

# Das Berliner Immobilien-Interview

Die Serie über die führenden Köpfe der Berliner Immobilienwirtschaft.

Interview Nr. 8

EIN GESPRÄCH MIT NICOLAS JEISSING UND RACKHAM F. SCHRÖDER, GESCHÄFTSFÜHRER ENGEL & VÖLKERS GEWERBE BERLIN.



**Die Geschäftsführer von Engel & Völkers Gewerbe Berlin: Nicolas Jeissing und Rackham F. Schröder**

**Rackham F. Schröder:** Da haben wir in diesem Jahr tatsächlich einen Wandel beobachtet. Bisher standen die wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien – dazu gehört zum Beispiel das klassische Berliner Mietshaus – im Fokus. Jetzt macht sich aber die bessere Verfassung der deutschen Wirtschaft – auch der Wirtschaft Berlins – bemerkbar. Gewerblich genutzte Immobilien, also Büroimmobilien und Logistikflächen, sind stärker in den Blickpunkt der Investoren gerückt.

*Haben die Flughafenplanungen in Schönfeld auch Auswirkungen auf den Markt für Büroimmobilien?*  
**Nicolas Jeissing:** Im Moment ist ganz eindeutig Berlin-Mitte der Standort Nummer eins für Büros. Bei Industrieflächen sind vor allem alle Standorte an der Stadtautobahn sehr gefragt, also Tempelhof und Neukölln. Auch hier zeigt sich ein gewisser Sog des Flughafens. Es wird einen großen Umzug geben vom Nordwesten der Stadt in den Südosten. So, wie beispielsweise Siemensstadt seinerzeit vom Bau des Flughafens in Tegel profitiert hat.

**Herr Jeissing, Herr Schröder, Sie sind Geschäftsführer von Engel & Völkers Gewerbe Berlin – dem Marktführer mit dem besten Überblick über die Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt. Wie groß ist das Interesse an Berliner Immobilien?**

**Nicolas Jeissing:** Das Interesse am Berliner Immobilienmarkt ist nach wie vor ungebrochen. Der Grund dafür: Dieser Markt ist trotz einer unglaublichen Entwicklung immer noch der günstigste in Europa.

*Woher kommt das Interesse?*

**Nicolas Jeissing:** Nach wie vor suchen Investoren aus dem Ausland ihre Chance in Berlin. Deutschland – und insbesondere Berlin – war von 1994 bis 2004 Schlusslicht bei der Immobilien-Performance. Vor diesem Hintergrund sehen ausländische Investoren immensen Nachholbedarf für Berlin. Die bisherigen Preissteigerungen schmälern aus ihrer Sicht die Erfolgsaussichten kaum.

**Hier hat das Unternehmen mit über 130 Mitarbeitern seinen Sitz – das markante GSW-Hochhaus in Berlin-Kreuzberg**

*Sie beschäftigen sich bei Engel & Völkers Gewerbe ja mit fast allen Immobilien – ausgenommen*

**»Engel & Völkers Gewerbe Berlin ist Marktführer – mit einem Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd Euro in den ersten 9 Monaten 2007.«**

*private, eigengenutzte Objekte wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen. Können Sie uns sagen, welche Berliner Immobilien bei den Investoren besonders hoch im Kurs stehen?*

*Was ist daran so interessant?*

**Rackham F. Schröder:** Die Gewerbeimmobilien können aus dem Blickwinkel des Asset-Managements sehr interessant sein. Mieterhöhungen zum Beispiel sind viel eher möglich.



*Steigt auch der Bedarf an Wohnraum im Südosten, wenn dort mehr Arbeitsplätze entstehen?*

**Rackham F. Schröder:** Ja, auch im Wohnbereich gibt es Verlagerungen. Wir haben schon im Jahr 2000 beobachtet, dass eine Bewegung von den angesagten Ost-Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain zurück in den Westen zum Beispiel nach Kreuzberg stattgefunden hat. Jetzt sehen wir, dass Teile von Neukölln erschlossen werden – wie etwa das so genannte Kreuzkölln am Maybachufer. Attraktiv aus der Sicht von Investoren ist aber auch Tiergarten – ich denke dabei an New York, wo die interessantesten Lagen in der Nähe des Central Parks zu finden sind. Auch für das südliche Wedding sehe ich Potenzial.

