

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2010



IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2010
IM ERSTEN ÜBERBLICK**

Für das Jahr 2010 sind für alle Teilmärkte deutlich höhere Kauf-fallzahlen zu verzeichnen als im Vorjahr. Die Kauffallzahlen stie-gen von 22.720 im Vorjahr um insgesamt 20% auf 27.186 Kauf-fälle an. Den größten Zuwachs verbuchten dabei das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Plus von über 23%. Auch die in den letzten Jahren von starken Umsatzeinbrüchen geprägten Wohn- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser ver-zeichneten 2010 ein deutliches Umsatzplus sowohl bei den Kauffallzahlen als auch beim Geld- und Flächenumsatz.

Nach erheblichen Schwankungen der letzten Jahre zeigt sich, dass der Immobilienmarkt von den Investoren wieder als sichere Kapitalanlage gesehen wird.

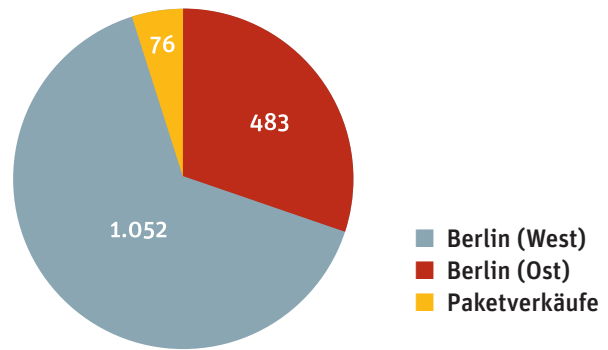
UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG

Die Tendenzen 2010 im Überblick:

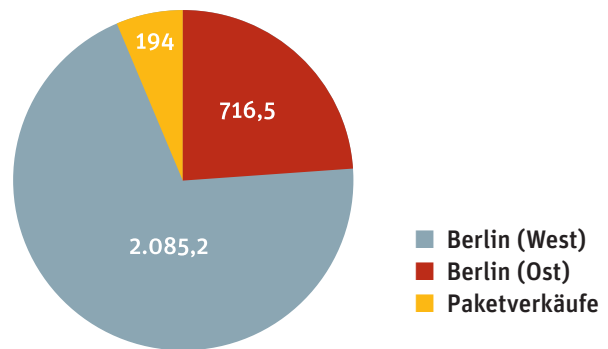
- Anhebungen der Bodenrichtwerte bei kerngebietstypischen Nutzungen um 10% bis 38% in Mitte (z.B. im Bereich Dorotheenstraße von 2.900 €/m² auf 4.000 €/m² bei einer GFZ von 4,5);
- Im Wohnungsbau der geschlossenen Bauweise Anhebungen der Bodenrichtwerte bis 20% in Mitte und Prenzlauer Berg; in Kreuzberg und Charlottenburg um 10%;
- Erstmals überholt der Bereich Spandauer Vorstadt in Mitte im Wohnungsbau mit einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m² den in Charlottenburg ausgewiesenen Wert von 900 €/m²;
- Leichte Preisbewegungen im Bereich offener Bauweise um +/-5%, in östlichen und südlichen Stadtrandlagen um -5% (u.a. auch Bohnsdorf und Lichtenrade betroffen);
- Deutliche Erhöhung der Umsatzzahlen für alle Teilmärkte gegenüber 2009: bei den Kauffallzahlen insg. +20% auf fast 27.200 Kauffälle, beim Geldumsatz +33% auf 8,72 Mrd. €;



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

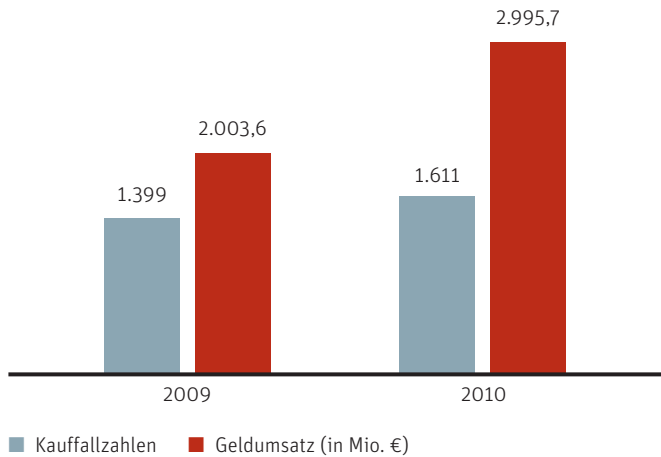


Verteilung des Geldumsatzes für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) in Mio. €



