

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2005



IMMOMENTE®

DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2005 IM ERSTEN ÜBERBLICK

Preisentwicklung

Angesichts einer starken Umsatzbelebung des Immobilienmarktes setzte sich der seit 10 Jahren anhaltende Rückgang der Immobilienpreise nicht weiter fort. Eine Ausnahme bildete aber die noch schwächelnde Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen. Hat der Berliner Immobilienmarkt damit seine Talfahrt beendet, möglicherweise sogar einen Tiefpunkt durchschritten?

Die Tendenzen im Überblick:

- Noch leichter Preisrückgang um -5% bei Baugrundstücken zur Eigenheimbebauung in guten und sehr guten Lagen, kaum Veränderungen in einfachen bis mittleren Lagen.
- Stagnierende Preise auf dem Markt der übrigen Baugrundstücke.
- Überwiegend Preissteigerungen von 10-20% bei Renditegrundstücken.
- Mehrheitlich leichte Erholung der Preise für Einfamilienhäuser.
- Weiterhin leichter Rückgang des Preisniveaus in den meisten Marktsegmenten der Eigentumswohnungen

Umsatz

Nach Jahren eines nach der Anzahl der Kauffälle relativ stabilen Immobilienumsatzes hat es 2005 bei allen 3 Umsatzkategorien starke Zuwächse gegeben. Eine herausragende Steigerung war bei den Renditegrundstücken zu verzeichnen, ausgelöst insbesondere durch die Ausweitung sog. „Paketverkäufe“ durch meist institutionelle Anleger.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

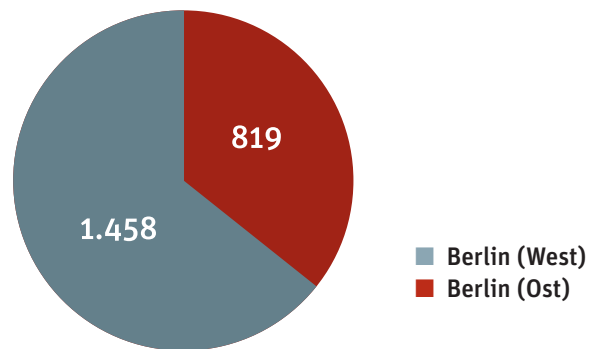
Die nur schwache wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre in Deutschland setzte sich 2005 zumindest in Berlin fort. Die Globalisierung macht es der im Wesentlichen mittelständisch orientierten Wirtschaft Berlins schwer, gesamtdeutsche positive Entwicklungen in entsprechende Steigerungen der eigenen Wirtschaftskraft umzusetzen. Während im Bundesdurchschnitt das Wirtschaftswachstum mit fast +1% noch einigermaßen positiv ausfiel, ist das Bruttoinlandsprodukt in Berlin nach Jahren des Schrumpfens 2005 erneut um -0,2% zurückgegangen. Berlin gehört damit im Vergleich der Bundesländer weiterhin mit zu den Schlusslichtern, was die Wirtschaftskraft betrifft.

Die Wirtschaftsverwaltung sieht die Gründe für den Abstand zur Bundesrepublik in dem noch immer nicht verkrafteten Wegbrechen der Industrie nach der Wende. Hinzu kommt, dass Berlin mit seiner relativ schwach exportorientierten Wirtschaft nur wenig vom Ausfuhr-Boom profitieren konnte. In der Presse ist wenig über die Ansiedlung großer Unternehmen berichtet worden.

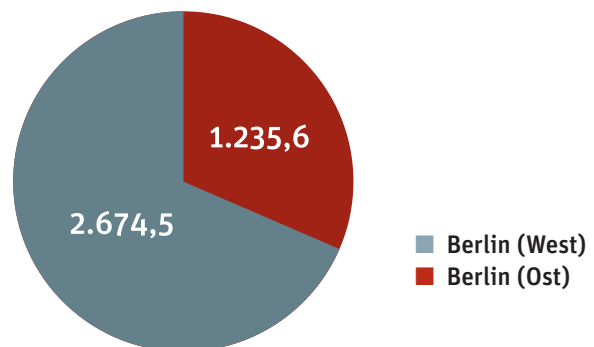


Dagegen geben nach wie vor immer wieder namhafte Firmen ihren Berliner Standort auf. Unter diesen Randbedingungen war in Berlin eine Belebung des Arbeitsmarktes nicht zu erwarten, etwa 320.000 Menschen waren hier im Jahresdurchschnitt arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 19% entspricht.

