

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2003



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2003
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Preisentwicklung

Die Preise am Grundstücksmarkt gaben 2003 bis auf Ausnahmen weiter nach. Bei den Baugrundstücken gab es Preisrückgänge von durchschnittlich um 10%. Einige Marktsegmente der bebauten Grundstücke und der Großteil des Wohnungseigentums zeigten ähnliche Tendenzen, andere dagegen ein unverändertes bis sogar leicht anziehendes Niveau der Durchschnittspreise. Trotz günstiger Immobilienpreise und weiterhin verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen lief der Umsatz auch an Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und zur privaten Kapitalanlage zum Teil nur schleppend.

Umsatz

Insgesamt ist allerdings der Immobilienumsatz nach der Anzahl der Kauffälle in den letzten Jahren als stabil zu bezeichnen. Entgegen einem Rückgang von über 4% allgemein bei den bebauten Grundstücken legte der Umsatz an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern um 8% zu. Das Umsatzschwergewicht lag hier wieder eindeutig im Ostteil der Stadt. Dagegen steht die Abschwächung des Marktes, insbesondere bei den hochwertigen Bauflächen, in Misch- und Kerngebieten. Der Zunahme der Fallzahlen um 8% bei den unbebauten Grundstücken standen mit einem Marktanteil von über 60% etwa konstante Kaufzahlen beim Wohnungseigentum gegenüber.

Beim Geldumsatz lag der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums allerdings nur bei gut 26%. Auffällig ist der flächen- und geldmäßige Anstieg des Umsatzes an unbebauten und bebauten Gewerbegrundstücken.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

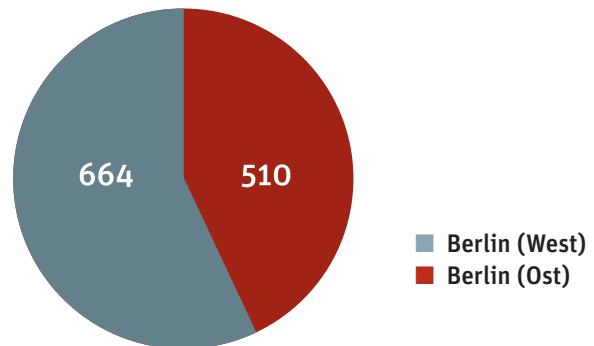
Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt blieb 2003 wegen der anhaltenden Marktschwäche weiter unter Druck. Nach wie vor gelten die im Vorjahr an dieser Stelle genannten Fakten. Die noch immer ungünstige wirtschaftliche Entwicklung, gedämpfte Wirtschaftsprognosen sowie zwingend notwendige, aber nur zögerlich und unvollkommen getroffene Entscheidungen zur Verbesserung der sozial- und arbeitsmarktpolitischen Situation sind Risiken, die trotz günstiger Preise und verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen nicht dazu beigetragen haben, die Investitionsbereitschaft auf dem Immobiliensektor zu fördern. Unsicherheiten für Bauherren und Kapitalanleger waren neben den Wirtschaftsbedingungen auch die Diskussionen um Steueränderungen und nicht zuletzt die allgemein fehlenden Aussichten auf eine baldige Besserung.

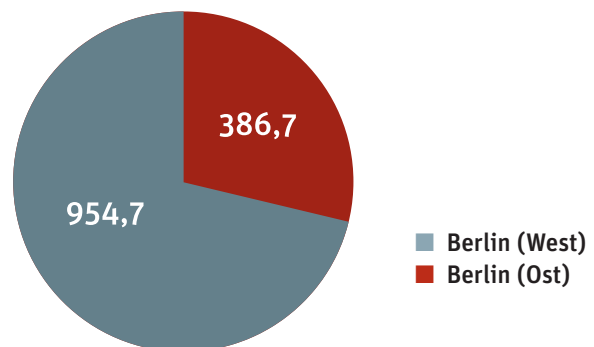
Die langfristige Kapitalbindung bei Immobilieninvestitionen erfordert eine langfristige Investorensicherheit, die derzeit offenbar zu wünschen übrig lässt. Die Eigenheimbauer schwankten



Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West)



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



zwischen der Furcht vor den unkalkulierbaren Risiken einer langfristigen Kapitalbindung und dem Wunsch, noch vor dem Wegfall der Eigenheimzulage, diese Fördermöglichkeit des Eigenheimbaus in Anspruch nehmen zu können. Die allgemein schlechten Aussichten auf dem Stellenmarkt sowie geringere Nettoeinkommen bilden zudem ein erhebliches Hemmnis, das auch durch das günstige Zinsniveau und das relativ preisgünstige Angebot an Immobilien nicht ausgeglichen wird. Damit fallen insbesondere Private durch ohnehin knappe finanzielle Spielräume als Bauherren (z.B. für eigengenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser) derzeit auf breiter Basis aus.

Die ebenfalls verunsicherten und vom enormen Werteverfall in den letzten Jahren betroffenen Banken versuchen ihre Interessen und Finanzrisiken auf ein Minimum zu reduzieren und sind im Hinblick auf Basel II in ihrer Kreditpolitik wesentlich restriktiver geworden. Um das Geld möglichst schnell zurückzubekommen, verlangen die Banken häufiger einen höheren Eigenkapitalansatz sowie höhere Tilgungsraten. Damit scheitern viele Finanzierungskonzepte bereits im Vorfeld. Eine Marktbelebung wäre hier nur dann zu erwarten, wenn die Banken diese Haltung revidieren würden.

