

Berliner Büromarkt Rekord

Aller guten Dinge sind drei: Zum dritten Mal in Folge vermeldet der Berliner Büromarkt ein Rekordergebnis. 928.000 qm Vermietungsleistung führen die Vermittler nach Zahlen von Angermann Real Estate ein - nach 871.000 qm im Jahr 2016 und 832.000 qm im Jahr 2015. Die übrigen Maklerhäuser kommen auf ähnliche Zahlen wie Angermann-Vorstand Tibor Frommold. Die Kollegen von Aengevelt bilanzieren 893.000 qm, Marcus Lehmann von Colliers International 937.000 qm.

Das Vermietungsergebnis wird aber deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von ca. 621.000 qm liegen, schaut Frommold in die Glaskugel. Mutiger gibt sich da Lehmann, der davon ausgeht, dass der Markt Ende 2018 die 900.000-qm-Marke erneut knacken wird.

Mickriger Leerstand ist die Achillesferse

Die hohe Nachfrage bei knappem Angebot treibt die Preise. "Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete ist im Jahresverlauf geradezu explodiert", sagt Lehmann. Der Durchschnittswert kletterte binnen Jahresfrist um 15% auf 19,15 Euro/qm, die Spitzenmiete um 9% auf 31,30 Euro/qm.

Zalando treibt die Preise

Mit 40% am stärksten kletterten die Preise rund um die Mercedes-Benz Arena, wo sich der Onlinehändler Zalando derzeit breit macht. Hier liegt der durchschnittliche Mietpreis derzeit bei 27,50 Euro/qm. Um ein Fünftel legten die Preise in der westlichen Innenstadt zu, wo durchschnittlich 18,30 Euro/qm gezahlt werden. Die Spitzenmiete spricht dagegen eine ganz andere Sprache: "Für Neuanmietungen im Büroturm des Upper West werden bis zu 42 Euro/qm auf den Tisch gelegt", erzählt Lehmann. Die Berliner Mieten werden weiter steigen, da sind sich die Fachleute einig. "Berlin muss sich mit seiner Spitzenmiete, die 2018 jenseits der 30-Euro-Marke liegen wird, nicht hinter Frankfurt und München verstecken", prognostiziert Korablin.

Coworker sind fleißige Mieter

Fleißigste Mieter im vergangenen Jahr waren neben der öffentlichen Hand und den Kreativen die Coworker. "Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte haben Coworking-Anbieter ihre ohnehin schon stark vorhandene Aktivität noch mal deutlich erhöht", sagt Frommold. So zum Beispiel WeWork, das am Potsdamer Platz 13.000 qm vom Markt nahm. Das sei der größte Deal im letzten Quartal des vergangenen Jahres gewesen. Der dickste Fisch im Gesamtjahr war Zalando. Der Online-Modehändler unterschrieb im dritten Quartal in Friedrichshain einen Vertrag über 49.000 qm.

Quelle: Immobilienzeitung



Teures Land von Nord bis Süd

Häuslebauer müssen auch dieses Jahr mit steigenden Grundstückspreisen planen. Zum Problem gerät vor allem eine stagnierende Grundstücksvergabe. Ein "unangenehmer Nebeneffekt" verschärft die Lage zusätzlich.

Im südöstlichen Thüringen könnte man mit der Summe laut einem Immobilienbericht sogar Landbesitzer werden - ein Quadratmeter Baufläche koste dort im Mittel zehn Euro. In einigen Gegenden des Saale-Orla-Kreises sind es auch rund 50 Euro. Aber von München ist das noch immer weit entfernt: Dort müssen Bauherren rund 1.600 Euro hinblättern. Dass Wohnraum vor allem in deutschen Großstädten knapp ist, merkt man nicht mehr nur an den Häuserpreisen. Bauland habe sich weiter verteuert, sagt Anja Diers vom Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse. "München hat immer Spitzenpreise." Aber auch in anderen Städten fielen hohe Preise an. In Wiesbaden etwa sind es laut Bericht 840 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg 480 Euro.

