

13. August 2015

## Pressefrühstück

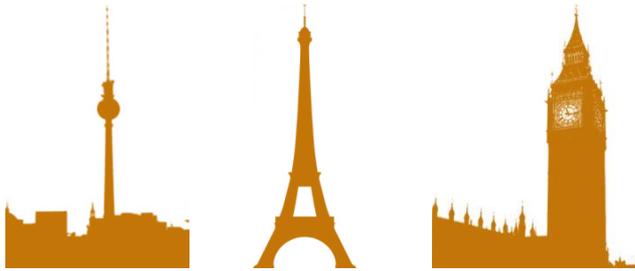
# „Boomtown Berlin – wie nachhaltig ist diese Entwicklung und lohnen sich Investments noch?“

Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner Wüest & Partner Deutschland

Niclas Karoff, Mitglied des Vorstandes der TLG IMMOBILIEN AG

Carsten Sellschopf, Geschäftsführer (COO) der formart GmbH & Co. KG

# Hard Facts zum Berliner Immobilienmarkt

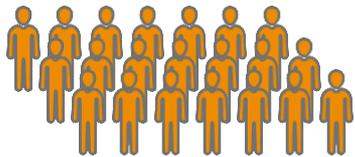


- Berlin hat einen enormen Aufholprozess erlebt und wird zunehmend mit London und Paris verglichen. Internationale und deutsche **Investoren** schwärmen nach Berlin, auf der Suche nach günstigen Investmentchancen und Entwicklungsmöglichkeiten.



**+45.000 p.a.**

- In den letzten vier Jahren wuchs Berlin jährlich um rund **45.000 Einwohner**.



**+340.000**

- In den kommenden 15 Jahren wird Berlin um rund **340.000 Einwohner** wachsen – zweimal die Größe Potsdams.



**+4,5 % in 2014**

- Seit 2005 ist die **Wirtschaftsleistung** in Berlin stärker gestiegen als in jedem anderen Bundesland.

# Hard Facts zum Berliner Immobilienmarkt



19 % → 10,5 %

- Die Arbeitslosigkeit ist von 19% (2005) auf mittlerweile 10,5 % (06/2015) gesunken. Die Zahl der **Erwerbstätigen** stieg um rund 250.000.



141.000 → 171.000



- Die Zahl der **Studenten** stieg seit 2005 um 30.000 auf heute ca. 170.000.



- Besonders viele **Start-Ups** siedeln sich an. 2012 wurden mehr als 44.000 Start-Ups gegründet.



- Eine der wichtigsten **Branchen** ist die IT, deren Arbeitskräftebedarf weiter wächst.



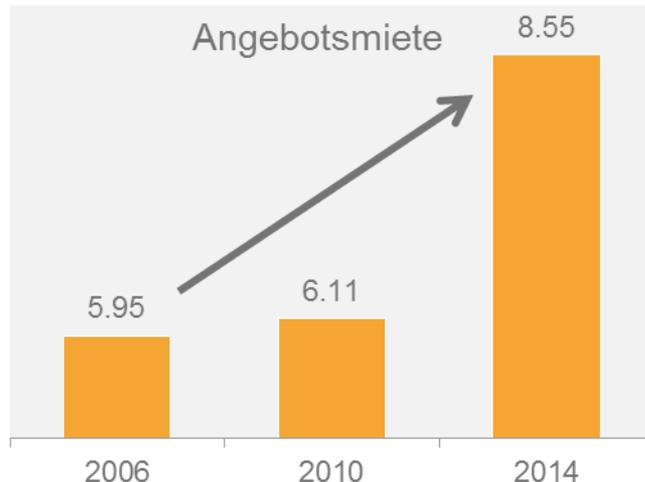
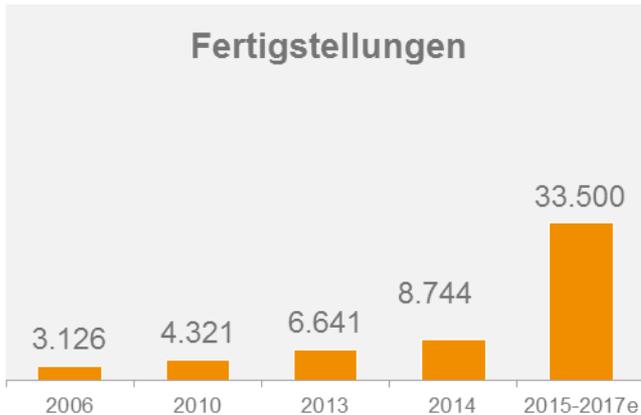
6,5 Mio.  
Gäste

11,9 Mio.  
Gäste



- Der **Tourismus** verzeichnet seit Jahren immer wieder neue Rekorde und verdoppelte sich fast seit 2005.

