

# RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2006



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2006  
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

**Preisentwicklung**

Angesichts einer starken Umsatzbelebung des Immobilienmarktes setzte sich der seit Mitte der 90er Jahre anhaltende Rückgang der Immobilienpreise nur noch auf einzelnen Teilssegmenten weiter fort. Dazu gehörte im Berichtsjahr insbesondere die vielfach noch schwächelnde Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen. Der Berliner Immobilienmarkt dürfte damit allgemein seine Talfahrt beendet haben und seinen Tiefpunkt durchschritten haben.

**Die Tendenzen im Überblick:**

- Noch leichter Preisrückgang um -5% bei Baugrundstücken zur Eigenheimbebauung in guten und sehr guten Lagen, kaum Veränderung in einfachen bis mittleren Lagen.
- Mehrheitlich stagnierende Preise auf dem Markt der übrigen Baugrundstücke, leichter Anstieg bei den Kerngebietslagen im Ortsteil Mitte.
- Überwiegend Preissteigerungen von 10-20% bei Renditegrundstücken.
- Teils unveränderte, mehrheitlich jedoch leichte Erholung der Preise für Einfamilienhäuser.
- Nur noch leichter Rückgang des Preisniveaus in den meisten Marktsegmenten der Eigentumswohnungen.
- Verstärkter Umsatzanteil der Verkäufe von Immobilienportfolios.

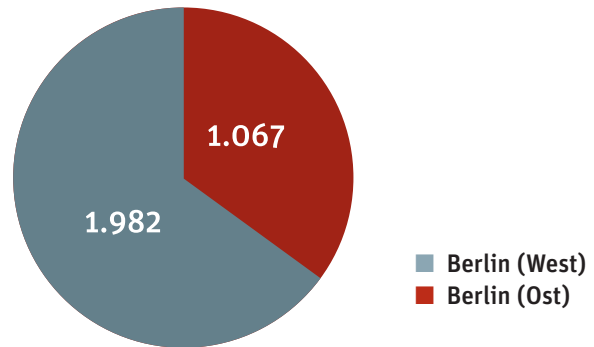
**ALLGEMEINE RAHMENDATEN**

**Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten**

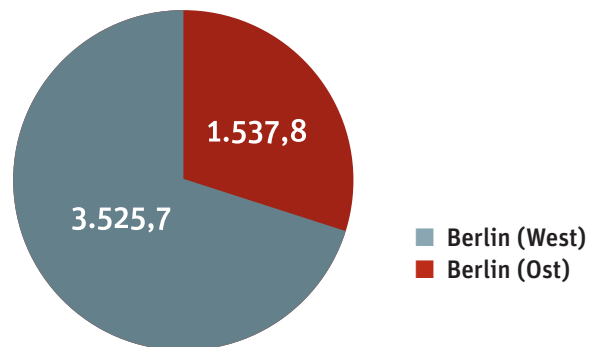
Der Berliner Grundstücksmarkt hat sich seit Mitte der 90er Jahre in einer anhaltenden Talfahrt befunden. Die verschiedent-



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



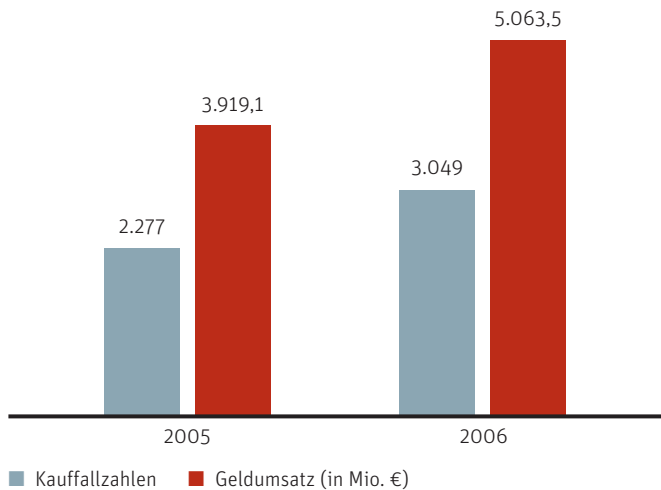
**Verteilung des Geldumsatzes für Renditehäuser  
in Berlin (Ost/West) in Mio. €**



