

Pressemitteilung

## **Der Berliner Wohnungsmarkt:**

### **Zwischen Investorenphantasie und sozialer Realität**

- **Berlin an der Spitze des Preiswachstums**
- **Deutlicher Trend zu kleineren Wohnungen**
- **Immer mehr Selbstnutzer vom Milieuschutz betroffen**

**Berlin, den 18.04.2018** – Berlin vor Izmir und Reykjavík. Der aktuelle Global City Residential Index von Knight Frank sieht Berlin an der Spitze weltweiter Steigerungen und bestätigt mit einem Plus von 20,5 Prozent den Preisdruck am Berliner Wohnungsmarkt. „Tatsächlich seien die Verkaufspreise nach vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses im vergangenen Jahr um rund elf Prozent gestiegen“, sagt Sven Henkes, Geschäftsführer der Ziegert – Bank- und Immobilienconsulting GmbH. Die mit den Preis- und Nachfragesteigerungen verbundene Dynamik werde innerhalb der Stadt häufig unterschätzt. „Wir brauchen ein Bewusstsein für die internationale Sichtweise auf Berlin, sonst verpassen wir Chancen und verschlafen Herausforderungen beim Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung.“

Aktuell werden laut ZIEGERT etwa 25 Prozent der Berliner Wohnungen an internationale Erwerber verkauft. Im Primesegment, das die obersten fünf Prozent der Angebotspreise umfasst, sind internationale Käufer mit einem Anteil von rund 43 Prozent der Verkäufe überproportional vertreten. Berliner Käufer haben hier einen Anteil von 39 Prozent – bei einem Zuwachs von 26 Prozent. Henkes sieht eine große Bedeutung der internationalen Erwerber für Neubau und die Mietmärkte. „Ein Großteil der aktuellen Projekte basiert auf der internationalen Nachfrage. Etwa die Hälfte der von ausländischen Investoren erworbenen Wohnungen wird vermietet und steht zeitnah als entlastendes Angebot zur Verfügung.“

Die aktuelle Dynamik an den Berliner Wohnungsmärkten könnte die Stadt in naher Zukunft zu einer der teuersten deutschen Metropolen machen. „Derzeit belegt Berlin noch den 15. Rang nach Wohnungspreisen im Bestand“, berichtet Carsten Sellschopf, COO der Instone

Real Estate Development GmbH. „In den vergangenen drei Jahren stiegen jedoch die Preise von Bestandsobjekten in Berlin um 36 Prozent, im Durchschnitt rund sechs Prozentpunkte mehr als in anderen deutschen Metropolen.“ Als Resultat der steigenden Preise würden verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt und auch im Neubau liegt der Fokus auf kompakteren Grundrissen.“

Als einen möglichen Weg, um mehr Tempo und Kostenvorteile für den Wohnungsbau zu bringen, sieht Sellschopf das modulare Bauen, wobei er sich prinzipiell aber auch verlässliche und vereinfachte Lösungen in der Verwaltung und Gesetzgebung wünscht. „Standardisiertes Bauen allein wird den notwendigen Nachschub an günstigem Wohnraum nicht liefern. Es müssen auch die nötigen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regelungen bei Städten und Gemeinden geschaffen werden, zum Beispiel bei der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Neubaustandards und der Flächenvergabe nach Konzeptqualität.“

In Berlin ist das Handeln von Regierung und Verwaltung überwiegend auf den Mieterschutz konzentriert. „Seit Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung ist die Anzahl der Milieuschutzgebiete auf rund 40 Areale gestiegen“, sagt Dr. Esfandiar Khorrami von der Kanzlei Bottermann Khorrami. „Mieterschutz wird hier durch Beschneidung von Eigentümerrechten praktiziert, wobei die rechtliche Praxis oft weniger sachlich als dogmatisch gehandhabt wird.“ Im Ergebnis führe dies zu einer Situation, in der mit dem begrüßenswerten Ziel des Mietschutzes der Umbau zu alters- beziehungsweise familiengerechten Wohnungen oder auch die Aufstockung von Wohnhäusern und mithin die Schaffung von neuem Wohnraum verhindert werde. Von den mit dem Milieuschutz einhergehenden Restriktionen seien nicht mehr nur große Investoren, sondern auch immer private Eigentümer und auch Selbstnutzer betroffen.

### **Über Bottermann Khorrami**

Bottermann Khorrami LLP ist eine Rechts- und Steuerberatungskanzlei mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen beschäftigt 25 Mitarbeiter. Die Kanzlei berät Privatpersonen und mittelständische Unternehmen – vor allem jedoch Investoren, Projektentwickler und Fondsgesellschaften. Die Kanzlei ist weltweit aktiv: Ausländische Mandanten mit Projekten in Deutschland werden bei der Anwendung des deutschen Rechts beraten. Daneben begleitet die Kanzlei Mandanten bei Engagements im Ausland. Die Rechtsanwälte und Steuerberater von Bottermann Khorrami arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.

### **Über Instone Real Estate (IRE)**

Instone ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler. Instone entwickelt moderne, urbane Mehrfamilien- und Wohngebäude und saniert denkmalgeschützte Gebäude für Wohnzwecke. Instone entwickelt und vermarktet Wohnungen an Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren. In 26 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter entwickelt werden. Bundesweit sind rund 270 Mitarbeiter an acht Standorten tätig. Zum 30. September 2017 umfasst das Projektportfolio von Instone 48 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 3,4 Milliarden Euro und mehr als 8.000 Einheiten. Die Marke „Instone“ entstand 2017 durch den Zusammenschluss der formart GmbH & Co. KG und der GRK-Holding GmbH.

## **Über ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH**

Die ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH ist das führende Vertriebsunternehmen für Eigentumswohnungen in Berlin. 2017 wurden Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von 310 Mio. Euro verkauft. Die ZIEGERT Gruppe bietet mit mehr als 200 Mitarbeitern einen 360°-Service für Bauträger, Investoren und private Käufer, den jeder Kunde Segment für Segment individuell nutzen kann. Von der Grundstücksakquisition über das zielgruppengenaue Marketing bis zur Übergabe der bezugsfertig eingerichteten Wohnung an den Käufer steht der Name ZIEGERT für hochwertige Leistungen rund um das Thema Wohnen in Berlin. ZIEGERT hat 2017 bei den International Property Awards in den Kategorien Best Real Estate Agency Germany und Europe sowie gemeinsam mit der Berliner Agentur minigram in der Kategorie Best Development Marketing gewonnen. Das Unternehmen wird im Maklerkompass des Magazin Capital regelmäßig mit fünf Sternen bewertet.