

# Berliner Zinshäuser

Aktuelle Marktinformation zum Zinshausmarkt Berlin

Januar 2012



„Die Berlin-Nachricht“

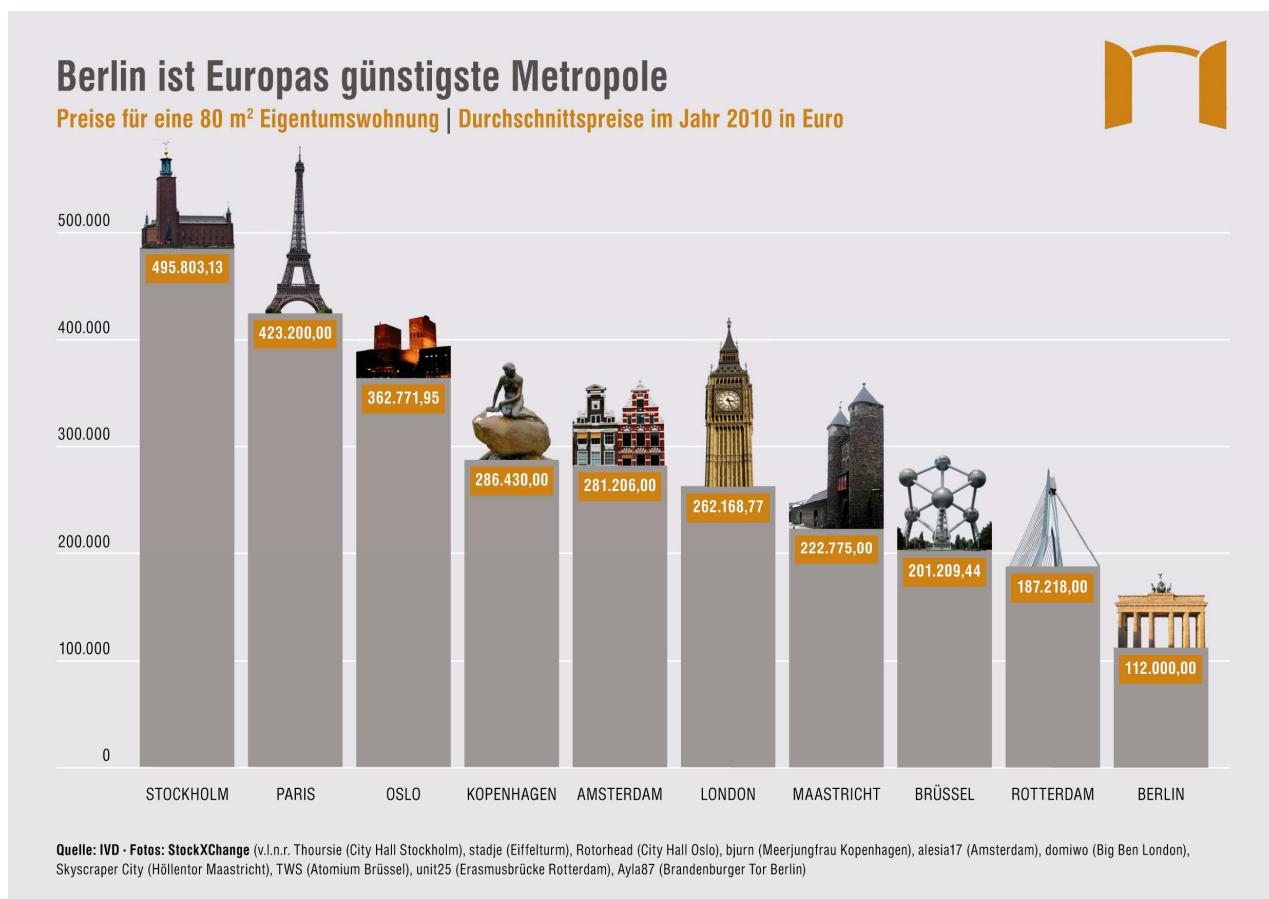
## Günstigste Metropole Europas

Sowohl Mieten als auch Kaufpreise von Berliner Wohnungen sind in den vergangenen Jahren gestiegen. Von einer „Explosion“ kann jedoch keine Rede sein, da das Miet-/Preisniveau im bundesweiten Vergleich nach wie vor niedrig ist. Und auch europaweit ist Berlin weiterhin der günstigste Wohnungsmarkt.

