweise sehr wenige Transaktionen von Eigentumswohnungen auf.

### 9.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Land Berlin:

- Für den Stadtstaat Berlin können aufgrund geringer Umsätze in diesem Teilmarkt keine Angaben zur Preisentwicklung gemacht werden.

Land Brandenburg:

- Der bundesweit zu beobachtende Trend des starken Preisanstiegs für Agrar- und Waldflächen besteht auch im Land Brandenburg seit ca. zehn Jahren und ist ungebrochen.
- Die Preisanstiege sind vor dem Hintergrund deutlich rückläufiger Kauffallzahlen und Flächenumsätze zu sehen.
- Allein gegenüber dem Referenzjahr 2009 hat sich der Durchschnittspreis für Ackerflächen, die die häufigste Nutzungsart (fast drei Viertel der gesamten Landwirtschaftsfläche) darstellen, auf 0,83 €/m<sup>2</sup> erhöht und damit mehr als verdoppelt (+108 %). ⇒ Tabellenspalte 9.25

- Der Preisanstieg land- und forstwirtschaftlicher Flächen beruht nicht nur auf steigenden Erträgen bzw. Erlöserwartungen und einem erheblichen Nachfragedruck aus der Landwirtschaft, sondern auch dem Flächenerwerb als Kapitalanlage durch außerlandwirtschaftliche Investoren.
- Kreisliche Unterschiede im Bodenpreisniveau veräußerter Ackerlandflächen sind teilweise ganz erheblich, können aber auf verschiedene Ursachen zurückgehen, etwa eine regional unterschiedliche Bodengüte, Flächengröße, Angebots-Nachfrage-Relation oder des Anteils pachtfreier Agrarflächen. Besonders hohe Preise werden in den Landkreisen Uckermark, Märkisch-Oderland, Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland erzielt. ⇒ Tabellenspalten 9.19 und 9.20
- Auch bei Grünlandflächen und Wald- und Forstflächen kam es zu starken Preisanstiegen von 69 % bzw. 127 %. ⇒ Tabellenspalten 9.26 und 9.27
- Die Preisspanne der kreislichen Durchschnittspreise ist bei Grünland- und Forstwirtschaftsflächen deutlich kleiner als bei Ackerlandflächen. ⇒ Tabellenspalten 9.19 bis 9.24

#### Hinweise zu Datenstand, Datenerhebung und Methodik

- Angaben zum Immobilienmarkt beruhen hier auf allen notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der jeweiligen Berichtsjahre.
- Als Datenquellen dienen spezielle Auswertungen der Kaufpreissammlungen und Marktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Notverkäufe, Kaufverträge unter Verwandten) werden nur als Kauffälle einbezogen, aber nicht in der weitergehenden Analytik berücksichtigt. Eine identische Datenselektion der Berliner und Brandenburger Kauffalldaten wurde angestrebt.
- Die enorme Vielfalt des Immobilienmarktes kann hier nur schlaglichtartig und nicht für alle Segmente dargestellt werden. Im Vordergrund steht die Kaufpreisentwicklung.
- Ausgewiesene durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Bestandsimmobilien sind nur eingeschränkt vergleichbar, da sie sich in der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Bauweise und anderen Merkmalen deutlich unterscheiden können.
- Bei Zeitvergleichen ist zu beachten, dass dargestellte Preisänderungen auf Immobilien(teil)märkten nicht nur auf wirtschaftlichen und steuerlichen Ursachen beruhen können, sondern auch auf Veränderungen in der Struktur der veräußerten Immobilien (z. B. der Baualtersstruktur, der GFZ oder der Wohnlagen von Immobilien). Dies dürfte insbesondere auf lokalen Märkten mit geringen Kauffallzahlen eine Rolle spielen, auch wenn Kaufpreise z. T. über einen Mehrjahresdurchschnitt gemittelt wurden. Bei weniger als drei Kauffällen werden keine Kaufpreise ausgewiesen.