# Hard Facts zum Berliner Wohn-Immobilienmarkt



- Die Bautätigkeit kann mit der rasanten Entwicklung nicht Schritt halten. Weiterer Zuzug und Abriss von überalterten Gebäuden erzeugen bis 2017 einen **Bedarf** an rund **20.000** neuen Wohnungen **pro Jahr**.
- Im Schnitt werden in den kommenden Jahren jedoch **nur rund 11.000** neue Wohnungen pro Jahr **errichtet**.
- Der Wohnraum wird knapper – Die Mieten und Kaufpreise werden weiter steigen.
- Innerhalb der letzten acht Jahre stieg die durchschnittliche Angebotsmiete um rund 44 % auf 8,55 EUR/m².

# Hard Facts zum Berliner Büroimmobilienmarkt



- Mit einem Flächenumsatz von 335.000 m<sup>2</sup> erreicht Berlin im ersten Halbjahr 2015 einen neuen **Halbjahresrekord**.
- Die **Leerstandsquote** ist deutlich gesunken und liegt aktuell bei **4,3 Prozent**.
- Der Berliner **Investmentmarkt** bleibt beliebtes Ziel von Investoren. Mit **3 Mrd. €** im ersten Halbjahr hält Berlin den **ersten Platz unter den BIG 7**.
- In den vergangenen fünf Jahren (2011 - 1Hj. 2015) stieg die **Durchschnittsmiete** um **10 %** von 12,50 €/m<sup>2</sup> auf 13,75 €/m<sup>2</sup> und die **Spitzenmiete** um **5 %** von 22,00 €/m<sup>2</sup> auf 23,00 €/m<sup>2</sup>.

Quellen: BNP Paribas Real Estate, JLL, Colliers International; Foto: fotolia

# Hard Facts zum Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt



Quellen: JLL ; Foto: fotolia

- Im ersten Halbjahr 2015 erreichte Berlin einen **Vermietungsumsatz von 23.900 m<sup>2</sup>** und übernimmt damit wieder die **Führungsposition** unter den BIG 7-Städten.
- Die **Spitzenmiete** lag im ersten Halbjahr 2015 bei 300 €/m<sup>2</sup>, was einen **Anstieg von 7 Prozent** im Vergleich zum Vorjahr entspricht.
- Die **Spitzenrenditen** für Geschäftshäuser lagen im Jahr 2014 bei ca. **4 Prozent**

1. Berlin steht mittelfristig eine ähnlich **dynamische Entwicklung** wie in den letzten 5 Jahren bevor. Zuzug, Tourismus und wirtschaftliche Dynamik werden die Immobilienmärkte weiterhin **attraktiv für Investoren** machen.
2. Trotz der zu erwartenden ansteigenden Büromieten werden Start-Ups und die New Economy der Hauptstadt künftig nicht den Rücken kehren. Berlin bleibt nachhaltig **Anziehungspunkt für Unternehmensgründer und Kreative**. Die Mieten für Büros im mittleren Segment werden aber anziehen.
3. Die Berliner Innenstadtlagen sind „gesättigt“. Die **neuen Hot Spots** für Wohnungsmieter und -käufer werden etwas weiter abseits, aber **nahe dem S-Bahn-Ring** / verkehrsgünstig **an den S-Bahn-Linien** liegen.
4. Es bleibt und wird zunehmend eine **Herausforderung für die Berliner Politik**, die soziale Entmischung in den zentralen Lagen und die Verarmung in den Randlagen zu verhindern.

