



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Berlin**



# Wohn- und Geschäftshäuser Berlin

## Residential investment Berlin

In ausgezeichneter Verfassung präsentiert sich der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin. Die Umsatzzahlen steigen rasant und die Immobilienpreise ziehen deutlich an. Viele ausländische Investoren haben die deutsche Hauptstadt als Anlageregion wiederentdeckt.

### Nachfragedruck nimmt zu

Im Jahr 2010 erlebte der Berliner Markt einen beachtlichen Aufschwung. Die Zahl der Transaktionen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf 1.580, das Umsatzvolumen sogar um 53 % auf mehr als 2,9 Mrd. EUR. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Immobilie wuchs auf rund 1,85 Mio. EUR. Dieser positive Trend setzt sich im laufenden Jahr fort.

Ursache ist das Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage. Die Attraktivität des Berliner Markts lockt zunehmend Investoren an. Gleichzeitig ist die Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer gering. Für eine gewisse Entlastung auf der Angebotsseite sorgt die Tatsache, dass viele Unternehmen und Gesellschaften die günstige Entwicklung nutzen und Gebäude veräußern. Das reicht jedoch nicht aus, um den Nachfragedruck zu verringern, so dass Berlin ein Verkäufermarkt mit besten Aussichten bleibt.

### Schnelle Vermarktung

Der hohe Nachfragedruck betrifft in erster Linie sehr gute und gute Lagen, in denen das Angebot besonders dürftig ist. Aber auch einfache Lagen stehen im Fokus der Investoren, solange die Objektqualität stimmt und Mietsteigerungen wahrscheinlich sind. Obwohl sich die Anleger Zeit für eine genaue Prüfung der Objekte neh-

The market for residential and commercial properties in Berlin is in an outstanding condition. Sales figures are growing rapidly and property prices are increasing considerably. Many foreign investors have rediscovered the German capital as an investment region.

### Demand pressure increases

The Berlin market experienced a considerable boom in 2010. The number of transactions increased in comparison to the previous year by 21 % to 1580, while turnover volumes even increased by 53 % to more than €2.9 billion. The average sales price per property increased to around €1.85 million, and this positive trend is continuing in the current year.

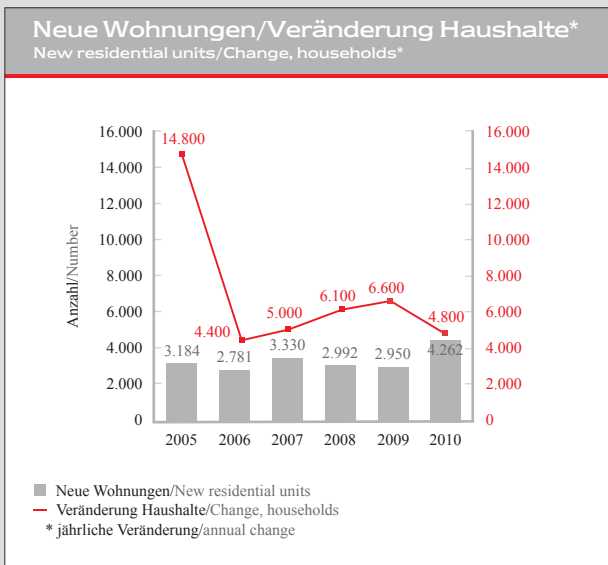
This is caused by the gap between supply and demand. The attractiveness of the Berlin market is increasingly enticing investors, yet, at the same time, willingness to sell amongst private owners is low. A certain amount of relief in terms of the properties available is created by the fact that many companies are making the most of the favourable development and so are selling buildings. However, this is not enough to reduce demand pressure, so Berlin remains a seller's market with the best prospects.

### Fast marketing

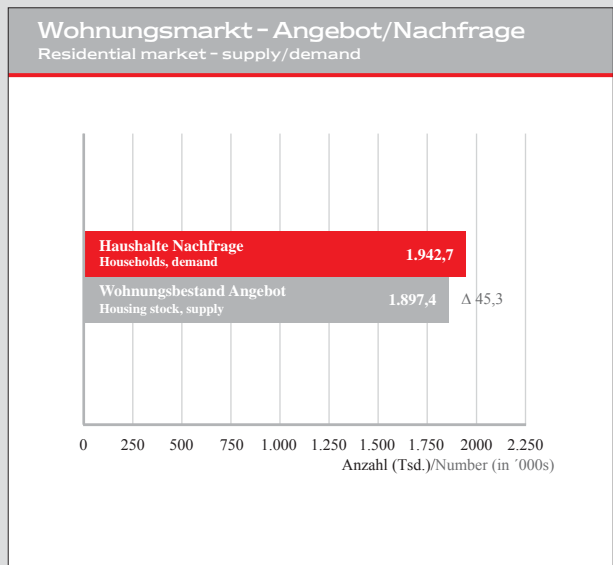
The high demand pressure is primarily affecting good and prime locations in which the amount of property on offer is especially meagre. However, even basic locations are being considered by investors as long as the quality of the property is right and increases in rent are likely. Although investors take time to conduct a thorough inspection of the property, the marketing process has become shorter

