

## **Arbeitskreis Betriebswirtschaft am 27./28. November 2008**

### **Der Berliner Wohnungsmarkt**

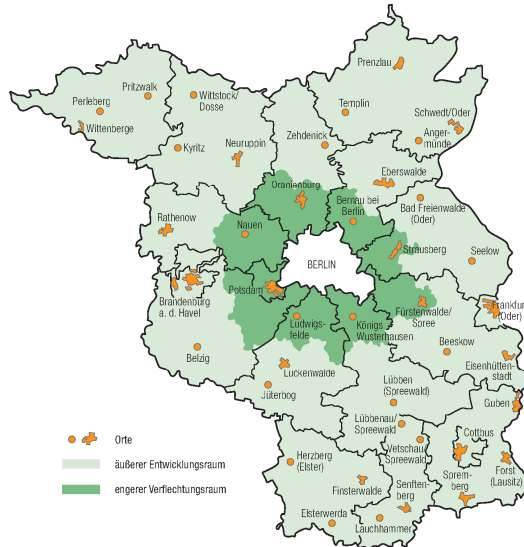
**Ludwig Burkardt,  
Mitglied des Vorstandes, BBU**

## **Vortragsgliederung**

---

- **Entwicklungen bei den Grundstücks-  
umsätzen und Grundstückspreisen**
- **Investitionsentwicklung im Neubau und  
Bestand**
- **Mietenentwicklung**
- **Mittelfristige Wohnungsmarktprognose**

## Der Berliner Wohnungsmarkt Raumordnung Berlin - Brandenburg



## Der Berliner Wohnungsmarkt Entwicklungen bei Grundstücksumsätzen

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.
Berlin**	k.A.	6.191	-	7.685	5.834	- 24 %	821	627	- 24 %
eVR	3.524	3.980	13 %	706	976	38 %	471	584	24 %
<b>Insgesamt</b>	-	<b>10.171</b>	-	<b>8.391</b>	<b>6.810</b>	<b>- 19 %</b>	<b>1.292</b>	<b>1.211</b>	<b>- 6 %</b>

\*\* einschließlich Umsätze in Paketverkäufen bei bebauten Wohngrundstücken – Für 2006 wurde davon ausgegangen, dass schätzungsweise 95 % aller Umsätze bei Paketverkäufen im Berliner Immobilienmarkt auf bebauete Wohngrundstücke entfielen.<sup>2)</sup>

\*) Verkauf mehrere Grundstücke in einem Vertrag

## Der Berliner Wohnungsmarkt Entwicklungen bei Grundstücksumsätzen



### UMSÄTZE IN IMMOBILIEN-PAKETVERKÄUFEN in Berlin 2006/2007

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	75	0		16	0		12	0	
Bebaute Grundstücke	718	318	-56 %	2.026	808	-60 %	167	51	-69 %
Wohnungs- und Teileigentum*	8.213	3.512	-57 %	477	276	-42 %	-	-	
<b>Insgesamt</b>	<b>9.006</b>	<b>3.830</b>	<b>-57 %</b>	<b>2.519</b>	<b>1.084</b>	<b>-57 %</b>	-	-	-

\* umfasst auch einige wenige Verkäufe von Gewerberäumen  
Quelle: Grundstücksmarktbericht Berlin 2007/2008

## Der Potsdamer Wohnungsmarkt Entwicklungen bei Grundstücksumsätzen



### UMSÄTZE VON WOHNIMMOBILIEN in Potsdam 2006/2007

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	289	295	2 %	42	59	40 %	35	48	37 %
Bebaute Grundstücke	413	387	-6 %	202	321	59 %	51	56	10 %
Wohnungseigentum	873	625	-28 %	99	114	15 %	-	-	
<b>Insgesamt</b>	<b>1.575</b>	<b>1.307</b>	<b>-17 %</b>	<b>343</b>	<b>494</b>	<b>44 %</b>			

Quelle: Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg

## Der Berliner Wohnungsmarkt Preisentwicklungen bei Mietwohnhäusern



MIETWOHNHÄUSER OHNE GEWERBLICHEN NUTZUNGSANTEIL  
Preisniveau in Berlin 2006/2007

