

Stadtforum Berlin: Boden! Wem gehört die Stadt?

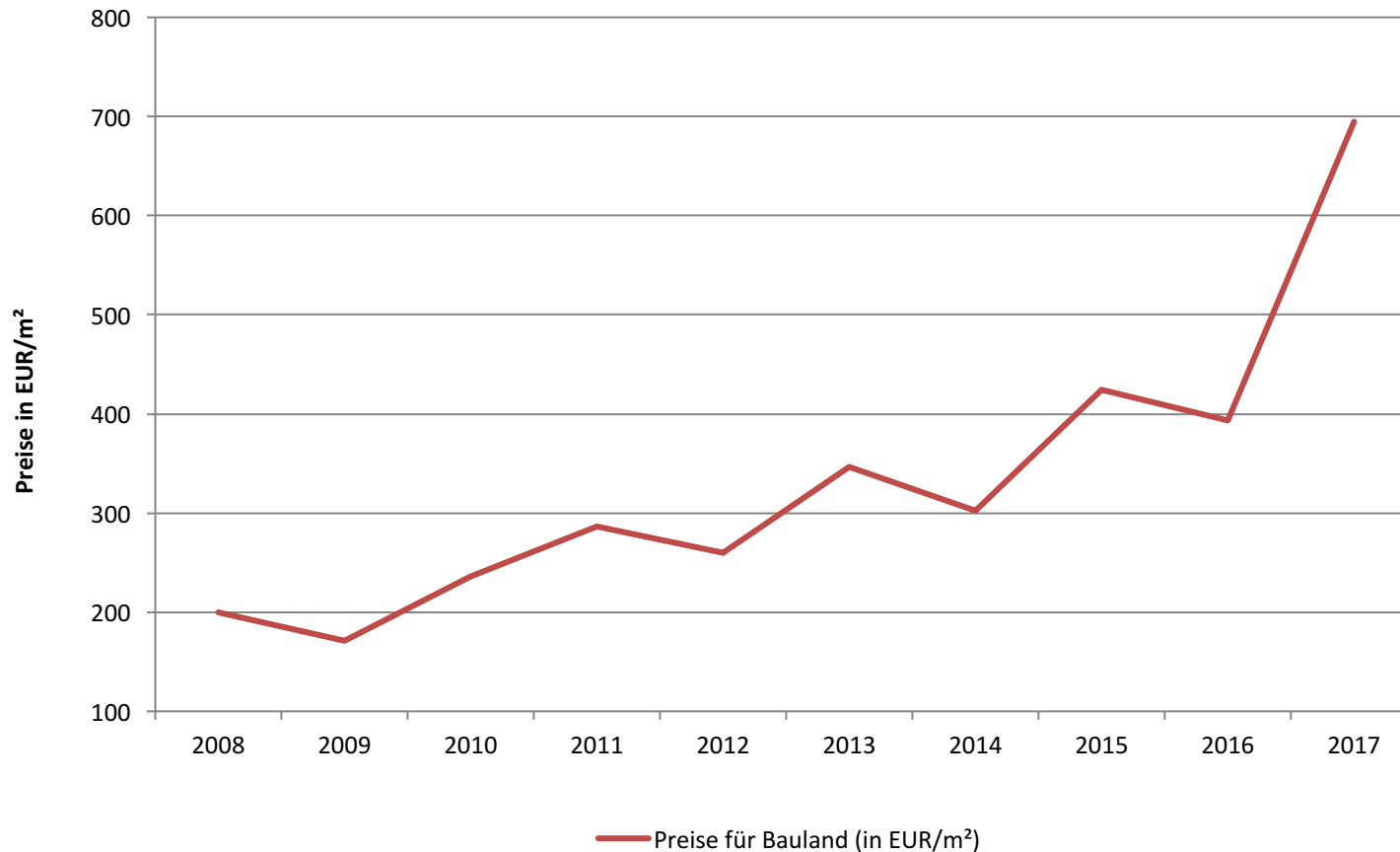
Woher kommt das Kapital und was macht es mit dem Berliner Bodenmarkt?