*Sie haben viele Kontakte zu den Investoren im Ausland. Wie blicken die heute auf die Stadt?*

**Rackham F. Schröder:** Im Wohn- und Geschäftsbereich extrem positiv. Interessant ist aber, dass wir jetzt eine zweite Welle von Investoren haben, die ihr Engagement viel nachhaltiger und langfristiger sieht.

Berlins größter Immobilienmarkt zum Mitnehmen.

Berliner Morgenpost  
Am 14. Dezember 2007, 14:04 Uhr



**Berlin immer im Blick:**  
Mitarbeiter des marktführenden  
Berliner Maklerhauses im  
Kontakt mit Kunden

*Haben Sie eigentlich die US-  
Immobilienkrise zu spüren be-  
kommen?*

**Nicolas Jeissing:** Ja, auch wir  
haben die Auswirkungen der  
amerikanischen Subprime-

*Wie lange werden die Auswir-  
kungen der Krise anhalten?*

**Nicolas Jeissing:** Ich gehe davon  
aus, dass der Verbriefungsmarkt,  
den die Banken zur Refinanzie-  
rung benötigen und der im Mo-  
ment total zusammengebrochen  
ist, bald wiederbelebt wird.  
Dann werden auch wieder große  
Transaktionen zustande kommen.  
Die Subprime-Krise ist ja im  
Grunde nichts anderes als eine  
extreme Konsolidierung eines

»Die 120 Makler von Engel & Völkers  
haben jeden Tag rund 3.000 Kontakte  
im Markt.«

Diese Investoren sind überzeugt davon, dass sie mit einem guten Asset-Management die Objekte langfristig sehr positiv entwickeln können. Mit einem guten Angebot können Spitzenmieten von weit über zwölf Euro erzielt werden. Die Erfahrung lehrt schon jetzt: Wenn Qualität geboten wird, sind Berliner wie Neuberliner auch bereit, einen entsprechenden Preis dafür zu zahlen. **Nicolas Jeissing:** Die ausländischen Investoren vergleichen das hiesige Mietpreinsniveau mit dem anderer europäischer Metropolen. In Berlin liegt die Durchschnittsmiete für das Wohnen bei sechs Euro, bei Büros sind es zehn Euro. Diese Mietniveaus gibt es in keiner anderen deutschen und in keiner anderen westeuropäischen Großstadt. Oder nehmen Sie die Quadratmeterpreise beim Kauf von Wohnanlagen: Der Quadratmeter kostet in Berlin knapp unter 1.000 Euro. In ihren Heimatmärkten kennen die Investoren Preise von 5.000 bis 7.500 Euro. Es kann langfristig in Berlin nur Preissteigerungen geben.

*Woher haben Sie denn eigentlich diesen breiten Marktüberblick?*

**Rackham F. Schröder:** Wir sind der größte gewerbliche Immobilienmakler in der Stadt. Rund 120 Makler arbeiten für Engel & Völkers Gewerbe Berlin.

Zusammen haben wir jeden Tag etwa 3.000 Kontakte in den Markt hinein!

*Sind Sie auch bei der Zahl der  
Transaktionen an der Spitze?*

**Nicolas Jeissing:** Ja, wir sind der größte Makler am Platz. In den ersten neun Monaten 2007 haben wir 1,8 Milliarden Euro umgesetzt. Das ist das Resultat aus mehr als 400 einzelnen Transaktionen. Deshalb kennen wir die jeweils aktuellen Preisentwicklungen sehr genau.

*Welche Vorteile können Sie  
für Ihre Kunden aus dieser Markt-  
transparenz erzielen?*

**Rackham F. Schröder:** Diese Vorteile sind sehr vielfältig. Ein Beispiel: Ein Kunde kauft eine Immobilie in der Stadt und möchte umgehend wissen, was er aus der Immobilie machen kann. Wir haben das größte Team für die Vermietung von Einzelhandels- und Büroflächen in der Stadt. Mit Hilfe unseres Marktüberblicks können wir schnell analysieren, ob es für die Flächen am Markt genug Interessenten gibt, die bereit sind, gegebenenfalls eine höhere Miete zu zahlen. Und nach dieser Analyse können wir auch schnell agieren – sprich Neuvermietungen einleiten.

