



---

**Dr. Bernd Hoepfner**

*Dr. Bernd Hoepfner studierte an den Universitäten Bamberg und Nürnberg Wirtschaftsgeschichte, Denkmalpflege und Wirtschaftswissenschaften. Economic Doctor dissertation  
Er ist Geschäftsführer des INFIM, Institut für Immobilienmarketing in Berlin.*

---

## **BERLIN – DIE HAUPTSTADT DEUTSCHLANDS UND DER IMMOBILIENMARKT AN DER OSTSEE**

**Abstract.** In diesem Artikel soll die Situation auf dem Immobilienmarkt in Berlin und speziell auf Usedom dargestellt werden. Der Beitrag ist das Ergebnis jahrelanger, eigener Recherchen und Entwicklungsarbeit. Dabei wurden öffentlich zugängliche Quellen wie Statistiken, Zeitschriften, Anzeigen in den Immobilienzeitsungen etc. verwendet.

**Key Words:** *Berlin, Immobilien, Büroflächen, Usedom, Ferienwohnungen, Zinnowitz*

**Allgemeine Situation in Deutschland.** Die wirtschaftliche Situation in Deutschland ist seit einigen Jahren herausragend. Sie zeichnet sich durch stetig anhaltendes Wirtschaftswachstum aus mit entsprechenden jährlichen Wachstumsraten. Die Wirtschaftskraft ist im Vergleich zu den anderen europäischen Staaten ebenfalls sehr hoch, so betrug das BIP in Deutschland 2016 3.200 Mrd Euros, GB 2.300 Mrd Euros, Frankreich 2.200 Mrd Euros, Italien 1.600Mrd Euros [1]. Die Attraktivität Deutschlands ist so groß, dass die deutschen Staatsanleihen sogar trotz Negativrendite erworben wurden. Deutschland erzielte trotz Kosten für die Flüchtlinge 2015/16 Haushaltsüberschüsse in Milliardenhöhe[2]

Man kann in Europa eine Fluchtbewegung der Arbeitsplätze nach Deutschland sehen. Viele Europäer arbeiten inzwischen in Deutschland und dort vor allem in Berlin. Berlin wird damit als Hauptstadt Deutschlands auch multikulturell und vielfältig.

**Allgemeine Situation in Berlin.** Seit 10 Jahren wächst die Stadt Berlin: so sind allein im letzten Jahr 60.000 neue Einwohner nach Berlin gekommen[3], in den letzten 5 Jahren waren es mehr als 243.500 Einwohner, die in Berlin dazugekommen sind[3]. Es sind vor allem

junge Menschen aus dem europäischen Ausland, die nach Berlin kommen. Spanien, Italien und Frankreich bringen die meisten neuen Bewohner.

Dieser riesige Zuzug an Menschen hat vor allem dazu geführt, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen immer kleiner geworden ist. Benötigt werden mehr als 18.000 neue Wohnungen jährlich, fertiggestellt werden jedoch nur 11.000 im Jahr 2015 [4, S.5].

Die Arbeitslosenquote der Hauptstadt ist stark gesunken von über 19% (2005) auf unter 10% (2016) [4 S.33].

Starkes Wirtschaftswachstum in Berlin seit einigen Jahren – allein im letzten Jahr (2015) betrug das Wachstum 3,0 % [4, S.63].

Gestützt wird dies auf Wachstum in den Branchen Dienstleistungen, Start-ups und IT Technologie. So war Berlin 2015 weltweit Spitzenreiter bei den Investitionen in Start-ups.

Aber auch als Tourismusmagnet hat sich Berlin in den letzten Jahren entwickelt. 2011 zählte man ca. 22 Mio Übernachtungen, 2016 waren es schon 30,4 Mio Übernachtungen [4, S.40].

Immobilien in Berlin

#### a) Büromarkt

Der Berliner Büromarkt ist geprägt von einem rasanten Wachstum in den letzten 2 – 3 Jahren. Wurden 2014 noch etwas mehr als 662.000 Quadratmeter Büroflächen vermietet, so waren es 2015 schon 820.000 Quadratmeter [5 S. 2] und im letzten Jahr 869.000 Quadratmeter [6]. Dies verdeutlicht, dass die Wirtschaft in Berlin seit einigen Jahren stark wächst. So sind die in Folge dessen die Mietpreise für Büroflächen (netto-kalt) auf bis zu 30,00 Euro je Quadratmeter gestiegen.

Durch die gestiegene Nachfrage sind die im Bau befindlichen Flächen deutlich geschrumpft, 2017 sind nur 226.000 qm in der Entwicklung [7] und treffen auf eine Nachfrage von über geschätzten 800.000 Quadratmetern. Da neue Büroflächen nicht so schnell entwickelt und gebaut werden können (Bauzeit: ca. 15 Monate) hat sich das Angebot an vermietbaren Flächen drastisch reduziert.

