



Accelerating success.

Berlin 2021 / 2022

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick



Standort

Die Bundeshauptstadt machte zuletzt durch Mietregulierung und die Enteignungsdebatte Schlagzeilen. Im Jahr 2020 wurden die wenigsten Wohnungsbauten seit 2014 genehmigt. Auch die Fertigstellungen sind wieder zurückgegangen. Mieten für Bestands- und Neubauwohnungen sind seit Einführung des Mietendeckels auseinandergeklafft. Seit dieser

im ersten Quartal 2021 kassiert worden ist, verzeichnen auch Bestandsmieten wieder Wachstum. Ein starker Anstieg lässt sich aber auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen beobachten. Da Umwandlungen in Eigentumswohnungen künftig nur noch einschränkt möglich sind, dürften sich insbesondere Bestandsobjekte noch einmal stark verteuern.

City Facts

| | |
|--|------------------|
| Haushalte 2020 Personen pro Haushalt | 2.145.512 1,71 |
| Haushalte letzte 5 Jahre | 87.014 4,2% |
| Haushalte Prognose 2030 | 2.222.383 3,6% |
| Zuzüge letzte 5 Jahre p. a. | 180.311 |
| BIP letzte 5 Jahre p. a. | 4,4% |
| BIP pro Beschäftigtem 2020 | 74.776 € |
| SVP-Beschäftigte 2020 | 1.539.285 |
| SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre | 228.206 17,4% |
| Kaufkraft 2020 pro Einwohner Index | 22.020 € 92,4 |

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte

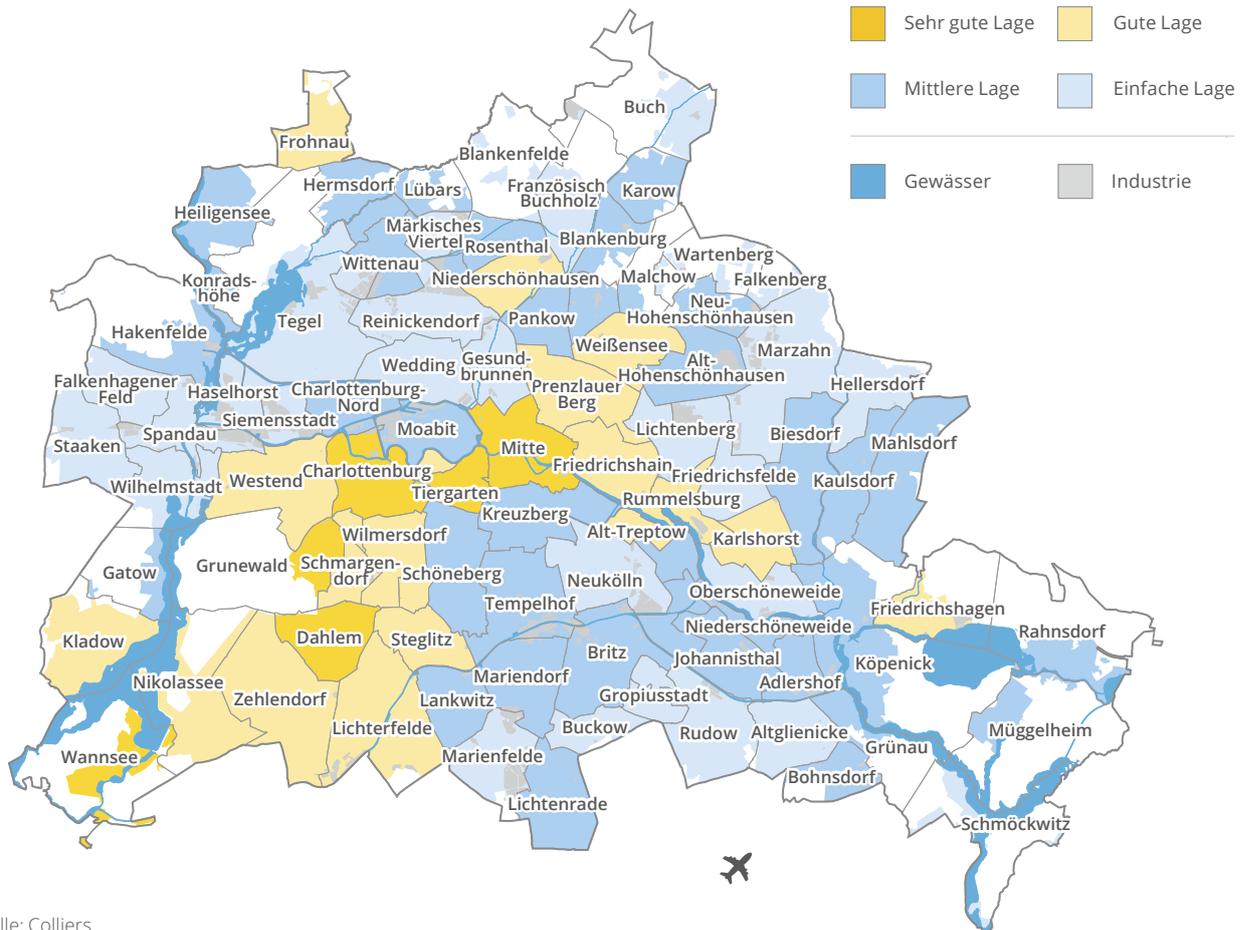


■ Bevölkerung ■ Haushalte

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Berlin

Wohnlagen



Quelle: Colliers

| | Sehr gute Lage | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Mieten | | | | |
| Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ² | 14,00 – 25,00 | 12,00 – 20,00 | 8,50 – 15,00 | 7,00 – 12,00 |
| Trend | → | → | → | → |
| Neubau Erstvermietung in €/m ² | 20,00 – 27,50 | 18,00 – 24,00 | 13,00 – 20,00 | 10,00 – 16,50 |
| Trend | ↗ | ↗ | → | → |
| Wohn- & Geschäftshäuser | | | | |
| Faktoren | 34,0 – 45,0 | 29,0 – 37,0 | 25,0 – 30,0 | 22,0 – 29,0 |
| Trend | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Preis in €/m ² | 3.200 – 5.700 | 3.000 – 4.200 | 2.500 – 3.200 | 2.000 – 2.600 |
| Trend | → | ↗ | ↗ | → |
| ETW-Kaufpreise | | | | |
| Bestandsobjekte in €/m ² | 6.500 – 10.000 | 5.100 – 7.700 | 3.600 – 6.700 | 2.900 – 5.500 |
| Trend | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
| Neubau in €/m ² | 8.700 – 15.000 | 7.100 – 11.500 | 5.300 – 8.100 | 4.400 – 7.200 |
| Trend | ↗ | ↗ | → | → |

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Berlin

Berlin

Überblick

| | |
|---|-----------|
| Wohnungsbestand 2020 | 1.982.825 |
| Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a. | 16.274 |
| Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr | 16.337 |
| Mietangebote letzte 5 Jahre p. a. | 48.782 |
| Mietangebote letztes Jahr | 33.606 |
| Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a. | 23,0 |
| Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr | 15,7 |
| Anteil Wohnungen in MFH | 89,6% |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ² | 73,7 |

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



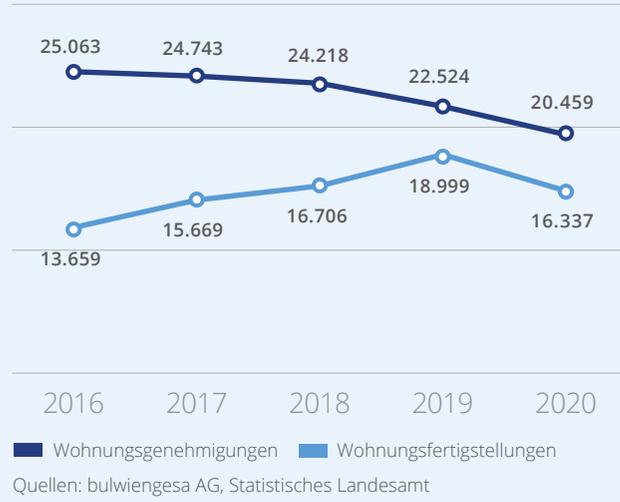
Quelle: Value AG

Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



Quelle: Gutachterausschuss Berlin

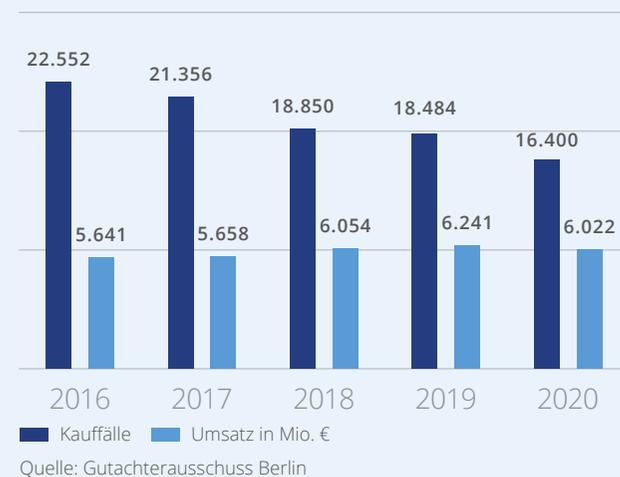
Wohnungsbau



ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Ansprechpartner



Kemal Zeyveli MRICS

Regional Manager
Berlin

kemal.zeyveli@colliers.com
+49 30 202993-0



Felix von Saucken

Head of Residential
Germany

felix.vonsaucken@colliers.com
+49 69 719192-0



Dr. Lars Vandrei

Research Residential
Germany

lars.vandrei@colliers.com
+49 30 202993-0

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-, Gewer-

be-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, 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 67 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

67

Länder

18.000 +

Mitarbeiter /innen

54.000

Deals

2,8 Mrd. €

Umsatz

180 Mio.

Verwaltet (m²)

35 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre / diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. 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. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2021. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

