

Cannes, 12. März 2009


**PRESSEMATRIAL ZUR PRESSEKONFERENZ „STABILER MARKT, STABILE PREISE -
BERLIN TROTZT DER KRISE“**

DER BERLINER IMMOBILIENMARKT 2008/2009

Die nachfolgende Einschätzung zum Immobilienmarkt Berlin basiert auf den noch unveröffentlichten, vorläufigen Umsatzzahlen für 2008 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Nachfolgend genannte Klammerzusätze beziehen sich auf Angaben des Jahres 2007.

I. UMSATZENTWICKLUNG 2008


Gesamtumsatz

- nach Anzahl: rd. 23.200 (26.000) Kaufverträge rd. -10 %
- nach Geld: rd. 6,96 (14,0) Mrd € rd. -50 % 

Leichter Umsatzrückgang nach Kauffällen, aber erheblicher Rückgang nach Geldmenge in Folge eines Umsatzeinbruches bei bebauten Grundstücken.

1. UNBEBAUT/BAUGRUNDSTÜCKE

Umsatz

- nach Anzahl: rd. 2.290 (2.260) Kaufverträge unverändert
- nach Geld: rd. 0,63 (0,83) Mrd € rd. -25 % 

Stabile Umsätze nach Anzahl und Preis. Der Rückgang im Geldumsatz ist überwiegend Folge geringerer Umsätze in hochpreisigen innerstädtischen Lagen.

2. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

2.1. EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Umsatz

- nach Anzahl: rd. 2.980 (3.020) Kaufverträge **unverändert**
- nach Geld: rd. 0,80 (0,82) Mrd € **unverändert**



Gleichbleibende Umsätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Keinerlei Auswirkungen in Folge der Finanzkrise.

2.2. WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Umsatz

- nach Anzahl: rd. 1.400 (2.770) Kaufverträge **rd. -50 %**
- nach Geld: rd. 1,98 (4,67) Mrd € **rd. -60 %**



Überproportional starke Umsatzrückgänge, **Normalisierung auf das Umsatzniveau von vor 2005.**

2.3. BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Umsatz

- nach Anzahl: rd. 247 (344) Kaufverträge **rd. -30 %**
- nach Geld: 1,30 (5,02) Mrd. € **rd. -75 %**



Überproportional starke Umsatzrückgänge, Rückgang Geldumsatz weitestgehend wegen fehlender Umsätze auf Hochpreisniveau. Die Anzahl der Kaufverträge liegt noch über den Umsätzen von 2005. Wegen des vergleichsweise kleinen Teilmarktes sind üblicherweise größere jährliche Schwankungen als in anderen Teilmärkten zu beobachten.

3. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Umsatz

- nach Anzahl: rd. 16.000 (17.380) Kaufverträge **rd. -10 %**
- nach Geld: 1,68 (1,92) Mrd € **rd. -10 %**



Leichte Umsatzrückgänge im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums.

4. GESAMTBEURTEILUNG

Die Finanzkrise hat den Immobilienmarkt Berlin 2008 nicht erreicht. Die im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten starken Umsatzrückgänge bei den Renditeobjekten sind bei Langfristbetrachtung zu relativieren. Die in den Jahren 2006 und 2007 beobachtete, stark erhöhte Umsatztätigkeit und damit verbundene Preissteigerungen haben sich 2008

weitestgehend normalisiert. **Paketverkäufe sind ebenfalls stark zurückgegangen und spielen derzeit nur noch eine untergeordnete Rolle.**

