

# RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2009



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2009  
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Für das Jahr 2009 sind in fast allen Teilmärkten leichte Rückgänge bei den Kauffallzahlen zu verzeichnen. Das Marktsegment der Mietwohnhäuser ohne Gewerbeanteil hebt sich von diesem allgemeinen Trend ab mit einer Zunahme der Kauffälle um 8% und einer Steigerung bei Geld- und Flächenumsatz von über 15%.

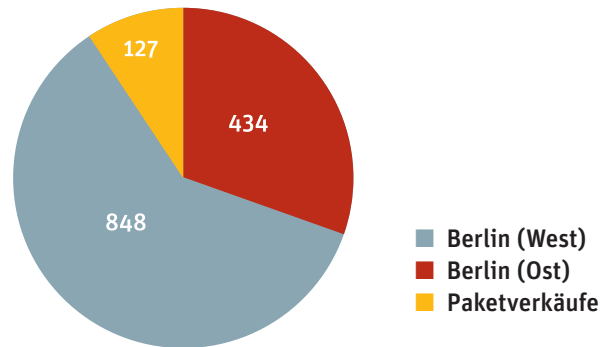
Ansonsten haben sich die stärkeren Umsatzeinbrüche des Jahres 2008 bei den Renditeobjekten fortgesetzt. Bei Büro- und Geschäftshäusern gab es Umsatzrückgänge von ca. 30% gegenüber 2008, sowohl bei den Kauffallzahlen als auch bei Geld- und Flächenumsatz. Der Teilmarkt der Renditeobjekte war in den letzten Jahren mit dem Einstieg vorwiegend ausländischer Finanzinvestoren in den Berliner Immobilienmarkt von einer extremen Preis- und Umsatzentwicklung betroffen. Da sich die oft überzogenen Erwartungen der Mieten- und Wertentwicklungen, insbesondere in einfachen und mittleren Lagen vielfach nicht erfüllten, tendiert der Markt hier wieder zur Normalisierung auf das Niveau vor 2006.

**PREISENTWICKLUNG**

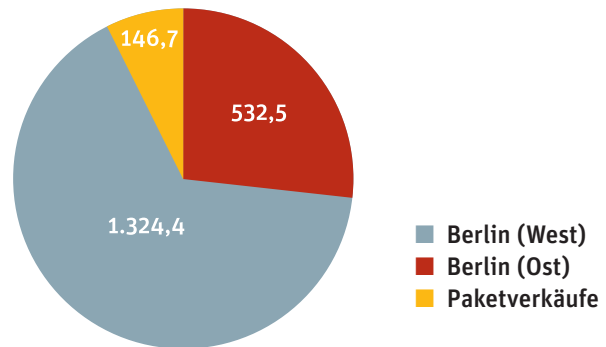
**Die Tendenzen 2009 im Überblick:**

- Weitgehend stabiles Preisniveau bei Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.
- Für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau in Bereichen hoch verdichteter Bebauung der Ortsteile Mitte (nördlich und südlich der Torstraße) und Prenzlauer Berg Anstieg der Baulandpreise um bis zu 25%. Unverkennbare Angleichungstendenzen an das Bodenwertniveau der City-West. Im Bereich südlich der Torstraße liegt das Bodenwertniveau mit 850 €/m<sup>2</sup> gegenüber 800€/m<sup>2</sup> in Charlottenburg bereits darüber.
- Im Wesentlichen keine Preisveränderungen beim Bauland mit innerstädtischer, kerngebiets- und mischgebietstypischer Nutzungsmöglichkeit.
- Flächenumsatz bebauter Grundstücke im Ostteil um 25% gesunken; im Westteil dagegen Anstieg um 26%. Allein der Verkauf des ehemaligen Flughafengeländes Tempelhof umfasste eine Fläche von 1,9km<sup>2</sup> (entspricht 15% des Gesamtumsatzes bebauter Flächen).
- Weitgehend stabiles Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser. Weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen West und Ost. In guten Lagen im Ostteil leichtes Anziehen, im Westteil hingegen leichter Rückgang der Durchschnittspreise.
- Bei der Neuerstellung von Wohnungseigentum bzw. bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen seit 2008 deutlicher Anstieg erkennbar: von 2007 zu 2008 um 21%, von 2008 zu 2009 um 38%.
- Anteil der Erstverkäufe von neu erstellten Wohnungen an Gesamtanzahl der Wohnungseigentumsverkäufe auf 44% gestiegen. Gleichzeitig Erhöhung des Preisniveaus für diesen

