



Der IMMOBILIEN *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 1

02. KW / 09.01.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
In eigener Sache - "Der Immobilienbrief Berlin"	2
AR, JLL, CBRE - Büromarkt Berlin 2008	4
Auktion - der bessere Weg (Krentz)	4
Berliner Landeshaushalt schließt 08 mit Überschuss ab (Krentz)	5
Brockhoff: Ladenmieten steigen weiter (AE)	6
Wohnimmobilienmarkt Ostdeutschland bietet gute Chancen (Lis)	6
ITB sieht gute Chancen	7
Wohnungsmarkt Berlin steht vor Verknappung	8
Impressum	8

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir starten 2009 mit dem neuen Produkt: „Der Immobilienbrief Berlin“. Unsere Hauptstadt hat schließlich einen eigenen Immobilienbrief verdient. Wir hatten die Idee schon vor Jahren, konnten sie aber nicht rechnen. Heute können wir sie uns leisten. Ich selber habe prägende, immobilienwirtschaftliche Jahre in Berlin verbracht, an die ich mich gerne erinnere. Die Homepage ist www.immobilienbrief-Berlin.de.

Für unsere Berlin-Leser, die uns nicht kennen müssen, wir uns kurz vorstellen. Die **Research Medien AG**, aus persönlichen Gründen in Rheda-Wiedenbrück angesiedelt, mit mir als Vorstand gibt als Kern-Medien, die **bundesweit an die gewerbliche Immobilienszene versendet werden**, „Der Immobilienbrief“, „Der Fonds Brief“ und „Handelsimmobilien Report“ heraus. Mit der ausschließlich durch den Verlag finanzierten „ZfiFP Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis“, die wir mit **Prof. Dr. Hanspeter Gondring** gemeinsam herausgeben, geben wir jungen Wissenschaftlern die Möglichkeit, mit hoher Marktdurchdringung ausführlich ihre Thesen vorzustellen, und renommierten Wissenschaftlern, zu denen z. B. natürlich unser Aufsichtsrat **Univ. Prof. Dr. Karl-Georg Loritz** gehört, die Möglichkeit zu problemadäquater, zeitnaher Veröffentlichung. Über unsere Partner **ImmobilienScout24**, immowelt.de und eFonds24.de erreichen wir eine in der Immobilienwirtschaft einzigartige Marktdurchdringung und vor allem auch **Zielgruppen, die immobilienwirtschaftliches Interesse aber kein Budget haben**.

Meine Kollegin **Dr. Ruth Vierbuchen**, die den Handelsimmobilien Report verantwortet, war 20 Jahre beim **Handelsblatt** für den „Handel“ zuständig. **Markus Gotzi**, der „Der Fonds Brief“ verantwortet, ist nach über einem Jahrzehnt bei bekannten Wirtschaftsmedien heute einer der Topjournalisten der Fonds-Szene, der Ihnen auch aus Fernsehen und bekannten Wirtschafts- und Tageszeitungen ein Begriff ist.

Mein Name ist **Werner Rohmert**. Nach Studium der Betriebswirtschafts- und Volkswirtschaftslehre und wissenschaftlicher Assistentenzeit bin ich seit jetzt über 25 Jahren als Immobilienpraktiker, Unternehmens- und Kommunikationsberater und natürlich als Journalist und (kleiner) Verleger in der Immobilienwirtschaft tätig. Seit über 20 Jahren bin ich Immobilienspezialist bei „Der Platow Brief“ und habe in den 90er Jahren über eine Dekade Konjunkturbücher mit dem Platowteam erarbeitet. Neben der beruflichen Tätigkeit bin ich Vorsitzender des **immpresseclub e. V.** der „verbandsähnlichen“ Arbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienjournalisten.

Was haben wir in Berlin vor? Vorab: Berlin ist ein Hobby von mir. Wir versuchen deshalb gar nicht erst, unser Berlin-Vorhaben rational und wirtschaftlich zu argumentieren. 1995 habe ich mein erstes „Der Platow Brief Extra: Berlin - Boomtown oder Milliardengrab“ geschrieben. Damals war ich gegen den ersten allgemeinen Frust optimistisch. Schließlich hatte ich bereits ab 1990 vor der Irrationalität der Euphorie gewarnt. „Es wird in 5 Jahren gebaut, was in 8 Jahren gebaut wird, war der Tenor“. Das war ein wenig zu optimistisch. Es hat länger gedauert. Aber das ändert nichts an der Richtigkeit meiner damaligen grundlegenden **These, dass Berlin seine relative Wettbewerbsfähigkeit kontinuierlich verbessert**. Allerdings werden in den nächsten zwei Jahren manche positiven Entwicklungen der letzten Jahre rückgängig gemacht. Die Rückkehr zur Rationalität wird Opfer kosten.

Die Verantwortung gegenüber der Branche steht bei uns an erster Stelle. Das kann einige News und Lacher kosten, aber wir möchten aufbauen und keine Deals zerstören. Wir wollen uns deshalb gar nicht in die Berliner Politik- und Kneipen-Szene einarbeiten, sondern Ihnen vor allem immobilienrelevante Informationen zusammenstellen und mit unsern professionellen Verbindungen analysieren.



Werner Rohmert, Chefredakteur

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

**IMMOBILIEN
SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz



In eigener Sache - „Der Immobilienbrief Berlin“

Werner Rohmert, Chefredakteur „Der Immobilienbrief Berlin“, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Unsere Medien sind neben der Information auch stark meinungsorientiert, Analyse und Würdigung spielt neben der Information eine wichtige Rolle. Damit sehen wir uns auch oft als kleine Turbulenz des „gesunden Menschenverstandes“ im Mainstream des jeweils aktuellen Gedankengutes. Unsere frühzeitigen und oft auch kostspieligen Mindermeinungen zu den Modethemen der zinsgetunten Immobilieneuphorie, Reits, Rating, Konzernimmobilien, non recourse Finanzierung, Asset Management, Modeimmobilien u. v. m. sind oft über 15 Jahre und mehr zurückzuverfolgen. Andererseits haben wir oft frühzeitig wie bereits 1996 auf die Wirkungen moderner Technologien hingewiesen und z. B. mit dem Co-Gründer von ImmobilienScout24, **Jürgen Böhm**, schon 2001 im Gabler-Verlag ein Buch zum Thema „eBusiness in der Immobilienwirtschaft“ herausgegeben.

Da wir "**Der Immobilienbrief Berlin**" als Neujahrsüberraschung geplant hatten, werden wir unser Berliner Netzwerk in den kommenden Wochen über unsere bestehenden Kontakte weiter ausbauen. Vielleicht haben Sie lieber Leser, ja auch Lust mitzumachen. Wir sind für jede Meinung offen und veröffentlichen gerne, mit wenig Einschränkungen - manchmal aber kommentiert - und ohne administrativen Aufwand Ihre Namensbeiträge.