Prof. Dr. Guido Spars

Berlin, 18. September 2018

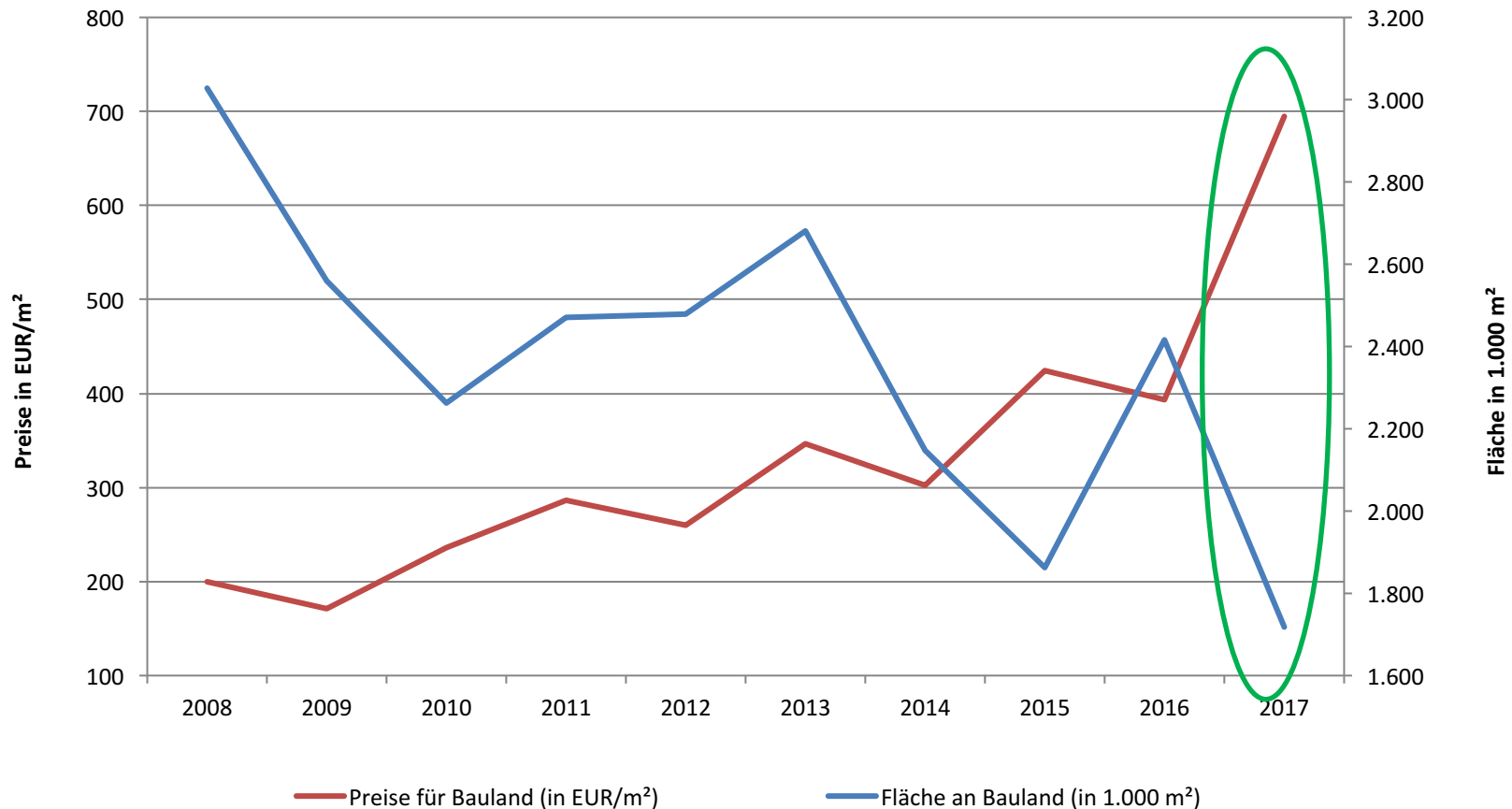
Aktuelle Entwicklungen am Berliner Bodenmarkt

Preisentwicklung am Berliner Baulandmarkt (2008-2017)



