BERLINER WOHNUNGSMARKT

Online Pressekonferenz
10.02.2022

BOTTERMANN KHORRAMI PANDION TRE THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

RUECKER CONSULT

AGENDA

BERLINER WOHNUNGSMARKT

01 Begrüßung

02 Kurzvorträge der Referenten

03 Diskussion und Fragerunde

RUECKER CONSULT

MODERATION UND TEILNEHMER

Referenten:

Jacopo Mingazini

Vorstand

The Grounds

Uwe Bottermann

Rechtsanwalt und Partner

BOTTERMANN::KHORRAMI

Mathias Groß

Niederlassungsleiter Berlin

PANDION AG

Pepijn Morshuis

CEO

Trei Real Estate

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

„Der Berliner Wohnungsmarkt zwischen steigenden Preisen und zunehmendem Regulierungsdruck “

Präsentation zur Online-PK
am 10. Februar 2022

Jacopo Mingazzini, Vorstand

THE GROUNDS AUF EINEN BLICK

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

- Konzentration auf Wohnimmobilien in Deutschland
- In drei Geschäftsfeldern aktiv:
  - Bestandshaltung
  - Privatisierung
  - Projektentwicklungen für Wohnnutzungen
- Fokussierung auf deutsche Metropolregionen sowie Städte mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive
- Schwerpunkt: Berliner „Speckgürtel“

BERLINER WOHNUNGSMARKT UNTER DRUCK

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

- Der Berliner Wohnungsmarkt gleicht einem Dampfdrucktopf:

- Zuwanderung, dynamisches Wirtschaftswachstum und Zinsentwicklung stimulierten die Nachfrage.

- Geringes Grundstücksangebot, lange Genehmigungszeiten, hohe Baukosten, Kapazitätsengpässe und politische Interventionen limitieren Wachstumsmöglichkeiten.

- Der Druck steigt und entweicht ins Umland:
  - 2020 erlebte Berlin erstmals seit rund 20 Jahren einen Wanderungsverlust.
  - Parallel dazu setzte sich das schon seit mehreren Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum in Brandenburg weiter fort.
  - Die meisten Ex-Berliner (rd. 20.400 Personen) ließen sich 2020 in Brandenburg nieder.

BERLINER WOHNUNGSMARKT UNTER DRUCK

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

- In Berlin entstanden in den vergangenen fünf Jahren nur 7,7 neue Wohnungen je 1.000 Haushalte und damit nur etwa halb so viele wie in Potsdam.
- Rückläufige Anzahl an Baugenehmigungen: Im Jahr 2020 wurden in Berlin nur 20.459 neue Wohnungen genehmigt, davon 16.532 als Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern –> Rückgang um mehr als 8 % gegenüber Vorjahr.
- Damit war 2020 bereits das vierte Jahr in Folge mit rückläufigen Baugenehmigungen.
- Zugleich wurden 2020 in Berlin nur 16.337 Wohnungen fertiggestellt, 14,0 Prozent weniger als im Jahr zuvor.
- Damit war die Zahl der Fertigstellungen zum ersten Mal seit 2009 wieder rückläufig.
- Angesichts geringer Genehmigungszahlen ist kaum rasche Entlastung zu erwarten. 20.000 neue Wohnungen sind ein wünschenswertes Ziel, stellen aber eine enorme Herausforderung dar, zumal Senat noch sehr auf Mietenpolitik fokussiert ist.

PROBLEMATIK MIETERSTADT

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

- Deutschland hat mit rund 45 % die zweitniedrigste Eigentümerquote aller OECD-Länder. In Berlin erreicht sie mit weniger als 20 % noch nicht einmal die Hälfte des Bundesdurchschnitts.
- Die Bevölkerung Berlins wird daher durch Mietpreissteigerungen überproportional belastet.
- Der Senat hätte schon längst eine wirksame Eigentumsförderung auf die Straße bringen sollen; stattdessen erfolgt nur ein faktisches Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Mittlere Einkommen, Wirtschaftskraft und damit auch gesellschaftliche Stabilität wandern ins Umland ab.
- Die Segregation erhöht die Zahl der sozialen Problemsituationen in der Stadt.

CHANCEN AUF TRENDUMKEHR

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

- Der Koalitionsvertrag signalisiert Kooperation statt Konfrontation.
- Bündnis für Wohnen formiert sich / Förderung im mittleren Preissegment in Aussicht
- Wirtschaft steht als Partner zur Verfügung
- Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen und sozialer Infrastruktur
- Aber: Das Gesamtpaket muss sich rechnen – unwirtschaftliche Projekte kann niemand realisieren.
- Falls die Trendumkehr nicht gelingt: Abwanderung nach Brandenburg wird anhalten und sich höchstwahrscheinlich noch weiter beschleunigen.
- Soziale Probleme innerhalb Berlins werden sich verschärfen und Berlin wird als Wirtschaftsstandort an Attraktivität verlieren.

