ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Marktreport 2023/2024 · Berlin

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER | RESIDENTIAL INVESTMENT

Berlin

3.850.809	23.864 EUR	17.310	0,8 %	14,53 EUR/m²
Bevölkerung + 3,7 % (zu 2017)	Kaufkraft pro Kopf 92,2 (Kaufkraftindex)	Baufertigstellungen + 9,1 % (zu 2021)	Leerstandsquote 29,8 (Leerstandsindex)	Angebotsmiete + 15,5 % (zu 2022)

Quellen/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Preisanpassungsprozess weitgehend abgeschlossen

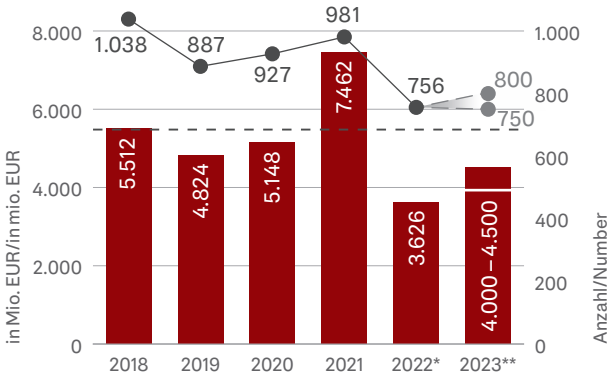
Der Markt für Anlageobjekte in Berlin war im zweiten Halbjahr 2022 von einer abwartenden Haltung speziell bei institutionellen Investoren geprägt, Käufer- und Verkäuferseite befanden sich in einem Preisfindungsprozess. Im Jahresverlauf hatten Zinserhöhungen der EZB zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskosten geführt. Zudem ist die Kalkulation der zukünftigen Inflationsentwicklung herausfordernder für Investorinnen und Investoren geworden. Infolgedessen wurden Deals zurückgestellt und das Transaktionsvolumen fiel in Berlin im Jahr 2022 mit 3,6 Mrd. EUR um rund ein Drittel geringer als im Fünfjahresdurchschnitt aus. Zudem konnten nicht im gleichen Umfang wie im Vor-

Price adjustment process largely completed

Berlin's market for investment properties in the second half of 2022 was characterised by a "wait and see" attitude, particularly on the part of institutional investors. Both buyers and sellers were engaged in a price setting process. Interest rate hikes by the ECB over the course of the year resulted in significantly higher financing costs. In addition to this, investors were faced with the increasingly challenging task of calculating future inflationary trends. As a result deals were postponed, causing the city's transaction volume for 2022 to fall to 3.6 billion euros – around one third lower than the five-year average. There were also fewer portfolio sales, which were a significant factor in 2021's record-breaking transaction volume of 7.5 billion euros.

Transaktionen*

Transactions*

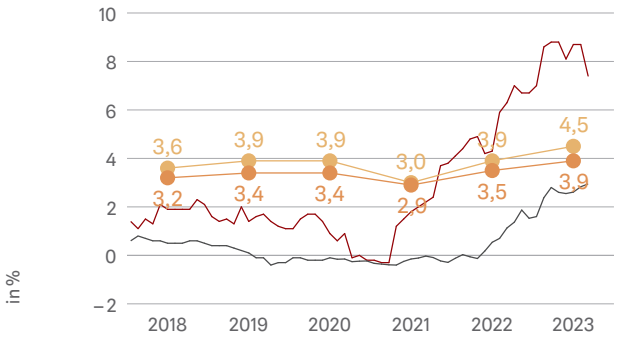


◆ Transaktionsvolumen/Transaction volume
● Transaktionsanzahl/Number of transactions
– – 5-Jahres-Ø/5-year-Ø: 5.558
* mit Paketverk./package deals incl. ** Prognosespanne/Forecast range

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Berlin, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation

Yield versus inflation



● gute Lage/good location ● mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate* — Kapitalmarktrendite/capital market return
* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung/ to previous year's month, from 2021 according to new revision calculation

Quellen/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

Quoted rents 1st half of 2023

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Friedrichshain-Kreuzberg	661	17,66 (+ 18,8 %)	7,70 – 28,40	24,44
Mitte	1.168	17,48 (+ 14,9 %)	7,30 – 28,90	25,22
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.003	17,04 (+ 16,1 %)	8,20 – 28,00	22,88
Pankow	1.071	15,30 (+ 14,6 %)	7,70 – 26,10	21,98
Tempelhof-Schöneberg	683	14,25 (+ 15,3 %)	7,00 – 24,70	22,83
Steglitz-Zehlendorf	702	14,24 (+ 11,9 %)	7,80 – 24,80	21,24
Neukölln	520	13,75 (+ 15,6 %)	6,70 – 23,50	19,47
Treptow-Köpenick	1.057	12,99 (+ 10,7 %)	6,70 – 20,50	17,66
Lichtenberg	582	12,73 (+ 2,4 %)	6,20 – 22,40	17,58
Spandau	695	11,70 (+ 15,6 %)	6,20 – 20,00	16,92
Reinickendorf	641	11,42 (+ 5,4 %)	5,70 – 19,50	18,95
Marzahn-Hellersdorf	521	11,07 (+ 16,8 %)	5,80 – 16,60	14,52