Monetäre Aspekte stehen, wie schon erwähnt, nicht im Vordergrund. Vielleicht ist für Ihr Unternehmen die Kombination aus regionaler und überregionaler Präsenz doch von Interesse. Wir informieren Sie gerne persönlich über Möglichkeiten der Zusammenarbeit, Partnerschaft oder Insertion - aber erst ab Montag, heute sind wir müde.

"Der Immobilienbrief Berlin" korrespondiert natürlich mit unseren anderen Medien. Überregionale Aspekte, die natürlich auch Berlin-Leser interessieren, werden weiter in unseren überregionalen Medien bearbeitet, die Sie als „Berlin-Leser“ natürlich auch kostenlos beziehen können. Meist verweisen wir per Link darauf. Andererseits bedarf Berlin als Bundeshauptstadt sehr oft einer besonderen Interpretation. Die erscheint an dieser Stelle, so dass sich korrespondierende Artikel wie heute in der Auswertung der von **Argetra** recherchierten Zwangsversteigerungsentwicklungen, bei der Berlin übrigens überraschend gute Karten hat, und bei der hauseigenen Interpretation des **Atisreal** Bürotabellenwerkes, bei der wir noch nicht durch Makler-Texte gelenkt wurden, ergeben. Wer nicht nur an Berlin interessiert ist, findet in „Der Immobilienbrief“ ausführliche bundesweite Interpretationen.

Neben persönlichen Aspekten ist damit auch ein wichtiger Grund für "Der Immobilienbrief Berlin" schon offengelegt. Uns erreichen viele Informationen - und in der Zukunft natürlich noch mehr - die für bundesweite Medien zu spezifisch sind. Die bringen wir mit spezifischen Auswertungen an dieser Stelle.

Die Homepage des "**Der Immobilienbrief Berlin**" werden wir dreimal wöchentlich aktualisieren und ausführlicher mit unseren anderen Veröffentlichungen, die auch „Berlin relevant“ sind, verlinken. Aus diesem Testprojekt, das zunächst noch in den Kinderschuhen steckt, wollen wir lernen. Vielleicht gelingt es ja auch, über interaktive Elemente eine kleine Informationsplattform herzustellen.

Die 14-tägige pdf-Datei stellt also eine aktualisierte Zusammenfassung dar. Das entspricht unserer **Philosophie, ein Printmedium zu erstellen, bei dem lediglich der Druck an die Bedarfsstrukturen der Leser angepasst sind**. Mit Blick auf manche Medien und natürlich auch einem kleinen Teil Selbstkritik ist die Benutzung der „Entf“-Taste deutlich umweltfreundlicher als die Entsorgung im Papierkorb.

Außerdem gibt es viele Leser, die uns auf Reisen am Bildschirm lesen. Deshalb verschicken wir auch keinen Link, sondern eine pdf-Datei, die auch offline auf dem PC gespeichert ist. Darüber hinaus haben wir viele Leser der Managementebene, die sich oft noch erziehungsbedingt gezielt interessante Artikel ausdrucken lassen, aber keine Lust haben, Papierberge mitzuschleppen.

In zwei halbjährlichen „Specials“ fassen wir auf meist 40 bis 50 A4-Seiten - andere würden das in kleinem Format „Buch“ nennen - die aktuellen Markttrends zusammen und arbeiten für Sie heraus, was geht, was nicht geht und wohin es geht.

Was unterscheidet uns? In über 20 Jahren hat sich eine Treffsicherheit und „Gefühls“welt entwickelt, bei der wir selbst abgestraft werden, wenn wir uns rational

Personalien

Tanja Wiebe (38) wird neue Geschäftsführerin des **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.** Sie steht gemeinsam mit **Axel von Goldbeck** und **Roman Petrussek** an der Spitze des Verbands.

Rüdiger Thräne (50) wird im Zuge der bevorstehenden Zusammenlegung der Berliner Büros von **Jones Lang LaSalle** und **Kemper's Jones Lang LaSalle** mit Wirkung zum 1. Januar 2009 die Leitung der JLL-Niederlassung in Berlin übernehmen. Er tritt damit in die Nachfolge von **Dirk Wichner**, der ab Januar für Jones Lang LaSalle in Moskau den Bereich Immobilien-Management aufbaut.

Karen Niederstadt ist zur alleinigen Geschäftsführerin des **Verbandes der Materialprüfanstalten** bestellt worden. Die Wirtschaftsingenieurin war zuvor als Journalistin und Dozentin für namhafte Institutionen tätig.

Michael Piontek (40), seit 2006 Geschäftsführer der **BCIA** Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien-Altrisiken, ist zum Geschäftsführer der **IBV** der **BIH Gruppe** berufen worden und **Alf Aleithe** wurde zum stellvertretenden Geschäftsführer ernannt. Die bisherigen Geschäftsführer **Hans-Thilo Vogelgesang** und **Kuno-Detlef Rust** stehen der IBV weiterhin beratend zur Verfügung.



Personalien

Niklas Helmreich hat sein Mandat als Finanzvorstand bei **Windsor** aus persönlichen Gründen niedergelegt. **Heiko Zybell** wird die Aufgaben vorerst als Alleinvorstand übernehmen.

Felix Pakleppa (42), seit 2007 Leiter der Hauptabteilung Recht beim **Zentralverband des Deutschen Bauwerbes**, ist zum Geschäftsführer berufen worden und leitet nun den Geschäftsbereich Recht. Zum neuen Hauptabteilungsleiter Wirtschaft wurde **Dr. Andreas Geyer** (47) ernannt, der seit 2000 für den ZDB tätig ist. Er trat die Nachfolge von **Dr. Lutz Uecker** an, der den Zentralverband Ende 2008 verlassen hatte und in den Ruhestand getreten ist.

Robert Bolier wird CFO bei **Atrium**. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Finanzbereich und war zuletzt seit 2007 Chief Financial Officer bei **Meretec Ltd.**, wo er sich für das Finanzmanagement und die Implementierung der Finanzstrategie konzernweit verantwortlich zeichnete.

