

# Hintergrund



Foto: Glaser

## Der 5. Berliner Immobilien-Report von GSW und Jones Lang LaSalle

### Weiterer Anstieg der Angebotsmieten – Flaute bei den Verkäufen: Bald lohnt der Einstieg

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW und der Immobilienmakler und -berater Jones Lang LaSalle haben zum fünften Mal ihren Wohnungsmarktreport und den Wohnkostenatlas vorgelegt. Es ist die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Markt. Der zeigt ein sehr widersprüchliches Bild.

#### Berlin: Mietanstieg und Investmentflaute

Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt ein widersprüchliches Bild. Auf der einen Seite sind 2008 die Angebotsmieten in den meisten Bezirken deutlich gestiegen – im stadtweiten Durchschnitt um knapp 6%. Auf der anderen Seite sind die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser teilweise zurückgegangen. Investments in Berliner Mietwohnungen werden immer renditestärker, sind aber offenbar wegen der Knappheit an Anlagekapital immer schwerer zu realisieren. Auch die unsichere Konjunkturentwicklung lässt potentielle Käufer zögern – obwohl

die Rahmenbedingungen in Berlin gut sind. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung: „Gesunkene Preise, gestiegene Renditen – die Konstellation für den Einstieg hat sich deutlich gebessert. Wer einen Kauf finanzieren kann, sollte in nächster Zeit zugreifen.“

Die Kaufpreise haben sich aufgrund der Finanzkrise vorläufig von den Fundamentaldaten des Berliner Wohnungsmarkts abgekoppelt. Die Mietentwicklung des Jahres 2008 bildet dieses Fundament jedoch ab: Einem stagnierenden, wahrscheinlich sogar schrumpfenden Angebot stand zuletzt eine weiter wachsende Nachfrage gegenüber.

Berlins Einwohnerzahl stieg allein im ersten Halbjahr 2008 um 8.500 Menschen. Auch unabhängig von Zuwanderern steigt die Zahl der Haushalte.

Auch die Kaufkraft Berliner Wohnungsnachfrager hat sich 2008 nochmals positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg vom dritten Quartal 2007 zum gleichen Zeitraum 2008 um 2,1% auf 1,6447 Millionen – eine der höchsten Wachstumsraten in Deutschland. Und in Berlin sind starke Beschäftigungsfelder weniger von der Krise betroffen: etwa der öffentliche Dienst und Verbände, Tourismus, lokale Dienstleistungen und Handwerk, Wissenschaft und Kultur. Wegen des relativ niedrigen Mietniveaus sind weniger Haushalte als anderswo auf hohe Einkommen angewiesen, um ihre Wohnung bezahlen zu können. Und wegen der niedrigen Eigentumsquote ist auch der Anteil an Haushalten mit hohen Finanzierungsverpflichtungen gering.

#### Mieten: Starke Spreizung

Die Angebotsmieten in Berlin haben sich 2008 stark gespreizt: Hochwertige Wohnungen wurden nochmals deutlich teurer angeboten, schlichte billiger. Insgesamt stiegen die Angebotsmieten vom ersten zum zweiten Halbjahr um 5,8%. Im Topsegment – das sind die teuersten 5% der je Bezirk angebotenen Wohnungen – erhöhten sie sich jedoch drastisch. Dagegen gingen sie im untersten Segment – die billigsten 5% der angebotenen Wohnungen – zurück. Berlins Mietmarkt ist offenbar mit gut ausgestatteten Wohnungen unterversorgt, dagegen gibt es mehr als genug einfache Wohnungen.

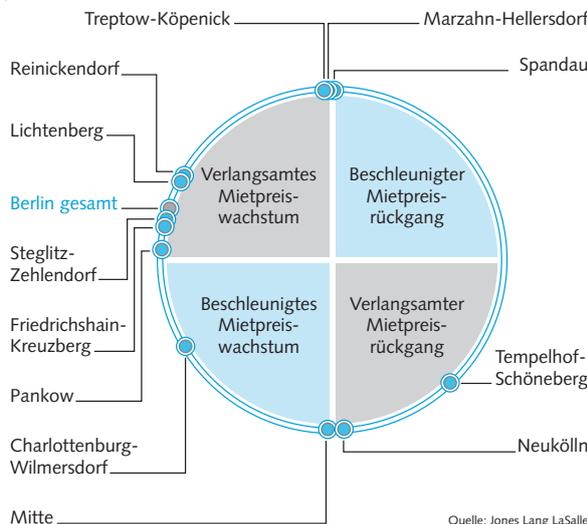
Den stärksten Mietanstieg erlebte Charlottenburg-Wilmersdorf. An zweiter Stelle beim Mietniveau und beim Mietanstieg steht Mitte.