Zwar erhöhten sich beispielsweise die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Zeitraum 2006 bis 2011 in Berliner Standard- und Vorzugswohnlagen um rund 18

beziehungsweise 21 Prozent. Doch trotz des Anstiegs befinden sich die Preise immer noch deutlich unter dem Niveau von vor zwanzig Jahren.

1992 kostete eine Eigentumswohnung in Berlin etwa 200.000 Euro, heute sind es nur 112.000 Euro. Damals war Berlin die teuerste europäische Metropole, heute ist sie die günstigste – und das mit Abstand. Denn lagen die Preise für Eigentumswohnungen in den europäischen Metropolen damals noch recht nah beieinander, so sind sie in den vergangenen Jahren stark auseinandergedriftet. In Stockholm kostet eine Eigentumswohnung heute beispielsweise gut vier Mal so viel wie in Berlin.



## Kolumne

**Alles Blase oder was?**

von Dr. Rainer Zitelmann



Seit Ende des letzten Jahrtausends konnten wir das Entstehen und Platzen vieler Blasen beobachten: Da gab es die „New Economy“-Blase, die sich in Deutschland am deutlichsten in abstrusen Bewertungen am „Neuen Markt“ zeigte. Nachdem diese Blase geplatzt war, bekämpfte der Chef der US-Notenbank Fed, Alan Greenspan, die darauf folgende Krise mit einer Politik des billigen Geldes. Ergebnis war das Entstehen einer neuen Blase – am amerikanischen Hausmarkt. Nachdem diese geplatzt war, griffen die Notenbanken wiederum zum „bewährten“ und bereits mehrfach gescheiterten Rezept und bekämpften die Folgen mit noch billigerem Geld. Die Leitzinsen wurden fast auf Null gesenkt, zugleich begann die Zentralbank, Staatsanleihen zu kaufen, also Geld zu drucken.

Verständlich, dass die Menschen nun wiederum Angst davor haben, dass sich eine neue Blase bilden könnte. Überall, wo Preise steigen, wird die Befürchtung laut, es habe sich womöglich eine neue Blase gebildet. Vereinzelt wurde auch bereits vor einer Blasenbildung am deutschen Wohnungsmarkt gewarnt.

Nicht immer, wenn Preise steigen, ist das jedoch ein Zeichen für eine Blase – sondern nur dann, wenn sich die Preise von den fundamentalen Bewertungen entfernen. Anders als für Gold, wo keine Bewertungsmaßstäbe existieren, gibt es für Aktien und Immobilien jedoch recht gute Indikatoren für die Bewertung. Bei Aktien sind das beispielsweise Faktoren wie das Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV).

Beispiel: Bei der Aktienblase Ende der 80er Jahre in Japan oder bei der New-Economy-Blase zehn Jahre später erreichte diese Kennzahl astronomische Höhen.

Bei Wohnimmobilien beobachten Experten das Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten sowie das Verhältnis von Hauspreisen zum Einkommen. Unter beiden Gesichtspunkten sind deutsche Wohnungen nach wie vor deutlich günstiger bewertet als in allen anderen Märkten. Egal, wohin man schaut, ob nach Spanien, Großbritannien, Frankreich oder auf die skandinavischen Länder – überall sind die Wohnungspreise, legt man diese Relationen zugrunde, nach wie vor deutlich höher als in Deutschland.

In Deutschland gab und gibt es einen massiven Nachholbedarf, weil die Preise und Mieten lange Zeit fielen beziehungsweise deutlich geringer stiegen als in allen anderen Ländern. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat unlängst interessante Zahlen vorgelegt: War 1992 in Berlin eine Eigentumswohnung mit 200.000 Euro teurer als in den meisten europäischen Städten, so ist sie heute mit knapp 120.000 Euro so günstig wie in kaum einer anderen Stadt.