Krise auf Europa und Deutschland gespürt. Unsere Umsätze im dritten Quartal konnten nicht an die Entwicklung der ersten sechs Monate anschließen. Wir liegen aber immer noch rund 30 Prozent über dem Umsatz im Vergleichszeitraum 2006. Die Banken sind zur Zeit vorsichtig. Bei vielen Transaktionen wird heute eine höhere Eigenkapitalquote gefordert. Transaktionen in einer bestimmten Größenordnung, ungefähr ab 100 Millionen Euro, finden im Moment gar nicht mehr statt. Keine Auswirkungen hat die Krise allerdings auf die Investoren, die sich für 1 a-Lagen interessieren und mit hohen Eigenkapitalanteilen agieren. Und von denen gibt es eine Reihe am Markt.

Segmentes im US-Immobilienmarkt. Aber diese Krise hat mit dem deutschen Immobilienmarkt im Grunde nichts zu tun. Sogar eine gegenläufige Tendenz ist zu beobachten: Ausländische Investoren betrachten Deutschland jetzt als den sicheren Hafen oder anders gesagt: Sie versprechen sich hier jetzt erst recht die höchsten Renditen.

*Abgesehen vom Preisunterschied zu anderen europäischen Metropolen: Gibt es etwas, das den Immobilienmarkt Berlin darüber hinaus für Ausländer attraktiv macht?*

**Rackham F. Schröder:** Es gibt den Hauptstadteffekt, der viele Menschen nach Berlin zieht. Wir spüren beispielsweise schon heute, dass wegen der Ansied-

**Das klassische  
Berliner Wohn-  
und Geschäftshaus:  
begehrt bei  
deutschen und  
internationalen  
Investoren**







Berlin bietet im Vergleich also außerordentlich viele Einstiegschancen.

*Was raten Sie denn Ihren Kunden, die Interesse am Berliner Markt haben?*

**Nicolas Jeissing:** Wir sagen ihnen, dass Berlin ein sehr, sehr interessanter Markt ist. Wir schauen uns die Immobilien unserer Kunden an und

**Nicolas Jeissing und Rackham F. Schröder mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung von Engel & Völkers Gewerbe Berlin: Hubertus Crasemann, Annekay Gröbbels-Janka und Alexander Boether**

beurteilen, ob die Objekte in der richtigen Phase für einen Verkauf sind. Wir bewerten, ob die Potenziale soweit gehoben sind, dass ein Verkauf sinnvoll ist. Wenn nicht, schauen wir, ob durch einen Wechsel der Mieterstruktur im gewerblichen Bereich oder Einzelmaßnahmen am Objekt der Wert der Immobilie gesteigert werden kann. Auf jeden Fall raten wir dazu, in Berlin engagiert zu bleiben. Berlin ist und bleibt ein absolut sicheres und lukratives Investment.

*Herr Jeissing, Herr Schröder, wir danken Ihnen für dieses interessante Gespräch.*

lung des BND Wohnimmobilien in Mitte und im südlichen Wedding noch stärker gefragt sind. In Berlin siedeln sich viele Zukunftstechnologien an – Medizintechnik oder Medien-