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



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



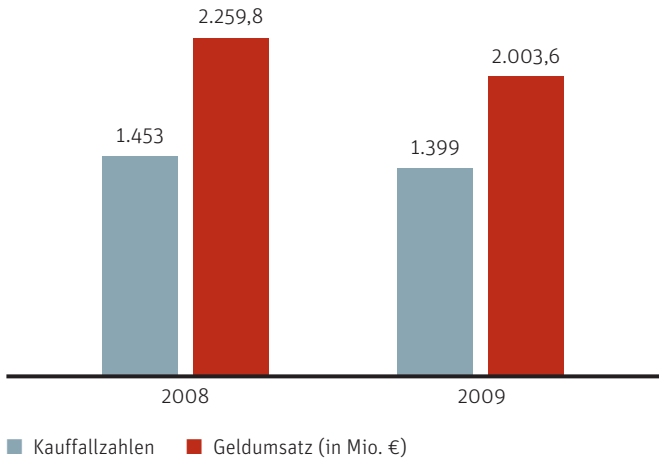
- Teilmarkt für alle Wohnlagen, insbesondere Erhöhung um 20% in sehr guten Wohnlagen im Westteil und um ca. 17% in mittleren und guten Wohnlagen im Ostteil Berlins.
- Bei Renditegrundstücken überwiegend nachgebendes Preisniveau, teilweise bis -15% bei Wohn- und Geschäftshäusern sowie Büro- und Geschäftsimmobilien. Bei Mietwohnhäusern hingegen differenzierte Entwicklung: u.a. um fast -11% nachgebendes Preisniveau bei Zwischenkriegsbauten im Ost- und Westteil, aber auch steigendes Niveau bei Nachkriegsbauten im Ostteil.

**ALLGEMEINE RAHMENDATEN**

**Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten**

Die Krise in der Weltwirtschaft hat sich im zurückliegenden Jahr auch auf die hiesigen Märkte ausgewirkt. Konnte im Gesamtjahr 2008 noch ein Wirtschaftswachstum von real 1,4% gegenüber dem Vorjahr erreicht werden, so sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2009 um 0,7% gegenüber 2008. Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Bundesgebiet (Rückgang des BIP um

**Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2008 und 2009**



5,0%) ist die Entwicklung in Berlin aber durchaus noch als moderat zu bezeichnen. Bei den Unternehmensgründungen im Jahr 2009 liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer sogar an der Spitze mit einem Plus von 31 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbenueuerichtungen. Insgesamt wurden im Jahr 2009 rund 40.100 Gewerbe neu angemeldet (in 2008 rund 36.700).

In der Berliner Industrie ist das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt um fast 11% gegenüber dem Vorjahr zurückgegan-



gen. Die Einzelhandelsumsätze befanden sich 2009 insgesamt leicht unter dem Vorjahresniveau. Im Gegensatz zur Industrie erweist sich die Konjunktur im Bauhauptgewerbe als robust. Obwohl das Volumen der Auftragseingänge 2009 um fast 15% gegenüber 2008 zurückging, stieg der baugewerbliche Umsatz um ca. 10% und die Zahl der Beschäftigten um 7% gegenüber dem Jahr 2008. Weiterhin positiv hat sich der Berlin-Tourismus entwickelt: Die Anzahl der Übernachtungen vergrößerte sich von 2008 zu 2009 um 6,2% auf nun fast 19 Mio. Übernachtungen. Seit 1999 hat sich die Anzahl der Übernachtungen verdoppelt. Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2009 bei 14,1% und somit um 2% höher als 2008.

**PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2009**

**Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2009 (2008) um 6% auf 4.612 (4.926) leicht zurückgegangen. Der Flächenumsatz blieb bei einer geringen Steigerung um 3% annähernd gleich, der Geldumsatz nahm dagegen um 15% ab. Mit einem von 65% auf 60% gesunkenen Anteil am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bildeten die bebauten Grundstücke auch im Jahr 2009 den wertrelevant größten Teilmarkt. Dabei sind auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 61% (61%) der Transaktionen und 65% (63%) 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 Kaufallzahlen den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2009 (2008) insgesamt 1.399 (1.453) Grundstücke den Eigentümer. Die Wohn- und Geschäftshäuser mit 667 (774) verzeichneten auch weiterhin rückläufige Umsätze. Demgegenüber zeigte der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser 2009 mit 732 (679) Kauffällen ein Umsatzplus in Höhe von +8% gegenüber 2008. Speziell im letzten Quartal des Berichtsjahres war ein deutlicher Umsatzanstieg festzustellen. Ähnlich verhält es sich beim Geldumsatz. Bezogen auf die

