

## Berlin: Immobilienboom in einer wachsenden Stadt

	Seite
1. Einleitung	1
2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	2
3. Büroimmobilienmarkt	6
4. Exkurs: Start-up-Metropole Berlin	10
5. Wohnimmobilienmarkt	14
6. Einzelhandelsimmobilienmarkt	18
7. Hotelimmobilienmarkt	23
8. Ausblick	25
9. Anhang	27



Quelle: pixelklex / Shutterstock.com

**Julia Müller-Siekmann**  
 Sector & Regional Research  
 +49 511 361 9560  
 julia.siekmann@nordlb.de

**Sylvia Beuing**  
 Sector & Regional Research  
 +49 511 361 6391  
 sylvia.beuing@nordlb.de

**Claudia Drangmeister**  
 Sector & Regional Research  
 +49 511 361 6564  
 claudia.drangmeister@nordlb.de

### 1. Einleitung

#### Berlin erlebt derzeit eine „Neue Gründerzeit“

Die Bundeshauptstadt Berlin ist die bevölkerungsreichste, absolut am stärksten wachsende und flächenmäßig größte deutsche Stadt. Sie erlebt derzeit eine „Neue Gründerzeit“ mit einem Boom an Neubauprojekten sowie einer hohen Wachstumsdynamik im Hinblick auf Bevölkerung, Beschäftigung, Wirtschaft und Tourismus. Infolge der hohen Zuwanderung aus dem In- und Ausland ist die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt ungebrochen hoch. Die Stadt gilt unter den deutschen Städten und Regionen als Aufsteiger und hat sich als Gründermetropole etabliert. Nirgendwo in Deutschland weist die Start-up-Szene eine so hohe Dynamik auf wie in Berlin und liefert derart bedeutende Impulse für den Büromarkt. Die Bundeshauptstadt ist zudem zentrale Tourismusstadt Deutschlands und spielt mit ihren kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen in einer Liga mit London und Paris. Zudem zählt Berlin mittlerweile zu den attraktivsten Shopping-Destinationen Europas. Der Hotel- und der Einzelhandelsimmobilienmarkt erfahren hierdurch bedeutende Wachstumsimpulse. Berlin belegt nach München den zweiten Platz bei der Attraktivität des Immobilienmarktes.<sup>1</sup>

#### Ziel der Studie

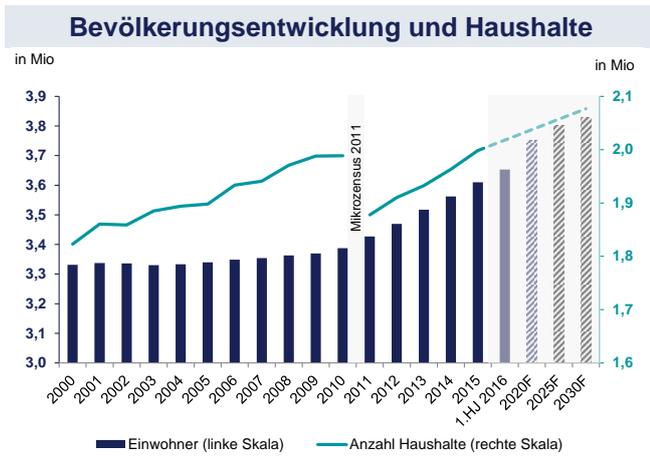
Ziel der Studie ist es, neben der aktuellen Marktentwicklung Potenziale aber auch Herausforderungen des aktuellen Immobilienbooms in Berlin zu beleuchten. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen dabei die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie insbesondere die aktuellen Entwicklungen und Trends in den Teilmärkten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auch auf Berlin als Start-up-Metropole.

<sup>1</sup> Berlin Hyp AG: Trendbarometer 2/2016, Online-Befragung von 85 Banken, 81 Projektentwicklern, 58 Investoren u.a.

## 2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

### Günstige demographische Rahmenbedingungen

Die Berliner Bevölkerungszahl hat bereits im Jahr 2013 die 3,5 Mio. Marke übersprungen.<sup>2</sup> Das rasante Bevölkerungswachstum der letzten Jahre setzte sich auch danach weiter fort. Neben einem leichten Geburtenüberschuss ist der Bevölkerungsanstieg insbesondere auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Bestimmend für den Wanderungsgewinn ist vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland. 2015 beruhte der positive Wanderungssaldo sogar erstmals seit 2006 ausschließlich auf Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Über 60 Prozent des Einwohneranstiegs in 2015 ist auf den Zuzug aus dem europäischen Ausland zurückzuführen. Aber auch die Flüchtlingsmigration, die rund ein Drittel des Bevölkerungszuwachses ausmacht, spielt eine nicht zu vernachlässigende Rolle.<sup>3</sup> Unter den Einwohnern mit deutscher Staatsangehörigkeit wurden 2015 hingegen mehr Fort- als Zuzüge in die Bundeshauptstadt registriert. Dies ist verstärkt auf Suburbanisierungstendenzen zurückzuführen: Vor allem Familien und Paare ab Mitte 30 bis ins junge Seniorenalter ziehen seit einigen Jahren vermehrt in das Brandenburger Umland, um Eigentum zu erwerben. Letzteres wird in Berlin aufgrund des dort erreichten Preisniveaus zunehmend schwieriger. Berlin bleibt jedoch insbesondere für junge Menschen, die aus dem übrigen Bundesgebiet in die Hauptstadt ziehen, ein Magnet.



Quelle: Stat. Berlin-Brandenburg, BBSR, eigene Darstellung



Quelle: Stat. Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Auch im ersten Halbjahr 2016 setzte sich das Bevölkerungswachstum Berlins weiter fort. Die Zahl der im Einwohnermelderegister Berlins verzeichneten Personen lag zur Jahresmitte bei rd. 3,6 Mio. und stieg damit um 42.800 gegenüber dem 31.12.2015. Damit wuchs die Zahl der Einwohner fast so stark wie seit 2011 jeweils im ganzen Jahr. Der starke Anstieg ist vor allem auf den Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen und dabei auch auf den Nachholeffekt bei der Registrierung von Schutzsuchenden, die zum Jahresende 2015 noch nicht im Einwohnerregister erfasst waren.<sup>4</sup>

### Berlin mit rasantem Wachstum bis 2030

Die Bevölkerungsprognosen für die Bundeshauptstadt sind günstig. Demnach wird die Berliner Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 266.000 Personen auf 3,828 Mio. ansteigen (+7,5 Prozent) (mittlere Prognosevariante). Insbesondere

<sup>2</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Januar 2016

<sup>3</sup> Jones Lang LaSalle: Residential City Profil Berlin 1. Halbjahr 2016

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung vom 27.09.2016

re bis einschließlich 2020 wird ein hoher Zuwachs erwartet (rund 190.000 Personen), der sich bis 2030 etwas abschwächt (rund 75.000 Personen). Hierbei ist die jüngste Entwicklung der Flüchtlingszahlen seit Sommer 2015 noch nicht berücksichtigt.<sup>5</sup> Der höchste Bevölkerungsanstieg wird für die ohnehin einwohnerstarken innenstadtnahen Bezirke erwartet (insbesondere Pankow, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf).

### Wirtschaftsstruktur

Die Bundeshauptstadt hat sich seit der Wiedervereinigung zu einer dynamischen Dienstleistungsmetropole entwickelt. Rund 84 Prozent der Wirtschaftsleistung entfallen aktuell auf diesen Wirtschaftsbereich. Auch der Industriesektor entwickelte sich nach Jahren geringer Dynamik in den letzten Jahren wieder zu einem bedeutenden Wirtschaftszweig. Die aktuelle Wirtschaftsstruktur wird insbesondere durch unternehmensnahe Dienstleistungen, die Medien- und Kreativwirtschaft sowie die Informations- und Kommunikationstechnik geprägt. Als Regierungssitz und Bundeshauptstadt kommt auch der öffentlichen Verwaltung eine bedeutende Rolle zu. Die Hauptstadt weist im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen noch Defizite im Hinblick auf die Anzahl von Unternehmenshauptsitzen auf. Jedoch zeichnet sich Berlin durch einen starken Mittelstand aus und hat sich zu einem bedeutenden Zentrum der Gründerszene in Europa entwickelt. Anziehungskraft übt die Hauptstadt dabei insbesondere durch ihre Universitäts- und Forschungslandschaft, ein vergleichsweise niedriges Miet- und Lohnkostenniveau, ein vielfältiges Kulturangebot sowie eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur aus.

### Wirtschaft weiterhin auf Erfolgskurs

Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner lag 2015 in Berlin mit 35.627 EUR zwar noch unter dem nationalen Durchschnitt von 37.099 EUR<sup>6</sup>, die Stadt weist jedoch seit einigen Jahren ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum auf. Im Jahr 2015 nahm die Berliner Wirtschaftsleistung um 3,0 Prozent zu und übertraf damit spürbar den Bundesdurchschnitt (reales BIP-Wachstum: +1,7 Prozent). Im Bundesländervergleich belegte Berlin damit den zweiten Platz hinter Baden-Württemberg.<sup>7</sup> Auch im ersten Halbjahr 2016 setzte sich der Wachstumskurs weiter fort (+2,6 Prozent). Damit entwickelte sich Berlin erneut über dem Bundesdurchschnitt (+2,3 Prozent) und belegte Platz 4 unter den Bundesländern.<sup>8</sup> Wachstumsimpulse liefert Berlins gesamter Branchenmix aus Produktion und Dienstleistungen. Die Industrie hat ihre Umsätze und Aufträge im Vergleich zum Vorjahr gesteigert. Auch das Bauhauptgewerbe liegt – angetrieben durch den Wohnungsbau – deutlich im Plus. Zudem zeigte sich der Dienstleistungssektor erneut als Wachstumstreiber. Mit einem Plus von 600.000 Übernachtungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum steuerte der Tourismus 2016 neue Rekordmarken an. Auch der Einzelhandel und das Gastgewerbe konnten ihre Umsätze steigern. Eine hohe Dynamik zeigten nicht zuletzt auch Wachstumsbranchen wie Information/Kommunikation sowie die unternehmensnahen Dienstleistungen.<sup>9</sup>

### Arbeitsmarkt dynamisch

Der Berliner Arbeitsmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren äußerst dynamisch und zeichnet sich durch sinkende Arbeitslosenquoten verbunden mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit aus. Bedingt durch die positive Beschäftigungsentwicklung reduzierte sich die Arbeitslosenquote von 2005 bis 2016

<sup>5</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Januar 2016

<sup>6</sup> Statista 2017

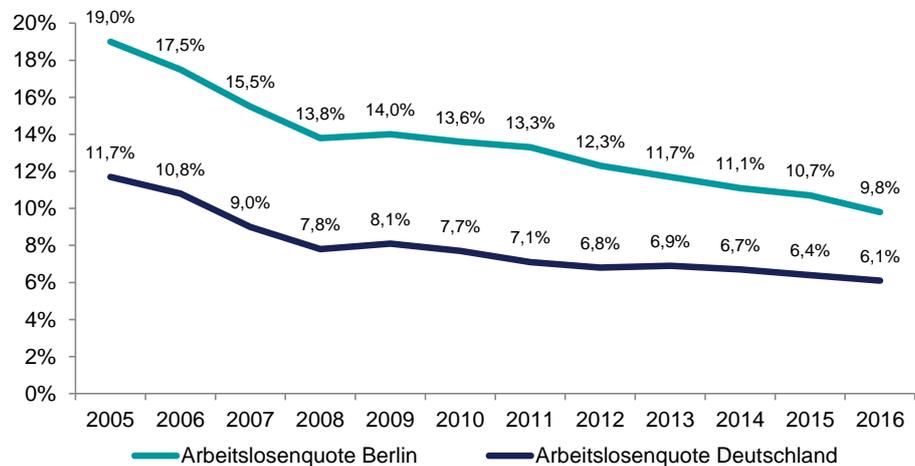
<sup>7</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Pressemitteilung vom 30.03.2016

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Pressemitteilung vom 26.09.2016

<sup>9</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Pressemitteilung vom 08.09.2016

von 19,0 Prozent auf 9,8 Prozent. Somit befindet sie sich das erste Mal seit der Wiedervereinigung unter der 10-Prozent-Marke, wobei sie allerdings weiter deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 Prozent liegt.<sup>10</sup> Nach Stadtbezirken ist die Arbeitslosigkeit in Pankow mit 7,1 Prozent am geringsten und in Neukölln mit 13,0 Prozent am höchsten.<sup>11</sup>

### Entwicklung der durchschnittlichen Arbeitslosenquote<sup>12</sup> in Berlin im Vergleich zu Deutschland



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

In den Jahren 2005 bis 2016 erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um über 20 Prozent auf 1.889.400 Personen, wobei im vergangenen Jahr der Anstieg mit 2,5 Prozent besonders dynamisch war. Berlin weist hiermit das höchste Wachstum im gesamten Bundesgebiet auf. Vor allem auch der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte deutlich gesteigert werden. Im Juni 2016 betrug die Anzahl insgesamt 1,389 Mio., was einem Anstieg von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht.<sup>13</sup>

### Impulse durch Start-ups

2017 wird sich der positive konjunkturelle Trend auf dem Arbeitsmarkt fortsetzen. Vor dem Hintergrund der hohen in- und ausländischen Zuwanderungsrate und der damit einhergehenden Erhöhung des Erwerbspersonenpotenzials ist ein dynamischer Arbeitsmarkt besonders wichtig. Die nachhaltige Reduzierung der Arbeitslosigkeit erfordert daher die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Einen Beitrag hierzu können u.a. Start-ups leisten, die ein wichtiger Impulsgeber für den Berliner Arbeitsmarkt sind. Von diesen jungen und innovativen Unternehmen, die vor allem zu den Branchen E-Commerce, Medien und Kreativwirtschaft sowie Beratung und IT/Softwareentwicklung gehören, geht eine hohe Jobdynamik aus (siehe Kapitel 4).<sup>14</sup>

### Positive Entwicklung der Kaufkraft

Infolge der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes ist auch die allgemeine Kaufkraft der Berliner Bevölkerung in den letzten Jahren gestiegen. Berlin weist innerhalb Deutschlands mit Abstand die höchste räumliche Ballung an Kaufkraft auf. Mit einer Kaufkraftsumme von 71.773 Mio. EUR (2017) nimmt die Metropole unter den 25 einwohnerstärksten Kreisen den ersten Platz ein (auf Platz 2 München (43.708 Mio. EUR) und auf Platz 3 Hamburg (43.488 Mio. EUR)). Die Kaufkraft pro Kopf ist im Vergleich zum Bundes-

<sup>10</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>11</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2016

<sup>12</sup> Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>13</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit

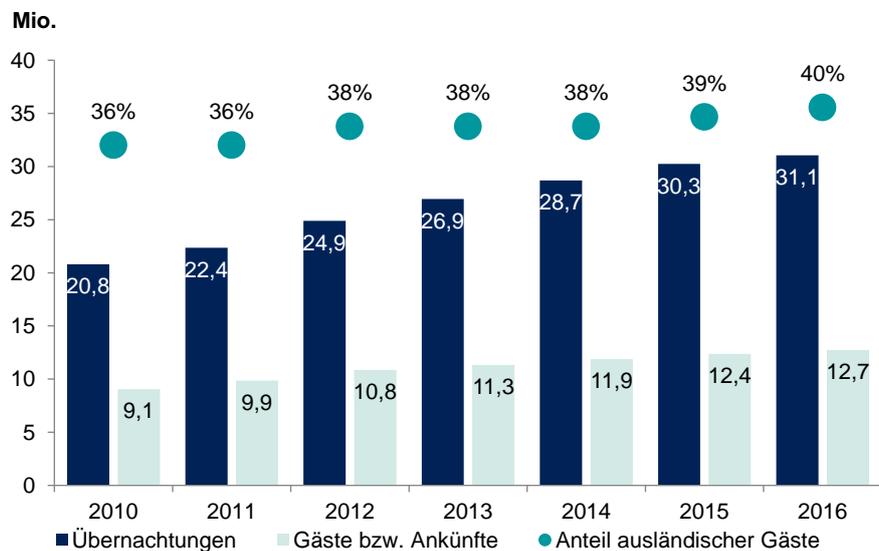
<sup>14</sup> Jones Lang LaSalle: Berliner Start-Ups als Büronutzer ... auf dem Weg zum Establishment?, Oktober 2015

durchschnitt jedoch immer noch unterdurchschnittlich (Kaufkraftindex je Einwohner: 91,7). Zudem bestehen Kaufkraftunterschiede innerhalb der einzelnen Bezirke. Berlin wird für 2017 mit 2,0 Prozent im Vergleich zu Gesamtdeutschland ein überdurchschnittlicher Anstieg der Pro-Kopf-Kaufkraft prognostiziert (BRD: 1,7 Prozent). Damit setzt sich der Aufholprozess gegenüber anderen Stadtstaaten wie Hamburg und Bremen fort, für die lediglich ein moderates Wachstum von 1,3 bzw. 1,1 Prozent erwartet wird.<sup>15</sup>

**Top-3-Reiseziel Europas mit hoher Entwicklungsdynamik**

Neben der Kaufkraft als Gradmesser für die Wirtschaftskraft Berlins leistet der Tourismus einen zentralen Beitrag zur positiven Wirtschaftsentwicklung. Die kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen sowie die wachsende Anzahl an Tagesgästen stellen eine bedeutende Einnahmequelle für die Bundeshauptstadt dar. Im Jahr 2016 wurde mit rd. 31,1 Mio. Übernachtungen ein neues Rekordniveau erreicht. Damit hat sich die Zahl der Übernachtungen innerhalb von 16 Jahren mehr als verdreifacht.<sup>16</sup> Vor allem in den letzten Jahren sind die Tourismuszahlen kräftig gestiegen: Seit 2010 konnten rd. 41 Prozent mehr Gästeankünfte und rd. 49 Prozent mehr Übernachtungen verbucht werden. Der Großteil der Gäste stammt nach wie vor aus dem Inland (60 Prozent). Beim Anteil ausländischer Besucher ist ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Mit aktuell 40 Prozent ist dieser Anteil im bundesweiten Vergleich relativ hoch. Zu den wichtigsten Quellländern des Tourismus zählen die USA, Großbritannien, Italien, die Niederlande sowie Spanien. Darüber hinaus reisen vermehrt auch Gäste aus Asien (China) sowie dem Nahen Osten (Israel) in die Bundeshauptstadt.<sup>17</sup>

**Berlin: Ankünfte und Übernachtungen, Anteil ausländischer Gäste**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

<sup>15</sup> GfK GeoMarketing GmbH Pressemitteilung vom 06.12.2016

<sup>16</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>17</sup> BNP Paribas Real Estate: Hotelmarkt Berlin City Report 2016

**Sozioökonomische Eckdaten der Berliner Bezirke**



Stadtbezirk	Einwohner am 31.12.2015	Δ Vorjahr (%)	Einwohnerdichte pro km² 2014	Bevölkerungsprognose 2015-2030 (Δ in %)	Arbeitslosenquote Dez. 2016 (alle zivilen Erwerbspersonen)
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	309.800	1,3	4.800	4,4	8,3
2 Friedrichshain-Kreuzberg	269.400	1,1	13.200	7,2	9,8
3 Lichtenberg	273.300	2,5	5.200	9,8	7,7
4 Marzahn-Hellersdorf	256.300	1,3	4.100	9,1	8,2
5 Mitte	354.300	2,1	9.000	6,8	10,4
6 Neukölln	318.700	0,9	7.100	4,4	13,0
7 Pankow	384.400	1,6	3.700	16,0	7,1
8 Reinickendorf	252.100	1,1	2.800	9,4	11,9
9 Spandau	230.300	1,9	2.500	7,7	11,2
10 Steglitz-Zehlendorf	286.500	0,4	2.800	2,8	8,1
11 Tempelhof-Schöneberg	333.700	1,6	6.300	2,6	9,0
12 Treptow-Köpenick	251.200	1,5	1.500	9,8	7,2
<b>Berlin gesamt</b>	<b>3.520.031</b>	<b>1,4</b>	<b>3.948</b>	<b>7,5</b>	<b>9,2</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

**Ausblick sozioökonomische Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	↗
BIP-Entwicklung	↗
Anzahl der Beschäftigten	↗
Arbeitslosenquote	↘
Allgemeine Kaufkraft	↗
Tourismuskonsum	↗

Insgesamt sind die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes derzeit äußerst erfreulich und bieten auch perspektivisch ein stabiles Umfeld für die etablierten Assetklassen. Die Bundeshauptstadt weist aktuell nicht nur eine rasante Bevölkerungsentwicklung und sehr positive Bevölkerungsprognose auf, sondern auch eine im Vergleich zum Bundesgebiet überdurchschnittlich gute Wirtschaftsentwicklung, die sich 2017 fortsetzen dürfte. Eingebettet in ein unruhiger werdendes, internationales Konjunkturszenario<sup>18</sup> dürfte die Berliner Wirtschaft jedoch – analog zur gesamtdeutschen Entwicklung – im weiteren Jahresverlauf etwas an Schwung verlieren. Die immer noch über dem Bundesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote konnte in den letzten Jahren infolge des kontinuierlichen Beschäftigungsaufbaus gesenkt werden und wird infolge des erneuten Wirtschaftswachstums weiter abnehmen. Der Abbau der Arbeitslosigkeit dürfte sich jedoch in den kommenden Monaten etwas abschwächen, da nun nach und nach auch Flüchtlinge mit einer Aufenthaltserlaubnis von der Arbeitslosenstatistik erfasst werden. Parallel dazu wird sich der Aufholprozess hinsichtlich der Entwicklung der Kaufkraft im Vergleich zu anderen Metropolen weiter fortsetzen. Auch der Tourismus, der sich in den vergangenen Jahren durch eine hohe Entwicklungsdynamik auszeichnete, wird in 2017 weiter expandieren, wenn auch in einem gemächlicheren Tempo.

**3. Büroimmobilienmarkt**

**Größter Büroimmobilienmarkt Deutschlands**

Mit einer Fläche von rd. 19 Mio. m² im Jahr 2016 verfügt Berlin über den größten Büroimmobilienmarkt Deutschlands, wobei sich der Großteil der Fläche zentral innerhalb des S-Bahn-Ringes befindet. Hier nehmen die Teilmärkte Mitte, Peripherie-Süd und Peripherie-Ost den größten Anteil der Fläche ein. Neuere Büroteilmärkte mit verstärktem Wachstum haben sich rund um den Hauptbahnhof (Europacity) sowie im Gebiet Mediaspree in Friedrichshain etabliert. Außerhalb des S-Bahn-Ringes ist besonders Adlershof zu erwähnen, dessen Anteil am gesamten Büroflächenbestand zwar vergleichsweise gering, jedoch für die dynamische Start-up-Szene mit seinem Innovations- und Grün-

<sup>18</sup> Zu den Risikofaktoren zählen u.a. die verschärfte Krise im Euroraum infolge der Brexit-Entscheidung im Vereinigten Königreich und dem gescheiterten Verfassungsreferendum in Italien, die Neuausrichtung der US-Politik und die anhaltend hohe Terrorgefahr (siehe hierzu: NORD/LB Economics – Strategy View).

**Steigende Anzahl der Bürobeschäftigten**

derzentrum (IGZ) äußerst attraktiv ist und stetig wächst (siehe Kapitel 4).<sup>19</sup>

Die Zeichen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt stehen nach wie vor auf Wachstum, wobei die Dynamik 2016 noch einmal zugenommen hat. Die Nachfrage nach Büroflächen wächst stetig und wird durch die positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl begünstigt. Zwischen 2005 und 2015 nahm die Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin um rd. 24,0 Prozent auf 713.000 zu. Bis zum Jahr 2020 wird ein weiterer Zuwachs von 8,7 Prozent auf ca. 775.000 Bürobeschäftigte prognostiziert, was einem Anteil von ca. 40 Prozent aller Erwerbstätigen entspricht.<sup>20</sup> Wachstumsstark ist vor allem das TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation)-Segment.

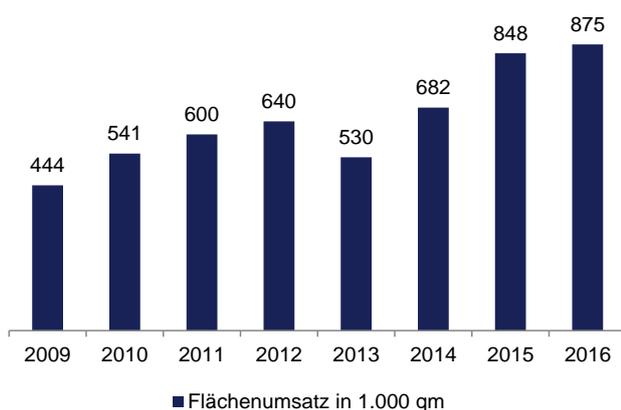
**Dynamische Flächennachfrage hält weiter an**

Die Zunahme der Bürobeschäftigten spiegelt sich auch in der Entwicklung des Flächenumsatzes wider. In 2016 wurde ein neues Rekordergebnis von 875.000 m<sup>2</sup> erzielt, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 3,2 Prozent entspricht.<sup>21</sup> Berlin erreicht damit beim A-Städte-Vergleich den Spitzenplatz und lässt München (780.300 m<sup>2</sup>) und Frankfurt (552.000 m<sup>2</sup>) hinter sich. Am stärksten wurde im vergangenen Jahr das Flächensegment über 5.000 m<sup>2</sup> nachgefragt. Für 2017 wird ein Flächenumsatz von rund 800.000 m<sup>2</sup> erwartet. Hier zeigt sich, dass der Flächenumsatz durch die eingeschränkte Auswahl an Flächen begrenzt wird.<sup>22</sup>

**Nachfragestruktur wird durch Start-ups geprägt**

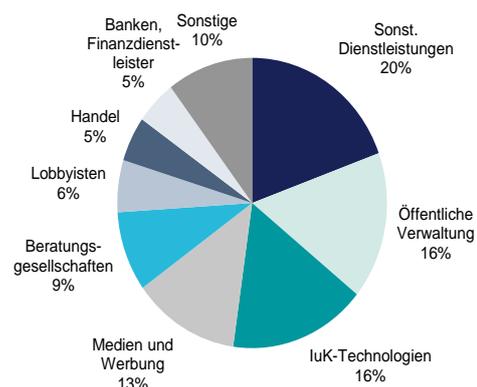
Im Jahr 2016 waren, wie die Jahre zuvor, die sonstigen Dienstleistungen die flächenumsatzstärkste Branche. Die Branchen Öffentliche Verwaltung und Informations- und Kommunikationstechnologien (IuK) nahmen mit einem Anteil von je rd. 16 Prozent gemeinsam den zweiten Platz ein. Knapp dahinter mit rd. 13 Prozent positionierte sich die Branche Medien und Werbung, wozu auch viele Start-up-Unternehmen zählen.<sup>23</sup> Die aktuelle Anziehungskraft des Berliner Büromarktes für Start-ups lässt sich folglich in der Nachfragestruktur wiederfinden. Insgesamt zeigt diese, dass die Berliner Büronutzer einem heterogenen Branchenspektrum entstammen.

**Entwicklung des Flächenumsatzes**



Quelle: bulwiengesa AG, eigene Darstellung

**Flächenumsatz nach Branchen 2016**



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, eigene Darstellung

<sup>19</sup> Colliers International Berlin GmbH: Marktbericht Berlin 2016/17 - Bürovermietung und Investment, TLG Immobilien AG: Immobilienmärkte Berlin und Ostdeutschland 2016

<sup>20</sup> bulwiengesa AG: Marktprognose 2020 Berlins Büronutzer von morgen

<sup>21</sup> bulwiengesa AG

<sup>22</sup> Colliers International Berlin GmbH: Marktbericht Berlin 2016/17 - Bürovermietung und Investment

<sup>23</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH: Büromarkt Deutschland – Property Report 2017

**Flächenumsatz nach Teilmärkten**

Nach Teilmärkten betrachtet wird mit Abstand der höchste Flächenumsatz im Citybereich Ost erreicht. Im Jahr 2016 betrug der Umsatz hier 315.600 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund 36 Prozent entspricht. Hervorzuheben ist auch die Dynamik am City Rand und in den peripheren Lagen, wo mit 166.600 m<sup>2</sup> bzw. 151.000 m<sup>2</sup> ein wesentlicher Beitrag zum Gesamtumsatz erzielt wurde. Vor dem Hintergrund, dass das Flächenangebot in den Toplagen der City West und City Ost immer knapper wird, war der Umsatz hier mit 34.000 m<sup>2</sup> bzw. 83.100 m<sup>2</sup> rückläufig.<sup>24</sup>

**Leerstand auf historisch niedrigem Niveau**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage, der steigenden Anzahl an Bürobeschäftigten sowie des zu geringen Neubauvolumens ging der Büroflächenleerstand seit 2004 kontinuierlich zurück und erreichte 2016 ein neues Rekordniedrigniveau. Berlin weist mit 3,0 Prozent nach Stuttgart (2,8 Prozent) eine der geringsten Leerstandsrate unter den A-Städten auf. Dies entspricht einem Flächenleerstand von 561.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 684.500 m<sup>2</sup>). Vor diesem Hintergrund wird der Begriff Leerstandsrate mittlerweile teils nicht mehr als angemessen bezeichnet, da die Marktsituation einer Vollvermietung nahekommt.<sup>25</sup>

**Leerstand weiter rückläufig**

Besonders in zentralen Lagen wirkt sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage deutlich aus und es wird für Mieter immer schwieriger, geeignete Flächen zu finden. Da sich kurz- bis mittelfristig die Rahmenbedingungen nicht ändern werden, gehen wir von einer weiteren Reduzierung des Leerstandes aus.