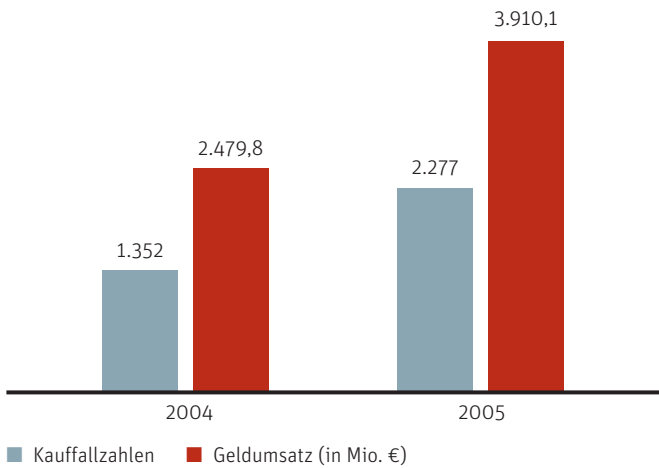
Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West)



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



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2004 und 2005



Der Berliner Grundstücksmarkt hat 2005 trotz allem eine sehr deutliche Belebung erfahren. Nicht nur steigende Verkaufszahlen sind festzustellen, zumindest bei den bebauten Grundstücken haben auch die Preise angezogen. Dazu hat in einem erheblichen Maße das Interesse ausländischer Investoren an deutschen, besonders aber auch Berliner Immobilien geführt. Davon betroffen



waren insbesondere Renditegrundstücke und Eigentumswohnungen. Anreiz boten die noch günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, besonders aber im internationalen Vergleich niedrigen Grundstückspreise sowie die Mieten, die ein erhebliches Steigerungspotential vermuten lassen.

Der Baulandmarkt konnte von dieser Entwicklung nicht profitieren. Dennoch steig auch hier der Umsatz von Flächen für den individuellen Wohnungsbau deutlich an. Als Gründe hierfür sind insbesondere der Wegfall der Eigenheimzulage Anfang 2006 sowie die bereits angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer Anfang 2007 anzuführen.

Regional bedingte wirtschaftliche Unsicherheiten, Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes und damit die eigene Zukunft, steigende Abgabenlasten, Leerstand von Mietwohnungen sowie die vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommen haben augenscheinlich nur eine untergeordnete Rolle gespielt. So bleiben gewisse Zweifel an der Nachhaltigkeit der Entwicklung.

Trotz allem hat Berlin seinen Stellenwert und sein Image national und international in den letzten 15 Jahren außerordentlich positiv verändern können.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2005

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2005 um 38% auf 6.105 angestiegen. Flächen- und Geldumsatz nahmen ganz erheblich um 70% bzw. über 53% zu. Mit einem Anteil von mehr als 72% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke weiterhin den wertrelevant weitaus größten Teilmarkt. Bei den bebauten Grundstücken entfielen 62% der Transaktionen auf den Westteil Berlins.

Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Wohn- und Geschäftshäuser mit 83% den größten Marktanteil. Im Westteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 betroffen. Im Ostteil lag das Schwergewicht der Veräußerungen bei Objekten mit einfacher bzw. mittlerer Ausstattung.

