

Presseinformation

vom 13. September 2011

Projektentwicklungsvolumen in Berlin und Potsdam steigt um 3,5 Prozent

- Mehr Projekte wurden fertig gestellt – geplante Bauvorhaben sind rückläufig
- Wohnimmobilien erstmals stärkstes Immobiliensegment
- Projektvolumen wächst im Hotelbereich und sinkt bei den Einzelhandelsflächen
- Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien fällt mit 3,1 Mrd. Euro deutlich höher aus
- Berlin ist wieder Hauptstadt des Projektentwicklungsmarktes

Das Projektentwicklungsvolumen in Berlin und Potsdam liegt für den Zeitraum 2008 bis 2015 bei 5,5 Mio. Quadratmetern. Rückläufig ist jedoch das Planungsvolumen. Konkrete Projekte, die bis Ende 2015 fertig gestellt werden sollen und noch nicht im Bau sind, gehen um 6,4 Prozent zurück und nehmen 2011 etwa 34,1 Prozent des Gesamtvolumens ein. Zwischen 2008 und dem zweiten Quartal 2011 fertig gestellte Projekte hingegen legen um acht Prozent auf 40,5 Prozent zu. Flächen, die sich im dritten Quartal 2011 im Bau befinden, steigen sogar um 11,7 Prozent auf einen Anteil von 25,4 Prozent am Gesamtvolumen. Der monetäre Wert aller Projektentwicklungen 2008-2015 liegt mit 16 Mrd. Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Dies ist das Ergebnis der Studie „Die Immobilienmärkte in der Metropolregion Berlin/Potsdam 2011“, die HTP-Berlin-Brandenburg von HOCHTIEF Solutions und die Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN GmbH in Zusammenarbeit mit dem unabhängigen Analysehaus BulwienGesa AG im fünften Jahr in Folge erstellt haben. Die Studie erfasst professionelle Projektentwickler mit Projekten ab 1.000 Quadratmeter Nutz- bzw. Wohnfläche.

Wie in den Vorjahren entfällt der Großteil des Gesamtflächenvolumens, nämlich 91 Prozent, auf Berlin. Mit rund fünf Mio. Quadratmetern hat die Hauptstadt auch das höchste Projektvolumen aller deutschen Städte. Es folgen Hamburg und München mit einigem Abstand. „Die Aktivitäten auf dem Projektentwicklermarkt der Metropolregion wirken sich auch positiv auf den örtlichen Arbeitsmarkt aus“, stellt Jörg R. Lammersen, Niederlassungsleiter der TLG IMMOBILIEN GmbH, fest. „Mittlerweile werden 43,6 Prozent des Projektentwicklervolumens von regionalen Akteuren bewältigt. Das entspricht einem Verkaufswert von rund sieben Mrd. Euro. Im Vorjahr lag der Anteil regionaler Entwickler noch bei 41,4 Prozent. Besonders hoch ist ihr Anteil mit 53 Prozent bei Potsdamer Projekten.“

Herausgegeben von der
TLG IMMOBILIEN GmbH
Unternehmenskommunikation
Hausvogteiplatz 12 • 10117 Berlin
www.tlg.de

Verantwortlich:
Elke Schick Tanz, Pressesprecherin
Vertreterin:
Sabine Pentrop
E-Mail: TLG.Presse@tlg.de

Telefon: 030/2470-6074
030/2470-6075
030/2470-7180
Telefax: 030/2470-6085
030/2470-6085

HOCHTIEF Solutions AG
Alfredstrasse 236 • 45133 Essen
www.hochtief-projektentwicklung.de

Gabriele Stegers, Leiterin Kommunikation 0201/824-2282 0201/824-1728
E-Mail: gabriele.stegers@hochtief.de

Wohnen erreicht in Berlin und Potsdam neue Spitzenwerte

„Der Wohnbereich kann mit einem Anteil von 45,1 Prozent am Gesamtprojektvolumen die Spitzenposition des Vorjahres ausbauen“, erklärt Carsten Sellschopf, Leiter der HTP Berlin-Brandenburg von HOCHTIEF Solutions. „Sein Projektvolumen steigt 2011 um 25 Prozent von 2 Mio. auf rund 2,5 Mio. Quadratmeter.“ Wohnimmobilien stellen erstmals das stärkste Immobiliensegment in der Metropolregion und nehmen sowohl bei den fertig gestellten wie auch bei den in Realisierung und Planung befindlichen Projekten den höchsten Anteil ein. 40 Prozent der zwischen 2008 und Mitte 2011 fertig gestellten Projekte sind den Wohnimmobilien zuzuordnen, bei Flächen im Bau sind es sogar 64 Prozent, beim Planungsvolumen 37 Prozent. Bei Büro- und Einzelhandelsflächen wird das Planungsvolumen deutlich geringer.