Steglitz-Zehlendorf hat Berlins dritthöchste Durchschnittsmieten nach Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte. Im Berliner Südwestbezirk war 2008 besonders das Topsegment sehr begehrt; die Angebotsmieten kletterten besonders stark. Auf dem Gesamtmarkt stiegen sie ebenfalls; im untersten Segment sanken sie aber deutlich. Pankow weist ebenfalls deut-

#### Immobilienuhr Mietwohnungen

2. Halbjahr 2008

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende Dezember 2008 befinden. Die lokalen Märkte können sich auf der Uhr in verschiedene Richtungen und in verschiedener Geschwindigkeit bewegen. Die Uhr ist eine zweckmäßige Methode zum Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Mietzyklus.



Quelle: Jones Lang LaSalle

#### Methodik Immobilienuhr

Auf der Immobilienuhr kann die Position eines Immobilienmarkts in seinem Entwicklungszyklus angegeben werden. Erläuterung siehe GE 2008 [19] 1220.

# Hintergrund



## Methodik Miete

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2008 wurden insgesamt 65.801 Angebote ausgewertet. Anschließend wurden die Durchschnittsmieten ermittelt. Die Durchschnittsmiete ist das arithmetische Mittel der in den einzelnen Monaten am häufigsten aufgerufenen Mieten des Betrachtungszeitraums. Das gesamte Marktsegment umfasst nunmehr 100 % der analysierten Wohnungen. Zwei Teilsegmente werden separat genannt: das untere und das obere Marktsegment, das jeweils die 5 % der am billigsten und am teuersten angebotenen Mietwohnungen im Bezirk erfasst. In diesen Segmenten sind ebenfalls die Durchschnittsmieten angegeben.

lich ansteigende Werte im Gesamtmarkt aus, dagegen stark abfallende im unteren Segment. Hier gibt es sehr begehrte Innenstadtlagen, vor allem im Bezirksteil Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz, aber auch attraktive Vorstadtlagen im Umfeld des Pankower Bürger- und Schlossparks. Auf der anderen Seite gibt es auch große einfache Bestände im gesamten Bezirk. Insgesamt liegt das Niveau der Pankower Angebotsmieten leicht über dem Berliner Durchschnitt. Kreuzberg-Friedrichshain verzeichnet ähnliche Mietrends, jedoch vor einem ganz anderen räumlichen und sozialen Hintergrund. Der Szenebezirk wird mehr und mehr auch von anspruchsvollen

ren Nachfragern entdeckt; das Angebot in gehobener Qualität hält damit jedoch nicht Schritt. Mietanstiege sind die Folge, vor allem in bezirklichen Spitzenlagen wie dem Paul-Lincke-Ufer und dem Bergmannkiez nahe dem Kreuzbergpark. Auf der anderen Seite ist jedoch die soziale Lage eines Teils der Einwohner weiterhin schlecht. Unmodernisierte, stark verkehrsbelastete oder dunkle Wohnungen können offenbar nur mit Abschlägen vermietet werden.

In den bisher genannten Bezirken stieg die Angebotsmiete im Verlauf des Jahres 2008 stärker als im Berliner Durchschnitt, in den folgenden weniger. Nur knapp unter diesem Durchschnitt lagen Reinickendorf und Lichtenberg.

Annähernde Stagnation bei den Angebotsmieten herrschte in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Spandau. Dort gibt es überall große Neubauquartiere am Stadtrand. Ein Bezirk der Extreme war schließlich Tempelhof-Schöneberg: Von einem relativ hohen Ausgangsniveau gingen hier die Mieten im Durchschnitt, im einfachen und im gesamten Marktsegment zurück. Im höchsten dagegen, für das gute Schöneberger Lagen wie der Bayerische Platz und Friedenau stehen, stiegen die Angebotsmieten so stark wie nirgendwo sonst in Berlin.

## Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser: Investoren zurückhaltend

Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser in Berlin gingen während des Jahres 2008 teilweise zurück. Die Ursachen: Investoren fehlt es an Eigen- und insbesondere an Fremdkapital. Einige Investoren waren und sind zu Verkäufen gezwungen, um Defizite oder Verluste aus anderen Geschäftsfeldern

auszugleichen und Verpflichtungen zu erfüllen. Auch lag das Zinsniveau zeitweise über den Sätzen der vorhergehenden Boomzeit. All das hat auch den Berliner Markt spürbar geschwächt: Der Umsatz für Wohn- und gewerbliche Immobilien lag 2008 etwa 60 % unter dem von 2007. Doch Thomas Zinnöcker, der Vorsitzende der GSW-Geschäftsführung, relativiert den Rückgang unter Verweis auf frühere Werte: „Preisniveau und Umsätze liegen nach wie vor deutlich höher als vor dem jüngsten Investment-Boom.“

Der aktuelle Rückschlag fand statt, obwohl die lokalen Bedingungen für Wohnungsinvestments in Berlin sich weiter verbessert haben. Vom Leerstand früherer Jahre ist ein Gutteil abgebaut; die Angebotsmieten sind deutlich gestiegen. Damit können Erwerber heute deutlich höhere Anfangsrenditen erzielen als in den Vorjahren. Auch das Zinsniveau ist wieder gesunken, der Renditehebel für das Eigenkapital bei teils fremdfinanzierten Geschäften also in vielen Fällen wieder positiv. Entsprechende

## Methodik Kaufangebote

Die Tabelle bezieht sich auf die monatlichen Schwerpunktkaufpreise von Mehrfamilienhäusern. Auf der Basis von circa 4.300 Angeboten im Zeitraum von Januar 2008 bis Dezember 2008 wurden Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel – auch Mittelpunktpreise genannt) ermittelt.

## Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2. Halbjahr 2008 in €/m<sup>2</sup>/Monat

Stadtbezirk	Niedrigster bis höchster Monatsdurchschnitt (gesamtes Marktsegment)					Gesamtes Marktsegment Durchschnittsmiete <sup>1)</sup>	Vergleich 1. Halbjahr 2008	Unteres Marktsegment Durchschnittsmiete <sup>2)</sup>	Oberes Marktsegment Durchschnittsmiete <sup>2)</sup>	Trend <sup>3)</sup>	
	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0						
Charlottenburg-Wilmersdorf						7,55 – 8,10	7,95	7,30	4,50	14,90	↗
Friedrichshain-Kreuzberg						6,40 – 6,75	6,60	6,30	4,25	10,55	↗
Lichtenberg						5,40 – 5,85	5,55	5,40	3,75	8,60	↔
Marzahn-Hellersdorf						4,80 – 5,40	5,00	4,90	5,60	8,20	↔
Mitte						6,50 – 7,45	7,25	6,70	3,95	17,60	↗
Neukölln						5,10 – 5,30	5,25	5,30	3,55	8,35	↘
Pankow						5,90 – 6,60	6,45	6,10	3,75	11,25	↗
Reinickendorf						5,35 – 5,85	5,55	5,40	3,45	9,25	↗
Spandau						5,30 – 5,40	5,35	5,40	3,45	8,40	↘
Steglitz-Zehlendorf						6,65 – 7,10	6,95	6,60	4,30	11,30	↗
Tempelhof-Schöneberg						5,85 – 6,15	6,05	6,10	4,10	10,25	↔
Treptow-Köpenick						5,65 – 5,95	5,75	5,80	3,85	9,20	↔
<b>Berlin Durchschnitt</b>						<b>6,25 – 6,40</b>	<b>6,35</b>	<b>6,00</b>	<b>3,75</b>	<b>12,50</b>	↗

1) 100 % der Angebote 2) jeweils 5 % günstigste und teuerste Mietangebote 3) 18-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