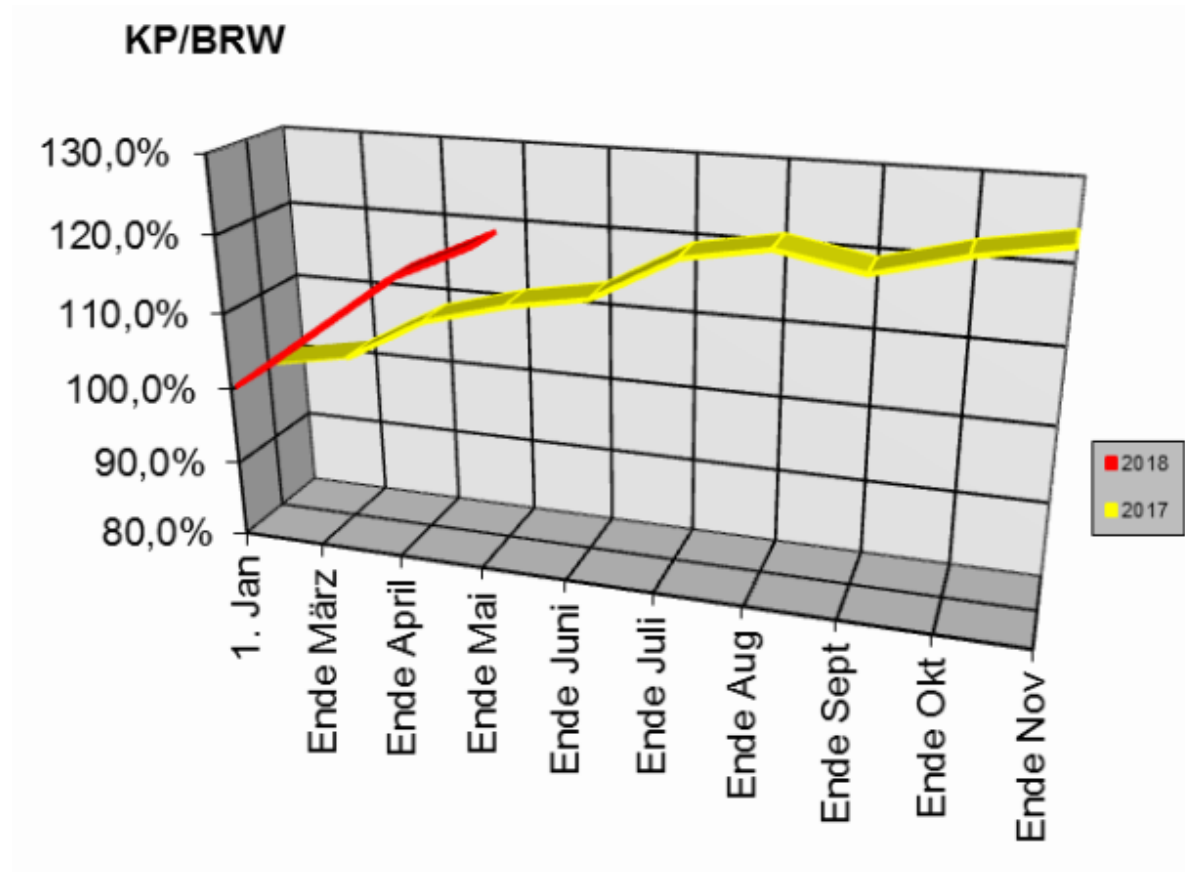
Aktuelle Entwicklungen am Berliner Bodenmarkt

Mengen- und Preisentwicklung am Berliner Baulandmarkt (2008-2017)



Aktuelle Entwicklungen am Berliner Bodenmarkt

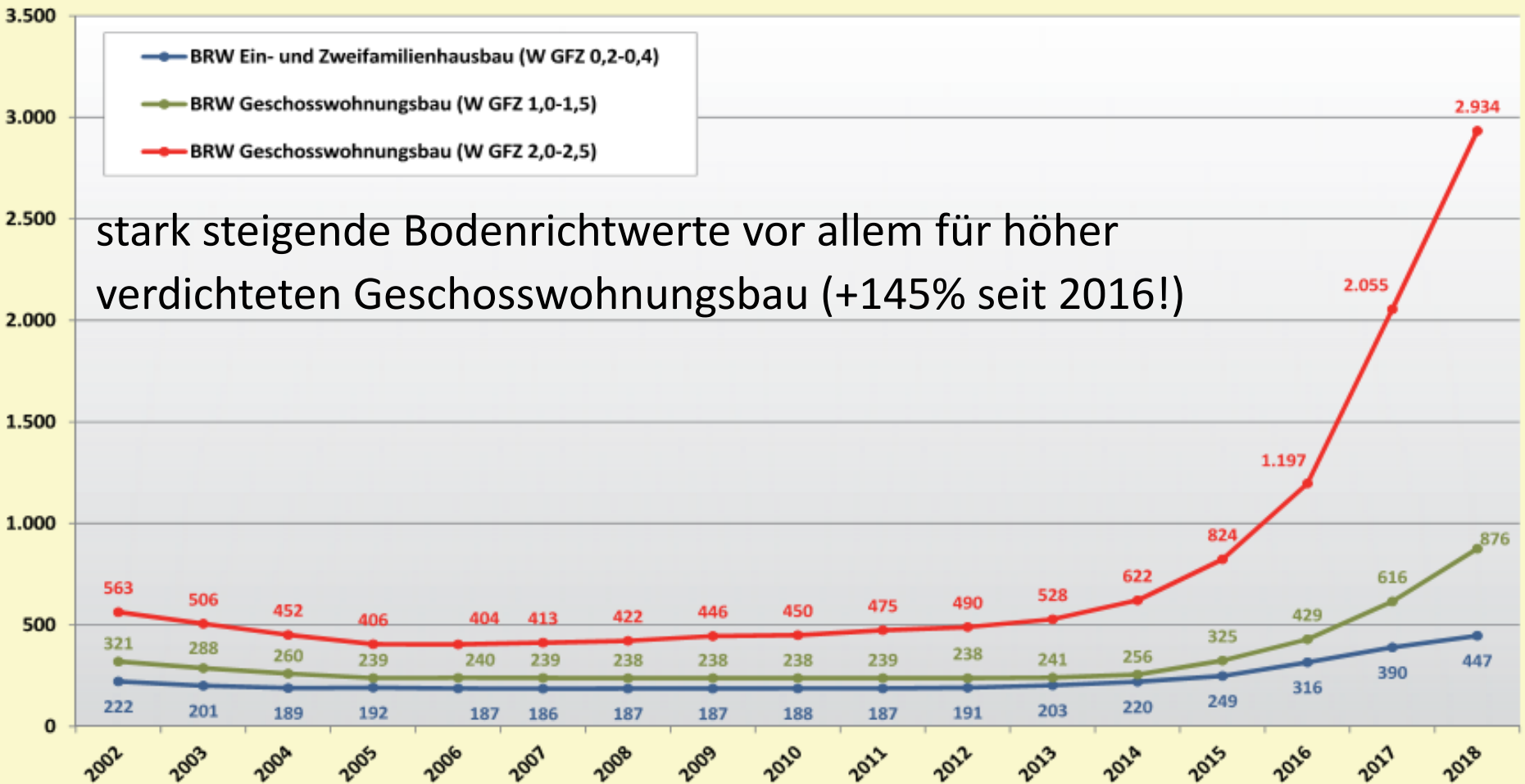
Für Gesamt-Berlin sind Ende Mai 2018 die Bodenrichtwerte gegenüber Januar 2018 erneut um 21% gestiegen (bei ca. 120 ausgewerteten Fällen)