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

jahr Paketverkäufe realisiert werden, die das Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 7,5 Mrd. EUR zum Rekordjahr gemacht hatten. Zu Beginn des Jahres 2023 hatte sich der Trend des geringen Transaktionsvolumens auf dem Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt noch fortgesetzt. Im zweiten Quartal 2023 hingegen nahmen die Transaktionen um rund 32 Prozent auf 141 Vorgänge zu (Q1 2023: 107). Das Transaktionsvolumen stieg um rund 69 Prozent auf 724,6 Mio. Euro (Q1 2023: 429,1 Mio. Euro).

Mietpreiswachstum durch Rückgang bei Neubau

Der in Folge gestiegener Bauzinsen und -kosten rückläufige Neubau sowie das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung haben zu einem deutlichen Anstieg des Mietniveaus

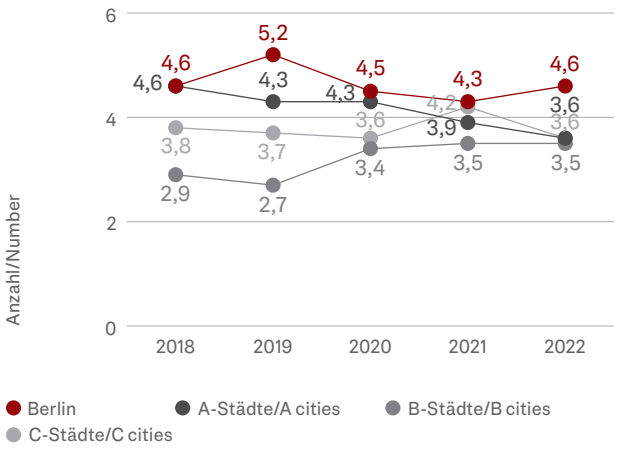
At the beginning of 2023, the trend of low transaction volumes on the Berlin residential investment market had still continued. In the second quarter of 2023, however, transactions increased by around 32 percent to 141 transactions (Q1 2023: 107). The transaction volume rose by around 69 percent to 724.6 million euros (Q1 2023: 429.1 million euros).

Slump in new construction is resulting in higher rents

In combination with population growth caused by an influx of new residents, the construction slump caused by increased construction interest rates and costs has contributed to a jump in rents. Furthermore, the repeal of the rent cap in April 2021 trigged a catch-up effect on the mar-

Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner

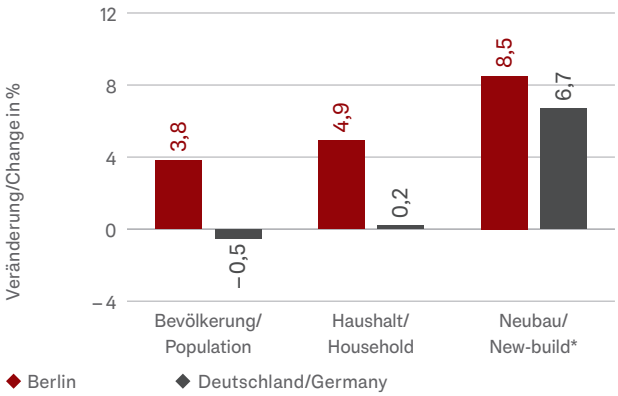
Building completions per 1,000 inhabitants



Quellen/Sources: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Empirica Regio, Engel & Völkers Commercial

Prognose: Wohnungsnachfrage 2035

Forecast: Housing demand 2035



* benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2021/ Housing demand in relation to housing stock 2021

Quellen/Sources: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Verteilung der Wohn- und Geschäftshaus-Transaktionen in Berlin*