Dies wird dazu führen, dass sowohl die Durchschnittspreise als auch die Spitzenpreise weiter steigen. Ein Ende ist nicht in Sicht, denn die gestiegene Nachfrage bleibt weiter hoch in der nächsten Dekade.

#### b) Wohnungen

Aber auch bei Wohnungen hat sich der Berliner Immobilienmarkt sehr positiv entwickelt. 2016 wurden in Berlin Immobilien im Wert von 16.300 Mio Euro verkauft, davon ca. 6.000 Mio Euro im Bereich Wohnen, der Rest entfällt auf Grundstücke und Gewerbeimmobilien [8]

Die Nachfrage ist weiterhin sehr groß und übersteigt das Angebot bei weitem. Vor allem aus dem Ausland kommt eine große Zahl von Käufern, beliebt ist Berlin vor allem bei Russen, Chinesen und Engländern.

Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen lagen 2016 je nach Stadtteil bei 3.980- Euro / qm (Berlin-Pankow, 5.600,- Euro Spitze), Friedrichshain bei 4.400,-Euro/qm (Spitze 5.600,- Euro/qm), Kreuzberg bei 4.600,- Euro/qm (Spitze 5.300,-Euro/qm), Charlottenburg bei

4.600,- Euro/qm (Spitze 5.400,- Euro/qm), Mitte bei 5.300 Euro/qm (Spitze 18.000,- Euro/qm) nur um die attraktivsten Stadtviertel zu nennen [9]

Damit hat Berlin noch ein Preisniveau erreicht, das im internationalen Vergleich sehr moderat ist. So ist in Paris (Bereich der Peripherie) kaum eine Wohnung unter 8.200,- Euro / qm zu bekommen. In London liegen die Preise noch 30% höher. In Rom sind für mittlere Lagen Preise von 9.500,- Euro bis 12.000,- Euro /qm zu bezahlen.

Insgesamt hat also Berlin im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten Immobilienpreise, die am unteren Ende liegen. Berlin hat also noch Nachholbedarf.

Usedom: geschichtlicher Rückblick und zukünftige Zeiten

Usedom ist ein deutsches Seebad mit langen historischen Tradition: Die Insel ist ein sehr beliebtes Touristenziel seit der Gründerzeit im 19. Jahrhundert und bietet ein einzigartiges Erbe dieser Ära, wie seine vielen edlen Villen in Bäderarchitektur. Bekannte Badeorte sind Zinnowitz und die Amber-Thermen im Westen, die kaiserlichen Thermen Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin.

In den 1920er und 1930er Jahren war es selbstverständlich, dass der Großteil der Einwohner Berlins ihren Urlaub auf Usedom verbracht. Die meisten von ihnen kamen mit dem Zug. Nach der Wiedervereinigung knüpfte man an diese Tradition als wichtiger Badeort.

Usedom ist mit durchschnittlich 1906 Sonnenscheinstunden jährlich die sonnenreichste Region Deutschlands. Daher gehört die Insel Usedom Deutschlands zu den großen Ferien- und Erholungsgebieten durch seine Strände, seine natürliche Schönheit. Eine Reihe von eleganten Badeorten wie Zinnowitz und Heringsdorf, wurden von den deutschen und internationalen Adel sowie der breiten Öffentlichkeit besucht. St. Peter Church in Binz sind die Werke vieler Künstler, insbesondere Lyonel Feininger, ausgestellt.

Besonders Menschen aus Berlin kommen nach Usedom, sie besuchen ihre so genannte „Berliner Badewanne“ – mit dem Auto erreichen sie in etwa zwei Stunden Usedom.

Aber auch die Verkehrsanbindung per Flugzeug ist sehr gut: Der internationale Flughafen Heringsdorf bringt Touristen aus der Schweiz, Großbritannien, Mallorca und Deutschland nach Usedom für ihren Urlaub. Die Zahl der Touristen aus dem Ausland konnte in den letzten Jahren gesteigert werden.

Diese Vorteile lassen die Übernachtungen von Jahr zu Jahr zu steigen.

Im Jahr 2016 gab es insgesamt 5,3 Mio Übernachtungen auf Usedom, darauf entfielen auf Zinnowitz ca. 900.000 [10]

Der Markt für Ferienwohnungen

(a) Angebot:

Der Markt für Ferienwohnungen ist sehr schmal. An manchen Orten gibt es nicht mehr als 8 bis 10 Wohnungen zu kaufen. Die meisten von ihnen sind alt und müssen renoviert werden. Sie sind in der unteren zwei/drei Sterne Klassifizierung.

Das Angebot für Villen ist nicht vorhanden, hier gibt es eine Angebots-Lücke.

In Zinnowitz sind etwa 5,880 Betten registriert. Unsere 140 Wohnungen erhöhen das Urlaubsangebot in der Stadt nur um etwa 2 % und auch in einem anderem Segment, der 5-Sterne Ferienwohnungen.

