

BERLIN

RESIDENTIAL INVESTMENT

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK

2020 / 2021





STANDORT

Die Bundeshauptstadt Berlin boomt weiterhin. Der Wohnungsmarkt erfuhr zu Beginn des Jahres 2020 mit der Einführung des Mietendeckels jedoch einen regulatorischen Eingriff. Erfreulicherweise erreichte der Wohnungsneubau mit fast 19.000 neu gebauten Wohnungen den höchsten Wert der letzten Jahre. Im Zuge dessen stiegen die Erstvermie-

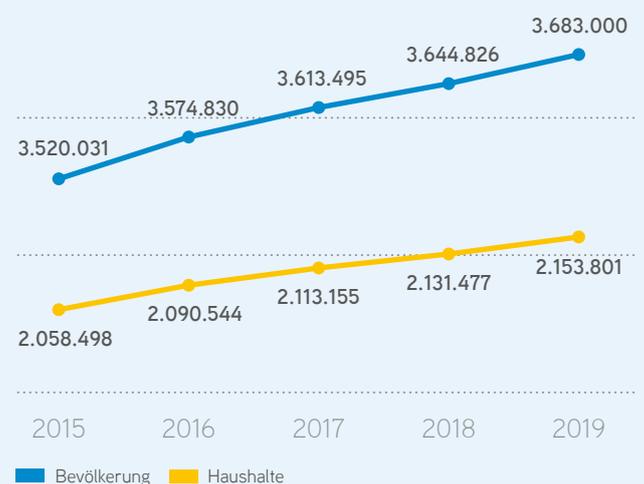
tungsmieten von Neubauwohnungen zuletzt leicht an. Der Mietendeckel dämpfte das Bestandssegment jedoch leicht, so dass bei den Wiedervermietungsmieten erstmals seit Jahren ein leichter Rückgang zu sehen ist. Im ETW-Segment ist der Aufwärtstrend durch die weiterhin stabile Nachfrage sowohl im Bestands- als auch Neubausegment intakt.

City Facts

Haushalte 2019 Personen pro Haushalt	2.153.801 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	124.650 6,1%
Haushalte Prognose 2030	2.244.883 4,2%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	189.460
BIP letzte 5 Jahre p.a.	5,3%
BIP pro Beschäftigtem 2019	74.376 €
SVP-Beschäftigte 2019	1.527.912
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	258.765 20,4%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner Index	21.260 € 91,5

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

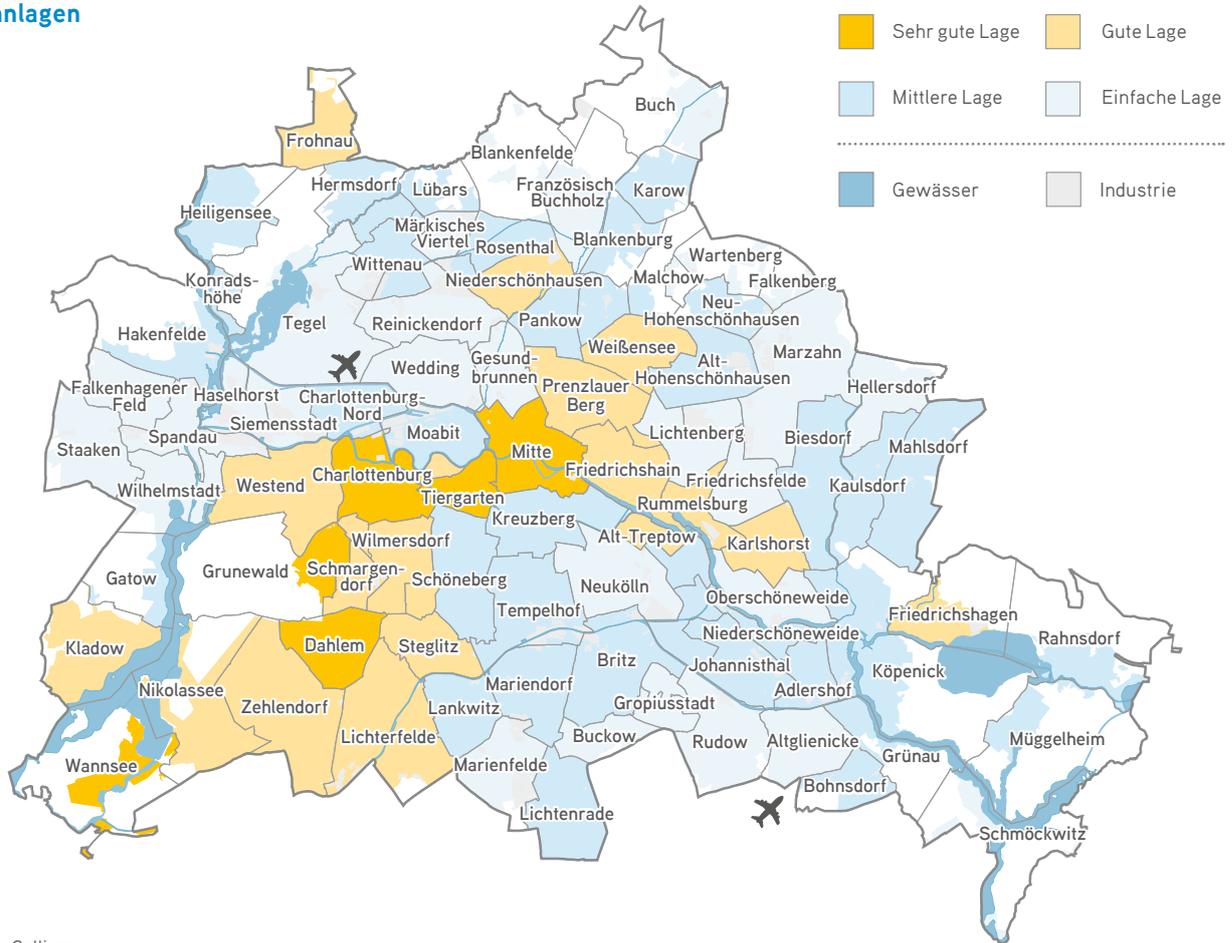
Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

