

Berliner Zinshäuser

Aktuelle Marktinformation zum Zinshausmarkt Berlin

November 2009



„Die Berlin-Nachricht“

Investitionsklima bessert sich

Das „IBB Wohnungsmarktbarometer 2009“ für Berlin stellt fest, dass in der Hauptstadt ein besonderer Bedarf an Wohnungen besteht, die den spezifischen Erfordernissen des demografischen Wandels entsprechen. Mit knapp 70 Prozent sind seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen am meisten gefragt – insbesondere im mittleren, aber auch im unteren Preissegment. Ähnliches gilt für Mietwohnungen im sanierten Bestand, für die rund 65 Prozent einen besonderen Bedarf sehen. Bei kleinen Single-Mietwohnungen sind es fast ebenso viele, jedoch zeigt sich hier im unteren Preissegment ein höherer Bedarf als im mittleren Preissegment. Weniger Relevanz haben neben Dachgeschosswohnungen City-Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers hat die Investitionsbank Berlin (IBB) Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen sowie Hauseigentümer, Immobilienmakler, Sachverständige, öffentliche Verwaltungen, Mietervereine, Kredithäuser und soziale Institutionen befragt.

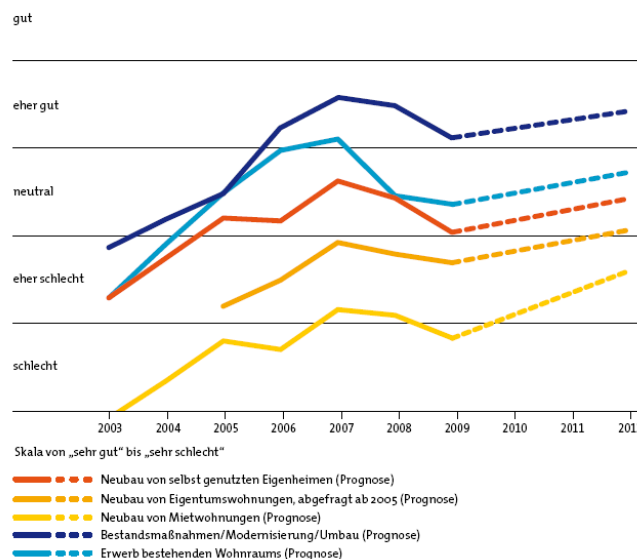
Bereits seit einigen Jahren entwickeln sich der Eigentums- und der Mietwohnungsmarkt Berlins unterschiedlich. Gleiches zeigen auch die aktuellen Einschätzungen. Während sich die Lage bei Wohneigentum entspannt, zeigt der Mietwohnungsmarkt ein differenziertes Bild. Besonders im unteren Preissegment beurteilen die Befragten die Lage deutlich angespannter als im mittleren und insbesondere im oberen Preissegment. Im unteren Preissegment prognostizieren sie die stärksten Nachfragezuwächse bis 2012. Hingegen wird im oberen Preissegment

ähnlich wie bei Wohneigentum eine gleichbleibende bis eher leicht sinkende Nachfrageentwicklung gesehen.

Das Investitionsklima zeigt bis 2012 sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment wieder eine steigende Tendenz. Die Einschätzungen zum Investitionsklima hatten 2007 ihren jeweiligen Höchstwert erreicht und sind seither vor dem Hintergrund

des allgemeinen ökonomischen Umfelds teils deutlich gesunken. Nach wie vor belasten nach Ansicht der Befragten die geringen Einkommen den Berliner Wohnungsmarkt am meisten. Problematischer als 2008 wird auch das niedrige Wohnungsneubauniveau in der Hauptstadt gesehen.