APPENDIX

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!

BOTTERMANN KHORRAMI

Koalitionsvertrag Zukunftshauptstadt Berlin 2021-2026

immobilien- und wohnungsmarktbezogene Themen

Erleichterungen beim Wohnungsbau – Lippenbekenntnis mit Beigeschmack?

- Vereinfachung der Planungs- und Genehmigungsverfahren ist wünschenswert, aber nicht neu
- Genehmigungsverfahren bei Nachverdichtung und im Bestand müssen vereinfacht werden
- Textliche Novellierung der Gesetze muss einhergehen mit transparenter Ausführungsbestimmung und Kulturwandel in den Genehmigungsbehörden
- Gegenläufige Tendenz: weitere Regulierungsbereiche (ökologische Themen)

Weitere Regelungen zum Mieterschutz – Viel hilft viel?

1. Schaffung eines Wohnraumschutzgesetzes
2. Regulierung des möblierten Wohnens und des Wohnens auf Zeit
3. Einführung eines Mietenkatasters
4. Gewerbemietspiegel und Gewerbemietpreisbremse
5. Wunschzettel neuer Regelungen an den Bund

   - Mietenmoratorium in angespannten Wohnungsmärkten
   - sozial ausgewogene Modernisierungsumlage
   - Mietpreisbremse 3.0
   - erhöhter Schutz vor Eigenbedarfskündigung
   - Verlängerung der Begrenzung von Aufteilungsmaßnahmen
   - Begrenzung der Umlegung von Betriebskosten
   - Einführung eines Immobilienregisters

Milieuschutz, Vorkaufsrecht & Co – Rückwärtsrolle mit Schmollfaktor?

- Einheitliche(re) Ausweisungskriterien für Milieuschutzgebiete sollten um einheitliche Bewertungs- und Genehmigungskriterien ergänzt werden

- Das Vorkaufsrecht ist tot! Es lebe das Vorkaufsrecht? – Ein Wiederaufleben der „Berliner Praxis“ dürfte unwahrscheinlich bleiben.

- „Share Deals Verhindern“ – ebenso unnötig wie unmöglich

Volksbegehren „DW & Co enteignen“ – Ein Ritt auf der Rasierklinge?

- Volksbegehren steht im Spannungsfeld politischer Versprechungen, basisdemokratischer Grundentscheidung und materieller Vorgaben des Verfassungsrechts

- Expertenkommission zur Bewertung und Erarbeitung verfassungsrechtlich tragbarer Möglichkeiten ist richtig und ein Abschied von der Kultur des Ausprobierens von „juristischem Neuland“

BOTTERMANN::KHORRAMI

Uwe Bottermann
Rechtsanwalt | Partner

BOTTERMANN::KHORRAMI
Katharina-Heinroth-Ufer 1 | D-10787 Berlin

Phone: +49 30 240899 - 444
E-Mail: office@bk-law.de

PANDiON
Partner für Lebensräume

↗ ABOUT

DAS UNTERNEHMEN

- PANDION ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit Sitz in Köln.
- Seit 2002 beschäftigen wir uns mit der Entwicklung, dem Bau und dem Vertrieb **hochwertiger Wohn-, Büro und Hotelobjekte**.
- Neben Bauvorhaben an unserem Heimatstandort in Köln realisieren wir Projekte in Berlin, Bonn, Düsseldorf, Mainz, München und Stuttgart.

↗ über 200

Mitarbeiter*innen an den vier Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart

↗ 3,3 Mrd. €

Projektvolumen im Bereich Wohnen, davon 540 Mio. in Berlin

↗ Top 3

Projektentwickler A-Städte
Bulwiengesa-Projektentwickler-Studie 2021

Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

DAS IST BERLIN !

- Berlin – Stadt der Mieter
- Strukturwandel (fast) abgeschlossen
- Enorme Anziehungskraft (international)
- „Arm aber sexy“
- Berlin war lange Zeit einzige europäische Hauptstadt deren BIP pro Kopf unter dem Landesdurchschnitt lag

- Wohnungseigentumsquote in Berlin rd. 18% (Deutschland: rd. 47%)
- Zwischen 2015 und 2019 hat sich die Zahl der Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 3.200 Euro um 60% erhöht.
- 1,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin; Anstieg um rund 38% (2010: 1,1 Mio.)

Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

PREISENTWICKLUNG

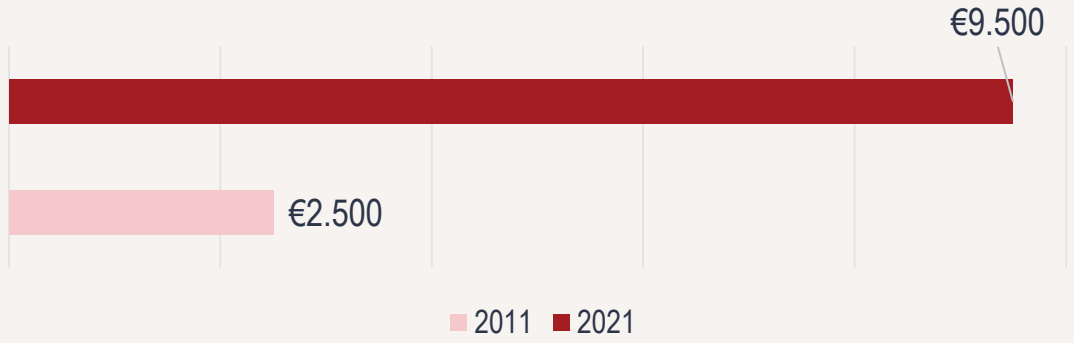
DIE GESCHICHTE EINES BERLINER HAUSHALTES 2011 -2022

Beispiel: Kauf ETW City Ost in 2011, 100 m², 7% Nebenkosten, 15% Eigenkapital, 4% Zinsen, 1% Tilgung

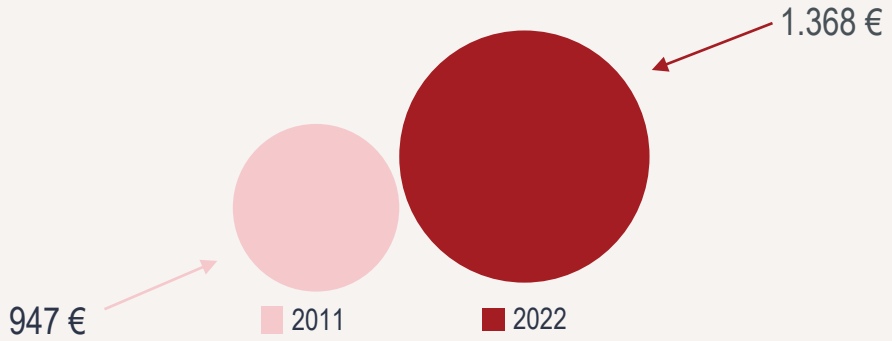
- Vervierfachung der Quadratmeterpreise in den vergangenen elf Jahren
- Kapitaldienst hingegen lediglich um 45% höher
- Miete (Neubau) 2022 fast 50% teurer als Eigentum

- <u>Schlechte Nachricht:</u>
  - „Mietbelastung“ (Annahme 3.200 € HH-Einkommen) von 34% auf 47% gestiegen

Entwicklung €/m² pro Wohnung



Entwicklung Kapitaldienst, mtl., 15% Eigenkapital



Stand 10 | 02 | 2022

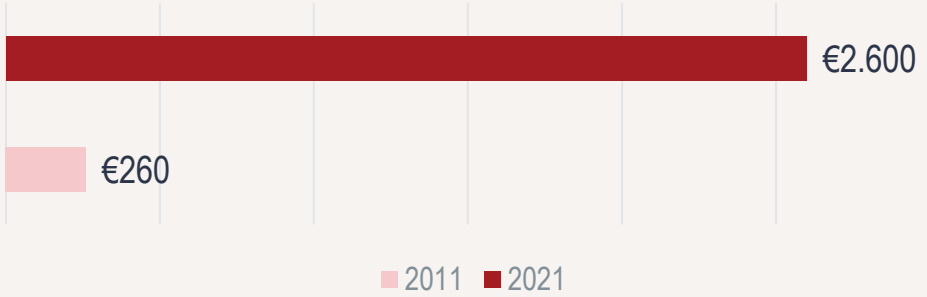
PANDION
Partner für Lebensräume

PREISENTWICKLUNG

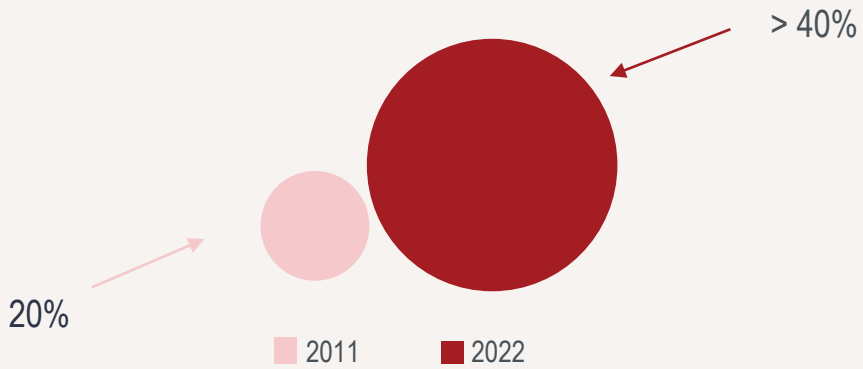
DIE GESCHICHTE EINES BERLINER HAUSHALTES 2011 -2022

- Bodenrichtwerte 2011 bis 2021 verzehnfacht
- Anteil Grundstück an Gesamtinvestitionskosten von unter 20% auf 40% und mehr erhöht
- Grundstücksangebot innerhalb S-Bahn-Ring fast „ausverkauft“
- Gute Nachricht:
  - Vermögen (Annahme: Kauf 2011, Verkauf 2021, Kauf 2022) von 40 T€ auf 470 T€ gestiegen