Die Experten haben für ihren neuen Bericht Kaufverträge ausgewertet. Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr Immobilien und Grundstücke für rund 237,5 Milliarden Euro die Besitzer. Der Trend: Vor allem Wohneigentum in Städten ist nochmals teurer geworden. Die Zinsen seien weiter niedrig, sagt Diers. Und das Wohnangebot ist vor allem in Städten knapp, weil dort viele Menschen hinziehen.

Längst steigen auch die Preise für Bauflächen. Das zeigt sich etwa, wenn jemand ein kleines Eigenheim bauen will. Für ein Grundstück im mittleren Preissegment mussten Bauherren im bundesweiten Mittel 108 Euro pro Quadratmeter zahlen - 16 Euro mehr als noch 2014. Und mit großen regionalen Unterschieden.

Warum werden also nicht mehr Flächen ausgewiesen? Experten sehen verschiedene Gründe. "Viele Kommunen haben gar nicht mehr die Flächen. Denken Sie an Frankfurt oder München", sagt Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Grundstücke seien nicht beliebig multiplizierbar. Jede Kommune habe eine etwas andere Situation. Manchmal gebe es auch Bedenken der Bürger. "Wer möchte gerne eine Baustelle für Jahre vor dem eigenen Haus haben?"

Auch der Immobilienexperte Michael Voigtländer vom arbeitgebernahen Forschungsinstitut IW Köln sieht mehrere Aspekte. Die Kommunen täten sich schwer, Bauland auszuweisen, weil sie Umweltbeeinträchtigungen und Proteste von Bürgern fürchteten oder es restriktive Vorgaben auf Landesebene gebe, schrieb Voigtländer in einem Gastbeitrag der "Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung".

Dass Bauland so knapp sei, habe auch noch einen anderen "unangenehmen Nebeneffekt". Denn die hohen Preise führten dazu, dass auch private Eigentümer ihre Grundstücke zurückhielten, schreibt Voigtländer. Wenn das Land so schnell im Preis steige, lohne das Warten.

Auch Waltersbacher vom BBSR erklärt, dass sich Eigentümer zum Teil bewusst mit dem Verkauf zurückhielten. Manche Besitzer wüssten auch nicht, wie sie den Verkaufsgewinn in Zeiten niedriger Zinsen überhaupt anlegen sollten. "Wir haben ja auch einen Anlagentotstand. Sachwerte sind besonders gefragt."

Quelle: n-tv.de



Bauland wird in deutschen Städten knapp

In Deutschlands Städten wird Bauland trotz vorhandener freier Flächen knapp. Fachleute und Wohnungsbaubranche empfehlen daher, mehr Agrarland und sonstige Flächen in Bauland umzuwandeln. "Genug Land ist prinzipiell vorhanden", sagte Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft (IW). "Aber die rechtlichen Vorgaben, die Eigentumsverhältnisse und auch der Widerstand der Bürger machen es oft schwer, das dringend benötigte Bauland zu gewinnen." Der Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft spricht von einem "Riesenproblem".

Mangel mit paradoxen Folgen

Viele Kommunen haben in den vergangenen 20 Jahren zwar vorzugsweise nicht mehr genutzte Industrie- und Bahnanlagen, Bundeswehrgelände oder sonstige Brachen in Bauland umgewandelt. Diese Reserven neigen sich aber nun dem Ende zu. "Es gibt nicht mehr viele Industriebrachen und alte Kasernen, die man relativ leicht bebauen kann", sagt Kroner. Dabei ist nicht einmal das dicht besiedelte München vollständig bebaut: Etwa 20 Prozent des Stadtgebiets sind freie Flächen, größtenteils Ackerland und Wälder. Und im Umland der Landeshauptstadt gibt es unbebauten Grund in Fülle.

