

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2002



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2002
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Preisentwicklung

Die Preise am Grundstücksmarkt gaben 2002, mit der Ausnahme einiger weniger Teilmarktsparten, auf breiter Front weiter nach. Je nach Grundstücksart gab es, ähnlich der Entwicklung in den Vorjahren, gegenüber 2001 Preisrücknahmen von -5% bis -10%, mitunter auch bis -15%. Nur in einzelnen kleinen Marktsegmenten, etwa beim Baulandpreis in Spitzenlagen der Kerngebietenutzung, stagnierte das Niveau der Durchschnittspreise.

Waren zum Jahresanfang die Hoffnungen auf eine Erholung des Grundstücksmarktes noch spürbar, so wandelte sich Mitte des Jahres die Marktstimmung nach Veröffentlichung der Nullprognosen beim Wirtschaftswachstum und der weiter steigenden Zahl der Arbeitslosigkeit.

Trotz verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen und günstiger Immobilienpreise lief der Umsatz auch an Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und zur Kapitalanlage nur schleppend. Bei Grundstücksgeschäften diktiert nicht selten der Käufer die Konditionen. Wer als Eigentümer nicht verkaufen muss, der wartet ab und hofft auf bessere Zeiten.

Umsatz

Der insgesamt leichte Umsatzrückgang um etwa 2% ist ausschließlich auf die Entwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum zurückzuführen. 62% (2001 rund 64%) aller Beurkundungen betrafen Kauffälle dieses Teilmarktes. Beim Geldumsatz lag der Anteil allerdings nur bei knapp 18%. Demgegenüber stand nach den bis Anfang April 2003 eingegangenen Urkunden die Zunahme der Fallzahlen bei den Wohn- und Geschäftshäusern, besonders aber die gegen Ende 2002 bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, die auch im Hinblick auf die Diskussion über die Veränderung der Eigenheimzulage letztlich noch um etwa 60% zulegen. Das Umsatzschwergewicht lag hier eindeutig im Ostteil der Stadt.

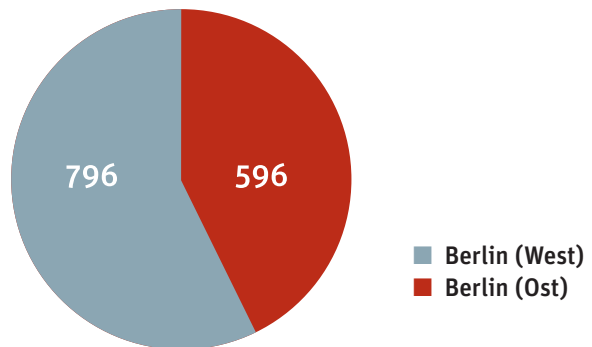
ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse und -entwicklungen

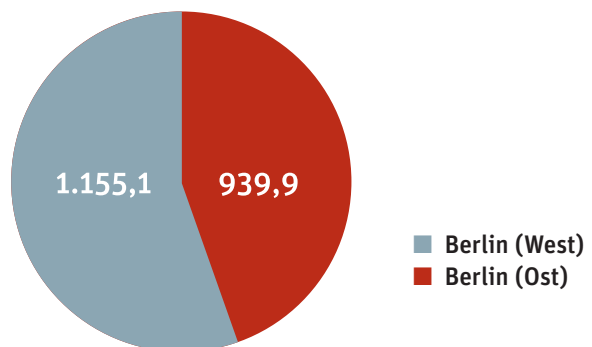
Der Berliner Grundstücksmarkt blieb auch 2002 wegen der anhaltenden Marktschwäche unter Druck. Die Höhe des Bodenwertes als Argument für Investitionshemmnisse hat jedoch weitestgehend an Bedeutung verloren. Die ungünstige wirtschaftliche Entwicklung, allgemein düstere Wirtschaftsprognosen sowie dringend erwartete, aber auch nur zögerlich getroffene Entscheidungen zur Verbesserung der sozial- und arbeitsmarktpolitischen Situation im Land sind Unsicherheiten, die trotz günstiger Preise und verbraucherfreundlicher Hypothekenzinsen in den letzten Monaten nicht dazu beigetragen haben, die Investitionsbereitschaft



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



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



auf dem Immobiliensektor zu fördern. Die langfristige Kapitalbindung bei Immobilieninvestitionen erfordert eine langfristige Investorensicherheit, die derzeit offenbar kaum gegeben ist.

Die Gesetzgebung zur Versteuerung von Wertsteigerungen und Kürzung von Abschreibungen hat zu einer nicht unerheblichen Verunsicherung der Marktteilnehmer (hier: Anleger) mit negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt geführt.

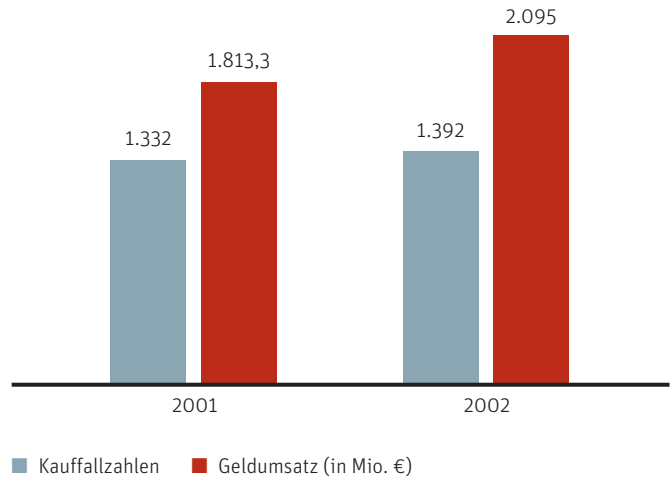
Bei der sich hinziehenden Entscheidungsfindung zum Ausbau des Flughafens Schönefeld ist zu befürchten, dass die Magnetwirkung für positive Investitionsentscheidungen insbesondere im Bereich der Dienstleistung und des Gewerbes verspielt wird.