Entwicklung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für unbebaute Grundstücke in Berlin

(€/m²-Grundstück, jeweils zum 1.1. eines Jahres)

€/m²



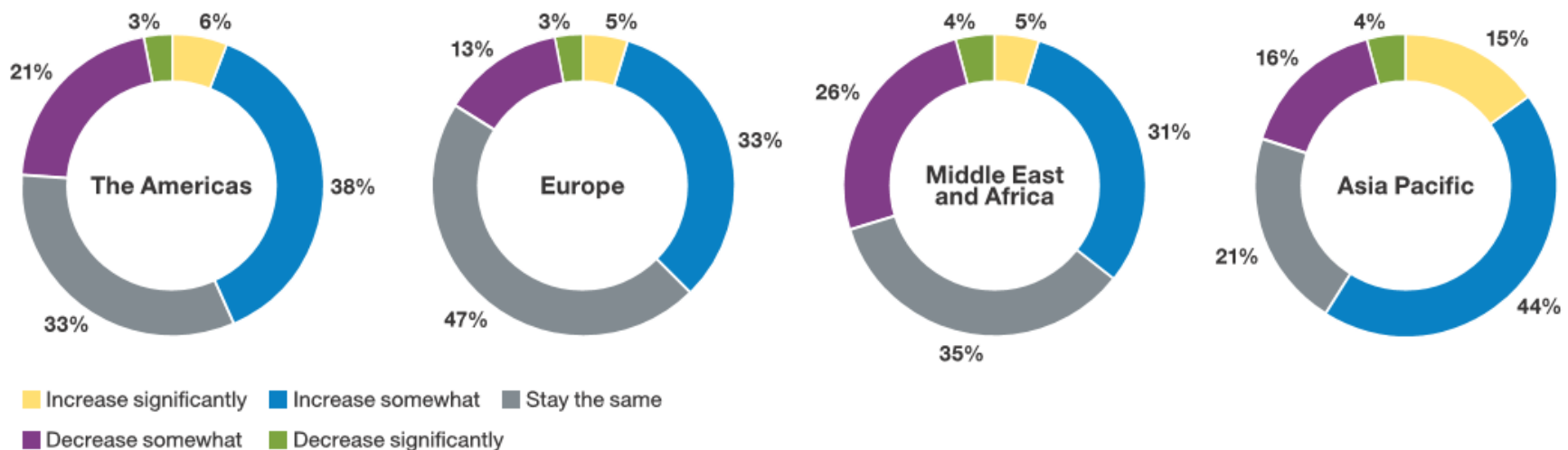
Nachfrage und ihre Motive

- Flächenangebot reicht nicht mehr aus um die Nachfrage zu früheren Preisen zu bedienen
- Bodenkäufer konkurrieren sich gegenseitig hoch, die Risiken steigen
- Aufgrund der hohen Bodenpreise im Geschosswohnungsbau wird weiterhin auf eine wachsende Nachfrage und auf steigende Eigentumspreise und Mieten sowie steigende Subventionen für den Mietwohnungsbau spekuliert
- Eigenheimnachfrage zusätzlich befeuert durch niedriges Zinsniveau
- Spekulation lässt sich auch als die Vorwegnahme des steigenden Wertschöpfungspotenzials aus bebaubarem und bebautem Boden in Zukunft interpretieren

Nachfrage und ihre Motive

- Berlin als international attraktive Boomtown im „sicheren Hafen Deutschland“
- Steigendes globales Kapital für den europäischen Immobilienmarkt: wachsend aus allen Regionen der Welt
- Zustimmung: +44% Amerika, +38% Europa, +36% MEA, +59% Asien-Pazifik

Figure 2-4 Cross-border capital into European real estate in 2017



Deutschland im Fokus internationaler Immobilieninvestoren

Figure 2-1 Real estate investment in European countries Q4 2015–Q3 2016 (€ bn)



Source: Real Capital Analytics

Note: Figures are provisional as at 21st October 2016



Overall Rank	Investment	Rank	Development	Rank	
1	Berlin	4.21	1	4.16	1
2	Hamburg	4.02	2	3.87	2
3	Frankfurt	4.01	3	3.79	4
4	Dublin	3.91	5	3.82	3
5	Munich	3.94	4	3.78	5
6	Copenhagen	3.77	9	3.78	6
7	Lisbon	3.80	8	3.62	8
8	Stockholm	3.73	10	3.66	7
9	Madrid	3.82	7	3.51	10
10	Vienna	3.70	11	3.60	9
11	Amsterdam	3.84	6	3.45	14
12	Oslo	3.60	12	3.50	11
13	Zurich	3.60	17	3.45	13
14	Vienna	3.52	17	3.49	12
15	Milan	3.60	14	3.32	16
16	Barcelona	3.59	15	3.29	17
17	Paris	3.48	19	3.35	15
18	Helsinki	3.55	16	3.13	21
19	Prague	3.49	18	3.15	19
20	Warsaw	3.43	21	3.19	18
21	Budapest	3.45	20	3.14	20
22	Birmingham	3.15	24	2.93	22
23	Manchester	3.17	23	2.88	25
24	Edinburgh	3.19	22	2.82	26
25	Rome	3.09	25	2.92	24
26	Brussels	3.04	26	2.93	23
27	London	2.79	27	2.58	28
28	Istanbul	2.51	29	2.71	27
29	Athens	2.68	28	2.29	29
30	Moscow	2.29	30	2.15	30



	Rents	Capital values	
1	Berlin	4.01	3.99
2	Munich	3.84	3.80
3	Madrid	3.83	3.74
4	Frankfurt	3.76	3.80
5	Hamburg	3.73	3.80
6	Dublin	3.78	3.67
7	Barcelona	3.69	3.60
8	Amsterdam	3.54	3.73
9	Lisbon	3.57	3.68
10	Copenhagen	3.56	3.57
11	Milan	3.41	3.55
12	Budapest	3.46	3.46
13	Stockholm	3.49	3.40
14	Vienna	3.32	3.40
15	Lyon	3.29	3.42
16	Paris	3.34	3.37
17	Prague	3.27	3.33
18	Oslo	3.17	3.33
19	Zurich	3.17	3.36
20	Helsinki	3.19	3.26
21	Rome	3.14	3.20
22	Brussels	3.12	3.06
23	Warsaw	2.89	3.11
24	Athens	2.77	2.82
25	Birmingham	2.98	2.61
26	Edinburgh	3.02	2.51
27	Manchester	2.90	2.59
28	Istanbul	2.56	2.59
29	Moscow	2.45	2.55
30	London	2.29	2.14