Entwicklung €/m² Grundstück



Anteil Grundstück an Gesamtinvestitionskosten

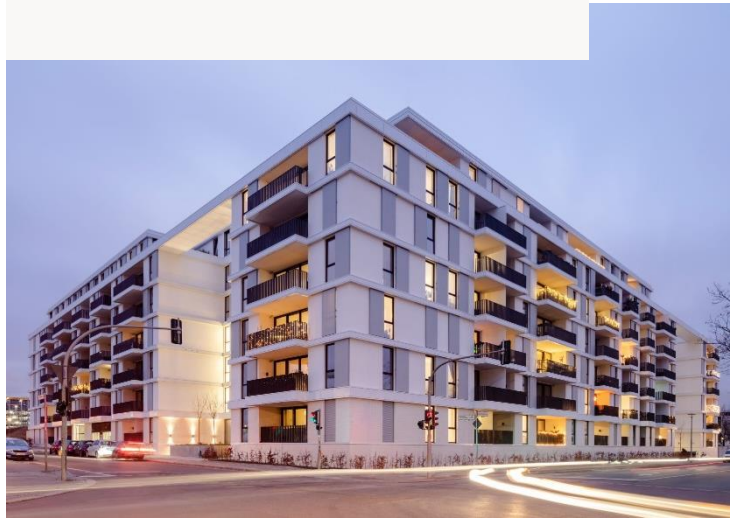


Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

↗ PROJEKTÜBERSICHT

PANDION 4LIVING



BERLIN PRENZLAUER BERG

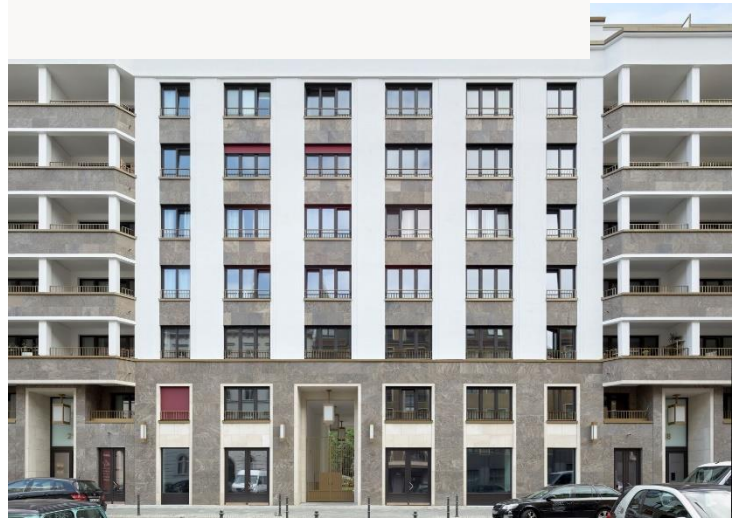
357 WOHNEINHEITEN | BAUZEIT 2018 - 2021

PANDION MIDTOWN

BERLIN FRIEDRICHSHAIN

445 WOHNEINHEITEN | BAUZEIT 2020 - 2024

PANDION WALL 18



BERLIN MITTE

128 WOHNEINHEITEN | BAUZEIT 2018 - 2021

Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

↗ PROJEKTÜBERSICHT

Hallesches Ufer

BERLIN KREUZBERG

86 WOHNEINHEITEN

BAUZEIT 2022-2024

Royal Pines / Fischerhüttenstraße

BERLIN ZEHLENDORF

129 WOHNEINHEITEN

BAUZEIT 2023-2025

Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

BERLINER KÄUFER

- Gefragt sind:
  - ▷ kompakte Wohnungen mit effizienten Grundrissen, großen Balkonen, weniger PKW-Stellplätze
  - ▷ Nähe zum Arbeitsplatz (kurze Wege); gute lokale Infrastruktur
- Vorteil: Berlin ist polyzentral