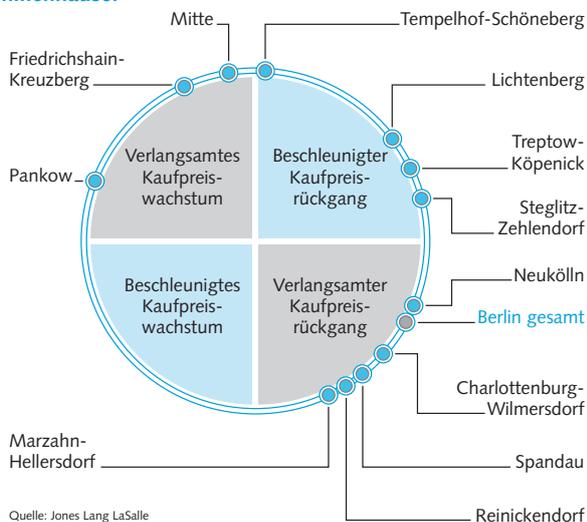
Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

# Hintergrund

## Immobilienuhr Käufe Mehrfamilienhäuser

2. Halbjahr 2008

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Kaufpreis-Kreisläufe im 2. Halbjahr 2008 befinden. Die Uhr dient dem Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Zyklus. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investmentmarkt. Die Positionen beziehen sich ausschließlich auf Schwerpunktaufpreise.



Geschäfte werden jedoch durch die Restriktionen bei der Kreditvergabe deutlich erschwert.

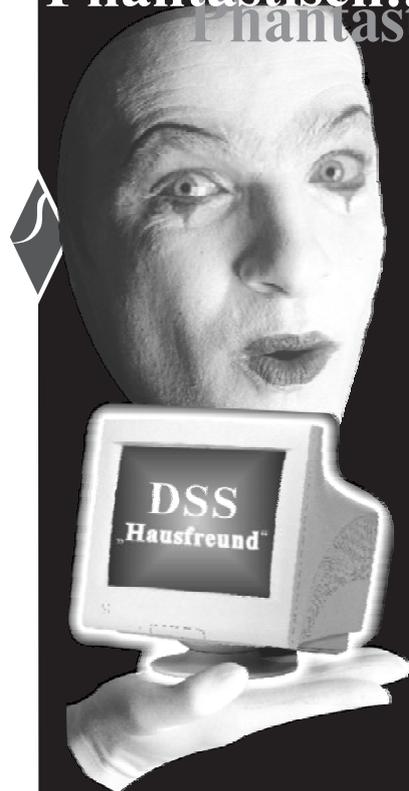
Spitzenreiter mit den höchsten Angebotspreisen unter den Bezirken ist – wie bei den Mieten – Charlottenburg-Wilmersdorf. Es bietet Gebäude und Lagen, die einerseits innenstädtische Qualitäten haben, andererseits traditionsreicher und etablierter sind als die in Gebieten wie Mitte und Prenzlauer Berg, die erst nach dem Mauerfall aufgestiegen sind. Und die Angebotspreise 2008 sanken in Charlottenburg-Wilmersdorf weniger als im Berliner Durchschnitt. In Steglitz-Zehlendorf, dem Bezirk mit den zweithöchsten Angebotspreisen, wurden Wohngebäude in einzelnen Monaten am teuersten angeboten: Ein hier erreichter Monatsmittelpunkt von 2.300 €/m<sup>2</sup> liegt an der Spitze in der Stadt. Bei den Durchschnittspreisen über den gesamten Zeitraum liegt der Bezirk mit Charlottenburg-Wilmersdorf gleichauf. Ein Ausnahmemarkt ist Pankow: Es genießt Berlins stärksten Einwohnerzuwachs und damit beste Perspektiven auch auf dem Wohnungsmarkt. Der schon heute positive Trend hält nach Prognosen des Senats auch längerfristig an: Bis 2030 soll danach die Einwohnerzahl Pankows um 12,6% steigen, das wären mehr als 45.000 Menschen. Pankow hätte dann als einziger Berliner Bezirk mehr als 400.000 Einwohner. Besonders interessante Lagen für Investoren sind gegenwärtig das Gebiet am Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz sowie die städtisch-bürgerlichen Lagen Alt-Pankows und Niederschönhausens, aber auch angenehme Vorstadtquartiere in Weißensee und Schönholz-Wilhelmsruh. Am Stadtrand gibt es noch große Freiflächen.

