

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2004



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2004
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Preisentwicklung

Die Preise auf dem Grundstücksmarkt gaben 2004 bis auf einige Ausnahmen weiter nach. Bei den Baugrundstücken lagen die Preisrückgänge bei durchschnittlich -10%. Einige Segmente des Teilmarktes der bebauten Grundstücke und der Großteil des Wohnungseigentums zeigten ähnliche Tendenzen, andere dagegen ein unverändertes bis sogar leicht anziehendes Niveau der Durchschnittspreise. Den günstigen Immobilienpreisen und verbraucherfreundlichen Hypothekenzinsen stand angesichts der wirtschaftlichen vielfach schwierigen Situation aus Käuferseite ein eher abwartendes Verhalten gegenüber.

Umsatz

Insgesamt ist der Immobilienumsatz nach der Anzahl der Kauffälle in den letzten Jahren stabil geblieben. Zurückgehende Kauffallzahlen, besonders bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um 4,5%, wurden durch Zuwächse auf den anderen Teilmärkten mehr als ausgeglichen. Das Umsatzschwergewicht bei den unbebauten Grundstücken lag wieder im Ostteil der Stadt.

Zurückgehende Geldumsätze bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum steht der erhebliche Geldzuwachs bei den bebauten Grundstücken gegenüber. Dies liegt an einem verstärkten Umsatz großer Objekte mit sehr hohen Absolutkaufpreisen.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die nur schwache wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre setzte sich im Jahr 2004 weiter fort. Zwar konnte noch bis zur Jahreshälfte eine deutliche Konjunkturbelebung ausgemacht werden, die aus der positiven Entwicklung der Exportwirtschaft resultierte, doch schwächte diese schon in der zweiten Jahreshälfte wieder merklich ab.

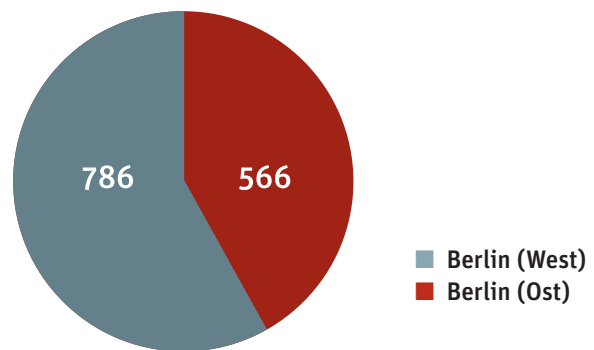
Eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt und damit eine Belebung der Binnennachfrage blieb weiterhin aus. Immerhin konnte die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 1,6% gegenüber dem Vorjahr zulegen. Nach Einschätzungen von Experten führt jedoch erst eine Steigerung der Wirtschaftskraft über 2% zu einer Belebung des Arbeitsmarktes. Diese Marke wird wohl auch 2005, wie korrigierte Prognosen der Bundesregierung zeigen, bei weitem nicht erreicht. Ende Dezember 2004 waren in Deutschland 4,46 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 10,8% entsprach. Das ist der höchste Stand seit 1997.

Während im Bundesdurchschnitt das Wirtschaftswachstum einigermaßen positiv ausfiel, ist das Bruttoinlandprodukt in Berlin nach Jahren des Schrumpfens 2004 erstmals wieder um immerhin 0,5% gewachsen.

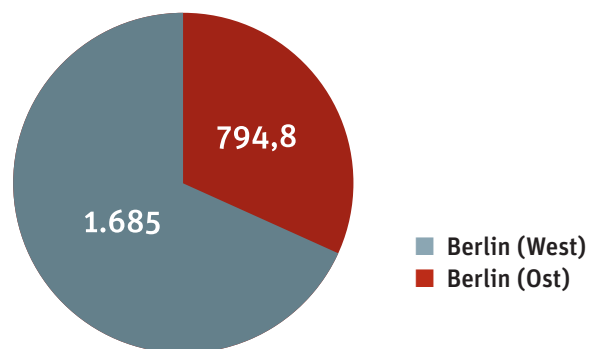
Die Wirtschaftsverwaltung sieht die Gründe für den Abstand zur Bundesrepublik in dem immer noch nicht verkrafteten Wegbrechen der Industrie nach der Wende. Hinzu kommt, dass Berlin mit seiner relativ schwachen exportorientierten Wirtschaft nur wenig vom Ausfuhr-Boom (deutschlandweit 2004: plus 10%) profitieren konnte. Unter diesen Randbedingungen war in Berlin eine Belebung des Arbeitsmarktes nicht zu erwarten, die Zahl der Arbeitslosen lag hier weiter mit einer Arbeitslosenquote von über 17% bei knapp 300.000.