Unternehmens-News

Zabel Immobilien konnte ein Umsatzwachstum von 40% verzeichnen. Als Reaktion auf die gestiegene Nachfrage ausländischer Investoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt übernimmt das Unternehmen die Deutschland-Aktivitäten des britischen Maklerhauses **Berlin Capital Investments**.

anders entscheiden. Beispiel ist unsere letztjährige Konjunkturprognose. Wir zeigten die Gefahr eines weltwirtschaftlichen „Domino Day“ auf (vgl. beil. „Der Immobilienbrief“ 183, Seite 2), aber glaubten nach dem Motto „Was nicht sein darf, kann nicht sein“ nicht, was wir sahen. Seit Überborden der Euphorie ab 2005/2006 ziehen wir ein „Crash-Szenario“ in unserer laufenden Berichterstattung mit. Unsere Erfahrung und Gefühle ließen uns am Softlanding zweifeln. Rational und mit vielen guten Gründen entschieden wir uns aber dennoch für die verträgliche Variante als wahrscheinliche Lösung, stellten aber immer den Möglichkeitsrahmen daneben. Auch im letzten Jahr lagen wir in unserer Prognose immobilienwirtschaftlich richtig. Volkswirtschaftlich entschieden wir uns für eine optimistische Variante. Bis August fühlten wir uns gut. Dann erhielten wir Besuch aus London. Seitdem wird unsere schlimmste Crash-Befürchtung überholt. Zu Recht strafte die **Immobilien Zeitung** am **18.12.2008** unseren Konjunkturoptimismus ab. **Da hilft auch nicht der dauernde und frühzeitige Hinweis auf Crash-Gefahren. Wir haben uns selber nicht geglaubt. Aber wir arbeiten daran.**

„Positive Signale für Immobilienbranche“

Für Deutschland sind wir mit 2,25% bis 2,5% realem Wachstum so optimistisch, dass wir fast das Boom-Niveau von 2007 für möglich halten. Für die deutsche Immobilienbranche gibt es eine Reihe positiver Signale. Zinsentwicklung, anhaltender internationaler Anlagedruck und Dollarangst tunen Immobilienanlagen auch 2008. Die Zinsen bleiben niedriger, als ohne Subprime zu erwarten gewesen wäre. Das ermöglicht weitere Leverage-Effekte. Der internationale Anlagedruck bleibt hoch. Die Dollarangst besteht weiter. Große internationale Vermögen bedürfen stärkerer Währungsdiversifizierung.

Werner Rohmert, Herausgeber Der Immobilienbrief, Januar 2008

Die Wahrheit

Das Wirtschaftswachstum wird dieses Jahr in Deutschland voraussichtlich 1,5% betragen. Das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist bis September um 62% eingebrochen, dabei haben sich vor allem die ausländischen Investoren verabschiedet. Der Zwölf-Monats-Euribor stieg bis Oktober knapp 80 Basispunkte auf 5,51% an, ist aber mittlerweile nach massiven Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank auf 3,56% gesunken.

Ifo Institut, Jones Lang LaSalle, Deutsche Bank, Herbst 2008

Die neue Prognose

Wir bekommen eine richtig brutale Krise, die dejnigen, die unter Zugzwang stehen, hart zu spüren bekommen werden. Auf der anderen Seite ergeben sich dadurch für eigenkapitalstarke Investoren historische Chancen, wie es sie in den letzten Dekaden nur drei bis vier Mal gab.

Werner Rohmert, Herausgeber Der Immobilienbrief, Dezember 2008

Atisreal, CBRE, JLL – Berliner Büromarktabsatz verliert, aber bleibt im Bundesdurchschnitt

Auch der Berliner Büromarkt hat sich im vergangenen Jahr gut gehalten. **Atisreal**, **CB Richard Ellis** und **Jones Lang LaSalle** haben aktuelle Zahlen zu Berlin vorgelegt. Wir haben Sie Ihnen in der Tabelle gegenüber gestellt. Der Flächenumsatz ging laut Atisreal und JLL um 6,4 bzw. 6,5% gegenüber 2007 zurück. Nach rund 500 000 Quadratmetern in 2007 wurden nur noch etwa 470 000 Quadratmeter vermietet. CB Richard Ellis sieht dagegen einen deutlichen Einbruch von knapp 14%. Für 2008 ist das Zahlenwerk ähnlich, jedoch hat CBRE in 2007 einen deutlich höheren Wert von 525 000 Quadratmeter Flächenabsatz ermittelt.

Anmerkung: Wie immer spielen in diesem Vergleich natürlich Aspekte der regionalen und zeitlichen Zuordnung ebenso eine Rolle wie die Qualität der Erfassung. Es ist der deutschen Statistik, die sonst immer noch jeden Ochsen beim Vornamen kennt, immer noch nicht gelungen, überhaupt ein immobilienwirtschaftliches Zahlenwerk zu erstellen. Gleichzeitig ist es der Immobilienwirtschaft noch nicht gelungen, einheitliche Definitionen festzulegen. Wettbewerbsgründe spielen hier sicherlich eine Rolle.

In der Interpretation sind damit aber nur Trendvergleiche möglich. Und hier herrscht in Bezug auf Berlin weitgehende Übereinstimmung. Atisreal hat einen Umsatzrückgang von 6,4% ermittelt, der nicht weit vom Bundesdurchschnitt der AR-Kennzahlen von 5,2% abweicht. Eine ausführliche Analyse des gesamtdeutschen Zahlenwerks von Atisreal finden Sie in "Der Immobilienbrief" auf Seite 7. Der Büroleerstand dürfte in Berlin um ein knappes halbes Prozent auf etwa 8-9% zurückgegangen sein. Die Spitzenmiete hat sich bei etwa 22 Euro gehalten bzw. ist nach den Dezemberrechnungen von JLL sogar von 21 auf 22 Euro gestiegen.

Die Interpretation dieser Werte wird jedoch dadurch erschwert, dass keine Informationen über den Wert sogenannter **Incentives** wie mietfreie Zeiten, Umzugsbeihilfen oder Mieterausbauten auf Vermieterkosten, die leicht zwischen 15 und 25% eines

Büromarktzahlen Berlin: Atisreal, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle									
	Atisreal			CBRE			JLL (vorläufig)		
	2007	2008	Diff.	2007	2008	Diff.	2007	2008	Diff.
Umsatz (1.000 qm)	500	468	-6,4%	525	463	-13,6%	502,7	470	-6,5%
Leerstand (1.000 qm)	1.516	1.448	-4,5%	1.625	1.652	0,0%			
Leerstandquote	8,2%	7,7%	-0,5	9,3%	9,4%	0,1	9,4%	9,0%	-0,4
Spitzenmiete (€/qm)	22	22	0%	22	22	0%	21	22	470%



