

Anlagemarkt Berlin Investment market Berlin



Foto / Photo: Birgit Winter / Pixelio

Nach Berlin wolln se alle...

Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011 –

Mieten und Kaufpreise sind rasant gestiegen.

In allen Teilmärkten Berlins gab es 2010 im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Umsatzanstieg. Nach Aussage des Gutachterausschusses ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 26% auf 26.201 gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Jahr 2009 um 38% auf 8,5 Mrd. Euro angewachsen.

Everybody wants to come to Berlin

2010 review, 1st half-year of 2011 –

Rents and sales prices increased rapidly.

Compared to the previous year, there has been a clear increase in turnover in all Berlin sub-segments in 2010. According to the committee of experts the number of sales contracts increased by 26% to 26,201 compared to the previous year. The turnover value increased by 38% to 8.5 billion Euro compared to 2009. Residential and commercial buildings formed the sub-segment with the best growth by 76% to 1.7 billion Euro. NeuKölln, Kreuzberg and Mitte were the districts most sought after. Purchasers were financially strong private and institutional investors.

The Berlin apartment market has been booming. In hot locations rents of 10.00 up to 14.50 Euro/m² are being accepted by now – new residents are accustomed to higher prices than Berlin residents.

Conclusion: after previous years' fluctuations the investors trust in the stability of the German capital and the rental value growth. 20% rent increase for re-lettings are generally, especially in hot neighbourhoods, realizable.

In the first half-year of 2011 the demand for Berlin real estate is still unbroken. Excess demand is to be noticed by now. Sellers know that they are acting on an attractive market. Therefore, in hot locations could be realized sales prices, which are clearly above sales price multipliers customary in the market.

In demand are still the districts of Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain/Kreuzberg, Charlottenburg and the North of



Fotos/Photos: schubalu/Pixelio

Wohn- und Geschäftshäuser war der Teilmarkt mit dem größten Zuwachs mit 76% auf 1,7 Mrd. Euro. Neukölln, Kreuzberg und Mitte waren die begehrtesten Bezirke. Die Käufer waren eigenkapitalstarke private und institutionelle Investoren.

Der Berliner Wohnungsmarkt brummte. In begehrten Lagen werden mittlerweile Mieten von 10,00 bis zu 14,50 Euro/m² akzeptiert – Zugezogene sind höhere Preise gewöhnt als Berliner.

Fazit: nach den Schwankungen der letzten Jahre vertrauen die Investoren auf die Stabilität als Hauptstadt und auf das Mietsteigerungspotential. 20% Mietsteigerung bei Neuabschlüssen sind grundsätzlich, besonders in begehrten Kiezlagen, durchsetzbar.

Neukölln. While Mitte and Prenzlauer Berg are already considered to be overheated, investors re-orientate themselves to the new “rising districts” in Wedding, Moabit, Neukölln and Kreuzberg.

Office and commercial buildings

The economic performance is growing, and national as well as international companies continue to move to Berlin. The demand for office spaces starting from 1,000 m² increased visibly. This influx resulted in a considerable increase of office space take-up in 2010/ 1st half year of 2011. The locations most in demand are in the Eastern and Western city centres. In good locations an average of 10.00 – 15.00 Euro/m² has been

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30%)*	↑	700 – 2.400	14 – 20-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30%)*	↑	900 – 2.000	16 – 19-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	↑	1.000 – 3.000	13 – 16-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen

Im ersten Halbjahr 2011 ist die Nachfrage nach Berliner Immobilien ungebrochen, es gibt inzwischen einen Nachfrageüberhang. Die Verkäufer wissen, dass sie sich in einem attraktiven Markt bewegen. Deshalb wurden in begehrten Lagen Kaufpreise erzielt, die deutlich über den marktüblichen Kaufpreiskennfaktoren lagen.

Nachgefragt sind weiter die Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain/Kreuzberg, Charlottenburg und Nord-Neukölln. Doch während Mitte und Prenzlauer Berg fast schon als überhitzte Lagen gelten, schauen die Anleger auf neue „Aufsteigerkiewe“ in Wedding, Moabit, Neukölln und Kreuzberg.

Gewerbeimmobilienmarkt

Die Wirtschaftsleistung wächst, weiterhin zieht es nationale und internationale Unternehmen nach Berlin. Die Nachfrage nach Büroflächen ab 1.000 m² hat deutlich zugenommen. So steigerten diese Zuzüge den Büroflächenumsatz in 2010/1. Halbjahr 2011 erheblich. Die nachgefragtesten Lagen sind City Ost und City West. In guten Lagen werden durchschnittlich 10,00 – 15,00 Euro/m² abgeschlossen. Incentives werden auch weiterhin gewährt. In Toplagen werden Mieten von über 20,00 Euro/m² erzielt.

Der Teilmarkt Büro- und Geschäftshäuser ist in 2010 um 30% auf 1,0 Mrd. Euro angestiegen. Auch im ersten Halbjahr 2011 setzte sich der Trend fort. Berlin ist bei den Umsatzzahlen führend unter den Top-5-Standorten. Größte Käufergruppe waren die Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, die mit großen Deals aufwarteten. Während dessen halten sich die Privatinvestoren zurück und favorisieren den Berliner Wohnungsmarkt. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf Core-Immobilien (sichere, langfristig vermietete Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in guten Lagen).

Ausblick

Berlin bleibt die deutsche Metropole mit der stärksten Anziehungskraft.

Büro- und Geschäftshäuser – Die Nachfrage nach Büroflächen sorgt weiterhin für ein reges Marktgeschehen. In

realized. Incentives are still being granted. In top locations rents of more than 20.00 Euro/m² could be realized.

In 2010, the sub-segment of office and commercial buildings increased by 30% to 1.0 billion Euro. This tendency continued as well in the first half-year of 2011. In terms of sales figures Berlin is leading among the top 5 locations. The largest group of purchasers has been established by open-ended real estate funds and special funds, which came up with major deals. Private investors are meanwhile backing off and favour the Berlin apartment market. Demand continues to concentrate on core real estates (secure real estates with long-term tenancies and financially strong tenants in good locations).

Future Prospects

Berlin will be the German metropolis with the strongest attraction.

Office and commercial buildings – The demand for office space is still providing for a brisk market action. In international economic rankings Berlin continues to climb its way up. The German capital is a magnet for creative people, art, politics and the media, but as well for IT and services. Therefore the caution concerning value added objects is not understandable. In demand will be core-objects with secure rental income.

Apartment buildings, combined residential and commercial buildings – With approx. 3.4 m. inhabitants Berlin is the most populous German city and at the same time the city with the largest area. Berlin is the seat of government and magnet for decision makers from politics and organizations. Berlin is the No. 1 destination for city breaks.

The German capital belongs to the most attractive real estate markets. However: location, location, location – in Berlin the valuation in relation to the street is of crucial importance. The run for city centre locations will continue – with an influence on the neighbouring districts.

Berlin is booming. Investors have to adapt to an elevated price level. However, exciting markets, which are not yet in the focus of investors, are still to be discovered.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	↑	700 – 2,400	14 – 20-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	↑	900 – 2,000	16 – 19-fold
Office and commercial buildings**	↑	1,000 – 3,000	13 – 16-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Fotos / Photos: Bildpixel / Pixelio

internationalen Wirtschaftsrankings klettert Berlin weiter nach oben. Die deutsche Hauptstadt ist Magnet für Kreative, Kunst, Politik und Medien, aber auch für IT und Dienstleistungen. Deshalb ist die Zurückhaltung bei value-added Objekten nicht nachvollziehbar. Gefragt bleiben weiterhin Core-Objekte mit gesicherten Mieteinnahmen.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser – Berlin ist mit ca. 3,4 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und auch die flächengrößte. Berlin ist Sitz der Regierung und Magnet für Entscheider aus Politik und Verbänden. Berlin ist Städtereiseziel Nummer 1.

Die Hauptstadt gehört zu den attraktivsten Immobilienmärkten. Trotzdem: Lage, Lage, Lage – in Berlin ist die straßenbezogene Bewertung besonders wichtig. Der Ansturm auf die Innenstadtlagen hält weiter an mit Ausstrahlung auf die angrenzenden Gebiete.

Berlin ist im Aufschwung. Auf ein gehobenes Preisniveau müssen sich die Investoren einstellen. Trotzdem gibt es in Berlin immer noch spannende Märkte zu entdecken, die noch nicht im Fokus der Anleger stehen.

Ihr Partner in Berlin
Your partner in Berlin

ROHRER ivd

IMMOBILIEN SEIT 1919

MÜNCHEN • NÜRNBERG • FRANKFURT • BERLIN

ROHRER Immobilien GmbH
Kurfürstendamm 42
10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 / 89 66 99 0
Fax: +49 (0)30 / 89 66 99 66
E-Mail: berlin@rohrer-immobilien.de
Website: www.dave-net.de