Investitionsklima am Berliner Wohnungsmarkt
Beurteilung der 232 teilnehmenden Experten



Quelle: Investitionsbank Berlin „IBB Wohnungsmarktbarometer 2009“

Kolumne

Zukunftsstandort Berlin

von Dr. Rainer Zitelmann



Ende September erschien im HANDELSBLATT auf vier großen Zeitungsseiten der „Zukunftsatlas Branchen 2009“ des renommierten Schweizer Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos. Identifiziert wurden die Top-25-Regionen

Deutschlands mit wachstumsträchtigen Zukunftsfeldern. An zweiter Stelle, direkt nach Hamburg, platzierte sich die Hauptstadt Berlin. München, Frankfurt, Köln und Stuttgart folgten erst auf weiteren Rängen. Die Fragestellung der Untersuchung lautete: Welche Regionen in Deutschland sind wirtschaftlich fit für die Zukunft?

Die Forscher aus der Schweiz identifizierten in einem ersten Schritt Branchen mit langfristig hohem Wachstumspotenzial. Sie stützten sich dabei auf die Langfristprognosen des „Prognos World Report 2009, Industrial Countries 1995 – 2025“. Prognos fand heraus, dass sieben Zukunftsfelder entscheidende Wachstumstreiber sein werden: Gesundheitswirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie, Fahrzeugbau, Maschinenbau, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, hochwertige Unternehmens- und Forschungsdienstleistungen.

Im zweiten Schritt identifizierte Prognos anhand von Beschäftigungsdaten die führenden deutschen Regionen in diesen Zukunftsfeldern. Der dafür berechnete Clusterindex setzt sich aus den drei Merkmalen Stärke, Dynamik und Lokalisation zusammen. Anhand der Clusterindizes wurden über alle 413 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands hinweg die führenden Regionen bestimmt.

Unter den Top-20-Regionen platzierte sich Berlin in der Gesundheitswirtschaft auf Platz 1 in Deutschland, im Bereich der hochwertigen Unternehmens- und Forschungsdienstleistungen auf Platz 2, im Bereich

der Logistik auf Platz 4 und im Segment der Informations- und Kommunikationstechnologie auf Platz 6. Fasst man alle Indikatoren zusammen, dann rangiert Berlin auf Platz 2!

Laut der Studie ist Berlin der Standort mit den meisten Beschäftigten in hochwertigen Unternehmens-, Forschungs- und Entwicklungsdienstleistungen. „Die Nähe zu Universitäten, Verbänden und den Fleischtöpfen der Regierung zieht Berater, Anwälte und Werber magisch an“, so beobachtet Bernd Kreuels vom Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft.

Laut Prognos ist Berlin nicht nur der wichtigste Standort für Kommunikation und Medien, sondern auch der größte Forschungsstandort in Deutschland. Gerade die medizinische Forschung und Entwicklung sind stark. Neben Großunternehmen wie Bayer Schering Pharma und Berlin Chemie haben sich viele kleine Biotech-Unternehmen im Dunstkreis von 17 Charité-Zentren und diversen anderen medizinischen Forschungsinstituten angesiedelt.

Was bedeutet all dies für Immobilieninvestoren? Die langfristige Wertsteigerung einer Immobilie wird vor allem auch von den wirtschaftlichen Aussichten des jeweiligen Standortes bestimmt. Der Wert von Immobilien in München ist in den vergangenen Jahrzehnten erheblich gestiegen, während der Wert von Immobilien in Saarbrücken oder Bremerhaven gesunken ist. Der Grund: München hat sich als Standort für zukunftsweisende Technologien etabliert, während in Saarbrücken und Bremerhaven Industriezweige dominieren, die ihre Zeit hinter sich haben.

Berlin ist heute kein starker Wirtschaftsstandort – im Gegenteil. Doch für langfristig orientierte Immobilieninvestoren ist nicht interessant, was heute ist, sondern was beispielsweise in zehn oder 15 Jahren sein wird. Deshalb ist es wichtig, frühzeitig Trends und Wachstumspotenziale zu identifizieren. Wer Immobilien in Berlin gekauft hat oder kaufen will, wird sich daher durch die Ergebnisse der Schweizer Forscher bestätigt fühlen. Nachzulesen sind diese unter www.prognos.com/zukunftsatlas.