Der Abstand zwischen dem als „risikolos“ betrachteten Zins einer zehnjährigen Bundesanleihe und der Rendite für Wohnimmobilien beträgt heute in Deutschland etwa

**„In Deutschland gab und gibt es einen massiven Nachholbedarf, weil die Preise und Mieten lange Zeit fielen beziehungsweise deutlich geringer stiegen als in allen anderen Ländern.“**

drei Prozent – so hoch war dieser Abstand noch nie! Anfang bis Mitte der neunziger Jahre hingegen rentierten Bundesanleihen zwischen sieben und neun Prozent, während die Mietrenditen für deutsche Wohnungen damals bei etwa 4,5 Prozent lagen. Das heißt: Damals gab es sogar

einen negativen Renditeabstand zwischen deutschen Wohnungen und zehnjährigen Staatsanleihen. Auch dieser Vergleich spricht dagegen, dass es heute eine Preisblase am deutschen Wohnungsmarkt gibt.

## Marktentwicklungen

### 2012 wird ein gutes Immobilienjahr

von Jürgen Michael Schick, MRICS



Im neuen Jahr 2012 wird es im Berliner Immobilienmarkt eine stabile Nachfrage nach Zinshäusern geben. Die Preise werden sich auf dem derzeitigen Niveau bewegen und in einzelnen Segmenten werden die Entgelte noch einmal etwas anziehen.

Für Eigentümer, die etwa die noch vorhandene Möglichkeit des steuerfreien Verkaufs nach zehn Jahren nutzen wollen, bieten sich sehr gute Chancen auf attraktive Verkaufspreise. Der Markt wird auch in 2012 von deutschen Akteuren dominiert werden, gleichwohl wird die Nachfrage aus Ländern wie Österreich, Italien, Schweden, Norwegen, Israel etc. weiter zunehmen. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren, private wie institutionelle, werden den Markt für Zukäufe nutzen. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote wird zwischen 60 und 70 Prozent des Kaufpreises liegen, da sich das Finanzierungsverhalten der Banken nicht grundsätzlich ändern wird. Das ist mein Ausblick auf ein neues, spannendes Immobilienjahr, in dem Berlin wieder der am stärksten nachgefragte Immobilienmarkt sein wird, mit weitem Abstand vor Hamburg und München.

#### Berliner Zinshausmarkt wächst schneller als andere Teilmärkte

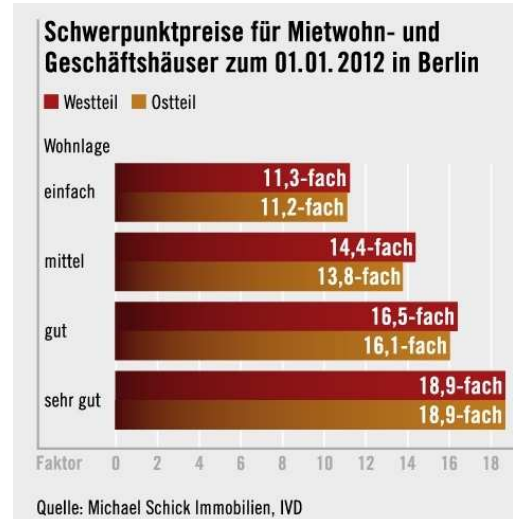
Im vergangenen Jahr war es der Markt der Wohn- und Geschäftshäuser, der im Vergleich zu anderen Teilmärkten den größten Umsatzanstieg im Vorjahresvergleich erfahren hat. Der Geldumsatz hatte sich bereits im ersten Halbjahr verdoppelt und betrug in diesem Segment knapp 1,8 Milliarden Euro. Das ist ein Plus von 99 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Zwar hatten auch andere Segmente des Immobilienmarktes der Hauptstadt eine wachsende Nachfrage zu verzeichnen. Wie der Berliner Gutachterausschuss ermittelt hat, sind die Umsätze im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser um 10 Prozent und im Markt für

Eigentumswohnungen um 31 Prozent gestiegen. Die Umsatzzuwächse waren im Zinshausmarkt aber am größten. Reine Mietwohnhäuser waren die Outperformer mit einem Umsatzplus von 109 Prozent. Wohn- und Geschäftshäuser hatten übrigens einen Anteil von 40 Prozent des gesamten Geldumsatzes, der im Immobilienbereich erzielt wurde. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug gerade mal 9 Prozent. Beim Blick auf die Kauffälle relativiert sich die Wachstumskurve. Der Gutachterausschuss hat für die ersten sechs Monate 2011 32 Prozent mehr Kaufverträge bei Wohn- und Geschäftshäusern gezählt, bei reinen Mietwohnhäusern waren es 48 Prozent mehr Kauffälle. Warum aber ist der Geldumsatz stärker gestiegen als die Zahl der Kauffälle? Die Nachfrage hat sich auf stabile und gute Lagen konzentriert. Anleger suchten und suchen Qualität und Sicherheit. Damit sind die vermehrten Verkäufe in hochpreisigen Mikrolagen zu erklären. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 2,1 Millionen Euro gegenüber 1,4 Millionen Euro im Jahr zuvor.