**Aktuelles Bauvolumen bleibt hinter der Nachfrage zurück**

Das Bauvolumen nimmt zwar vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Büromarkt stetig zu, reicht aber angesichts der hohen Nachfrage nicht aus. Hinsichtlich der steigenden Anzahl an Bürobeschäftigten wird bis 2020 ein Büroflächenbedarf von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> erwartet, was einem jährlichen Zuwachs an Bürofläche zwischen 350.000 und 450.000 m<sup>2</sup> entsprechen würde.<sup>26</sup> Mit einem aktuellen Bauvolumen von ca. 370.000 m<sup>2</sup> wird zwar das Vorjahresniveau mit einem Plus von ca. 35 Prozent übertroffen, ist aber dennoch nicht ausreichend. Das aktuell verfügbare Angebot beträgt lediglich 245.000 m<sup>2</sup>, wovon deutlich weniger als die Hälfte in 2017 fertig gestellt wird. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot<sup>27</sup> ging demnach um ca. 16 Prozent auf 787.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 935.000 m<sup>2</sup>) zurück.<sup>28</sup> In Anbetracht der Flächenknappheit ist es bei besonders begehrten Flächen immer öfter der Fall, dass hier keine festen Mieten am Markt angeboten werden, sondern interessierte Mieter sich mit Mietpreisgeboten um diese Flächen bewerben müssen.<sup>29</sup>

**Mietpreise legen deutlich zu**

Resultierend aus der hohen Nachfrage und dem sinkenden Angebot sind im Jahr 2016 in keiner anderen A-Stadt die Mietpreise so stark gestiegen wie auf dem Berliner Büromarkt. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um fast 8 Prozent auf 16,30 EUR/m<sup>2</sup>. Noch stärker legte die Spitzenmiete mit einem Plus von rd. 17 Prozent auf 28,50 EUR/m<sup>2</sup> zu, die in den Toplagen der City West und City Ost erzielt wird. Im Vergleich zu den anderen A-Städten liegt diese jedoch in Frankfurt (37,50 EUR/m<sup>2</sup>) und Mün-

<sup>24</sup> Colliers International Berlin GmbH: Marktbericht Berlin 2016/17 - Büovermietung und Investment

<sup>25</sup> ebd.

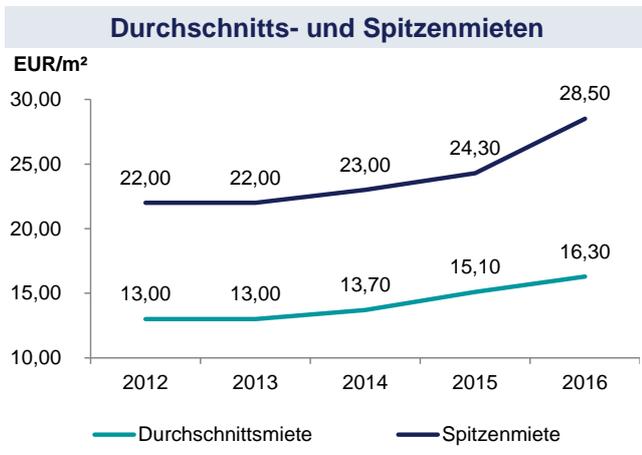
<sup>26</sup> bulwiengesa AG: Marktprognose 2020 Berlins Büronutzer von Morgen

<sup>27</sup> Summe aus Leerstand und verfügbare Fläche im Bau

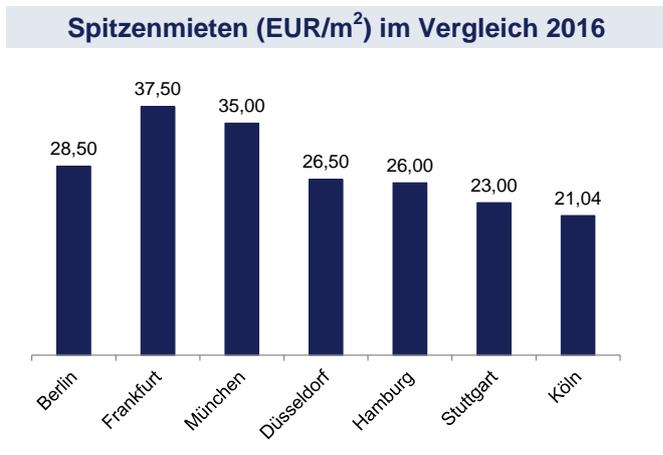
<sup>28</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH: Büromarkt Deutschland – Property Report 2017

<sup>29</sup> Savills: Marktüberblick - Büromarkt Berlin Q3 2016

chen (35,00 EUR/m<sup>2</sup>) noch deutlich höher.<sup>30</sup> Im europäischen Vergleich zu London und Paris befindet sich Berlin geradezu auf einem niedrigem Niveau, so dass noch Potenzial für einen weiteren Anstieg der Mieten besteht.



Quelle: Colliers International Berlin GmbH, eigene Darstellung



Quelle: Colliers International Berlin GmbH, eigene Darstellung

**Alternative Lagen werden beliebter**

Auch im Vergleich zu den 1990ern, als die Spitzenwerte bei bis zu 50,00 EUR/m<sup>2</sup> lagen, ist das heutige Niveau noch relativ günstig. Zu beobachten ist mittlerweile, dass die Mietpreiserhöhungen bereits eine Verlagerung von den Toplagen in die angrenzenden City- und peripheren Lagen zur Folge haben. Vor allem junge Unternehmen wie Start-ups sind besonders kostenbewusst und suchen alternative Lagen wie z.B. Kreuzberg oder Prenzlauer Berg.

**Büroimmobilien beliebt bei Investoren**

Im Jahr 2016 belegten Büroimmobilien in Berlin wieder den ersten Platz bei Investoren. Mit einem Volumen von knapp 3,0 Mrd. EUR wurden ca. 60 Prozent (Gesamtvolumen Berliner Investitionsmarkt: 4,9 Mrd. EUR) in Büroobjekte investiert, wobei vor allem Core-Lagen im Fokus der Investoren stehen. Die größte Transaktion war der Verkauf der Treptowers im Teilmarkt Mediaspree für 230 Mio. EUR an die US-amerikanische Blackstone Group.<sup>31</sup>

**Renditen unter Druck**

Die dynamische Nachfrage verbunden mit dem knappen Angebot setzt die Renditen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt verstärkt unter Druck. Die Spitzenrendite sank in den letzten Jahren stetig und belief sich 2016 auf 3,30 Prozent, was einem Rückgang von 70 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.<sup>32</sup> Dieser Abwärtstrend dürfte sich 2017 weiter fortsetzen.

**Ausblick**

**Büroimmobilienmarkt**

Immobiliennachfrage	↗
Immobilienangebot	↘
Bürobeschäftigte	↗
Leerstand	↘
Spitzenmiete	↗
Investitionsvolumen	↗
Spitzenrendite	↘

Der Berliner Büromarkt wird sich auch in diesem Jahr von einer attraktiven und dynamischen Seite zeigen. Wir gehen davon aus, dass sich die Mietpreise weiter nach oben bewegen werden. Hierfür sprechen der Anstieg der Bürobeschäftigten verbunden mit einer erhöhten Flächennachfrage, das niedrige Fertigstellungsvolumen sowie der weiter sinkende Leerstand. Insbesondere in den zentralen Lagen wie Potsdamer Platz ist die Flächenknappheit am stärksten ausgeprägt und wird sich weiter verschärfen, was sich dämpfend auf Expansionsbestrebungen von Unternehmen auswirken und letztlich den Anstieg des Flächenumsatzes begrenzen könnte. Durch die teils extreme Flächenknappheit in den besonders begehrten Bürolagen müssen Mieter zudem immer längere Vorlaufzeiten für die Anmietung von Flächen einkalkulieren. Daher ist es besonders entscheidend, dass sich Lagen mit Entwicklungspotenzial etablie-

<sup>30</sup> Colliers International Berlin GmbH: Marktbericht Berlin 2016/17 - Bürovermietung und Investment

<sup>31</sup> ebd.

<sup>32</sup> ebd.

ren wie beispielsweise die Europacity nördlich des Hauptbahnhofes. Vor diesem Hintergrund sollte z.B. auch der Bau von Bürohochhäusern weiter in den Fokus rücken. Insgesamt dürfte der Berliner Büromarkt aufgrund der genannten günstigen Rahmenbedingungen weiter auf Rekordkurs bleiben. Wir erwarten, dass 2017 ein ähnlich erfolgreiches Jahr wird wie 2016. Für positive Wachstumsimpulse dürften weiterhin Berlins Start-ups sorgen, welche im Folgenden näher betrachtet werden.

## 4. Exkurs: Start-up-Metropole Berlin

### Gründerhauptstadt

Berlin hat sich in den letzten Jahren zur Hauptstadt der Unternehmensgründung in Deutschland entwickelt. In keiner anderen deutschen Stadt weist die Start-up-Szene eine so hohe Dynamik auf wie in Berlin.

### Definition Start-up

Ein Start-up wird definiert als eine „kürzlich gegründete Firma, die sich in der ersten Phase des Lebenszyklus eines Unternehmens befindet“.<sup>33</sup> Zudem weisen Start-ups einen hohen Innovationsgrad, ein skalierbares Geschäftsmodell und ein überdurchschnittlich großes Wachstumspotenzial auf. Ein Start-up hat ein vergleichbar hohes Risiko zu scheitern. Wenn allerdings die Geschäftsidee fruchtet, entwickeln Start-ups schnell eine hohe Eigendynamik und die Mitarbeiterzahl steigt deutlich an.<sup>34</sup> Dies wiederum erhöht die Nachfrage nach Büroflächen.

### Günstige Infrastruktur für Start-ups

Die Rahmenbedingungen sind für Berliner Start-ups äußerst attraktiv. Hierzu zählt u.a. eine günstige Kostensituation, was gerade zu Beginn einer Unternehmensgründung ein wichtiger Faktor ist. Die Büromieten sind im Vergleich zu anderen Start-up-Zentren wie z.B. London niedrig. Zudem sind die relativ geringen Kosten für die Lebenshaltung attraktiv. Des Weiteren bietet Berlin mit seinem öffentlichen Nahverkehr eine gute Anbindung und kurze Wege. Weiterhin gibt es ein umfassendes Angebot an Co-Working-Anbietern, die gerade von Start-ups rege nachgefragt werden. Auf der einen Seite werden hierdurch die Kosten für ein alleiniges Büro gespart, auf der anderen Seite gibt es bei Co-Working-Spaces die Möglichkeit, sich auszutauschen und sich gegenseitig zu unterstützen. Auch das internationale Umfeld verbunden mit vielen jungen Universitätsabsolventen übt eine hohe Anziehungskraft aus.<sup>35</sup> Das „hippe“ Image der Stadt zieht vor allem auch hochqualifizierte Fachleute aus dem Ausland an. Deutschlandweit arbeiten mit einem Anteil von 42,3 Prozent (bundesweiter Durchschnitt: 30,8 Prozent) in Berliner Start-ups die meisten ausländischen Mitarbeiter.<sup>36</sup> Berlin wird bei jungen Unternehmern mit Kreativität, Inspiration, Abenteuer und guter Netzwerkschaffung verbunden. Hiermit sind gute Voraussetzungen für eine Gründerhauptstadt gegeben.

### Start-ups schaffen Arbeitsplätze

Dass Berlin deutschlandweit den Start-up-Markt dominiert, spiegelt sich an unterschiedlichen Indikatoren wider. Ein Aspekt ist, dass mit Ausnahme von München sonst in keiner anderen Stadt in Deutschland so viele Arbeitsplätze je Start-up geschaffen werden wie in Berlin. 2016 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl (inkl. Gründer) 30,6. Bundesweit lag die Zahl bei 14,4.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> www.gruenderszene.de

<sup>34</sup> ebd.

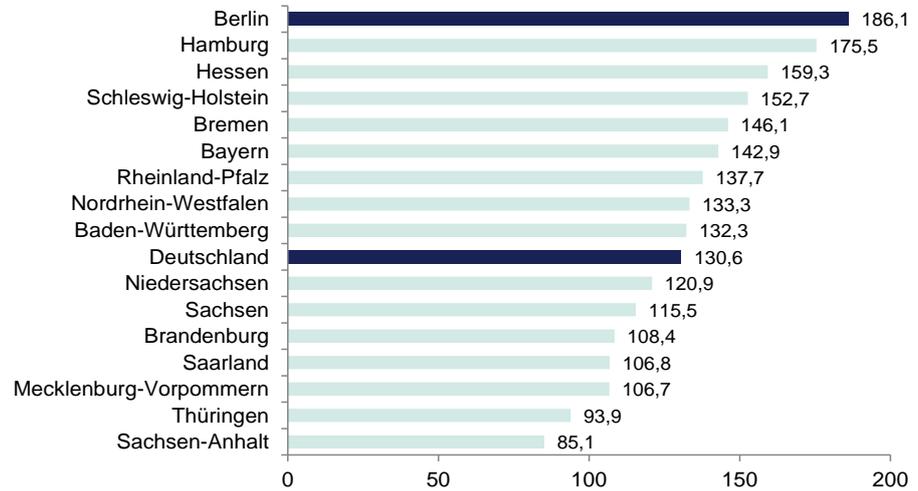
<sup>35</sup> Jones Lang LaSalle GmbH: Berliner Start-Ups als Büronutzer...auf dem Weg zum Establishment?, bulwiengesa AG: Marktprognose 2020 Berlins Büronutzer von morgen

<sup>36</sup> KPMG: 4. Deutscher Startup Monitor, Oktober 2016

<sup>37</sup> ebd.

Ein weiteres Indiz ist der sogenannte NUI-Indikator (Neue Unternehmerische Initiative). Dieser wird vom Institut für Mittelstandsforschung in Bonn (IfM Bonn) regelmäßig erstellt und gibt an, wie viele Gewerbebetriebe pro 10.000 erwerbsfähige Einwohner in einer Region im entsprechenden Jahr neu angemeldet wurden.<sup>38</sup> Mit ca. 186 Gewerbebeanmeldungen nimmt Berlin wie in den Vorjahren vor Hamburg die Spitzenposition ein.