lich wiederholt prognostizierten Silberstreifen am Horizont des Immobilienmarktes haben sich jeweils schnell wieder verflüchtigt. Für 2005 stellte der Gutachterausschuss allerdings fest, dass die Talsohle wohl erreicht sein könnte. Der Zuwachs der Kaufzahlen auf allen Teilmärkten war eindeutig, die Preisentwicklung konnte diesem Trend auf breiter Basis allerdings noch nicht folgen. Im Wesentlichen waren es ausländische Investoren, die zunächst vor allem den Teilmarkt der Renditegrundstücke für sich als unterbewertet entdeckten und durch Erwerb im großen Stil in Bewegung brachten. Diese Entwicklung hielt 2006 weiter an und führte per Jahresfrist zum bisher höchsten Geldumsatz in der Geschichte Berlins von 14,8 Mrd. Euro.

Die Berliner Wirtschaft hatte von der Osterweiterung der EU bisher noch kaum profitieren können. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wies 2006 mit einem Zuwachs von 1,5% gegenüber der etwa ausgeglichenen Wirtschaftsleistung (+0,1%) im Vorjahr einen positiven Trend auf. Im Vergleich zu anderen Bundesländern liegt Berlin zwar deutlich zurück, doch kann die Stadt nach dem Wegbrechen der Industrie in den Jahren der Deutschen Ein-

**Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2005 und 2006**



heit trotz seiner relativ schwachen exportorientierten Wirtschaft nun auch vom Ausfuhr-Boom der Bundesrepublik profitieren.

**PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2006**

**Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2006 um 11% auf 7.097 angestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 6% und der Geldumsatz nochmals ganz erheblich um 63% zu. Mit einem Anteil von etwa 80% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen bilden die bebauten Grundstücke den wertrelevant weitaus größten Teilmarkt. Dabei sind jeweils auch die im Rahmen von Paketen veräußerten Grundstücke berücksichtigt. Bei den bebauten Grundstücken (ohne Paketverkäufe) entfielen über 62% der Transaktion auf den Westteil Berlins.

**Renditegrundstücke**

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die reinen Mietwohnhäuser einschließlich der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung mit 86% den größten Marktanteil. Im Westteil

sowie im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaukomfortobjekte der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen dagegen in beiden Stadtteilen nur in geringer Zahl vor.

Mietwohnhäuser (ohne Paketverkäufe) wechselten im Jahr 2006 (2005) in 3049 (2277) Käuffällen den Eigentümer. Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen von knapp 34% hat hier der Umsatz kräftig zugelegt. Die Kaufpreissumme stieg um etwa 30% auf 5.063,5 Mio. €. Sowohl nach Fallzahlen (65%) als auch nach dem Geldumsatz (70%) lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Es überwogen Preissteigerungen im Bereich zwischen +10% und +20%, nur in wenigen Ausnahmefällen gingen sie darüber hinaus. Einfach ausgestattete Objekte in einfachen Lagen insbesondere im Ostteil, aber auch Grundstücke mit nach 1990 errichteten Mietwohnhäusern wiesen dagegen oft eine Preisentwicklung von weniger als +10% oder in Ausnahmefällen sogar einen leichten Preisrückgang auf.

Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung Kaufpreissteigerungen bis zu etwa anderthalb Jahresmieten auszumachen. Bei den reinen Mietwohnhäusern fällt



Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2005 und 2006						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2005	2.277	3.910,1				
<b>2006</b>	<b>3.049</b>	<b>5.063,5</b>	<b>+772</b>	<b>+1.153,4</b>	<b>+33,90%</b>	<b>+29,50%</b>

diese Steigerung geringer aus, bei den Altbaukomfortobjekten der Lage 2\* ist gar ein leichter Rückgang der auf das Vielfache der Jahresmieten bezogenen Kaufpreise festzustellen. In bevorzugten Lagen dürften bei diesen Objekten begrenzt Mietsteigerungen dazu beigetragen haben, im Übrigen führte nun der überdurchschnittliche Preisanstieg in 2005 zu einer Anpassung des Preisniveaus.

