

PRESSEMITTEILUNG

Berliner Immobilienmarkt ist noch nicht am Preislimit – doch die Schwerpunkte verschieben sich

- Marktexperten von TLG IMMOBILIEN, formart und Wüest & Partner diskutieren bei einem Presse-Round-Table die künftige Entwicklung der Berliner Immobilienmärkte
- Wohnimmobilienmärkte der Berliner Innenstadt sind gesättigt
- Mikrolagen in der Nähe des Berliner S-Bahn-Rings werden zukünftig interessant
- Hohe Nachfrage lässt Mieten bei Büro- und Einzelhandel weiter steigen
- Berlin bleibt trotz gestiegener Kaufpreise attraktiv für Investoren

Berlin, 13. August 2015 – Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von der dynamischen Entwicklung der Hauptstadt profitieren. Hohe Zuzugszahlen, zunehmender Tourismus und eine ausgeprägte wirtschaftliche Dynamik werden die Immobilienmärkte auch weiterhin positiv beeinflussen und für Investoren attraktiv machen. Die Nachfrage nach Wohnflächen wird aufgrund steigender Kaufkraft und wachsender Einwohnerzahlen weiter zunehmen, was wiederum steigende Mieten und Kaufpreise erwarten lässt. Das zukünftige Bevölkerungswachstum wird insbesondere auf den Einzelhandelsmarkt, aber auch auf den Büromarkt positiv wirken und die Mieten auch in diesen beiden Immobilienmarktsegmenten weiter steigen lassen.

Das sind die zentralen Ergebnisse **des Presse-Round-Table „Boomtown Berlin - Übertreibung oder nachhaltige Entwicklung?“**, der heute in Berlin stattfand und an dem Niclas Karoff, Mitglied des Vorstandes der TLG IMMOBILIEN AG, Carsten Sellschopf, Geschäftsführer (COO) der formart GmbH & Co. KG und Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest & Partner Deutschland, teilnahmen.

Wohnungsmärkte: Preislimits noch nicht erreicht, Randlagen immer gefragter

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt bietet weiterhin gute Perspektiven für Investoren, da viel Potenzial in noch vorhandenen freien oder nicht mehr genutzten Grundstücksflächen steckt. „Im Vergleich zu anderen Großstädten sind die Berliner Immobilienmärkte noch nicht am Preislimit angekommen. Die richtigen Produkte bieten in bestimmten Lagen weitere Aufholmöglichkeiten“, ist Carsten Sellschopf, Geschäftsführer (COO) der formart GmbH & Co. KG, überzeugt. „Die Investitions- und Nachfrageschwerpunkte werden sich von der Innenstadt auch in weniger zentrale

Lagen am S-Bahn-Ring ausweiten“, erläutert Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest & Partner Deutschland. „Die Berliner Innenstadt ist im hochpreisigen Segment weitgehend gesättigt. Künftig werden Standorte interessant, von denen aus die City in zwanzig Minuten erreichbar ist, wo die Mieten und Kaufpreise aber für den normalen Berliner und auch für Investoren noch erschwinglich sind“, so Jungk weiter.

Dieser Trend wird auf dem Wohnimmobilienmarkt der Hauptstadt allmählich spürbar. Die Branche muss neue Geschäftsmodelle entwickeln, um preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. „Einsparpotenziale ergeben sich zum Beispiel durch eine optimale Grundstückausnutzung oder durch die Standardisierung und Rationalisierung der Prozesse und Produkte“, erklärte Carsten Sellschopf. Kleinere Grundrisse sind gefragt. „Berlin benötigt in den nächsten Jahren vor allem zusätzliche kleine 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Schon heute ist Berlin Single-Hauptstadt – und dürfte es auch auf absehbare Zeit bleiben“, so Karsten Jungk.

Büro- und Einzelhandelsmärkte: Mittelfristig gute Investitionsmöglichkeiten

Nach Prognosen der Bertelsmann-Stiftung wird Berlin in den nächsten 15 Jahren um rund 340.000 Personen wachsen. Dieses Bevölkerungswachstum wird erheblichen direkten Einfluss auf die Einzelhandelsmärkte haben. An den Büromärkten sind ebenfalls zwar indirekte, aber dennoch spürbare Effekte zu erwarten. „Die Berliner Büromieten werden in den nächsten drei Jahren weiter steigen, der unmittelbare Druck wird allerdings etwas abnehmen“, so die Einschätzung von Niclas Karoff, Mitglied des Vorstandes TLG IMMOBILIEN AG. „Es ist damit zu rechnen, dass das Büroflächenangebot auf die starke Nachfrage reagieren wird. Die verfügbaren Büroflächen dürften deshalb mittelfristig stärker zunehmen“, erwartet Karoff.