**NUI-Indikator nach Bundesländern 2015**

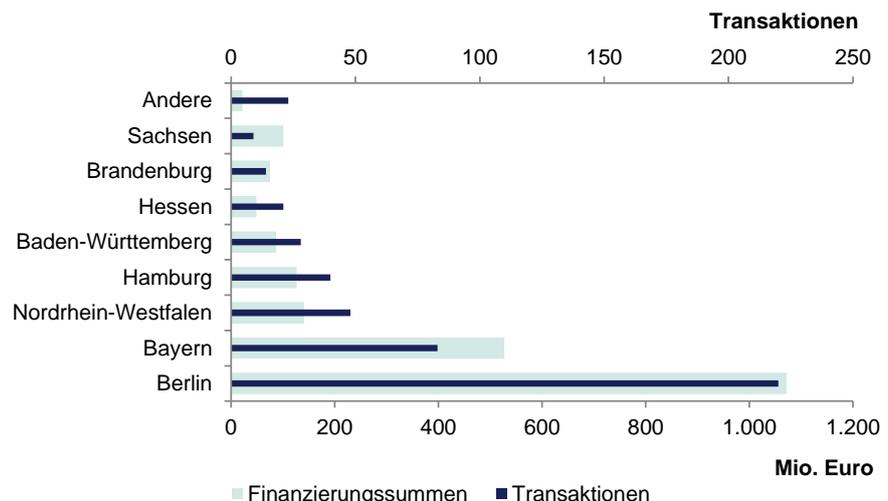


Quelle: IFM Bonn NUI-Regionenranking, eigene Darstellung

**Risikokapitalinvestitionen**

Des Weiteren wird Berlins Vormachtstellung in der Start-up-Szene durch die Anzahl und Summe der Risikokapitalinvestitionen deutlich. Hier liegt Berlin mit Abstand vor allen anderen Bundesländern. Wenn man das Investitionsvolumen für 2016 betrachtet, ist allerdings anzumerken, dass es 2015 einige außerordentlich hohe Finanzierungen gab, sodass das Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um die Hälfte auf 1,07 Mrd. EUR zurückging.<sup>39</sup>

**Risikokapitalinvestitionen (Summe und Anzahl) nach Bundesländern 2016**



Quelle: Ernst & Young: Start-up-Barometer Februar 2017, eigene Darstellung

**Flächenumsatz mit positiver Entwicklung**

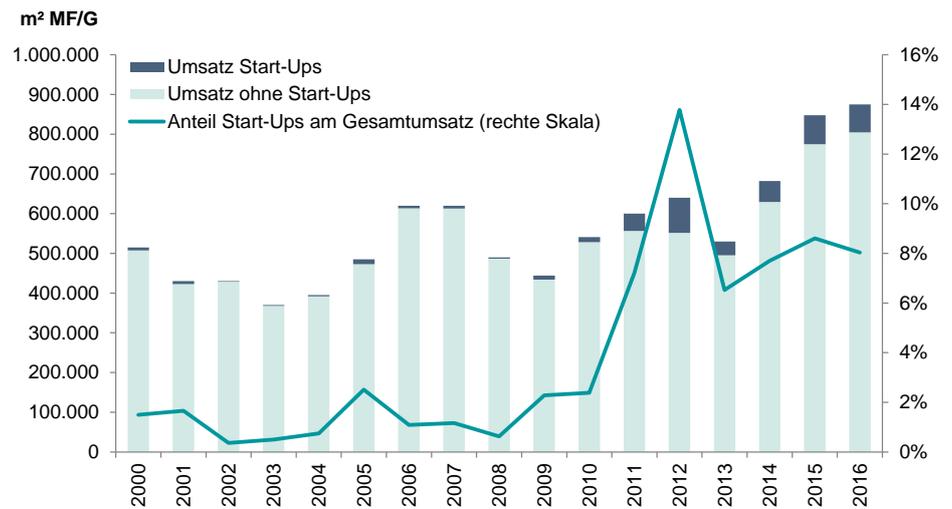
Der Flächenumsatz der Berliner Start-ups hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, wobei dieser im vergangenen Jahr leicht nachgab. 2016 betrug der

<sup>38</sup> IFM Bonn: NUI-Regionenranking

<sup>39</sup> Ernst & Young: Start-up-Barometer Februar 2017

Umsatz 70.296 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 8,0 Prozent am gesamten Büroflächenumsatz Berlins entspricht. Somit hat sich der Flächenumsatz von 2000 bis 2016 fast verzehnfacht. Die folgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des Flächenumsatzes. Hierzu ist anzumerken, dass der im Jahr 2012 starke Anstieg des Umsatzes auf das 2008 gegründete Unternehmen Zalando zurückzuführen ist. Zalando, das in der Vergangenheit erfolgreichste Berliner Start-up, mietete in seinem letzten Jahr als Start-up rund 70.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an. Ab 2013 erfüllte Zalando nicht mehr die Kriterien eines Start-ups (älter als fünf Jahre), was sich in einem deutlichen Rückgang des Umsatzes widerspiegelte. Seitdem ist der Flächenumsatz aber wieder deutlich angestiegen.

**Anteil von Start-ups am Büroflächenumsatz**

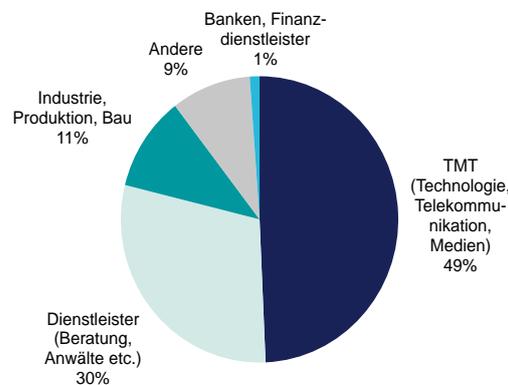


Quelle: bulwiengesa AG, eigene Darstellung

**Flächenumsatz nach Branchen**

Bei Betrachtung des Flächenumsatzes nach Branchen waren Start-ups in den Jahren 2000 bis 2016 mit Abstand am stärksten im TMT-Segment vertreten. Hier wurden rund 49 Prozent aller Verträge geschlossen. Als eine besonders zukunftssträchtige Nische für den Berliner Start-up-Markt sind FinTech-Unternehmen anzuführen, die moderne Technologien für den Finanzdienstleistungs- und Bankensektor entwickeln. 2016 erhielten Berliner FinTech-Start-ups mit einem Anteil von 63 Prozent deutschlandweit das meiste Risikokapital.<sup>40</sup>

**Aufteilung der Flächenumsätze von Start-ups nach Branchen von 2000 bis 2016**



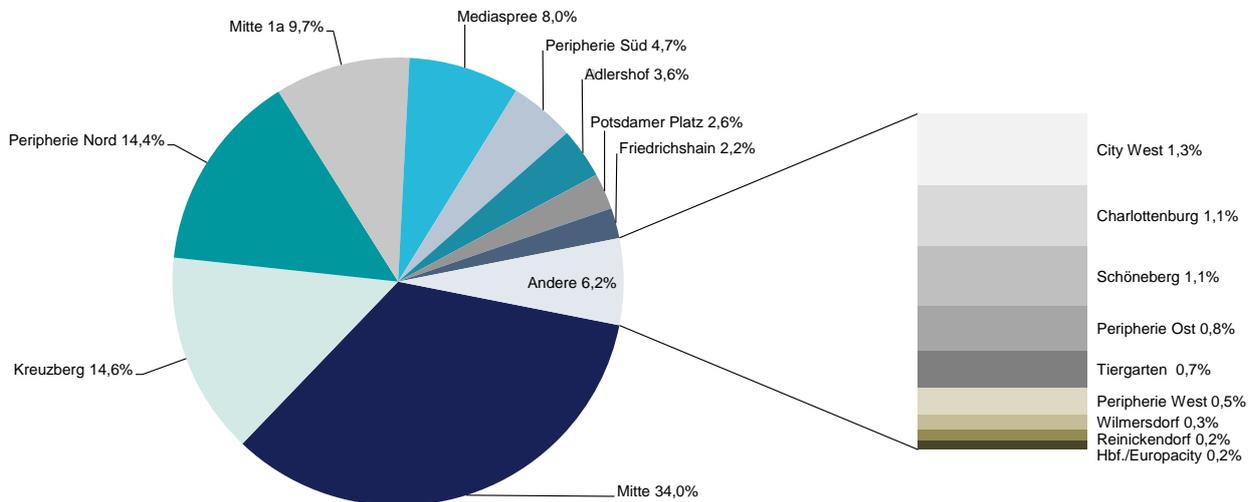
Quelle: bulwiengesa AG, eigene Darstellung

<sup>40</sup> Ernst & Young: Start-up-Barometer Februar 2017

**Bevorzugte Bürolagen mit Nähe zum Wohnort**

Start-ups siedeln sich vorzugsweise in der Stadtmitte an. Hier beträgt der Anteil am gesamten Start-up-Büroflächenumsatz von 2000 bis 2016 rd. 34 Prozent. Daneben sind Szenelagen mit guter Infrastruktur möglichst nahe der eigenen Wohnung gefragt, wie Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg. Als weiterer wichtiger Start-up-Teilmarkt ist am Stadtrand Adlershof mit der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien zu erwähnen, wo Neugründern bezahlbare Bürofläche mit einem gut ausgebauten sozialen Netzwerk geboten wird. Wichtig ist den jungen kreativen Gründern, nahe ihres Arbeitsplatzes zu wohnen und alle relevanten Infrastruktureinrichtungen schnell erreichen zu können. Vor dem Hintergrund, dass die Büro- und auch die Wohnflächen direkt in der Berliner Innenstadt immer knapper und teurer werden, sind Standorte wie Adlershof umso bedeutsamer. Der Ausbau solcher Standorte dürfte unseres Erachtens in Anbetracht der hohen Dynamik der Start-ups zukünftig von entscheidender Bedeutung sein, um den Wettbewerbsvorsprung gegenüber anderen Gründerstädten in Deutschland zu behaupten und auszubauen.

**Verteilung der Flächenumsätze von Start-ups nach Teilmärkten 2000 bis 2016**



Quelle: bulwiengesa AG, eigene Darstellung

**Start-ups stärken Wirtschaftskraft**

Von der dynamischen Entwicklung der Start-up-Szene profitiert auch die Wirtschaftskraft der Hauptstadt. Start-ups schaffen Arbeitsplätze, bereichern die Stadt mit Innovationen und schaffen internationales Ansehen, was wiederum die Wettbewerbsfähigkeit stärkt. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf andere Wirtschaftszweige wie z.B. den Einzelhandel aus. Für 2017 werden je Berliner Start-up im Durchschnitt 11,6 Neueinstellungen geplant, womit Berlin auch hier die Spitzenposition einnimmt (bundesweiter Durchschnitt: 6,6 Mitarbeiter).<sup>41</sup>

**Ausblick Start-ups**

Arbeitsplätze	↗
Nachfrage	↗
Flächenumsatz	↗
Mieten	↗
Risikokapitalinvestitionen	↗

Vor dem Hintergrund des stetigen Wachstums dieser Szene wird der Büroimmobilienmarkt in Zukunft immer stärker durch die heutigen und kommenden Start-ups geprägt werden. Für die Bereitstellung von Büroflächen ist es daher wesentlich, dass auch die spezifischen Anforderungen dieser Nachfragergruppe wie niedrige Flächenkosten, kurze und schnelle Wege, flexible Flächen und gute Vernetzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Dies sehen wir angesichts der niedrigen Leerstandsquote auf dem Büroimmobilienmarkt mit als eine der größten Herausforderungen. Allerdings ist dies auch die wichtigste

<sup>41</sup> KPMG: 4. Deutscher Startup Monitor, Oktober 2016

Voraussetzung, um die hohe Anziehungskraft Berlins für Neugründer zu stärken. Zudem sollte auch nicht unterschätzt werden, dass erfolgreiche Start-ups reifen und zu klein- oder mittelständischen oder gar zu internationalen Unternehmen (z.B. Zalando, Rocket Internet) heranwachsen. Daher stellt die hohe Dynamik der Berliner Start-up-Szene ein großes Potenzial für die nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadt dar.

## 5. Wohnimmobilienmarkt

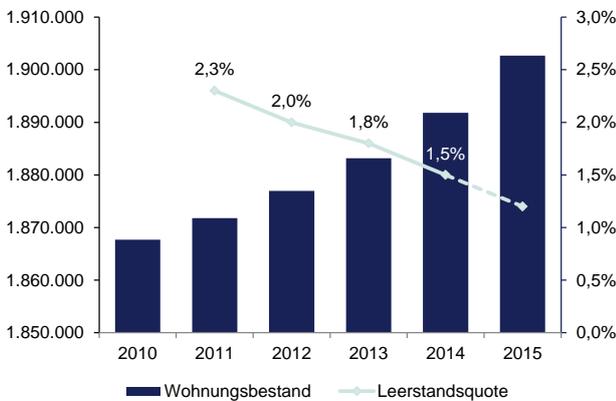
### Dynamische Nachfrage nach Wohnimmobilien

Die Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt ist hochgradig dynamisch. Das Bevölkerungswachstum hat sich – wie bereits dargestellt – auf einem hohen Niveau stabilisiert und wird sich auf absehbare Zeit fortsetzen. Zentrale Kennziffer für die Wohnungsnachfrage ist dabei die Anzahl der Haushalte. Diese ist seit 2011 um 203.364 auf 1.998.300 (Jahr 2015) angestiegen und wird infolge des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 weiter stark zunehmen. Über vier Fünftel der Berliner Haushalte sind kleine Haushalte mit einer oder zwei Person(en) – und dies mit steigender Tendenz (Anteil Einpersonenhaushalte 2015: 54,5 Prozent).<sup>42</sup> Wie in anderen Großstädten prägt der demographische Wandel die Haushaltsstrukturen und damit die Nachfrageseite. Auch die seit einigen Jahren sinkende Arbeitslosigkeit sowie der Anstieg der Haushaltseinkommen wirken sich günstig auf die Wohnungsnachfrage aus.

