

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

*nichts ist so beständig wie der Wandel.
Nach dem Senatsbeschluss zum Berliner
Mietendeckel vom 22. Oktober 2019
werden wir den vorliegenden Report
schnellstmöglich aktualisieren.*

*Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf
www.engelvoelkers.com/berlincommercial
Engel & Völkers Commercial Berlin*

**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2019/2020 · Berlin**

BERLIN



3.748.148

Bevölkerung
+6,6% (zu 2013)



22.180 EUR

Kaufkraft pro Kopf
92,4 (Kaufkraftindex)



16.706

Baufertigstellungen
+6,6% (zu 2017)



0,9%

Leerstandsquote
32,0 (Leerstandsindex)



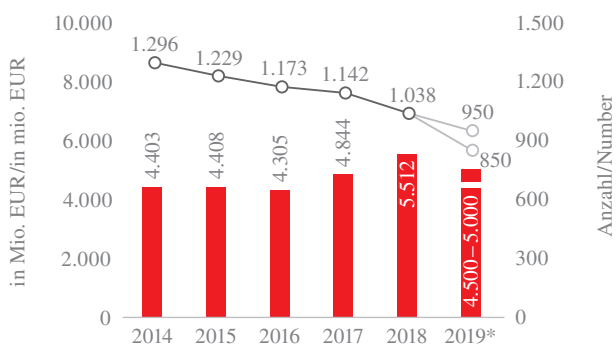
11,78 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+6,3% (zu 2018)

Mit einem neuen Rekordtransaktionsvolumen im Jahr 2018 von rund 5,51 Mrd. EUR bleibt die Bundeshauptstadt nach wie vor der mit Abstand größte Zinshausmarkt in Deutschland. Auch aufgrund großer Paketverkäufe nahm die umgesetzte Geldmenge im Vorjahresvergleich um 13,8% zu, wohingegen die Zahl der verkauften Objekte das fünfte Jahr in Folge zurückgegangen ist – zuletzt auf nur noch 1.038 Anlageimmobilien. Obwohl die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend gestiegen sind, wurden weniger Objekte zum Verkauf angeboten. Investoren sahen demzufolge noch Spielraum bei der Preisentwicklung. Berlin, als einer der weltweit herausragenden Standorte für Start-ups mit einer florierenden Digital- und Kreativwirtschaft, ist folglich unter Immobilienanlegern ein weiterhin attraktives Investitionsziel.

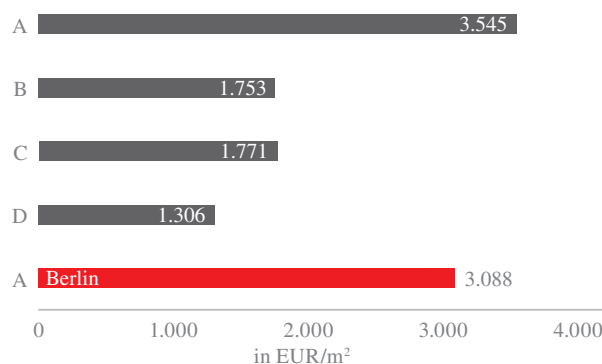
With a record transaction volume of 5.51 billion euros in 2018 Germany's capital remains by far the largest residential investment property market in the country. Large portfolio sales have also resulted in a 13.8% increase in monetary volume over the previous year, whereby the number of properties sold fell for the fifth consecutive year to a mere 1,038 investment properties. Although the sale prices which can be achieved for the majority of investment properties have risen, fewer properties are coming onto the market. Investors correspondingly appreciate the potential for price development. As one of the world's leading locations for start-ups with a booming digital and creative economy Berlin continues to be an attractive investment focus for property investors.