#### Die Angebotsknappheit lässt die Preise moderat steigen

Auch im Jahr 2012 wird sich diese Entwicklung fortsetzen. Zahlreiche größere Investoren haben jetzt auch wieder die deutsche Hauptstadt auf dem Radarschirm, nachdem Berlin in den vorangegangenen Jahren für viele institutionelle Anleger nicht im Investitionsfokus war. Die steigenden Mieten und die sehr guten Prognosen für den Wohnungsmarkt haben dafür gesorgt, dass neben den Privaten, die schon lange Berlin als Investitionshochburg ansehen, auch die traditionell langsameren Institutionellen wieder als Käufer auftreten. Für zahlreiche vermögende Privatanleger liegen die Gründe, sich in unruhigen Zeiten eine stabile Wertanlage zuzulegen, ohnehin auf der Hand. Die Zinsen sind historisch günstig, die Mieteinnahmen steigen oberhalb der Inflationsrate und die Leerstandsquote verringert sich zusehends. Wer seine Bestände ordentlich verwaltet, erwirtschaftet Renditen, die es in anderen Anlageformen auf absehbare Zeit nicht gibt. Die Angebotsknappheit wird zu weiteren, moderaten Preisanstiegen führen,

wobei die Durchschnittspreise in Berlin bisher erstaunlich stabil geblieben sind. In der Breite gab es zwar anziehende Kaufpreise, aber keine Preisexplosion. Für Investoren ist Berlin auch 2012 ein chancenreicher Markt, der im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten über eine ausreichende Fungibilität verfügt. In der deutschen Hauptstadt lassen sich bei systematischer Suche genügend attraktive Investments tätigen, während der Zinshausmarkt in anderen Städten wegen des zu geringen Angebots zum Erliegen gekommen ist.



### Stadtteilporträt Mitte

## Im Spiegel von Geschichte und Zukunft

Im Mittelalter ließen sich an einer Spreegabelung, wo sich mehrere Handelsstraßen kreuzten, einige Kaufleute nieder. Dort fanden sie ideale Voraussetzungen für die Gründung einer Siedlung – sie ist der Ursprung des heutigen Berlins. Wo einst Waren aller Art verkauft und verladen wurden, befinden sich heute die Museumsinsel, das Rote Rathaus und die Humboldt-Universität. Für Anwohner und Besucher ist der Ortsteil Mitte die Wiege der Stadt, zugleich aber auch ihr pulsierendes, modernes Zentrum.

### Ein spannender Mix

„Über Mitte kann man ganze Bücher schreiben“, stellte einst ein Berliner Journalist bei dem Versuch fest, den Ortsteil zu porträtieren. Diese Aussage lässt sich nicht leugnen, denn an kaum einem anderen Fleck in Berlin treffen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft so deutlich aufeinander wie in Mitte. Historische Prachtbauten an der Straße Unter den Linden, zeitgenössische Büroflächen in der Friedrichstraße und moderne

Einkaufszentren um den Alexanderplatz prägen das Bild des Ortsteils ebenso wie die bunte Mischung seiner Bewohner. Wissenschaftler und Künstler, Studenten und Alt-68er, Angestellte und Geschäftsleute – sie alle lieben ihren Ortsteil und verleihen Mitte den weltoffenen Charakter, für den Berlin in der Welt bekannt ist.



