



Accelerating success.

Berlin 2022 / 2023

Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser
im Überblick



Standort

2021 sind Einwohner und Haushalte erneut gewachsen. Dagegen ist die Zahl der Fertigstellungen und Baugenehmigungen gesunken, sodass der Stadt gegenwärtig rund 98.000 Wohnungen fehlen. Mieten sind gestiegen, wobei Bestandsmieten in der ersten Jahreshälfte 2022 nochmals kräftig anzogen. Stärker gestiegen sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Das

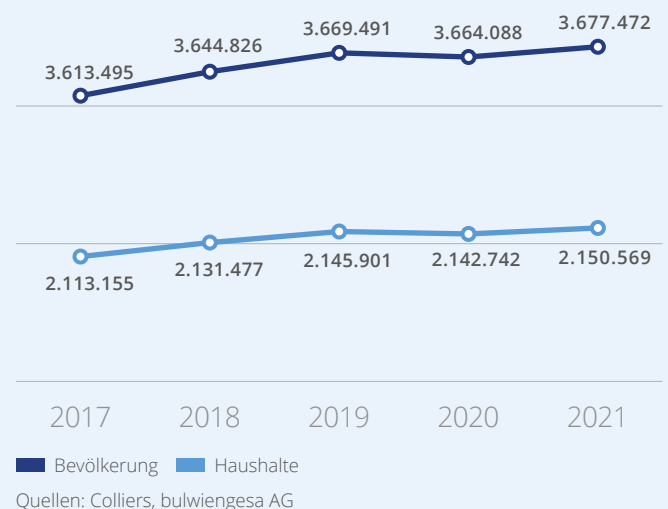
mittlere Jahreswachstum lag im Bestands- und Neubausegment seit 2017 bei rund 10 %. Künftig dürften sich die Kaufpreise aufgrund der Zinswende stabilisieren, da die Nachfrage nach Wohneigentum sinken könnte. Hingegen könnte die Nachfrage nach Mietwohnungen zunehmen und erneut die Mietpreise steigen lassen. Der Investmentmarkt war 2021 ein Rekordjahr.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	2.150.569 1,71
Haushalte letzte 5 Jahre	60.025 4,1 %
Haushalte Prognose 2030	2.224.652 3,4 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	170.485
BIP letzte 5 Jahre p. a.	4,2 %
BIP pro Beschäftigtem 2021	78.313 €
SVP-Beschäftigte 2021	1.582.539
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	216.900 15,9 %
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	22.192 € 91,7

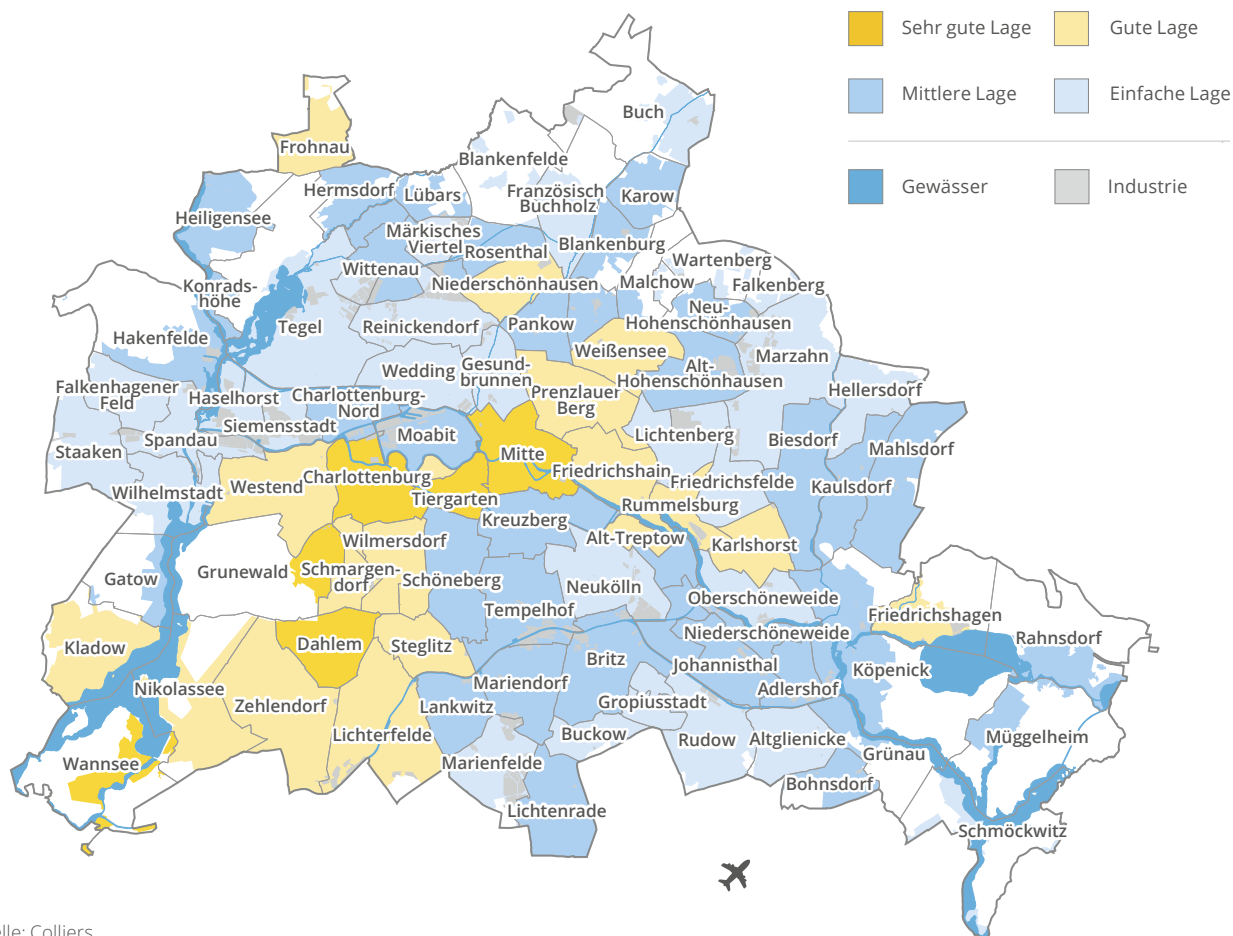
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



