

# DAVE BERLIN

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

## BERLIN IS CALLING.

METROPOLE VON WELTRANG

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# BERLIN IS CALLING

## METROPOLE VON WELTRANG

Berliner Immobilien waren im vergangenen Jahr begehrt wie nie, das weltweite Interesse sorgte für einen neuen Spitzenwert beim Geldumsatz. Laut Gutachterausschuss wechselten 2013 Immobilien für insgesamt

fassend: der Trend hielt an, der Berliner Immobilienmarkt erlebte 2013 den stärksten Miet- und Kaufpreisanstieg seit 20 Jahren. Investoren sind weiterhin von Berlin angezogen.



» Wann, wo oder wie ich Kunden zufrieden stelle, dafür gibt es verschiedenste Wege und Möglichkeiten. Mir ist es wichtig, die jeweils richtigen zu nutzen – im richtigen Moment.«  
Corvin Tolle, Geschäftsführender Gesellschafter, Rohrer Immobilien, Berlin

rund 13,9 Milliarden Euro den Besitzer. Das bedeutet ein Plus von elf Prozent und ein sehr gutes Geschäftsjahr.

Berlin gehört zu den attraktivsten Städten der Welt, die Menschen zieht es nach Berlin. Jährlich wächst die Stadt um ca. 40.000 Menschen, aktuell hat Berlin ca. 3,5 Mio. Einwohner. Damit werden alle bisherigen offiziellen Prognosen bei Weitem übertroffen, die bisher von 250.000 zusätzlichen Einwohnern bis 2030 ausgingen.

Berlin punktet mit seinen emotionalen Standortfaktoren und steht wie keine andere Stadt in Deutschland für Freiheit, Kultur und sozialen Aufstieg mit Folgen: Die Wirtschaft wuchs, Arbeitsplätze sind entstanden. Es gibt mehr Kaufkraft und Nachfrage, die Mieten und Kaufpreise stiegen. Gleichzeitig war es noch nie so günstig, eine Immobilie zu finanzieren. Zusammen-

### MEHRFAMILIEN-, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Berlin ist ein äußerst attraktiver Wohnimmobilienmarkt. In Trendlagen werden inzwischen Immobilien mit teilweise Faktoren deutlich über dem 20-fachen angeboten und gekauft. Die Investoren setzen dabei auf eine Fortführung der bisherigen Preisentwicklung, die nicht unbegründet ist, da die Marktverknappung zunimmt. Faktoren über dem 24-fachen sind Auswüchse, aber keine Immobilienblase, denn an Wohnimmobilien führt derzeit kein Weg vorbei und es gibt den Berlin-Bonus. Die anhaltend hohe Attraktivität der Stadt und die guten Rahmenbedingungen sorgen auch für zunehmend hohe Projektentwickleraktivitäten. Und es zeigt sich, Berlin befindet sich mit der Verteuerung des Wohnens im Vergleich mit den europäischen Hauptstädten in einer Art Nachholprozess.

Die Kluft zwischen den Angebotsmieten und den ortsüblichen Vergleichsmieten ist inzwischen beträchtlich gestiegen. Vor allem in ‚mittleren‘ und ‚guten‘ Lagen weichen die Angebotsmieten sehr viel stärker von den ortsüblichen Vergleichsmieten ab. Inzwischen hat Berlin eine sehr niedrige Leerstandsquote von ca. 2%, der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung 1995. In einigen Quartieren geht die Leerstandsquote sogar unter 1%. Die Fluktuation ist stark zurückgegangen. Für gesamt Berlin beträgt die durchschnittliche ortsübliche Kaltmiete um die 6,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei den Angebotsmieten sind es inzwischen um die 8,50 Euro pro m<sup>2</sup>. Auf Bezirksebene liegen bspw. die Angebotsmieten in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und in Mitte im Durch-

schnitt bei 9,00 bis 10,00 Euro kalt je m<sup>2</sup>. Innerhalb der Bezirke können die Unterschiede enorm sein. Bspw. werden inzwischen auch im Wedding Mieten bis zu 12 Euro je m<sup>2</sup> für Erstbezugwohnungen verlangt. In einigen Bezirken ist sicherlich die Preisgrenze erreicht. Für die Mieten braucht es höhere Einkommen und die Berliner Durchschnittseinkommen sind vergleichsweise niedrig. Gleichzeitig werden die Mieten nur sinken, wenn sich das Angebot an Wohnungen erhöht. Und 2013 wurden in Berlin wieder Wohnungen gebaut, wie schon lange nicht mehr. Besonders viel gebaut wird in den Bezirken Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick. Der größte Teil der Wohnungen wird allerdings als Wohneigentum errichtet. Auch die steigenden Mieten lassen den Wunsch nach Wohneigentum wachsen und bilden eine neue Nachfrageschicht.

Bisher stehen insbesondere bei den internationalen Investoren weiterhin die Szenelagen und trendigen Kieze im Fokus des Ankaufs, aber aufgrund des geringen Angebotes wird zunehmend auf die mittleren und einfachen Lagen ausgewichen.

### BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

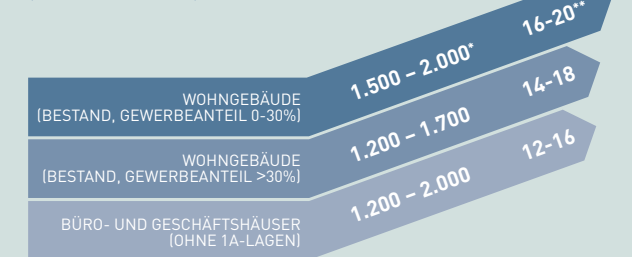
Laut Gutachterausschuss ist der Flächenumsatz 2013 bei Büro- und Geschäftshäusern im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen, bei gleichzeitigem Anstieg des Geschäftsumsatzes.

Der Büroimmobilienmarkt profitiert auch von der aktuellen positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin. Die erhöhte Nachfrage von internationalen Investoren nach der Assetklasse Büro führt zu einem Aufwärtstrend. Berlin zieht besonders Kreative aus der IT- und Medienbranche an, das spiegelt sich in der stärksten Nachfrage nach kleinteiligen Größenklassen bis 500 m<sup>2</sup> wider. Hier ist auch das Marktgeschehen am lebhaftesten. Die Medien-Kommunikation-Werbebranche sucht besonders Flächen in Gewerbehöfen/-lofts in den Lagen Mitte und hier auch besonders die Lagen in Wedding und Kreuzberg, auf dem zweiten Platz folgen Prenzlauer Berg und Neukölln, hier ist das Angebot allerdings bereits stark ausgedünnt. Das mittlere Preisniveau bei Neubauten liegt in der City Ost und West bei 15,00-16,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete liegt bei 12,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete liegt weiter bei 22,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mieten sind stabil geblieben, da kaum hochpreisige Flächen angemietet werden.

In den City-Bereichen werden moderne Büroflächen zunehmend zur Mangelware. Das aktuelle Leerstandsniveau beträgt ca. 8%. Berlin, der größte deutsche Büromarkt, hat immer noch ein besonders niedriges Flächenwachstum. Der größte Teil bei Neubauten sind

### RENDITEOBJEKTE

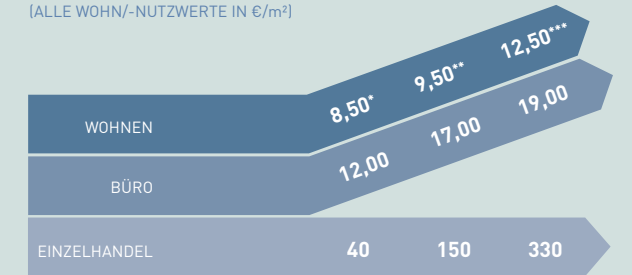
(OHNE EXTREMWERTE)



\*KAUFPREISE €/m<sup>2</sup> 2013  
\*\*KAUFPREISE ALS VIELFACHES DES JAHRESROHERTRAGES 2013

### MIETPREIS-TENDENZEN

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m<sup>2</sup>)



\*MITTLERER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*GUTER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*\*SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

### LEERSTANDQUOTEN

BÜRO-LEERSTAND IN m<sup>2</sup> / 2014



ANLAGEMARKT BERLIN 2014 – 2015

bei der Fertigstellung bereits vermietet, sodass kaum neue Flächen auf den Markt kommen. Eine Ausnahme sind die frei gewordenen modernen Flächen am Potsdamer Platz. Die Nachfrage konzentriert sich stark auf die Citylagen und einige Innenstadtlagen.

Investoren suchen nach Büroimmobilien in guten und etablierten Bürolagen mit sehr guten und bonitätsstarken Mietern, bevorzugt werden Multi-Tenant-Objekte mit erfolgreicher Vermietungshistorie und absehbarem Mietsteigerungspotenzial. Darüber hinaus werden zunehmend Gewerbeimmobilien auf Ihre Umnutzungsmöglichkeit zu Wohnobjekten geprüft.

### STANDORTTRENDS UND EMPFEHLUNG

Berlin ist die internationalste Stadt Deutschlands und hat sich zu einer Metropole von Weltrang gemausert. Welche Stadt in Deutschland sollte Berlin wirklich Konkurrenz machen, Berlins Vorteil ist die Vielfältig-



keit seiner Stadtteile. Die Stadt ist weiterhin in Bewegung, Immobilienprojektentwicklungen prägen die Gestalt Berlins neu. Wenn das Bevölkerungswachstum weiter anhält, wird sich trotz Wohnungsneubauten die Anspannung am Markt vergrößern.

Stark nachgefragt werden Gewerbeimmobilien zur Umwandlung in Wohnobjekte und Erschließung neuer potenzieller Bauflächen für Wohnungsbau.

Berlin bietet weiterhin in vielen Lagen bei risiko- und renditegerechten Preisen besondere Immobilienchancen. Neben weiteren Mietsteigerungserwartungen bieten viele Investments besonders attraktive kleinteilige

Exit-Strategien an, zum Beispiel mittels Einzelverkäufen von Wohnungen. Für große Investoren bietet die Stadt auch mittelfristig große Transaktionspotentiale an.

Die Magnetwirkung der deutschen Hauptstadt ist größer denn je, womit sie zu Recht für Immobilieninvestments eine der begehrtesten Städte in Europa bleibt.

---

CORVIN TOLLE, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER  
ROHRER IMMOBILIEN, BERLIN



# DAVE

ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.

DAVE BERLIN WIRD VERTRETEN DURCH:

# ROHRER

IMMOBILIEN SEIT 1919