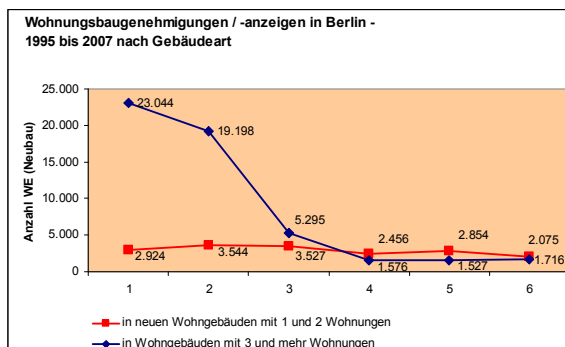
Gebäudeart Teilmarkt	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Geschossfläche (Vielfaches der Jahresnettomiete)				
	2006		2007		
	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	Westteil Berlins	Ostteil Berlins	
<b>Altbauten (Baujahre vor 1919)</b>					
Komfortausstattung <sup>4)</sup>	1	250 bis 875 530 (12,6)	405 bis 1.080 675 (13,7)	300 bis 895 555 (13,9)	685 bis 995 815 (17,4)
	2	310 bis 1.210 695 (13,7)	195 bis 890 515 (12,8)	430 bis 1.475 <sup>6)</sup> 810 (16,1)	360 bis 915 605 (13,8)

<sup>4)</sup> Wohnungen mit Zentralheizung, Bädern, oft nach Modernisierung, Baujahre 1890 bis 1918

<sup>6)</sup> In guten und sehr guten Wohnlagen Kaufpreise vereinzelt bis etwa 3.500 €/m<sup>2</sup>

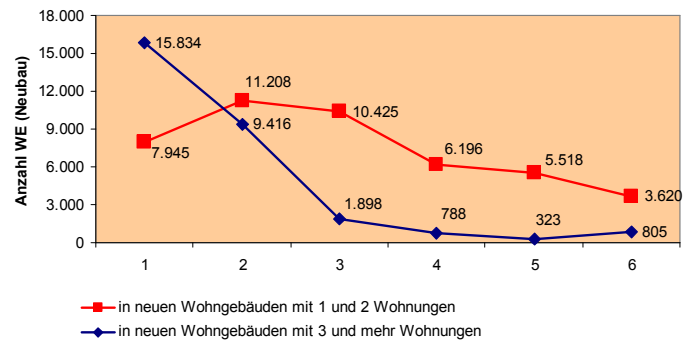
Quelle: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008

## Der Berliner Wohnungsmarkt Investitionsentwicklung



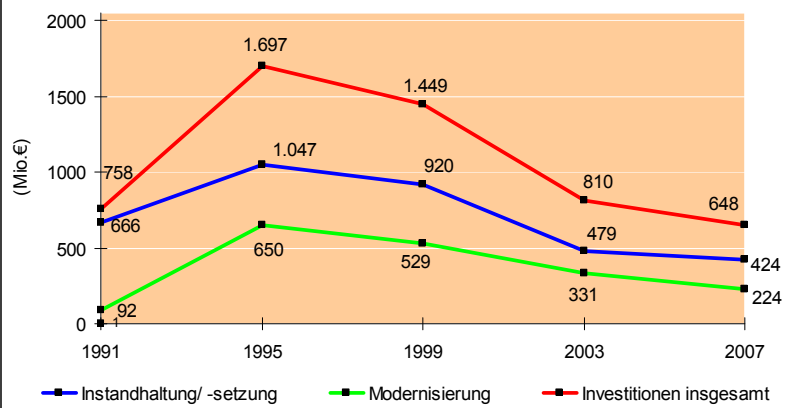
## Der Berliner Wohnungsmarkt Investitionsentwicklung

Wohnungsbaugenehmigungen/-anzeigen im engeren  
Verflechtungsraum mit Berlin - 1995 bis 2007 nach Gebäudeart



## Der Berliner Wohnungsmarkt Investitionsentwicklung

Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin



## Der Berliner Wohnungsmarkt Mietenentwicklung



### IST-NETTOKALTMIETE IM VERGLEICH ZUR MARKTMIETE 2007 IN BERLIN NACH LAGE

Wertrelevanter Faktor: Lage	Ist-Nettokaltmiete 2007	Marktmiete 2007	Saldo Marktmiete zu Ist-Miete	
			€/m <sup>2</sup> /mtl.	in %
Risikogruppe <sup>2)</sup>	€/m <sup>2</sup> /mtl.	€/m <sup>2</sup> /mtl.	€/m <sup>2</sup> /mtl.	in %
A	5,30	6,62	1,32	24,9
B	4,84	5,89	1,05	21,7
C	4,69	5,67	0,98	20,9
D	4,08*	4,75*	0,67	16,4
E	4,55*	4,21*	-0,34*	-7,5
<b>Gesamt</b>	<b>4,75</b>	<b>5,75</b>	<b>1,00</b>	<b>21,1</b>