Auktion-der bessere Weg

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** hat „trotz eines schwierigen und restriktiven Immobilienmarktes“ im Geschäftsjahr 2008 2319 Immobilien im Gegenwert von 92 Millionen Euro verkauft, rd. 84 Prozent der angebotenen Objekte fanden einen neuen Besitzer. Die Baisse am Markt, hervorgerufen durch die Finanzkrise, drücke auf die Preise bundesweit, so **Hans Peter Plettner**, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Grundstücksauktionen AG. Zwar spiele sich die Inlandsnachfrage auf einem niedrigen Preisniveau ab, doch insgesamt sei sie immer noch als gesund zu bezeichnen. Zurzeit sei eine Vermögensumschichtung in Sachwerte festzustellen; zudem hätten osteuropäische Kunden den deutschen Immobilienmarkt entdeckt. „In problematischen Zeiten ist die Auktion eines der effizientesten und best aufgestellten Verkaufsinstrumente überhaupt“, so Plettner. Die Auktion ist der bessere Weg. Die nächsten Frühjahrsauktionen 2009 finden vom 27. bis 30. März statt. Letzte Möglichkeit, einen Einlieferungsvertrag (Auktionskontrakt) für den Verkauf von Immobilien zu schließen, ist der 6. Februar 2009. Vierteljährlich erscheinen 72 000 Auktionskataloge, die ca. 250 000 Leser bundes- und europaweit erreichen, was auf herkömmlichen Vermittlungswegen kaum möglich wäre, so Plettner. Auch im Internet ist die Deutsche Grundstücksauktionen AG dabei: www.immobilienuktionen.de

Karin Krentz

Mietbarwertes ausmachen können, erhältlich sind. Die im Maklerzahlenwerk angegebenen Nominalmieten sind dementsprechend stark geglättet, da in Abschwungphasen zunächst einmal die Incentives voll ausgeschöpft werden, bevor die Nominalmieten gesenkt werden und entsprechend in Aufschwungphasen zunächst die Incentives abgebaut werden bevor nominale Mietsteigerungen durchgeführt werden können.

Fazit "Der Immobilienbrief Berlin": Wie auch im bundesweiten Schnitt hat sich Berlin im vergangenen Jahr gut gehalten. Das ändert aber nichts daran, dass **im zweiten Halbjahr nach Backgroundinformationen bereits deutliche Vermietungsschwierigkeiten erkennbar waren**. Das Zukunftsbild ist nicht einheitlich. Insider erwarten für das kommende Jahr eine durchaus schmerzhaft Entwicklung. Die Frage ist, wie sich die neu strukturierten Unternehmen in den neuen Bundesländern halten. Nach Ansicht von **Wolfgang Lis**, Chef der **LBS Immobilien GmbH**, Potsdam, (siehe Artikel unten) sind die Unternehmen in den neuen Ländern weniger konjunkturrempfindlich als in den alten Ländern. Das stützt dann nicht nur den Wohnungsmarkt sondern auch den in Berlin ansässigen Dienstleistungsbereich. Damit könnte sich Berlin sogar vergleichsweise tapfer in den nächsten beiden Jahren schlagen.

ARGETRA Zwangsversteigerungstatistik – Berlin glänzt mit erstklassiger Terminverringerung

In Berlin hat die Zahl der Zwangsversteigerungstermine im Jahr 2008 von 3 262 Terminen um sage und schreibe 16,2% auf 2 734 Termine abgenommen. Im Durchschnitt der alten Bundesländer ist eine Abnahme von 0,44% zu beobachten und in den neuen Bundesländern eine durchschnittliche Abnahme der Termine um 10,5%.

Die **Ratinger Argetra GmbH** beobachtet den Markt seit Jahrzehnten und veröffentlicht monatlich im **Versteigerungskalender „VIZ®“** bundesweit die Zwangsversteigerungen bei den Amtsgerichten. Die Zahl der Zwangsversteigerungstermine im Jahr 2008 ist gegenüber dem Vorjahr um 3,7% auf 88 379 Termine gesunken. Davon entfielen 26 665 Termine bzw. 29 800 in 2007 auf die neuen Bundesländer ohne Berlin. Signifikant ist lt. Argetra-Sprecher **Winfried Auferbeck** mit minus 6,9% der Rückgang der Summe der amtlichen Verkehrswerte aller Objekte mit 15,39 Mrd. Euro gegenüber 2007 mit 16,53 Mrd. Euro.

Termine bezogen auf 100.000 Einwohner		
	2008	2007
Hamburg	35	31
Baden-Württ.	54	59
Bayern	63	63
Berlin	81	96
Bremen	84	64
Hessen	102	104
Schleswig-Hols	103	100
Nordrhein-Wes	103	97
Saarland	107	135
Deutschland	107	111
Niedersachsen	121	121
Rheinland-Pfalz	142	143
Mecklenb.-Vor.	176	191
Thüringen	176	215
Sachsen-Anhalt	191	210
Brandenburg	192	200
Sachsen	232	262

Berlin hat sich im Vergleich mit den anderen Bundesländern im vergangenen Jahr mit einer Verringerung der Termine um 16,2% unter den renommierten

Standorten am Besten entwickelt. Lediglich Saarland und Thüringen konnten hier noch Berlin den Rang ablaufen. Interessant ist die relativ schwache Entwicklung in den westdeutschen Ländern, die teilweise sogar noch deutlich zulegten. Dabei handelte es sich 2008 immerhin noch um ein hervorragendes Jahr und den unteren Wendepunkt, da sich die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen noch nicht in der Zwangsversteigerungstatistik widerspiegeln. Im langfristigen Vergangenheitsvergleich wird deutlich, dass die Basis für die kommende Rezession bei weitem nicht so gut ist, wie oft angenommen wird.

Berlin hält auch auf die **wichtige Kennzahl Termine bezogen auf 100 000 Einwohner** den 4. Platz hinter Hamburg, Baden Württemberg und Bayern. Hier tragen allerdings die neuen Bundesländer geschlossen die rote Laterne (siehe Tabelle). Eine detaillierte Auswertung der Zwangsversteigerungstatistik finden Sie in „Der Immobilienbrief Nr. 183“ Seite 11 und die Originalstatistik mit vielen weiteren Informationen zu Zwangsversteigerungen und unter www.argetra.de.