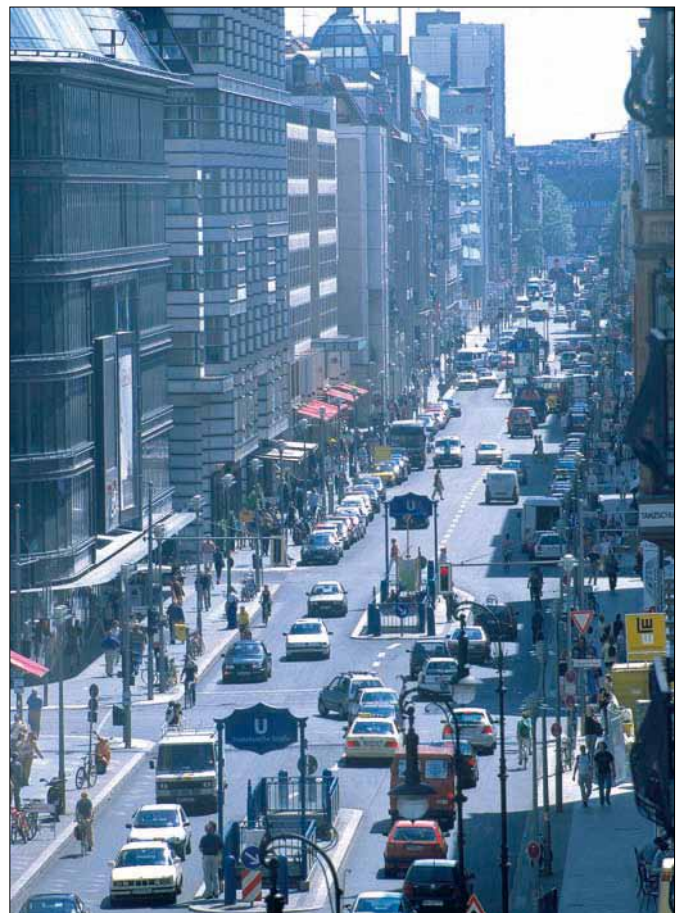
schäftshäuser gibt. 6,5 Milliarden Euro sind im vergangenen Jahr mit Wohn- und Geschäftshäusern in Berlin umgesetzt worden. Das ist für Metropolen im Ausland undenkbar.

»Die Quadratmeterpreise für Wohnanlagen liegen in Berlin bei ca. 1.000 Euro – in vergleichbaren ausländischen Städten bei 5.000 Euro.«

unternehmen zum Beispiel. Es gibt weiter einen auch wirtschaftlich nicht zu unterschätzenden Glamour-Effekt: Berlin zieht Stars, Musiker und Schauspieler weltweit an. Und Berlin wird zur Stadt der Kunst und Kulturschaffenden, so wie es früher vielleicht einmal New York war. Alle großen internationalen Galerien haben Ableger in Berlin. **Nicolas Jeissing:** Wenn Sie fragen, was Berlin für Ausländer attraktiv macht, sollte auch erwähnt werden, dass es hier einen gewaltigen Markt für Wohn- und Ge-

Dort gibt es Eigentumsquoten von 80 bis 90 Prozent. In Berlin liegt sie gerade einmal bei 13 Prozent. In ausländischen Metropolen kann es diesen Markt also gar nicht geben, weil die Masse der Wohn- und Geschäftshäuser durch die hohe Eigentumsquote im Teileigentum vermarktet wird.

**Berlin boomt – Investoren schätzen die günstigen Bedingungen des Marktes und investieren nachhaltig in gewerbliche Immobilien**



### Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview

Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht.

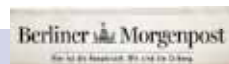
© Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt.

Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950

Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter [www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview](http://www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview)

Der Sitz von Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG befindet sich in der Kochstr. 22 in 10969 Berlin.  
Telefon 030/ 20 34 60 · Fax 030/ 203 463 46  
[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)  
[officeberlingewerbe@engelvoelkers.com](mailto:officeberlingewerbe@engelvoelkers.com)

Berlins größter Immobilienmarkt zum Mitnehmen.





# Manche Immobilien stehen nicht zum Verkauf. Für alle anderen sind wir da.

Sie besitzen ein Mietshaus, ein Büro- und Geschäftshaus oder eine Wohnanlage in Berlin? Sie denken darüber nach, ob jetzt der richtige Zeitpunkt ist, Ihr Objekt zu verkaufen? Wir sollten darüber sprechen. Engel & Völkers kennt den Markt wie kein anderer und weiß, welche Preise derzeit erzielbar sind: sehr gute. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 030-20 34 60. Übrigens: Zu unserem Service gehört auch die Vermietung von Büro- und Handelsflächen. Engel & Völkers. Macht sich bezahlt.

Büro Berlin Gewerbe · Kochstraße 22 · 10969 Berlin  
Telefon 030-20 34 60 · [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)  
[OfficeBerlinGewerbe@engelvoelkers.com](mailto:OfficeBerlinGewerbe@engelvoelkers.com)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**