

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2008



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2008
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Zu den im Zusammenhang mit der Banken- und Finanzkrise vielfach befürchteten Umsatzeinbrüchen ist es 2008 allein auf den Marktsegmenten der Mietwohnhäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser gekommen. Diese Teilmärkte waren 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, tendierte der Markt hier wieder zur Normalisierung auf dem Niveau vor 2006.

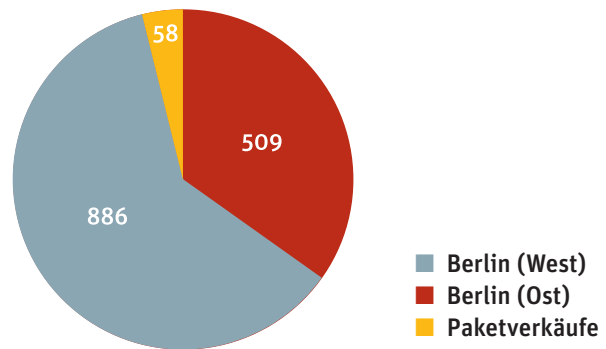
PREISENTWICKLUNG

Die Tendenzen 2008 im Überblick:

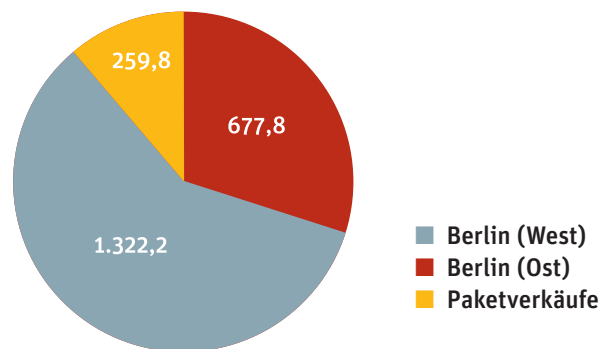
- Weitgehend stabiles Preisniveau bei Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen.
- Anstieg der Baulandpreise um bis zu 20% für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau in Bereichen hoch verdichteter Bebauung der Ortsteile Mitte und Prenzlauer Berg. Unverkennbare Angleichungstendenzen an das Bodenwertniveau der City-West. Im Wesentlichen keine Preisveränderungen beim Bauland mit innerstädtischer, kerngebietstypischer Nutzungsmöglichkeit.
- Bei Renditegrundstücken überwiegend bis zu -10% nachgebendes Preisniveau, im Einzelfall bis -20%. Im Ostteil der Stadt eher geringerer Preisrückgang. Insbesondere neuere Baujahre und obere Preisbereiche lassen häufig gleich bleibende Tendenzen erkennen.
- Weitestgehend stabiles Preisniveau für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser. Vornehmlich in guten Lagen leichtes



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



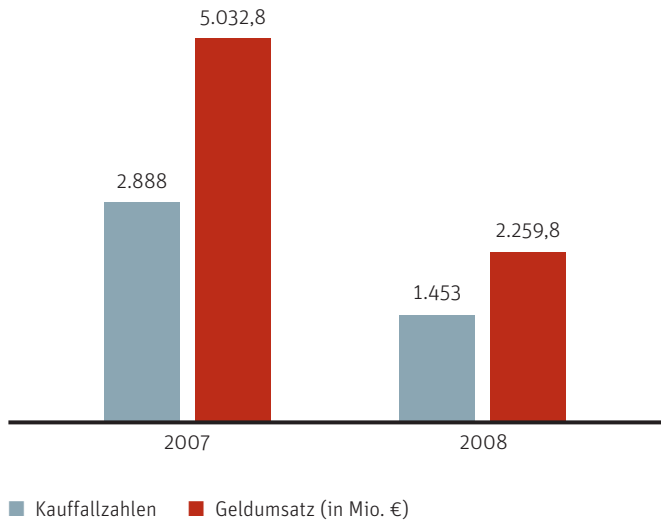
**Verteilung des Geldumsatzes für Renditehäuser
in Berlin (Ost/West) in Mio. €**



Anziehen der Durchschnittspreise, im Einzelfall bis zu etwa 10%. Weiterhin signifikante Preisunterschiede zwischen West und Ost.

- In fast allen Marktsegmenten des Wohnungseigentums wieder Anstieg der Preisniveaus 2008. Davon betroffen waren insbesondere gut ausgestattete Eigentumswohnungen in bevorzugt nachgefragten zentraleren Stadtlagen der Ortsteile Charlottenburg, Mitte und Prenzlauer Berg, erstrangig umfassend modernisierte, zeitgemäß ausgestattete Wohnungen sowie das Marktsegment der neu errichteten oder vollständig durchsanierten Top-Immobilien mit umfassender Luxusausstattung.
- Erneut drastischer Rückgang des Verkaufs ganzer Immobilienportfolios. Sie spielen am Markt der Mietwohnhäuser sowie der Büro und Geschäftsimmobilien nur noch eine untergeordnete Rolle.