Marktentwicklungen

Langfristig zählen

Stabilität und Sicherheit

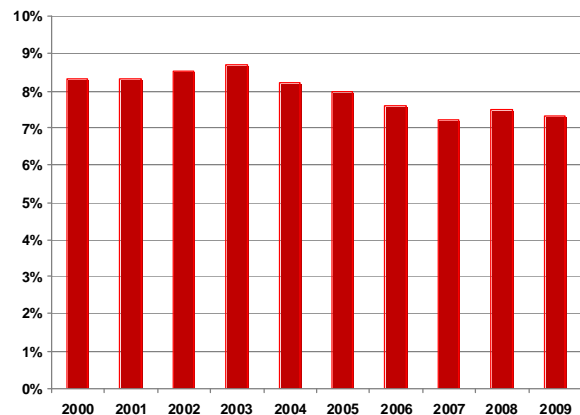
von Jürgen Michael Schick, MRICS

Kapitalanleger fragten in der Vergangenheit häufig nach den Geldanlagen mit der besten Verzinsung. Besonders chancenreiche Assetklassen erwiesen sich dabei zumeist als besonders volatil. Wo Chancen stecken, verbergen sich stets auch Risiken. Nicht immer ist das Risiko-Rendite-Verhältnis zugunsten der Anleger ausgegangen. Viele Anlageformen liegen heute am Boden. An Überrenditen im deutlich zweistelligen Bereich sollten aufgeklärte Sparer ohnehin nicht mehr glauben. Tausende Anleger haben bei solchen Renditeversprechen in den vergangenen Jahren ein Vermögen verloren. Es ist kein großes Geheimnis, dass Immobilienanlagen derzeit eine vergleichsweise hohe bis sehr hohe Verzinsung aufweisen. Das liegt aber nicht daran, dass Immobilien sich heute sprunghaft besser rechnen als vor fünf oder zehn Jahren. Vielmehr sind andere Kapitalanlagen in Zeiten niedriger Zinsen und volatiler sowie ungewisser Aktienmärkte keine vernünftigen Alternativen.

Bei der Frage, welche Chancen Immobilienanlagen bieten, zählt für mich vor allem eine Eigenschaft: Stabilität. Häufig aber wird bei Immobilien nur auf die Entwicklung der Kaufpreise geachtet. Sind die Preise gerade gestiegen oder etwas gefallen? Ist durch den Weggang internationaler Käufer ein guter Wiedereinstieg möglich oder ist der Markt von privaten Käufern so stark nachgefragt, dass es schwierig ist, gute Objekte in guten Lagen zu finden? Wer jedoch nur auf die Preisentwicklung achtet, verliert die wichtigste Eigenschaft aus den Augen, und das ist die dauerhaft stabile Rentabilität von vermieteten Immobilien. Keine andere Anlageform bietet eine über Jahre so stabile Verzinsung ohne große Einbrüche, aber auch ohne große Übertreibungen. Ein durchschnittliches Zinshaus in Berlin hat in den vergangenen Jahren

per anno knapp acht Prozent Bruttorendite erwirtschaftet. Zu Beginn dieses Jahrzehnts betrug die Relation von Kaufpreisen und jährlichen Nettomieten 8,3 Prozent. Am niedrigsten waren die Preise 2003 mit 8,7 Prozent Bruttorendite.