„Sowohl institutionelle als auch private Investoren setzen angesichts der Unsicherheit auf den internationalen Finanzmärkten verstärkt auf das sichere Wohnsegment“, erklärt Sellschopf. „Demzufolge steigen auch die Mieten.“ In Berlin lag die Durchschnittsmiete von Neubauwohnungen 2010 bei 8,25 EUR/qm. Mit 4,4 Prozent stieg die Durchschnittsmiete stärker als 2009 (1,3 Prozent). Auch das Spitzenmietniveau zog 2010 wieder um rund 1,5 Prozent an und liegt mit 13,30 EUR/qm wieder auf dem Niveau von 1998. In Berlin ist das Wohnsegment bei im Bau befindlichen Projekten mit 62,7 Prozent am größten.

„Das Wohnsegment ist in Potsdam überdurchschnittlich stark vertreten“, berichtet Sellschopf. „Die Beliebtheit der Stadt als Wohnstandort wächst weiter. „Über die Hälfte des durch Projektentwicklung realisierten Flächenvolumens entfällt auf Wohnimmobilien. Bei Projekten im Bau sind es sogar 80,9 Prozent.“ Großes Potenzial bietet die historische Speicherstadt. Sie wird zu einem neuen Wohnquartier entwickelt. Die Durchschnittsmiete auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt zog 2010 leicht auf 8,65 EUR/qm an. Die Spitzenmiete stieg um 4,8 Prozent auf 11,00 EUR/qm – dem Niveau von 1999. Sie spiegelt die erhöhte Nachfrage nach hochwertigem Wohnen wider.

Berliner Bürospitzenmieten ziehen wieder an

Büroimmobilien machen aktuell rund 18,5 Prozent des gesamten Projektentwicklungsvolumens der Metropolregion Berlin/Potsdam aus. Das entspricht etwa 1,01 Mio. Quadratmeter MF-G (Mietfläche nach gif). Davon wurden 39,7 Prozent zwischen 2008 und Mitte 2011 fertig gestellt, 15,2 Prozent sind derzeit im Bau und 45,1 Prozent sind bis 2015 geplant. Einem deutlichen Rückgang des Planungsvolumens stehen leichte Zuwächse der Flächen im Bau und der Fertigstellungen gegenüber. Somit ist die Situation auf dem Büromarkt der Metropolregion zwar weiterhin angespannt, doch die Marktparameter zeigen sich weitestgehend stabil. Bei solidem Umsatz sank die Zahl spekulativer Entwicklungen. Die Leerstandsrate ging in Berlin infolgedessen Ende 2010 auf 7,6 Prozent zurück.

„Berlin bleibt mit etwa 18,4 Mio. Quadratmetern der größte Bürostandort in Deutschland“, sagt Sellschopf. Seine Niederlassung ist mit rund 59.000 Quadratmetern der derzeit größte Berliner Büroprojektentwickler. „Seit 1990 stieg das Volumen um fast 30 Prozent. Für die gefragtesten Lagen wie die City-Ost mit den Teilräumen Mitte und Tiergarten sowie Charlottenburg in der City-West erwarten wir, dass sich das Angebot weiter verringern wird. In Top-Lagen sind Mietsteigerungen wahrscheinlich.“ Die Spitzenmiete für Berliner Büros hat die Trendwende zum Mietwachstum geschafft und steigt leicht von 20,10 EUR/qm (2009) auf 20,50 EUR/qm MF-G (2010).

Nachdem in Berlin im Jahr 2010 ein Gesamtflächenumsatz von rund 541.000 Quadratmeter realisiert wurde, wird auch für 2011 eine Vermietungsleistung von etwa 520.000 bis 570.000 Quadratmetern erwartet. In der Landeshauptstadt Potsdam liegt der jährliche Flächenumsatz im Schnitt bei rund 21.000 Quadratmetern. Mit einem Büroflächenbestand von etwa 1,3 Mio. Quadratmetern MF-G weist Potsdam dennoch einen bedeutenden Bestand auf. Die Leerstandsquote liegt aufgrund geringer Bautätigkeit bei stabiler Nachfrage auf einem sehr niedrigen Niveau von 4,4 Prozent. Die Bürospitzenmiete ist stabil bei ca. 11,00 EUR/qm.