Termine pro Bundesland (Quelle: ARGETRA)			
	2008	2007	in %
Saarland	1.123	1.418	-20,8
Thüringen	4.109	5.021	-18,2
Berlin	2.734	3.262	-16,2
Sachsen	9.904	11.215	-11,7
Sachsen-A.	4.724	5.188	-8,9
Baden-Württ.	5.785	6.287	-8,0
Mecklenb.-Vo	3.008	3.259	-7,7
Brandenburg	4.920	5.117	-3,8
Hessen	6.216	6.358	-2,2
Bayern	7.803	7.904	-1,3
Rheinl.-Pfalz	5.758	5.782	-0,4
Niedersachse	9.675	9.692	-0,2
Schleswig-H.	2.904	2.829	2,7
NRWestfalen	18.552	17.487	6,1
Hambur	605	545	11,0
Bremen	559	424	31,8
Deutschland	88.379	91.788	-3,7



Unternehmens-News

LBS Immobilien erzielt neues Spitzenergebnis 2008 mit 2 963 vermittelten Einheiten (Vorjahr 2 953). In den beiden Jahren 2007 und 2008 wurden die besten Umsatzergebnisse der letzten 10 Jahre erreicht. Auch das Courtageergebnis war mit 14,4 Mio. Euro nach 14,7 Mio. Euro im Vorjahr fast identisch. Die zusätzlichen Vermittlungserfolge bei gebrauchten Einfamilienhäusern haben auch in der vermittelten Kaufsumme mit 265,6 Mio. Euro (Vorjahr 277,2 Mio. Euro) die branchenstrukturell ausgefallenen Umsätze im Investorenbereich nahezu ausgeglichen.

Shedlin Capital eröffnet neues Büro: **Sascha Falk** (33) und **Dr. Oliver Wilhelm** (36) sind als Sales Directors ab sofort für die Bereiche Vertriebssteuerung und -aufbau verantwortlich, **Daniel Falk** (27) übernimmt als Sales Manager die Vertriebsbetreuung und **Doreen Edelmann** (27) ist für die Vertriebsorganisation zuständig. Das neue Team berichtet direkt an **Selim Kuzu**.

Deals Deals Deals

Beos erwirbt für eine internationale Investorengruppe eine Liegenschaft bestehend aus fünf Gebäuden in der Sportflieger Straße in Adlershof. 80% der Fläche sind langfristig an mehrere Mieter aus dem Druckgewerbe sowie aus der Medienbranche vermietet.

Berliner Landeshaus schließt 2008 mit einem Überschuss ab – Noch immer 59,1 Mrd. Euro Schulden, doch kein strukturelles Defizit mehr

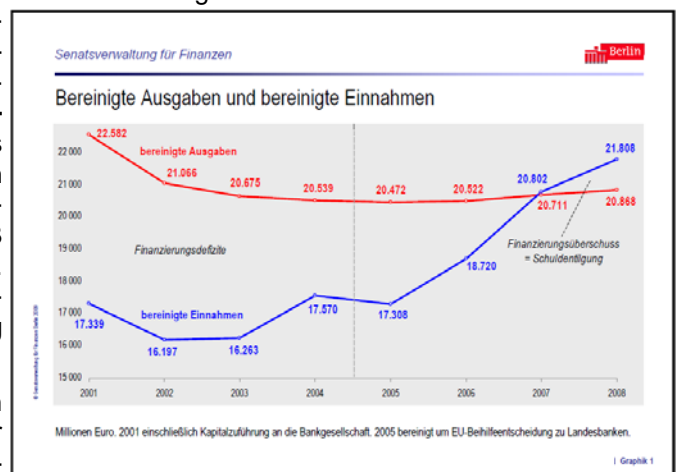
Karin Krentz

Der Berliner Landeshaus hat 2008 wie bereits im Vorjahr mit einem positiven Finanzierungssaldo abgeschlossen. Das teilte die Senatsverwaltung für Finanzen am 6. Januar 2009 mit. Bei bereinigten Einnahmen von insgesamt 21 808 Mio. Euro und bereinigten Ausgaben von insgesamt 20 868 Mio. Euro verblieb am Ende des Jahres 2008 ein Überschuss von 940 Mio. Euro. Darin ist auch die einmalige Einnahme der stillen Einlage aus dem Verkauf der Landesbank Berlin in Höhe von 723 Mio. Euro enthalten. Bereinigt um diesen Betrag liegt der Überschuss bei 217 Mio. Euro. Damit ist nach siebenjähriger Konsolidierung ein Haushalt ohne strukturelles Defizit erreicht.



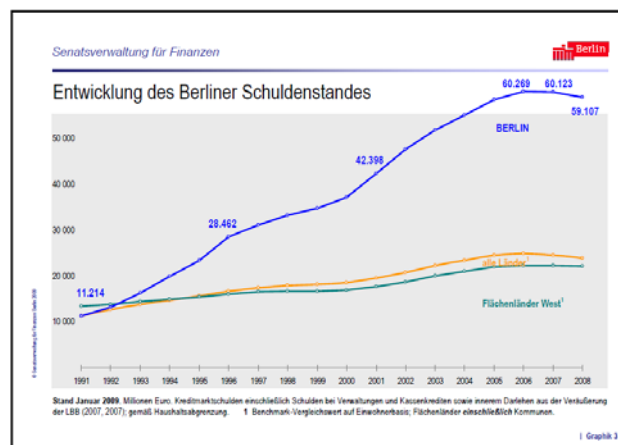
Die bereinigten Ausgaben des Landes erhöhten sich in 2008 gegenüber 2007 um 0,8%. Darin bereits enthalten ist eine Zahlung in Höhe von 112 Mio. Euro im Zusammenhang mit Verpflichtungen eines für Berlin treuhänderisch handelnden Entwicklungsträgers (**Wasserstadt GmbH** i.L.) aus Grundstücksgeschäften (in der Wasserstadt Oberhavel), die in den Jahren 1993 bis 1994 finanziert wurden. Bereinigt um diesen Einmal-effekt beträgt die Steigerung lediglich 0,2% gg. Vj..

Die bereinigten Einnahmen stiegen 2008 gegenüber 2007 um 4,8%. Wie im Vorjahr ist dies im Wesentlichen auf die 2008 noch günstige Entwicklung der Steuereinnahmen zurückzuführen. Die Einnahmen aus Steuern und Finanzausgleich betragen im Jahr 2008 insgesamt 14 925 Mio. Euro. Das sind 1 088 Mio. Euro mehr als im Vorjahr und 687 Mio. Euro mehr als in den Haushaltsansätzen von 2008 geplant. Bereits zur Steuerschätzung im November 2008 war mit einem deutlichen Mehrbetrag gegenüber dem Haushaltsansatz gerechnet worden. Dieser wurde durch besonders hohe Einnahmen im Dezember aus der Umsatzsteuer sowie aus dem Länderfinanzausgleich noch deutlich übertroffen.



Die bereinigten Einnahmen stiegen 2008 gegenüber 2007 um 4,8%. Wie im Vorjahr ist dies im Wesentlichen auf die 2008 noch günstige Entwicklung der Steuereinnahmen zurückzuführen. Die Einnahmen aus Steuern und Finanzausgleich betragen im Jahr 2008 insgesamt 14 925 Mio. Euro. Das sind 1 088 Mio. Euro mehr als im Vorjahr und 687 Mio. Euro mehr als in den Haushaltsansätzen von 2008 geplant. Bereits zur Steuerschätzung im November 2008 war mit einem deutlichen Mehrbetrag gegenüber dem Haushaltsansatz gerechnet worden. Dieser wurde durch besonders hohe Einnahmen im Dezember aus der Umsatzsteuer sowie aus dem Länderfinanzausgleich noch deutlich übertroffen.

Als Resultat der konsequenten Haushaltsführung sowie der günstigen Einnahmeentwicklung kann der 2007 begonnene Schuldenabbau fortgesetzt werden. Im Jahr 2007 wurden bereits 98 Mio. Euro getilgt. Auch der Überschuss von 2008 wird für den



Als Resultat der konsequenten Haushaltsführung sowie der günstigen Einnahmeentwicklung kann der 2007 begonnene Schuldenabbau fortgesetzt werden. Im Jahr 2007 wurden bereits 98 Mio. Euro getilgt. Auch der Überschuss von 2008 wird für den



Deals Deals Deals

Estavis verkauft ihre Mehrheitsbeteiligung von 50,1% an der **Estavis Property Management** via Management-Buyout rückwirkend zum Jahresende 2008. Damit will der börsennotierte Immobilienhändler seine Kostenstrukturen verbessern.

Sonstiges

Lt. **FTD** beauftragt die Senatsverwaltung die Investmentbank **UBS** mit dem Verkauf der **BIH Berliner Immobilien Holding**. Marktbeobachter schätzen das Volumen der Objekte auf rund 4 bis 5 Mrd. Euro.

Lt. Ergebnis der aktuellen 27. W3B-Internet-Studie des Marktforschungsinstituts **Fittkau & Maaß Consulting** ist **ImmobilienScout24** das meistgenutzte und erfolgversprechendste Immobilienportal im deutschsprachigen Internet.

Lt. **Berliner Kurier** soll eine Investorengruppe aus dem Ausland ernsthaftes Interesse an dem Spreepark im Treptower Plänterwald hegen. Vor sieben Jahren schloss der mittlerweile mit 15 Mio. Euro Schulden belastete Vergnügungspark. Der ehemalige Betreiber des Parks, **Norbert Witte**, teilt mit, dass der Park als Vergnügungspark eröffnet werden soll.

Schuldenabbau verwendet, so dass insgesamt seit 2006 bereits über 1 Mrd. Euro getilgt wurden. Der Gesamtschuldenstand Berlins beläuft sich damit Ende 2008 auf 59,1 Mrd. Euro.

Dieses Haushaltsergebnis bilde eine gute Grundlage für die finanzpolitischen Herausforderungen der künftigen Jahre, heißt es aus der Senatsverwaltung für Finanzen. Die nächste Steuerschätzung wird es im Mai 2009 geben. Vielleicht mit einem bösen Erwachen?

Brockhoff - Ladenlokalmieten in Berlin steigen 2009 um 18%

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Für Berlin erwartet Einzelhandelsspezialist **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** einen Anstieg der Mieten bei 60-120 qm Ladenlokalen von 18,42%. **Damit steigt Berlin auf Platz 4 bei den Spitzenmietpreisen in diesem Segment auf.** Lediglich München, Frankfurt und Köln werden eine höhere Spitzenmiete verbuchen können.

Ort	Mietenvergleich 60-120 m ²			Mietenvergleich 120-260 m ²		
	2008 in EUR	2009 in EUR	%	2008 in EUR	2009 in EUR	%
München	205-275	205-275	0	140-205	140-205	0
Hamburg	150-200	165-220	10	110-150	120-165	10
Berlin	130-190	130-225	18,42	70-130	90-130	0
Frankfurt	160-215	190-230	6,98	95-160	150-190	18,75
Stuttgart	150-220	150-220	0	110-150	110-150	0
Düsseldorf	130-195	140-200	2,56	70-130	80-140	7,69
Köln	120-215	130-230	6,98	80-120	85-130	8,33
Leipzig	60-95	60-95	0	40-60	40-60	0
Dresden	48-82	50-82	0	29-48	38-50	4,17

Am gefragtesten sind dabei überwiegend ebenerdige Verkaufsflächen. Nur im Einzelfall, sind auch ebenso große Oberwie Untergeschossflächen gefragt. Bei den Ladenlokalen, die eine Größe von 120-260 qm aufweisen wird sich in diesem Jahr lt. Brockhoff & Partner nur wenig

tu. Die Preise werden sich zwischen 90 und 130 Euro pro qm einpendeln. Hier liegt Berlin gemeinsam mit Köln auf Platz 6 hinter München, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf. Weitere Infos finden Sie im „Der Immobilienbrief“, Seite 14.

Gute Perspektiven trotz Krise - Wohnimmobilienmarkt Ostdeutschlands bietet gute Chancen

Wolfgang C.A. Lis, Sprecher der GF **LBS Immobilien GmbH Potsdam**

Die Verwerfungen im Gefolge des Fördergebietsgesetzes sind nach wie vor in den Köpfen. Dabei hat sich der Markt gewandelt. Der Ostdeutsche Wohnungsmarkt bietet Chancen. Die wichtigsten Gründe dafür sind: .

- Ostdeutschland hat trotz höherer Steigerungsraten der Wohneigentumsbildung nach wie vor eine niedrigere Wohneigentumsquote als Westdeutschland. ••• Die Marktpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser liegen im Durchschnitt bei 60% des Durchschnittswertes für Westdeutschland. ••• In klein- und mittelstädtischen Zentren können gebrauchte Einfamilienhäuser für 60.000 bis 80.000 € erworben werden. ••• 80.000 € können bei 5 % Zins und 2,5 % Tilgung mit monatlich 500 € finanziert werden. ••• Selbst 3-Zimmer-Mietwohnungen kosten in vielen Klein- und Mittelstädten im sanierten Zustand monatlich zwischen 450 und 550 €. Selbst wenn sich die Miete eines 30 bis 40jährigen im Verlauf der nächsten 30 bis 40 Jahre nicht erhöhen würde, wäre der Wohnaufwand für Miete höher als der für Wohneigentum. •••

Hauseigentümer, die zu oben genannten Durchschnittspreisen erwerben, werden infolge Tilgung aus Einkommenssteigerungen in 8 bis längstens 15 Jahren eine entschuldete Immobilie haben. Danach können die wegfallenden monatlichen Kosten für die Wohnung zur weiteren Vermögensbildung, Konsumzwecke oder Altersversorgung genutzt werden. Das ist auch für die Generation 50+ noch planbar, die sich so noch sehr spät den Traum vom eigenen Zuhause noch erfüllen kann.

Selbst in kleinstädtischen Lagen kann die LBSI derzeit nicht genügend gebrauchte Eigenheime finden, um die Nachfrage zu befriedigen. Der Kauf einer Immobilie erfüllt einen Lebenstraum, auf den zielgerichtet angespart wird. In Ostdeutschland erfordern die niedrigeren Kaufpreise geringere Endsummen an notwendigem Eigenkapital als dies in Westdeutschland der Fall ist.

Auch die Statistik spricht für ostdeutsche Wohnimmobilien. Durch die Frühgebärendenrate in Ostdeutschland bis 1991 (Frauen über 25 zählten als Spätgebärende) ist



Hospitalityinside.com:

ITB sieht Schwere Zeiten

Die globale Reiseindustrie steht vor schwierigen Zeiten. "2009 wird bestenfalls ein Jahr der Stagnation", heisst es im "ITB World Travel Trends Report", der von IPK im Auftrag der führenden Messe der weltweiten Reiseindustrie erstellt wird.

Die Reiseindustrie rund um den Globus hat durch die Finanz- und Wirtschaftskrise in 2009 mit einem Einbruch von ein bis zwei Prozent zu rechnen. Auch für 2010 sind die Perspektiven nicht ermutigend. Rasante Konjunkturentwicklungen verschieben die für eine zuverlässige Prognose notwendigen Rahmenbedingungen. Faktoren wie die Preisentwicklung auf dem Rohstoffmarkt wirken sich nachhaltig auf die Reiseindustrie aus und machen eine zuverlässige Prognose zum gegenwärtigen Zeitpunkt nahezu unmöglich, erläutert **Dr. Martin Buck** von der Messe Berlin.

Von der zu erwartenden weiteren negativen Entwicklung werden nach dem ITB Travel Trends Report vor allem die Menschen in Nordamerika und Europa sowie das Segment der Geschäftsreisen stärker als das der Urlaubsreisen betroffen sein. Lt. Buck wird das Interesse für Reiseziele, die auf der Kurz- und Mittelstrecke liegen, zunehmen. Darüber hinaus werde ein günstiger Kraftstoff-Preis der Anreise mit dem eigenen PKW eine Renaissance beschieren. "Der Deutschland-Tourismus steht vor einer grossen Chance", fügt Buck hinzu.

der Wohnflächenbedarf in Ostdeutschland höher. Es werden eine Wohnung für die Eltern, eine Wohnung für ein oder zwei Kinder und je eine Wohnung für die Großeltern, die bei 50jährigen im Regelfall 70 bis 75 Jahre alt sind und noch eine Lebenserwartung von sieben bis zehn Jahren haben, benötigt. Damit liegt die Anzahl der in Ostdeutschland notwendigen Wohnungen (5 bis 6 Einheiten) über der in Westdeutschland (3 Einheiten). Westdeutsche Eltern um die 50 müssen noch etwa zehn Jahre Wohnraum für Kinder vorsorgen. Dazu gehörende westdeutsche Großeltern sind bereits Ende 70 oder Anfang 80.

Der Demographie-Irrtum: Die ostdeutschen Zentren Potsdam, Berlin, Rostock, Schwerin, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau, Halle, Jena, Erfurt haben vergleichbare Immobilienmarktentwicklungen durch Zuzug wie westdeutsche Großstädte. Das heisst, auch Zuziehende in ostdeutschen Großstädten können nicht mehr günstig Wohneigentum erwerben und müssen auf Klein- und Mittelstädte ausweichen.

Die Einkommensquote von 30 bis 35-jährigen ostdeutschen Familien liegt bei 90% des Niveaus westdeutscher Vergleichsfamilien. Die ostdeutschen Familien haben jedoch den Vorteil, dass die Lebenshaltungskosten teilweise deutlich unter dem Niveau westdeutscher Vergleichsregionen liegen. Es ist damit leichter, Einkommensteile zu sparen, um sich eine bessere Wohnsituation zu leisten. Ostrentner liegen bei Eintritt in den Ruhestand mit ihren Anfangsrenten über dem westdeutschen Niveau, weil ostdeutsche Paare Rentenvorsorge auf Basis von zwei Vollzeitinkommen erarbeitet haben. Ostrentner können ihren Kindern und Enkeln aufgrund der höheren Rente besser bei der Eigentumbildung helfen als dies bei Westrentnern der Fall ist.

In Westdeutschland jetzt, in Ostdeutschland später spielt eigentlich die Wertentwicklung des eigenen Hauses eine nachgeordnete Rolle. Vielfach sind Verstorbene sowieso ohne direkte Nachkommen. Niedrige Zinsen und niedrige Kaufpreise ermöglichen zu Mietvergleichskonditionen eine schnelle Entschuldung, die den Wohnungseigentümer unabhängig von der Wertentwicklung besser stellt als den Mieter. Die Chancen kommen einfach hinzu.

Wenn ein heute 35jähriger 80 Jahre alt wird und damit noch 45 Jahre lebt, zahlt er bei 500 € Monatsmiete ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen 270.000 € an Wohnkosten. Wenn er stattdessen heute ein Haus kauft mit 80.000 € und rund 100 € zusätzlich zu den Wohnkosten monatlich in Tilgung investieren kann (durch späteren Einkommenszuwachs), hat er mit 50 Jahren ein bezahltes Haus. Er spart sich monatlich 500 € und erspart in den letzten 30 Jahren seines Lebens somit 180.000 € an Wohnkosten. Diese Rechnung gilt auch in Westdeutschland, nur die Tilgungszeiten dauern dort meist aufgrund der höheren Kaufpreise länger und die daraus resultierenden Mietersparnisse werden geringer.

Es mag sein, dass die Überalterung der Wohnstandorte in Ostdeutschland perspektivisch durch Wegzug über der in Westdeutschland liegt. Selbst dann werden aber frei werdende Wohnungen und Häuser in den Kernzentren auch kleiner und mittlerer Städte und Gemeinden von der lokalen Wohnverbesserernachfrage geprägt. Das heisst, eine Kommune bröckelt nicht aus dem Kern, sondern bildet sich genauso zurück, wie sie sich einst nach draussen entwickelt hat. Problematisch könnten in Klein- und Mittelstädten allenfalls jene Wohnungen werden, die an peripheren Standorten, vorwiegend in Großtafelbauweise (Plattenbau) entstanden sind. Auch jene Teile eines Ortes, die durch eine Bundesstraße oder Bahnlinie vom Kernzentrum getrennt werden, könnten sich negativ entwickeln, das Kernzentrum stabilisiert sich aber durch die Wohnverbesserernachfrage auch in den Preisen.