Berlin

Wohnlagen



Ouelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Mieten				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m²	14,50 – 25,00	12,00 – 20,00	9,00 – 15,50	8,00 – 13,00
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau Erstvermietung in €/m²	21,00 – 28,00	18,50 – 24,50	13,50 – 21,00	10,50 – 17,00
Trend	→	→	→	→
Wohn- & Geschäftshäuser				
Faktoren	33,0 – 45,0	28,0 – 33,0	24,0 – 29,0	21,0 – 25,0
Trend	→	↘	↘	↘
Preis in €/m²	3.200 – 5.700	3.000 – 4.200	2.500 – 3.200	2.000 – 2.600
Trend	→	↘	↘	↘
ETW-Kaufpreise				
Bestandsobjekte in €/m²	6.600 – 10.100	5.200 – 7.800	3.700 – 6.800	3.000 – 5.600
Trend	↘	↘	↘	↘
Neubau in €/m²	8.700 – 15.000	7.100 – 11.500	5.400 – 8.200	5.000 – 7.300
Trend	→	→	→	→

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

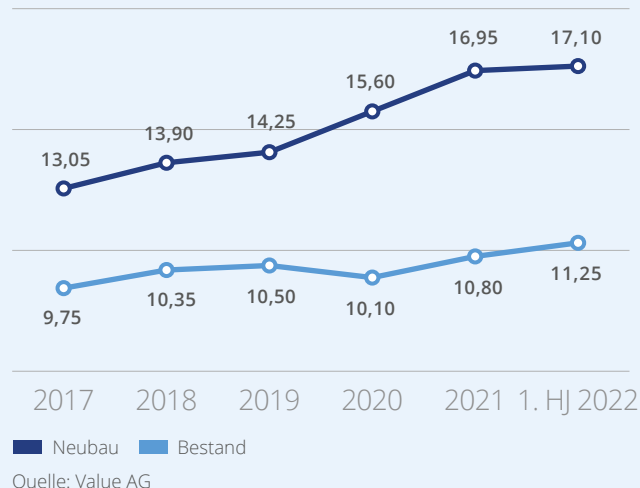
Berlin

Überblick

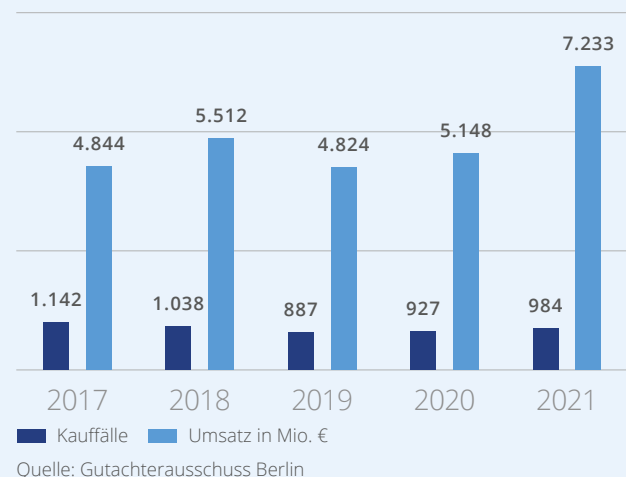
Wohnungsbestand 2021	1.998.155
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	16.716
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	15.870
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	44.643
Mietangebote letztes Jahr	35.031
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	20,9
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	16,3
Anteil Wohnungen in MFH	89,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	73,2

Quellen: bulwienges AG, Value AG

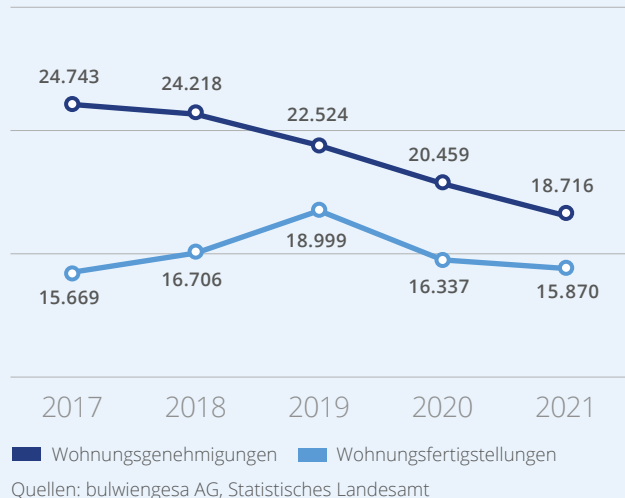
Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m²



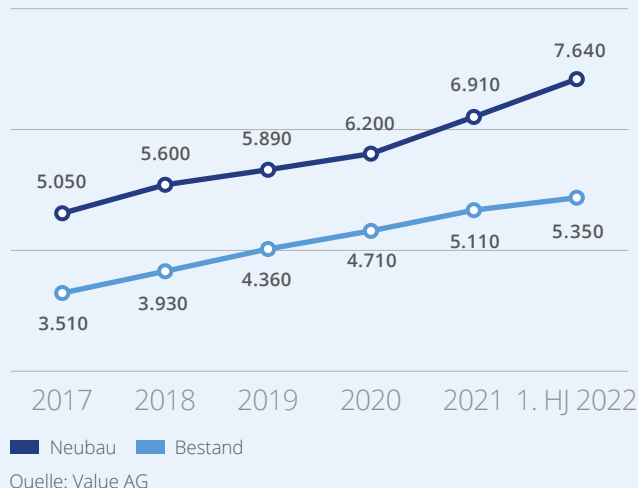
Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



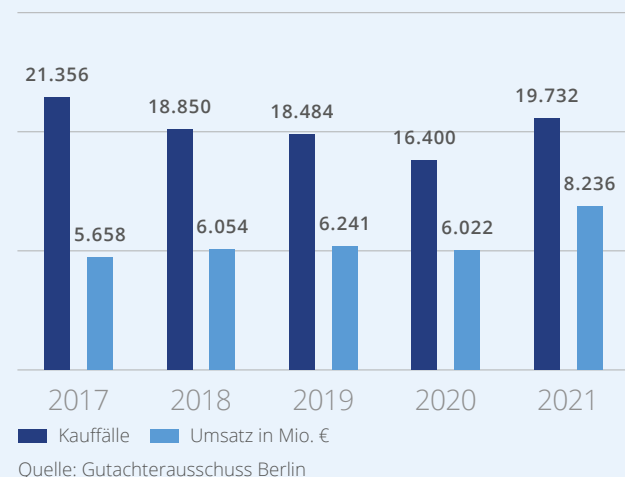
Wohnungsbau



ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m²



Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Ansprechpartner



Heiko Holborn

Head of Residential Investment
Berlin

heiko.holborn@colliers.com
+49 30 202993-0



Felix von Saucken

Head of Residential
Germany

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



Marion Thun

Market Intelligence & Foresight
Germany

marion.thun@colliers.com
+49 30 202993-0

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Dresden, 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, 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 20.000 Experten in 63 Ländern tätig.

Kennzahlen Colliers

63

Länder

20.000

Mitarbeiter/innen

68.000

Deals

3,9 Mrd. €

Umsatz

185 Mio. m²

Verwaltet

45 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Copyright © 2022 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. Wie die 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. | © 2022 Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