5. Berlin benötigt in den nächsten Jahren **vor allem zusätzliche kleine 1- bis 2 Zimmer-Wohnungen**. Bereits jetzt ist Berlin Single-Hauptstadt. Der Trend setzt sich weiter fort – die Nachfrage nach kleinen Wohnungen wird weiter steigen.
6. Der **Trend zum Pendeln zwischen Wohnort und Arbeitsort** hält an und wird sich weiter verstärken. Nach dem für ca. zwei Jahrzehnte Berliner aus der Stadt zum Arbeiten in andere deutsche Großstädte (Frankfurt, München, Hamburg) auspendelten, gibt es jetzt auch zunehmend Einpendler.
7. Um weiterhin bezahlbares Wohnen, Arbeiten und Einkaufen in Berlin zu ermöglichen, werden künftig die noch vorhandenen **Baulücken** genutzt werden. Insbesondere die zahlreichen kleinen **wilden Grünanlagen und alte Industrieareale bieten** selbst in der Innenstadt noch ausreichend **Potenzial**.

1. Trotz mittlerweile unter 5 % gesunkener Mietrenditen **lohnen sich Investments** in Berliner Büro- und Handelsimmobilien noch immer. Alternative Investments wie z. B. 10-jährige Bundesanleihen erbringen derzeit lediglich eine Rendite von 0,6 – 0,7 %.
2. Die Berliner **Büromieten werden** in den nächsten drei Jahren weiter **steigen**, der momentan insgesamt starke Preisdruck wird aber abnehmen.
3. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass das Flächenangebot auf die starke Nachfrage reagieren und **das Volumen der verfügbaren Büroflächen** mittelfristig stärker **ansteigen** wird.
4. Das zukünftige **Bevölkerungswachstum** - Berlin wird in den nächsten 15 Jahren um die doppelte Größe Potsdams wachsen - wird sowohl insbesondere auf den Einzelhandelsmarkt als auch auf den Büromarkt wirken .
5. Trotz des hohen Konkurrenzdrucks im Berliner **Einzelhandel** gibt es nach wie vor **Potenzial für weiteres Mietwachstum**.
6. Es ist zu erwarten, dass der Anteil **ausländischer Investoren** in den nächsten Jahren **stabil bis steigend** bleiben wird. Dies bringt für die Stadt Vor- und Nachteile mit sich.

1. Berlin bietet gute **bis sehr gute Perspektiven für Wohnungsentwickler**, da viel Potenzial in noch vorhandenen freien oder nicht mehr genutzten Flächen steckt. Wir sehen zukünftig vor allem in etablierten und aufstrebenden Bezirken Chancen.
2. Im Vergleich zu anderen Großstädten ist **Berlin noch nicht am Preislimit** angekommen. Die richtigen Produkte bieten in bestimmten Lagen weitere Aufholmöglichkeiten. Tendenziell werden die Preise weiter steigen.
3. Berlin ist und bleibt **für Wohnungsentwickler attraktiv** – unabhängig von den Auflagen des Senats wie zum Beispiel das „Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung“.
4. Gerade in den Großstädten wird der **Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Zukunft sinken** und sich damit internationalen Standards anpassen. Erhebliches Einsparpotenzial ergibt sich zudem durch Standardisierung und Rationalisierung der Prozesse und Produkte.

5. Die **Nachfrage nach Wohnungen** wird weiterhin hoch bleiben. Die städtebaulichen Konsequenzen aus steigenden Einwohnerzahlen müssen sich aber nicht nur auf Wohnraum beziehen. Die Stadt Berlin sollte sich darauf einstellen, dass auch in Hinblick auf die **Infrastruktur ein großer Investitionsbedarf** ansteht.
6. Die Branche muss **neue Geschäftsmodelle entwickeln, um preisgedämpften Wohnungsbau** zu realisieren. Die Preise sind zwar reguliert, aber die Befristungen enden z.B. nach 20 Jahren. Da werden auch institutionelle Investoren mit ihren Investitionskonzepten in Zukunft ansetzen.
7. **Einsparpotenziale bei den Baukosten** ergeben sich – vor allem in angespannten Märkten – zum Beispiel durch eine optimale Grundstückausnutzung. „Verdichtetes Bauen“ ist vor allem in den Großstädten häufig der Schlüssel zum Erfolg.

# Kontakte

**RUECKERCONSULT GmbH**  
**Nikolaus von Raggamby**

**Wallstraße 16, 10179 Berlin**

**T +49 30 2844 987 40**

**F +49 30 2844 987 99**

**[vonraggamby@rueckerconsult.de](mailto:vonraggamby@rueckerconsult.de)**

