

# DER TAGESSPIEGEL



Berlin und der Brexit

08.08.2016 15:35 Uhr

## Des einen Leid ist des anderen Freud

Der geplante EU-Austritt der Briten könnte den Run auf Immobilien in der deutschen Hauptstadt verstärken. Aber: "Langfristig wird der Brexit Europa schwächen und dies wird auch in Deutschland zu spüren sein." VON REINHART BÜNGER



Dichter Nebel über London. Auch auf dem Immobilienmarkt zieht es sich zu. FOTO: BIKEWORLDTRAVEL/FOTOLIA

Die Unsicherheit nach dem Brexit-Votum hat auf den Londoner Immobilienmarkt durchgeschlagen. Häuserpreise im exklusiven Zentrum der britischen Hauptstadt sanken im Juli so stark wie seit fast sieben Jahren nicht mehr. Dies jedenfalls ging aus dem am Mittwoch veröffentlichten Index der Beratungsfirma Knight Frank hervor. Demnach gab es auf Jahressicht einen Rückgang um 1,5 Prozent.

**Die Briten hatten am 23. Juni in einem Referendum entschieden, die Europäische Union (EU) zu verlassen.**

„Seit der Abstimmung haben viele Käufer einen Abschlag wegen der politischen und wirtschaftlichen Unsicherheit gefordert“, sagte Knight-Frank-Experte Tom Bill. Ist des einen Leid des anderen Freud? Berlin nach dem Brexit – wie sehen ausländische Investoren den Berliner Immobilienmarkt? Verzeichnet der Markt eine steigende Nachfrage aus dem Ausland? Wie beurteilen Immobilienberater und Investoren die aktuelle Lage?

London werde ein wichtiger Einstiegsmarkt für internationale Investoren bleiben, deren Kapital es nach Europa oder in Länder des Commonwealth zieht, sagt auf Anfrage Corvin Tolle, geschäftsführender Gesellschafter von Rohrer Immobilien. Der Chef des inhabergeführten Berliner Beratungsunternehmens glaubt, dass die deutsche Hauptstadt vor allem nach einem vollzogenen Austritt der Briten aus der EU und „im Falle einer EU-Ausgrenzung, sprich der Reisefreiheit in der EU ein magischer Anziehungspunkt für die werden könnte, die einen Wohnsitz in der EU benötigen“.

## Berlin liegt jetzt in Deutschland auf Platz 1

Die Berliner Rechts- und Steuerberatungskanzlei Bottermann Khorrami LLP verzeichnet nach eigenen Angaben „Anfragen von Investoren, die sich bislang nicht für Berlin interessiert haben, beispielsweise von asiatischen institutionellen Investoren. Diese waren in der Vergangenheit auf London und die USA fokussiert“, sagt Esfandiar Khorrami, Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei. „Jetzt wird dezidiert auch nach Berlin-Investments gefragt.“

Dies hat auch Ferdinand von Fumetti beobachtet. Er ist Geschäftsführer des Berliner Unternehmens Medici Living, das das Geschäft mit Studentenwohngemeinschaften professionalisieren und digitalisieren will. „In Zusammenarbeit mit Londoner Immobilieninvestoren haben wir die Entwicklungen am Rande mitbekommen, dass verstärkt in Berlin investiert werden soll, wobei diese Investoren bereits vorher in Deutschland tätig waren“, sagt von Fumetti. Damit könnte sich ein Trend verstärken, den Investoren und Berater ohnehin beobachten. Bei ihnen ist Berlin „on Top of the List“, um einen branchentypischen Anglizismus zu bemühen.

„Berlin steht bereits seit gut vier Jahren im Fokus internationaler Investoren“, sagt Marcus Lemli auf Anfrage. Er ist beim weltweit tätigen Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills Vorsitzender der Geschäftsführung in Deutschland: „In den letzten zwölf Monaten bis zum ersten Halbjahr 2016 betrug ihr Anteil am Gewerbetransaktionsvolumen in Berlin über sechzig Prozent.“ Berlin sei damit in Deutschland auf Platz eins der Topstädte gelandet.

## Vergleichsweise günstige Preise

Als Gründe werden Standortvorteile angeführt, die atmosphärischer und wirtschaftlicher Art sind. Günstige Lebenshaltungskosten (besonders im Vergleich zu London), eine etablierte Startup-Szene und das beliebte urbane wie internationale Flair machen die Hauptstadt zu einem spannenden Hotspot, der für ausländische Investoren weiterhin von Interesse sein dürfte.

Hinzu kommt eine vergleichsweise robuste Wirtschaft, wie Kai Wolfram, geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Investment Consulting GmbH, hervorhebt. Im Vergleich zu europäischen Metropolen wie Paris oder London seien die Kaufpreise in Berlin weiterhin sehr günstig, der Einstieg noch immer zu empfehlen.

Generell sind die internationalen Investoren aus London ohnehin höhere Preise und größere Objektvolumina gewöhnt, als dies in Berlin üblich ist. „Berlin ist immer noch günstig für eine Metropole!“, sagt Robert-Christian Gierth, Geschäftsführender Gesellschafter der Colliers International Berlin GmbH, auf Anfrage. Die Prognose des Immobilienberaters: „Aufgrund der Knappheit an Büroflächen werden die Preise steigen, aber es wird mehr Projektentwicklungen geben. Langfristig wird der Brexit Europa schwächen und dies wird auch in Deutschland zu spüren sein. Die ‚Sonderkonjunktur‘ in Berlin könnte eingebremst werden.“

## Sinkende Renditen wegen hohen Preisniveaus

2015 jedoch stand Berlin ganz oben auf der Beliebtheitsskala der meist ausländischen Investoren. Hier wurden zirka acht Milliarden Euro umgesetzt. „Damit lag die Hauptstadt deutlich vor München und Frankfurt“, bilanziert Andreas Görler, Senior Wealth Manager, bei der Pruschke & Kalm GmbH, einer inhabergeführten, unabhängigen Vermögensverwaltung in Berlin und Hamburg. Doch durch die starke Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot gingen die Renditen weiter zurück - die Kaufpreise sind so hoch, dass beim Verkauf keine allzu großen Gewinne mehr erzielt werden können.