Transaktionen
Transactions



○ Transaktionsanzahl/Number of transactions
■ Transaktionsvolumen/Transaction volume * Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial

Angebotspreise nach Städte kategorien*
Quoted prices by category of cities*



* 2018 Klassifikation nach bulwiengesa/2018 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Mit rund 50,9 % entfiel knapp über die Hälfte des Transaktionsvolumens 2018 auf die Stadtbezirke innerhalb der Berliner Ringbahn. Jedoch machten diese nur einen Anteil von 37,4 % der verkauften Anlageimmobilien im gesamten Stadtgebiet aus – 2017 waren es noch 40,2 %. Aufgrund der begrenzten Zahl an angebotenen Zinshäusern in den Innenstadtbezirken erweitern Kaufinteressenten ihren räumlichen Anlagefokus zunehmend auf das gesamte Stadtgebiet. So ist im Bezirk Lichtenberg die Transaktionsanzahl 2018 im Vorjahresvergleich um 45,2 % auf 45 Objekte gestiegen. Die ungebrochen hohe Nachfrage bei gleichzeitig überschaubarem Angebot hat in den sehr guten und zentralen Lagen nochmals zu Preissteigerungen geführt – hier werden Kaufpreise von bis zu 6.250 EUR/m² erzielt. Dementsprechend müssen Preise bis zum 42-Fachen der Jahresnettokaltmiete für diese Objekte gezahlt werden. Diese weisen allerdings ein sehr geringes Anlagerisiko aufgrund der hervorragenden Vermietbarkeit auf.

Rückkehr privater Investoren erwartet

Infolge des steten Bevölkerungszuwachses und eines überproportionalen Anstiegs an Einpersonenhaushalten hat sich der Wohnraumdruck weiter verschärft. Die zu geringe Angebotsausweitung aufgrund einer unzureichenden Bautätigkeit hat im Ergebnis zu einer starken Zunahme des Mietpreisniveaus geführt. Der Berliner Senat hat als regu-

In 2018 approximately half (50.9%) of the transaction volume was generated in the central districts inside the city's Ringbahn railway line. These districts however only accounted for 37.4% of the investment properties purchased throughout the city in comparison to 40.2% in 2017. Potential purchasers are reacting to the limited number of such properties available in the inner city districts by transferring their investment focus to the entire city. The number of transactions in the district of Lichtenberg in 2018, for example, increased by 45.2% over the previous year to 45 properties. Demand in prime and central locations continues to be strong while the number of properties available is low, resulting in further price increases. Sales prices of up to 6,250 euros/m² are being achieved, representing a multiplier of 42 times the annual net rent. These high prices are, however, offset by a very low investment risk thanks to the excellent rentability of which such properties.

Return of private investors expected

The continuing increase in population together with a disproportionate rise in the number of single-person households has further increased pressure on housing. A lack of construction activity has resulted in a failure to significantly expand the number of homes which are available and thus in consequence a strong rise in rents. Berlin's Senate has responded to this by defining the

Verteilung der Wohn- und Geschäftshaus-Transaktionen in Berlin* Distributation of transactions for residential investment in Berlin*

Stadtbezirk	Transaktionsvolumen 2018 in Mio. EUR	Veränderung zu 2017	Transaktionsanzahl 2018	Veränderung zu 2017
Mitte	716	+ 4,7 %	120	- 12,4 %
Friedrichshain-Kreuzberg	697	+ 65,6 %	81	- 2,4 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	653	+ 12,3 %	91	- 9,9 %
Tempelhof-Schöneberg	645	+ 86,1 %	117	+ 14,7 %
Lichtenberg	548	+ 114,0 %	45	+ 45,2 %
Pankow	488	- 9,9 %	95	- 22,1 %
Neukölln	391	+ 27,8 %	97	+ 1,0 %
Steglitz-Zehlendorf	297	- 10,0 %	107	- 9,3 %
Reinickendorf	211	+ 39,7 %	95	+ 11,8 %
Spandau	210	+ 36,3 %	64	- 5,9 %
Treptow-Köpenick	136	- 53,7 %	57	- 21,9 %
Marzahn-Hellersdorf	58	- 81,5 %	20	- 33,3 %

