

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2011



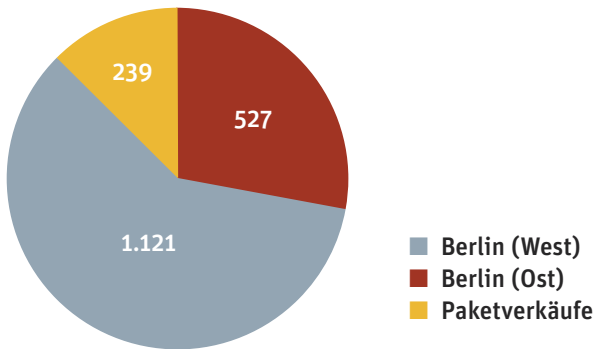
IMMOMENTE®

**DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2011
IM ÜBERBLICK**

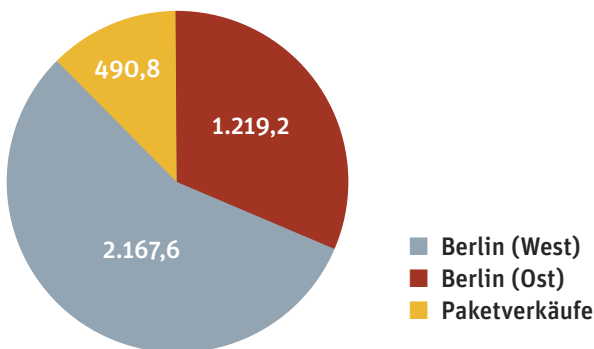
Das Jahr 2011 ergab auf dem Berliner Immobilienmarkt ein deutliches Umsatzplus gegenüber den Vorjahreszahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg von 27.186 um insgesamt 20% auf 32.672 Kauffälle an, bei gleichzeitiger Steigerung des Geldumsatzes um 28% auf 11,1 Mrd. €. Dreiviertel aller Kauffälle betrafen den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums, der mit einem Plus von 25% auch den größten Zuwachs bei der Anzahl der Kaufverträge aufwies. Rund 60% des Geldumsatzes entfielen auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die Umsatzzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern bestätigen die Zuwachsraten des Vorjahres – ein besonders hohes Plus beim Geldumsatz erzielten die Renditehäuser im Ostteil der Stadt mit 72% auf rund 1,2 Mrd. €.

Der Berliner Immobilienmarkt ist seit 2010 stark belebt. Für Wirtschaft und für Private ist Berlin ein interessanter Markt, in dem Investitionen als lohnend angesehen werden.

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



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



**UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG –
DIE TENDENZEN 2011 IM ÜBERBLICK:**

Gesamtmarkt

- 32.672 Kauffälle bei rd. 11,12 Mrd. € Geldmenge
- anhaltender Umsatzanstieg mit +20% nach Fallzahlen und +28% nach Geldmenge
- nach Anzahl der Kauffälle ist 2011 das dritte Spitzenjahr seit der Wende (mit 1998 und 2006)

Unbebaute Grundstücke

- moderater Preisanstieg im Bereich der individuellen Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- anhaltender Preisdruck auf innerstädtische Grundstücke bei Eignung für Eigentumsmaßnahmen
- Preisstabilität im Bereich der kerngebietstypischen Nutzung
- Gewerbegrundstücke auch weiterhin kaum nachgefragt

Bebaute Grundstücke

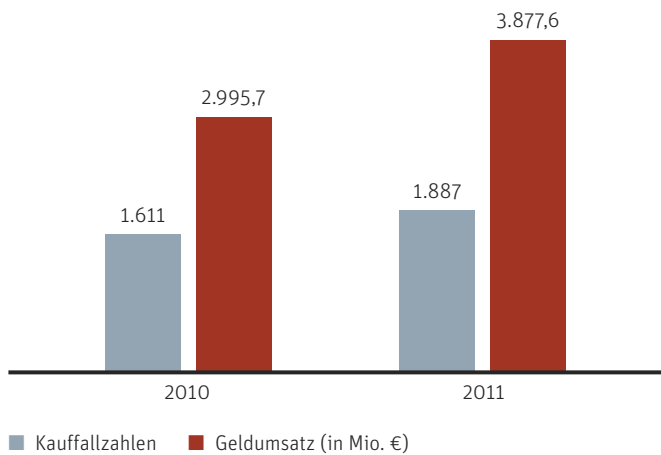
- allgemein leichte Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit starken Preissteigerungen in guten und sehr guten Wohnlagen; trotz anhaltender Angleichungstendenzen noch immer Wertunterschiede zwischen den Stadthälften
- verstärkter Verkauf von Townhäusern mit anhaltenden Preissteigerungen
- erneuter Zuwachs bei Wohn- und Geschäftshäusern, bei deutlich gestiegenem Geldumsatz in der Osthälfte der Stadt mit z.T. deutlichen Preissteigerungen
- Rückgang der Anzahl von Umwandlungsobjekten

Wohnungs- und Teileigentum

- weiterhin hohe Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen in Top-Lagen; einzelne Weiterverkäufe erreichen Spitzenwerte von rd. 13.000,- €/m² Wohnfläche
- Anstieg der Verkäufe von Stellplätzen/Garagen um rund 70% auf 1.557 Kauffälle



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2010 und 2011



Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- mit insgesamt 7.794 neu begründetem Wohnungseigentum Anstieg um 22% gegenüber 2010
- Zahl der umgewandelten Mietwohnungen mit insgesamt 4.744 moderat über dem Vorjahreswert
- im Wohnungseigentum neu erstellte Wohnungen mit insgesamt 3.050 stark angestiegen (66%)

Zwangsversteigerungen

- mit insgesamt 828 gemeldeten Zwangsversteigerungsbeschlüssen weiterhin rückläufig

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 sich 2011 fortsetzte; das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2011 um 2,1% gegenüber dem Jahr 2010. Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Bundesgebiet (Anstieg des BIP um 3,0%) 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 2011 liegt Berlin im Vergleich aller Bundesländer erneut an der Spitze mit einem Plus von 42 je 10.000 Einwohner im Saldo von Gewerbenueuerichtungen abzüglich Gewerbestilllegungen.

Das Bauhauptgewerbe erwies sich auch 2011 wieder als stark nachgefragt und konnte das Volumen der Auftragseingänge gegenüber 2010 um 6,7% leicht steigern auf 1,8 Mrd. € im Jahr 2011.

Entsprechend positiv entwickelte sich der baugewerbliche Umsatz mit einem Plus von 13,7% auf 2,1 Mrd. € und auch die Zahl der Beschäftigten im Baubereich stieg um fast 6,4% und lag im Jahresdurchschnitt bei rd. 11.000 Personen¹.

In der Berliner Industrie ist das Auftragsvolumen im Jahresdurchschnitt um 9,4% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Maschinenbau verzeichnete mit 29,6% den größten Zuwachs an Aufträgen. Aber auch die Hersteller von elektrischen Ausrüstungen lagen mit 19% deutlich über den Vorjahreswerten. Hohe Zuwachsraten zeigte erneut der Berlin-Tourismus. Die Anzahl der Übernachtungen wuchs von 2010 um 7,5% auf 22,4 Mio. Übernachtungen im Jahr 2011 an. Der Anteil der Gäste aus dem Ausland an allen Übernachtungen lag 2011 bei rd. 41%.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag 2011 bei 13,3%, ähnlich dem Vorjahreswert.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2011

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2011 (2010) um 10% auf 5.701 (5.200) gestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 12% auf 855 ha (764 ha) und der Geldumsatz sogar um 27% auf 6.860 Mio. € (5.415 Mio. €) weiterhin deutlich zu. Mit einem Anteil von 62% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Jahr 2011 den wertrelevanten größten Teilmarkt. Von diesem entfielen 60% (62%) der Transaktionen und 63% (67%) der umgesetzten Geldmenge auf den Westteil Berlins.

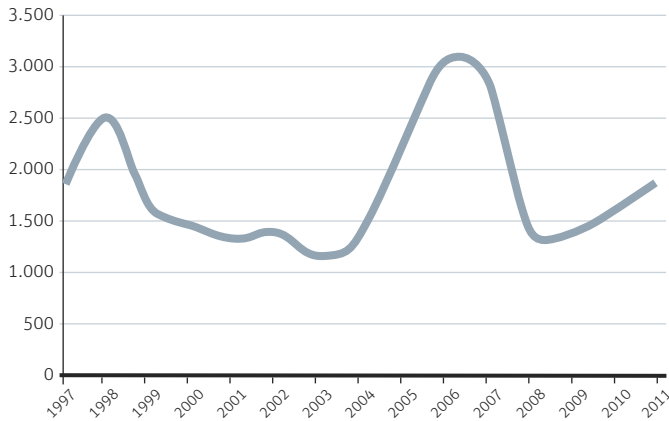
Renditegrundstücke

Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellten die Mietwohnhäuser mit und ohne gewerblichen Nutzflächenanteil einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil. Hier wechselten im Jahr 2011 (2010) insgesamt 1.887 (1.611)