Einzelhandelsvolumen ist in der Metropolregion rückläufig

Der Anteil von Einzelhandelsflächen am Gesamtprojektentwicklungsvolumen in Berlin/Potsdam sinkt von rund 20 Prozent auf 13,6 Prozent und entspricht rund 750.000 Quadratmetern Nutzfläche. „Trotz dieser rückläufigen Tendenz ist Berlin unter den sieben A-Städten unbestritten der Markt mit dem höchsten Einzelhandelsprojektvolumen“, erklärt Jörg R. Lammersen. „41,4 Prozent der Einzelhandelsflächen wurden bereits fertig gestellt, 22,3 Prozent befinden sich im Bau und 36,3 Prozent in Planung.“ Lammersen fährt fort: „Der Einzelhandelsmarkt konzentriert sich wie in den Vorjahren auf Berlin. Auch wenn die örtliche Kaufkraft vergleichsweise niedrig ist, so profitiert die Hauptstadt als eine der beliebtesten Tourismusdestinationen Europas von Kaufkraftzuflüssen.“ Die Spitzenmieten auf dem Berliner Einzelhandelsmarkt schwanken zwischen 163 Euro (1996) und 215 Euro pro Quadratmeter. In Top-Lagen werden die Mietpreise vermutlich anziehen. Die Durchschnittsmiete entwickelt sich weniger volatil, sie lag 2010 mit 80 EUR/qm stabil auf dem Vorjahresniveau. „Die Entwicklungszentren des Einzelhandelsmarktes liegen in Ost-Berlin im Umfeld des stark frequentierten Alexanderplatzes sowie am Leipziger Platz“, sagt Lammersen. „In West-Berlin werden dem Einzelhandelsmarkt beispielsweise mit `Bikini Berlin´ und dem `Zoofenster´ im Umfeld des Kurfürstendamms sowie mit dem `Boulevard Berlin´ in der Schloßstraße weitere Nutzflächen zugeführt.“

Auf dem Potsdamer Einzelhandelsmarkt stagniert die Durchschnittsmiete seit zwei Jahren bei 30 EUR/qm NF, die Spitzenmiete hat sich nach dem starken Einbruch Ende der 1990er Jahre wieder stabilisiert und liegt bei 65 EUR/qm NF. „Große Mietsteigerungen sind hier in den nächsten Jahren nicht zu erwarten“, prognostiziert Lammersen.

Hotelsegment auf Wachstumskurs

„Die Entwicklungsdynamik der letzten Jahre hält auf dem Hotelmarkt der Metropolregion an“, stellt Lammersen fest. „Forciert wird dies durch immer neue Besucherrekorde, einen dynamischen Geschäftstourismus und lebhaftes Interesse internationaler Betreiberketten.“ Nach einem Anstieg um 6,4 Prozent nimmt das Hotelsegment mit 819.000 Quadratmetern Nutzfläche 14,9 Prozent des Gesamtentwicklungsvolumens der Metropolregion ein. Davon entfallen 34,8 Prozent auf geplante, knapp 16 Prozent auf im Bau befindliche und 49,2 Prozent auf fertig gestellte Projekte. Mit Hotels wie dem Ramada, H2 oder auch dem Winter's Hotel gehört die Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN GmbH zu den aktivsten Entwicklern. „Der Hotelmarkt konzentriert sich zu 98 Prozent auf Berlin“, so Lammersen. „Hier gibt es vielseitige Entwicklungen – vom Budget- bis zum Luxussegment. Räumlich konzentrieren sich die Entwicklungen auf den Hauptbahnhof und das Lehrter Stadtquartier, das Umfeld von Alexanderplatz und Potsdamer Platz, den Spittelmarkt sowie den Kurfürstendamm und seine Nebenstraßen.“ Der Ausbau der Messe und die Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens Berlin Brandenburg werden den bisherigen Besucherrekord von 20,8 Mio. Übernachtungen noch steigern.

Gewerblicher Investmentmarkt hat sich deutlich erholt

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,1 Mrd. Euro hat sich in der Metropolregion der gewerbliche Investmentmarkt (ohne Wohnen) 2010 deutlich erholt. Knapp die Hälfte des Volumens, nämlich rund 1,5 Mrd. Euro, entfallen dabei auf Büroimmobilien. 2009 lag es noch bei 1,4 Mrd. Euro. Andreas Schulten, Vorstandsmitglied der BulwienGesa AG, erklärt: „Mehr als eine Mrd. Euro des gewerblichen Investmentvolumens sind 2010 auf die Großdeals Sony-Center, Alexa und Boulevard Berlin entfallen. Da solche Großdeals derzeit nicht erkennbar sind, erwarten wir für 2011 einen leichten Rückgang.“ Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien lag Ende 2010 bei 5,3 Prozent und war somit rund 30 Basispunkte niedriger als im Vorjahreszeitraum. Für 2011 wird ein weiteres Nachlassen der Nettoanfangsrendite erwartet, da die Investorenachfrage nach Core-Objekten weiterhin hoch ist. Die Nettoanfangsrendite von Büroobjekten in Potsdam erholte sich 2010 spürbar und sank auf 6,7 Prozent.