**Rund 28.000 Studenten gibt es an der Humboldt-Universität. Viele von ihnen lernen dort, wo einst Prinz Heinrich von Preußen residierte: im Hauptgebäude Unter den Linden 6.**

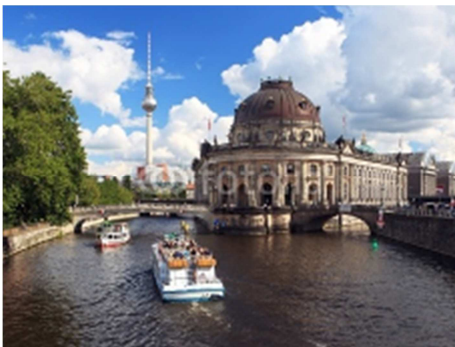
(Foto: Heike Zappe/Humboldt-Universität zu Berlin)

Von Tradition und Geschichte zeugen vor allem die historischen Bauwerke. Im Jahr 1797 fasste König Friedrich Wilhelm II. den Beschluss, die sogenannte Friedrichstadt zu bebauen. In der Folgezeit drückten bedeutende Architekten wie Karl Friedrich Schinkel dem Ortsteil mit architektonischen Highlights ihren Stempel

auf. Es entstanden großzügige Quartiere, beispielsweise an der Marienstraße und am Kupfergraben, die bis heute zu den begehrtesten Wohnadressen im Ortsteil gehören. Die großen und überwiegend sehr gut ausgestatteten Wohnungen in Mitte locken zahlreiche Berühmtheiten an. Gehörten in den früheren Jahrhunderten bedeutende Geistesgrößen wie Berthold Brecht, Erich Kästner und Rudolf Virchow zu den Bewohnern, schätzen heute Bundeskanzlerin Angela Merkel, Regisseur Wim Wenders und Sängerin Vicky Leandros den Ortsteil als Wohnort. Wer sich in Mitte niederlassen möchte, muss sich also schon einmal daran gewöhnen, hin und wieder einem Prominenten zu begegnen – und einer beträchtlichen Anzahl von Touristen.

### Ein Highlight jagt das nächste

Massen von Touristen unterschiedlichster Nationalitäten strömen Tag für Tag durch die Straßen und bestaunen die vielen Sehenswürdigkeiten. Eines ihrer beliebtesten Ziele ist die Museumsinsel. Auf der knapp einen Quadratkilometer großen Insel in der Spree befinden sich fünf der wohl bekanntesten Museen Deutschlands: Alte Nationalgalerie, Pergamonmuseum, Altes Museum, Bode-Museum und Neues Museum. Nur wenige Schritte entfernt beeindruckt das Deutsche Historische Museum und das Museum für Naturkunde ihre Besucher, unter denen auch Berliner zu finden sind, mit interessanten Ausstellungen und Exponaten.



**Bis 2015 sollen alle Gebäude auf der Museumsinsel saniert und das gesamte Museumsquartier zu einer inhaltlichen Einheit entwickelt werden. Trotz der Baumaßnahmen lockt die Museumsinsel jährlich über 1 Millionen Besucher an.**

(Quelle: Fotolia.com)

Voraussichtlich 2019 wird Berlin um eine neue und dennoch historische Sehenswürdigkeit reicher: das rekonstruierte Stadtschloss mit dem Humboldt-Forum. Auf den Grundmauern des alten Schlosses und des Palastes der Republik sollen drei Barockfassaden und der Schlüterhof wiederaufgebaut werden. Im Innern knüpft das Humboldt-Forum mit Sammlungen aus aller Welt an die kulturellen Errungenschaften Preußens im 19. Jahrhundert an.



**Das Berliner Stadtschloss auf der Spreeinsel fungierte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Museum. Das Humboldt-Forum soll diese Tradition aufgreifen und zu einem Ort der Kunst und Kultur werden.**

(Quelle: Album von Berlin/Globus Verlag, Berlin 1904)

### Chausseestraße als Top-Adresse

Der Bau eines weiteren Gebäudes bringt dem Ortsteil Mitte nicht nur eine Attraktion mehr, sondern vor allem neue Bewohner. Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer erwartet durch den Umzug des Bundesnachrichtendienstes von Pullach nach Berlin wichtige Impulse für die Entwicklung des Quartiers rund um die Chausseestraße. Seit Beginn der Baumaßnahmen im Jahr 2006 wurde im Umfeld erheblich investiert. Neben Kneipen und Cafés sind hochwertige Wohnungen und Townhouses geplant; einige Stadthäuser sind bereits fertiggestellt und bezogen worden.