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial

* ohne Paketverkäufe/package deals excluded

Angebotsmieten 2019* Quoted rents 2019*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (ohne Neubau) in EUR/m ² (zu 2018)	Spanne der Kaltmieten (ohne Neubau) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Mitte	3.110	13,69 (+11,7%)	8,00 – 21,00	17,21
Friedrichshain-Kreuzberg	2.106	13,52 (+7,2%)	8,00 – 20,00	16,91
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.551	13,25 (+9,0%)	8,30 – 20,00	17,38
Pankow	3.034	12,25 (+7,5%)	7,60 – 19,50	14,64
Tempelhof-Schöneberg	1.816	11,38 (+6,9%)	7,10 – 17,20	14,73
Steglitz-Zehlendorf	1.870	11,22 (+5,7%)	7,80 – 15,80	14,51
Neukölln	1.781	11,10 (+2,7%)	7,00 – 17,30	16,03
Treptow-Köpenick	2.466	10,11 (+4,2%)	7,30 – 13,90	12,21
Lichtenberg	1.603	9,93 (+2,0%)	6,30 – 14,20	12,29
Reinickendorf	1.531	9,87 (+5,0%)	6,60 – 14,40	12,20
Spandau	2.008	9,14 (+5,3%)	6,70 – 12,10	10,41
Marzahn-Hellersdorf	1.441	8,48 (+6,7%)	5,90 – 12,10	10,70

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

lierende Maßnahme die Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz verabschiedet. Der sogenannte „Mietendeckel“ sieht für nicht mietpreisgebundene Bestandswohnungen einen fünfjährigen Mieterhöhungsstopp vor. Die aktuell fehlende Rechtssicherheit führt bei institutionellen Investoren zu einer gegenwärtigen Kaufzurückhaltung, sodass private Anleger wieder verstärkt in den Fokus rücken. Dementsprechend sind die Vermarktungszeiten von Zinshäusern, trotz politischer Unwägbarkeiten, bisher stabil geblieben.

Prognose: Umsatzrückgang 2019

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen geht Engel & Völkers Commercial für das Gesamtjahr 2019 von einem weiteren Rückgang der Kauffälle im Wohn- und Geschäftshaussegment bei gleichzeitig stabil bleibenden Preisen aus. Das Umsatzvolumen wird sich voraussichtlich auf einem Niveau zwischen 4,5 und 5,0 Mrd. EUR bewegen.

parameters for a Berlin Rents Act as a regulatory measure. The so-called “rent cap” envisions a five-year moratorium on rent increases for existing apartments which are not subject to fixed rents. In view of the current lack of legal certainty institutional investors are reluctant to make purchases making private investors more important again. The time required to sell investment properties has thus remained stable despite the political unknowns.