Entwicklung der Renditen für Wohnhäuser zur Kapitalanlage in Berlin

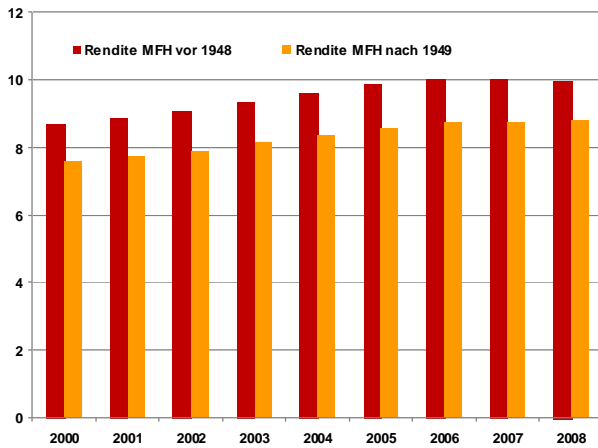


Quelle: Michael Schick Immobilien

Heute hat sich der erwachsen gewordene Berliner Zinshausmarkt bei 7,3 Prozent eingependelt. Auf lange Sicht ist das eine einzigartige Eigenschaft. Miethauseigentümer wissen, dass sie Jahr für Jahr zwischen 7,3 und 8,5 Prozent Bruttorendite erwirtschaften. Selbstverständlich müssen sie, um auf die Nettorendite zu kommen, noch die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und die Kaufnebenkosten berücksichtigen. Aber eine solche Stabilität findet sich ansonsten nirgends. Diese kaum vorhandene Volatilität macht die Immobilie zu einem wichtigen Anker in jedem Vermögen. Häufig haben wir von Bankenseite in den Jahren des boomenden Aktienmarktes gehört, Zinshauseigentümer wären im Immobilienbereich „überinvestiert“ und man solle doch lieber etwas mehr auf die chancenreichen Aktien setzen. Aus Sicht der vergangenen Jahre haben sich vor allem die auf Immobilien basierenden Vermögen vermehrt, während zahlreiche andere Portfolien einen echten Meltdown erfahren haben. Der Berliner Markt ist schon ein besonders lebhafter Immobilienmarkt. Daher sei hier der Blick über den Berliner Tel-

lerrand erlaubt. Auch bundesweit ist das vermietete Mehrfamilienhaus eine extrem stabile Anlageform.

Entwicklung der Renditen für Wohnhäuser zur Kapitalanlage bundesweit



Quelle: IVD

Zwischen 1990 und 2008 haben sich die aggregierten Bruttorenditen für 200 deutsche Städte in der Spanne zwischen gut acht Prozent und knapp zehn Prozent bewegt. Auch als institutioneller Portfoliomanager müsste man eigentlich die Immobilienquote

deutlich ausbauen, um mehr Stabilität in die verwalteten Vermögen zu bekommen. Interessant ist beim Blick auf die vergangenen beiden Jahrzehnte jedoch, dass die Preise bundesweit eher nachgegeben haben. Das liegt an der defensiven Preisentwicklung in strukturschwachen Regionen wie Nordhessen, Teilen von Niedersachsen, Nordbayern oder weiten Bereichen Ostdeutschlands. Berlin hat als Stadt mit erheblichem Nachholbedarf bei Preisen und Mieten dagegen eine allmähliche Preissteigerung beziehungsweise leicht abnehmende Renditen erfahren. Das zeigt, dass Käufer, die heute in Berlin erwerben, in Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit neben der regelmäßigen Mietrendite auch eine positive Wertänderungsrendite verbuchen können. Es kann nicht oft genug betont werden, dass die positive Mietenentwicklung und die Verknappung des Wohnraumangebots Zinshauskäufern tolle Chancen für die künftige Wertentwicklung bieten. Verglichen mit allen anderen Kapitalanlagen aber gilt für mich die Stabilität und damit die Sicherheit als wichtigste Eigenschaft des Zinshausmarktes.