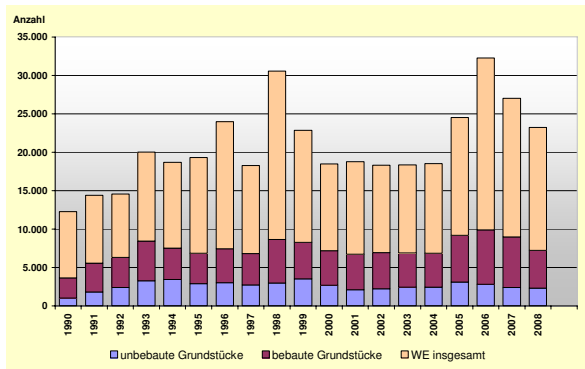


Abb. 1: Umsatzentwicklung nach Anzahl

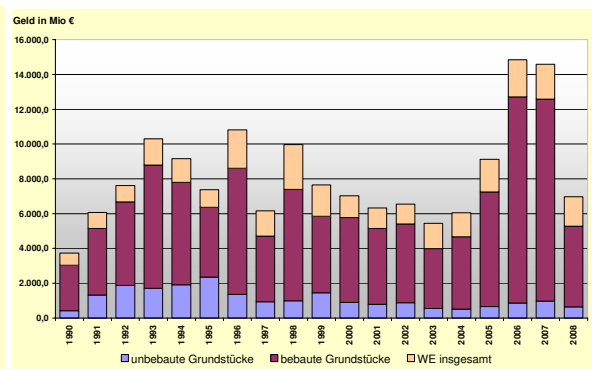


Abb. 2: Umsatzentwicklung nach Geld

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

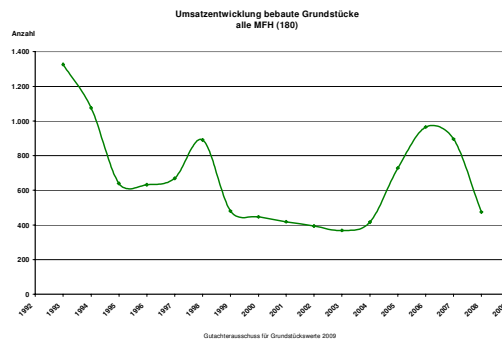


Abb.: Umsatzverlauf nach Anzahl am Beispiel Mehrfamilienwohnhäuser

II. PREISENTWICKLUNG

Der Immobilienmarkt Berlin unterliegt aufgrund seiner Vielfältigkeit auch weiterhin keiner einheitlichen Preisentwicklung.

1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Im wesentlichen keine signifikanten Wertänderungen. Hiervon ausgenommen sind **nachgefragten Lagen in Mitte bzw. Prenzlauer Berg**, in denen Preissteigerungen zu beobachten sind. Die nachfolgenden Tendenzen sind Ergebnis der abgeschlossenen Bodenrichtwertberatungen zum Stichtag 1.1.2009.

1.1. BAULAND GEWERBE

2008 waren keine signifikanten konjunkturellen Veränderungen zu beobachten. Im Wesentlichen waren lediglich bei schlechteren Bürolagen leichte Wertkorrekturen nach unten erforderlich. Demgegenüber bleibt der Autobahnanschluss Schönefeld bzw. die Realisierung des Flughafens BBI nach wie vor für Investoren interessant.

Bodenrichtwertniveau 1.1.2009

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| • randstädtische und einfache Lagen | 30 - 60 €/m ² |
| • mittlere innerstädtische Lagen | 70 - 140 €/m ² |
| • höherwertiges Gewerbe / Handel | 130 - 280 €/m ² |
| • durchschnittliche Bürolagen | 200 - 400 €/m ² |
| • gute innerstädtische Bürolagen | 450 - 750 €/m ² |

1.2. BAULAND GESCHLOSSENE BAUWEISE (INNERSTÄDTISCHER GESCHOSSBAU)

Im Vergleich zu den ansonsten gleichbleibenden Bodenwertigkeiten waren 2008 steigende Tendenzen im Bereich Wohnen in Mitte und Prenzlauer Berg zu beobachten. Dies führte zu Anhebungen des Bodenrichtwertniveaus in diesen Bereichen um bis zu 20 % (auf 500-600 €/m²). Hierbei sind Angleichungstendenzen an das Bodenwertniveau der City-West (bis 800 €/m²) erkennbar.

Bodenrichtwertniveau Wohnen W 1.1.2009

- | | |
|---------------|--|
| • GFZ 0,7-1,0 | 120-250 €/m ² , Spitzenlagen bis 450 €/m ² |
| • GFZ 1,2-1,5 | 140-300 €/m ² , Spitzenlagen bis 800 €/m ² |
| • GFZ 2,0-2,5 | 230-600 €/m ² , Spitzenlagen bis 1.000 €/m ² |

Grundstücke mit innerstädtischer, kerngebietstypischer Nutzungsmöglichkeit (M1) unterliegen im wesentlichen keiner signifikanten preislichen Veränderung. Ausnahme hiervon bilden die Bereiche der O2-Arena und des Köbis-Dreiecks, dort sind Preissteigerungen zu beobachten. Sinkende Tendenzen dagegen werden im Bereich Müllerstraße und Karl-Marx-Straße beobachtet.

Für den städtebaulich interessanten Bereich um den Hauptbahnhof hat der Gutachterausschuss erstmals eine Bodenwertigkeit in Höhe von 5.000 €/m² (M1 Neuordnungswert) ausgewiesen.