Am Berliner Grundstücksmarkt war trotz der leicht gestiegenen Kauffallzahlen keine wirkliche Belebung festzustellen. Die Unsicherheit über den Arbeitsplatz und damit die eigene Zukunft, steigende Abgabenlast sowie die eher negativ wirkenden Aspekte in der politischen Diskussion zum Wirtschaftsstandort Deutschland überwiegen eindeutig gegenüber den positiven Argumenten, die für einen Immobilienerwerb sprechen. Die Unsicherheit überwiegt, obwohl die Marktfakten für eine Investition sprechen. Die Hypothekenzinsen befinden sich weiterhin in einem historischen Tiefstand und die Immobilienpreise sind seit Mitte der neunziger Jahre ganz erheblich gesunken. Trotz allem: Berlin hat seinen Stellenwert und sein Image national und international in den letzten 15 Jahren außerordentlich positiv verändern können.

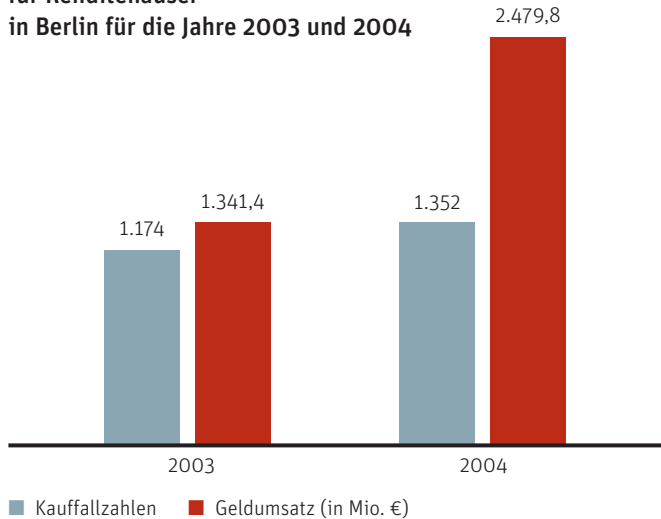
Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West)



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



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2003 und 2004



PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2004

Bebaute Grundstücke

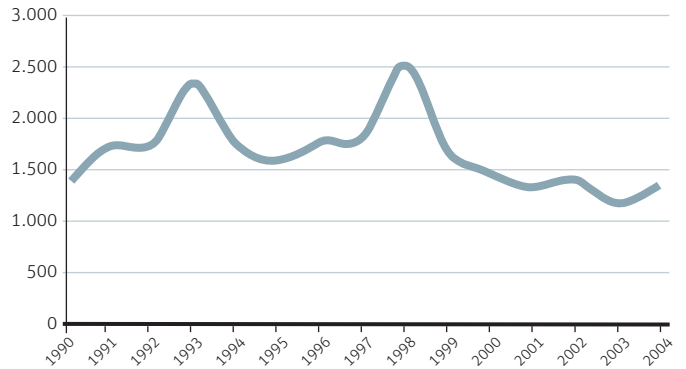
Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2004 um 1% auf 4.432 zurückgegangen. Flächen- und Geldumsatz stiegen dagegen um 7% bzw. nahezu 25%. Mit einem Anteil von etwa 70% am umgesetztten Geldvolumen blieben die bebauten Grundstücke weiterhin der wertrelevant weitestgehend größte Teilmarkt. Bei den bebauten Grundstücken entfielen 59% der Transaktionen auf den Westteil Berlins.

Renditegrundstücke

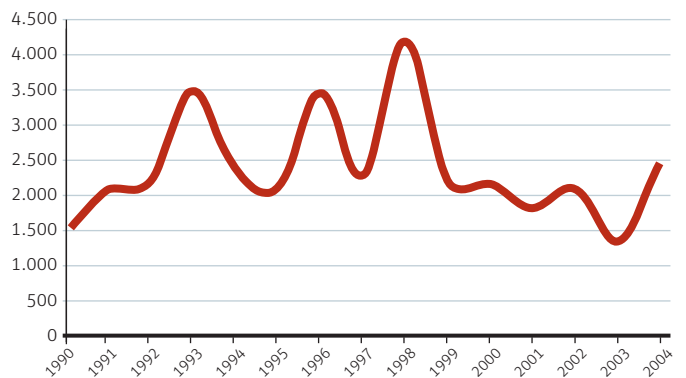
Beim Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Während im Westteil überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 den Eigentümer wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil bei diesen Häusern mit einfacher bzw. mittlerer Ausstattung.

Die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser hat in beiden Stadthälften mit 1.352 Objekten (2003: 1.174) wieder etwa den Stand von 2002 erreicht. Sowohl nach Fallzahlen

Kauffallzahlen ab Wiedervereinigung bis 2004



Gesamtumsatz (in Mio. €) ab Wiedervereinigung bis 2004



(58%) als auch nach dem Geldumsatz (68%) lag auch der Schwerpunkt dieses Teilmarktes im Westteil der Stadt. Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus erscheint zwar uneinheitlich, dennoch überwiegen die Preisrücknahmen. Ein Rückgang der Kauffallzahlen im oberen Preisbereich einiger Kategorien führte zu einem Nachgeben der arithmetischen Mittelwerte.

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

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2003 und 2004						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2003	1.174	1.341,4				
2004	1.352	2.479,8	+178	+1.138,4	+15,16%	+84,87%

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2004/2005

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: Gudrun Peschel
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.