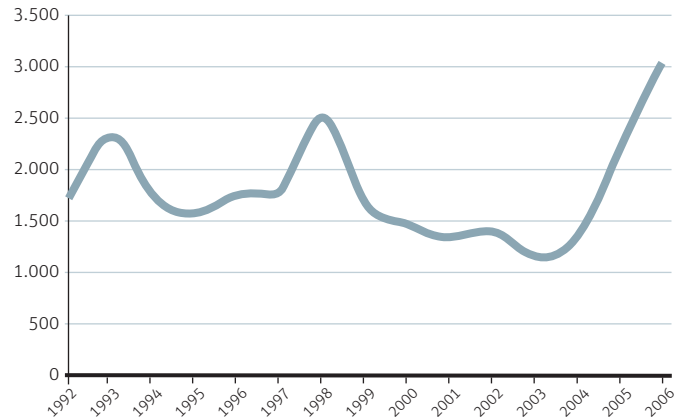
Ausgelöst wurde diese Preissteigerung am Berliner Immobilienmarkt der Renditegrundstücke durch institutionelle Investorengruppen, aber auch kapitalkräftige Privatinvestoren, für die Renditegrundstücke auf dem deutschen Immobilienmarkt ein begehrtes Anlageziel darstellten. Die Preisgestaltung auf diesem Teilmarkt wurde in den letzten beiden Jahren zunehmend geprägt durch die sog. Paketverkäufe, also durch die Übereignung gleich einer Vielzahl von Grundstücken in einer Urkunde.

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.

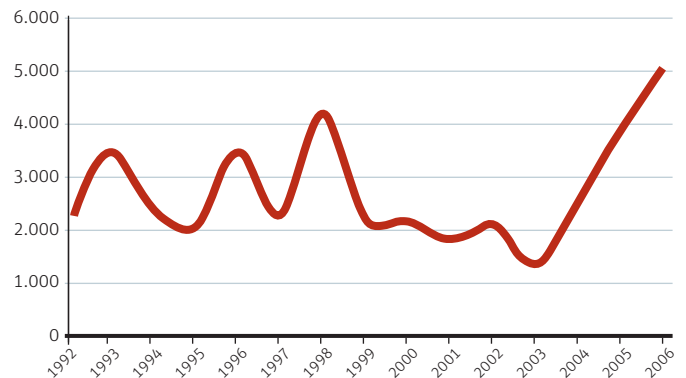
\* West: Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf

Ost: Friedrichshain, Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Hohenschönhausen

#### Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1992–2006)



#### Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1992–2006)



Im Grundstücksmarktbericht 2007/2008 erfasst der Gutachterausschuss den Anteil der Paketverkäufe erstmalig. Aus den Textpassagen des Grundstücksmarktberichts 2006/2007 (Seite 33, E.3.1 „Renditegrundstücke“, Absatz 2) und der für das Berichtsjahr gültigen tabellarischen Zusammenfassung (Seite 64, F.2.2 „Bebaute Grundstücke“) ergibt sich aus der Differenz beider Angaben für das Jahr 2006 ein Anteil von 718 Kauffällen mit einem Geldumsatz in Höhe von 2.026,1 Mio. €.

Auf den Seiten 7 bis 9 des Grundstücksmarktberichtes 2006/2007 (B.3 Marktveränderungen, Verkauf von Immobilienportfolios, sog. Paketverkäufe) werden Paketverkäufe untersucht. Hier werden die verkauften 718 bebauten Grund-

stücke 97 Paketen zugeordnet, wobei ein Umsatz von 1.649,9 Mio. € für diese Renditegrundstücke genannt wird.

In unseren Grafiken und der vergleichenden tabellarischen Betrachtung der Jahre 2005/2006 haben wir die Fallzahlen und Umsätze für Renditehäuser, die in Paketen veräußert wurden, unberücksichtigt gelassen. Den Text dieses Berichtes („Renditegrundstücke“) haben wir den Daten „ohne Paketverkäufe“ entsprechend angepasst.

Der Umsatz für Renditehäuser (inklusive Paketverkäufe) lag im Jahr 2006 zwischen 6.713,4 Mio. € und 7.089,6 Mio. € bei einer Fallzahl von 3.767.

IMMOMENTE Berlin GmbH

## IMPRESSUM

---

### Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2006/2007

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.**