Bodenrichtwertniveau kerngebietstypische Nutzung M1 1.1.2009

- | | |
|----------------|---|
| • lageabhängig | 1.200 – 21.000 €/m ² bei GFZ 4,5 |
|----------------|---|

Grundstücke mit innerstädtischer, misch- und kerngebietstypischer Nutzungsmöglichkeit (M2) unterliegen ebenfalls keiner signifikanten preislichen Veränderung. Die im Bereich Mitte und Prenzlauer Berg zu beobachtenden Steigerungen bei Wohnbaugrundstücken ziehen allerdings ein etwas schwächeres Anziehen der Preise für M2 nach sich. Wertkorrekturen nach unten wurden lediglich im Bereich Karl-Marx-Straße vorgenommen.

Bodenrichtwertniveau misch- und kerngebietstypische Nutzung M2 1.1.2009

- | | |
|----------------|--|
| • lageabhängig | 650 – 2.000 €/m ² bei GFZ 3,0 |
|----------------|--|

1.3. BAULAND OFFENE BAUWEISE (INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU)

Bei Gesamtschau ist ein im wesentlichen stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Auch 20 Jahre nach Mauerfall unterscheidet sich das Wertniveau zwischen beiden Stadthälften weiterhin signifikant.

Geringfügige Wertkorrekturen (<10%) nach oben sind u.a. in Frohnau, Heiligensee sowie im Bereich Niederschönhausen zu beobachten. Demgegenüber sind geringfügige Korrekturen nach unten in Randbereichen Marzahn, Biesdorf, Wendenschloß, Rauchfangswerder sowie in Weststaaken zu verzeichnen.

Bodenrichtwertniveau 1.1.2009

- ehemaliger Ostteil 75 - 190 €/m², Spitzenlagen bis 230 €/m²
- ehemaliger Westteil 100 - 300 €/m², Spitzenlagen bis 700 €/m²

2. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

2.1. EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend stabil. Ein leichtes Anziehen der Preise ist lediglich in einzelnen guten Lagen zu beobachten.

Der rechnerisch durchschnittliche Kaufpreis aller verkauften Objekte in Höhe von rd. 228.000 € (rd. 2.630 Fälle) ist gegenüber dem Vorjahreswert 234.000 € (rd. 2.610 Fälle) nahezu gleichbleibend.

2.2. WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Auf diesem Teilmarkt sind gegenüber vergleichbaren Vorjahreswerten rückläufige Preistendenzen zu verzeichnen. Kaufpreise mit hohen Vielfachen sind im Vergleich zum Vorjahr ausgeblieben.

Kaufpreise liegen in Teilbereichen im Durchschnitt bis ca. 15 % unterhalb des vergleichbaren Vorjahresniveaus. Damit werden beobachtete frühere Preissteigerungen ähnlicher Größenordnungen augenscheinlich zurückgenommen.

2.3. BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Für diesen Teilmarkt sind derzeit keine detaillierten Aussagen/Interpretationen möglich. Gegenüber 2007 ist 2008 der Verkauf sehr hochwertiger Objekte ausgeblieben. Damit sind Umsatzrückgänge auf diesem Teilmarkt aufgrund geringer Fallzahlen eher marktüblichen Schwankungen zuzuschreiben und weniger Auswirkung der Finanzkrise.

3. WOHN- UND TEILEIGENTUM

Trotz rückläufiger Umsatzzahlen ist der Markt für Wohn- und Teileigentum weitestgehend stabil geblieben.

Der rechnerisch durchschnittliche Kaufpreis je verkaufter Wohneinheit liegt nur geringfügig über dem Vorjahreswert (4 %). In gefragten Lagen im Innenstadtbereich sind bei Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und gutem Zustand auch weiterhin leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Rückläufige Tendenzen sind dagegen in schwächeren Lagen zu beobachten.