### Steigende Bautätigkeit mit Luft nach oben

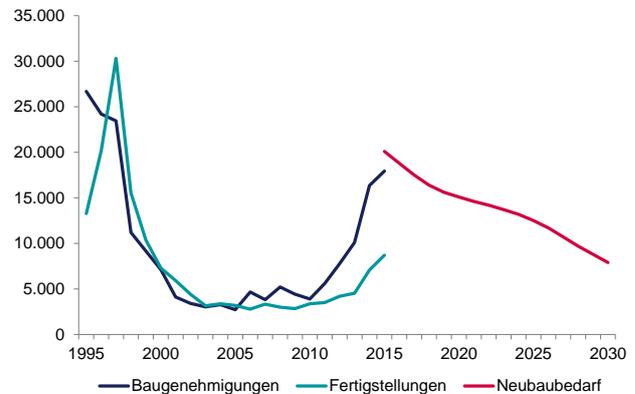
Seit 2011 ist in Berlin eine wachsende Baudynamik zu beobachten. 2015 wurden rd. 18.000 Neubauwohnungen genehmigt (+9,6 Prozent ggü. 2014). Diese Entwicklung setzte sich auch in den ersten neun Monaten 2016 weiter fort (14.005 bzw. 21,8 Prozent ggü dem Vorjahreszeitraum). Die Zahl der Baugenehmigungen nähert sich damit dem Niveau der 90er Bauboom-Jahre an, hat aber noch nicht das Maximum von 1995 erreicht (26.691 genehmigte Neubauwohnungen). Die aktuellen Fertigstellungszahlen fallen mit rd. 8.700 (2015) hingegen noch nicht einmal halb so hoch aus, werden in den kommenden Jahren allerdings spürbar ansteigen. Der Schwellenwert von 20.000 Wohneinheiten, der als Untergrenze des aktuellen Neubaubedarfs gilt, bleibt somit vorerst unerreicht.<sup>43</sup>

Wohnungsbestand und Leerstand



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, CBRE-empirica-Leerstands-Index, eigene Darstellung

Wohnungsbautätigkeit und Neubaubedarf



Quelle: Stat. Berlin-Brandenburg, BBSR, eigene Darstellung

<sup>42</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Mikrozensus zur Bevölkerung 2015

<sup>43</sup> BBSR: Wohnungsmarktprognose 2030

Vergleicht man den Geschosswohnungsneubau<sup>44</sup> Berlins mit dem anderer A-Städte in Deutschland, zeigt sich, dass die Bundeshauptstadt ihren starken Rückstand stetig verringert: 2013 waren in der Bundeshauptstadt nur 0,8 Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner zu verzeichnen, 2015 waren es mit 1,9 schon mehr als doppelt so viel. Der Abstand zu Frankfurt a.M. (5,4), Hamburg (3,4) und München (3,3) ist jedoch nach wie vor groß.<sup>45</sup>

### Zunahme des kommunalen Wohnungsbaus

Der Wohnungsbau wird mittlerweile verstärkt von den städtischen Wohnungsunternehmen vorangetrieben. Die ersten Projekte wurden bereits fertiggestellt. Bis zum Jahr 2026 sollen die städtischen Wohnungsunternehmen insgesamt rd. 54.000 Wohneinheiten bauen.<sup>46</sup> Die eingeschränkte Baulandverfügbarkeit sowie die steigenden Baukosten stellen für Bauträger und Projektentwickler eine zentrale Herausforderung dar. Im Mietwohnungsneubau müssen daher vor allem die kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaften durch Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken und Public-Private-Partnerships zusätzlichen Mietwohnraum schaffen. Mithilfe von zusätzlichen Fördergeldern sollen dabei auch preiswerte Wohnungen geschaffen werden, da selbst die Neubauwohnungen der Wohnungsunternehmen für die untere Hälfte der Einkommensbezieher nicht erschwinglich sind.<sup>47</sup>

### Deutlicher Preisanstieg seit 2010

Da der Wohnungsneubau in der Vergangenheit nicht mit der rasanten Nachfrageentwicklung mithalten konnte, sind die Preise für Wohnimmobilien in Berlin in den letzten Jahren spürbar gestiegen. Dies betrifft vor allem die Angebotspreise für bestehende Eigentumswohnungen. Diese haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Im Jahr 2016 war ein Preisanstieg von 23,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Einerseits haben die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sowie günstige Arbeitsmarktbedingungen die Nachfrage nach Wohneigentum begünstigt. Andererseits ist der hohe Preisanstieg gerade bei Bestandsimmobilien auf die unzureichende Verfügbarkeit von Neubauobjekten zurückzuführen. Hinzu kommt, dass die Preise für Bestandswohnungen selbst in Berlins Spitzenlagen deutlich niedriger ausfallen als für neugebaute Eigentumswohnungen. Im Vergleich zu anderen führenden deutschen Metropolen lässt sich der Preisanstieg in Berlin jedoch relativieren. Die Angebotspreise für Bestandswohnungen sind in der Bundeshauptstadt mit 2.683 EUR/m<sup>2</sup> immer noch vergleichsweise niedrig. Nichtsdestotrotz belegt die Wanderungsstatistik, dass das Preisniveau mittlerweile für einige lokale Käufer – insbesondere junge Familien – so hoch ist, dass sie häufiger in das Berliner Umland ausweichen.

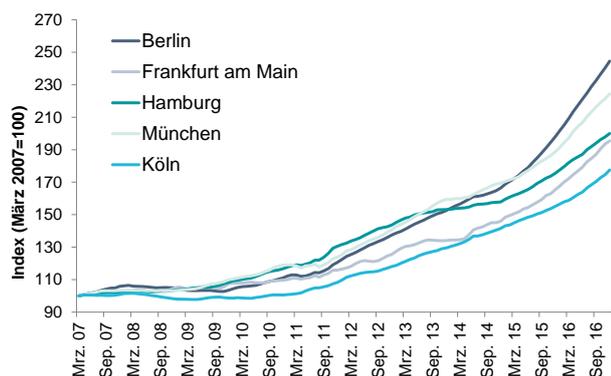
<sup>44</sup> Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen

<sup>45</sup> CBRE und Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2017 mit Wohnkostenatlas

<sup>46</sup> Jones Lang LaSalle: Residential City Profile Berlin 1. Halbjahr 2016

<sup>47</sup> CBRE und Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2016 mit Wohnkostenatlas

**Preise für bestehende Eigentumswohnungen**



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

**Preise (Stand: Dezember 2016)**

Stadt	Preis in EUR/m <sup>2</sup>	Δ Vorjahresmonat
Berlin	2.683	23,6%
Hamburg	3.359	14,0%
München	5.508	19,0%
Frankfurt a.M.	3.549	18,2%
Köln	2.736	14,5%

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung und Darstellung

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen weist große räumliche Unterschiede auf. Zu den Bezirken mit den größten Eigentumswohnungsmärkten und den höchsten Angebotspreisen zählen Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Dabei weist der Bezirk Mitte mit Abstand das höchste Preisniveau auf (Median Quadratmeterpreis: 4.139 EUR). Hier erreichen die angebotenen Wohnungen sogar Spitzenwerte von bis zu 7.534 EUR/m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Preise sind hingegen in Marzahn-Hellersdorf sowie Spandau vorzufinden (Median Quadratmeterpreis: 1.917 EUR bzw. 1.939 EUR).<sup>48</sup>

**Wohnungsmarktdaten für die Berliner Bezirke**

Stadtbezirk	Privathaushalte		Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 2015)	Fertigstellungen (Neu errichtete Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 2015)	Angebotspreise		Angebotsmieten	
	Anzahl insgesamt	Entwicklung seit 2011 (%)			Median in EUR/m <sup>2</sup> /Monat (Eigentumswohnungen) 2016	Änderung zu 2015 in %	Median in EUR/m <sup>2</sup> /Monat (Neuvermietung) 2016	Änderung zu 2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	186.400	6,5	182.968	365	3.713	9,4	10,21	2,7
Friedrichshain-Kreuzberg	164.400	6,9	149.321	1.609	3.926	8,9	11,04	7,5
Lichtenberg	160.600	11,0	149.404	1.128	2.868	23,0	8,49	6,1
Marzahn-Hellersdorf	134.700	4,2	134.050	465	1.917	15,0	6,70	10,2
Mitte	203.800	6,5	191.835	906	4.139	5,5	10,48	4,8
Neukölln	169.400	3,0	162.499	128	2.778	17,6	9,47	17,1
Pankow	234.600	9,3	211.981	1.677	3.442	12,9	9,57	6,1
Reinickendorf	133.400	7,5	130.054	253	2.251	12,5	7,90	5,3
Spandau	131.100	9,6	118.272	180	1.939	23,7	7,29	4,1
Steglitz-Zehlendorf	159.000	7,7	155.591	482	3.096	9,0	9,25	5,8
Tempelhof-Schöneberg	182.500	1,6	180.862	322	3.119	21,0	8,81	3,6
Treptow-Köpenick	138.300	3,7	135.838	1.216	2.650	5,0	8,12	6,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>1.998.300</b>	<b>6,4</b>	<b>1.902.675</b>	<b>8.731</b>	<b>3.289</b>	<b>9,6</b>	<b>9,00</b>	<b>5,6</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, CBRE, Berlin Hyp, eigene Darstellung

<sup>48</sup> CBRE und Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2017 mit Wohnkostenatlas

### Mietanstieg schwächt sich zuletzt etwas ab

In den letzten Jahren sind auch die Mietpreise zum Teil stark angestiegen (um bis zu 7 Prozent p.a.). Bei der absoluten Höhe der Mieten zeichnet sich – analog zu den Preisen – erwartungsgemäß ein Gefälle zwischen der Innenstadt und dem Stadtrand ab: Alle vier Bezirke mit den höchsten mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter gehören ganz oder in nennenswerten Teilen zur Innenstadt: Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte vollständig, Charlottenburg-Wilmersdorf weitgehend und Pankow partiell. In den vier Bezirken mit großen Stadtrandanteilen und dem längsten Weg ins Zentrum sind hingegen die niedrigsten mittleren Niveaus der Angebotsmiete vorzufinden: Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Spandau sowie das Schlusslicht Marzahn-Hellersdorf.<sup>49</sup> In den nächsten Jahren ist mit einem etwas moderateren Anstieg der Mieten zu rechnen. Insbesondere in stark nachgefragten Innenstadtlagen wie z.B. in Mitte scheint eine Grenze erreicht, sodass sich die Mieten in den Top-Lagen zuletzt z.T. rückläufig entwickelten. Dies ist u.a. auf die im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten immer noch geringere Kaufkraft pro Kopf der Berliner Bevölkerung zurückzuführen. Zudem wird der Wohnungsneubau vom Berliner Senat kontinuierlich angetrieben, sodass die Nachfrageseite künftig auf ein breiteres Angebot stoßen und somit auch bei den Mieten einen größeren Spielraum haben wird. Schließlich entfallen etwa 40 Prozent der geplanten Neubauten auf Mietwohnungen.<sup>50</sup> Die hohe Attraktivität Berlins als Wirtschaftsstandort, der hohe Nachfragedruck und die Tatsache, dass hauptsächlich hochpreisige Neubauwohnungen fertiggestellt werden, tragen zur erhöhten Dynamik am Berliner Wohnungsmarkt bei.

### Weiterhin führender Investitionsstandort in Deutschland

Im ersten Halbjahr 2016 wurden Immobilien im Wert von 1,1 Mrd. EUR auf dem Berliner Wohninvestmentmarkt umgesetzt. Dies entspricht einem Viertel des deutschen Investitionsvolumens. Damit ist und bleibt die Bundeshauptstadt der führende Investitionsstandort Deutschlands. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung fiel das Investitionsvolumen in Berlin jedoch bedingt durch das Fehlen von Großtransaktionen deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum (-50 Prozent). Mit etwa 7.100 Wohnungen wechselten nur noch ein Viertel so viele Wohnungen die Besitzer wie im ersten Halbjahr 2015.<sup>51</sup>

### Investmentmarkt mit ungebrochen hoher Nachfrage

Grundsätzlich zeichnen sich auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien mehrere Trends ab, die sich auch auf dem Berliner Teilmarkt widerspiegeln: Zum einen werden aus den Beständen der fusionierten Wohnkonzerne Teilportfolios beziehungsweise Objekte herausgelöst, die nicht in die Gesamtstrategie des Unternehmens passen. Dementsprechend ist auch der Handel von Wohnobjekten in der Bundeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr kleinteiliger geworden (durchschnittliche Transaktionsgröße: 170 Einheiten). Zum anderen zieht der Berliner Projektentwicklungsmarkt weiter an. So wurden über 250 Mio. EUR in Projekte investiert, die noch nicht fertig gestellt wurden (+ 75 Prozent ggü. dem Vorjahreszeitraum).<sup>52</sup> Darüber hinaus hält auch der Trend zu Mikroapartmenthäusern und privaten Studentenapartments an. Aufgrund der hohen Investorennachfrage aus dem In- und Ausland bei gleichzeitig knappem Angebot entwickelten sich die Nettoanfangsrenditen Berlins, analog zu denen anderer Großstädte, weiter nach unten.<sup>53</sup>

<sup>49</sup> CBRE und Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2017 mit Wohnkostenatlas

<sup>50</sup> Immobilienscout24: Angebotsindex für Immobilien in Berlin (Stand September 2016)

<sup>51</sup> Jones Lang LaSalle: Residential City Profile Berlin 1. Halbjahr 2016

<sup>52</sup> ebd.

<sup>53</sup> ebd.

**Ausblick****Wohnimmobilienmarkt**

Immobiliennachfrage	↗
Immobilienangebot	↗
Angebotspreise (ETW, Median)	↗
Angebotsmieten (Neuvermietung)	↗
Investitionsvolumen	↗
Nettoanfangsrendite	↘

Berlin bleibt auf absehbare Zeit infolge der starken Bevölkerungszunahme sowie positiver Impulse in der lokalen Wirtschaft ein attraktiver Investitionsstandort für Wohnimmobilien. Auf der privaten Seite gestalten der robuste Arbeitsmarkt und ein günstiges Finanzierungsumfeld die Nachfrage positiv. Aus institutioneller Sicht wirken neben den guten Finanzierungsmöglichkeiten die stabilen Mieterträge positiv auf die Immobiliennachfrage. Auch die niedrige Eigentumsquote der Einwohner, mangelnde Anlagealternativen und das international vergleichsweise günstige Preisniveau veranlassen Eigennutzer und Kapitalanleger zum Kauf von Wohneigentum. Zwar steigt das Bauvolumen derzeit an, wird aber zunächst nicht die in den vergangenen Jahren entstandene Angebotslücke schließen können. Unseres Erachtens lässt sich die derzeitige Marktentwicklung fundamental ökonomisch erklären, sodass wir, trotz örtlicher Preisübertreibungen, aktuell keine Blasenbildung sehen. Vor dem Hintergrund, dass die Kaufpreise deutlich stärker ansteigen als die Mietpreise, sollten dennoch einzelne Investitionen genau geprüft werden. Wir gehen davon aus, dass sich die Mieten und Preise für Eigentumswohnungen, aber auch Investitionsobjekte, im laufenden Jahr weiter nach oben entwickeln werden, wenngleich in einem moderateren Tempo. Mittelfristig ist eine Trendumkehr der Preisentwicklung nicht auszuschließen.<sup>54</sup> Zudem wird sich der preisgetriebene Trend der Verlagerung der Nachfrage auch ins Umland fortsetzen. Da die Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios nach wie vor nicht gedeckt werden kann, erwarten wir hier weiterhin sinkende Renditen.

**6. Einzelhandelsimmobilienmarkt****Berlin als internationale Shopping-Destination mit hoher Nachfrage**

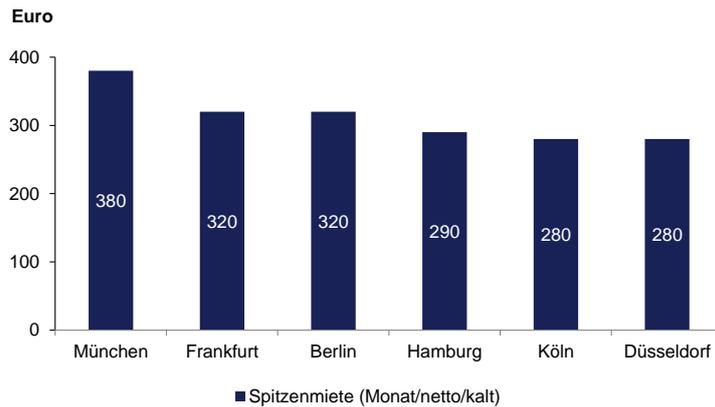
Im internationalen Vergleich ist die Euphorie in Bezug auf Investments in der Bundeshauptstadt ungebrochen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Berlin mittlerweile zu den attraktivsten Shopping-Destinationen Europas zählt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt (siehe Kapitel 2) sind weiterhin sehr positiv. Als zentrale Einflussgrößen für die Nachfrage der Konsumenten entwickelten sich das verfügbare Einkommen sowie der private Konsum positiv.<sup>55</sup> Dieser Wachstumsprozess zeigte sich für Berlin kontinuierlich über die vergangenen Jahre. Eine steigende Einkommenserwartung einhergehend mit einer hohen Konsumneigung und ein weiterhin zunehmender Konjunkturoptimismus der Verbraucher ist deutschlandweit zu verzeichnen.<sup>56</sup> Neben der hohen Attraktivität für die Konsumenten ist Berlin auch für die internationalen Retailer ein Magnet, um sich mit Flagship Stores in bester Einkaufslage zu positionieren. Die Kombination aus international etablierter Stadt, touristischem Ziel und Bundeshauptstadt verleiht Berlin ein deutschlandweites Alleinstellungsmerkmal. Folglich besteht ein reges Interesse von Investoren an diesem Einzelhandelsstandort. Die Stadt liegt hinsichtlich der Spitzenmieten für Top-Einzelhandelsobjekte in 1a-Lage mit 320 EUR/m<sup>2</sup> auf dem zweiten Platz nach München und gleichauf mit Frankfurt am Main. Die Mietsteigerungsrate war in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich höher als in anderen Metropolen. Die Stadt entwickelte sich zu einem reifen und aktuell sehr nachgefragten Markt für Einzelhandelsimmobilien an Top-Lagen.