Bezirksportrait

Abwechslung im Norden Berlins

Treffender könnte die Überschrift den Berliner Bezirk Pankow nicht beschreiben. Im Zuge der Gebietsreform 2001 fusionierte Pankow mit den angrenzenden Bezirken Prenzlauer Berg und Weißensee. Mit 360.000 Einwohnern ist der Bezirk der bevölkerungsreichste Berlins. Von den Szenekiezen im Prenzlauer Berg über den Weißen See bis hin zu den zahlreichen Einkaufszentren oder Wochenmärkten bietet Pankow auf fast 1400 Hektar Fläche viel Abwechslung.

Historische Wurzeln bis in das Jahr 1230

Der Name Pankow wurde erstmals im Jahre 1230 im Rahmen der Übereignung eines Grundstücks an einen Pfarrer erwähnt. Zeugnis dieser Zeit ist die bis heute

erhaltene, aus Feldsteinen erbaute Kirche. 1311 folgte die erste urkundliche Erwähnung Pankows. Im Landbuch Kaiser Karls IV. aus dem Jahr 1375 wird der Ort bereits mit ausführlichen Angaben zur Besiedlung und zu den Besitzverhältnissen beschrieben. Erst im Zuge der Besiedlungspolitik der preußischen Könige Friedrich I. und Friedrich II. im 18. Jahrhundert nahm die Bevölkerung zu. 1910 zählte Pankow bereits 45.000 Einwohner. Der Berliner Bezirk Pankow entstand jedoch erst im Jahr 1920 im Zuge der Eingemeindung der Stadt Pankow zusammen mit den Gemeinden Niederschönhausen, Rosenthal, Buchholz, Blankenfelde und Buch.

Ein Stück preußische Geschichte

Eines der kulturell wertvollsten Baudenkmäler Pankows ist das Schloss Schönhausen. Die Residenz wurde von der Gräfin Sophie Theodore zu Dohna-Schlobitten ge-

gründet, die die Ländereien Pankow und Niederschönhausen 1662 erwarb. Auf dem Anwesen ließ sie 1664 ein Herrenhaus errichten, das den Grundstein für das Schloss Schönhausen bilden sollte. Im Laufe der Jahre erlebte das Haus eine wechselvolle Geschichte. So ging Schloss Schönhausen im 18. Jahrhundert in den Besitz des preußischen Königshauses über. In dieser Ära wurde das Anwesen ständig ausgebaut. Königin Elisabeth Christine, die Gattin Friedrichs II., ließ das Haus im Jahr 1764 um zwei Seitenflügel erweitern. Damit erhielt Schloss Schönhausen sein heutiges Aussehen. Mit Gründung der DDR wurde das Anwesen zum Sitz des Staatspräsidenten. Bis zum Jahr 1960 wurden hier hochrangige Besucher wie Ho Chi Minh oder Nikita Chruschtschow empfangen. 2005 ging das Schloss in den Bestand der „Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg“ über. Fast neun Millionen Euro flossen seitdem in die Wiederherstellung des Schlosses, das voraussichtlich am 19. Dezember 2009 wiedereröffnet wird.



Das Schloss Schönhausen

Berlins ältester Biergarten

Wer im Sommer nach Geselligkeit und Abkühlung unter dem Blätterdach alter Kastanienbäume sucht, sollte einen Abstecher in den Prater machen. Seinen Namen verdankt der älteste Biergarten Berlins der Lage an der Kastanienallee. Während der Gründung des Praters im Jahr 1837 war die Allee eher ein Feldweg, der zu beiden Seiten von Wiesen umschlossen war. Daher die

Anlehnung an das lateinische Wort „pratum“, was übersetzt Wiese bedeutet.