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2007 und 2008



ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Obwohl sich das Klima in der Weltwirtschaft und auf den hiesigen Märkten in den zurückliegenden Monaten mit rasanter Geschwindigkeit eingetrübt hat, ist die Berliner Wirtschaft im Gesamtjahr 2008 noch um real 1,6% gewachsen. Damit wurde nach 2005 das bundesdurchschnittliche Wachstum ein weiteres mal übertroffen. Auch der Blick auf die zurückliegenden Jahre macht deutlich, dass die Berliner Wirtschaft nach einer langen Phase des Strukturwandels an Stärke gewonnen hat.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2008 bei 13,9% gegenüber 15,5% in 2007. Bis Ende 2008 hat sich die Beschäftigung in Berlin noch als stabil erwiesen, zum Jahreswechsel 2008/2009 indes fiel der saisonbedingte Anstieg der Arbeitslosigkeit bereits größer aus als in den drei Jahren zuvor.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2008

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2008 (2007) um 25% auf 4.926 (6.553) zurückgegangen. Der Flächenumsatz verringerte sich um 30%. Bedingt durch den überproportionalen Rückgang der Kauffälle bei den Renditegrundstücken mit hohen Absolutkaufpreisen gab der Geldumsatz sogar um 60% nach. Mit einem von 78% auf 65% zurückgegangenen Anteil am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke weiterhin den wertrelevant weitestgehendsten Teilmarkt. Dabei sind auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 43% (62%) der Transaktionen und 63% (69%) der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

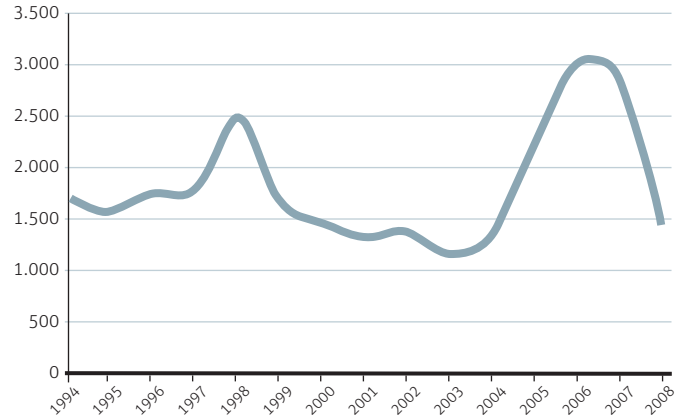
Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Wohn- und Geschäftshäuser (Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) einschließlich der Paketverkäufe trotz der zurückgehenden Kauffallzahlen den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2008 (2007) insgesamt 1.453 (2.888) Grundstücke den Eigentümer. Bei einer Halbierung der Kauffallzahl ist der Geldumsatz um 55% zurückgegangen. Die

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2007 und 2008						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2007	2.888	5.032,8				
2008	1.453	2.259,8	-1.435	-2.773	-49,60%	-55,10%



Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1994–2008)



Kaufpreissumme betrug 2,26 Mrd. € (5,03 Mrd. €). Mit einem Anteil von 65% nach Kauffällen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

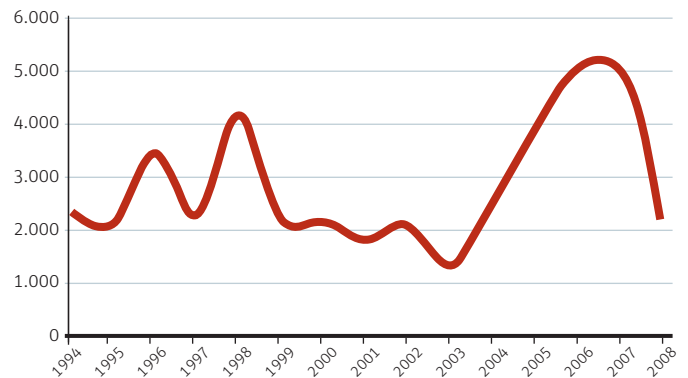
Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen in beiden Stadtteilen nur noch in geringer Zahl vor.

Im Westteil Berlins waren auf den Teilmärkten Preisrückgänge von etwa -10%, im Einzelfall bis -20% zu beobachten. Im Ostteil gaben die Preise nicht ganz so stark nach. Grundstücke neuerer Baujahre zeigten allgemein stabilere Tendenzen. Nur in einzelnen Teilmarktsegmenten ergab sich ein im Vergleich zum Vorjahr höheres Durchschnittspreisniveau. Ähnlich verhielten sich die Kaufpreise bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten.

Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den vergangenen Jahren geprägt durch Großeinkäufe oft ausländischer Investmentgesellschaften, die im großen Stil Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, mitunter ganze Wohnungsbau-gesellschaften im Rahmen sogenannter Paketverkäufe (Über-eignung einer Vielzahl von Immobilien in einer Urkunde) aufkauften. Dieser Markt brach im Berichtsjahr stark ein. Das mag zwar zu einem Teil auch eine Folge der Krise am Immobilienmarkt der USA und der daraus erwachsenen globalen Finanzkrise sein. Im Wesentlichen ist damit das Marktgeschehen lediglich wieder auf die „normalen“ Verhältnisse vor 2005 zurückgeführt worden.

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

Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1994–2008)



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 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 Bualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte zurückzuführen.

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2008/2009

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.