<sup>54</sup> infolge weiter anziehender Fertigstellungszahlen, der sich nach 2020 allmählich abschwächenden Zuwachsraten der Bevölkerung und der zu erwartenden Zinswende; siehe auch ZIA: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen

<sup>55</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder

<sup>56</sup> GfK: Pressemitteilung vom 26.01.2017

## Spitzenmieten an den Big-6-Standorten



Quelle: THOMAS DAILY GmbH (2016), eigene Darstellung

## Wachsender Tourismus als wesentlicher Treiber für den Einzelhandel

Die hohe Nachfrage wird gestützt durch die im Vergleich zu anderen Großstädten bedeutende Rolle des Berlin-Tourismus. Die Stadt profitiert von kontinuierlich steigenden Touristenzahlen (siehe Kapitel 2). Folglich entwickelte sich der Einzelhandelsumsatz in 2016 weiter sehr positiv. Mit rd. 18 Mrd. EUR nahm dieser im Städtevergleich eine herausragende Stellung ein (siehe Tabelle: Strukturdaten). Darüber hinaus war Berlin mit einem Anteil von allein rd. 25 Prozent am gesamten Flächenumsatz der Big-6-Standorte Deutschlands größter Einzelhandelsstandort im Betrachtungszeitraum 2015. Auch die weiteren Strukturdaten für den Einzelhandel der Stadt im Vergleich zu den Big-6-Standorten stellen sich erfreulich dar. Analog zur Entwicklung der allgemeinen Kaufkraft der Berliner Bevölkerung nähert sich auch die spezifische Einzelhandelskaufkraft dem Bundesdurchschnitt (Indexwert Deutschland = 100) an. Die überregionale Anziehungskraft Berlins als Einkaufsmetropole zeigt sich in einem positiven Kaufkraftzufluss von außen (Indexwert Berlin > 100). In Berlin wird folglich mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die dortige Bevölkerung an Einzelhandelskaufkraft zur Verfügung hat. Ferner wird sich das beachtliche, prognostizierte Bevölkerungswachstum Berlins bis zum Jahr 2030 weiter positiv auf die Einzelhandelsnachfrage auswirken.

### Strukturdaten für den Einzelhandel der Big-6-Standorte im Vergleich

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Düsseldorf
<b>Einzelhandelskaufkraft</b>	<b>96,7</b>	109,9	129,2	108,8	113,8	117,6
<b>Einzelhandelszentralität</b>	<b>106,1</b>	112,2	114,0	121,9	102,4	116,2
<b>Einzelhandelsumsatz in Mio. EUR</b>	<b>18.033</b>	11.017	10.662	7.027	4.236	4.183
<b>Flächenumsatz in qm</b>	<b>42.000</b>	23.000	23.000	30.800	21.700	27.400

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH (2016), BNP Paribas Real Estate GmbH (2015), eigene Darstellung

## Hohe Attraktivität einer Vielzahl etablierter Einkaufslagen in Berlin

Den bedeutendsten Stellenwert für den Markt für Einzelhandelsimmobilien in Berlin haben zweifelsohne die Geschäftshäuser der Innenstadt, gefolgt vom Bestand an Shopping Centern und Fachmarktzentren. Dementsprechend verfügt Berlin über eine Vielzahl innerstädtischer Top-einkaufslagen mit jeweils eigenem Charme, u.a. auch aufgrund der räumlich voneinander getrennten

und zum Teil historisch gewachsenen Mikrolagen. Insgesamt können sechs 1a-Einzelhandelslagen (siehe Karte) benannt werden: 1. Kurfürstendamm und Tauentzienstraße 2. Wilmsdorfer Straße 3. Schlossstraße 4. Friedrichstraße 5. Hackescher Markt (mit Neuer Schönhauser Straße, Rosenthaler Straße, Münzstraße) und 6. Alexanderplatz. Für die Einkaufsstraßen Kurfürstendamm und Tauentzienstraße ist das exponierte KaDeWe beispielhaft zu nennen. Der nahe der Friedrichstraße befindliche Potsdamer Platz mit dem Sony Center und den dortigen Arkaden ist zugleich bei Touristen sehr beliebt. Der historisch bedeutende Alexanderplatz hat in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwertung durch diverse Bauprojekte erfahren. Die Einkaufsstraßen des Hackeschen Marktes, die Schlossstraße in Steglitz und die Wilmsdorfer Straße in Charlottenburg runden als Stadtteillagen diese Vielfalt ab. Alle sechs Einkaufslagen weisen einen hohen Filialisierungsgrad<sup>57</sup> auf: Kurfürstendamm/Tauentzienstraße und Alexanderplatz mit jeweils 97 Prozent, Friedrichstraße mit 90 Prozent, Schlossstraße mit 88 Prozent, Wilmsdorfer Straße mit 85 Prozent und Hackescher Markt mit 70 bis 88 Prozent.<sup>58</sup>

### Konzentration auf Einzelhandelslagen mit höchster Passantenfrequenz

Es ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach vorzugsweise erstklassigen Immobilien auf die benannten Stadtlagen verdichtet. Um diesem Trend und der Angebotsknappheit von Core-Immobilien für Investoren und Retailer an diesen Standorten zu begegnen, wurden zahlreiche Projektentwicklungen in den Konsumlagen mit einer Fertigstellung ab 2017 angestoßen. Wie die Grafik auf Seite 21 zeigt, weist die Tauentzienstraße mit rd. 7.900 Passanten pro Stunde die höchste Frequenz der innerstädtischen Top-einkaufslagen aus (neunte Position innerhalb des bundesweiten Rankings). Folglich tritt hier die höchste Nachfrage von Konsumenten und Einzelhändlern auf. Die Konzentration auf die Einzelhandelslagen mit der höchsten Passantenfrequenz wird sich fortsetzen. Ferner führt die räumliche Trennung der 1a-Einkaufslagen zu einer breiteren Verteilung der Passantenströme. Dies erklärt zugleich, warum nur wenige dieser Lagen auf den vordersten Plätzen hinsichtlich der Passantenfrequenz bundesweiter Standorte zu finden sind. Auch variiert die Passantenfrequenz je nach den sechs spezifischen Einkaufslagen und ist daher untereinander wenig vergleichbar.

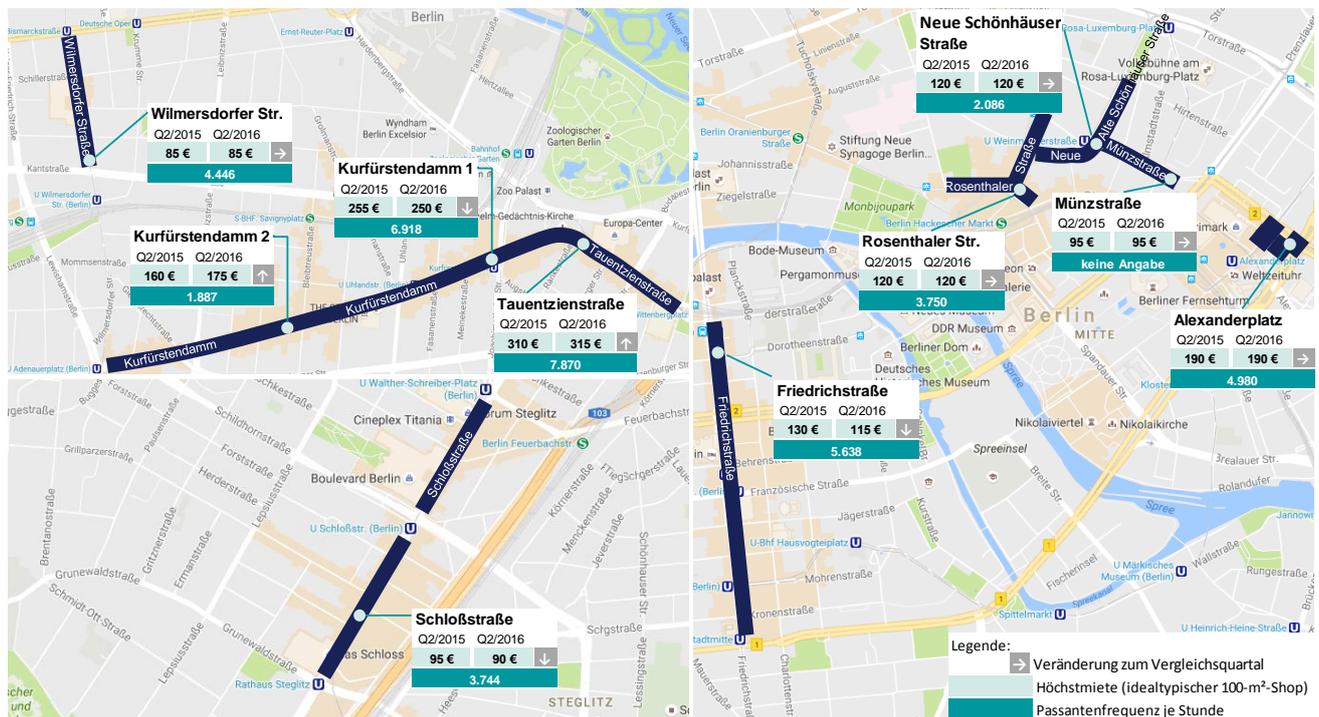
### Mietanstieg in Highstreet-Lagen flacht ab

Wie das zusätzliche Flächenangebot an den 1a-Einkaufslagen infolge der Bauprojekte vom Markt nachhaltig aufgenommen wird, hängt auch von der Bereitschaft der Retailer zur Zahlung der bereits hohen Miete ab. Eine Schmerzgrenze scheint dabei auch hinsichtlich des wachsenden Online-Handels in Teilen erreicht. Auch die genaue Objektlage wird dabei immer maßgebender für die Nachfrage nach neuen Einzelhandelsflächen. Da das Mietniveau in der Vergangenheit im Vergleich zu anderen Einzelhandelsmetropolen einen Aufholprozess vollzogen hat, flacht sich der Mietanstieg in den sogenannten Highstreet-Lagen nunmehr ab. Dabei sind die Tauentzienstraße und der Kurfürstendamm, gefolgt vom Alexanderplatz, die teuersten Lagen für Geschäftshäuser in Berlin (siehe Karte). Einige Teillagen wie die Friedrichstraße weisen bereits leicht rückläufige Spitzenmieten aus.

<sup>57</sup> Anteil der Filialunternehmen an den Geschäften einer Lage; Filialunternehmen: Unternehmen mit mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehenden Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten (Definition nach Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG)

<sup>58</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH: Frequenzreport Berlin At a glance Q2 2016

Kennzahlen der Haupteinkaufslagen der Stadt Berlin



Quellen: BNP Paribas Real Estate GmbH (2016), Kartendaten © 2016 GeoBasis-De/BKG (© 2009), eigene Darstellung

**Trend zu Einkaufszentren in Toplagen setzt sich fort**

Neben den hoch frequentierten Einkaufsstraßen befinden sich allein innerhalb der Stadtgrenze mehr als 30 Einkaufszentren.<sup>59</sup> Beispielsweise ist die 2014 eröffnete LP 12 Mall of Berlin mit 270 Geschäften das zum Betrachtungszeitpunkt Anfang 2016 größte innerstädtische Einkaufszentrum Europas.<sup>60</sup> Der in vielen Großstädten seit einigen Jahren spürbare Trend zu Einkaufszentren in Toplagen hält auch in Berlin an. Diese Strahlkraft der Stadt zeigt sich in vier namentlich bekannten Bauprojekten<sup>61</sup> innerhalb der Stadtgrenze (Stand September 2016). Nicht weit vom Shopping Center Alexa am Alexanderplatz soll 2018 das VOLT Berlin eröffnet werden. Eine Mischung aus Shopping Center, Event-Location und Hotel. Zu den Attraktionen sollen das Indoor-Skydiving und eine künstliche Surfwelle zählen.<sup>62</sup> Dies zeigt beispielhaft, dass der Aspekt der Erlebnisorientierung bei neuen Projekten immer mehr in den Vordergrund rückt, um eine junge, aktive Zielgruppe anzusprechen. Jedoch deutet die hohe Bautätigkeit in Teilen auch auf eine Sättigung von traditionellen Einkaufszentren in der Innenstadt hin. Dies wird durch die Vielzahl der Shopping Center und den wachsenden Trend zu Erlebniszentren verstärkt. Gleichwohl entwickelt sich dahingehend ein mögliches Refurbishment-Potenzial von Bestandszu Erlebnisimmobilien.

**Fachmarktzentren mit Potenzial in wachsenden Stadtbezirken**

Berlin verfügt als die einwohnerstärkste Stadt Deutschlands auch im Segment der Fachmarktzentren (Retail Parks) über einen generellen Standortvorteil. Innerhalb der Stadtgrenze befinden sich sieben Fachmarktzentren.<sup>63</sup> Da sich das Segment vorzugsweise auf die Nachfrage der Bewohner vor Ort stützt, ist

<sup>59</sup> Jones Lang LaSalle: Retail City Profile Berlin Gesamtjahr 2016

<sup>60</sup> DG HYP: regionale Immobilienzentren Deutschland 2016

<sup>61</sup> Schultheiss Quartier, Mall of Berlin (Erweiterung), East Side Mall und VOLT Berlin (Jones Lang LaSalle: Retail City Profile Berlin 2016)

<sup>62</sup> diverse Presseinformationen

<sup>63</sup> Jones Lang LaSalle: Retail City Profile Berlin Gesamtjahr 2016

für zukünftige Investitionsentscheidungen die absolute Einwohnerzahl im Einzugsgebiet maßgebend. Beispielsweise soll der Stadtbezirk Pankow bis 2030 am stärksten wachsen (siehe Kapitel 2). Das größte Potenzial konzentriert sich folglich auf wachsende Stadt- und Stadtrandbezirke, in denen noch Lücken in der Bedarfsdeckung der Konsumenten geschlossen werden können. Dies gilt hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung sowie des Produktangebotes.