Wohn- und Geschäftshäuser wechselten 2005 (2004) in 2.277 (1.352) Kauffällen den Eigentümer. Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen von knapp 70% hat der Umsatz kräftig zugelegt, wobei die

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2004 und 2005						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2004	1.352	2.479,8				
2005	2.277	3.910,1	+925	+1.430,3	+68,42%	+57,68%

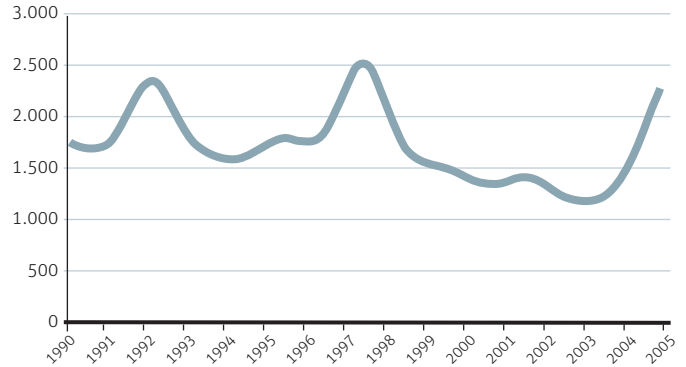


Steigerung im Westteil mit 85% überdurchschnittlich hoch ausfiel. Die Kaufpreissumme stieg um über 57% auf 3.910,1 Mio. €. Sowohl nach Fallzahlen (62%) als auch nach dem Geldumsatz (68%) lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes im Westteil der Stadt. Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren insbesondere bei Wohn- und Geschäftshäusern Kaufpreissteigerungen bis zu anderthalb Jahresmieten auszumachen.

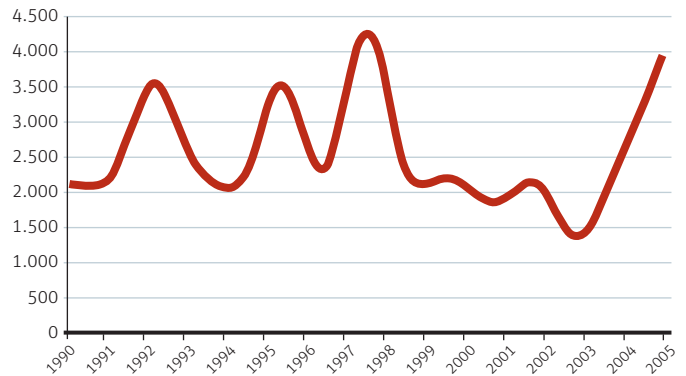
Vorreiter für diese Bewegung am Berliner Immobilienmarkt der Renditegrundstücke waren und sind ausländische Investoren, für die 2005 die Renditegrundstücke ein begehrtes Anlageziel darstellten. Neben großen US-Fonds, die zum Teil ganze Wohnungsunternehmen aufkauften, drängten zunehmend Privatinvestoren aus den USA, aber auch aus Ländern der Europäischen Union auf den begehrten deutschen Immobilienmarkt. Nicht selten wurde dabei mit einem Kaufvertrag gleich die Übereinigung einer Vielzahl an Grundstücken beurkundet (sog. Paketverkäufe). Nach dem allgemeinen Preisrückgang in den letzten Jahren stellt sich der Berliner Markt im internationalen Maßstab als unterbewertet dar und verspricht nach Auffassung potentieller Interessenten bei einem Vergleich mit der Situation in anderen europäischen Großstädten Wert- und Ertragssteigerungen. Man erwartet, dass sich Deutschland wirtschaftlich erholt und der Markt weiter anzieht.

Dagegen stehen allerdings die Probleme der Stadt, die Spielräume für Mietsteigerungen einengen: unter anderem Angebotsüberhang und erheblicher Leerstand bei Wohn- und Gewerbe-

Kauffallzahlen ab Wiedervereinigung bis 2005



Gesamtumsatz (in Mio. €) ab Wiedervereinigung bis 2005



räumen, überdurchschnittliche Arbeitslosenrate, hoher Bevölkerungsanteil an Hartz IV-Empfängern sowie vergleichsweise geringe, häufig stagnierende Haushaltseinkommen bei steigender Abgabenlast.

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 2005/2006

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.