

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2007



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2007
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Preisentwicklung

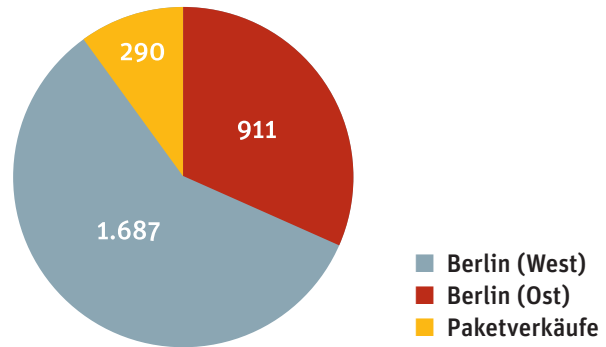
Mit der starken Umsatzbelebung des Berliner Immobilienmarktes insbesondere durch das Engagement vieler Finanzinvestoren endete 2005/2006 die etwa ein Jahrzehnt andauernde Tal-fahrt der Immobilienpreise.

Die Tendenzen 2007 im Überblick:

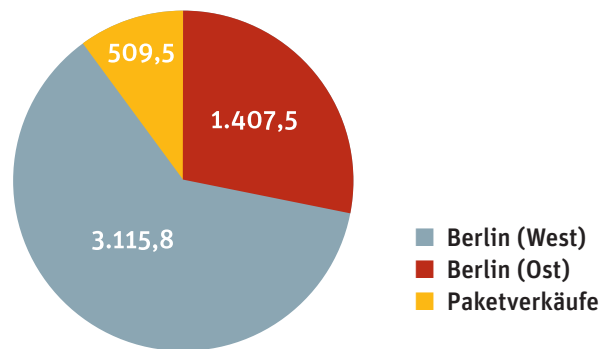
- Weitestgehend stabiles Preisniveau bei Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.
- Geringer Preisanstieg für Baugrundstücke im Geschoss-wohnungsbau nur in einzelnen hervorgehobenen Lagen in Mitte und Prenzlauer Berg, unveränderte Preissituation in den Kerngebietslagen
- Bei Renditegrundstücken überwiegen Preissteigerungen von 10–20%, auf einzelnen Teilmärkten auch noch darüber hinausgehend. Insbesondere neuere Baujahre und obere Preisbereiche bei den einzelnen Objektarten ließen eher stagnierende Tendenzen erkennen.
- Trotz spürbarem Umsatzanstieg häufig stabiles Preisniveau für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, mehrheitlich aber leichte Erholung der Durchschnittspreise, zum Teil mit Preisunterschieden bis zu +10%. Weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen West und Ost.
- Steigendes Preisniveau auch bei den meisten Marktsegmenten der Eigentumswohnungen.
- Gegenüber 2006 markanter Rückgang des Umsatzes ganzer Immobilienportfolios bei gleichzeitigem Anstieg der durchschnittlichen gezahlten Quadratmeterpreise.
- Rückgang der Kauffallzahlen fast vollständig auf den Wegfall von Verkäufen im Rahmen von Immobilienportfolios zurückzuführen.



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



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



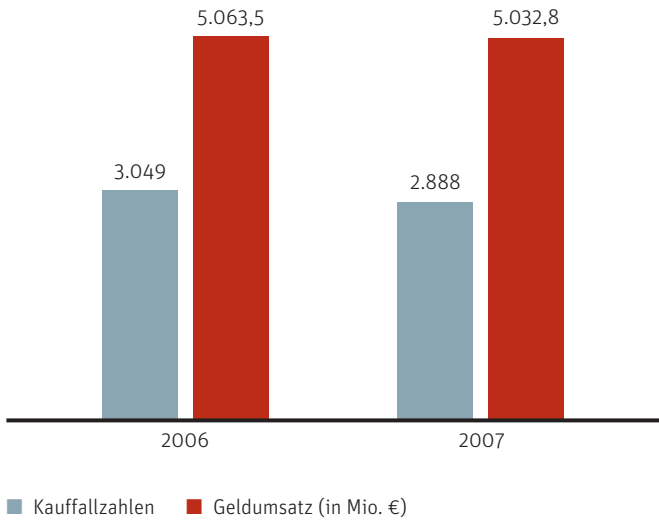
ALLGEMEINE RAHMENDATEN

**Allgemeine Markteinflüsse,
Wirtschafts- und Konjunkturdaten**

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland 2007 war im Wesentlichen vom Export getragen. Insbesondere die aufkom-menden Wirtschaftsmächte Indien und China haben einen enor-men Nachholbedarf und das Markenzeichen „Made in Germany“ hat dort noch einen hohen Stellenwert. Im Vergleich zu anderen Bundesländern liegt Berlin zwar noch deutlich zurück, doch kann die Stadt nach dem Wegbrechen der Industrie in den Jah-ren seit der Deutschen Einheit trotz seiner relativ schwachen exportorientierten Wirtschaft nun auch vom Ausfuhr-Boom der Bundesrepublik profitieren. Mit einem Anstieg des Bruttoin-landsproduktes von 2,0% war die Entwicklung so gut wie seit 1993 nicht mehr.