## Retail-Investmentmarkt in Berlin mit Rückenwind

Berlin kann für Core-Immobilien dieser Assetklasse weiterhin als sicherer Hafen für Investoren gesehen werden. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung des Transaktionsvolumens von Berliner Einzelhandelsimmobilien wider. Zum Gesamtjahr 2016 belief sich dieses auf rd. 1,4 Mrd. EUR. Dies ist aufgrund der Angebotsknappheit zwar ein Rückgang um rd. 32 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, entspricht jedoch ca. 38 Prozent der gesamten Investitionen an den Big-6-Standorten.<sup>64</sup> Dieses erfreuliche Ergebnis zeigt, dass sich Berlin unter den A-Städten als Einzelhandelsmetropole aus Investorensicht weiter behauptet. Mit einer Nettoanfangsrendite bei Einzelhandelsobjekten von mittlerweile 3,7 Prozent liegt die Stadt in einem vergleichbaren Korridor mit anderen Big-6-Standorten. Lediglich in München fielen die Nettoanfangsrenditen bereits auf 3,0 Prozent.<sup>65</sup> Die weiterhin sinkenden Renditen sind auf die anhaltend hohe Nachfrage von in- und ausländischen Investoren vorzugsweise nach innerstädtischen Core-Immobilien in den deutschen Metropolen zurückzuführen. Diese Tendenz ist auch am Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt spürbar.

## Ausblick

### Einzelhandelsimmobilienmarkt

Immobiliennachfrage	→
Immobilienangebot	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	→
Einzelhandelsumsatz	↗
Einzelhandelskaufkraft	→
Einzelhandelszentralität	→
Investitionsvolumen	→
Nettoanfangsrendite	↘

Für 2017 erwarten wir weiterhin eine hohe Nachfrage am Einzelhandelsimmobilienmarkt insbesondere in den Top-Lagen der Stadt. Dahingehend begründet sich das Potenzial vorzugsweise durch das internationale Interesse an der Metropole im aktuellen europaweiten Marktumfeld. Weiteres Mietsteigerungspotenzial erwarten wir - aufgrund des bereits erreichten Niveaus - jedoch nur noch in wenigen ausgewählten Objektlagen. Die Höchstmieten werden sich eher seitwärts entwickeln bzw. abflachen. Infolge der Angebotsknappheit von Core-Immobilien werden die Nettoanfangsrenditen weiter unter Druck bleiben. Durch neu auf den Markt kommende Einzelhandelsflächen ist davon auszugehen, dass sich das Investitionsvolumen und die Immobiliennachfrage auf hohem Niveau stabilisieren. Beim Einzelhandelsumsatz ist zu erwarten, dass sich der deutlich positive Trend an den hoch frequentierten 1a-Lagen fortsetzen wird. Auch die Einzelhandelskaufkraft und -zentralität dürften sich mindestens auf dem erreichten Niveau entwickeln. Der Filialisierungsgrad wird weiter ansteigen, da insbesondere internationale Retailer ihre Präsenz mit Flagship Stores an Einkaufslagen mit hoher Passantenfrequenz favorisieren. Die Dynamik des Berliner Einzelhandelsimmobilienmarktes wird sich in der Vielfalt der Konzepte zeigen. Ferner ist ein Trend zu kleineren Verkaufsflächen zu beobachten.<sup>66</sup> Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend infolge der Mietpreisentwicklung und des wachsenden Online-Handels fortsetzen wird. Dahingehend hält die Sensibilität der Investoren im Hinblick auf die Wahl des Standortes und des Handelsformates deutschlandweit an.<sup>67</sup> Gleichwohl werden Einkaufszentren in Berliner Toplagen weiter eine hohe Nachfrage verzeichnen. Dabei wird die Erlebnisorientierung beim Einkaufen auch bei der Konzeptge-

<sup>64</sup> THOMAS DAILY GmbH: TD News Einzelhandelsimmobilien 26.01.2017 in Anlehnung an Zahlen von BNP Paribas Real Estate GmbH

<sup>65</sup> THOMAS DAILY GmbH: 100 Cities Survey 2016

<sup>66</sup> Savills: Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2017

<sup>67</sup> Savills: Marktüberblick Handelsinvestmentmarkt Deutschland Q4 2016

staltung eine wichtige Rolle spielen. Dies bietet gleichzeitig Refurbishment-Potenzial für traditionelle Einkaufszentren in der boomenden Metropole Berlin.

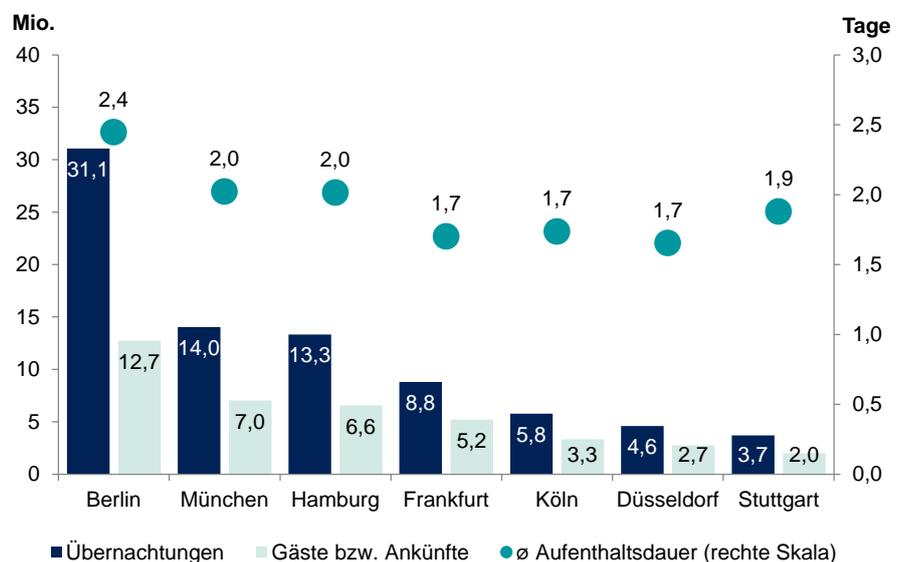
## 7. Hotelimmobilienmarkt

**Hotelmarkt auf Rekordkurs** Berlin ist aufgrund seines Images als dynamische, kulturelle, hippe und geschichtsträchtige Stadt als Reiseziel äußerst beliebt und hat sich zu einem wahren Touristenmagneten entwickelt, was ein wesentlicher Treiber des Hotelmarktes ist (siehe Kapitel 2). Zudem ist Berlin ein nachgefragtes Geschäftsreiseziel, wovon ebenfalls positive Impulse ausgehen. Dies führt zu stetig neuen Rekorden bei Ankünften und Übernachtungen.

### Berlin mit Spitzenwerten bei Übernachtungen und Aufenthaltsdauer

Ein Vergleich mit anderen deutschen Metropolen untermauert die bedeutende Rolle der Bundeshauptstadt als Tourismusdestination. Berlin nimmt unter den Big 7 eine Spitzenposition ein und verbuchte 2016 mehr Übernachtungen als München und Hamburg (Platz 2 und 3) zusammen. Auch im Hinblick auf die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist Berlin mit 2,4 Tagen im Städtevergleich führend und profitiert dabei nicht zuletzt von der Hauptstadtfunktion und einer großen Bandbreite an Sehenswürdigkeiten.<sup>68</sup> Als Besucherattraktionen erweisen sich neben den bekannten Wahrzeichen (z.B. Brandenburger Tor, Museumsinsel, Bundestag, Fernsehturm) zunehmend auch die vielen Events und Veranstaltungen, die verstärkt auch ausländische Besucher anlocken. Besonders hervorzuheben ist zudem die Messe- und Kongresslandschaft Berlins, die rd. ein Viertel der Übernachtungszahlen generiert.

### Big 7: Übernachtungen und Aufenthaltsdauer 2016



Quelle: Statistische Landesämter, eigene Darstellung

### Anstieg Hotels und Bettenanzahl

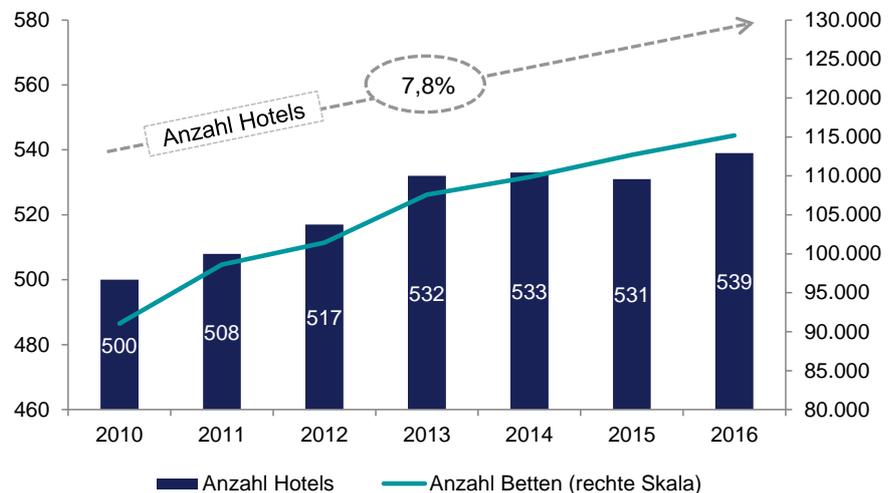
Seit 2010 erhöhte sich die Anzahl der Hotels in Berlin kontinuierlich. 2016 wurden 539 Hotels registriert, was gegenüber 2010 einem Anstieg von 7,8 Prozent entspricht. Noch deutlicher nahm zwischen 2010 und 2016 die Bettenanzahl zu. Hier konnte ein Plus von rd. 27 Prozent auf 115.179 Betten verzeichnet werden.<sup>69</sup> Diese Entwicklung deutet auf eine Zunahme der Zimmer in den neu eröffneten Hotels hin. Positiv ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass die

<sup>68</sup> Statistisches Bundesamt

<sup>69</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Übernachtungszahlen (siehe Kapitel 2) in dem betrachteten Zeitraum von 2010 bis 2016 mit einem Plus von rd. 49 Prozent deutlich stärker angestiegen sind. Somit wird kein Überangebot aufgebaut und die Expansion beruht auf einer gesunden Basis. Für das Jahr 2017 sind etwa 20 Hotelneueröffnungen mit etwa 4.000 Zimmern geplant, die überwiegend im Markensegment (z.B. Hampton by Hilton, Motel One) angesiedelt sind.<sup>70</sup>

### Entwicklung der Hotel- und Bettenanzahl



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

### DEHOGA-Sterne Kategorien

Die Hotelmarktstruktur Berlins wird durch das 3- und 4-Sterne-Segment geprägt. Die Anteile betragen hier aktuell rd. 47 bzw. 41 Prozent. Der Trend geht vor allem zu individualisierten Hotelkonzepten, um der Nachfrage der Touristen nach Unterhaltung und Erlebnis gerecht zu werden. Führend ist hier die Budget-Hotellerie, die mit ihren Konzepten eine möglichst breite Zielgruppe ansprechen will.<sup>71</sup>

### Hotelperformance

Die Wachstumsdynamik des Berliner Hotelmarktes spiegelt sich in der Hotelperformance wider. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR) erhöhte sich 2015 auf 90 EUR. Deutschlandweit liegt der Berliner Hotelmarkt damit preislich genau im Mittel und im Vergleich zu den anderen A-Städten im unteren Bereich. München belegt mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von 110 EUR mit Abstand zu anderen A-Städten die Spitzenposition.<sup>72</sup>

Auch beim durchschnittlichen Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) konnte ein erneuter Anstieg verzeichnet werden. 2015 wurde ein RevPAR von 69 EUR erzielt. Berlin belegt zwar damit im Vergleich zu den Big 7 auch hier nur einen Platz im unteren Mittelfeld, jedoch ist der prozentuale Anstieg seit 2010 mit einem Plus von 15,0 Prozent vergleichsweise hoch. Die positive Entwicklung der Performancezahlen zeigt sich auch in der Zimmerauslastung, die sich in den letzten Jahren stetig erhöhte. 2015 betrug die Zimmerauslastung 77,5 Prozent, womit Berlin deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 70,4 Prozent liegt. Gegenüber den anderen A-Städten weisen nur noch Hamburg (79,0 Prozent) und München (78,4 Prozent) eine höhere Zimmerauslastung auf.<sup>73</sup>

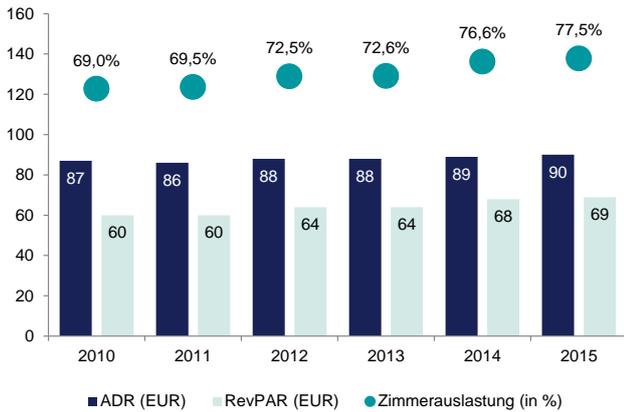
<sup>70</sup> Colliers International Hotel GmbH: Marktbericht Berlin/Hotel 2015/2016

<sup>71</sup> ebd.

<sup>72</sup> ebd.

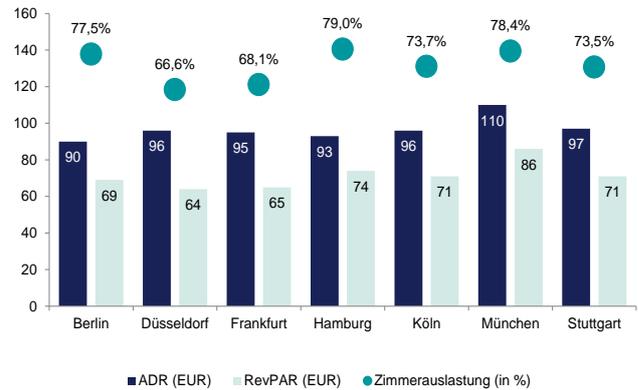
<sup>73</sup> ebd.