Distributation of transactions for residential investment in Berlin*

Stadtbezirk	Transaktionsvolumen 2022 in Mio. EUR	Veränderung zu 2021	Transaktionsanzahl 2022	Veränderung zu 2021
Mitte	529	– 49,1 %	82	– 24,8 %
Pankow	430	– 25,5 %	67	– 23,9 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	403	– 59,1 %	79	– 10,2 %
Tempelhof-Schöneberg	389	– 64,0 %	78	– 29,7 %
Spandau	343	+ 20,6 %	48	– 31,4 %
Friedrichshain-Kreuzberg	325	– 48,4 %	61	– 38,4 %
Treptow-Köpenick	297	– 21,3 %	64	+ 1,6 %
Steglitz-Zehlendorf	246	– 8,4 %	73	– 12,0 %
Neukölln	243	– 31,8 %	71	– 7,8 %
Reinickendorf	192	+ 18,5 %	62	+ 3,3 %
Lichtenberg	172	+ 4,8 %	30	– 9,1 %
Marzahn-Hellersdorf	25	– 67,9 %	24	– 17,2 %

Quellen/Sources: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial

* ohne Paketverkäufe/package deals excluded

beigetragen. Außerdem war ein durch die Aufhebung des Mietendeckels im April 2021 bedingter Nachholeffekt wirksam. So nahm die durchschnittliche Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2023 um rund 15,5 % auf 14,53 EUR/m² zu und damit stärker als in den anderen deutschen A-Städten, mit Ausnahme von München. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wies mit 17,66 EUR/m² die höchste durchschnittliche Angebotsmiete im Bestand sowie die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahr auf (+ 18,8 %). Die eingeschränkte Neubauaktivität hat außerdem dazu beigetragen, dass der Bestandserhalt in den Fokus gerückt ist. Im Umfeld gestiegener Energiekosten kommt dessen Entwicklung, etwa im Hinblick auf ESG-Kriterien, eine wachsende Bedeutung zu.

Eigenkapital erlaubt attraktive Investments

Die Investition insbesondere in Bestandsobjekte ohne Modernisierungsstau ist weiterhin geeignet, einen weitgehenden Inflationsschutz zu erreichen. Der jüngste Rückgang des Kaufpreisniveaus in mittleren und einfachen Lagen der Bundeshauptstadt stellt nicht den Beginn eines mehrjährigen Trends abnehmender Kaufpreise dar. Weiterhin steht stadtweit eine hohe und wachsende Wohnraumnachfrage einer Verknappung des Wohnraumangebots gegenüber. Außerdem ist mit einer vermehrten Rückkehr institutioneller Investoren auf den Berliner Markt zu rechnen. Daher geht Engel & Völkers Commercial im laufenden Jahr von einer stabilen Entwicklung der Kaufpreise und Faktoren aus – vor allem in guten und sehr guten Lagen. Im Unterschied zu den Vorjahren besteht aktuell insbesondere für eigenkapitalstarke Anlegerinnen und Anleger die Möglichkeit, die vorübergehend sehr attraktiven Faktoren vom 24- bis 25-fachen der Jahresnettokaltmiete für den Erwerb von Bestandsobjekten zu nutzen.

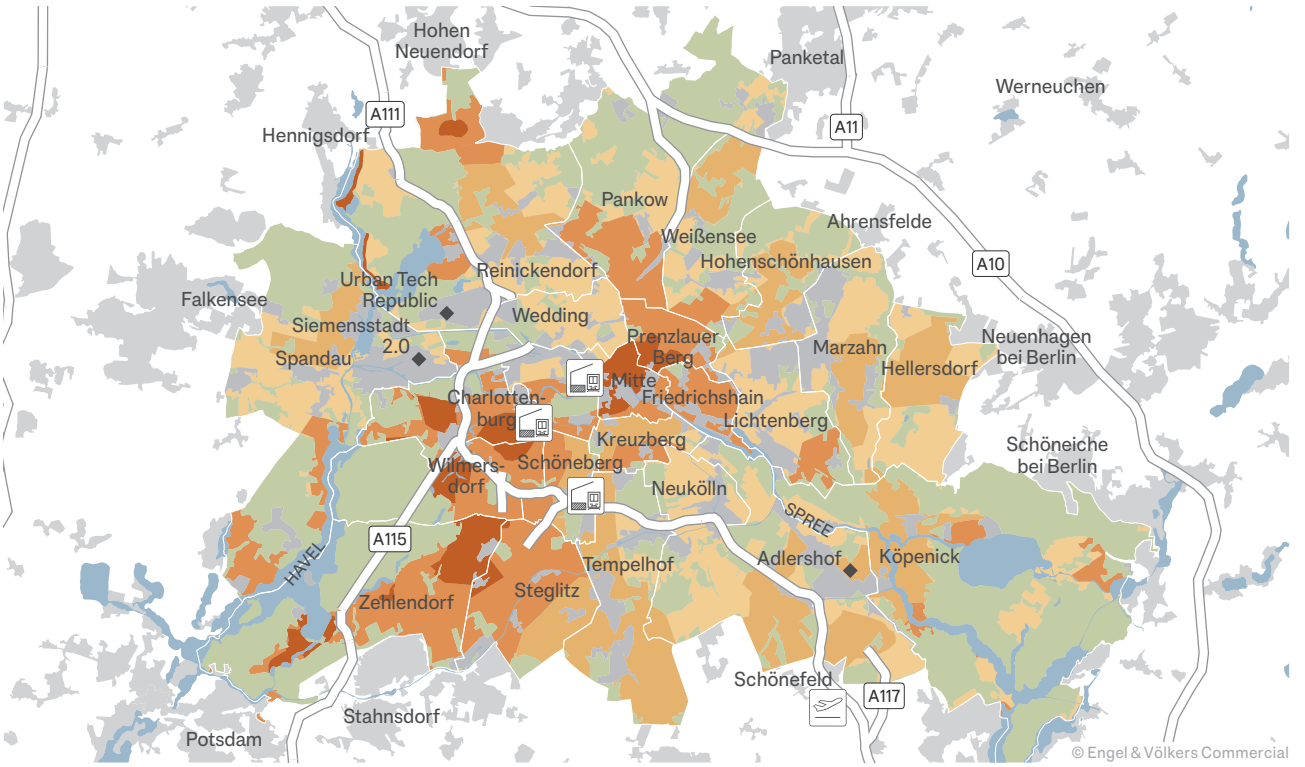
ket. Correspondingly, the average rent quoted in the first half of 2023 went up by some 15.5 % to 14.53 euros/m². This was a larger increase than in other German Tier 1 cities with the exception of Munich. The highest average rent quoted for existing properties – 17.66 euros/m² – was recorded in the Friedrichshain-Kreuzberg district. Likewise, this district accounted for the largest increase compared to the previous year (+ 18.8 %). Limited new-build activity has, furthermore, contributed to a stronger focus on preserving existing housing. In an environment characterised by soaring energy costs this development has become an increasingly important factor, for example as regards ESG criteria.