**Genug Platz für die rund 4.000 Mitarbeiter des Bundesnachrichtendienstes. Bis 2014 entsteht für sie in der Chausseestraße ein neuer Bürokomplex.**

(Entwurf: Jan Kleihues, Kleihues + Kleihues,  
Simulation: Stefan Lotz)

Die zahlreichen Neubauprojekte in Mitte machen eines deutlich: exklusives Wohnen liegt im Trend. Eines von vielen Beispielen ist das „Dorothea’s Place“ an der Dorotheenstraße 14. Hier entstehen 13 Nobelwohnungen mit Quadratmeterpreisen von bis zu 7.500 Euro. Noch tiefer in die Taschen greifen müssen diejenigen, die eine der 87 Luxuswohnungen des Terrassenhauses „yoo berlin“ erwerben möchten. Dort werden Preise von bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Den Bewohnern von Mitte und jenen, die es noch werden wollen, ist bewusst, dass das Wohnen im Herzen von Berlin deutlich teurer ist als im städtischen Durchschnitt. Dass der Wohnimmobilienmarkt in Mitte boomt, spiegelt sich auch in den Mieten wieder. In der Vergangenheit sind die Angebotsmieten für hochwertig ausgestattete Wohnungen im Ortsteil zum Teil drastisch gestiegen. Für das oberste Marktsegment liegen die Mietpreise laut GSW/CBRE-Wohnmarktreport 2011 bei durchschnittlich 13,78 Euro – der höchste Wert in ganz Berlin. Das wirkt sich auf die Wohnkostenquote aus: Unter den Linden, am Hackeschen Markt und am Alexanderplatz macht die Warmmiete der angebotenen Wohnungen fast 50 Prozent der ortsüblichen Haushaltskaufkraft aus.

### **Hohe Attraktivität mit kleinen Abstrichen**

Wer in Mitte sein Zuhause findet, weiß nicht nur die diversen Kunst- und Kulturangebote zu schätzen. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung ist ein Pluspunkt für den Stadtteil. Sieben S-Bahn- und drei U-Bahn-Linien sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien verlaufen derzeit durch Mitte. Der weitere Ausbau ist bereits beschlossene Sache: So soll die sogenannte Kanzler-U-Bahn zwischen Brandenburger Tor und Alexanderplatz bis etwa 2019 ausgebaut werden.



**Die Hackeschen Höfe sind das größte geschlossene Hofareal in Deutschland. Die acht Höfe bieten ihren Mietern Wohnungen und ausgedehnte Büroflächen. Vor allem die Kreativszene hat sich hier niedergelassen.**

(Foto: Manfred Brückels)

Für die Attraktivität des Stadtteils sprechen auch die zentralen und bekannten Einkaufslagen. Die Friedrichstraße und die Prachtstraße Unter den Linden erfüllen gehobene und luxuriöse Wünsche. Jung und trendy geht es dagegen rund um den Hackeschen Markt und im ehemaligen Scheunenviertel zu. Bei aller Attraktivität müssen die Bewohner von Mitte jedoch kleine Abstriche machen: Zum einen sorgen die Touristen für allerlei Betriebsamkeit und Lärm in den Straßen, zum anderen mangelt es an Geschäften mit Produkten des täglichen Bedarfs, unspektakulären Restaurants oder Arztpraxen.

## Zinshäuser des Monats

### Aufwändig saniertes Mehrfamilienhaus in Berlin-Friedrichshain



Das Wohngebäude befindet sich im Bezirk Friedrichshain. Das gesamte Viertel rund um den Samariterplatz erfreut sich durch die hervorragende Erreichbarkeit, die ruhige Wohnlage, die Nähe zum Alexanderplatz und die schönen Parkflächen größter Beliebtheit. Das sehr umfassend und technisch aufwändig sanierte Objekt ist faktisch ein Neubau. Alle Installationen (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung) sowie das Dach, die Fassade, alle Fenster und das Treppenhaus wurden vollständig erneuert oder ersetzt. Alle Fußböden erhielten neuen Estrich und wurden in den Bädern und Küchen gefliest. In den Wohnräumen wurden neue Holzdielenfußböden eingezogen. Das Haus ist voll vermietet. Die durchschnittliche Miete je Quadratmeter beträgt 5,75 Euro. Bei neuen Vermietungen werden aktuell mehr als 7 Euro je Quadratmeter erzielt.

