

RENDITEHÄUSER IN BERLIN MARKTBERICHT 2013



IMMOMENTE®



DER BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2013 IM ÜBERBLICK

Das Jahr 2013 ergab für den Berliner Immobilienmarkt wieder ein Umsatzplus gegenüber den Vorjahreszahlen. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 5% auf insgesamt 35.215 Kauffälle an, bei gleichzeitig deutlicher Steigerung des Geldumsatzes um 15% auf € 14,64 Mrd.

Das Plus bei der Anzahl der Kauffälle ist auf Verkäufe des Wohnungs- und Teileigentums und bebauter Grundstücke zurückzuführen (Zuwachs um 5% bzw. 8% gegenüber dem Vorjahr). Demgegenüber gingen die Kauffallzahlen bei unbebauten Grundstücken um -7% zurück.

UMSATZ- UND PREISENTWICKLUNG – DIE TENDENZEN 2013 IM ÜBERBLICK

Gesamtmarkt

- 35.215 Kauffälle bei einem Geldumsatz von € 14,64 Mrd.
- Spitzenumsatz nach Kauffallzahlen und zweithöchster Geldumsatz nach 2006
- Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes setzt sich weiter fort
- Kauffallzahlen steigen um 5%, Geldumsatz um 15% gegenüber dem Vorjahr
- nahezu 75% aller Kauffälle finden auf dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums statt

Unbebaute Grundstücke

- Anhebungen der Bodenrichtwerte für den Teilmarkt der offenen Bauweise um 5% bis 10%
- keine Preisrückgänge bei den BER-nahen Bodenrichtwertzonen der offenen Bauweise
- weiterhin erheblicher Druck auf die Bodenwerte im innerstädtischen Bereich, wenn Eigentumsmaßnahmen geplant sind
- Anstieg des Bodenrichtwertniveaus für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus im Ortsteil Mitte um 30%

- stabiles Bodenrichtwertniveau bei kerngebietstypischen und gewerblichen Nutzungen

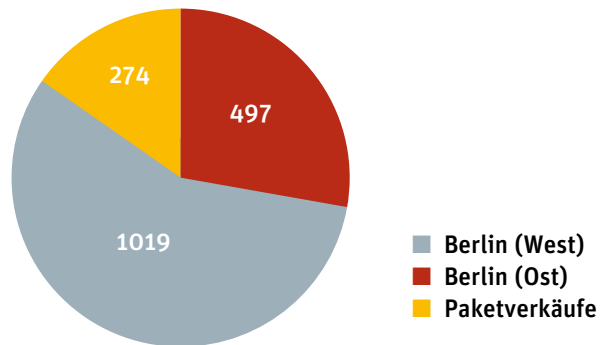
Bebaute Grundstücke

- deutlicher Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes bei reinen Mietwohnhäusern
- die durchschnittliche Preisentwicklung liegt bei +10%
- Stagnation der Kauffallzahlen bei Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürohäusern bei weiterhin steigenden Preisen
- Umsatzzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser legen nach Anzahl und Geld weiter zu
- Preise steigen auch auf diesem Teilmarkt um bis zu 10% an

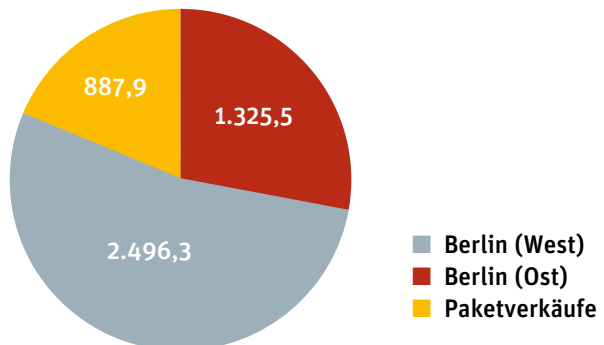
Wohnungs- und Teileigentum

- Spitzenzahlen des Vorjahres erneut übertroffen, 27.141 Kauffälle bei einem Geldumsatz von € 4,55 Mrd.
- der Anstieg der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes setzt sich weiter fort, fällt aber schwächer aus als in den Vorjahren
- hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den innerstädtischen Bezirken

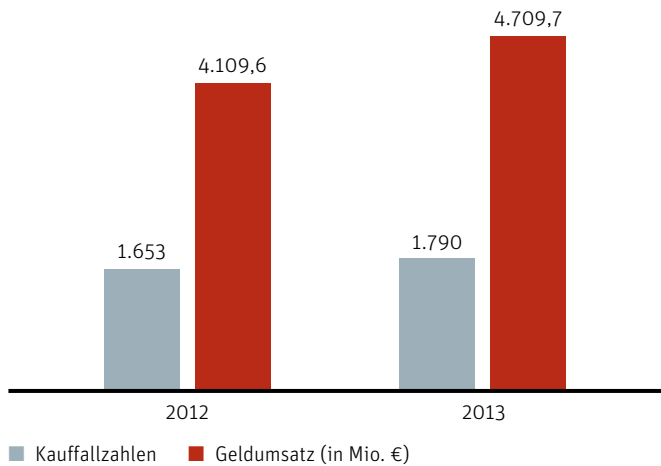
Verteilung der Kauffallzahlen für Renditehäuser in Berlin (Ost/West) in Mio. €



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



Kauffallzahlen und Geldumsatz für Renditehäuser in Berlin für die Jahre 2012 und 2013



- durchschnittlicher Anstieg über alle Teilmärkte liegt bei 12 % gegenüber dem Vorjahr

Neubegründungen von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- erneuter Anstieg der Neubegründungen von Wohnungseigentum auf 13.840 insgesamt
- mit 28 % fiel der Anstieg geringer aus als im Vorjahr
- auf umgewandelte Wohnungen entfallen rund 66 % der Neubegründungen
- Spitzenreiter bei den Umwandlungen ist der Altbezirk Prenzlauer Berg mit einem Anteil von 17 %

Zwangsversteigerungen

- weiterhin rückläufige Anzahl der Zwangsversteigerungen
- 544 gemeldete Zwangsversteigerungsabschlüsse stellen den niedrigsten Stand seit 11 Jahren dar

ALLGEMEINE RAHMENDATEN

Allgemeine Markteinflüsse, Wirtschafts- und Konjunkturdaten

Die Berliner Wirtschaft wächst kontinuierlich seit Mitte des letzten Jahrzehnts, nur unterbrochen durch eine leichte Delle im Jahr 2009, als Folge der Finanzkrise. Trotz des gedämpften Kon-



junkturumfeldes hat sich dieser Trend 2013 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um real 1,2% bestätigt. Damit wurde das bundesweite Wachstum deutlich übertroffen, das bei 0,4% lag. Wichtiger Impulsgeber für den Wachstumsprozess in Berlin waren 2013 wiederum die Dienstleistungsbereiche. Insbesondere der Umsatzanstieg im Einzelhandel ist Ausdruck einer insgesamt hohen Dynamik am Standort Berlin, bei der neben zunehmenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen, auch der Tourismus eine zentrale Rolle spielt. Der Berlin-Tourismus wächst weiter mit hoher Dynamik. Die Zahl der Gästeübernachtungen erreichte in Berlin im Jahr 2013 eine neue Bestmarke und einen Anstieg gegenüber 2012 um mehr als 2 Mio. bzw. 8,2%.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin im Jahr 2013 insgesamt um fast 34.000 auf 1,788 Mio., was einem Plus von

| Vergleich von Kauffallzahlen und Geldumsatz (in Mio. €) der Renditegrundstücke für die Jahre 2012 und 2013 | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Jahr | Fallzahlen | Geldumsatz | Differenz zum Vorjahr | | Differenz in % | |
| | | | Fallzahlen | Geldumsatz | Fallzahlen | Geldumsatz |
| 2012 | 1.653 | 4.109,6 | | | | |
| 2013 | 1.790 | 4.709,7 | +137 | +600,1 | +8,29 % | +14,6 % |

