

Immobilienmarktübersicht

Juni 2007



WOHNEN

BERLIN

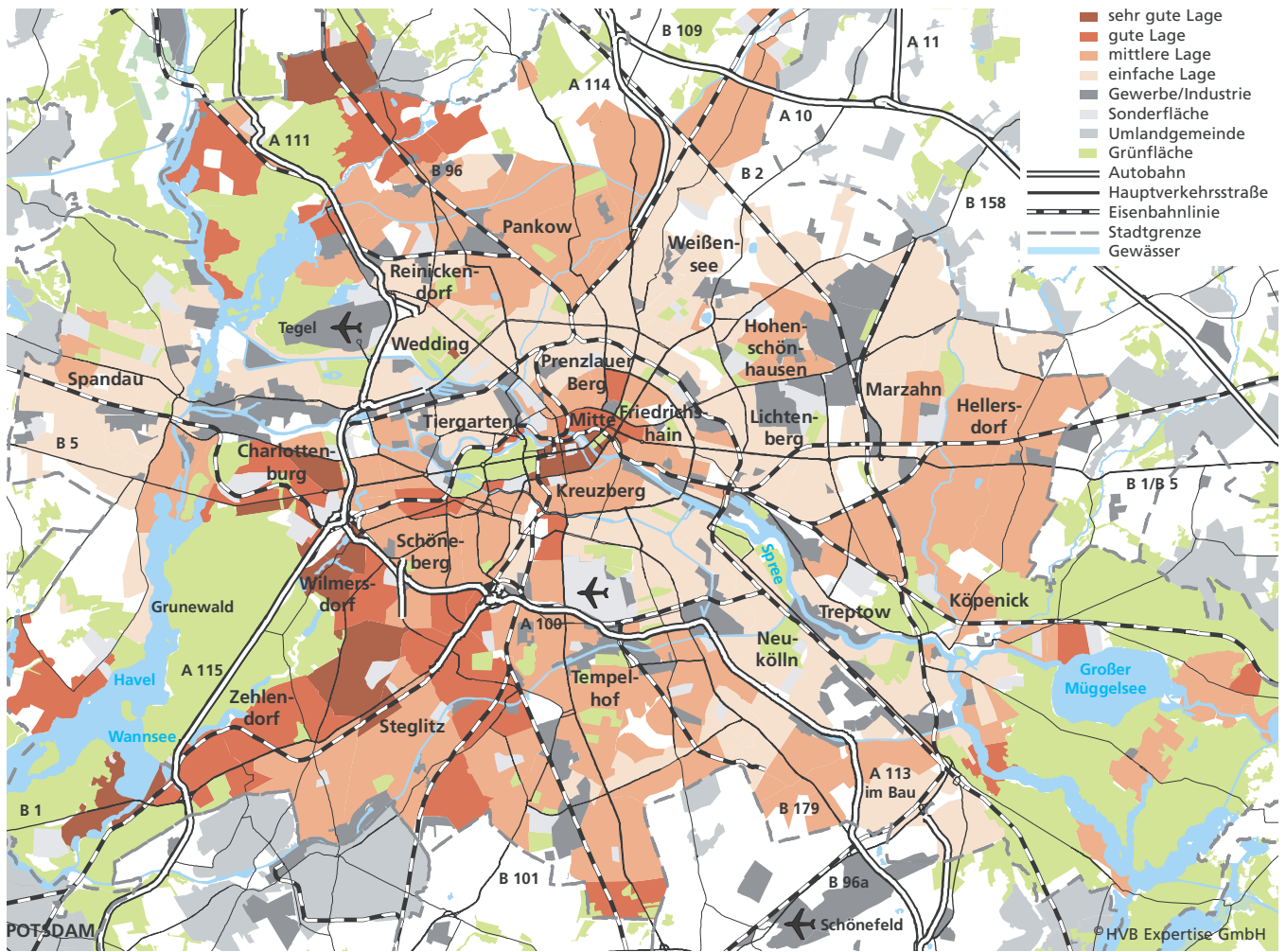
HVB Expertise

Member of

 UniCredit Group

WOHNIMMOBILIENMARKT BERLIN

WOHNLAGEN



DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	9 – 15	7 – 11	5 – 8	4,50 – 6
Trend	↻	↻	↻	↻
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)²				
€/m ² Wfl.	2 600 – 4 800	1 700 – 3 500	1 500 – 2 500	kein Angebot
Trend	↻	↻	↻	
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)³				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	2 000 – 4 000	1 400 – 3 000	1 200 – 2 200	800 – 1 800
Trend	↻	↻	↻	↻
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ⁴ (in Tsd. €)	380 – 600	220 – 400	180 – 320	160 – 250
Doppelhaushälften ⁵ (in Tsd. €)	340 – 400	200 – 350	180 – 300	150 – 230
Reihenhäuser ⁶ (in Tsd. €)	kein Angebot	170 – 300	150 – 240	130 – 180
Bauland ⁷ (in €/m ²)	500 – 780	160 – 460	100 – 300	80 – 190