Der Mangel an bebaubaren Grundstücken hat eine paradoxe Folge. Auf den wenigen verfügbaren Flächen in den Städten wird weniger gebaut als eigentlich möglich wäre. Der Grundstückskauf ist vielerorts so teuer geworden, dass sich der Bau von Mietshäusern nicht mehr rechnet. "Hohe Grundstückspreise lassen einen frei finanzierten Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten vielfach nicht mehr zu", heißt es in einer Mitte September publizierten Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Protest gegen Neubaugebiete

Als Gegenmittel plädierten die Experten des Instituts unter anderem dafür, zusätzliches Bauland am Rand der Großstädte zu schaffen - eine in Fachkreisen verbreitete Einschätzung: "Wichtig ist es daher, neues Baurecht zu schaffen, zum Beispiel durch Umwidmung von Ackerflächen, Weiden oder alten Industrieflächen", sagt IW-Experte Voigtländer. Doch das ist schwierig. Erschwert wird die Lage oft durch Widerstand von Bewohnern gegen Neubaugebiete.

"Bei jedem Bauvorhaben kommen von den Bürgern sofort Proteste, Proteste, Proteste", sagt Kroner. "Die Umwandlung von Agrarland in Bauflächen gehen viele Gemeinden ungern an, weil das ebenfalls sofort Proteste gibt." Und solange die Baulandpreise stetig steigen, gibt es nach Kroners Einschätzung für private Grundbesitzer wenig Motivation, diese zu verkaufen.

Quellen: n-tv.de, jgu/dpa



Studie sieht Ende des Baubooms

Auf dem Bau herrscht seit Jahren Hochkonjunktur. Der Trend setzt sich auch im vergangenen Jahr fort. Grund dafür sind niedrige Zinsen und günstige Hypotheken. Experten zufolge nähert sich das Wachstum aber dem Ende - und das liegt nicht an der Nachfrage.

Minizinsen treiben die Nachfrage nach Immobilien in die Höhe und lassen die Kassen der Baubranche klingeln. Die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Umsatzzahlen für Oktober 2017 bestätigen den seit Jahren anhaltenden Trend. Doch eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) legt nahe, dass die goldenen Zeiten zumindest im Wohnungsbau vorbei sein könnten.

Den Zahlen des Bundesamtes zufolge lagen die Umsätze im Bauhauptgewerbe im Oktober um 4,5 Prozent über dem Wert des Vorjahresmonats. Die Zahl der Beschäftigten stieg binnen Jahresfrist um 2,1 Prozent. Für 2016 hatte der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie die Zahl der Beschäftigten mit 781.000 angegeben.

Das Bauhauptgewerbe, das den Bau von Häusern, Straßen und Leitungen umfasst, profitiert schon länger vom Immobilienboom. 2016 war der Umsatz der Branche das sechste Jahr in Folge gestiegen. Für das Gesamtjahr 2017 erwartet die Branche in Deutschland mit rund 113 Milliarden Euro die höchsten Erlöse seit 20 Jahren. Im Oktober gab es ein Umsatzplus sowohl im Hochbau (plus 5,0 Prozent) als auch im Tiefbau (plus 2,7 Prozent).

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den vergangenen Jahren der Neubau von Häusern und Wohnungen. Denn Hypotheken sind immer noch vergleichsweise günstig und "Beton-Gold" ist auch bei Investoren gefragt.

DIW sieht Ende des Neubaubooms

Doch nach Einschätzung des DIW dürfte der Zuwachs bei den Neubauten von Wohnungen "stark an Dynamik verlieren". Nach Jahren mit Wachstumsraten von teils mehr als zehn Prozent erwarten die Berliner Forscher 2018 und 2019 deutlich geringere Zuwachsraten: "Im Wohnungsbau kündigt sich das Ende des Neubaubooms an", heißt es in der Studie.