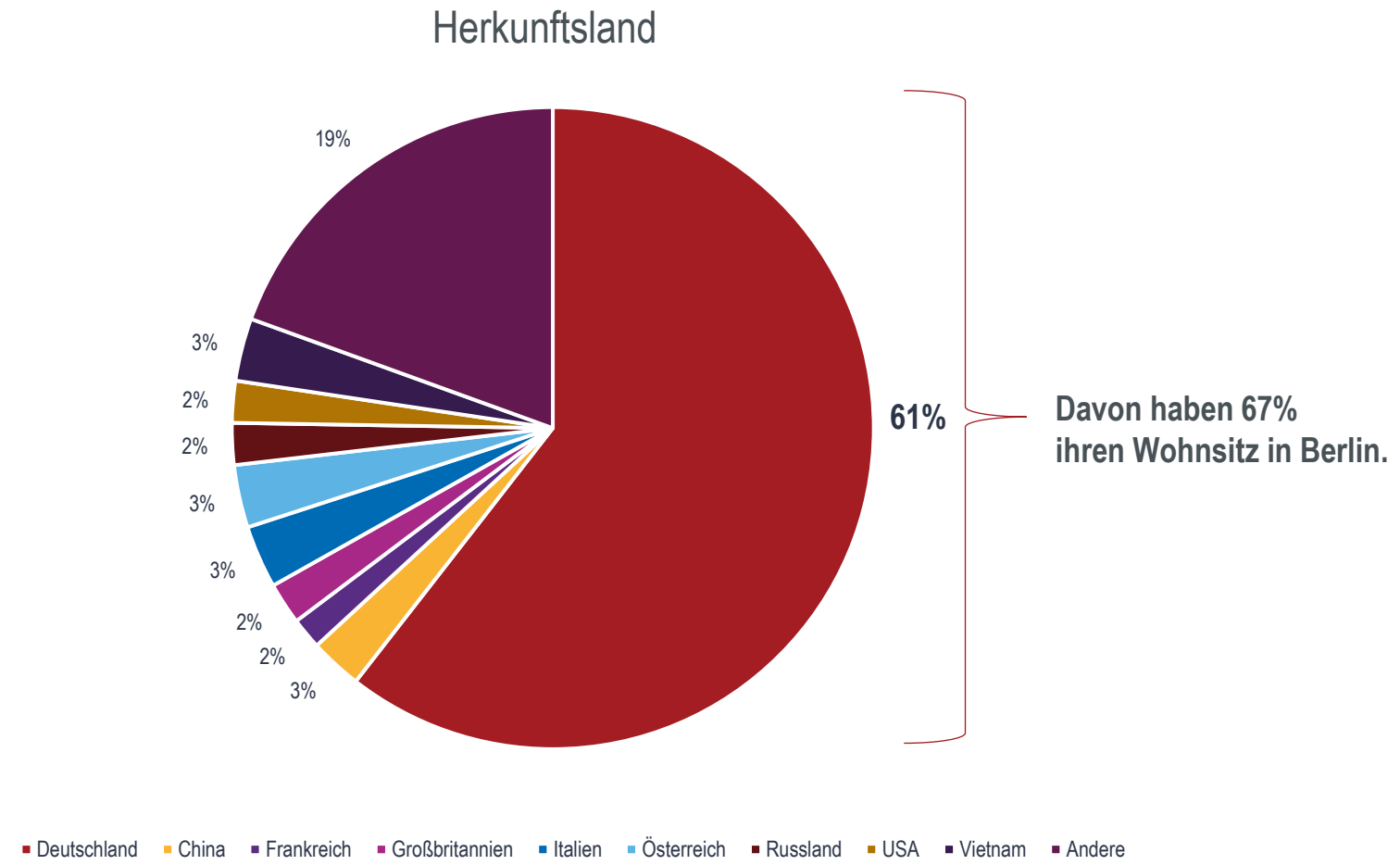
Stand 10.02.2022

BERLINER KÄUFER

VOM MYTHOS AUSLÄNDISCHER KAPITALANLEGER

Projekt PANDION 4LIVING, 1.BA

- Großteil der Käufer aus Berlin
- Verhältnis 51 % Kapitalanleger vs. 49 % Eigennutzer
- Durchschnittsalter der Käufer: 49 Jahre