Forecast: Decrease in turnover in 2019

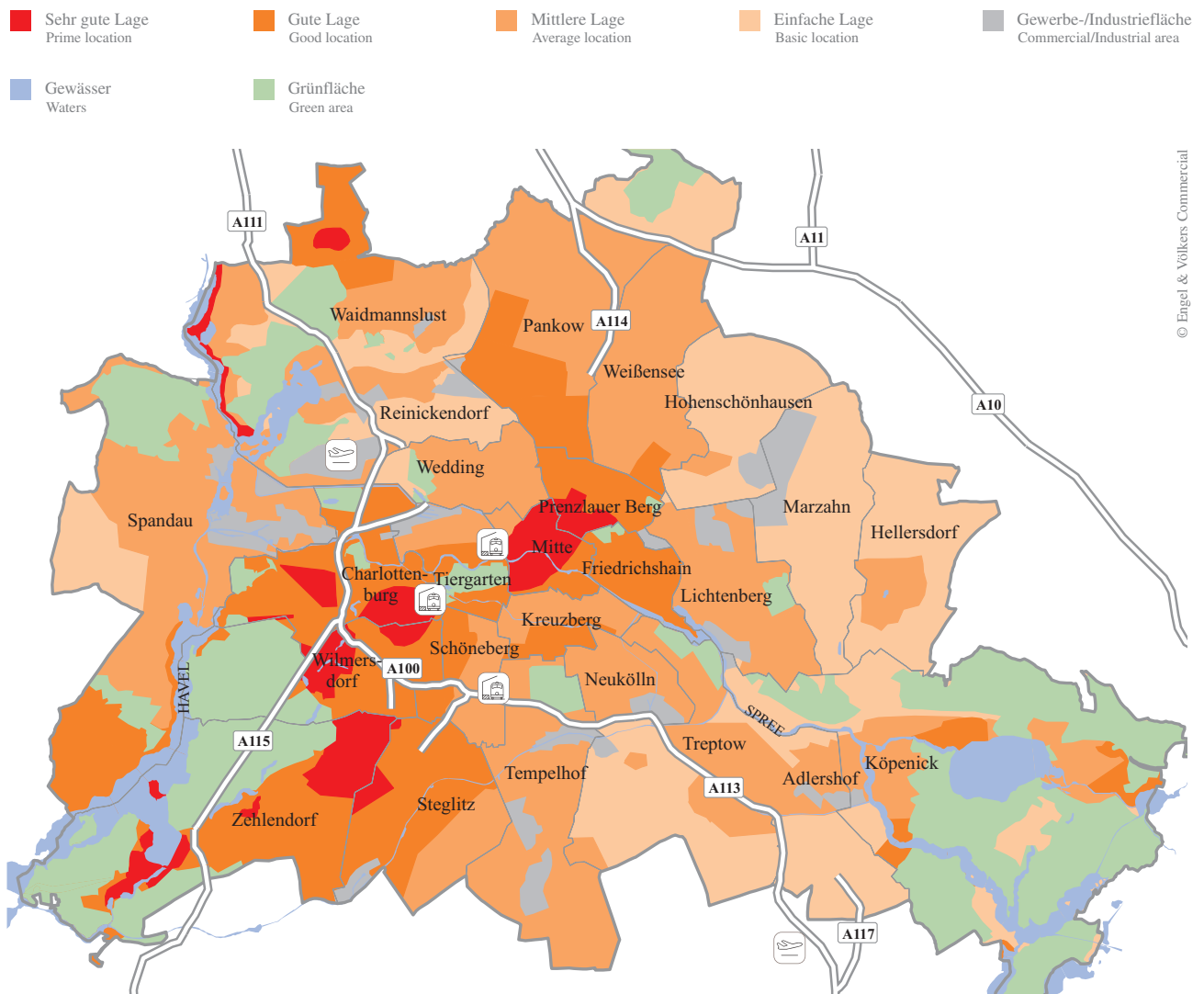
Based on current economic conditions Engel & Völkers Commercial forecasts a further fall in the number of sales in the residential investment property segment for the whole of 2019 although prices should remain stable. Turnover volume is expected to be in the range of 4.5 to 5.0 billion euros.



Der Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt zählt, trotz aktueller politischer Unwägbarkeiten, weiterhin zu einem auch international gefragten und sicheren Investitionsstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist – auch aufgrund positiver ökonomischer und demographischer Entwicklungen – ungebrochen hoch. Aufgrund zu geringer Baufertigstellungszahlen ist das Wohnungsangebot nach wie vor begrenzt. Es bleibt jedoch ungewiss, wie sich ein Mietendeckel auf die Neubautätigkeit auswirken würde.

Philip C. Hetzer, Engel & Völkers Commercial Berlin

Berlin - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Berlin - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2017	2018	2019	Prognose/forecast
Faktor	■	28,0 – 40,0	30,0 – 42,0	30,0 – 45,0	→
Multiplier	■	25,0 – 33,0	27,0 – 35,0	27,0 – 32,0	→
	■	22,0 – 28,0	25,0 – 30,0	25,0 – 29,0	→
	■	20,0 – 24,0	23,0 – 29,0	23,0 – 27,0	→
	■				
Preis EUR/m ²	■	3.000 – 4.750	3.300 – 5.000	3.500 – 6.250	→
Price in EUR/m ²	■	2.200 – 3.500	2.800 – 3.800	2.800 – 3.800	→
	■	2.000 – 2.800	2.400 – 2.900	2.400 – 2.900	→
	■	1.600 – 2.000	2.200 – 2.500	2.000 – 2.350	→
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2019. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2018, Stadt Berlin), Kaufkraft (2019, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2017, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2018, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Hj. 2019, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June 2019. The location key figures have the following sources and references: Population (31.12.2018, City of Berlin), purchasing power (2019, MB-Research), market-active vacancy rate (2017, empirica vacancy index), construction completions (2018, Destatis), ø-quoted rents (first half-year 2019, empirica-systeme). Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Joachimsthaler Straße 1 · 10623 Berlin
Tel. +49-(0)30-20 34 60 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/berlincommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL