

## Anlagemarkt Berlin Investment market Berlin



Foto / Photo: Pixelio

### Hauptsache Hauptstadt

Wenn über Berlin berichtet wird, fallen positive Begriffe: hip, schrill, bunt, groß, vielfältig, kreativ, lebendig. Berlin ist mit ca. 3,4 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und auch die flächengrößte. Berlin hat den größten deutschen Wohnimmobilienmarkt, den größten deutschen Büro- und Handelsimmobilienmarkt.

Berlin ist Sitz der Regierung und Magnet für Entscheider aus Politik und Verbänden. Berlin ist weiterhin als Reiseziel beliebt und zählte 2009 erneut mehr Gäste und Übernachtungen als ein Jahr zuvor (ca. 8,3 Mio. Besucher) und wirbt mit dem Slogan in aller Welt: „the place to be“: „be open, be free, be berlin“.

### It's All About The Capital

Reports on Berlin include positive terms: hip, flashy, colourful, big, versatile, creative, and vivid. With approx. 3.4 m. inhabitants Berlin is the most populous and most spacious German city. Berlin has the biggest residential property market and the biggest office/retail property market in Germany.

Berlin is the seat of government and thus a magnet for decision makers from politics and associations. Berlin is still a popular travel destination, and in 2009 again totalled more guests and overnight stays than in the previous year (approx. 8.3 m. visitors) and thus advertises all over the world with the slogan: „the place to be“: „be open, be free, be berlin“.

### Residential Property Market

The committee of valuation experts reports a decline in sales on the Berlin property market, but not a sales collapse. Apart from apartment buildings the Berlin market has been characterized by sales declines in 2009.

The number of sales for apartment buildings increased by 4% in 2009, the sales volume (in Euro) went up to 27%, take-up by 12%. Berlin properties are popular.

With its polycentric structure Berlin gives foreigners a run to recognize the city's potentials. Each of the 12 Berlin districts has its characteristics and particularities. Location, location, location: in Berlin the street-related valuation is of particular importance.

The housing stock amounts to approx. 1.89 m. in approx. 314,000 residential buildings.

Apartment vacancies continued to decrease in the previous year. According to Techem-Empirica-Index vacancies in Berlin amount to approx. 4.2%. In popular addresses vacancies are



### Wohnimmobilienmarkt

Der Gutacherausschuss meldet einen Umsatzrückgang im Berliner Immobilienmarkt, aber kein Umsatzeinbruch. Bis auf den Markt der Mietwohnhäuser war der Berliner Markt 2009 von Umsatzrückgängen gekennzeichnet.

Bei den Mehrfamilienhäusern erhöhte sich 2009 die Zahl der Kauffälle um vier Prozent, der Umsatz (Euro) stieg auf 27 Prozent, der Flächenumsatz um zwölf Prozent. Berliner Immobilien sind gefragt.

Berlin mit seiner polyzentrischen Struktur macht es Berlinern nicht leicht die Potenziale der Stadt zu erkennen. Jeder der 12 Berliner Bezirke hat seine Charakteristik und Besonderheiten. Lage, Lage, Lage: in Berlin ist die straßenbezogene Bewertung besonders wichtig.

Der Wohnungsbestand beträgt ca. 1,89 Mio. in ca. 314.000 Wohngebäuden. Der Wohnungsleerstand ist im vergangenen Jahr weiter gesunken. Laut Techem-Empirica-Index beträgt der Leerstand in Berlin ca. 4,2 Prozent. In den nachgefragten Lagen liegt der Leerstand deutlich unter dem fluktuationsbedingten Leerstand von 2%. Seit 2001 sind die Bauaktivitäten deutlich gesunken. 2008 wurden rund 3.800 Wohneinheiten fertig gestellt. Vor der Jahrtausendwende lag die Neubautätigkeit bei ca. 7.000 Einheiten. Neu gebaut

significantly lower than the fluctuation-induced vacancies of 2%. Construction activities have been slowing down significantly since 2001. In 2008 have been completed about 3,800 apartments. Before the turn of the millennium the construction activities totalled approx. 7,000 apartments. Constructions are going on mainly in the Eastern city centre districts and in exclusive addresses in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Schöneberg and Kreuzberg with upscale equipment. Every year about 100,000 inhabitants choose Berlin as their new residence; this trend will continue at least until 2025. The highest population increase (2005 until 2008) is to be observed in Pankow (+3.7%), Friedrichshain-Kreuzberg (+3.3%), Mitte (+2.1%) and Treptow-Köpenick (+1.7%). In any other districts the population remained stable. A similar population development for the named districts will be expected in the future.

The number of single-person and two-person households will increase in particular. By now 53% of Berlin households are single-person households. .

Rents have been booming. Even in the capital rents of 10 to 14 Euros are accepted in popular locations – new residents are more accustomed to higher prices than Berliners.