- Besonders hohe Steigerungen ergaben sich bei den Büro- und Geschäftsimmobilien mit einem Plus von 42% auf 211 Kauffälle und einem Plus beim Geldumsatz um 45% auf über 1,1 Mrd. €;
- Bei den Wohn- und Geschäftshäusern erhöhten sich die Kauffallzahlen um 22% auf 812 Kauffälle, der Geldumsatz um 73% auf 1,8 Mrd. €. Die Umsatzsteigerungen dieses Teilmarktes lagen vor allem im Westteil der Stadt. 61% der Kauffälle und 67% bzw. 68% des Geldumsatzes bzw. des Flächenumsatzes wurden dort erzielt.
- Weitestgehend steigende Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Differenzierte Entwicklung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern: nachgebendes Preisniveau, z.B. bei den Alt- und Zwischenkriegsbauten im Ostteil und bei den guten Wohnlagen im Westteil der Stadt, aber auch steigendes Niveau bei den Nachkriegsbauten insbesondere bei Neubauten im Westteil. Bei Doppel- und Reihenhäusern im Ost- und Westteil der Stadt überwiegend Preissteigerungen.

Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2009 und 2010



- Anteil der Erstverkäufe von neu erstellten Wohnungen an Gesamtanzahl der Wohnungseigentumsverkäufen leicht rückläufig von 44% auf 38%. Gleichzeitig Erhöhung des Preisniveaus für diesen Teilmarkt für fast alle Wohnlagen im Westteil, im Ostteil Berlins um über 40% in guten Wohnlagen durch vermehrte Verkäufe von Top-Immobilien in gefragten City-Lagen in Prenzlauer Berg und Mitte.
- Bei Renditegrundstücken überwiegend steigendes Preisniveau. Bei reinen Mietwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im Ostteil Berlins Preissteigerungen bei Altbauten, nachgebendes Preisniveau bei Neubauten um -15%. Im Westteil Preissteigerungen insbesondere bei den Zwischen- und Nachkriegsbauten, Neubauten reiner Mietwohnhäuser sogar bis 15%.

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten
 Nachdem die Wirtschaftskrise sich 2009 auch auf die hiesigen Märkte auswirkte, zeigte sich 2010 wieder ein Wirtschaftswachstum; das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2010 um 2,7% gegenüber dem Jahr 2009. Im Vergleich zur Entwick-

lung im gesamten Bundesgebiet (Anstieg des BIP um 3,6%) ist der Anstieg in Berlin nicht so stark, dafür war aber auch der negative Trend für das Jahr 2009 in Berlin nur schwach ausgeprägt. Bei den Unternehmensgründungen im Jahr 2010 liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer erneut an der Spitze mit einem Plus von 44 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbenueuerrichtungen abzüglich Gewerbestilllegungen. 2010 wurden 47.300 Gewerbe neu angemeldet (2009 rund 40.100), gleichzeitig wurden 31.600 Gewerbe abgemeldet (6,6% weniger Abmeldungen als 2009).

Das Bauhauptgewerbe erwies sich auch 2010 wieder als stark nachgefragt und konnte das Volumen der Auftragseingänge sogar um 33,9% gegenüber 2009 steigern auf 1,7 Mrd. € im Jahr 2010. Entsprechend positiv entwickelte sich der baugewerbliche Umsatz mit einem Plus von 13,5% gegenüber dem Jahr 2009 und auch die Zahl der Beschäftigten im Baubereich stieg erneut um fast 12%¹.

In der Berliner Industrie ist das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt um 8,1% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Hersteller elektronischer Erzeugnisse verzeichneten mit über 15% die größten Zuwächse. Die realen Einzelhandelsumsätze lagen 2010 insgesamt mit 1,3% leicht über dem Vorjahresniveau. Weiterhin positiv hat sich der Berlin-Tourismus entwickelt: Die Anzahl der Übernachtungen wuchs von 2009 zu 2010 um 10,2% auf 20,8 Mio. Übernachtungen pro Jahr an. Der Anteil der Gäste aus dem Ausland an allen Übernachtungen lag 2010 bei 40,09%.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2010 bei 13,6%, ähnlich dem Vorjahreswert.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2010

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2010 (2009) um 13% auf 5.200 (4.612) gestiegen. Der Flächenumsatz blieb bei einem geringen Rückgang um -1% annähernd gleich, der Geldumsatz nahm dagegen um 37% deutlich zu. Mit einem von 60% auf 62% leicht gestiegenen Anteil am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bildeten die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Jahr 2010 den wertrelevant größten Teilmarkt. Von diesen entfielen über 62%

Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2009 und 2010						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2009	1.399	2.003,6				
2010	1.611	2.995,7	+212	+992,1	+15,15%	+49,52%

(61%) der Transaktionen und 67% (65%) der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2010 (2009) insgesamt 1.611 (1.399) Grundstücke den Eigentümer. Die im letzten Jahr noch rückläufigen Verkaufszahlen bei den Wohn- und Geschäftshäusern verzeichneten 2010 mit 812 (667) Kauffällen ein Umsatzplus von 22% und der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser mit 799 (732) Kauffällen ein Umsatzplus in Höhe von 9% gegenüber 2009. Die Objekte mit gewerblichem Mietanteil legten speziell in den letzten 4 Monaten des Jahres 2010 deutlich zu.

Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen von insgesamt 15% hat auch der Geldumsatz kräftig zugelegt. Die Kaufpreissumme stieg um 50% auf 2.995,7 Mio. € (2.003,6 Mio. €). Bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser ist eine Steigerung von 73%, bei den reinen Mietwohnhäusern ein Umsatzzuwachs von 24% zu verzeichnen. Dieser Zuwachs ist im wesentlichen auf vermehrte Verkäufe komplexer Wohnanlagen in den Bezirken Neukölln, Kreuzberg und Mitte zurückzuführen.

Es ist zu ersehen, dass der Berliner Mietwohnungsmarkt nach den erheblichen Schwankungen in den letzten Jahren wieder als sichere Kapitalanlage geschätzt wird. Viele Investoren setzen dabei auf die verhältnismäßig sicheren Mieten mit Steigungspotential, speziell durch Neuvermietung nach Wertsteigerung der Häuser. Mit einem Anteil von 69% nach Kauffällen lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

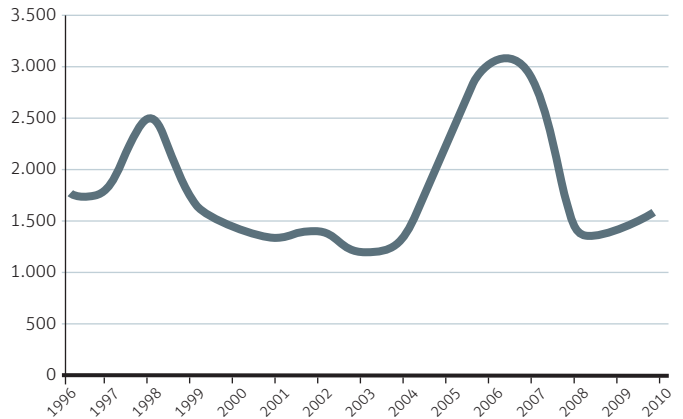
Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentumswechsel überwiegend Altbaubjekte mit zeitgemäßer Ausstattung der Baujahre vor 1918 betroffen. Verkäufe von Objekten mit einfacher Ausstattung liegen in beiden Stadtteilen nur noch in geringer Zahl vor.

Das Preisniveau auf diesem Teilmarkt zeigt überwiegend Preissteigerungen, bei Altbauten im Ostteil teilweise bis über 10%. Zu leichten Preisrückgängen kam es nur in einzelnen Marktsegmenten: im Westteil Berlins bei Altbauobjekten mit guter Ausstattung; im Ostteil Berlins überwiegend bei Objekten neuerer Baujahre.

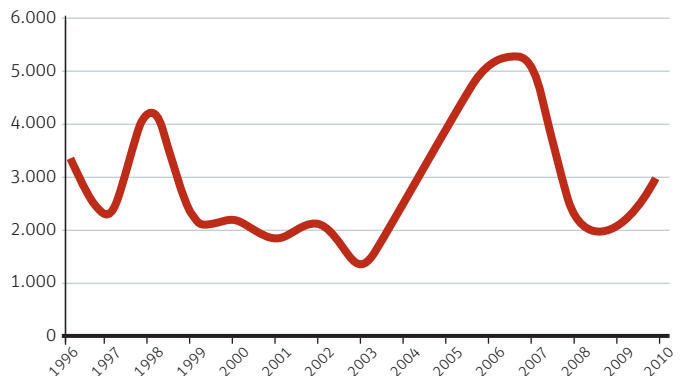
Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien der Mietwohnhäuser mit teilgewerblicher Nutzung Kaufpreissteigerungen bis zu anderthalb Jahresmieten auszumachen. Bei den reinen Mietwohnhäusern fällt die Steigung wesentlich geringer aus.

Der rein rechnerische Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller im Jahr 2010 (2009) veräußerten reinen Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (ohne Verkäufe in Paketen) lag bei 1.665.000 € (1.440.000 €). Das entspricht 735 €/m² (675 €/m²) Geschossfläche, bzw. dem 13,9-fachen

Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1996–2010)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1996–2010)



(13,5-fachen) der Jahresnettomiete. Die mittlere Größe dieser Renditegrundstücke betrug 1.782 m² (1.799 m²) Wohn- und Nutzfläche (ohne Nebenflächen wie Keller oder Hobbyräume).

Zu beobachten ist die Entwicklung zu mehr Flexibilität am Berliner Wohnimmobilienmarkt. Es bilden sich immer wieder Quartiere heraus, die plötzlich in Mode kommen und zumindest 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 neue Szene-Kiez.

1 Die Angaben wurden aus Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom Februar 2011 entnommen.

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011

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.