Friedrichshain-Kreuzberg rückt immer stärker in den Fokus urban-anspruchsvoller und zahlungskräftiger Nachfrager. Auch wenn der Bezirk bei gewerblichen Immobilien Probleme im Projektgebiet Mediaspree hat, besteht der Aufwärtstrend auf dem Wohnungsmarkt fort. Auch hier rechnet der Senat mit mehr Einwohnern; der prognostizierte Zuwachs von 11.000 Menschen bis zum Jahr 2030 ist aber längst nicht so stark wie in Pankow. Genau wie dort sahen aber Verkaufswillige keinen Anlass, ihre Angebotspreise zu senken.

Reinickendorf hat in der Halbjahresbetrachtung gleiche Durchschnittspreise wie Friedrichshain-Kreuzberg, allerdings eine ungünstigere Entwicklung. Investoren lenken offenbar ihren Blick vorzugsweise auf zentralere Stadtteile mit günstigeren Bevölkerungsprognosen, so dass Transaktionen in dem nordwestlichen Randbezirk derzeit nur mit Preisnachlässen realisierbar sind. Die vielen Grünanlagen und die gute Verkehrsinfrastruktur dürften ihm jedoch mittelfristig wieder mehr Aufmerksamkeit verschaffen. Auch die für 2012 geplante Schließung des Flughafens Tegel wird die Wohnqualität erhöhen.

Auch Mitte gehört zu den wachsenden Bezirken. Die Entwicklung der Angebotspreise bestätigt die augenblickliche Neigung der Investoren zu zentralen Lagen: Die Durchschnittspreise blieben unverändert – was in der gegenwärtigen Krise eine positive Ausnahme darstellt. Das im Durchschnitt mäßige Preisniveau verdeckt allerdings die Tatsache, dass in Mitte der Investmentmarkt so breit gespreizt ist wie in keinem anderen Bezirk: Er reicht von Edelmobilien im historischen und neu belebten Stadtkern bis zu sanierungsbedürftigen Altbauten in in-

Phantastisch!  
Phantastisch!  
Phantastisch!



Professionelle und innovative Software für die Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen. Durch Staffelung nach Anzahl der Wohneinheiten sowohl für kleinere als auch für mittlere und große Unternehmen geeignet.

„Hausfreund“

Die Hausverwaltungssoftware mit dem kompetenten Service der DSS!

DSS Bartelt & Kaletsch GmbH  
Ostpreußendamm 163 · 12207 Berlin  
Telefon (0 30) 77 39 10 17  
Telefax (0 30) 77 39 10 18  
www.dss-berlin.de

Systemlösungen  
für Haus-  
verwaltungen  
und Grund-  
eigentümer

DSS   
Datentechnik  
Software  
Service

# Hintergrund



## Aktuelle Kaufpreistrends

Kaufpreisentwicklung Mehrfamilienhäuser, 2. Halbjahr 2008 in €/m<sup>2</sup>

Stadtbezirk	Niedrigster bis höchster Monatsdurchschnitt <sup>1)</sup> (gesamt)				Vergleich 1. Halbjahr 2008 <sup>2)</sup>	Durchschnitts-kaufpreis <sup>1)</sup> (alle Monate)	Vergleich 1. Halbjahr 2008 <sup>2)</sup>	
	0	1.000	2.000	3.000				
Charlottenburg-Wilmersdorf					1.200 – 2.000	1.600 – 3.100	1.600	1.900
Friedrichshain-Kreuzberg					900 – 1.300	800 – 1.000	1.000	1.000
Lichtenberg					600 – 1.500	900 – 1.000	1.000	1.000
Marzahn-Hellersdorf					300 – 1.100	800 – 1.300	600	1.100
Mitte					600 – 1.000	800 – 1.000	1.000	1.000
Neukölln					600 – 900	900 – 1.500	800	900
Pankow					700 – 1.500	1.000 – 1.500	1.200	1.100
Reinickendorf					900 – 1.200	1.100 – 1.600	1.000	1.300
Spandau					600 – 1.600	1.000 – 1.200	900	1.100
Steglitz-Zehlendorf					1.200 – 2.300	1.300 – 2.500	1.600	1.700
Tempelhof-Schöneberg					900 – 1.200	1.100 – 1.400	1.000	1.300
Treptow-Köpenick					800 – 1.100	1.000 – 1.400	900	1.200
<b>Berlin Durchschnitt</b>					900 – 1.100	1.100 – 1.300	1.000	1.200