Der Berliner Prater

Die eigentliche Geschichte des Praters begann mit dessen Erwerb durch Johann Friedrich Adolph Kalbo im Jahr 1852. Während dieser Zeit entwickelte sich Berlin von einer Residenzstadt zu einer Industrie- und Arbeitermetropole. Ausflugslokale wie der Prater wurden im Zuge dieser Entwicklung immer wichtiger. Aus diesem Grund beantragte Kalbo eine Konzession zur Aufführung von „Lustbarkeiten“ beim Königlichen Preußischen Polizeipräsidenten. Von diesem Zeitpunkt an hob sich der Prater mit seiner Sommergartenbühne von gewöhnlichen Biergärten ab. Durch den Ausbau der Gebäude konnte dem Publikum auch in den Wintermonaten Unterhaltung geboten werden. Nach der politischen Wende in der DDR wurde der Prater im Jahre 1991 zunächst wegen baulicher Mängel geschlossen. Nach der umfangreichen Sanierung feierte er im Jahre 1996 jedoch seine Wiedereröffnung. Der Biergarten ist von April bis September bei schönem Wetter täglich ab 12 Uhr geöffnet.

Kulturarena in zentraler Lage

Konzertbegeisterten bietet der Bezirk Pankow mit der Max-Schmeling-Halle eine der größten Arenen in der Region Berlin-Brandenburg. Die Veranstaltungshalle befindet sich auf dem Gelände des Friedrich-Ludwig-

Jahn-Sportparks. Nach vier Jahren Bauzeit und Investitionen von über 100 Millionen Euro wurde die Max-Schmeling-Halle im Jahr 1997 eröffnet. Sie bietet maximal 11.900 Personen Platz. Um den Platzansprüchen unterschiedlicher Veranstalter gerecht zu werden, kann die Halle auch in kleinere Segmente aufgeteilt werden. Von den sieben Künstlerumkleiden und dem Restaurant Albatros über den 400 Quadratmeter großen Tanzsaal bis hin zur VIP-Lounge bietet die Max-Schmeling-Halle alles, was ein moderner Veranstaltungsort braucht. Ihre Flexibilität macht die Halle für eine Vielzahl von Veranstaltungen interessant. Dazu gehören neben Sport-Events wie Handball, Box- oder Motocross-Veranstaltungen vor allem Konzerte, Shows oder Galaabende. Auch Messen, Produktpräsentationen oder Tagungen finden in der Max-Schmeling-Halle statt. Weltstars wie Madonna, Rod Stewart oder Eric Clapton wissen diesen Veranstaltungsort zu schätzen. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem ist die Arena für Besucher auch ohne Auto gut erreichbar.



Die Max-Schmeling-Halle

Mietniveau über dem Berliner Durchschnitt

Laut Wohnmarktreport 2009 der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW und des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle setzt sich das Mietpreiswachstum im Bezirk Pankow weiter fort. Insgesamt liegen die Angebotsmieten mit 6,45 Euro pro Quadratmeter leicht

über dem Berliner Durchschnitt von 6,35 Euro pro Quadratmeter. Vor allem im mittleren Segment werden beschleunigte Mietpreisanstiege verzeichnet. In den weniger bevorzugten Lagen sind die Angebotsmieten allerdings rückläufig. Sehr begehrt sind die Innenstadtlagen, vor allem im Bezirksteil Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz. Auch die attraktiven Vorstadtlagen unmittelbar um den Pankower Bürger- und Schlosspark werden von Mietern bevorzugt. Daneben gibt es im gesamten Bezirk aber auch große einfache Bestände.

Vergleichsweise geringe Wohnkostenbelastung

Während der Immobilienverband Deutschland (IVD) im Marktspiegel 2009 für die kommenden zwölf Monate nur noch geringe Mietanstiege in den Toplagen des Bezirks Pankow erwartet, werden sich die grünen Lagen wie beispielsweise Niederschönhausen und Rosenthal weiter positiv entwickeln. Auch die Quartiere um Helmholtz- und Arnimplatz sowie das Bötzow-Viertel zeigen weiterhin positive Tendenzen. Das Mietniveau im Zentrum des Bezirks oder in Weißensee liegt trotz der Mietpreisanstiege noch deutlich unterhalb der Szene-Lagen im Prenzlauer Berg. Da Pankow über große Bestände günstigen Wohnraumes verfügt, ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung für die Haushalte noch deutlich geringer als in anderen Bezirken. Während Pankower Mieter im Schnitt 28,1 Prozent der Haushaltskaufkraft für das Wohnen ausgeben müssen, sind es im benachbarten Friedrichshain-Kreuzberg beispielsweise 33,9 Prozent.