Für 2019 sagt das DIW unter Berücksichtigung steigender Preise für Bauleistungen real gerade noch rund ein Prozent Plus bei den Investitionen in Wohnungsneubauten voraus. Als mögliche Gründe für das Ende des Booms nennen die DIW-Forscher unter anderem das knappe Bauland in gefragten Lagen. Zudem arbeite die Bauwirtschaft bereits an der Grenze ihrer Kapazitäten und es werde zunehmend schwerer, Fachleute fürs Bauen zu rekrutieren.

Insgesamt jedoch werde die Bauwirtschaft in diesem und im nächsten Jahr "die Konjunktur in Deutschland anschieben", schreiben die DIW-Experten in ihrer Prognose, die jährlich im Auftrag des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt wird: "Die nachlassende Dynamik im Neubau dürfte wieder etwas Luft für mehr Sanierungen und Modernisierungen bestehender Wohngebäude lassen."

Quelle: n-tv.de



Berlin könnte in Mieten-Spitzengruppe rücken

Deutschlands Metropolen boomen - das spüren auch Mieter und Häuslebauer. Laut einer Studie ziehen 2018 die Immobilien- und Wohnungspreise in beliebten Großstädten weiter an. Vor allem in Berlin ist der Preisgipfel noch lange nicht erreicht.

Steigende Mieten und Wohnungspreise könnten nach einer Studie der Deutschen Bank für Berliner noch lange zum Alltag gehören. Viele Faktoren sprächen dafür, dass die Entwicklung weit über das Jahr 2020 hinaus andauern könnte. "Berlin könnte im Zuge dieser Entwicklung zu einer der teuersten deutschen Metropolen oder zumindest Städte werden", heißt es im aktuellen "Deutschland-Monitor" der bankeigenen Forschungseinrichtung.

Hauptgrund ist demnach, dass Berlin nicht genug baue. In keiner der acht größten deutschen Städte gebe es ein so großes Ungleichgewicht zwischen genehmigten und verwirklichten Bauvorhaben. Währenddessen steigerten Zuzug und nachlassende Arbeitslosigkeit die Nachfrage. Im vergangenen Jahr sind die Angebotsmieten in Berlin nach der Analyse um elf Prozent gestiegen - stärker als in den Vorjahren. Haus- und Wohnungspreise legten demnach um zehn Prozent zu.

In der Studie sagen die Forscher für 2018 weiter steigende Mieten und Kaufpreis in deutschen Großstädten voraus. Grund sei vor allem der Mangel an Wohnraum und die gute Lage am Arbeitsmarkt. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder ein deutlich größeres Angebot seien nicht abzusehen und die leicht steigenden Zinsen für Finanzierungen dämpften den Boom nur etwas. Die Überbewertungen und das "Risiko einer ausgewachsenen Preisblase" am deutschen Häusermarkt würden steigen, folgern die Ökonomen.

Zuletzt hatte bereits die Bundesbank von Überbewertungen von 15 bis 30 Prozent bei Wohnimmobilien in deutschen Städten berichtet. Eine Blase sieht sie aber nicht.

Quelle: n-tv.de



**Deutsche
Land
Entwicklung**

DLE Deutsche Landentwicklung GmbH & Co. KG

Tauntzienstr. 9
Europa-Center
10789 Berlin

Tel.: +49 30 886 267 421
mail@dle-berlin.de
www.dle-berlin.de

Niedriger Leerstand in Europa motiviert Entwickler

Fast in allen europäischen Büromärkten lagen die Leerstände Ende März 2017 auf ihrem niedrigsten Stand seit 2008, als die Finanzkrise die Nachfrage abstürzen ließ, berichtet Savills.

Das sei ein Resultat der gestiegenen Flächenumsätze - binnen eines Jahres wurden zuletzt 4% mehr vermietet als im Jahreszeitraum zuvor. Am stärksten funktionierte der Leerstandsabbau in Amsterdam mit minus 420 Basispunkten auf 9,2% binnen zwölf Monaten.

