

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2001



IMMOMENTE®

DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2001 IM ERSTEN ÜBERBLICK

Beim Umsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2001 kam es bei einer nur leicht ansteigenden Fallzahl der entgeltlichen Übereignungen von 2% zu weiteren Umsatzeinbußen mit Preisrückgängen je nach Teilmarkt bis zu etwa 10%.

Bei den unbebauten Grundstücken war trotz eines steigenden Flächenumsatzes gegenüber dem Jahr 2000 ein starker Umsatzrückgang nach der Anzahl der Urkunden von über 20% festzustellen. Die Kaufpreissumme gab um etwa 10% nach. Dagegen blieb die Anzahl bei den bebauten Grundstücken etwa konstant bei einem Rückgang hinsichtlich Fläche und Geld von über 10%. Besonders stark war hier die Minderung des Geldumsatzes bei den Büro- und Geschäftshäusern, die nicht mehr in diesem Umfang wie noch in den Vorjahren umgesetzt wurden.

Trotz der leicht angestiegenen Fallzahl beim Wohnungs- und Teileigentum ging hier der Geldumsatz um 6% zurück.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

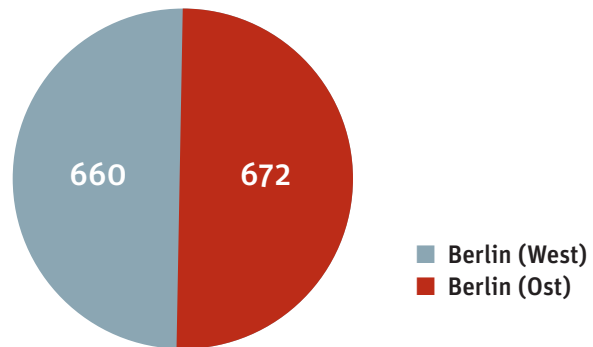
Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

Der Berliner Grundstücksmarkt 2001 war gekennzeichnet durch eine spürbare Investitionszurückhaltung. Vor diesem Hintergrund gaben die Preise vielfach weiter nach, der Geldumsatz ging um nahezu 10% zurück. Entgegen der Erwartung ist die Transaktionsrate dabei leicht angestiegen. Das Sinken der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimförderung, die nun wirkende Verlängerung der Spekulationsfrist auf 10 Jahre, die Unsicherheiten durch die Neufassung des Mietrechts, anhaltende Diskussionen um die Orientierung der Grundsteuer an aktuellen Grundstückswerten, zurückgefahrenere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sowie die allgemein ungünstigen Wirtschaftsdaten haben den Immobilienmarkt negativ beeinflusst.

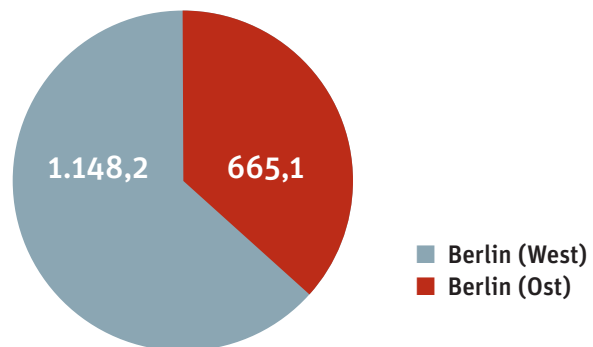
Die Euphorie auf den Aktienmärkten mit der Erwartung hoher Renditen und schnell zu realisierender Gewinne hatte die Immobilie als Anlageobjekt zwischenzeitlich in den Hintergrund gedrängt. Nach dem Zusammenbruch vieler Kurse am „Neuen Markt“ und den allgemeinen Kursverlusten hat das Interesse der Aktionäre inzwischen aber spürbar nachgelassen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die Anleger nun wieder mehr den Immobilienmärkten zuwenden werden.

Von erheblichem Einfluss war die Krise der Bankgesellschaft Berlin, die als Folge des Spendenskandals und der sie begleitenden politischen Ereignisse durch fragwürdige Immobiliengeschäfte mit zum Teil unkalkulierbaren Risiken ausgelöst wurde. Die finanziellen Belastungen durch diese kaum überschaubaren Bankgeschäfte haben das Land Berlin in seine schwerste Haushaltskrise gestürzt. Daraus resultierte dann auch der Regierungswechsel nach den Neuwahlen im Land Berlin am 21. Oktober 2001.

Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) im Jahr 2001



Verteilung des Geldumsatzes (in Mio. €) für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) im Jahr 2001



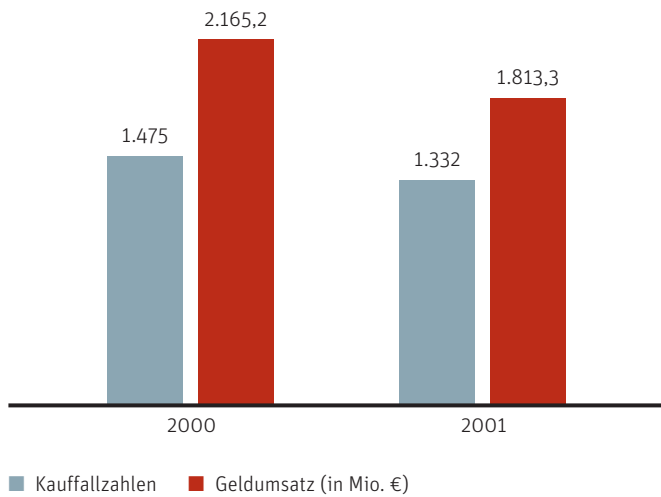
PREISENTWICKLUNG 2001

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2001 um 2% wieder leicht auf ca. 4.600 angestiegen. Flächen- und Geldumsatz gingen jedoch um über 10% zurück. Mit einem Anteil von nahezu 70% am umgesetzten Geldvolumen bleiben die bebauten Grundstücke allerdings der wertrelevant größte Teilmarkt.

Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 2.036 zu 2.566. Bei den unbebauten Grundstücken lag der Umsatzschwerpunkt mit 1.498 zu 608 eindeutig im Ostteil.

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2000 und 2001



Renditegrundstücke

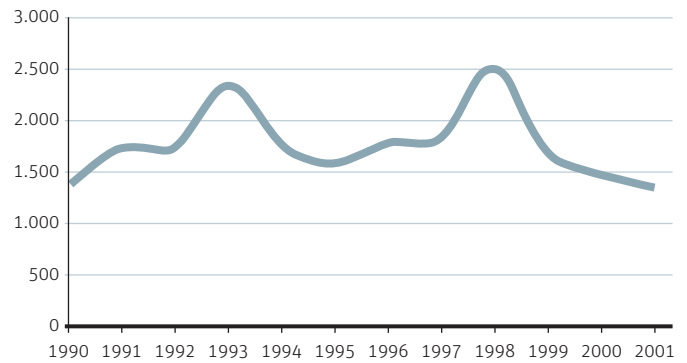
Im Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Veräußert wurden wieder überwiegend Objekte der Baujahre vor 1918.

Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung den Eigentümern wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil bei Grundstücken der Baujahre vor 1918 mit einfacher und mittlerer Ausstattung.

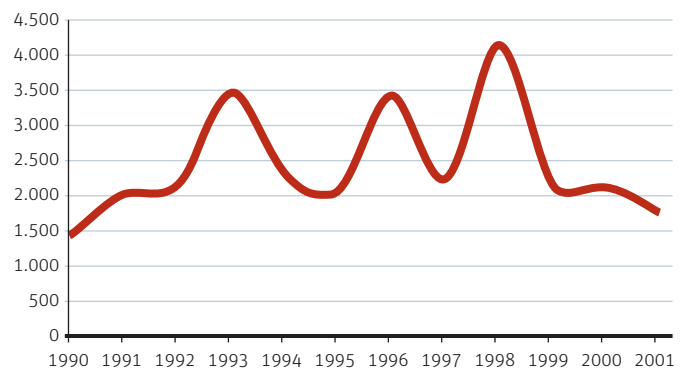
Im Westteil Berlins stieg im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr mit 660 Objekten (2000: 599) wieder etwas an. Im Ostteil wurde mit 672 Objekten (2000: 876) dagegen ein deutlicher Rückgang verzeichnet. Waren beim Gesamtumsatz die Fallzahlen Ost/West etwa ausgeglichen, dominierte eindeutig der Geldumsatz bei den Mietwohnhäusern im Westteil.

Während im Westteil Berlins allgemein ein leichtes Absinken des durchschnittlichen Preisniveaus erkennbar ist, kommt in den Zahlen für den Ostteil durchaus eine begrenzte Steigerung der Preise sowohl bei den Mietwohnhäusern, als auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern zum Ausdruck.

Kauffallzahlen ab Wiedervereinigung bis 2001



Gesamtumsatz (in Mio. €) ab Wiedervereinigung bis 2001



Insgesamt ist der Rückgang der Preise für Renditeobjekte dem schlechten Investitionsklima (nur noch eingeschränkte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Wohnungsleerstand und fehlende Fördermaßnahmen) zuzuschreiben.

Preisdifferenzen sind neben dem üblichen Verhandlungsspielraum nicht nur auf Lageunterschiede zurückzuführen, sondern – insbesondere im Ostteil – durch Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte bedingt.

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2000 und 2001						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2000	1.475	2.165,2				
2001	1.332	1.813,3	-143	-351,9	-9,69%	-16,25%

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001

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.