Berlin als Nummer 1 im Ranking der europäischen Investitionsstandorte

Generally good = above 3.5
 Fair = 2.5-3.5
 Generally poor = under 2.5

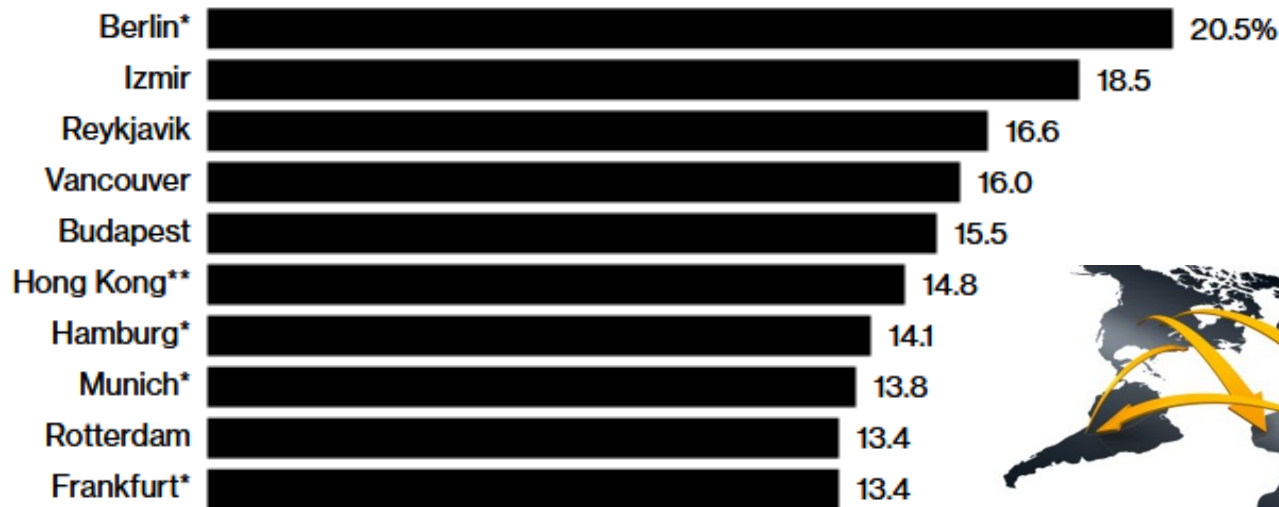
Performance Wohnungsmarkt 2017

Spitzenwert in Berlin

Global Hot Spots

Best-performing housing markets in 2017

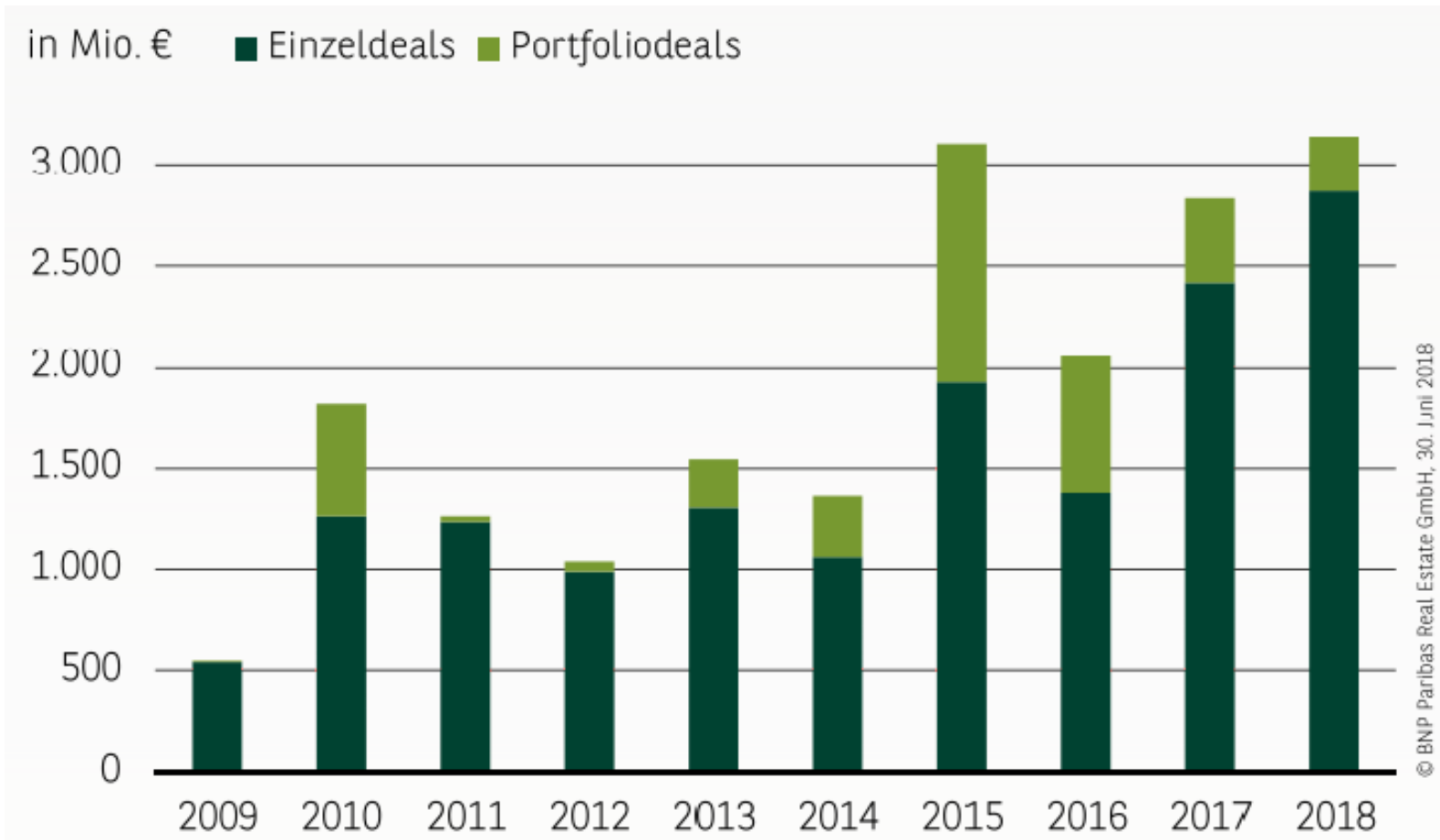
■ 12-month percentage change



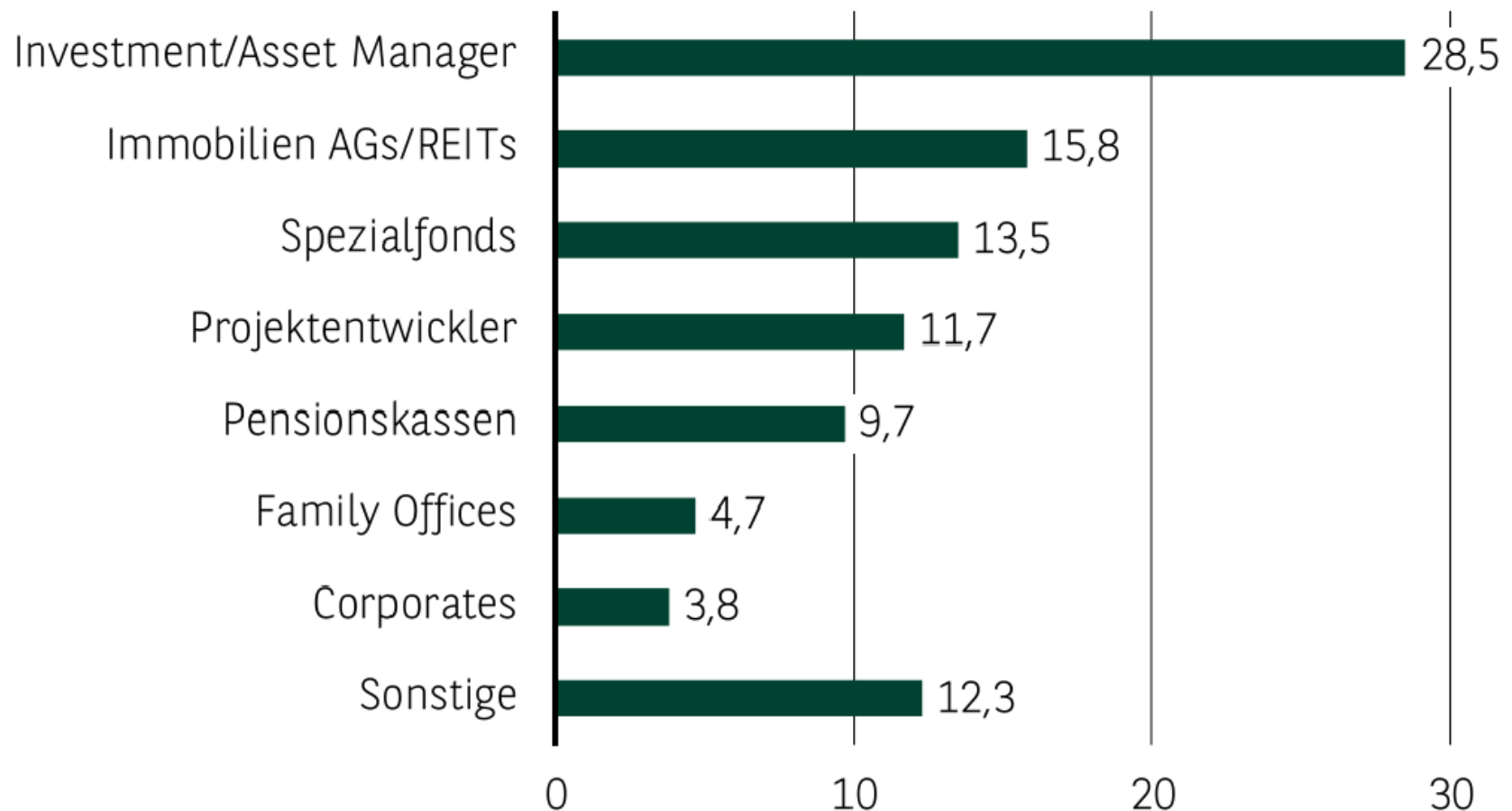
Source: Knight Frank

* Asking prices ** Provisional

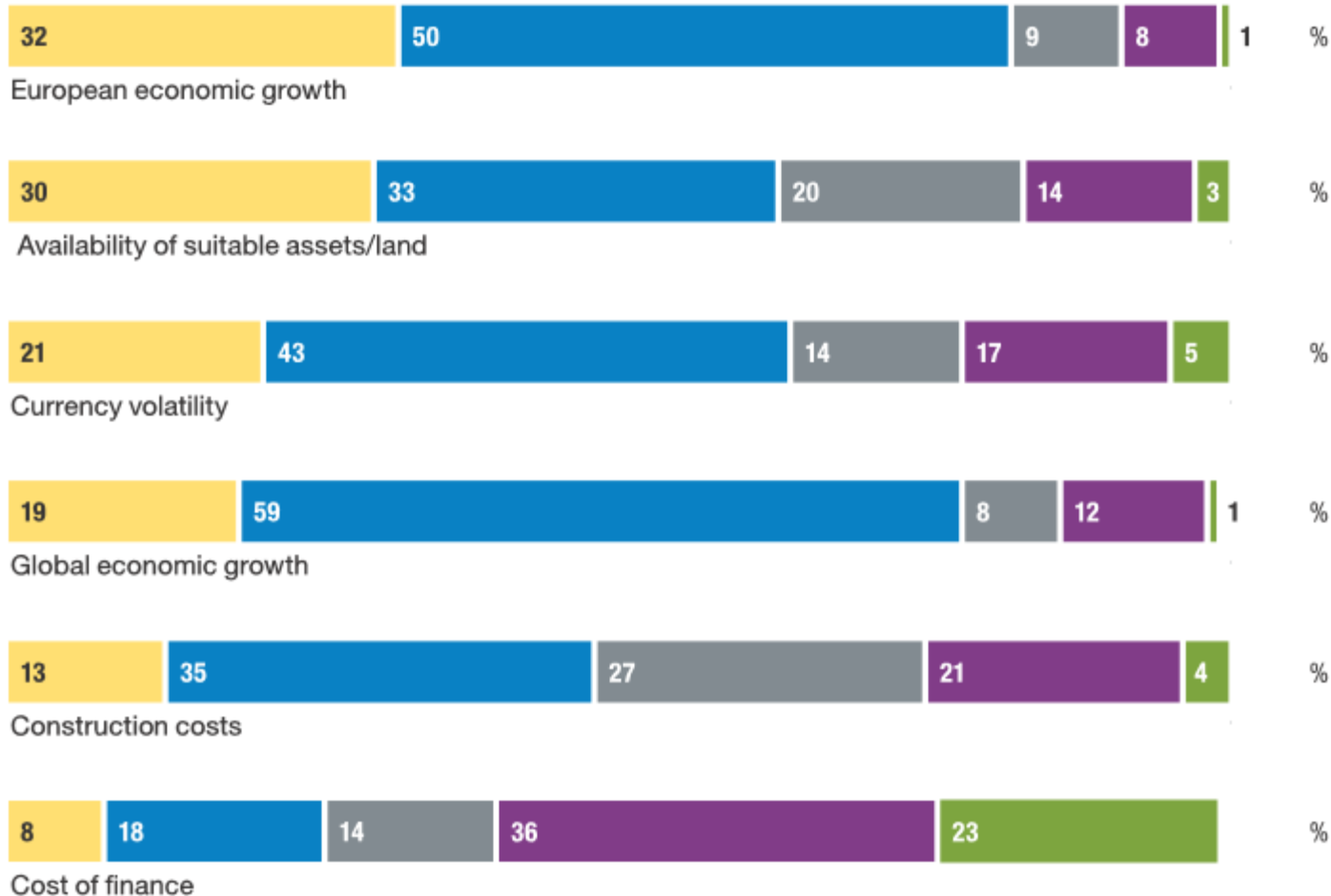
Investitionsvolumen Immobilien in Berlin 1. Halbjahr Spitzenwert in 2018, Schwerpunkt Bürogebäude