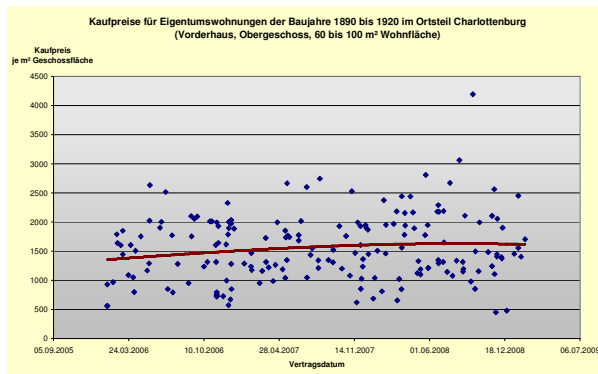


Abb. Kaufpreisentwicklung WE gefragte Lage

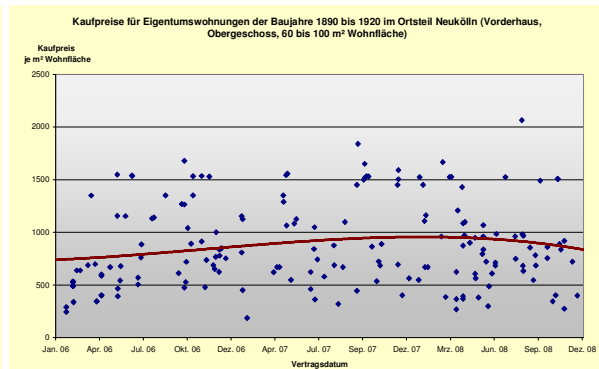


Abb. Kaufpreisentwicklung WE einfache Lage

III. FAZIT

Der Immobilienmarkt Berlin blieb 2008 von der Finanzkrise weitestgehend unberührt. Erhebliche Umsatzrückgänge im Bereich der Renditeobjekte in Verbindung mit dabei zu beobachtenden Preisrückgängen sind derzeit eher als Zeichen einer Normalisierung nach den Boomjahren 2006 und 2007 anzusehen. Inwieweit das Fehlen hochpreisig gehandelter Objekte insbesondere in der zweiten Jahreshälfte erste Auswirkungen der Finanzkrise zeigt, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Ob der Immobilienmarkt Berlin auch 2009 von der Finanzkrise unberührt bleibt, ist weiterhin abzuwarten. Entscheidend hierbei ist zunächst, inwieweit die allgemeine Wirtschaftslage durch die Finanzkrise in Mitleidenschaft gezogen wird. Darüber hinaus muss allerdings auch damit gerechnet werden, dass die in der Boomphase 2006/2007 beobachtete Überbewertungen / überzogene Kaufpreise von Grundstücken insbesondere bei Beteiligung ausländischer Investoren / Banken kurz- bis mittelfristig nach unten korrigiert werden müssen. Je nach Finanzkraft des Kreditnehmers kann dies zu erheblichen Risiken im Rahmen notwendiger Anschlussfinanzierungen führen. Auswirkungen auf den allgemeinen Immobilienmarkt sind dann zu erwarten, wenn größere Portfoliobestände auf diese Weise notleidend werden sollten und auf den Markt drängen würden.

Sieht man von teilweise überzogenen Bewertungen der Jahre 2006/2007 und damit verbundenen Wertkorrekturen ab, bleiben Immobilien in Berlin trotz und entgegen der Finanzkrise auch weiterhin als stabile Geldanlage interessant. Sie sind nach wie vor im internationalen Vergleich günstig. Hierfür sprechen auch Informationen über weiter steigende

Mietpreise insbesondere in attraktiven Innenstadtlagen. Erfahrungsgemäß haben Preisrückgänge die Chance, vergleichsweise günstig in den Markt einsteigen zu können.

IV. AUSZUG: VORLÄUFIGE DATEN ÜBER DEN BERLINER GRUNDSTÜCKSMARKT 2008

Der Berliner Grundstücksmarkt 2008 (Vorjahresvergleich anhand vorläufiger Umsatzzahlen) ¹⁾									
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche		
	Anzahl 2008	2007	Änderung auf	Mio € 2008	2007	Änderung auf	ha 2008	2007	Änderung auf
Unbebaute Grundstücke	2.292	2.257	102 %	630,6	832,8	76 %	460,8	440,7	105 %
Bebaute Grundstücke davon in 13 (52) Paketen	4.914 58	6.355 353	77 % 16 %	4.650,4 245,5	11.255,8 982,2	41 % 25 %	736,1 29,3	1.064,0 77,2	69 % 38 %
Davon:									
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	2.984	3.020	99 %	795,5	821,5	97 %	204,2	222,9	91,6 %
Wohn- und Geschäftshäuser	1.406	2.767	51 %	1.977,0	4.671,9	42 %	234,9	407,1	58 %
davon in 11 (45) Paketen	46	325	14 %	238,1	696,5	34 %	25,3	63,2	40 %
Büro- und Geschäfts- häuser einschl. Einzelhandelsobjekte	247	344	72 %	1.296,5	5.020,5	26 %	115,2	194,4	59 %
davon in 2 (7) Paketen	12	28		7,4	298,2		4,0	12,1	
Hotels, Heime	32	47	68 %	165,9	302,8	54 %	10,2	30,2	34 %
Wohnungs- und Teileigentum davon in 396 (515) Paketen	16.005 2.834	17.385 3.512	92 % 81 %	1.679,6 216,3	1.916,9	88 %	---	---	---
Davon:									
Eigentumswohnungen und Gewerbeinheiten	15.256	16.566	92 %	1.654,9	1.862,5	89 %	---	---	---
Berlin insgesamt davon in 409 (567) Paketen	23.211 2.892	25.997 3.830	89 % 76 %	6.960,6 461,8	14.005,5	50 %	1.196,9	1.504,7	80 %