Dennoch wird Berlin auf dem aufsteigenden Ast gesehen. Verwiesen wird auf die niedrige Eigentumsquote und auf das – im internationalen Vergleich – immer noch niedrige Mietniveau. Die Grundfaktoren für Grundentscheidungen werden von Investoren ohne Einschränkung positiv bewertet. „Von Euphorie zu sprechen, ist vielleicht übertrieben“, sagt Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment bei CBRE in

Deutschland, „aber Berlin ist der einzige Standort, dem man zutraut auf ein Niveau wie Paris oder London zu kommen.“ Das wäre doch auch schon was.

Weil der Berliner Büromarkt wie leergefegt ist, liegt der Fokus der internationalen Investoren auf der Nutzungsart Wohnen, so ist aus der Beraterszene zu hören. Außerdem sei in der deutschen Hauptstadt ohnehin kein klassischer Büromarkt mit großem Angebot vorhanden – wie beispielsweise in Frankfurt (Main). Hier sind vor allem Immobilieninvestments zu beobachten, die eng mit den Handelsströmen eines Börsenplatzes verflochten sind: So wurde etwa in dieser Woche bekannt, dass der europäische Hauptsitz der Rating-Agentur der Chinesischen Dagong Europe Credit Rating S.R.L. von Mailand in die Mainmetropole verlegt werden soll.

Im Moment wirkt es zumindest so, als ob einige Unternehmen der Finanzbranche sich nach anderen Standorten umsehen.

So attraktiv Berlin in vielerlei Hinsicht auch ist, so mangelt es doch an Objekten, die hohe Erwartungen erfüllen können. „Da von britischen Investoren eher Renditen oberhalb dessen gesucht werden, was der Berliner Markt verspricht, wird sich das Investitionsvolumen in den kommenden ein bis zwei Jahren eher in Grenzen halten“, glaubt Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Real Estate GmbH (Berlin).

### **Hunderte neue Betten vor allem am Alex**

Und so richtet sich der Blick auf Nischen. „Die Hotelinvestitionen könnten für britische institutionelle Investoren in Berlin sehr interessant sein, sofern es ein verfügbares Investitionsangebot geben wird“, glaubt Doll. Und hier tut sich in Berlin eine Menge. Vor allem boomt der Neubau von Hotels mit preiswerten Zimmern. Das ergibt eine aktuelle Marktübersicht des Beratungsunternehmens Deloitte. „Nachdem 2015 hier kaum Hotels eröffneten, wird sich das Angebot in diesem Bereich in den nächsten Jahren erheblich erhöhen“, heißt es im Newsletter Real Estate & Hospitality.

Am Ostbahnhof wird Ende September das Moxy mit 200 Zimmern eröffnen. Die Haus ist Teil einer internationalen Kette der Marriot Hotels. Klotzig plant Motel One: Knapp 600 an der Gedächtniskirche und 700 Zimmer am Alexanderplatz sollen ab kommenden Jahr zur Verfügung stehen. Ein weiteres sehr großes Hotel mit 500 Zimmern plant die japanische Hotelkette Toyoko Inn am Alexanderplatz. Die Eröffnung ist laut Deloitte für 2018 vorgesehen. Noch zwei Jahre länger soll es dauern, bis das höchste Hotel Deutschlands, die Erweiterung des Estrel in Neukölln, fertig ist. Gut 800 Zimmer soll der Bau haben.

Schon vor der Fertigstellung erworben wurden das Holiday Inn Express und das Hampton by Hilton an der Mühlenstraße. Der Investor ist laut Deloitte der Fonds Union Investment. Mit solchen Transaktionen habe die Hauptstadt wesentlich zu den Rekordergebnissen auf dem deutschen Markt für Hotelimmobilien beigetragen.

### **Neubau eines Hotels am Nollendorfplatz**

Auch auf einem seit Jahrzehnten un bebauten Areal am Nollendorfplatz 2 in Schöneberg tut sich etwas: Auf dem verwahrlosten Gelände **vis-à-vis des einstiges Vergnügungstempels Goya** soll ab August ein Hotelbau in Angriff genommen werden. Bauherr Felix Gädeke hat im besten Sinne Großes vor. Der Grunewalder Polospieler, Hotel- und Bauunternehmer möchte hier ein zehngeschossiges Suitenhotel errichten.

Der Entwurf für den Gebäudekomplex stammt von der „Sypereck Gesellschaft von Architekten“ aus Berlin-Westend. Sie kreierten den Neubau, der neben vierundachtzig Apartments eine Tiefgarage und ein Café beherbergen soll.

Zwei Jahre wurden für die Bauzeit veranschlagt, die Eröffnung des Hauses soll 2018 gefeiert werden. Der Hotel wird das erste Hochhaus auf der Nordseite des Nollendorfplatzes sein, auf der Süd- und der Ostseite befinden sich bereits zwei Zwölfgeschosser. Ein besonderes Highlight des geplanten Hotels soll die

Präsentation von wechselnden Ausstellungen von Kunstwerken aus der Sammlung Gädeckes werden. Bei dem Anwesen handelt es sich um das letzte freie Grundstück des Nollendorfplatzes. Es war seit 1919 Eigentum Japans. *mit Reuters*