Die in absoluten Zahlen niedrigsten Quoten findet man derzeit in Berlin (2,5%), Stockholm (2,75%) und Paris-Zentrum (3,43%). Gleichzeitig steigen die Mieten.

Im Durchschnitt der 15 europäischen Bürostädte lagen die Mieten im zentralen Geschäftsbezirk (CBD) 2017 um 2,5% über Vorjahresniveau, in den Stadtrandlagen sogar um 3,5% darüber. Das, so Savills, liegt an der Flächenknappheit in den CBDs, die die Nachfrage in die Cityrandlagen verschieben. Und die Entwickler reagieren bereits.

Dieses Jahr soll die Zahl der projektierten Büroquadratmeter um 8% steigen, 2018 um 10%.

Die Entwickler würden sich dabei auf B-Lagen außerhalb der CBDs konzentrieren, da hier noch mehr Flächen verfügbar sind und mehr Chancen auf Konversionsmassnahmen bei veralteten Gebäuden bestehen.

Quelle: Immobilienzeitung



B-Städte

Gestiegene Preise haben Wohnungsinvestoren im vergangenen Jahr dazu bewogen, stärker an Standorte jenseits der sieben Topstädte auszuweichen. Das meldet das Maklerhaus Lübke & Kelber.

Auf Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, sowie Köln, Düsseldorf und Stuttgart entfielen demnach 30% der laut Lübke & Kelber insgesamt etwa 116.000 gehandelten Wohnungen. Der Anteil sei gegenüber dem Vorjahr damit um fünf Prozentpunkte gesunken, die Zahl der gehandelten Einheiten von etwa 50.000 auf 34.000 gefallen. Der Anteil der sieben Großstädte am Gesamtumsatzvolumen betrug mit 6,9 Mrd. Euro allerdings erneut etwa 40%.

Lübke & Kelber spricht von dort "stark gestiegenen Wohnimmobilienpreisen". Allerdings hilft auch das Ausweichen in B-Städte nur begrenzt. "Der allgemeine Preisanstieg zeigt sich mittlerweile in der gesamten Marktbreite", sagt Ulrich Jacke, Geschäftsführer von Lübke & Kelber.

Quelle: Immobilienzeitung

Berliner Wohnpreise höher als in Hamburg

Der Baufinanzierer Dr. Klein hat die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Wohneigentum in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Hannover und Dresden für das letzte Quartal 2017 untersucht. In Berlin verteuerten sich danach die Preise für Eigentumswohnungen um 2,55% im Vergleich zum Vorquartal, für Häuser um 1,59%. Die Medianpreise, also die gemittelten gezahlten Beträge, stiegen jeweils um mehr als 50 Euro/qm auf 3.657 Euro/qm für Wohnungen und auf 2.375 Euro/qm für Häuser.

In Hamburg geht der gemittelte Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen leicht zurück. Mit 3.627 Euro/qm liegt er erstmals unter dem Berliner Wert. Der Preis für eine Hannoveraner Eigentumswohnung liegt gut 100 Euro/qm unter dem des dritten Quartals und beträgt 2.151 Euro/qm. Für Dresden wird ein leicht gestiegener Medianwert bei Wohnungen von 2.216 Euro/qm ermittelt.

Quelle: Immobilienzeitung



**Deutsche
Land
Entwicklung**

DLE Deutsche Landentwicklung GmbH & Co. KG

Taentzienstr. 9
Europa-Center
10789 Berlin

Tel.: +49 30 886 267 421
mail@dle-berlin.de
www.dle-berlin.de



Deutsche Land Entwicklung

DLE Deutsche Landentwicklung GmbH & Co. KG

Tauentzienstr. 9
Europa-Center
10789 Berlin

Tel.: +49 30 886 267 421
mail@dle-berlin.de
www.dle-berlin.de