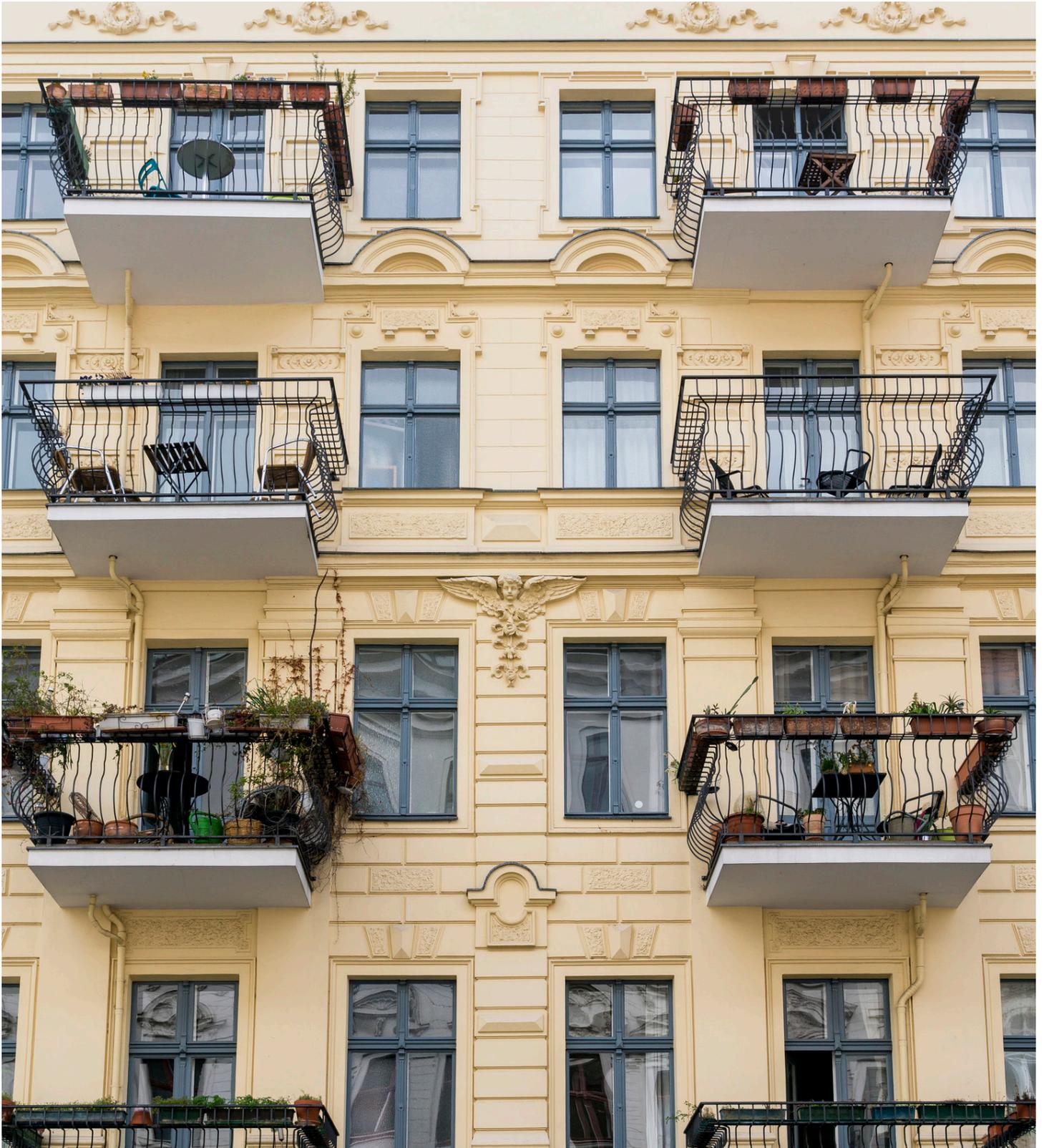


ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Marktreport 2024/2025 · Berlin

