



**Marktreport 2020/2021 · Berlin**

**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**

# BERLIN



**3.769.495**

Bevölkerung  
+5,8% (zu 2014)



**22.294 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
91,9 (Kaufkraftindex)



**18.999**

Baufertigstellungen  
+13,7% (zu 2018)



**0,8%**

Leerstandsquote  
27,6 (Leerstandsindex)



**15,76 EUR/m²**

Angebotsmieten  
ab Baujahr 2014

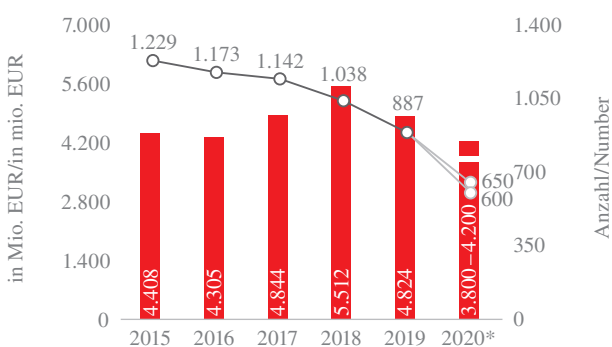
## Mietendeckel bremst das Transaktionsgeschehen

Das im Februar 2020 verabschiedete Gesetz zur Mietendeckelung im Wohnungswesen in Berlin – der sogenannte Mietendeckel – hat bereits 2019 den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser beeinflusst. Die veränderten mietenpolitischen Rahmenbedingungen äußerten sich in einem geringeren Handelsgeschehen, da viele Marktteilnehmer abwartend agierten. Das Transaktionsvolumen verringerte sich im Vergleich zu 2018 um 12,5% auf rund 4,8 Mrd. EUR – dies ist jedoch immer noch der vierthöchste Wert seit Beginn der Erfassung. Gleichzeitig ist die Zahl der Verkäufe 2019 um 14,5% auf 887 Objekte gesunken. Dies entspricht der geringsten Anzahl seit der Wiedervereinigung. Davon relativ unbeeindruckt zeigten

## Rent cap curbs transaction activity

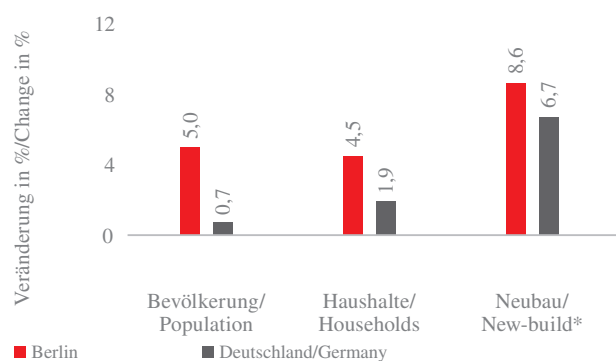
The “Act on the New Regulation of Statutory Provisions on Rent Limitation” for residential properties, passed in Berlin in February 2020 and known as the “rent cap”, was already impacting the city’s residential investment property market in 2019. This changing regulatory environment for rental properties resulted in reduced trading activity, with many market participants delaying purchases until developments became clear. Correspondingly, the volume of transactions in 2019 fell to a total sum of some 4.8 billion euros, a decrease of 12.5% over the previous year. This figure was, nevertheless, still the fourth highest since records began. Parallel to this, the number of sales declined by 14.5% to 887 properties, the lowest figure since reunification. The continuing demand

### Transaktionen Transactions



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

### Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



\* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2018/  
Housing demand in relation to housing stock 2018  
Quelle:/Source: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

sich die Preise, da der Nachfrageüberschuss weiter anhält. Rund 63,9 % des Transaktionsvolumens wurden dabei in den Innenstadtbezirken erzielt. 2018 betrug der Anteil lediglich 50,9%. Somit stehen die zentralen Lagen bei vielen Anlegern wieder stärker im Fokus.

Speziell institutionelle Investoren präsentierten sich aufgrund der mietenpolitischen Situation im vergangenen Jahr zurückhaltend. Private Anleger nutzten seit Ende 2019 diese Phase, um durch den Erwerb eines Objekts am Markt aktiv zu werden. Aktuell zeigen sich auch die institutionellen Marktteilnehmer wieder aktiver, sodass die Nachfrage zusätzlich an Dynamik gewonnen hat. Berlin weist nach wie vor eine positive demographische Entwicklung auf. Gemäß einer aktuellen Bevölkerungsprognose des empirica-Instituts wächst die Hauptstadt bis 2030 um rund 5%. Dies gewährleistet auch in Zukunft eine exzellente Vermietbarkeit bei gleichzeitig hoher Wertstabilität von Berliner Anlageimmobilien.

Besonders beliebt sind zurzeit Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil, auch infolge der pandemiebedingten Entwicklungen im stationären Einzelhandel. Zunehmenden Interesses erfreuen sich auch Anlageimmobilien an den Stadtrandlagen, die eine gute infrastrukturelle Anbindung aufweisen. Wenig Nachfrage erfahren modernisierungsbedürftige Objekte, die aufgrund der aktuellen Mietengesetzgebung eine geringe

overhang has, however, meant that prices have remained relatively stable. Some 63.9% of the transaction volume was achieved in the inner city districts as opposed to only 50.9% in 2018. This is a clear sign that many investors are once again turning their focus to central locations.

Institutional investors in particular proved to be reluctant to make purchases last year, which can be attributed to the political situation regarding rents. Private investors took advantage of this phase from late 2019 onwards to enter the market and acquire properties. In the meantime institutional market players have resumed their activities, thus further boosting the demand dynamic. Berlin continues to experience positive demographic development. A demographic forecast recently published by the empirica research institute estimates that Germany's capital will grow by some 5% in the period to 2030. This will ensure that Berlin investment properties continue to have excellent rentability in combination with highly stable values in the future.

At present, mixed-use properties with a smaller number of commercial units are particularly popular, partly as a response to the negative development of bricks and mortar retailing caused by the corona pandemic. Interest in investment properties in peripheral locations with a good infrastructure is also increasing. There is little demand for properties in need of modernisation since current rental

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

Stadtbezirk	Transaktionsvolumen 2019 in Mio. EUR	Veränderung zu 2018	Transaktionsanzahl 2019	Veränderung zu 2018
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.039	+59,1 %	105	+15,4 %
Friedrichshain-Kreuzberg	667	-4,3 %	91	+12,3 %
Mitte	594	-17,1 %	79	-34,2 %
Pankow	383	-21,6 %	87	-8,4 %
Tempelhof-Schöneberg	333	-48,4 %	91	-22,2 %
Steglitz-Zehlendorf	280	-5,9 %	88	-17,8 %
Treptow-Köpenick	254	+86,6 %	72	+26,3 %
Neukölln	201	-48,7 %	65	-33,0 %
Reinickendorf	150	-28,7 %	72	-24,2 %
Lichtenberg	116	-78,8 %	34	-24,4 %
Spandau	95	-54,8 %	47	-26,6 %
Marzahn-Hellersdorf	65	+11,2 %	23	+15,0 %

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

\* ohne Paketverkäufe/package deals excluded

## Angebotsmieten 2020\*, Baujahr ab 2014 Quoted rents 2020\*, year of construction from 2014

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Inseratslaufzeit in Wochen (Median)
Mitte	832	17,92 (+3,8%)	10,50 – 24,90	3,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	444	17,68 (+3,2%)	14,00 – 23,30	3,9
Friedrichshain-Kreuzberg	358	17,33 (+4,5%)	12,40 – 23,70	2,3
Tempelhof-Schöneberg	160	17,25 (+8,9%)	11,30 – 23,40	3,8
Steglitz-Zehlendorf	128	16,17 (+8,4%)	11,00 – 23,10	2,9
Neukölln	137	15,96 (+5,5%)	10,00 – 21,00	3,8
Pankow	364	15,83 (+5,4%)	10,30 – 21,90	2,5
Treptow-Köpenick	566	13,35 (+8,3%)	10,30 – 18,00	3,7
Reinickendorf	57	13,30 (+8,1%)	9,70 – 16,60	3,9
Lichtenberg	359	13,11 (+7,3%)	9,90 – 17,00	2,3
Spandau	124	12,38 (+9,2%)	9,00 – 17,00	1,2
Marzahn-Hellersdorf	182	11,53 (+7,3%)	9,20 – 17,60	1,3

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

\* bezogen auf 1.–3. Quartal/referring to 1.–3. quarter

Attraktivität für Investoren aufweisen. Zukünftig interessant für Investoren könnte z.B. der Berliner Süden werden. Die in räumlicher Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg verorteten Stadtteile wie Lichtenrade werden durch die Eröffnung stärker in den Fokus rücken.

Sehr heterogen präsentiert sich das laufende Jahr in Bezug auf die Transaktionsentwicklung. Die pandemiebedingten Einschränkungen im Frühjahr 2020 führten zu Verzögerungen im Abwicklungsprozess, sodass vorübergehend weniger Verkäufe stattgefunden haben – obwohl die Nachfrage und das Angebot sich kaum verändert haben. Seit dem Sommer hat der Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt jedoch wieder an Dynamik gewonnen, da mittlerweile die Beurkundungen ohne Verzögerungen stattfinden können. Die Transaktionszahl bzw. das -volumen des Vorjahres kann jedoch aufgrund der vorübergehenden Marktirritationen nicht mehr ganz erreicht werden. Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das Gesamtjahr 2020 ein Umsatzvolumen zwischen 3,8 und 4,2 Mrd. EUR.

legislation means that potential for investors to add value is low. Areas which could be an attractive proposition for investors in the future include Berlin's southern districts. Thanks to their proximity to the newly opened Berlin Brandenburg Airport, districts such as Lichtenrade are expected to attract greater attention going forward.

Transaction developments in the year to date have been very heterogeneous. The restrictions imposed in spring 2020 because of the corona pandemic resulted in delays in processing of transactions and thus a temporary fall in the number of sales taking place. Market demand and offerings have, nevertheless, remained virtually unchanged. Thanks to the clearing of the backlog in notarisation of transactions Berlin's residential investment property segment has regained momentum since the summer. These temporary market irritations will, however, result in the number of transactions respectively the transaction volume falling slightly short of the figures for the previous year. For 2020 overall Engel & Völkers Commercial forecasts a turnover volume of between 3.8 and 4.2 billion euros.



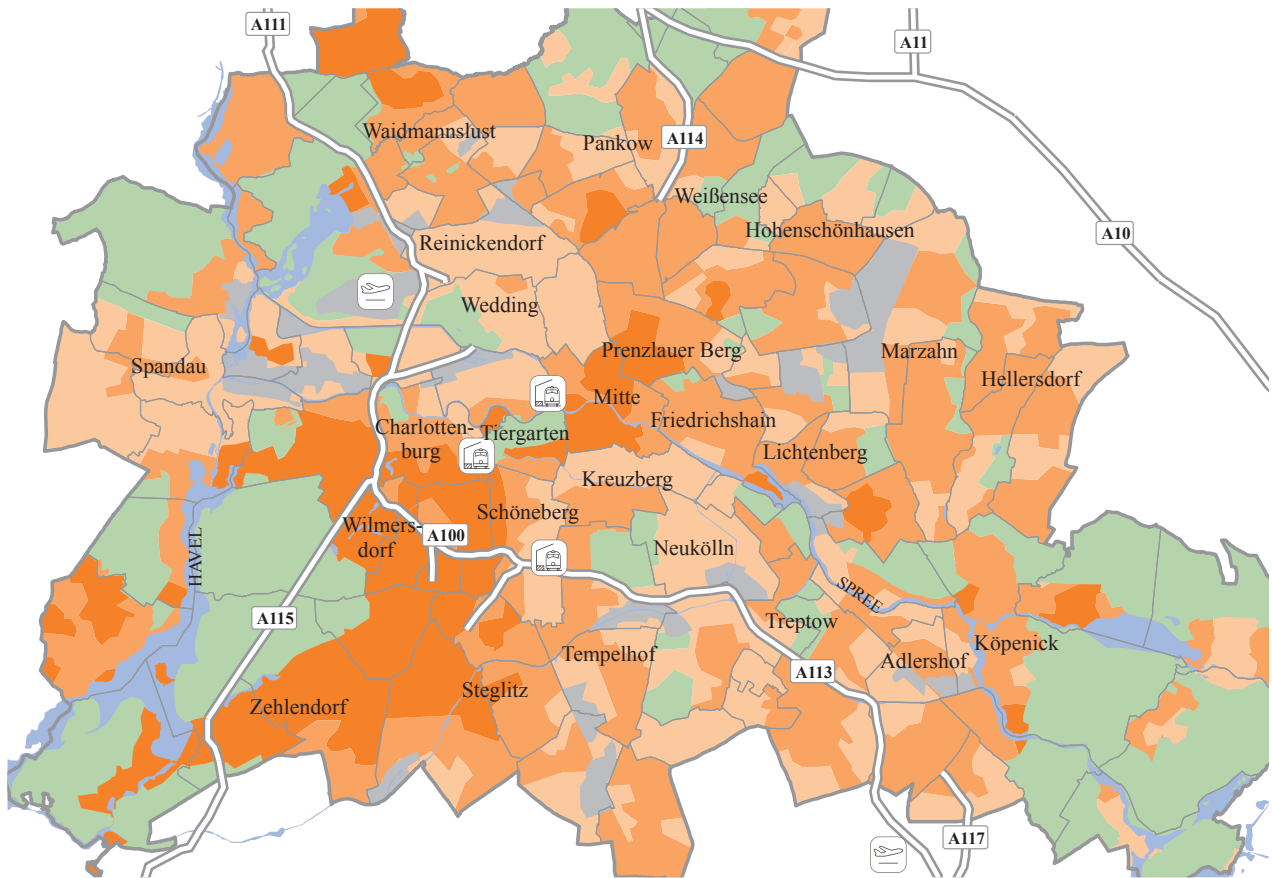
*Berliner Wohn- und Geschäftshäuser sind, trotz des aktuellen Mietendeckels, äußerst gefragt. Die positiven Fundamentaldaten erzeugen einen Nachfrageüberschuss, der eine sehr gute Vermietbarkeit von Wohnobjekten gewährleistet. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich das vom Bundeskabinett beschlossene Umwandlungsverbot auf die Wohninvestments im Jahr 2021 in der Hauptstadt auswirken wird.*