In 2009 tenants preferred Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Prenzlauer Berg and Friedrichshain-Kreuzberg. The highest

Renditeobjekte	Kaufpreise als Vielfaches der Jahresnettomiete 2009*	Aussicht
Objektart		
Wohn- und Geschäftsgebäude	11 – 19-fach	↗ – →
Büro- und Geschäftshäuser	11 – 15-fach	→ – →

\* durchschnittliche Multiplikatoren für Bestandsobjekte

wird vorwiegend in den östlichen Berliner Innenstadtbezirken sowie in ausgesuchten Lagen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Schöneberg und in Kreuzberg mit gehobener Ausstattung.

Jedes Jahr wählen rund 100.000 Einwohner Berlin als Ihren neuen Wohnsitz, bis mindestens 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen. Die höchste Bevölkerungszunahme (2005 bis 2008) weisen Pankow (+3,7%) und Friedrichshain-Kreuzberg (+3,3%), Mitte (+2,1%) und auch Treptow-Köpenick (1,7%) auf. In allen anderen Bezirken blieben die Bevölkerungszahlen stabil. Für die Zukunft wird in den genannten Bezirken eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung erwartet.

Vor allem die Anzahl der Single- und zwei Personen Haushalte wird ansteigen. Schon jetzt sind rund 53% der Berliner Haushalte 1-Personen-Haushalte. Die Mieten sind angezogen. In begehrten Lagen werden mittlerweile auch in der Hauptstadt 10 bis zu 14 Euro akzeptiert – Zugezogene sind höhere Preise gewöhnt als Berliner.

2009 zog es Mieter vor allem nach Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg. In diesen Lagen wurden bereits 2008 die höchsten Mieten gezahlt auch 2009 gab es weitere Mietsteigerungen. Berlin ist eine Mieterstadt, nur ca. 14% sind eigengenutzte Immobilien (Deutschland ca. 40%). Die teuersten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser wechselten 2009 in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf den Eigentümer. Gekauft wurde von sicherheitsbedachten Investoren, eine gute Lage, solide Immobilien mit zuverlässigen Mieten sind wichtiger als eine hohe Anfangsrendite. So werden Anfangsrenditen von unter 5,5% akzeptiert.

Nachgefragt sind typische Berliner Altbauten in Lagen, wie Mitte, Prenzlauer Berg und City West. Stark angezogen hat die Nachfrage in den angrenzenden Stadtteilen Moabit, Neukölln, Friedrichshain und Kreuzberg. Neben den Bestandshaltern gibt es wieder verstärkt Projektentwickler und Aufteiler.

### Gewerbeimmobilienmarkt

Die Kauffälle und der Geldumsatz von Büro- und Geschäftshäusern gingen 2009 um ca. 40% zurück. Berlin verfügt über ca. 1.74 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen. Die Leerstandsquote ist gegenüber

rents have been paid in these locations in 2008 already, and in 2009 further rent increases could be observed. Berlin is a city of tenants; only 14% of properties are owner-occupied (in Germany this number is 40%). In 2009 the most expensive apartment buildings, residential and commercial buildings have been sold in Charlottenburg-Wilmersdorf and Steglitz-Zehlendorf. Purchasers have been security-focused investors; a good address and solid properties with reliable rents are more important than high initial yields. Thus initial yields of less than 5.5% are being accepted.

Popular are typical Berlin old buildings in locations such as Mitte, Prenzlauer Berg and the Western city centre. A strong increase could be noticed in the neighbouring districts of Moabit, Neukölln, Friedrichshain and Kreuzberg. In addition to proprietors there is an increasing number of project developers and sectioners.

### Commercial Property Market



Sales and turnover of office and retail buildings experienced a decline of approx. 40% in 2009. Berlin has approx. 1.74 m. m<sup>2</sup> of office space. The vacancy quota experienced a slight decrease in comparison to the previous year and is now approx. 7.5%.

Tenants' demand concentrates on modern surfaces in locations in the Eastern and Western city centres. The top rent is 20.00 Euro/m<sup>2</sup>/month and is thus slightly declining. Outskirt areas continue to become less important. But there are locations with special focuses, such as Adlershof: research and development; Friedrichshain: Mediaspree.

After "Total Deutschland" had taken the decision to build its new German headquarters close to the Berlin central station (completion in 2013/2014), it becomes apparent that further spacious new office buildings will be constructed around central station.

Demand concentrates in core properties (securely, long-term rented properties with well-off tenants in good locations).