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER | RESIDENTIAL INVESTMENT

Berlin



3.878.100	25.919 EUR	15.965	0,3%	16,30 EUR/m²
Bevölkerung + 3,5% (zu 2018)	Kaufkraft pro Kopf 92,8 (Kaufkraftindex, D. = 100)	Baufertigstellungen + 7,8% (zu 2022)	Leerstandsquote 13,4 (Leerstandsindex, D. = 100)	Ø-Angebotsmiete* + 12,2% (zu 2023)

Quellen | Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr | 1st half-year

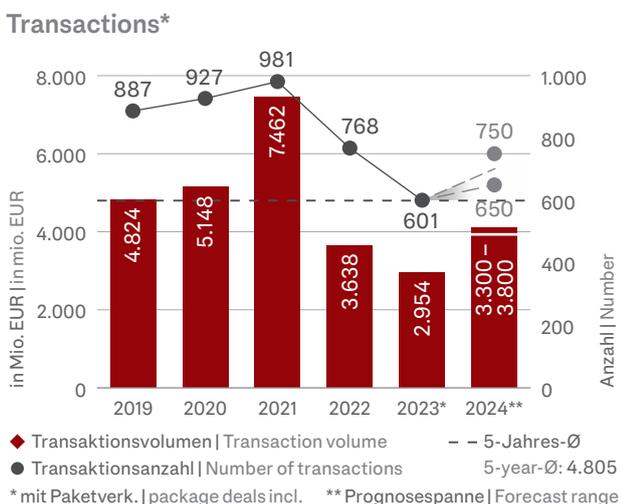
Institutionelle Investierende werden aktiver

Nach einer schwachen ersten Jahreshälfte folgte eine Marktbelebung im Herbst 2023. Das Ausbleiben weiterer Zinserhöhungen seit September vergangenen Jahres hat die Verunsicherung bei vielen Marktakteuren etwas abgeschwächt. Die erhöhte Marktdynamik setzte sich auch in den ersten Monaten 2024 fort. Das erste Quartal wies einen mehr als doppelt so hohen Umsatz als das Vorjahresquartal auf, was meist auf größere Deals zurückzuführen ist. Zudem stieg das Angebot von Anlageobjekten stetig an. Bei privaten Bestandhaltern sind neben klassischen Verkaufsmotiven wie veränderte Lebensumstände besonders ESG-Kriterien in den Fokus gerückt. ESG-konforme Sanierungen bedeuten sowohl einen Zeitaufwand als auch Kosten. Zudem werden vermehrt Objekte von institutio-

Institutional investors more active

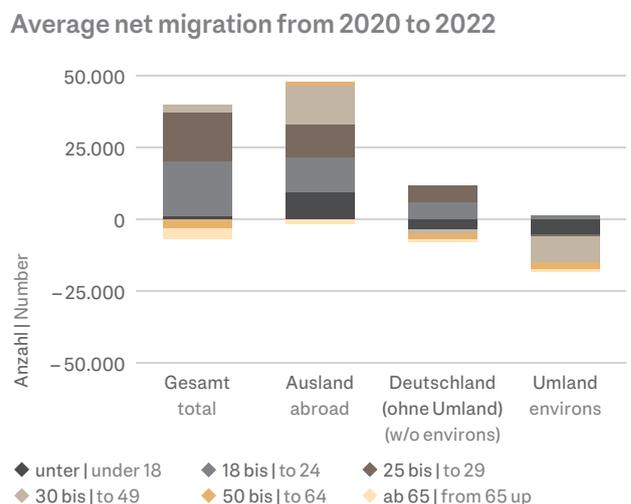
Following a weak first half of the year in 2023, the market experienced an upturn in the autumn. There have been no further rises in interest rates since September of last year, which has, in turn, relieved the anxiety of many market players to a certain extent. The market continued to be more dynamic in the first months of 2024, with double the volume of turnover generated in the first quarter as in the same period of the previous year. This was primarily due to a number of larger transactions. Furthermore, the number of investment properties which were available to purchase rose steadily. In addition to classic reasons for selling, such as a change in personal circumstances, private property owners are citing ESG criteria as a key reason for their decision to sell. ESG-compliant refurbishment takes a considerable