Hinweis zur vorstehenden Tabelle: Allein aus den für die Teilmärkte errechenbaren Durchschnittspreisen (Geldumsatz / Anzahl der Kauffälle) dürfen Preisentwicklungen nicht abgeleitet werden. Dies würde verschiedenartige objektbedingte Werteeinflüsse in den einzelnen Kauffällen nicht berücksichtigen und unter Umständen zu falschen, von zufälligen Entwicklungen geprägten und damit nicht sachgerechten Ergebnissen führen.

V. INVESTMENTMARKT IN BERLIN

Anmerkung: Die nachfolgenden Zahlen beruhen nicht auf den Erhebungen des Gutachterausschusses. Sie basieren auf Zahlen von Atisreal (Quelle: Investment Market Report 2009). Aufgrund der unterschiedlichen Methodik bei der Erhebung dieser Zahlen können sich daher Abweichungen zu den vom Gutachterausschuss für Berlin ermittelten Zahlen ergeben.

Im Vergleich mit den andern deutschen Investmentstandorten steht der Berliner Markt im Hinblick auf die absoluten Transaktionsvolumina der sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorte mit 2,3 Mrd. € sehr gut da. Mit einigem Abstand und mit einem Volumen von 1,9 Mrd. € belegt Hamburg den zweiten Rang; gefolgt von München und Frankfurt mit jeweils 1,5 Mrd. €. (siehe nachfolgende Grafik)

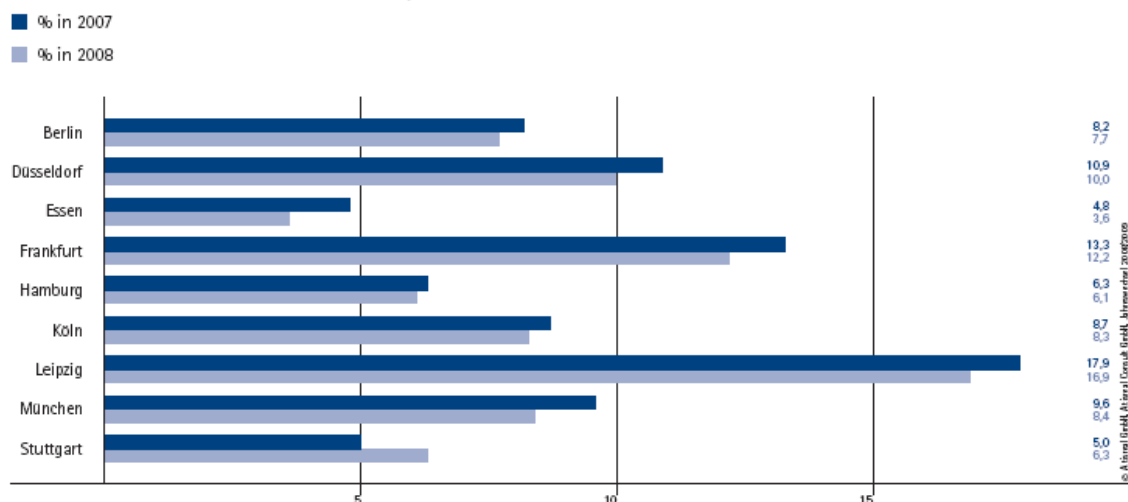
	Berlin			Düsseldorf			Frankfurt			Hamburg			Köln			München		
	2007	2008	07/08	2007	2008	07/08	2007	2008	07/08	2007	2008	07/08	2007	2008	07/08	2007	2008	07/08
	%			%			%			%			%			%		
Transaktionsdaten Transaction data																		
Insgesamt (Mio. €)																		
Total (€m)	6.885	2.287	-66,8	2.286	943	-58,7	7.909	1.453	-81,6	5.089	1.920	-62,3	1.800	1.188	-34,0	6.690	1.457	-78,2

Zum Ergebnis trugen vor allem umfangreiche Abschlüsse im ersten Quartal bei, in dem mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes generiert wurde.

VI. LEERSTANDSRATEN IN BERLIN

Das Leerstandsvolumen hat sich 2008 weiter um rund 4% verringert und lag bei 8,4 Mio. qm. Im Teilsegment der modernen Flächen hat sich der Leerstand sogar um 10% verringert (Quelle: Atisreal, Office Market Report 2009).

Leerstandsdaten 2007 und 2008 | Vacancy rates in 2007 and 2008



ANLAGE