Bei der sich immer wieder hinziehenden Entscheidungsfindung zum Ausbau des Flughafens Schönefeld ist zu befürchten, dass die Magnetwirkung für positive Investitionsentscheidungen zugunsten Berlins insbesondere im Bereich der Dienstleistung und des Gewerbes verspielt wird.

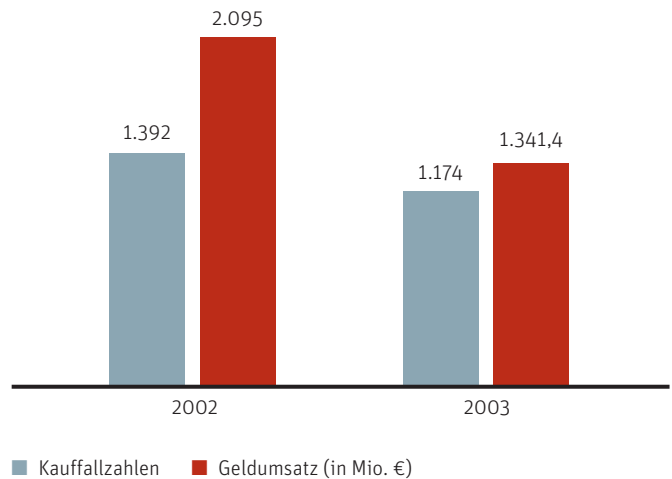
Über die ohnehin angespannte wirtschaftliche Situation hinaus wird der Standort Berlin eher „schlechter geredet“ als er tatsächlich ist. Die negative Grundstimmung wird dadurch nicht verbessert, sondern über die Maßen weiter strapaziert. Aber trotz allem: Vermutlich gab es in den letzten Jahren keine andere Stadt in Europa oder gar auf der Welt, die ihren Stellenwert national und international, ihr Aussehen und ihr Image so positiv verändert hat und weiter verändert wie Berlin.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2003

Bebebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2003 um 4,3% auf 4.475 zurückgegangenen Flächen- und Geldumsatz bröckelten gar um über 6,0% bzw. nahezu 24,0%. Mit einem

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2002 und 2003



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2002 und 2003						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2002	1.392	2.095				
2003	1.174	1.341,4	-218	-753,6	-15,66%	-35,97%

Anteil von über 63% am umgesetzten Geldvolumen blieben die bebauten Grundstücke aber weiterhin der wertrelevant größte Teilmarkt. Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 1.825 zu 2.650 und führte zu einer Steigerung des Westanteils auf über 59%. Vergleichsweise lag der Umsatzschwerpunkt bei den unbebauten Grundstücken mit 75% eindeutig im Ostteil.

Renditegrundstücke

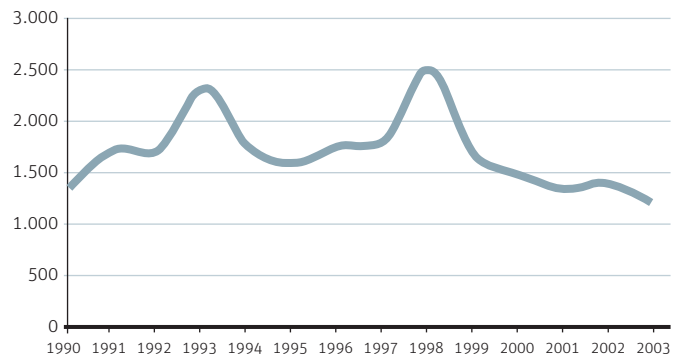
Beim Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung den Eigentümern wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil noch bei Häusern der Baujahre vor 1918 mit einfacher oder mittlerer Ausstattung.

Die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser ist in beiden Stadthälften gegenüber dem Vorjahr mit 1.174 Objekten (2002: 1.392) deutlich zurückgegangen. Noch ausgeprägter als beim Anteil der Fallzahlen (57%) fiel die Relation zugunsten des Westteils beim Geldumsatz dieses Teilmarktes (71%) aus.

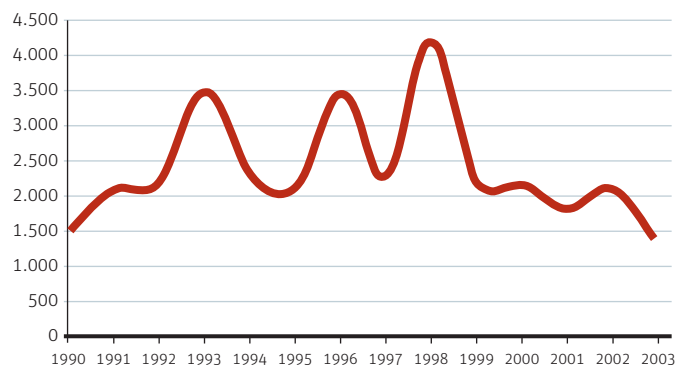
Bei einem offenbar nicht mehr ganz so stark ausgeprägten Wohnungsleerstand in einer zunehmenden Zahl von Lagen in Berlin waren insbesondere bei den Altbauten im Westteil Preiskorrekturen nach oben erkennbar.

Die Entwicklung und Spannbreiten sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sondern – gerade auch im Ostteil – auf Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.

Kauffallzahlen ab Wiedervereinigung bis 2003



Gesamtumsatz (in Mio. €) ab Wiedervereinigung bis 2003



IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2003/2004

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.