Stand 10 | 02 | 2022

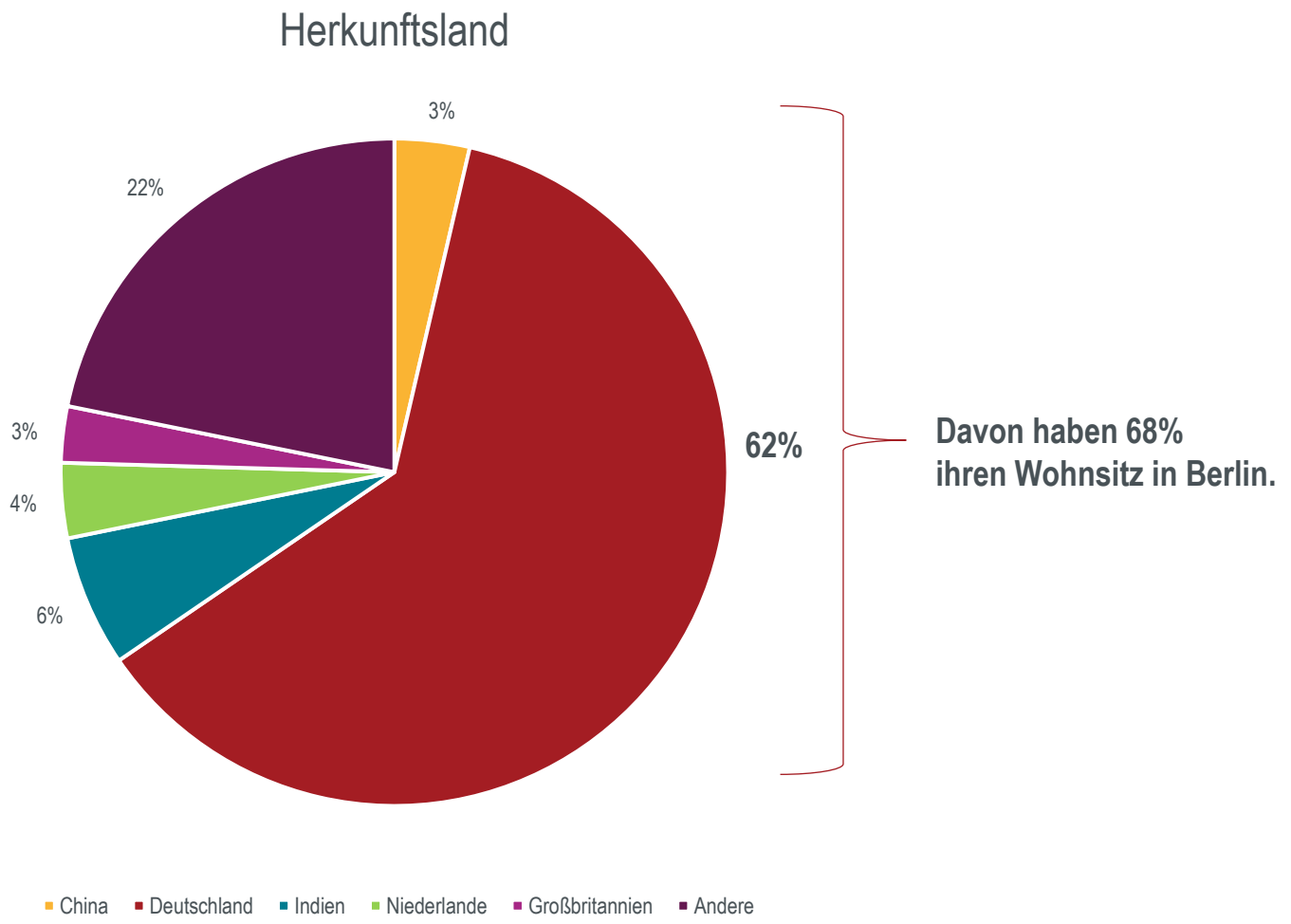
PANDION
Partner für Lebensräume

BERLINER KÄUFER

VOM MYTHOS AUSLÄNDISCHER KAPITALANLEGER

Projekt PANDION MIDTOWN, 1.BA

- Großteil der Käufer aus Berlin
- Verhältnis 39 % Kapitalanleger vs. 61 % Eigennutzer
- Durchschnittsalter der Käufer: 43 Jahre



Stand 10 | 02 | 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

IMPULSE FÜR DIE STADT

- Gründungsmitglied von Transiträume e.V. – ehrenamtlicher Verein der privaten Immobilienwirtschaft für die Vernetzung von Immobilieneigentümern, Kunst, Kultur und Nachbarschaft im Quartier für die temporäre Nutzung von Immobilien

- PANDION fördert Kunst, Kultur und Nachbarschaft, z.B. The Haus (Streetart), The Shelf, DreamWorld.

- Neubau schafft Stadtentwicklung sowie attraktive und nachhaltige Architektur.

- Vision: Kulturpfennig – Nachbarn für Nachbarn

Nachverdichtungspotenzial in Berlin: Überbauung von „Flachmännern“

Pepijn Morshuis
CEO, Trei Real Estate GmbH

Berlin, 10. Februar 2022

Nachverdichtungspotenzial in Berlin: Überbauung von „Flachmännern“

Pepijn Morshuis, CEO, Trei Real Estate

DIE UNTERNEHMENSGRUPPE TENGELMANN

Dividend & Growth Investments	Real Estate	Venture Capital
Regional / EU / USA / Kanada	EU / USA	Global
OBI kik babymarkt Klick. Klick. Glück.		zalando WESTWING HOME AND LIVING

Residential & Retail
2,9 Mrd. €
Entwicklung: 1,6 Mrd. €
Bestand: 1,3 Mrd. €

Aus dem Koalitionsvertrag der neuen Berliner Regierung:

„… hat die Koalition das erklärte Ziel, den Wohnungsneubau und die dazugehörige Infrastruktur in der Stadt mit höchster Priorität voranzubringen, um der Zielsetzung des Neubaus von 20.000 Wohnungen im Jahr zu entsprechen.“

„Der Wohnungsbau wird insbesondere durch verträgliche Nachverdichtung, Aufstockung, Transformation im bebauten Bereich wie zum Beispiel Parkplätze, Nutzungsstapelung, graue Flächen und in neuen Stadtquartieren realisiert.“

- Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schätzt: 330 eingeschossige Einzelhandelsimmobilien in Berlin kommen für eine Überbauung in Frage

  ➡ Potenzial von 20.000 bis 30.000 Wohneinheiten

- Prognose des Neubaubedarfs des Berliner Senats: 200.000 Wohnungen bis 2030

  ➡ **10 bis 15 Prozent des Bedarfs können durch die Überbauung von „Flachmännern“ gedeckt werden**

Welche „Flachmänner“ kommen in Frage?