Transaktionen*



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

Ø-Wanderungssaldo 2020–2022 (Berlin)



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

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Quoted rents 1st half-year of 2024

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Friedrichshain-Kreuzberg	1.054	19,61 (+ 12,6%)	8,70 – 31,00	24,05
Mitte	1.943	19,40 (+ 12,5%)	8,70 – 31,00	27,92
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.440	18,89 (+ 11,4%)	8,90 – 29,70	26,67
Pankow	1.580	17,21 (+ 12,7%)	8,50 – 29,00	21,86
Lichtenberg	1.038	15,60 (+ 22,0%)	7,30 – 25,80	20,28
Tempelhof-Schöneberg	1.035	15,49 (+ 8,6%)	7,50 – 27,90	22,02
Neukölln	849	15,30 (+ 10,5%)	7,00 – 25,70	20,28
Steglitz-Zehlendorf	887	14,69 (+ 4,0%)	8,10 – 23,20	21,45
Treptow-Köpenick	1.349	14,21 (+ 10,1%)	7,70 – 22,80	18,52
Reinickendorf	767	13,47 (+ 17,4%)	7,40 – 22,30	21,44
Spandau	1.011	12,55 (+ 7,6%)	6,70 – 21,00	17,72
Marzahn-Hellersdorf	583	11,82 (+ 7,1%)	6,20 – 19,80	17,17

Quellen | Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

nellen Bestandshaltern auf dem Markt angeboten. So geraten Fonds aufgrund steigender Mittelabflüsse zunehmend unter Druck und die Verkaufsbereitschaft ist höher als 2023. Das gestiegene Angebot trifft auf eine wachsende Nachfrage. Während das Kaufinteresse in den vergangenen zwei Jahren überwiegend von bonitätsstarken privaten Investierenden kam, wird seit Ende 2023 auch institutionelles Geld am Markt für Wohn- und Geschäftshäuser vermehrt eingesetzt. Besonders Bestandsobjekte mit mittel- bis langfristigem Wertsteigerungspotenzial sind begehrt.

amount of time and is expensive. A growing number of properties owned by institutional investors also came onto the market. Funds, for example, are experiencing greater pressure due to equity outflows, making them more willing to sell real estate than in 2023. Parallel to the increased offering, demand has also grown. While the majority of potential buyers in the last two years were private investors with good credit ratings, since late 2023 an increasing volume of institutional capital is being invested in the residential investment property market. Existing properties with potential to add value in the mid- to long term are particularly popular.

Attraktives Preisniveau in der Hauptstadt

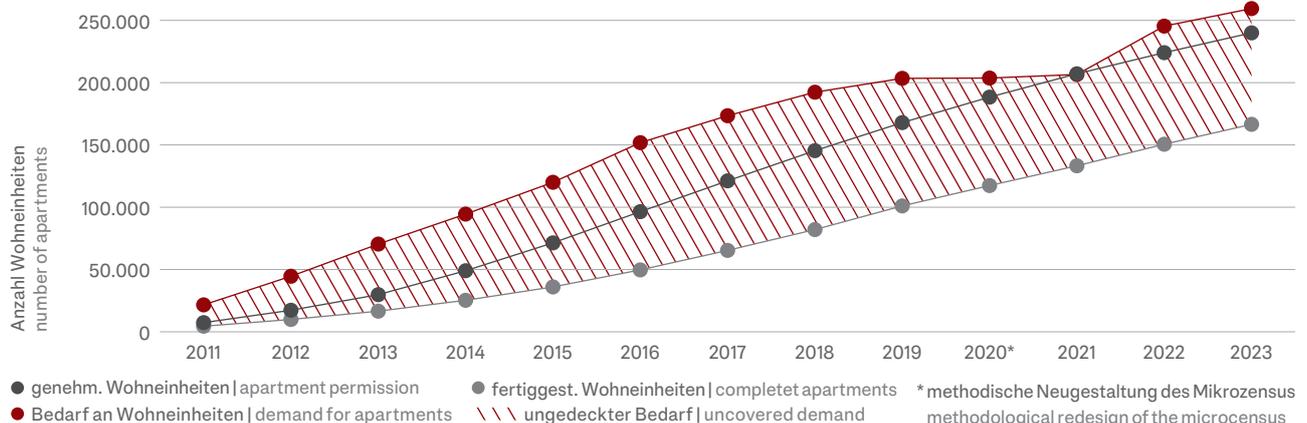
Investiert wird viel in gutbürgerliche Lagen des Berliner Westens wie Wilmersdorf, Charlottenburg oder Steglitz.