Die Verbesserung der Verkehrswege und der Breitbandverkabelung wird zu einer Ausweitung von Home-Arbeitsplätzen führen, weil für viele Aufgaben der kaufmännischen Verwaltung eine persönliche Anwesenheit an einem zentralen Büroarbeitsplatz nicht mehr an fünf Tagen in der Woche erforderlich werden wird.

Selbst eine problematische Wirtschaftsentwicklung dürfte Ostdeutschland nicht in gleicher Weise treffen wie Westdeutschland. Große Teile ostdeutscher Arbeitsplätze sind in kleinen und kleineren, mittelständischen Betrieben und von ihrer Produktion her auf den regionalen und den bundesdeutschen Markt ausgerichtet. Die Problematik, dass hier das verringerte Wirtschaftswachstum in der Vergangenheit zu einer geringen Exportquote führte, könnte in Krisenzeiten zur Stabilität in den ostdeutschen Regionen beitragen.



Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250; F: 05242-901251

info@rohmert.de
www.der-immobilienbrief.de

Chefredaktion: Werner Rohmert
(V.i.S.d.P.)

Redaktion: André Eberhard,
Marion Götza, Karin Krentz,
Constanze Wrede.

Immobilienaktien: Hans Christoph Ries

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag: Research Medien AG,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, (Bayreuth), Petra Rohmert

Bank: KSK Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 53207

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Disclaimer

Unser Angebot enthält Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei bekannt werden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

Bei jedem Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung muss man sich um Wohnkosten bei Eintritt ins Rentenalter keine Gedanken mehr machen, weil man dann seine Rente nur noch für Lebenshaltung verwenden muss und nicht mehr für Miete.

Fazit: Wir behaupten, dass ein Wertewandel in den Köpfen einsetzen wird. Das heißt, Immobilienkauf als Altersvorsorge durch mietfreies Wohnen und nicht in Erwartung von überproportionalen Wertzuwächsen. Wir erwarten, dass auch hinsichtlich der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung usw.) ein Umdenken in den Köpfen aufgrund menschlicher Anpassungsszenarien einsetzen wird und sich die Bewohner in Klein- und Mittelstädten gut auf diese Situation einstellen können.

Vielleicht nicht ganz ernst zu nehmen, aber doch nachdenkenswert verweisen wir gerne auf einen Vergleich zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Finnland. Wenn Mecklenburg-Vorpommern $\frac{3}{4}$ seiner Einwohner verlieren würde, hätte es dann die Bevölkerungsdichte erreicht, die heute Finnland aufweist. Und in Finnland wird ein Bruttosozialprodukt pro Kopf realisiert, das über dem EU-Durchschnitt liegt. Lange Anfahrtswege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen usw. sind nicht nur in Nord-europa, sondern auch in vielen Regionen Frankreichs, Italiens und Spaniens schon heute die Regel. Mit lange meinen wir ca. 20 bis 30 Minuten. Manch Bewohner einer Großstadt wäre heute froh, wenn er seinen Arbeitsplatz in 30 Minuten erreichen würde. In Berlin, in Köln, in München, aber auch in anderen Regionen sind für viele 45 bis 60 Minuten bis zum Arbeitsplatz schon die Regel.

Wohnungsmarkt Berlin steht vor Verknappung

Marion Götza, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Berlin ist uneinheitlich. Das geht aus dem Wohnmarktreport hervor, den die **GSW Immobilien** zusammen mit **Jones Lang LaSalle** erstellt hat. Für die Erhebung der Angebotspreise wurden insgesamt 2 400 Angebote ausgewertet, anschließend wurden Schwerpunkt- und Durchschnittspreise ermittelt. Der Schwerpunktpreis ist der, der in den sechs Monaten des Analysezeitraumes am häufigsten aufgerufen wurde und der Durchschnittspreis der Mittelwert des gesamten Betrachtungszeitraumes. Insgesamt gesehen sanken im 1. Halbjahr 2008 die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt um 7,7% von 1 300 Euro im 2. Halbjahr 2007 auf aktuell 1 200 Euro.

Charlottenburg-Wilmersdorf weist die höchsten Rückgänge der Schwerpunktpreise auf, begründet wird dies vor allem durch das hohe Schwerpunktpreisniveau des Vorjahres. Daneben gibt es allerdings bessere Entwicklungen bei den Durchschnittspreisen. Nach wie vor hat dieser Bezirk die höchsten Investmentpreise Berlins. Das Schlusslicht bildet Neukölln mit einem Schwerpunktpreis von 900 Euro/qm. Unverändert sind die Kaufpreise in Pankow mit 1 100 Euro/qm. Während jedoch das innerstädtische Prenzlauer Berg bei Käufern sehr beliebt ist, sind außerhalb liegende Bezirksteile wie Alt-Pankow oder Weißensee weniger stark nachgefragt.

Mieter bevorzugen lt. GSW/JLL innerstädtische Wohnungen wie Berlin-Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg, die überwiegend innerhalb des S-Bahn-Ringes liegen. Hier haben die Mieten kräftig zugelegt. Die Gebiete mit einem Mietrückgang liegen fast ausschließlich außerhalb. Die Schwerpunktmiete in Mitte ist im Vergleich zum 2. Halbjahr 2007 von 5,80 auf 6,40 Euro/qm gestiegen, während die Miete z. B. in Lichtenberg von 5,70 auf 5,30 Euro gesunken ist. Insgesamt stieg die durchschnittliche Schwerpunktmiete im 1. Halbjahr 2008 von 5,90 Euro auf 6,05 Euro. Der Bezirk mit der niedrigsten Durchschnittsmiete ist Reinickendorf mit 3,70 Euro, während Charlottenburg-Wilmersdorf mit 14,32 Euro auf dem Spitzenplatz liegt, gefolgt von Mitte mit 13,48 Euro. Die Mietpreisspanne klafft weit auseinander. Der Durchschnittsmietpreis reicht von 4,23 Euro in einem von Industrie geprägten Reinickendorfer Quartier bis 11,83 Euro/qm in den luxuriöseren Gebieten im Bezirk Mitte.

Der Wohnungsmarkt steht vor einer Verknappung. Einerseits steigt die Nachfrage durch den Zuzug von Neuberlinern und dem erstmaligen Geburtenüberschuss im abgelaufenen Jahr. Andererseits aber führen Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen zu einem sinkenden Angebot an Wohnungen. Auch Neubauten dürften trotz der guten Konjunktur 2008 nicht zunehmen.