© HVB Expertise GmbH

Stand: Juni 2007

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche

² Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche

³ Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁶ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁷ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die ökonomische Struktur von Berlin befindet sich im 17. Jahr nach der Wiedervereinigung noch im Umbruch. Auch wenn der ausgeprägte Dienstleistungssektor mit den Wachstumsbranchen Medien-, Informations- und Kommunikationswirtschaft und Tourismus sowie Biotechnologie heute Wirtschaftsmotoren der Hauptstadt sind, konnten sie die erheblichen Arbeitsplatzverluste im produzierenden Sektor nicht kompensieren.
- Trotz einer konjunkturellen Belebung bleibt die Lage auf dem Arbeitsmarkt angespannt, so dass sich die Rahmenbedingungen für Teile der Bevölkerung noch nicht durchgreifend verbessern konnten und die Kaufkraft eher abnimmt.
- Dagegen hat sich die Einwohnerzahl nach einer rückläufigen Entwicklung in den 90er-Jahren bei etwa 3,4 Millionen stabilisiert.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Hohe Umsatzzahlen kennzeichnen nunmehr das dritte Jahr in Folge den Berliner Wohnungsmarkt. Allerdings wird der Aufschwung vor allem vom boomenden Investmentmarkt getragen, während der Wohnungsmarkt für die private Nutzung nur zögerlich anzieht. Impulse geben hier vor allem Zuzügler aus Westdeutschland und Personen, die vom Umland zurück in die Stadt ziehen.
- Obwohl die Nachfrage vor allem in der Innenstadt und in besseren Lagen steigt, stabilisieren sich die Preise ebenso in vielen anderen Teilregionen.
- Die Fertigstellungszahlen erreichten 2006 ein historisches Tief, so dass sich die Wohnbautätigkeit im Vergleich zum Rekordjahr 1997 nunmehr auf unter ein Zehntel reduziert hat.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- In Berlin wurden in 2006 erneut viele Kaufentscheidungen vorgezogen (MwSt.-Erhöhung), so dass die Nachfrage nach Baugrund und Eigenheimen dieses Jahr geringer ausfällt. Die Preise können sich jedoch weitgehend behaupten.
- Die Stadt verfügt über hohe Baulandreserven. Allein in den fünf großen ehemaligen Entwicklungsgebieten sind noch enorme Flächen vakant. Zudem können an zentralen Standorten langfristig 1000 Bauplätze für die neuerdings sehr beliebten »Townhouses« entstehen.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Im Sog des boomenden Anlagemarktes rücken auch Eigentumswohnungen wieder verstärkt in den Fokus von Kapitalanlegern, insbesondere bei Objekten mit Steuervergünstigungen.
- Zugleich profitiert dieses Marktsegment besonders vom Rückkehrtrend in die Stadt. Eigentümern fokussieren sich stark auf die Stadtteile Mitte und Prenzlauer Berg, so dass hier die Preise anziehen.
- Mangels Neubau richtet sich das Marktgeschehen vornehmlich auf sanierte Altbauten. Gefragt sind vor allem größere Wohnungen auch im ausgebauten Dachgeschoss oder in neueren Objekten.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Auch die Mietpreisentwicklung gerät unter dem wachsenden Einfluss der Investoren in Bewegung. Die Mieten steigen auf immer breiterer Front trotz weitgehend stagnierender Leerstandszahlen.
- Dahinter steht jedoch eine uneinheitliche Entwicklung. Während vor allem die Mieten für Altbauten insbesondere im Stadtzentrum stark anziehen, bewegen sie sich in den älteren Nachkriegsgebäuden zumeist nur geringfügig.
- Die Wohnungsbaugesellschaften reduzieren ihre Sanierungstätigkeit angesichts einer steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Das Angebot an Kleinwohnungen verknappt sich.

PERSPEKTIVEN

- Der Wohnungsmarkt für die private Nutzung dürfte sich vor dem Hintergrund des gesamtdeutschen wirtschaftlichen Aufschwungs nunmehr leicht beleben.
- Die Mietentwicklung hängt angesichts des hohen Engagements der Investoren nicht unerheblich von deren zukünftiger Geschäftspolitik ab.

Annette Kremer/Dirk Bittner

	2007	Trend
Einwohnerstand (11/2006)	3 405 259	↔
Arbeitslosenquote (05/2007) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	15,9%	↓
Kaufkraftkennziffer (2006; Bundesdurchschnitt = 100)	91,4	→
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2006)	2 781	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank,
- ist mit rund 110 Experten an sieben Standorten in Deutschland vertreten,
- bewertet und analysiert pro Jahr ca. 25 000 Einzelimmobilien und rd. 200 000 Objekte im Rahmen von Portfolios,
- greift mit MoriX® (Markt- und Objektrating) und ExpertiX® (Datenbanken, Marktprognosemodell) auf neuartige immobilienwirtschaftliche Expertensysteme zurück.

SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH
Dietmar Ballhausen
Friedrichstraße 60
10117 Berlin
Telefon 030 20222-100
Telefax 030 20222-111
E-Mail dietmar.ballhausen@hvbexpertise.de

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23816
Telefax 089 378-22702
E-Mail hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de

Internet www.hvbexpertise.de
E-Mail info@hvbexpertise.de

DER HVB IMMOBILIEN- FINANZIERUNGSSPEZIALIST: IHR PARTNER BEI DER FINANZIE- RUNG IHRER WUNSCHIMMOBILIE

Pablo Wittner
HypoVereinsbank Berlin
Leibnitzstraße 100
10625 Berlin
Telefon 030 34004-882
Telefax 030 34004-625
E-Mail pablo.wittner@hvb.de

ANGABENVORBEHALT

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Stand: 06/2007