- eingeschossige Einzelhandelsimmobilien in zentralen Lagen
- ältere Objekte, die nicht mehr den Anforderungen der Mieter entsprechen
- Berliner Projekte der Trei: Supermärkte aus der Vorwendezeit

Welche Hürden gibt es?

- Einigung mit dem Mieter, der den Laden für ca. 2 Jahre Bauzeit schließen muss
- Teils langwierige Baugenehmigungsverfahren
- Lieferverkehr des Einzelhändlers verursacht Lärm
- Stellplätze – ebenerdig oder unterirdisch?
- Trennen der Parkplätze von Kunden und Mietern
- Vergleichsweise viele Stützen in den Einzelhandelsflächen
- Akzeptable Gestaltung der Eingangsbereiche der Wohnungen

Welche Vorteile bieten Supermarktgrundstücke?

- Grundstücke werden durch mehrgeschossige Bebauung effizienter genutzt
- Hebung „stiller Grundstücksreserven“
- Speziell für die Trei: Grundstücke sind schon im eigenen Bestand vorhanden
- Keine zusätzliche Bodenversiegelung
- Aufwertung innerstädtischer Flächen
- Hervorragende Nahversorgung für Wohnungsmieter, neue Stammkunden für Einzelhandelsmieter

Beispiel Prenzlauer Berg, Pappelallee

Veraltete eingeschossige Einzelhandelsimmobilie (links) wurde abgerissen und mit 240 Wohnungen + 2.600 Quadratmeter Handelsfläche überbaut (rechts).

Beispiele: vier Trei-Projekte in Berlin

Prenzlauer Berg: Pappelallee

- EZH-Mieter: Rewe
- Mietfläche Handel: 2.600 m²
- Anz. Wohnungen: 240
- Wohnfläche: 17.330 m²
- Architekt: J. Mayer H.
- Status: Fertiggestellt
- GIK: 83 Mio. EUR

Prenzlauer Berg: Winsstraße

- EZH-Mieter: Edeka
- Mietfläche Handel: 2.500 m²
- Anz. Wohnungen: 187
- Wohnfläche: 11.300 m²
- Architekt: Höhne
- Status: in Bau
- GIK: 68 Mio. EUR

Mitte: Fürstenberger Straße

- EZH-Mieter: Edeka
- Mietfläche Handel: 1.830 m²
- Anz. Wohnungen: 117
- Wohnfläche: 7.360 m²
- Architekt: Höhne
- Status: in Bau
- GIK: 47 Mio. EUR

Kreuzberg: Köpenicker Str.

- EZH-Mieter: Offen
- Mietfläche Handel: 2.300 m²
- Anz. Wohnungen: 170
- Wohnfläche: 12.260 m²
- Architekt: Tschoban
- Status: in Planung
- GIK: 80 Mio. EUR

8 Projektentwicklungen in Berlin mit ca. 960 Wohneinheiten für über 380 Mio. € GIK

Welche Möglichkeiten der Verdichtung gibt es noch?

- Aufstockung
- Wohnhochhäuser
- Weniger Bauland für Einfamilienhäuser ausweisen
- Nicht mehr nutzbare Immobilien abreißen
- Veraltete Gewerbeimmobilien umnutzen