Philip C. Hetzer, Engel & Völkers Commercial Berlin

# Berlin - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

## Berlin - Residential Investment locations

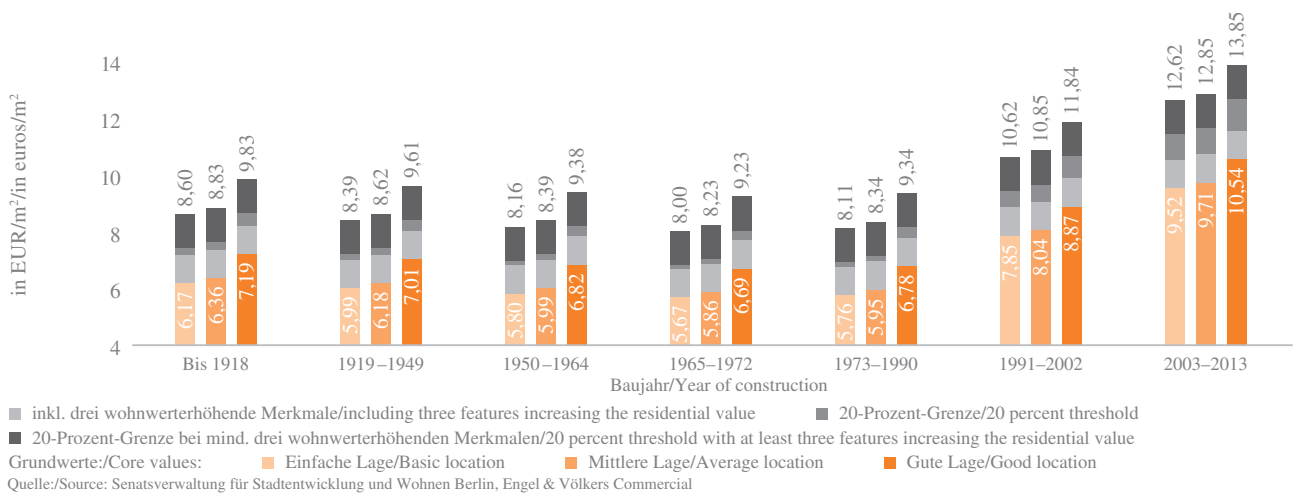
- Sehr gute Lage  
Prime location
- Gute Lage  
Good location
- Mittlere Lage  
Average location
- Einfache Lage  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche  
Commercial/Industrial area
- Gewässer  
Waters
- Grünfläche  
Green area



© Engel & Völkers Commercial, die Lagen orientieren sich an der Wohnlagenkarte vom Berliner Mietspiegel 2019

### Berechnung der Mietobergrenzen nach Mietendeckel

### Calculation of rent price limit according to rental cap



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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1.–3. Quartal 2020). 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: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (Q1.–Q3. 2020). Any reproduction must state the relevant 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](http://www.engelvoelkers.com/berlincommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**