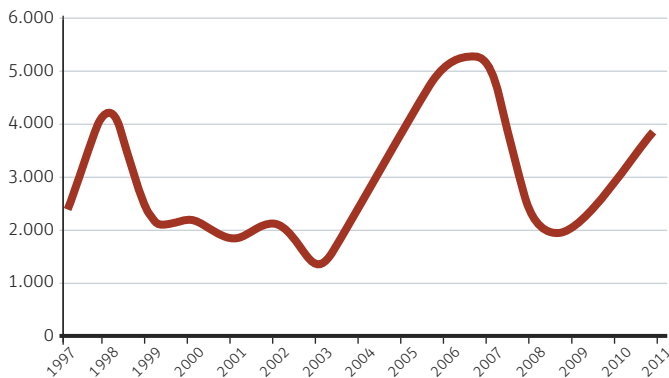
Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2010 und 2011						
Jahr	Fallzahlen	Geldumsatz	Differenz zum Vorjahr		Differenz in %	
			Fallzahlen	Geldumsatz	Fallzahlen	Geldumsatz
2010	1.611	2.995,7				
2011	1.887	3.877,6	+276	+881,9	+17,13%	+29,44%

¹ Die Angaben wurden aus Pressemitteilungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom Februar 2012 entnommen.

Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1997–2011)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1997–2011)



Grundstücke den Eigentümer. Dies entspricht einem Anstieg um rd. 17%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) verzeichnete mit 994 Verkäufen einen Zuwachs von rd. 24%, wobei knapp ein Fünftel dieser Verkäufe im Rahmen von Paketverkäufen durchgeführt wurde (2010 wurden nur 6% in Paketen veräußert). Die Kauffallzahlen für die Wohn- und Geschäftshäuser stiegen mit 893 Verkäufen um rd. 10% an, wobei hier etwa 7% der Verkäufe in Paketen stattfand.

Mit einem Zuwachs nach Fallzahlen hat auch der Geldumsatz erheblich zugelegt. Die umgesetzte Geldmenge stieg um 29% auf 3.877,6 Mio. € (2.995,7 Mio. €). Bezogen auf Wohn- und Geschäftshäuser ist eine Steigerung von 22%, bei den reinen Mietwohnhäusern ein Umsatzzuwachs von 41% zu verzeichnen. Dieser Zuwachs lässt sich auf eine allgemeine Preissteigerung sowie auf ein verstärktes Interesse an hochwertigen Immobilien zurückführen, die oftmals auch in hochpreisigeren guten und sehr guten Wohnlagen zu finden sind.

Diese Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Berliner Mietwohnungsmarkt nach den erheblichen Schwankungen in den

letzten Jahren wieder als stabil und risikoarm angesehen werden und als sichere Kapitalanlage geschätzt werden. Viele Investoren setzen dabei auf die verhältnismäßig sicheren Mieten mit Steigerungspotential, speziell durch Neuvermietung nach Sanierung und entsprechender Wertsteigerung der Gebäude. Sowohl nach Fallzahlen (68%) als auch nach Geldumsatz (64%) lag der Schwerpunkt dieses Teilmarktes (ohne Paketverkäufe) im Westteil der Stadt.

Sowohl im Westteil wie auch im Ostteil waren vom Eigentümerwechsel überwiegend Altbauobjekte mit zeitgemäßer Ausstattung der Baujahre vor 1918 betroffen. Objekte mit einfacher Ausstattung wurden in beiden Stadthälften nur noch sehr selten veräußert.

Das Preisverhalten auf dem Teilmarkt der Renditeobjekte zeigt überwiegend Preissteigerungen, vereinzelt sogar bis über 30%. Bezogen auf das Vielfache der Jahresnettomieten waren in einigen Kategorien Kaufpreissteigerungen bis zu anderthalb bis zwei Jahresnettomieten auszumachen.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht rein rechnerische Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller veräußerten Renditehäuser für das Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2010/2011)		
Mietwohnhäuser		
	2010	2011
Kaufpreis	€ 1.315.000	€ 1.495.000
Wohnfläche	1.510 m ²	1.540 m ²
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	€ 870/m ²	€ 970/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	14,0	15,2
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2010	2011
Kaufpreis	€ 2.120.000	€ 2.430.000
Nutzfläche	2.105 m ²	1.990 m ²
Kaufpreis pro m ² Nutzfläche	€ 1.005/m ²	€ 1.220/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	13,8	15,1

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012

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.