Die ebenfalls verunsicherten und von Wertkorrekturen betroffenen Banken versuchen ihre Interessen und Finanzrisiken auf ein Minimum zu reduzieren. Folge davon ist deren äußerst restriktive Haltung bei Kreditvergaben mit der Forderung nach höheren Eigenkapitalansätzen. Damit scheitern viele Finanzierungskonzepte bereits im Vorfeld. Eine Marktbelebung wäre hier nur dann zu erwarten, wenn die Banken diese Haltung revidieren würden.

Die Bauherren treten preisbewusster auf, dadurch werden „Niedrigangebote“ im Vergleich Westteil/Ostteil interessant. Zu-

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2001 und 2002



sätzlich schädigen zu beobachtende erhöhte Baunebenkosten (z.B. durch gestiegene Verwaltungsgebühren für Ausnahmen und Befreiungen) den Investitionsstandort Berlin.

Die allgemein schlechten Aussichten auf dem Stellenmarkt sowie geringere Nettoeinkommen bilden ein erhebliches Hemmnis, das auch durch die derzeit äußerst günstigen kreditwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeglichen wird. Damit fallen insbesondere Private durch ohnehin knappe finanzielle Spielräume als Bauherren (z.B. für eigengenutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser) derzeit auf einer breiten Basis aus.

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.

Eine signifikante Bewegung auf dem Immobilienmarkt ist erst wieder zu erwarten, wenn allgemeine positive Wirtschaftsimpulse erkennbar sind und auch wirksam werden.

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2001 und 2002						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2001	1.332	1.813,3				
2002	1.392	2.095	+60	+281,7	+4,50%	+15,54%

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2002

Bebebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2002 um 1,6% erneut geringfügig auf nahezu 4.680 angestiegen. Flächen- und Geldumsatz legten um 3,8% bzw. 5,9% zu. Mit einem Anteil von nahezu 70% am umgesetzten Geldvolumen bleiben die bebauten Grundstücke weiterhin der wertrelevant größte Teilmarkt.

Die Relation der Kauffallzahlen bei den bebauten Grundstücken zwischen Ost und West betrug 1.946 zu 2.730 und führte zu einer Steigerung des Westanteils auf 58%. Vergleichsweise lag der Umsatzschwerpunkt bei den unbebauten Grundstücken mit 1.632 zu 602 eindeutig im Ostteil.

Renditegrundstücke

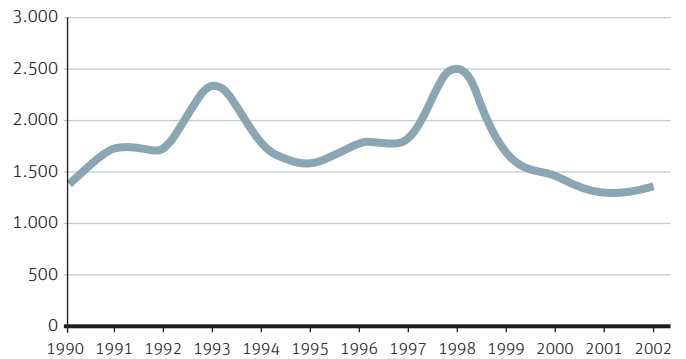
Im Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Wohn- und Geschäftshäuser den größten Marktanteil. Während im Westteil überwiegend Altbauobjekte mit Komfortausstattung den Eigentümern wechselten, lag das Schwergewicht der Veräußerungen im Ostteil bei Häusern der Baujahre vor 1918 mit einfacher und mittlerer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

Im Westteil Berlins stieg im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber dem Vorjahr mit 796 Objekten (2001: 660) deutlich an. Im Ostteil war mit 596 Objekten (2001: 672) dagegen ein fühlbarer Rückgang zu verzeichnen. Ähnlich dem Anteil bei den Fallzahlen (57%) war die Relation zugunsten dem Westteil beim Geldumsatz der Miethäuser (55%).

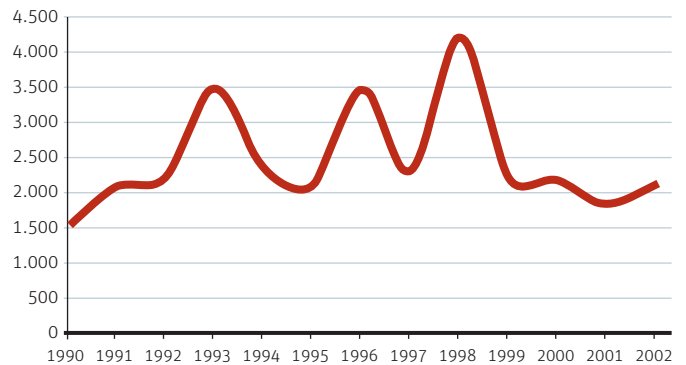
Allgemein ist ein weiteres Absinken des durchschnittlichen Preisniveaus erkennbar. Lediglich bei den Altbau-Komfortobjekten in zentraleren Stadtlagen und den Nachkriegsgebäuden lässt sich aus den Durchschnittspreisen eine gewisse Umsatzverlagerung zu besseren und teureren Objekten herleiten.

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

Kauffallzahlen ab Wiedervereinigung bis 2002



Gesamtumsatz (in Mio. €) ab Wiedervereinigung bis 2002



Preisdifferenzen und Spannbreiten sind nicht nur dem üblichen Verhandlungsspielraum der Vertragsparteien und den Lageunterschieden geschuldet, sondern – insbesondere 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 2002/2003

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.