BERLIN

Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	13,00 – 24,00	11,00 – 18,00	8,00 – 14,50	7,00 – 13,00
Trend	Erst nach gerichtlicher Bestätigung des Mietendeckels ist hierzu eine Einschätzung möglich.			
Neubau Erstvermietung in €/m ²	18,00 – 25,00	14,00 – 22,00	11,00 – 18,50	9,00 – 16,50
Trend	▼	▶	▶	▶
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	32,0 – 45,0	27,0 – 36,0	22,0 – 28,0	20,0 – 27,0
Trend	▶	▶	▶	▶
Preis pro m ²	3.000 – 5.500	2.800 – 4.000	2.000 – 2.800	1.800 – 2.000
Trend	▶	▶	▶	▼
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m ²	5.800 – 10.000	4.700 – 7.700	3.200 – 6.100	2.600 – 5.600
Trend	▶	▶	▶	▶
Neubau in €/m ²	8.000 – 14.000	6.300 – 10.300	4.700 – 7.700	4.200 – 7.000
Trend	▲	▲	▶	▶

Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Berlin

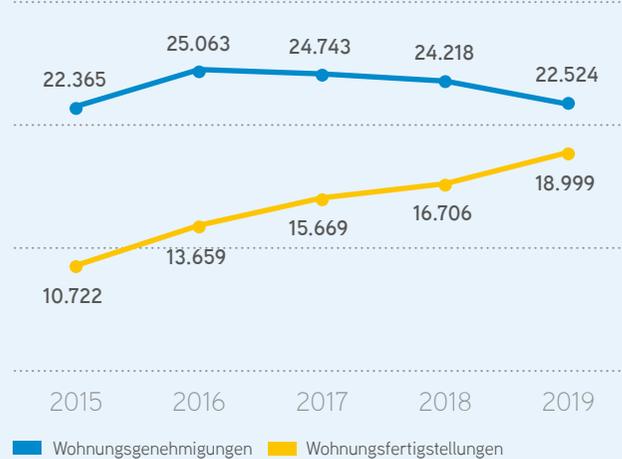
BERLIN

Überblick

Wohnungsbestand	1.968.315
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	15.151
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	18.999
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	52.583
Mietangebote letztes Jahr	52.565
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	24,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	24,4
Anteil Wohnungen in MFH	89,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	73,2

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

ANSPRECHPARTNER



Ulf Buhlemann FRICS

Head of Capital Markets | Berlin
ulf.buhlemann@colliers.com
+49 30 202993-0



Felix von Saucken

Head of Residential | Germany
felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 719192-0



Emanuel Eckel

Associate Director | Research Residential
emanuel.eckel@colliers.com
+49 69 719192-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf

von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 18.000 Experten in 68 Ländern tätig.

KENNZAHLEN COLLIERS

3,1

Mrd. € Umsatz

68

Länder

18.000

Mitarbeiter

70.000

Transaktionen

186

Millionen m²
gemanagte Fläche

115

Mrd. € gesamtes
Transaktionsvolumen

Bildnachweis

Titelseite: Getty Images | Innenseite: Shutterstock

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Im Hinblick auf den Ausschluss jeglicher Haftung für die Inhalte dieser Broschüre /dieses Dokuments obliegt es dem Nutzer bei Bedarf die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