Equity enables attractive investment

Investment in existing objects without any modernisation backlog continues to be a particularly convenient way to achieve comprehensive protection against inflation. A downward trend in sales prices in Berlin's average and basic locations in recent months should not, however, be viewed as the beginning of a fall set to last several years. While there is a strong and growing demand for housing throughout the city, residential properties are in short supply. It also appears likely that institutional investors will return to the Berlin market. Engel & Völkers Commercial therefore expects stable development of sales prices and multipliers this year – particularly in good and prime locations. In contrast to previous years, equity-rich investors in particular currently have the opportunity to take advantage of temporarily very attractive multipliers of 24 to 25 times the annual net rent when purchasing existing properties.

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Residential investment locations



◆ Sehr gute Lage / Prime location
◆ Gute Lage / Good location
◆ Mittlere Lage / Average location
◆ Einfache Lage / Basic location
◆ Gewerbefläche / Commercial area
◆ Gewässer / Waters
◆ Grünfläche / Green area

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

Multiplier and prices for residential investment

		2021	2022	2023	Prognose/forecast
Faktor/multiplier	◆	33,0 – 50,0	25,0 – 40,0	25,0 – 32,0	→
	◆	30,0 – 40,0	23,0 – 34,0	23,0 – 28,0	→
	◆	28,0 – 38,0	22,0 – 29,0	20,0 – 24,0	→
	◆	25,0 – 34,0	20,0 – 26,0	18,0 – 22,0	→
Preis/price in EUR/m²	◆	3.500 – 6.500	3.000 – 5.000	3.000 – 4.500	→
	◆	3.000 – 3.950	2.600 – 3.200	2.400 – 3.000	→
	◆	2.650 – 3.200	2.300 – 2.700	2.000 – 2.500	→
	◆	2.300 – 2.650	1.900 – 2.400	1.600 – 2.200	→

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Für viele Immobilieneigentümer spielen der Themenkomplex ESG und die damit verbundenen Herausforderungen in den kommenden Jahren eine immer größer werdende Rolle, der sich vor allem viele private Akteure nicht stellen wollen. Das Angebot an Objekten am Markt ist unter anderem deshalb aktuell vergleichsweise hoch und wird es vermutlich auf absehbare Zeit auch bleiben. Die Preiskorrekturen der vergangenen Monate halten wir jedoch für weitgehend abgeschlossen.

Benjamin Rogmans | Leitung Investment Wohn- und Geschäftshäuser
Engel & Völkers Commercial Berlin | +49 (0)30 20 34 60 | BerlinCommercial@engelvoelkers.com

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.
The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2023. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.22), purchasing power (2023), marketable vacancy rate (2021), construction projects completed (2022), average quoted rent (1st half-year 2023). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

BERLIN

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