| Bevölkerung und private Haushalte<br>Population and private households |         |         |         |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|  | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    | 2010    | 2015    | 2020    |
| <b>Bevölkerung</b> Tsd. Population, in '000s                           | 3.395,2 | 3.404,0 | 3.416,3 | 3.431,7 | 3.442,7 | 3.444,4 | 3.458,3 | 3.469,3 |
| <b>Haushalte priv.</b> Tsd. Priv. households, in '000s                 | 1.915,8 | 1.920,2 | 1.925,2 | 1.931,3 | 1.937,9 | 1.942,7 | 1.974,1 | 1.992,8 |
| <b>Ø Haushaltgröße</b> Av. size of household                           | 1,77    | 1,77    | 1,77    | 1,78    | 1,78    | 1,77    | 1,75    | 1,74    |

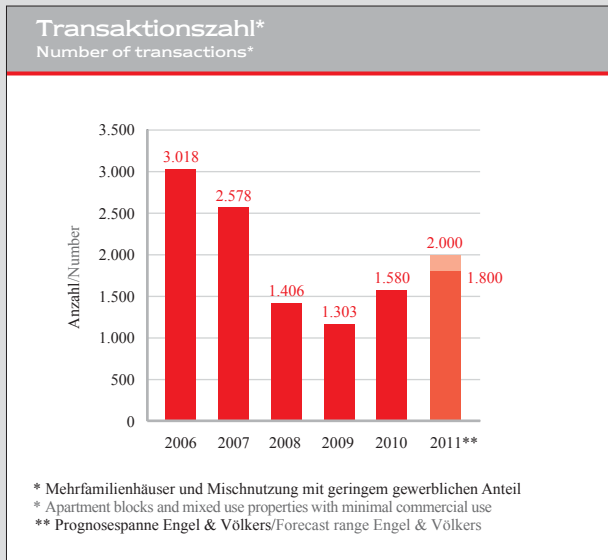
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



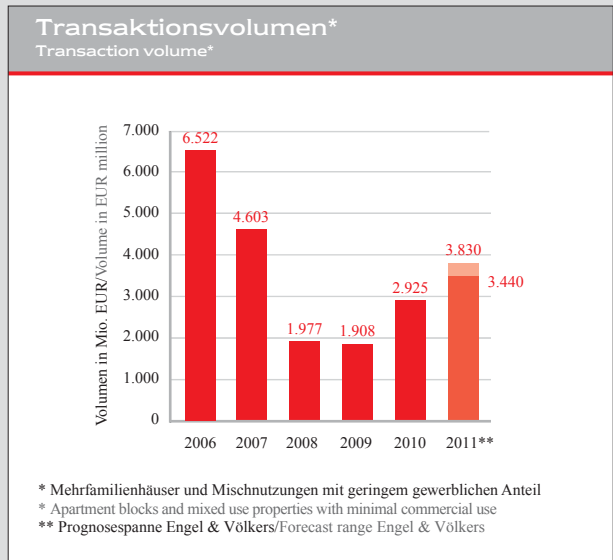
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin

men, ist der Vermarktungsprozess kürzer als noch vor sechs Monaten. Dies gilt insbesondere für Zinshäuser mit einem Gewerbeanteil unter 20 %.

### **Deutlich steigende Preise**

Die Preise haben in allen Lagen angezogen. Besonders stark ist der Preisanstieg in mittleren und einfachen Lagen, in denen bis zu zwei Kaufpreismultiplikatoren mehr gezahlt werden als noch vor einem Jahr. In den einfachen Lagen akzeptieren Investoren Faktoren zwischen 10,5 und 13,0. Insgesamt werden gleiche oder sogar höhere Faktoren als zu den Boomzeiten vor der Finanzkrise gezahlt. In den Spitzenlagen nehmen vermögende Privat Anleger für „Trophy-Immobilien“ Faktoren von mehr als 23 in Kauf.

### **Hohe Finanzierungsquoten**

Die Dominanz der deutschen Anleger der vergangenen Jahre ist vorüber. Die ausländischen Investoren, die sich im Zuge der Finanzkrise zurückgezogen hatten, sind zurück und sehr aktiv. Dabei handelt es sich sowohl um Unternehmen als auch um wohlhabende Privatpersonen. Bei kleineren Objekten bestimmen private Investoren das Marktgeschehen. Neben vielen Erstkäufern, die Teile ihres Vermögens zwecks Kapitalsicherung in Wohnimmobilien umschichten wollen, sind viele kleine Bestandhalter, Family Offices und Aufteiler aktiv. Käufe von Immobilien in Spitzenlagen werden meist nur in geringem Umfang über Darlehen finanziert. In anderen Lagen werden hingegen mehr Transaktionen durch Banken unterstützt, die wieder verstärkt Kredite anbieten. Finanzierungsquoten von mehr als 80 % sind möglich. Gesunde Fundamentaldaten unterstützen den aktuellen Aufschwung. Steigende Einwohner- und Haushaltzahlen und eine prosperierende Berliner Wirtschaft lassen die Nachfrage nach Wohnraum wachsen. In der Folge werden die Mieten auf breiter Front in allen Lagen nochmals anziehen.

### **Dynamik setzt sich fort**

Dieses Jahr wird der Markt sehr dynamisch wachsen. Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Verkäufe die 2.000er-Marke erreichen kann. Das Umsatzvolumen wird aufgrund anziehender Preise zwischen 3,4 und 3,8 Mrd. EUR liegen. Die Mieten werden weiter steigen.

than it was six months ago. This is particularly true for apartment buildings with a proportion of commercial space less than 20 %.

### **Significantly increasing prices**

Prices have increased in all locations. The price increase is particularly high in average and basic locations where up to two multipliers being paid more than one year ago. In basic locations, investors are accepting factors between 10.5 and 13.0. Overall, equal or even higher factors are paid than during the boom times before the financial crisis. In top locations, wealthy private investors are accepting factors of more than 23 for “trophy property”.

### **High financing quotas**

The dominance of German investors seen over recent years is over. Foreign investors, who had held back due to the financial crisis, are back and very active. This group is made up of companies and wealthy private individuals. For smaller properties, private investors are determining market development. Alongside many first-time buyers, who want to redistribute their assets in residential property for capital protection, there are also many small proprietors, family offices and developers, who convert residential buildings into apartments for subsequent sale in single units. Generally only a small proportion of property purchases in top locations are financed using loans. In other locations, however, more transactions are supported by banks who are once again offering increasing credit. Financing ratios of more than 80 % are possible.

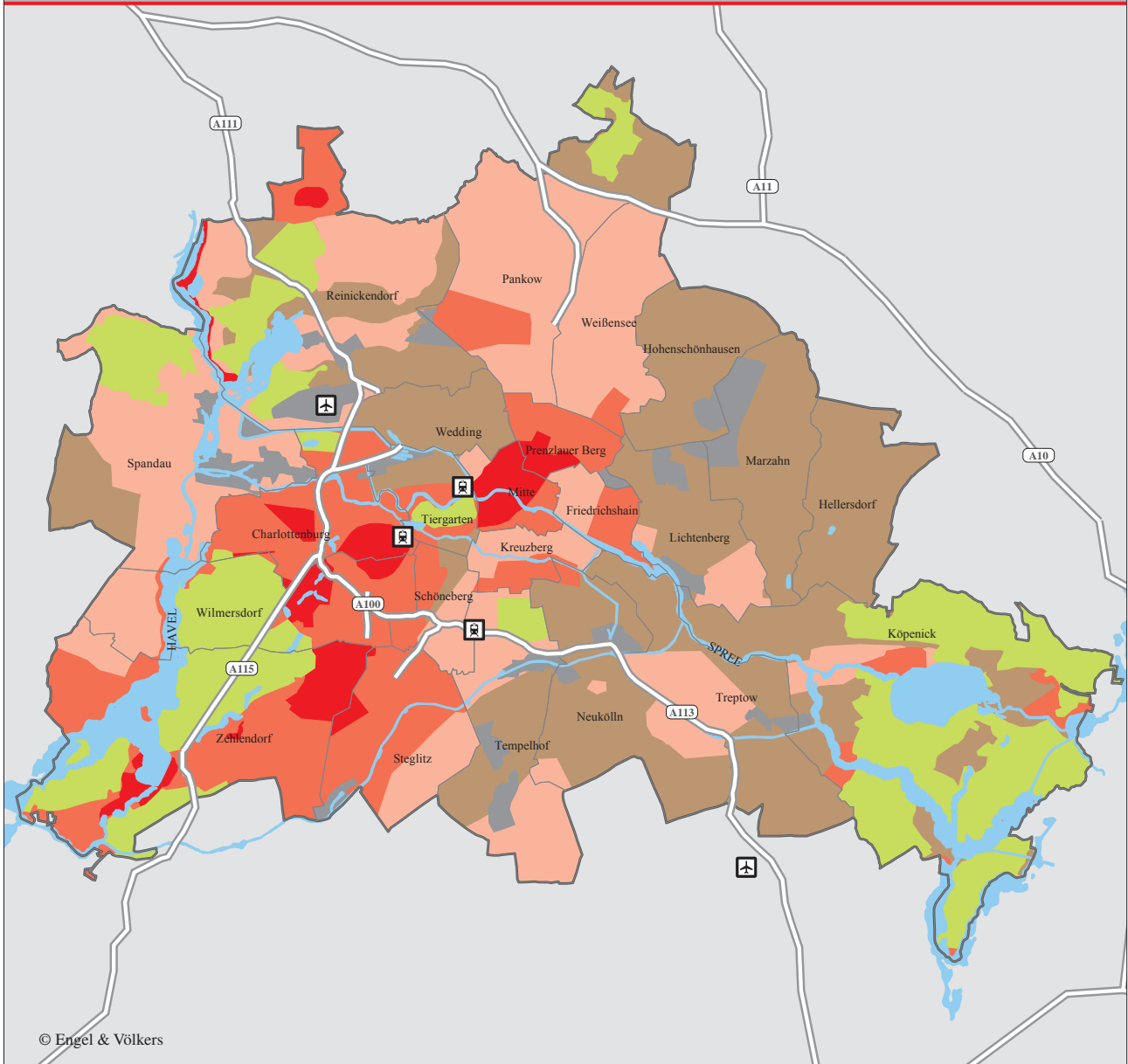
Healthy fundamental data is supporting the current upturn. Increases in the number of residents and households and a prospering Berlin economy are enabling demand for residential property to grow. As a result, rents will once again increase in all locations right across the board.

### **Growing dynamism**

The market will grow dynamically this year. We believe that the number of sales can reach the 2000 mark. Turnover volumes will lie between €3.4 and 3.8 billion due to increasing prices. Rents will continue to increase.

# Wohnlagen im Stadtgebiet Berlin

## Residential locations in Berlin



© Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters

| Indikator                                     |  | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | Trend |
|---|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| <b>Faktor</b>                                 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>         | 16,7 - 22,2  | 18,2 - 22,2  | 18,2 - 22,2  | 18,2 - 23,0  | ↗     |
| <b>Multiplikator</b>                          | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>      | 15,4 - 22,2  | 15,4 - 22,2  | 15,4 - 22,2  | 16,0 - 22,5  | ↗     |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span> | 12,5 - 15,4  | 11,8 - 14,3  | 11,8 - 14,3  | 13,0 - 16,0  | ↗     |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>       | 10,0 - 12,5  | 8,3 - 11,1   | 8,3 - 11,1   | 10,5 - 13,0  | ↗     |
| <b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></span>         | 8,00 - 12,00 | 8,00 - 15,00 | 8,50 - 16,00 | 9,00 - 18,00 | ↗     |
| <b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b> | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange;"></span>      | 6,50 - 10,00 | 7,00 - 12,00 | 7,00 - 12,00 | 7,50 - 13,00 | ↗     |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange;"></span> | 4,50 - 8,00  | 5,00 - 8,00  | 5,00 - 8,50  | 5,50 - 9,00  | ↗     |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown;"></span>       | 4,00 - 5,50  | 4,00 - 6,00  | 4,00 - 6,00  | 4,50 - 6,50  | ↗     |

Quelle:/Source: Engel & Völkers

---

**Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Charlottenstraße 4 · 10969 Berlin**  
**Tel. +49-(0)30-20 34 60 · [BerlinCommercial@engelvoelkers.com](mailto:BerlinCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**