Investments Immobilien nach Käufergruppen Berlin 1. Halbjahr - davon ausländische Investoren 58%



Aspekte die derzeit am stärksten das Immobilienbusiness beeinflussen



■ Very concerned
 ■ Somewhat concerned
 ■ Neither/nor
■ Not very concerned
 ■ Not at all concerned

Quelle: Urban Land Institute, PWC 2017

Ausblick

- stark gestiegene Konkurrenz und Preise am Berliner Bodenmarkt
- Nachfrager akzeptieren sinkende Renditen und steigende Risiken...
- hoffen aber auch auf weiter steigende Eigentumspreise und Mieten und vor allem eine wachsende Nachfrage
- Problem der Spekulation ist, das sie oftmals zu überschießenden Preisen führt
- Was tun?
- Mehr öffentliches Bauland anbieten! Allerdings begrenzter Spielraum
 - Von 900 ha Landesflächen für Produktion sind 100 ha kurzfristig veräußerbar
 - nur 20% der Potenzialflächen für Wohnungsbau gehören dem Land, kurz- und mittelfristig liegt der Anteil nur bei 15%

Ausblick

- Mehr Bauland ausweisen, infrastrukturnah
- „Verfallsdatum“ bei Baugenehmigungen einführen
- Bodenwertzuwachssteuer einführen, Boden mobilisieren, Strafsteuer für das Halten von Boden
- Innenentwicklungsmaßnahme muss kommen, kommunales Vorkaufsrecht stärken
- Grunderwerbssteuer (für bestimmte Erwerbertypen) senken!
- Konzeptvergaben weiter stärken



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!