„Eine höhere Anzahl der Berliner Bürger führt nicht zwangsläufig zu mehr Nachfrage nach Büroflächen“, gibt Karsten Jungk zu bedenken. Berlin entwickle sich jedoch zu einer Stadt der jungen und kreativen Menschen mit viel Potenzial, die ihre Projekte in der Hauptstadt realisieren wollen. „Insbesondere junge Unternehmensgründer und Risikokapitalgeber zieht es in die Hauptstadt. Gleichzeitig wollen aber auch viele Großunternehmen den Zugang zu diesem Talentpool bekommen, indem sie Niederlassungen in Berlin errichten. Beide Tendenzen lassen positive Impulse für den Büromarkt erwarten“, prognostiziert Jungk. Das bestätigt auch Niclas Karoff: „Die Tatsache, dass es viele junge und gut ausgebildete Menschen aus ganz Europa nach Berlin zieht, führt dazu, dass verstärkt Investoren aus dem Kreativbereich und der

Start-Up Szene nach Berlin drängen, um von diesem Humankapital zu profitieren.“ Der positive Effekt auf die Büroflächennachfrage ist bereits sichtbar. Schon heute dominieren IT-Firmen mit einem Anteil von über 30 Prozent die Büroflächenumsätze. Die IT- und Medien- und Kommunikations-Branche werde auch künftig ein wesentlicher Treiber der Büroflächennachfrage in Berlin bleiben, sind sich die Experten sicher. „Darüber hinaus kann aber auch die dynamische Entwicklung der Medizintechnik, des Tourismus und der Gesundheitswirtschaft in Berlin die Flächennachfrage weiter stimulieren“, erläutert Karsten Jungk weiter.

Das Bevölkerungswachstum hat ebenfalls bedeutende Auswirkungen auf den Einzelhandelsmarkt. So ist damit zu rechnen, dass die höhere Anzahl der Bewohner kurzfristig zu mehr Konsum führen wird. Das bedeutet eine weitere positive Entwicklung des Einzelhandelsmarktes und eine steigende Nachfrage nach entsprechenden Flächen. „Man kann also sowohl einen Rückgang der Leerstände als auch einen Zuwachs der Investitionen auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt erwarten“, so Karsten Jungk von Wüest und Partner Deutschland.

Trotz des hohen Konkurrenzdrucks im Berliner Einzelhandel sieht TLG IMMOBILIEN-Vorstand Karoff nach wie vor Potenzial für weiteres Mietwachstum: „Mit vergleichsweise günstigen Einzelhandelsspitzenmieten ist Berlin ein idealer Einstiegs- und Testmarkt für international und national expandierende Filialisten. Im europäischen Vergleich ist Berlin immer noch preiswert. Das gute Konsumklima, die wirtschaftliche Bedeutung Berlins und der anhaltende Zuzug sorgen dafür, dass sich weitere Einzelhandelsunternehmen in der Hauptstadt ansiedeln oder Filialen eröffnen.“

Karoff ist daher zuversichtlich, dass der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt auch mittelfristig gute Investitionsmöglichkeiten bietet: „Trotz der mittlerweile unter fünf Prozent gesunkenen Mietrenditen lohnen sich Investments in Berliner Büro- und Handelsimmobilien aufgrund des Entwicklungspotenzials bei den Mieten noch immer.“

Dabei geht die TLG IMMOBILIEN davon aus, dass der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Berliner Immobilienmarkt in den nächsten Jahren weiter auf hohem Niveau verbleibt und möglicherweise sogar noch weiter steigen wird.

Pressekontakt**RUECKERCONSULT GmbH**

Nikolaus von Raggamby

Wallstraße 16, 10179 Berlin

T +49 30 2844 987 40

F +49 30 2844 987 99

vonraggamby@rueckerconsult.de

formart GmbH & Co. KG

formart entwickelt, errichtet und vermarktet Wohnimmobilien in Deutschland, Luxemburg und Österreich. Mit jährlich mehr als 700 veräußerten Wohnungen an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren ist formart einer der führenden deutschen Wohnungsentwickler. Aktuell betreut formart rund 45 Projekte mit einem Projektvolumen von etwa 1 Milliarde Euro. Hierzu gehören die Konzeption von Baurecht für komplexe Grundstücke als Partner der öffentlichen Hand genauso wie die Realisierung von Mehrgenerationenhäusern, modernen städtischen Wohnformen, kompletten Wohnquartieren sowie Apartmenthäusern.

www.formart.eu

TLG IMMOBILIEN AG

Seit mehr als 20 Jahren ist die TLG IMMOBILIEN als Gewerbeimmobilienspezialist am ostdeutschen Immobilienmarkt aktiv. Ihr strategisches Kernportfolio umfasst schwerpunktmäßig Büroimmobilien in Berlin und den ostdeutschen Wachstumsstädten Dresden, Leipzig und Rostock Ostdeutschlands sowie Einzelhandelsimmobilien in hoch frequentierten Mikrolagen verschiedener ostdeutscher Standorte. Darüber hinaus gehören zum Portfolio der TLG IMMOBILIEN auch insgesamt fünf Hotels in Berlin, Dresden und Rostock. In Berlin ist der überwiegende Teil des Büroimmobilienbestandes der TLG IMMOBILIEN konzentriert, darunter Objekte wie 1alex Berlin, Spreestern Berlin, das Haus zur Berolina oder die bekannte KulturBrauerei im Bezirk Prenzlauer Berg. Zum 31. März 2015 beträgt der Immobilienwert (Fair Value) EUR 1,589 Mrd. Der EPRA Net Asset Value je Aktie liegt bei EUR 15,63 zum Stichtag.

www.tlg.de

Wüest & Partner Deutschland

Wüest & Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main und Berlin. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest & Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest & Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments. Wüest & Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest & Partner AG, die eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt.

www.wuestundpartner.com