Mietpreispotenzial durch Bevölkerungswachstum

Laut der Bevölkerungsprognose des Berliner Senats für Stadtentwicklung wird sich die Einwohnerzahl Pankows bis zum Jahr 2030 um 12,6 Prozent erhöhen. Im Vergleich mit anderen Berliner Stadtteilen ist das in den kommenden Jahren der größte Bevölkerungszuwachs. In absoluten Zahlen beträgt die erwartete Zunahme 40.000 Einwohner. Diese Entwicklung lässt eine steigende Wohnraumnachfrage und höhere Angebotsmieten in den nächsten Jahren erwarten.

Zinshäuser des Monats

Schöner Stuckaltbau im beliebten Kreuzberg-Kiez



Das Grundstück befindet sich in Berlin-Kreuzberg in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße zwischen dem Kottbusser Damm und der Urbanstraße am Rande des Graefekiezes. Die Straße ist geprägt durch ihren hohen Altbaubestand und bietet ein interessantes Entwicklungspotenzial. Der viergeschossige Stuckaltbau besteht aus einem reinen Vorderhaus mit insgesamt elf Mieteinheiten.

Im Erdgeschoss befinden sich drei kleine Läden, in den Obergeschossen acht Wohnungen.

Kaufpreis: 710.000 Euro zzgl. 7,14% Käuferprovision, Rendite: 6,7% SOLL

Repräsentativer Stuckaltbau in Wilmersdorf



Das angebotene gepflegte Stuckmiethaus befindet sich unweit der Umlandstraße in Berlin-Wilmersdorf. Das Objekt verfügt über zwei Aufgänge mit einem Fahrstuhl und besteht aus einem Vorderhaus sowie einem freistehenden Quergebäude. Das Objekt wurde im Jahr 1996 umfassend saniert, u. a. wurde nachträglich ein Aufzug eingebaut. Die Wohnungen verfügen über Dielen- oder Parkettfußböden, sowie über modernisierte Bäder mit Einbauwanne oder Dusche. Teilweise sind Einbauküchen in den Wohnungen vorhanden. Die Dachgeschosse wurden im Rahmen der Sanierung 1996 zu Wohnzwecken ausgebaut.

Kaufpreis: 3.900.000 Euro zzgl. 7,14% Käuferprovision, Rendite: 5,6 % SOLL

Attraktives Vordereckhaus in gefragter Neukölln-Lage



Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in Berlin-Neukölln unweit der Sonnenallee. Die Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das repräsentative Eckgebäude ist als reines Mietwohnhaus ohne Gewerbeeinheiten errichtet worden. Es besteht aus zwei Vorderhäusern in Eckbebauung und einem kleinen Seitenflügel. Das Haus wird über drei Aufgänge erschlossen und verfügt über zwei ansehnliche Hauseingänge mit attraktiven Stuckverzierungen. Insgesamt befinden sich 36 Wohnungen in dem Gebäude.

Kaufpreis: 1.925.000 Euro, provisionsfrei, Rendite: 7,8% SOLL

Impressum

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin
Vertretungsberechtigt: Dr. Rainer Zitelmann
HRB: 76 460

Michael Schick Immobilien, Rheinbabenallee 40, 14199 Berlin
Vertretungsberechtigt: Jürgen Michael Schick

Telefon: 030 / 254 93 167, E-Mail: info@berliner-zinshaeuser.de

Fotos

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Michael Schick Immobilien
berlin.de, Pressestelle Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, Velomax Berlin Hallenbetriebs GmbH