Vergleich von Kaufallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2008 und 2009						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2008	1.453	2.259,8				
<b>2009</b>	<b>1.399</b>	<b>2.003,6</b>	<b>-54</b>	<b>-256,2</b>	<b>-3,72%</b>	<b>-11,34%</b>



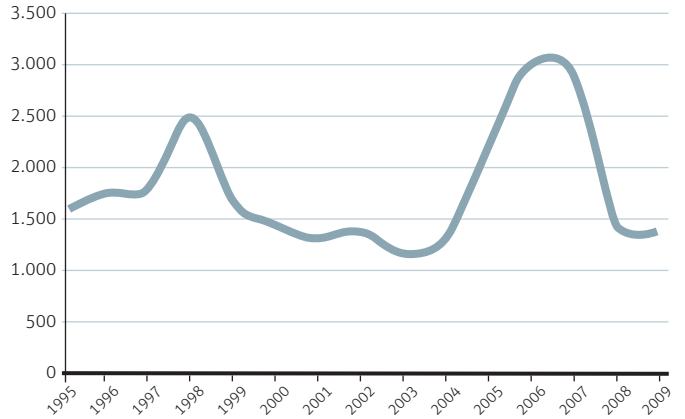
Renditeobjekte ist der Geldumsatz um -11% zurückgegangen. Bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser ist ein Rückgang von -27% bei den reinen Mietwohnhäusern dagegen ein Umsatzzuwachs von +15% zu verzeichnen. Die Kaufpreissumme betrug 2,00 Mrd. € (2,26 Mrd. €). Dieser Zuwachs bei den Mietwohnhäusern lässt sich durch eine krisenbedingte Sorge um Geldentwertung sowie die Einschätzung des Mietwohnungsmarktes als sichere Kapitalanlage begründen. Mit einem Anteil von 71% nach Kauffällen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbauobjekte mit zeitgemäßer Ausstattung der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen in beiden Stadtteilen nur noch in geringer Zahl vor. Das Preisverhalten auf diesem Teilmarkt war uneinheitlich, überwiegend waren Preisrückgänge von bis zu -10% zu beobachten. Oft führte hier ein Rückgang der Kauffallzahlen im oberen Preisbereich zu einem Nachgeben der arithmetischen Mittelwerte. Zu leichten Preisanhebungen kam es nur in einzelnen Teilmarktsegmenten: im Westteil Berlins bei Altbauobjekten mit guter Ausstattung; im Ostteil Berlins überwiegend bei Objekten neuerer Baujahre. Ähnlich verhielten sich die Kaufpreise bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten.

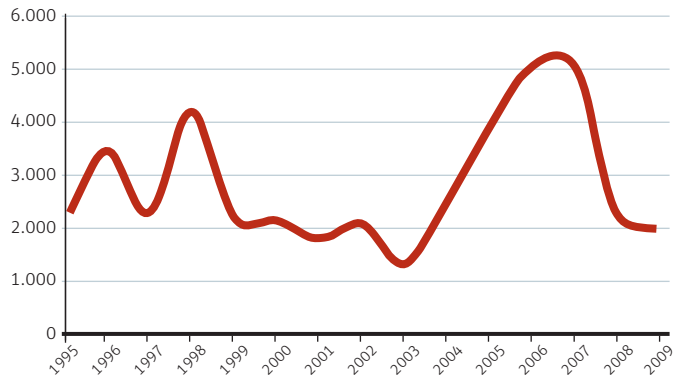
Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den Jahren 2006 und 2007 geprägt durch Großeinkäufe oft ausländischer Investmentgesellschaften, die im großen Stil Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, mitunter ganze Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen sogenannter Paketverkäufe aufkauften. Nach dem starken Einbruch im Jahr 2008 stabilisierte sich dieser Markt wie erwartet wieder auf das langjährig normale Niveau aus den Jahren vor 2006.

Der rein rechnerisch Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2009 (2008) veräußerten reinen Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (ohne

**Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1995–2009)**



**Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1995–2009)**



Verkäufe in Paketen) lag bei 1.440.000 € (1.330.000 €). Das entspricht 675 €/m<sup>2</sup> (656 €/m<sup>2</sup>) Geschossfläche, bzw. dem 13,5-fachen (13,9-fachen) der Jahresnettomiete. Die mittlere Größe dieser Renditegrundstücke betrug 1.799 m<sup>2</sup> (1.621 m<sup>2</sup>) Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

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

## IMPRESSUM

---

### Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2009/2010

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.**