1) 100 % der Angebote 2) Datenbasis: WohnmarktReport Oktober 2008

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

dustrienahen, sozial teils problematischen Teilen von Moabit und Wedding. Tempelhof-Schöneberg ist ebenfalls von starker Vielfalt geprägt. Der Bezirk reicht von der westlichen Berliner City am KaDeWe bis zum südlichen Stadtrand in Lichtenrade. Der Preisrückgang war hier insgesamt stärker als im Berliner Durchschnitt. Dies dürfte damit zu tun haben, dass es vor allem im Altbezirk Tempelhof und seinen Ortsteilen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade zahlreiche größere Wohnanlagen gibt – solche, die in den Vorjahren Favoriten bei Investoren waren und jetzt diese Position verloren haben. Auch der Stadtbezirk Lichtenberg ist von Großkomplexen geprägt, allerdings ist ein noch höherer Anteil davon im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Lichtenbergs Durchschnittspreis gleicht wieder von Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Reinickendorf dem gesamtstädtischen Wert von 1.000 €/m<sup>2</sup>. Vier weitere Bezirke weisen klar unterdurchschnittliche Angebotspreise auf. Noch relativ nahe am Berliner Mittelwert liegen Spandau und Treptow-Köpenick. Berlins westlicher Randbezirk hatte auch in

der jüngeren Vergangenheit einen relativ ruhigen Investmentmarkt, weshalb es hier nicht zu so starken Einbrüchen kam wie anderswo. Treptow-Köpenick im Südosten der Stadt erlebte dagegen einen schärferen Rückgang. Ähnlich wie Reinickendorf am anderen Ende Berlins leidet der Bezirk unter der geringeren Wertschätzung von Stadtrandlagen. Längerfristig wird der Bezirk von der Nähe zum Großflughafen Berlin Brandenburg International, von Entwicklungsprojekten wie der Wissenschaftsstadt Adlershof und seinen großen Grün- und Erholungsgebieten profitieren. Auch für diesen Bezirk rechnet der Senat bis 2030 mit mehr als 12.000 zusätzlichen Einwohnern. Neukölln und Marzahn-Hellersdorf liegen bei den Durchschnittspreisen am unteren Ende der Berliner Skala. Neukölln hat ein Imageproblem, obwohl die Lage in weiten Teilen des Bezirks besser ist als das nach außen vermittelte Bild. Die Probleme konzentrieren sich weitgehend auf den von Altbauten geprägten Norden. Britz, Buckow und Rudow sind dagegen grünere und modernere Vorstadtgebiete, die wie Treptow-Köpenick vom künftigen Großflughafen profitieren werden. Marzahn-Hellersdorf

dagegen fällt durch den mit weitem Abstand höchsten Wohnungsleerstand Berlins auf. Besserung ist wegen der Stadtrandlage und der herben Plattenbau-Architektur bis auf Weiteres nicht in Sicht. Auch wenn das Investment-Geschehen in der Stadt sich insgesamt wieder belebt, dürfte Marzahn-Hellersdorf nur unterdurchschnittlich davon profitieren. Mit einer Belebung ist für die Gesamtstadt auf mittlere Sicht zu rechnen. Andrew Groom, Leiter Valuation Advisory von Jones Lang LaSalle, „Nach wie vor hat Berlin unter Europas großen Metropolen die niedrigsten Miet- und Kaufpreise und ein besonders großes Entwicklungspotential.“ Die Mietentwicklung zeigt schon jetzt Verknappung bei höherwertigen Wohnungen und in guten Lagen. Gerade für Investoren, die durch aktive Arbeit an den Beständen die Erträge steigern wollen, sind die Rahmenbedingungen gut. Dazu trägt auch die Mobilität der Berliner bei: Jährlich ziehen knapp 250.000 Haushalte um, etwa jeder siebte. Und jeder Umzug bietet Eigentümern die Gelegenheit, durch technische Aufwertung oder in einem neuen Mietvertrag die Konditionen zu verbessern.