**Entwicklung der Hotelperformance**



Quelle: Colliers International Hotel GmbH, eigene Darstellung

**Hotelperformance der Big 7 im Vergleich 2015**



Quelle: Colliers International Hotel GmbH, eigene Darstellung

**Investmentmarkt an der Spitze**

Die Beliebtheit Berlins bei Touristen und Geschäftsreisenden kommt ebenfalls durch die Entwicklung des Hoteltransaktionsmarktes zum Ausdruck. Für Hotelinvestoren ist Berlin nach wie vor einer der wichtigsten und begehrtesten Standorte. Das Transaktionsvolumen stieg seit 2013 deutlich an und erreichte 2016 ein neues Rekordergebnis von rd. 693 Mio. EUR. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rd. 7 Prozent übertroffen. Vor allem das Interesse ausländischer Investoren bleibt nach wie vor hoch. Im Vergleich zu den Big 7 belegt Berlin mit einem Anteil von 23,7 Prozent am gesamten Hotel-Investmentvolumen knapp vor Frankfurt (23,5 Prozent) die Spitzenposition. Den dritten Platz nimmt München mit einem Anteil von 14,4 Prozent ein.<sup>74</sup>

**Ausblick**

**Hotelimmobilienmarkt**

Tourismusknachfrage	↗
Hotelzimmerangebot	↗
Ø Zimmererlös (RevPAR)	↗
Ø Zimmerpreis (ADR)	↗
Zimmerauslastung	↗
Investitionsvolumen	↗

Der Berliner Hotelimmobilienmarkt wird auch 2017, angetrieben durch die hohe Touristennachfrage, seinen Wachstumspfad fortsetzen. Berlin ist nach London und Paris das drittgrößte Städtereiseziel Europas. Vor allem junge Touristen aus dem In- und Ausland werden durch das „hippe“ Image und vom moderaten Preis-Leistungs-Verhältnis der Stadt angezogen. Angesichts dieser günstigen Rahmenbedingungen gehen wir von weiter steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen aus. Da die Nachfrage stärker als das Angebot wächst, erwarten wir ebenfalls eine weitere Zunahme der Zimmerauslastung. Dies dürfte sich wiederum positiv auf die Erlösentwicklung auswirken. Angesichts der zahlreichen Hotelneueröffnungen und der damit verbundenen Zunahme des Wettbewerbs um Gäste gehen wir zwar aufgrund der hohen Nachfrage von einem Anstieg der durchschnittlichen Zimmerpreise aus, jedoch sollte Berlin im Vergleich zu den Big 7 sein moderates Preisniveau beibehalten.

**8. Ausblick**

**Ausblick für den Berliner Immobilienmarkt**

Unseres Erachtens wird 2017 erneut ein gutes Jahr für den Berliner Immobilienmarkt. Dennoch wird die bisherige Hochphase auch weiterhin in ein unruhiges internationales Umfeld eingebettet sein. Dieses begründet sich durch die noch nicht messbaren Auswirkungen des Brexit auf den europäischen und insbesondere deutschen Immobilienmarkt, das bedeutende europäische Wahljahr 2017 mit noch unbestimmten politischen Ausgang und der weltweit anhaltend hohen Terrorgefahr. Die günstigen sozioökonomischen Rahmenbedin-

<sup>74</sup> BNP Paribas Real Estate GmbH: Hotel-Investmentmarkt At a Glance Q4 2016

Bevölkerungsentwicklung	↗
Anzahl der Haushalte	↗
BIP-Entwicklung	↗
Einkommenserwartung	↗
Privater Konsum	↗
Allgemeine Kaufkraft	↗
Arbeitslosenquote	↘
Anzahl der SVP-Beschäftigten	↗
Tourismuskonsum	↗
Zinsen	↗

gungen Berlins bieten gleichwohl ein stabiles Umfeld für Immobilieninvestments. Die wachsende Bevölkerung und Wirtschaft sowie die stetig steigende Tourismuskonsumnachfrage sollten anhalten. Somit sind die Voraussetzungen für ein Immobilienjahr auf Expansionskurs in Berlin gegeben. Im Detail wird auch in 2017 das Angebot an Core-Immobilien in den bedeutenden Assetklassen knapp sein. Der Höhenflug der Mietpreise sollte sich in den Teilsegmenten fortsetzen bzw. weiter stabilisieren.

Für die einzelnen Assetklassen kann zusammenfassend folgender Ausblick gegeben werden:

Der Büroimmobilienmarkt Berlins kann als die dynamischste und beliebteste Anlagenklasse an diesem Standort bezeichnet werden. Dies sehen wir fortschreibend auch für das laufende Jahr. Die hohe Nachfrage durch den weiteren Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl wird anhalten und auch in 2017 durch Projektfertigstellungen nicht aufgefangen werden können. Die Expansion von Unternehmen und Firmenneugründungen, insbesondere durch Start-ups, wird die Flächenknappheit zunehmend verschärfen und die Mieten weiter ansteigen lassen. Insgesamt stehen die Zeichen gut, dass 2017 ein weiteres Rekordjahr für den Büroimmobilienstandort Berlin wird. Die knappe Auswahl an geeigneten Flächen könnte jedoch das Wachstum dämpfen.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden sich der Nachfragedruck und die Angebotsknappheit fortsetzen. Die Baufertigstellungen können die Angebotslücke kurzfristig nicht decken. Wir gehen daher von weiteren Miet- und Kaufpreissteigerungen aus, wenn auch in moderaterem Tempo. Wir sehen aktuell keine Gefahr einer Blasenbildung, da die Marktentwicklung fundamental ökonomisch begründet ist. Aufgrund örtlicher Preisübertreibungen sollten jedoch einzelne Investitionen genau geprüft werden. Angesichts der weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Preisentwicklung wird das Interesse an bezahlbarem Wohnraum zunehmen.

Auch die hohe Anziehungskraft Berlins als Einkaufsmetropole wird sich fortsetzen. Das Mietniveau für Core-Objekte hat für manche Einzelhändler jedoch bereits eine Schmerzgrenze erreicht. Die Präsenz großer Retailer mit gezielten Flagship Stores in 1a-Lagen der Stadt in Kombination mit dem wachsenden Online-Handel werden die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien und die Anforderungen an die Verkaufsflächen weiter prägen. Die hohe Konsumneigung der Touristen und Einheimischen sollte weiterhin dem Markt für Einzelhandelsimmobilien eine anhaltend starke Dynamik verleihen.

Ferner sind die Aussichten für den Berliner Hotelimmobilienmarkt aufgrund des sehr günstigen Marktumfeldes für die deutsche Hotellerie weiter ungebrochen positiv. Mit einer zu erwartenden weiter steigenden Tourismuskonsumnachfrage, dem Alleinstellungsmerkmal als Bundeshauptstadt sowie als beliebtes Geschäftsreiseziel bleibt Berlin auch in diesem Jahr ein sehr nachgefragter Hotelstandort. Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen wird Berlin das moderate Preisniveau zunächst halten können.

Zusammenfassend hat sich Berlin als Aufsteiger bewiesen und zu einem reifen Immobilienmarkt entwickelt. Als etablierte Gründermetropole nimmt Berlin international schon längst eine bedeutende Rolle in der Top-Liga großer Städte ein. Auch 2017 sollte daher ein dynamisches Jahr für den Berliner Immobilienmarkt werden, das für Rückenwind in allen Assetklassen sorgen dürfte.

## 9. Anhang

### Zusammenfassung für den Berliner Immobilienmarkt

Konjunkturelles Umfeld	Marktsituation 2016	Ausblick 2017
<b>Sozioökonomische Bedingungen</b>	günstige demographische Voraussetzungen	↗
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	rasantes Wachstum setzt sich fort	↗
<b>Anzahl der Haushalte</b>	großer Anteil kleinerer Haushalte	↗
<b>BIP-Entwicklung</b>	reales BIP-Wachstum über Bundesdurchschnitt	↗
<b>Einkommenserwartung</b>	dynamische Dienstleistungsmetropole	↗
<b>Privater Konsum</b>	hohe Konsumneigung	↗
<b>Allgemeine Kaufkraft</b>	höchste räumliche Kaufkraft-Ballung innerhalb Deutschlands	↗
<b>Arbeitslosenquote</b>	erstmals seit Wiedervereinigung unter 10 %	↘
<b>Anzahl der SVP-Beschäftigten</b>	anhaltender Beschäftigungsaufbau	↗
<b>Tourismuskonsum</b>	kontinuierlich steigende Übernachtungszahlen	↗
<b>Zinsen</b>	Niedrigzinsniveau hält an	↗

Büroimmobilienmarkt	Marktsituation 2016	Ausblick 2017
<b>Immobilienachfrage</b>	Flächenumsatz mit Rekordergebnis	↗
<b>Immobilienangebot</b>	Angebotsknappheit setzt sich fort	↘
<b>Bürobeschäftigte</b>	zunehmende Wachstumsdynamik	↗
<b>Leerstandsquote</b>	Angebotsknappheit, geringes Bauvolumen	↘
<b>Spitzenmiete</b>	Anstieg wie in keiner anderen A-Stadt	↗
<b>Investitionsvolumen</b>	Büroimmobilien erster Platz bei Investoren	↗
<b>Spitzenrendite</b>	Renditen weiter unter Druck	↘

Start-ups	Marktsituation 2016	Ausblick 2017
<b>Nachfrage</b>	prägen Nachfragestruktur für Büroflächen	↗
<b>Arbeitsplätze</b>	viele Arbeitsplätze geschaffen	↗
<b>Flächenumsatz</b>	Anteil von 8 % am gesamten Flächenumsatz	↗
<b>Spitzenmiete</b>	niedrig im Vergl. zu anderen Start-up Zentren	↗
<b>Risikokapitalinvestitionen</b>	Berlin vor allen anderen Bundesländern	↗

Wohnimmobilienmarkt	Marktsituation 2016	Ausblick 2017
<b>Immobilienachfrage</b>	hochgradig dynamisch	↗
<b>Immobilienangebot</b>	Bauvolumen schließt Angebotslücke nicht	↗
<b>Angebotspreise (ETW, Median)</b>	ernormer Preisanstieg, räumliche Unterschiede	↗
<b>Angebotsmieten (Neuvermietung)</b>	hohes Niveau, Mieten in Top-Lagen z.T. rückläufig	↗
<b>Investitionsvolumen</b>	Projektentwicklungsmarkt zieht weiter an	↗
<b>Nettoanfangsrendite</b>	Renditen weiter unter Druck	↘

Einzelhandelsimmobilienmarkt	Marktsituation 2016	Ausblick 2017
Immobiliennachfrage	Euphorie infolge internat. Shopping-Destination	→
Immobilienangebot	etablierte, historisch gewachsene Einkaufslagen	↗
Spitzenmiete 1a-Lage	hohes Niveau, Mietanstieg in Top-Lagen flacht ab	→
Einzelhandelsumsatz	sehr positive Entwicklung infolge Berlin-Tourismus	↗
Einzelhandelskaufkraft	positiver Kaufkraftzufluss von außen	→
Einzelhandelszentralität	fortschreitende Annäherung an Bundesdurchschnitt	→
Investitionsvolumen	Sättigung von traditionellen Einkaufszentren	→
Nettoanfangsrendite	Renditen weiter unter Druck	↘

Hotelimmobilienmarkt	Marktsituation 2015/2016	Ausblick 2017
Tourismuskonsum	kontinuierlich steigende Übernachtungszahlen	↗
Hotelzimmerangebot	deutliche Erhöhung der Bettenanzahl seit 2010	↗
Ø Zimmererlös (RevPAR)	starker prozentualer Anstieg seit 2010	↗
Ø Zimmerpreis (ADR)	preisliches Mittelfeld unten den A-Städten	↗
Zimmerauslastung	deutlich über dem Bundesdurchschnitt	↗
Investitionsvolumen	Spitzenposition unter den Big 7	↗

**Ansprechpartner im NORD/LB-Konzern****Deutsche Hypo**

Die Deutsche Hypo ist eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Pfandbriefbank. Sie ist ein Unternehmen der NORD/LB und bildet im Konzern das Kompetenzzentrum für den Kerngeschäftsbereich gewerbliche Immobilienfinanzierung (Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Geschosswohnungsbau, Hotels und Logistik). Die im Jahr 1872 gegründete Deutsche Hypo ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux und Polen geschäftlich aktiv. Sie hat ihren Hauptsitz in Hannover und ist zudem in Hamburg, Frankfurt und München sowie in Amsterdam, London, Paris und Warschau präsent. Mit rund 400 Mitarbeitern und einer Bilanzsumme von 25,7 Mrd. EUR zählt die Deutsche Hypo zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deutsche-hypo.de](http://www.deutsche-hypo.de).

**Ansprechpartner:**

<b>Ralf Vogel</b>	Leiter Immobilienfinanzierung Inland (KI)	+49 (511) 3045-790	<a href="mailto:ralf.vogel@deutsche-hypo.de">ralf.vogel@deutsche-hypo.de</a>
<b>Ingo Martin</b>	Leiter Strukturierte Finanzierungen/Ausland (SFA)	+49 (511) 3045-742	<a href="mailto:ingo.martin@deutsche-hypo.de">ingo.martin@deutsche-hypo.de</a>
<b>Thomas Staats</b>	Leiter Vertrieb Ausland und Niederlassung London (VAL)	+49 (511) 3045-163	<a href="mailto:thomas.staats@deutsche-hypo.de">thomas.staats@deutsche-hypo.de</a>
<b>Dieter Koch</b>	Leiter Real Estate Investment Banking (REI)	+49 (511) 3045-871	<a href="mailto:dieter.koch@deutsche-hypo.de">dieter.koch@deutsche-hypo.de</a>

**NORD/LB**

Die NORD/LB ist die führende Universalbank im Norden Deutschlands. Als Landesbank der Bundesländer Niedersachsen und Sachsen-Anhalt unterstützt sie die öffentliche Hand bei kommunalen Finanzierungen und übernimmt die Aufgaben einer Zentralbank für die Sparkassen in diesen beiden Ländern sowie in Mecklenburg-Vorpommern. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB erfolgreich als Berater, Finanzier und Partner der kommunalen Wohnungswirtschafts-Unternehmen tätig und gehört heute zu den Top-10-Finanzierern der Branche in Deutschland. Dank detaillierter Marktkenntnisse und langjähriger Expertise bei der Analyse von Wohnungsunternehmen ist sie in der Lage, maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen für ihre Kunden zu entwickeln. Weitere Informationen finden Sie unter [www.nordlb.de](http://www.nordlb.de).

**Ansprechpartner:**

<b>Jens Zillmann</b>	Firmenkunden Wohnungswirtschaft	+49 (511) 361-1539	<a href="mailto:jens.zillmann@nordlb.de">jens.zillmann@nordlb.de</a>
<b>Dr. Karsten Schröter</b>	Bewertungsmanagement/ Qualitätssicherung	+49 (511) 361-8790	<a href="mailto:karsten.schroeter@nordlb.de">karsten.schroeter@nordlb.de</a>
<b>Dr. Martina Noß</b>	Sector & Regional Research	+49 (511) 361-8701	<a href="mailto:martina.noss@nordlb.de">martina.noss@nordlb.de</a>

## Wichtige Hinweise

Die vorstehende Studie ist erstellt worden von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“). Die für die NORD/LB zuständigen Aufsichtsbehörden sind die Europäische Zentralbank, Kaiserstraße 29, D-60311 Frankfurt am Main, und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main.

Diese Studie und die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Studie einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, können wir keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unserer Analysten dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre die Organe oder Mitarbeiter können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Studie vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Die vorstehenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen und können sich jederzeit ändern, ohne dass dies notwendig angekündigt oder publiziert wird. Eine Garantie für die fortgeltende Richtigkeit der Angaben wird nicht gegeben.

Diese Studie stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Studie stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Studie dar. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Studie sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Genehmigung zulässig.

## Redaktionsschluss

23.02.2017