Berlin has approx. 5.8 m. m<sup>2</sup> of retail space and shows the unchanged lowest rent in comparison to the other Top 6 locations in Germany. The top locations bestride the retail locations: Kurfürstendamm and its side streets, Schlossstrasse (Steglitz), Friedrichstraße and Alexanderplatz (Mitte). Here demand ex-

Investment properties	Purchase prices as multiple of the annual net rent 2009*	Prospects
Type of Object		
Residential and commercial buildings	11 – 19-fold	
Office and commercial buildings	11 – 15-fold	

\* average multipliers for portfolio objects

dem Vorjahr leicht gesunken und liegt bei ca. 7,5%. Die Mietnachfrage konzentriert sich auf moderne Flächen in den Lagen City Ost und City West. Die Spitzenmiete liegt bei ca. 20,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und ist damit leicht rückgängig. Außenbereiche verlieren weiter an Bedeutung. Daneben gibt es Standorte die besondere Schwerpunkte setzten, wie Adlershof: Forschung und Entwicklung; Friedrichshain: Mediaspree. Nach der Entscheidung von Total Deutschland seine Deutschlandzentrale am Hauptbahnhof zu errichten (Fertigstellung 2013/2014), zeichnet sich ab, dass weitere großflächige Büroneubauten zukünftig um den Hauptbahnhof entstehen werden.

Die Nachfrage konzentriert sich auf Core-Immobilien (sichere, langfristig vermietete Immobilien mit bonitätsstarken Mietern in guten Lagen). Berlin verfügt über ca. 5,8 Mio. m<sup>2</sup> Handelsflächen. und weist im Vergleich zu den anderen Top 6 Standorten Deutschlands unverändert die niedrigste Handelsmiete auf. Als Einzelhandelsstandorte dominieren die Top-Lagen: Kurfürstendamm und Seitenstraßen, die Schlossstraße (Steglitz), Friedrichstraße und der Alexanderplatz (Mitte). Hier übersteigt die Nachfrage das Angebot. Zum Beispiel sind seit 2005 die Mieten am Tauentzien (Kurfürstendamm) um mehr als 44 Prozent gestiegen auf jetzt 260 Euro/m<sup>2</sup>. Der Alexanderplatz holt auf, hier liegen die Mieten bereits bei 210 Euro/m<sup>2</sup> und hat unter den Einkaufsstraßen die höchste Besucherfrequenz.

Die Kaufkraft der Berliner ist mittelmäßig. Dennoch ist Berlin eine der beliebtesten Standorte für Einzelhändler in Deutschland. Der Grund liegt in der Bedeutung als Touristenziel. Laut Handelsverband Berlin-Brandenburg wird fast ein Viertel des Umsatzes mit Verkäufen an Reisende erzielt.

#### Fazit und Ausblick

Berlin ist und bleibt die deutsche Metropole mit der stärksten Anziehungskraft. Seit Anfang 2010 ist die Nachfrage nach innerstädtischen Mehrfamilienhäusern bis 2 Mio. Euro gestiegen. Im Gegensatz dazu ist das Angebot gesunken. Attraktive Angebote werden in den angrenzenden innerstädtischen Lagen entdeckt. Hier sind noch Mietpotentiale und Ausbaureserven möglich.

Die Rahmenbedingungen für eine Investition sind weiterhin günstig. Die Zinsen sind niedrig, die Mieten steigen. So sind die Nettokaltmieten 2009 gegenüber 2008 um durchschnittlich 2,6 Prozent gestiegen.

Steigende Einwohnerzahlen, geringe Neubautätigkeit, Zunahme von Singlehaushalten, vergleichsweise günstiges Miet- und Kaufpreinsniveau. Das sind positive Rahmenbedingungen für steigende Wohnungsnachfrage. Die Käufer vertrauen zu Recht der Geldanlage in Berliner Immobilien.

ceeds supply. Since 2005 rents at Tauentzien (Kurfürstendamm) e.g. went up by more than 44% to 260 Euro/m<sup>2</sup>. Alexanderplatz is catching up; rents here are about 210 Euro/m<sup>2</sup>. It is the shopping street with the highest visitor frequency.

The spending capacity of the Berliners is on an average level. For retailers, however, Berlin is one of the most popular locations in Germany. The reason is its importance as travel destination. According to the Berlin-Brandenburg Trade Association almost one quarter of sales comes from tourists.

#### Conclusion and Future Prospects

Berlin is and will be the German metropolis with the strongest power of attraction.

Since the beginning of 2010 the demand for inner-city apartment buildings up to 2 m. Euros went up. In contrast supply went down. Attractive offers are to be discovered in the neighbouring inner-city locations. Rent potentials and enlargements are still possible here.

The basic conditions for investments are still good. Interest is low, rents are rising. In 2009 base rents thus experienced an increase of an average of 2.6% compared to 2008.

Growing population, fewer construction activities, increase of single-person households, comparatively low priced rent and sales price levels – these are the positive basic conditions for an increasing demand for apartments. Purchasers rightly trust in investments in Berlin property.

Ihr Partner in Berlin  
Your partner in Berlin

FIRMENGRUPPE  
**ROHRER**   
IMMOBILIEN SEIT 1919  
MÜNCHEN • NÜRNBERG • BERLIN

ROHRER Immobilien GmbH  
Kurfürstendamm 196  
10707 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