## Berlin: Mäßige Einkommen – besonders niedrige Wohnkosten

Städtevergleich, Durchschnittswerte 2008

	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Kaltmiete <sup>2)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungskosten kalt in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete <sup>3)</sup> in % der Haushaltskaufkraft
Frankfurt	76,3	10,85	828	3.170	26,1	32,1
München	73,4	12,95	951	3.801	25,0	29,8
Hamburg	70,8	9,25	655	3.050	21,5	27,3
Berlin	75,9	6,27	476	2.502	19,0	26,6
Köln	71,8	8,40	603	3.203	18,8	24,4

1) angebotene Wohnungen 2) Angebotsmiete 2. Halbjahr 2008 3) Kaltmiete plus 2,50 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle, GfK GeoMarketing

# Hintergrund



Langjähriger Durchschnittswert dennoch übertroffen

## Nur „normaler“ Immobilienumsatz im Jahr 2008

Der Immobilienumsatz ist 2008 in Deutschland deutlich zurückgegangen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse der IVD-Marktforschung auf Basis des vom Bundesministerium der Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens.

Insgesamt sind Immobilien für über 160 Mrd. € verkauft worden. Damit liegt das Umsatzvolumen um rund 34 Mrd. € unter dem Vorjahreswert (194,45 Mrd. €). Dies entspricht einem Rückgang von 17,45 %. Als Ursache des deutlichen Rückgangs sieht der IVD die Finanzkrise, die insbesondere im zweiten Halbjahr 2008 zu sinkenden Transaktionszahlen bei größeren Immobiliengeschäften geführt hat.

„Der Markt hat sich normalisiert“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD. „Die Boomjahre 2006 und 2007 waren durch besondere Effekte wie große Investmentdeals und Paketverkäufe an ausländische Investoren gekennzeichnet. Als Maßstab können sie daher nicht dienen.“ Der langjährige Durchschnittswert sei trotz der aktuellen Finanzkrise übertroffen worden. Nach Angaben des IVD liegt er für die Jahre 1991 bis 1998 bei 154,8 Mrd. €.

### Der Immobilienmarkt ist grundsätzlich intakt

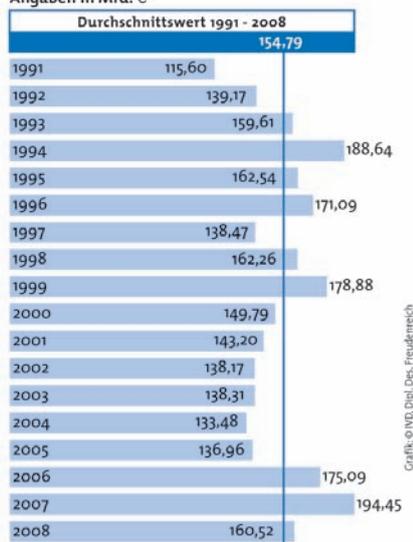
„Die Fundamentaldaten stimmen weiterhin“, berichtet Schick. „Der deutsche Immobilienmarkt hat sich im internationalen Vergleich gut behauptet.“ Das gelte vor allem für das private Wohnimmobiliengeschäft. „Die selbstgenutzte Wohnimmobilie, aber auch die vermietete Wohnung sind ein lohnendes Investment. Die aktuelle Krise der Investments an der Börse und in spekulative Papiere betont die Stärke der Anlageklasse Immobilie“, so Schick weiter. Gute Immobiliengeschäfte seien auch 2009 möglich, große Immobilienpakete allerdings nur in kleineren Stückelungen vermarktable. Vom aktuellen Umsatzvolumen entfielen 144,43 Mrd. € auf die westdeut-

schen Bundesländer und Berlin (gesamt), auf die ostdeutschen Bundesländer entfielen 16,08 Mrd. €.