Kaufpreis: 2.925.000 Euro zzgl. 7,14% Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 5,5%

### Repräsentativer Stuckaltbau in Berlin-Pankow



Das sehr gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich unweit des Schloßparks Niederschönhausen. Viele Parks und Grünflächen sowie Gründerzeitbauten und prachtvolle Villen prägen das Ortsbild. Auch wegen der guten Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene Straßenbahn sowie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wohnen viele Berliner sehr gern hier. Das Haus besteht aus einem Vorderhaus und einem kleinen linken Seitenflügel. Die 17 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten wurden Mitte der 90er Jahre saniert. Alle Wohnungen verfügen über Bäder, der größte Teil über Stuckdecken und Holzfußböden. Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Kaufpreis: 1.850.000 Euro zzgl. 7,14% Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 6,5%

### Attraktives Eckhaus in Berlin-Neukölln



Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Berlin-Neukölln. Dieser Kernbezirk hat sich in den letzten zwölf Monaten positiv entwickelt. Gründe für die Aufwertung sind die zentrale Berliner Lage und der hohe Altbaubestand bei vergleichsweise günstigen Mieten. Das Haus stammt aus dem Jahr 1908, wurde laufend instand gehalten und gepflegt. Nach einem Kriegsschaden wurde ein Teil des Gebäudes 1952 wieder aufgebaut. 1995 wurde die Beheizung auf Fernwärme umgestellt. Etwa die Hälfte aller Wohnungen wurde in den vergangenen 15 Jahren modernisiert und der Innenhof vor wenigen Jahren aufwändig erneuert. Das Dach ist nicht ausgebaut und bietet eine attraktive Reserve. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen beträgt 4,69 Euro je Quadratmeter.

Kaufpreis: 4.980.000 Euro zzgl. 7,14% Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 6,7%

#### Impressum

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

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

Telefon: 030 / 254 93 167, E-Mail: [info@berliner-zinshaeuser.de](mailto:info@berliner-zinshaeuser.de)

#### Fotos

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Michael Schick Immobilien  
StockXChange, Fotolia, Heike Zappe/Humboldt-Universität zu Berlin, Album von Berlin/Globus Verlag, Berlin 1904, Jan Kleihues/Kleihues + Kleihues/Stefan Lotz, Manfred Brückels

Berlin, Januar 2012

## **Verkauf von ETWs und Zinshäusern an ausländische Anleger - Italiener, Griechen, Spanier u. a. Sonderveranstaltung am 27. Februar 2012 in Berlin**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Freunde der Berliner Immobilienrunde,

Italiener, Griechen und Spanier bringen ihr Geld in Sicherheit, indem sie in Deutschland Immobilien kaufen. Darüber wurde ausführlich im Fernsehen und anderen Medien, insbesondere in Deutschland und Italien, berichtet. Aber auch andere Gruppen, z. B. Österreicher oder Russen, sind am deutschen Zinshaus- und ETW-Markt stark interessiert.

Wie bekommt man Zugang zu ausländischen Vertrieben? Wie erfolgen die rechtliche Abwicklung und die Finanzierung?

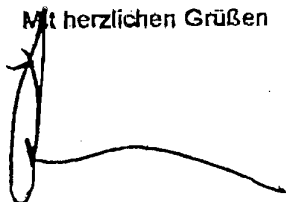
Über diese und andere Fragen berichten Praktiker, die erfolgreich Wohnungen an ausländische Anleger verkaufen. Und Jürgen Michael Schick berichtet anhand aktueller Daten des IVD, wie günstig deutsche und besonders Berliner Immobilien im internationalen Vergleich sind (siehe Grafik in der Anlage). Dies ist einer der Gründe für das immense Interesse ausländischer Anleger.

### **Wer sollte kommen?**

- Zinshaus- und ETW-Makler
- Vertriebe von ETWs
- Wohnungsgesellschaften
- Aufteiler