„Etwa 1,3 Mrd. Euro des gewerblichen Transaktionsvolumens entfielen 2010 auf Einzelhandelsimmobilien“, so Schulten. „Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 450 Mio. Euro mehr.“ Die gestiegene Nachfrage nach Handelsobjekten zeigt sich auch in der Kompression der Spitzenrendite in Berliner Top-Lagen auf 4,6 Prozent. Ein weiterer Rückgang wird aufgrund der Nachfragesituation erwartet. Auf dem Einzelhandelsmarkt von Potsdam zeigt sich ein vergleichbares Bild: Die Nettoanfangsrendite sank Ende 2010 auf 6,1 Prozent. Ob dies ein Signal für künftig wieder zu-

nehmende Projektentwicklungen im Einzelhandel ist, hängt auch von den weiteren Konsumausgaben ab, die in Deutschland seit Jahren rückläufig sind.

Großflughafen und innerstädtische Entwicklungsräume als Impulsgeber

Vom Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“, der Mitte 2012 eröffnet wird, werden in den kommenden Jahren weitreichende Impulse für die gesamte Metropolregion ausgehen. In der Gemeinde Schönefeld sind zahlreiche Projekte in der Planung. Bei einigen wie der „Airport City“ oder dem „Business Park Berlin Airport“ ist der Baubeginn bereits erfolgt. Die Schwerpunkte liegen auf den Segmenten Büro, Hotel und Logistik.

„Großes Nachnutzungspotenzial geht vom Flughafen Berlin-Tegel und dem ehemaligen Flughafen Berlin-Tempelhof aus“, sagt Schulten. „Während hier die Planungsphase noch nicht abgeschlossen ist, verfügt Berlin über zahlreiche innerstädtische Stadtentwicklungsräume, die bereits realisiert werden.“ Hierzu zählen die „Europacity“ am Hauptbahnhof, das Areal zwischen Jannowitz- und Eisenbrücke sowie das Umfeld der O2-World. In Mitte sind Chausseestraße und Alexanderplatz impulsgebende Stadträume, in der City West das Gebiet um den Charlottenburger Kurfürstendamm.

Auf Wunsch senden wir Ihnen eine Kompaktversion der Studie zu. Bitte kontaktieren Sie hierzu:

Flaskamp Ummen Communications
 Ute Gombert
 Klosterstraße 64
 10179 Berlin
 Tel.: 030 - 46006-145
 Fax: 030 - 46006-160
 gombert@flaskamp-ummen.de

HOCHTIEF Solutions - HTP

HTP ist die Projektentwicklersparte im Segment Real Estate von HOCHTIEF Solutions. Die Geschäftseinheit entwickelt, realisiert und vermarktet seit 1991 Immobilienprojekte im In- und Ausland und gilt in Deutschland als führender Innenstadentwickler. Büroimmobilien in Innenstadt- und citynahen Lagen bilden das Kerngeschäft. Weitere Schwerpunkte sind Einzelhandelsimmobilien sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. Auch Hotels, Logistik- und Spezialimmobilien zählen zu den Produktmarktsegmenten. HTP baut kein eigenes Immobilienportfolio auf, sondern agiert als „Investor auf Zeit“ mit dem Ziel, die Projekte frühestmöglich an einen Endinvestor zu verkaufen. Weitere Informationen unter www.hochtief-solutions.de.

TLG IMMOBILIEN GmbH

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist mit ihrem ausgewogenen Angebot in den Marktsegmenten Gewerbe, Büro, Einzelhandel und Wohnen die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland. Ihr Geschäft ist das Vermieten, Verwalten, Entwickeln sowie der An- und Verkauf von Immobilien. Der Bestand der Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN umfasst rd. 200 Immobilienobjekte mit mehr als 4.000 Mieteinheiten und einem Anlagevermögen von rund 540 Mio. EUR. Der Schwerpunkt ihres Immobilienbestandes und zugleich der Investitionsschwerpunkt liegt im Metropolbereich Berlin/Potsdam.

www.tlg.de

Pressekontakt zur Studie:

HOCHTIEF Solutions AG Gabriele Stegers Alfredstraße 236 45133 Essen Tel.: 0201 – 824-2282 Fax: 0201 – 824-1728 gabriele.stegers@hochtief.de	TLG IMMOBILIEN GmbH Niederlassung Berlin/Brandenburg Olaf Willuhn Karl-Liebnecht-Str. 33 10178 Berlin Tel.: 030 - 24 303-355 olaf.willuhn@tlg.de	BulwienGesa AG Andreas Schulten Wallstraße 61 10179 Berlin Tel.: 030 - 27 87 68-0 Fax: 030 - 27 87 68-68 schulten@bulwiengesade
---	--	---