Besonders stark vom Rückgang des Transaktionsvolumens waren Hessen (-33,3 %) und Hamburg (-31,8 %) betroffen, am geringsten Rheinland-Pfalz (-1,26 %).

Umsatzstärkstes Bundesland ist Nordrhein-Westfalen (34,38 Mrd. €), gefolgt von Bayern (29,04 Mrd. €) und Baden-Württemberg (22,7 Mrd. €).

Immobilientransaktionsvolumen 1991-2008  
Angaben in Mrd. €



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Grunderwerbsteuerverstatistik des Bundesministeriums der Finanzen (BMF); IVD-Marktforschung 2009

Immobilientransaktionsvolumen in Deutschland  
Vergleich 2007/2008 in Mrd. €

	2007	2008	Veränderung 2007 zu 2008 in Prozent
NRW	40,16	34,38	-14,40
Bayern	32,74	29,04	-11,40
Baden-Württemberg	24,70	22,70	-8,10
Niedersachsen	14,02	11,43	-18,51
Hessen	21,15	14,11	-33,31
Rheinland-Pfalz	6,60	6,51	-1,26
Schleswig-Holstein	6,98	5,88	-15,73
Saarland	1,47	1,34	-8,50
Hamburg	9,80	6,68	-31,80
Bremen	1,64	1,27	-22,54
Berlin	14,67	11,12	-24,15
<b>Gesamt West + Berlin</b>	<b>173,92</b>	<b>144,43</b>	<b>-16,96</b>
Sachsen	7,75	5,74	-25,91
Sachsen-Anhalt	2,98	2,51	-15,78
Thüringen	2,51	2,19	-12,90
Brandenburg	4,49	3,15	-29,92
Mecklenburg-Vorpommern	2,79	2,49	-10,67
<b>Gesamt Ost</b>	<b>20,53</b>	<b>16,08</b>	<b>-21,65</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>194,45</b>	<b>160,52</b>	<b>-17,45</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Grunderwerbsteuerverstatistik des Bundesministeriums der Finanzen (BMF); IVD-Marktforschung 2009

## Hausverwaltung leicht gemacht

### DOMUS 1000 - der Klassiker

- für kleine + mittlere Verwaltungen

### DOMUS 4000 - der Profi

- für mittlere + große Verwaltungen

### DOMUS Objektmanagement

- die Organisationslösung für Ihr Immobilien-Management

### eDOMUS

- ermöglicht den 24-h-Info-Service über das Internet für Ihre Kunden

# realign

Marketing & Management für Software GmbH

Lindenallee 45 • 14050 Berlin  
Tel. 030-850 726 0 • info@realign-berlin.de

## INGO WAGNER GmbH Bauausführungen

**Malerarbeiten  
Gerüstbau  
Vollwärmeschutz  
Klempnerarbeiten  
Dacharbeiten  
Fliesenarbeiten  
Maurer- und Putzarbeiten**

Verlängerte Koloniestraße 7  
13409 Berlin  
Tel. 030 - 30 69 38 - 0  
Fax 030 - 30 69 38 88  
eMail: info@ingo-wagner.de

Hausbesitzer übernimmt zusätzlich

## Hausverwaltung

für kleinere Wohnungsbestände, auch Wohneigentum und sozialer Wohnungsbau. Gern auch Einzelaufträge wie Betriebskostenabrechnung, Mietanpassung oder Urlaubsvertretung. Für mich sind Wohnungen nicht „Objekte“. Meine individuelle, freundliche und kompetente Betreuung für Mieter und Eigentümer schafft ein angenehmes vertrauensvolles Klima.

Dehmel Hausverwalter  
Karl-Stieler-Straße 9, 12167 Berlin  
Tel. 796 91 72 • Fax 795 72 07

Ihr Kaffee schmeckt noch besser, wenn Sie ein Produkt genießen, das den Bauern, die es angebaut haben, auch faire Erlöse einbringt. Entscheiden Sie sich für Kaffee aus **Fairem Handel** – ein Plus zum Genuss.

www.brot-fuer-die-welt.de

**Brot für die Welt**  
www.brot-fuer-die-welt.de