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

Mit herzlichen Grüßen



Dr. Rainer Zitelmann

# **Sonderveranstaltung der Berliner Immobilienrunde**

**am 27. Februar 2012**

## **Verkauf von ETWs und Zinshäusern an ausländische Anleger - Italiener, Griechen, Spanier u. a.**

**im Steigenberger Hotel Berlin**

- 10:15 Uhr: Begrüßung und Einführung: Dr. Rainer Zitelmann
- 10:30 Uhr: **Jacopo Mingazzini, Accentro GmbH**  
Akquisition ausländischer Anleger für deutsche Wohnimmobilien – wie funktioniert das in der Praxis?  
- Herkunftsländer und Motivlagen  
- Akquisitionsstrategien in den Herkunftsländern und in Deutschland  
- Betreuung und Abwicklung in Deutschland
- 11:30 Uhr: **RA Volker Mauch, vpmk Rechtsanwälte I Berlin**  
Der Verkauf von Immobilien an ausländische Anleger  
- To start it – Besondere Anforderungen bei den ersten Kontakten mit ausländischen Immobilieninteressenten  
- To make it – Besondere Anforderungen ausländischer Immobilienanleger bei der Auswahl ihrer Objekte  
- To save it – Juristische Probleme beim Immobilienverkauf an ausländische Anleger vermeiden und lösen  
- To close it – Besondere Anforderungen und Lösungen für einen einfachen und wirksamen Abschluss von Immobilienkaufverträgen mit ausländischen Anlegern  
- To finish it – Zügige Abwicklung von Immobilienkaufverträgen mit ausländischen Käufern oder Verkäufern
- 12:30 Uhr: Gemeinsames Mittagessen
- 13:45 Uhr: **Federico Raccah, Berlino Immobiliare**  
Warum kaufen so viele Italiener Wohnungen in Deutschland?  
- Motive für den Kauf  
- Berichterstattung in italienischen Medien über den deutschen Markt  
- Welche Wohnungsgrößen (Kaufpreise) werden bevorzugt?  
- Besteht neben Interesse an einzelnen Wohnungen auch Interesse an Zinshäusern?  
- Wie erfolgt praktisch die Abwicklung Deutschland-Italien
- 14:45 Uhr: Kaffeepause
- 15:15 Uhr: **Jürgen Michael Schick, IVD**  
Immobilienpreise im internationalen Vergleich – wo stehen Berlin und andere deutsche Metropolen im Vergleich zu europäischen Metropolen?  
- In welchen Segmenten ist Berlin besonders günstig?  
- Wie nachhaltig ist das Exit-Szenario Aufteilung für internationale Akteure?  
- Warum sind Berliner Immobilien für Endverbraucher und Investoren heute besonders erschwinglich?
- 16:15 Uhr: **Peter Kleinwächter, MLP Finanzdienstleistungen AG**  
Finanzierung ausländischer Käufer  
- Welche Banken finanzieren ausländische Käufer?  
- Kaufen Ausländer eher mit EK oder mit Fremdfinanzierung - und wenn ja, wie hoch?  
- Was benötigen ausländische Käufer zur Beantragung?  
- Welche Besonderheiten gibt es im weiteren Verlauf der Finanzierung?
- ca. 17:15 Uhr: Ende der Veranstaltung

**Anmeldung zur Sonderveranstaltung  
der Berliner Immobilienrunde  
am Montag, dem 27. Februar 2012**

**„Verkauf von ETWs und Zinshäusern an ausländische Anleger -  
Italiener, Griechen, Spanier u. a.“**

**Senden Sie Ihre Anmeldung bitte ausschließlich an  
Berliner Immobilienrunde: TVS Berlin**

***Fax: 0 30/63 22 38 84***

Name: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Funktion: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**(Bitte unbedingt angeben, damit wir Sie im Fall kurzfristiger Änderungen informieren können!)**

**Hiermit melde ich mich verbindlich** zur Berliner Immobilienrunde „Verkauf von ETWs und Zinshäusern an ausländische Anleger - Italiener, Griechen, Spanier u. a.“ am 27. Februar 2012 von 10:15 Uhr bis 17:15 Uhr im Steigenberger Hotel Berlin, Los-Angeles-Platz 1, 10789 Berlin (0 30/21 27-7 02) an. Unter dem Stichwort „Berliner Immobilienrunde“ können Sie Zimmer zum Sonderpreis reservieren.

Die Teilnahmegebühr für die eintägige Veranstaltung beträgt inkl. Mittagessen, Erfrischungsgetränken und Kurzdokumentation € 880,00 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eine Stornierung ist nur bis zum **13. Februar 2012** möglich (Bearbeitungsgebühr € 100,00 zzgl. USt.). Danach bzw. bei Nichterscheinen des Teilnehmers ist die volle Tagungsgebühr zu entrichten - eine Vertretung des angemeldeten Teilnehmers ist jedoch selbstverständlich möglich.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift