

Immobilienverkäufe

21.08.2013 10:26 Uhr

Steigende Preise – zunehmende Kaufzurückhaltung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die Entwicklung der Immobilienpreise ermittelt. Der Verkaufsumsatz ist 2012 um fast 15 Prozent gestiegen. VON REINHART BÜNGER



Eigentum bleibt begehrt. 2012 wurden in Berlin 12,75 Milliarden Euro durch Immobilienverkäufe umgesetzt. FOTO: KAI-UWE HEINRICH

Auf dem Berliner Grundstücksmarkt war im Jahr 2012 ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes durch Immobilienverkäufe zu verzeichnen. Die geht aus dem in dieser Woche veröffentlichten Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hervor. Das Umsatzplus ist hauptsächlich auf einen deutlichen Anstieg der Verkaufsfälle im Teilsegment des Wohnungseigentums zurückzuführen (plus sechs Prozent), denn in den Teilmärkten bei unbebauten Grundstücken (minus neun Prozent) und bebauten Grundstücken (minus vier Prozent) sind die Kaufzahlen stark zurückgegangen.

Aus dem Bericht geht hervor, dass die Preise für Wohnungen in Berlin sehr stark nach Lagequalität der Wohnung variieren. Hinzu kommt der teils gravierende Preisunterschied zwischen Immobilien in ehemals Ost- und Westberlin. So kostet beispielsweise eine Eigentumswohnung in einer eher einfachen Lage wie Lichtenberg im Durchschnitt „nur“ 1455 Euro/m², während in einer Top-Lage wie Dahlem der Durchschnittspreis bei etwa 4655 Euro/m² und damit mehr als dreimal so hoch liegt.

Jedes Jahr ermittelt der örtliche Gutachterausschuss anhand der exakten Verkaufspreise aus dem vergangenen Jahr die Entwicklung der Immobilienpreise. Die Angaben in dem Marktbericht sind ausnahmslos aus tatsächlich ausgehandelten und notariell beurkundeten Kaufverträgen abgeleitet. Gewöhnlich werden die Studien zum Frühjahr eines jeden Jahres veröffentlicht. Mit etwas Verzögerung wurde nun auch der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2012 publiziert – mit teils bemerkenswerten Ergebnissen: die Anzahl der Verkaufsfälle ist nur leicht gestiegen (plus drei Prozent) auf 33 581 (2011: 32 672), während gleichzeitig eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes um 14,7 Prozent zu verzeichnen war. In Berlin wurden im vergangenen Jahr 12,75 Milliarden Euro durch Immobilienverkäufe – Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum – umgesetzt. Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg bleiben besonders begehrt.

2012 war ein neues Spitzenjahr im Teilmarkt der Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von zirka 4 Milliarden Euro. Besonders im Monat März wurden überproportional viele Immobilien veräußert. Dies lag vor allem an der Erhöhung der

Grunderwerbssteuer von 4,5 Prozent auf 5 Prozent zum 1. April 2012. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht für Berlin zeigt deutlich, dass der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen um 11,2 Prozent gestiegen ist. Während im Jahr 2011 der Durchschnittspreis noch bei 1.757 Euro/m² lag, mussten Immobilienkäufer in 2012 durchschnittlich 1954 Euro/m² zahlen. Die mittlere Wohnfläche – ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume – betrug dabei rund 74 Quadratmeter.

In ihrem Ausblick stellen die Gutachter heraus, dass sich der positive Trend des Vorjahrs im ersten Quartal 2013 nicht weiter fortsetzte. Die bereits vorliegenden Zahlen zu Umsatz- und Verkaufsfällen für 2013 zeigen ein um gut 20 Prozent geringeres Umsatzvolumen als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Niels Jacobsen, Geschäftsführer immoverkauf24.de, bewertete die Entwicklung auf Anfrage so: „Der Berliner Immobilienmarkt legt derzeit eine kleine Verschnaufpause ein. Nicht jeder Preis ist mehr am Markt durchsetzbar. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir mit einem Preisanstieg im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Mittel- bis langfristig werden die Preise weiter anziehen. Berlin wächst und der Neubau kommt nicht hinterher. Die bereits sinkende Leerstandsquote dürfte weiter fallen und in begehrten Stadtteilen wie Mitte, Friedrichshain oder Moabit zu weiteren Preissteigerungen führen.“

Das Preisniveau bei den Ein- und Zweifamilienhäusern legte laut Gutachterbericht 2012 weiter zu. Die Kaufpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr in fast allen Berliner Stadtteilen. Der Durchschnittskaufpreis für ein Einfamilienhaus lag 2012 bei 318 000 Euro, dies entspricht einer Preissteigerung von 9,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1887 Euro/m² Geschossfläche. Die Preisspannen für Häuser variieren jedoch auch hier je nach Lage des Objektes deutlich. So kostete ein Haus in einer einfachen und nicht so stark gefragten Lage wie Hohenschönhausen nur 1740 Euro/m². In einer sehr guten Lage wie z. B. Grunewald liegen die Preise dagegen bei 4165 Euro/m².

Die Preise für Einfamilienhäuser in Ostberlin mit den Baujahren vor 1990 lagen erneut hinter den Kaufpreisen in westlichen Bezirken. Häufig sind die Immobilien aber aufgrund der Ausstattung, Lage und Zustand der Objekte kaum miteinander vergleichbar. Wie die Haus- und Wohnungspreise variieren auch die Preise für Baugrundstücke stark nach Stadtteilen. Insgesamt ist ein Anstieg der Preise für Baugrundstücke in offener Bauweise in allen Stadtteilen zu verzeichnen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr lag bei 5 bis 10 Prozent.

Unter Einbeziehung der Kauffallzahlen des ersten Halbjahres 2013 erwarten die Gutachter, dass die Kauffallzahlen des Jahres 2013 die Vorjahresergebnisse nur knapp erreichen werden. Ein Unsicherheitsfaktor ist dabei der Umstand, ob und in welchem Umfang die zum 1. Januar 2014 angekündigte erneute Anhebung der Grunderwerbssteuer auf dann sechs Prozent zum Jahresende zu einem weiteren überproportionalen Umsatzanstieg führen wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist unter dieser Adresse erreichbar: www.gutachterausschuss-berlin.de