Diese Entwicklung machte sich auch am Arbeitsmarkt bemerkbar, der Wirtschaftsstandort Berlin gewinnt wieder an

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2006 und 2007



Attraktivität. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt, die Erwerbslosenquote ging – allerdings auf einem hohen Niveau – auf einen Stand wie zuletzt 1997 zurück.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2007

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2007 um 8% auf 6.553 zurückgegangen. Der Flächenumsatz verringerte sich um 14%, der Geldumsatz ging dagegen um lediglich 2% zurück. Mit einem nahezu unveränderten Anteil von gut 78% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke weiterhin den wertrelevant weitesten Teilmarkt. Dabei sind auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 62% der Transaktionen und nahezu 69% der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) einschließlich der Paketverkäufe trotz der zurückgehenden Kaufzahlen den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2007 insgesamt 2.888 (3.049) Grundstücke den Eigentümer. Bei einem Rückgang nach Fallzahlen um 5% hat sich der Geldumsatz kaum verändert, die Kaufpreissumme betrug 5,03 Mrd. € (5,06 Mrd. €). Mit knapp zwei von drei Verkäufen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen in beiden Stadtteilen nur in geringer Zahl vor.

Die durchschnittliche Preissteigerungen lagen häufig im Bereich zwischen +10% und +20%, in einigen Fällen gingen sie aber auch noch darüber hinaus. Insbesondere Grundstücke neuerer Baujahre sowie obere Preisbereiche (Spannenwerte) zeigten stabilere Tendenzen. Nur in einzelnen Teilmarktsegmenten errechnete sich ein im Vergleich zum Vorjahr niedrigeres Durchschnittspreisniveau, was in der Regel auf abweichende Verhältnisse bei den herangezogenen Kauffällen zurückzuführen ist.

Ähnlich verhielten sich die Kaufpreise bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten. Die Steigerungsraten streuen hier



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2006 und 2007						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2006	3.049	5.063,5				
2007	2.888	5.032,8	-161	-30,7	-5,28%	-0,61%



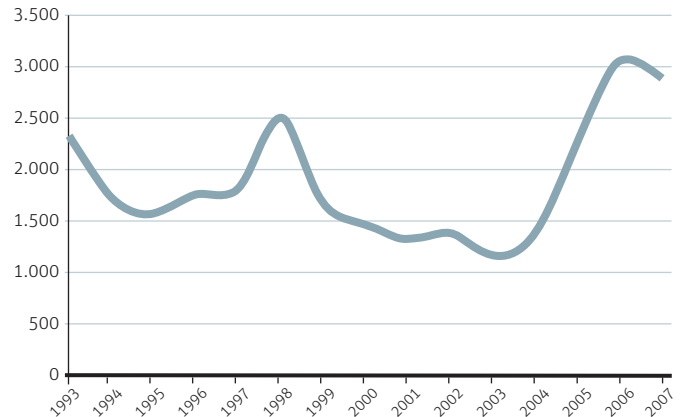
allerdings in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Mietentwicklung des letzten Jahres in den Objekten zwischen dem Nullfachen und etwa dem Vierfachen der Jahresmiete.

Diese Preissteigerungen am Berliner Immobilienmarkt der Renditegrundstücke zeugen von einem offenbar nachhaltigen Interesse institutioneller Investorengruppen, aber auch kapitalkräftiger Privatpersonen am Erwerb Berliner Renditegrundstücke.

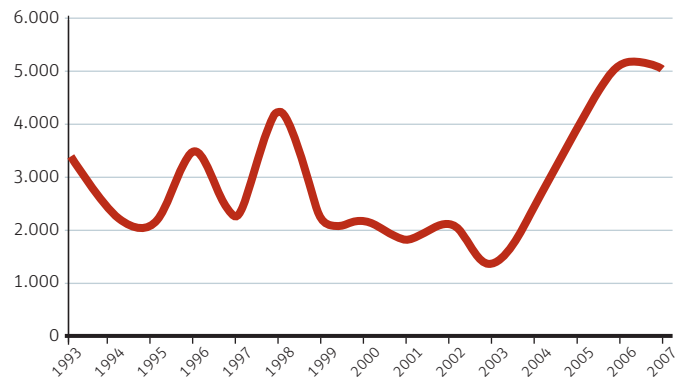
Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den letzten Jahren geprägt durch Großeinkäufe oft ausländischer Investmentgesellschaften, die im großen Stil Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, mitunter ganzen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen sogenannter Paketverkäufe (Übereignung einer Vielzahl von Immobilien in einer Urkunde) aufkauften. Möglicherweise infolge der Krise am Immobilienmarkt der USA oder aber als erste Schritte ihrer beim Ankauf zugrunde gelegten sog. Exit-Strategien trennen sich einige Investoren zumindest von Teilen ihrer Portfolios.

Zu beobachten ist die Entwicklung zu mehr Flexibilität am Berliner Wohnimmobilienmarkt. Es bilden sich immer wieder Quartiere heraus, die plötzlich im Mode kommen und zumindest für einen bestimmten Zeitraum als Wohnviertel bzw. als bevorzugte Gegend beispielsweise zur Ansiedlung von kreativem Kleingewerbe angesagt sind. Die Nachfrage nach Mietflächen führt dann in diesen Lagen zu einem Anstieg der Kaufpreise für Renditegrundstücke. Hat sich die Lage etabliert und die Mieten sind

Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1993–2007)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1993–2007)



gestiegen, werden solche Gebiete für viele Trendsetter wieder uninteressant und das Klientel sucht sich einen neuen Szene-Kiez.

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.

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008

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, 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.