Quelle: BBT GmbH

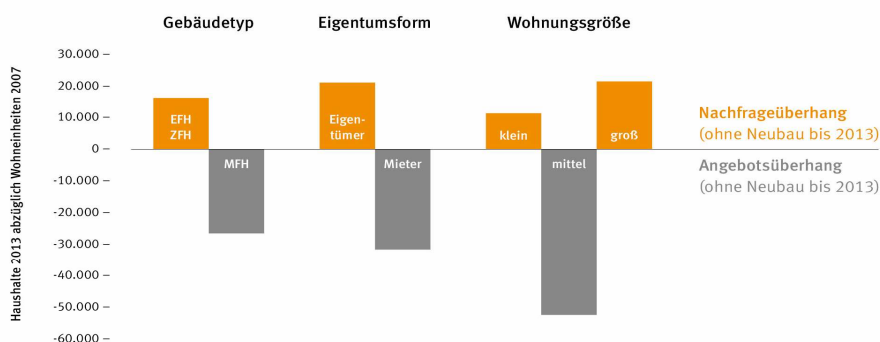
\* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ

<sup>2)</sup> Die erfassten Objekte werden anhand qualitativer und quantitativer Kriterien hinsichtlich der wertrelevanten Faktoren Lage, Sozialstruktur, Marktsituation und Objektqualität bewertet und eine Risikoeinordnung hinsichtlich des Mietsteigerungspotenzials von „A“ für sehr geringes Risiko“ bis „E“ für „sehr hohes Risiko“ vorgenommen.

## Der Berliner Wohnungsmarkt Wohnungsmarktprognose bis 2013



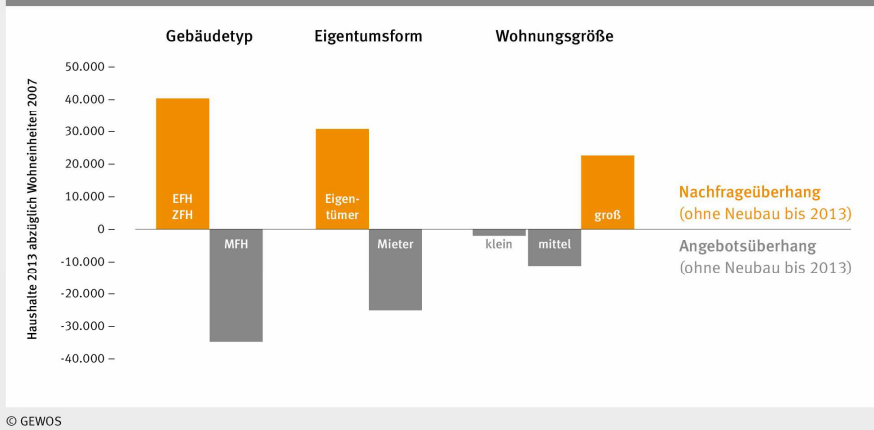
### ENTWICKLUNG DER WOHNPRÄFERENZEN NACH TEILMÄRKTEN in Berlin



© GEWOS

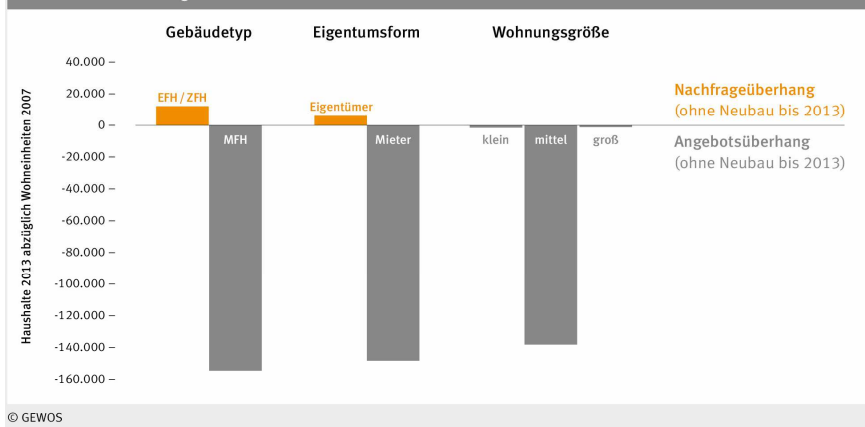
## Der Berliner Wohnungsmarkt Wohnungsmarktprognose bis 2013

### ENTWICKLUNG DER WOHNPRÄFERENZEN NACH TEILMÄRKTEN im engeren Verflechtungsraum



## Der Berliner Wohnungsmarkt Wohnungsmarktprognose bis 2013

### ENTWICKLUNG DER WOHNPRÄFERENZEN NACH TEILMÄRKTEN im äußeren Entwicklungsraum



---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit