

Anlagemarkt Berlin Investment market Berlin



Foto / Photo: Birgit/Pixelio

Berlin bleibt begehrt!

Rückblick 2011 und 1. Halbjahr 2012

Berliner Immobilien sind weiterhin stark nachgefragt. Auch die Immobilienpreise haben weiter zugelegt. Besonders begehrt sind Mietwohnhäuser innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes.

Berlin hat den größten Mietwohnungsmarkt in Europa. Die Mieten sind deutlich gestiegen. Im vergangenen Jahr stieg die Durchschnittsmiete der freien Wohnungen um knapp acht Prozent auf 6,59 Euro pro Quadratmeter.

Berlin remains in demand!

Review 2011 and 1st half-year of 2012

Berlin property is still in strong demand. Prices for property went up as well. In demand are in particular apartment buildings within the Berlin urban railway ring.

Berlin has the biggest rental housing market in Europe. Rents went up considerably. In the last year the average rent for free apartments increased by just fewer than eight per cent up to 6.59 Euros per square meter.

In 2011 population increased by about 30,000 due to high net migration and a birth surplus. The number of households is growing steadily as well. The reason for that is the increase of single households. At the same time the number of new housing constructions is on a historically low level. The number of apartment vacancies reduces steadily every year and amounts to about 3.5% at present. The economy is prospering, the positive expectations for companies proved to be true. The capital still offers good interest yields in national and international comparison.

Demanders are mainly private and institutional investors, family offices and foundations. After previous years caution foreign investors are also pushing back to the market.



Fotos/Photos: c.nöhren/Pixelio

2011 ist die Bevölkerungszahl um rund 30.000 gestiegen, bedingt durch einen hohen Wanderungsgewinn und gleichzeitig auftretenden Geburtenüberschuss. Ebenso steigt stetig die Anzahl der Haushalte. Grund ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte. Gleichzeitig liegen die Wohnfertigstellungszahlen auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Wohnungsleerstand reduziert sich stetig jedes Jahr und liegt derzeit bei rund 3,5%. Die Wirtschaft prosperiert, die positiven Erwartungen der Unternehmen haben sich bestätigt. Die Hauptstadt bietet im nationalen und internationalen Vergleich immer noch gute Renditechancen.

Berlin is still a sellers' market. Demand still exceeds supply. Despite the increase in purchases of apartment buildings by 25% in 2011 transactions failed to live up to expectations. For the first half year of 2012 we could determine, that purchasers are prepared for increasing prices. "In a growing market you do not discuss prices."

Office and commercial buildings

Office and commercial buildings show a clear sales increase in terms of money supply (53%) and of surface area (39%). The focus in Berlin is clearly on the residential property market. Sales

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 30%)*	↑	900 – 2.600	15 – 21-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil > 30%)*	↑	1.000 – 2.200	15 – 19-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	↑	1.000 – 3.000	14 – 16-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen

Hauptnachfrager sind private und institutionelle Investoren, family offices und Stiftungen. Nach der Zurückhaltung der letzten Jahre drängen auch ausländische Investoren wieder auf den Markt.

Berlin ist weiterhin ein Verkäufermarkt. Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot. Trotz des Anstiegs der Kauffälle um 25% in 2011 bei Mietwohnhäusern blieben die Transaktionen hinter den Erwartungen zurück.

Für das erste Halbjahr 2012 konnten wir feststellen, das sich die Käufer auf steigende Preise eingestellt haben. „In einem steigenden Markt diskutiert man nicht über Preise.“

Büro- und Geschäftshäuser

Büro- und Geschäftshäuser weisen ein deutliches Umsatzplus nach Geldmenge (53%) und nach Fläche (39%) aus. Fokussiert wird in Berlin eindeutig der Wohnimmobilienmarkt. Dominiert wurden die Verkäufe von großen Einzelhandelszentren sowie Büroobjekten in Top-Lagen. Weiterhin konzentriert sich die Nachfrage stark auf Core und Core-plus-Objekte. Die Leerstandsquote reduzierte sich leicht zum Vorjahr und entspricht aktuell 9,2%.

Im ersten Halbjahr 2012 gab es einen verhaltenen Start zu verzeichnen. Grund liegt an der geringen Zahl von großvolumigen Verkäufen. Büroimmobilien rückten wieder in den Vordergrund. Immobilienfonds waren die mit Abstand stärkste Käufergruppe, gefolgt von Versicherungen sowie Vermögensverwalter. Die Leerstandsquote verringerte sich weiter auf 7,7%. Die Nachfrage konzentriert sich auch hier auf die Innenstadtlagen.

Ausblick: Einschätzung für 2012 – unverändert positiv. Weiterhin hat Berlin die stärkste Anziehungskraft. Experten gehen davon aus, dass in diesem Jahr das Wirtschaftswachstum über dem Bundesdurchschnitt liegen wird.

Büro- und Geschäftshäuser

Trotz des verhaltenen Starts wird von einer Steigerung des Transaktionsvolumens ausgegangen. Der Markt ist gekennzeichnet durch Projektfertigstellungen, die auf

have been dominated by large retail centers as well as office objects in top locations. Furthermore, demand concentrates on core and core plus objects. The vacancy quota reduced slightly compared to previous year and amounts to 9.2% at present.

The first half year of 2012 showed a cautious start. The reason for that is based on the small number of high-volume sales. Office properties are coming to the fore again. Real estate funds have been the strongest group of purchasers by far, followed by insurance companies and asset managers. The vacancy quota continued to decrease to 7.7%. Demand in this field concentrates as well on city center locations.

Prospects: Evaluation for 2012 – unchanged positive. Berlin still has the strongest power of attraction. Experts assume that in this year the economic growth will surmount the federal average.

Office and commercial buildings

Despite the cautious start an increase in transaction volume is to be expected. The market is characterized by project completions, which are aimed towards single tenants. Demand concentrates on the classical city center areas. As a trend may be noted, that an increasing number of companies is settling along the East-South axis towards the future Berlin airport. All in all a further decrease of existing vacancies is to be expected. Demand concentrates nearly exclusively on core and core plus objects.

Apartment, residential and commercial buildings

Rents will continue to rise. Berlin still offers potential for development and value-creation. New players have Berlin property on their shopping lists. This means, that supply will continue to shorten, which will result in increasing prices.

Despite good expectations investors are still leaning towards classical investment strategies and locations. Now it's time for project developers, who know how to handle the Berlin surface potential. Thus Berlin will remain to be in demand.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Type			
Residential buildings (commercial percentage 0–30%)*	↑	900 – 2,600	15 – 21-fold
Residential buildings (commercial percentage > 30%)*	↑	1,000 – 2,200	15 – 19-fold
Office and commercial buildings**	↑	1,000 – 3,000	14 – 16-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Fotos / Photos: Bildpixel / Pixelio

Single Tenant ausgerichtet sind. Die Nachfrage konzentriert sich auf die klassischen Innenstadtbereiche und als Trend ist festzustellen, dass sich immer mehr Unternehmen entlang der Ost-Süd-Achse Richtung zum zukünftigen Berliner Flughafen ansiedeln. Insgesamt wird von einer weiteren Verringerung des Leerstandsvolumens ausgegangen. Die Nachfrage konzentriert sich fast ausschließlich auf Core- und Core-Plus.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Der Anstieg der Mieten wird sich fortsetzen. Berlin bietet weiterhin Entwicklungs- und Wertschöpfungspotenziale. Neue Akteure haben Berliner Immobilien auf ihrem Einkaufszettel. Das bedeutet, das Angebot wird sich weiter verknappen, was steigende Preise nach sich zieht.

Trotz der guten Erwartungen halten sich Investoren zur Zeit noch überwiegend an die klassischen Investmentstrategien und -lagen. Zunehmend werden Projektentwickler gefragt sein, die das Flächenpotenzial, das Berlin bietet, zu nutzen wissen. Damit bleibt Berlin auch zukünftig begehrenswert.

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