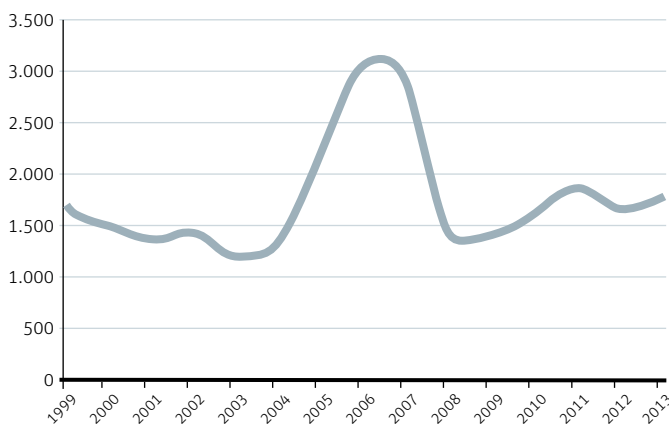
1,9% entsprach. Die Zahl der Arbeitsplätze nahm damit stärker zu als in allen anderen Bundesländern. Impulse für den Wirtschaftsstandort Berlin gehen zudem von der Gründungstätigkeit aus. So gab es in der Hauptstadt 2013 wieder über 40.000 Gewerbeneuerrichtungen und pro Einwohner im Vergleich der Bundesländer die stärkste Gründungsdynamik. Die Arbeitslosenquote hat sich in Berlin zwischen 2012 und 2013 von 12,3% auf 11,7% zurückgebildet.

PREISENTWICKLUNG IM JAHR 2013

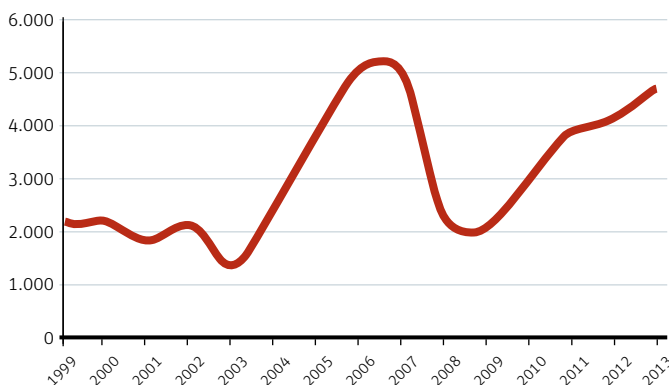
Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke ist im Berichtsjahr 2013 (2012) um 8% auf 5.909 (5.453) leicht gestiegen. Der Flächenumsatz ist mit 838 ha (871 ha) leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz um 13% auf € 8.954 Mio. (€ 7.937 Mio.) deutlich anstieg. Mit einem Anteil von 61% am insgesamt umgesetzten Geldvolumen, bilden die bebauten Grundstücke (inklusive Paketverkäufe) auch im Berichtsjahr den wertrelevant größten Teilmarkt.

Kauffallzahlen der letzten 15 Jahre (1999–2013)



Gesamtumsatz (in Mio. €) der letzten 15 Jahre (1999–2013)



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 2013 (2012) insgesamt 1.790 (1.653) Grundstücke den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete dieser Teilmarkt somit einen Zuwachs von 8%. Der Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) erfährt mit 842 (730) Verkäufen sogar eine Zuwachs von rund 15%. Dieser ist allerdings zum überwiegenden Teil auf den Zuwachs bei Paketverkäufen zurückzuführen.

Die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser stieg im Berichtsjahr auf 948 Verkäufe (3%). Hier stieg die Anzahl der Verkäufe in Paketen im Vergleich zum Vorjahr auf 187 (134).

Im Vergleich zu den Fallzahlen legte der Geldumsatz deutlicher zu. Die umgesetzte Geldmenge stieg um 15% auf € 4.709,7 Mio. (€ 4.109,6 Mio.), während der Flächenumsatz annähernd unverändert blieb.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht rein rechnerische Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller veräußerten Renditehäuser für das Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr.

| Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Renditehäuser in Berlin (2012/2013) | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Mietwohnhäuser | | |
| | 2012 | 2013 |
| Kaufpreis | € 1.585.000 | € 1.860.000 |
| Wohnfläche | 1.440 m ² | 1.440 m ² |
| Kaufpreis pro m ² Wohnfläche | € 1.100/m ² | € 1.291/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 15,2 | 17,8 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | |
| | 2012 | 2013 |
| Kaufpreis | € 2.735.000 | € 3.305.000 |
| Nutzfläche | 2.025 m ² | 2.065 m ² |
| Kaufpreis pro m ² Nutzfläche | € 1.351/m ² | € 1.600/m ² |
| Vielfaches der Jahresnettomiete | 16,7 | 18,2 |

IMPRESSUM

Quelle:

Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014

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.