(b) Nachfrage:

Die Übernachtungen steigen von Jahr zu Jahr; weil das Angebot nicht so stark wächst, erhöht sich die Auslastung als Ergebnis. Insbesondere ist das Angebot für Luxuswohnungen und mit guter Ausrüstung zu klein, um mit der steigenden Nachfrage Schritt zu halten.

Vor allem das Angebot an den fünf-Sterne-Standorten ist nicht vorhanden, in den vier Sterne-Klassifikation ist sehr klein.

Die Nachfrage nach attraktiven Zweit-Wohnungen auf der Insel Usedom übersteigt das kleine Angebot dauerhaft.

Das wird in den nächsten zehn Jahren zu weiter steigenden Preisen führen.

Preise für Eigentumswohnungen in 2015 (Euro / qm) in Usedom in guter Lage:

Prora: 3.200 – 6.400 (Rügen)

Binz: 4.000-6.500

Ahlbeck: 5.100 – 6.500 Bestlage, 8.500/10.000

Heringsdorf: 3.100 – 4.100

Zinnowitz: 4.700 – 5.200

Unser Belvedere: 4.300 – 4.900

[11 S. 11]

Unser „Produkt“ – „Belvedere Zinnowitz“

Der große, private Park (ca. 55.000 qm), eine besonders ruhige Lage, sehr gute Grundrisse und Ausstattung unserer Wohnungen werden die Basis für eine vier/fünf-Sterne-Klassifizierung.

Eine gut geplante Mischung aus Eigentumswohnungen und einzelne Villen wird das Verkaufskonzept sein

Wir bieten dem Käufer drei Vorteile:

Erstens: der Käufer kann die Mehrwertsteuer des Kaufpreises geltend machen

Zweitens: der Käufer kann die Denkmal-Abschreibung bei historischen Gebäuden für sein Einkommen anwenden

Drittens: er erhält eine attraktive Rendite von 4% bis 6,5 % (nach der Denkmal-Abschreibung)

Zusammenfassend sprechen drei Gründe für unser Projekt:

(1) auf Usedom wird die historische Bäder-Tradition erneuert

(2) die Nachfrage nach Ferienwohnungen an der Ostsee steigt, sie übersteigt das Angebot auch in den nächsten 10 Jahren

(3) zwei Möglichkeiten an Steuervorteilen mit der Denkmal-Afa sowie eine attraktive Rendite

Schlussfolgerung:

Berlin hat sich zum am meisten dynamischen Markt für Immobilien in Deutschland und Europa entwickelt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten 10 Jahren werden als sehr gut bezeichnet.

Ein Investment in Immobilien in Berlin und an der Ostsee in Usedom ist mittel- und langfristig sehr zu empfehlen.

Quellenangaben:

- [1] statista.com; „BIP der Mitgliedsstaaten 2016“
- [2] Bundesfinanzministerium.de; „Haushalt 2016“
- [3] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; „Pressemitteilung Nr. 34“
- [4] Statistik Berlin-Brandenburg.de; „kleine Statistik 2016“, S.5
- [5] Marktbericht Engel-Völkers 2016, S. 2
- [6] Gif-ev.de; „Büromarkterhebung 2016“
- [7] statista.de; „Fertigstellung von Büroflächen“
- [8] Berlin.de/Gutachterausschuss; „Marktbericht 2016“ ff.
- [9] immowelt.de; „Marktpreise für Stadtteile“
- [10] b2b.Usedom.de; „Übernachtungen 2016“
- [11] engel-voelkers.com „Ferienmarktbericht Engel+Völkers“ 2016, S. 11

**Dr. Bernd Hoepfner**

Learning Bamberg and Nuremberg Universities of Economic History, Preservation of Heritage and Economics.

Managing Director of INFIM Marketing Research Institute in Berlin

### **Berlin – the capital of Germany and the real estate market on the Baltic sea**

**Abstract.** In this article the situation on the real estate market in Berlin and especially on Usedom will be presented. The contribution is the result of many years of research and development work. Publicly available sources such as statistics, magazines, advertisements in real estate newspapers etc. were used.

**Key Words:** Berlin, real estates, office flat, Usedom, holidayapartments, Zinnowitz.

**Бернд Хопфнер,**

навчання університети Бамберг і Нюрнберг економічної історії, збереження спадщини і економіки,

керуючий директор INFIM Інституту нерухомості маркетингу в Берліні

### **Берлін – столиця Німеччини та ринок нерухомості на Балтійському морі**

**Анотація.** У даній статті розглядається ситуація на ринку нерухомості в Берліні і особливо на Узедом, які будуть відобразитися. Стаття є результатом багаторічних власних досліджень і дослідно-конструкторських робіт. Тут публічно доступні джерела, такі, як статистика, журнали, використовувалися рекламні оголошення в газетах і т.д. маєтку.

**Ключові слова:** Берлін, нерухомість, офіс, квартира, Узедом, апартаменти, Цінновітц