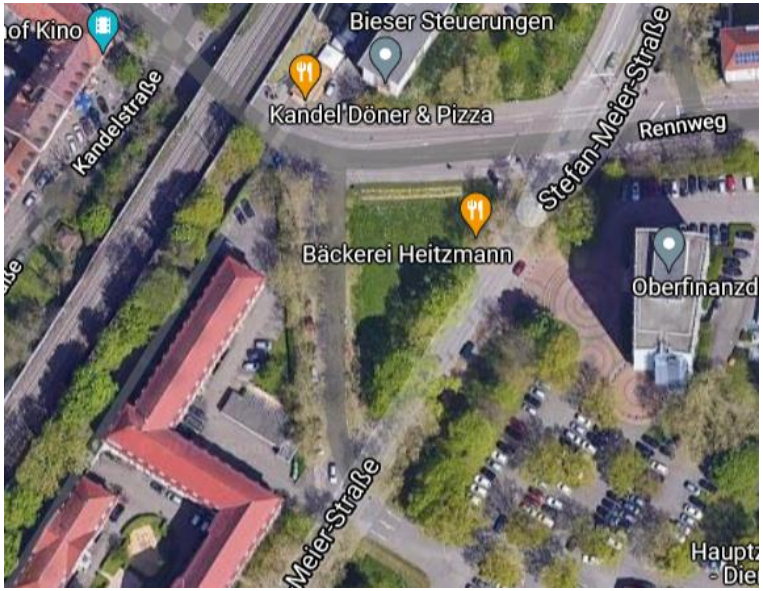


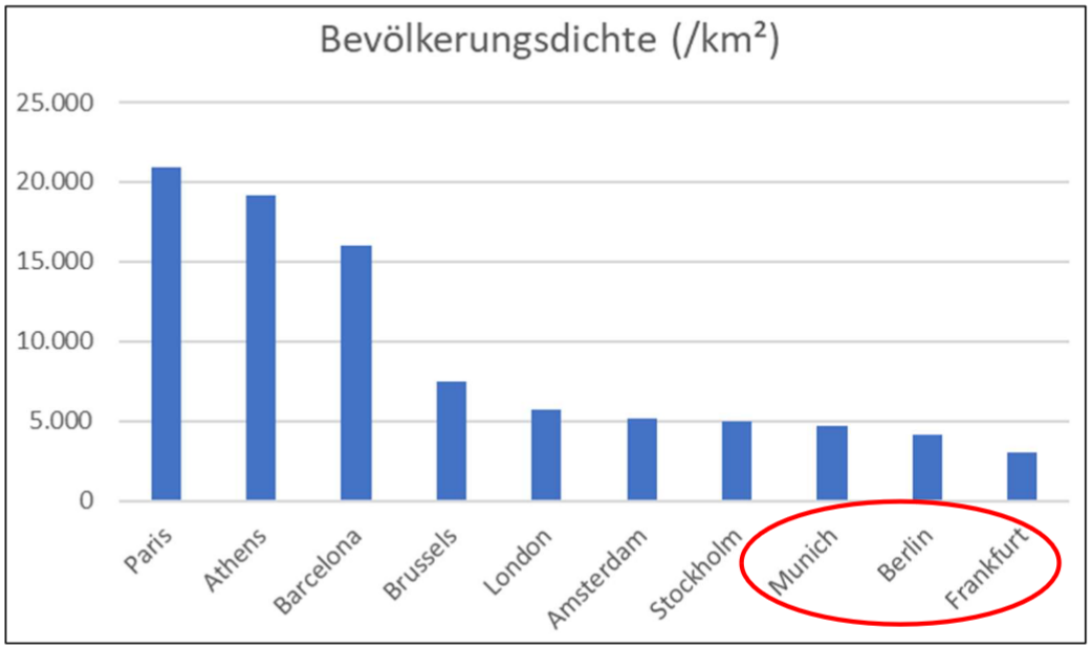
Bild: Google Maps

Bild: Bachelard Wagner Architekten

Kreative Lösungen: Bebauung einer Verkehrsinsel in Freiburg

Nachverdichtungspotenzial in Berlin: Überbauung von „Flachmännern“

Pepijn Morshuis, CEO, Trei Real Estate



Deutsche Städte sind die am wenigsten verdichteten Städte Europas:

- Bei Verdopplung der Dichte: auf Augenhöhe mit London und Brüssel
- Beispiel: Paris ist die schöne Innenstadt, nicht nur die (schrecklichen) Banlieus

Verdichtung ist nicht das Gleiche, wie alles zuzubauen:

- Grundflächenanzahl (GRZ) nicht erhöhen: Erhalt von Grünflächen
- Geschossflächenanzahl (GFZ) erhöhen: Bauen in die Höhe

Sind Wohnungen in Deutschland zu teuer? Nein

- Kaufkraft seit 2012 überdurchschnittlich gestiegen
- Wohnkostenbelastung seit 2008 deutlich geringer
- Mieten halten einfach mit der Inflation mit, auch bei Neubau
- Kaufpreise haben kräftig zugenommen
- Günstigere und weit verbreitete Finanzierungen gleichen Preissteigerung aus

Sind die Baukosten in Deutschland zu hoch? Ja, aber…

- …erst seit 2016 steigen die Baukosten deutlich
- …sie liegen trotzdem zurzeit nur leicht über der Inflation
- …die Grundstückspreise haben sich in den letzten 25 Jahren mehr als verdreifacht

Werden in Deutschland zu wenig Wohnungen gebaut? Ja

- Zahl der Wohnungen und Wohnflächengröße pro Einwohner gestiegen
- Kleinere, aber auch immer mehr Haushalte
- Folglich ist die Zahl der Wohnungen pro Haushalt gesunken

Forderungen an die Berliner Politik

- Beschleunigung der Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren
- ✓ Dies verspricht der neue Koalitionsvertrag, aber wie wird das umgesetzt?
- Ausweisung von mehr Bauland
- Größere Gebäudehöhen ermöglichen
- Weniger Regulierung auf dem Mietwohnungsmarkt
- Debatte um Enteignung großer Wohnungsunternehmen beilegen

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!