Price levels in Berlin are attractive

Large amounts of money are being invested in affluent middle-class locations in the west of Germany's capital,

Zuwachs Wohnungsbedarf versus Fertigstellungen

Growth housing demand versus completions



Quellen | Sources: Destatis, empirica regio, Melderegister der Stadt, Statistik Berlin Brandenburg, Engel & Völkers Commercial

Verglichen mit anderen Metropolen ist in der Bundeshauptstadt der Erwerb eines Objekts in guter bis sehr guter Lage zum vergleichsweise moderaten Preisniveau für viele Anlegende ein lukratives Investment. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 2.300 EUR/m². Große Preiskorrekturen haben in den letzten Monaten nicht mehr stattgefunden und auch im weiteren Jahresverlauf sind stabile Preise zu erwarten. Dennoch ist bei Kaufinteressierten weiterhin eine hohe Preissensibilität spürbar. Berlin als Hotspot für Investments wird zudem durch weitere Faktoren begünstigt. Über 50.000 neue Arbeitsplätze wurden in den letzten drei Jahren geschaffen. Auch ziehen eine starke Start-up-Szene sowie eine Vielzahl an Hochschulen besonders junge Erwachsene in Deutschlands größte Stadt. Es wird ein anhaltender Bevölkerungszuwachs prognostiziert, was eine steigende Nachfrage auf dem Mietmarkt bedeutet. Geringe Baufertigstellungen werden der hohen Wohnraumnachfrage kaum entgegenwirken können. Deshalb sind künftig weitere Mietsteigerungen und in der Konsequenz gesicherte Cashflows zu erwarten. Ein stabiles Preisniveau und die Aussicht auf weitere Leitzinssenkungen sorgen in den nächsten Monaten voraussichtlich für einen Nachfragezuwachs bei Bestandsobjekten. Zugleich wird das Angebot mutmaßlich auf einem hohen Niveau bleiben, da sich einerseits ESG-Anforderungen bei Objekten ausweiten, andererseits hohe Finanzierungskonditionen für weitere Verkaufsentscheidungen sorgen. Aufgrund der erhöhten Handelsaktivität schätzt Engel & Völkers Commercial, dass die Transaktionen und Umsätze am Berliner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2024 etwas höher als im Vorjahr ausfallen werden.

such as Wilmersdorf, Charlottenburg or Steglitz. Unlike other major cities, properties in good to prime locations can be acquired at comparatively moderate prices, making them a lucrative proposition for many investors. The average purchase price is some 2,300 euros/m². Prices in recent months have not fallen significantly and are expected to remain stable for the rest of this year. Despite this, potential buyers continue to be highly price sensitive. Berlin is an investment hotspot, and this is being fuelled by additional factors. In the last three years, for example, over 50,000 new jobs have been created. A strong start-up segment and numerous universities are a particular draw for young adults moving to Germany's largest city. Experts forecast continuing population growth, which will result in high demand for rental properties. Very few new construction projects are being completed, so pressure on the housing market will remain high. As a result, further increases in rents are expected in future, meaning that reliable cashflows can also be expected. In the coming months stable prices and the prospect of further base interest rate cuts should ensure higher demand for existing properties. Parallel to this, it can be assumed that market supply will remain high because, on the one hand, ESG requirements will be extended to cover more property types and, on the other, more owners will decide to sell because of the expensive financing terms and conditions. Based on the current increase in trading activity, Engel & Völkers Commercial forecasts that the volume of transactions and turnover on Berlin's residential investment property market in 2024 will be somewhat higher than in the previous year.

Verteilung der Wohn- und Geschäftshaus-Transaktionen in Berlin*

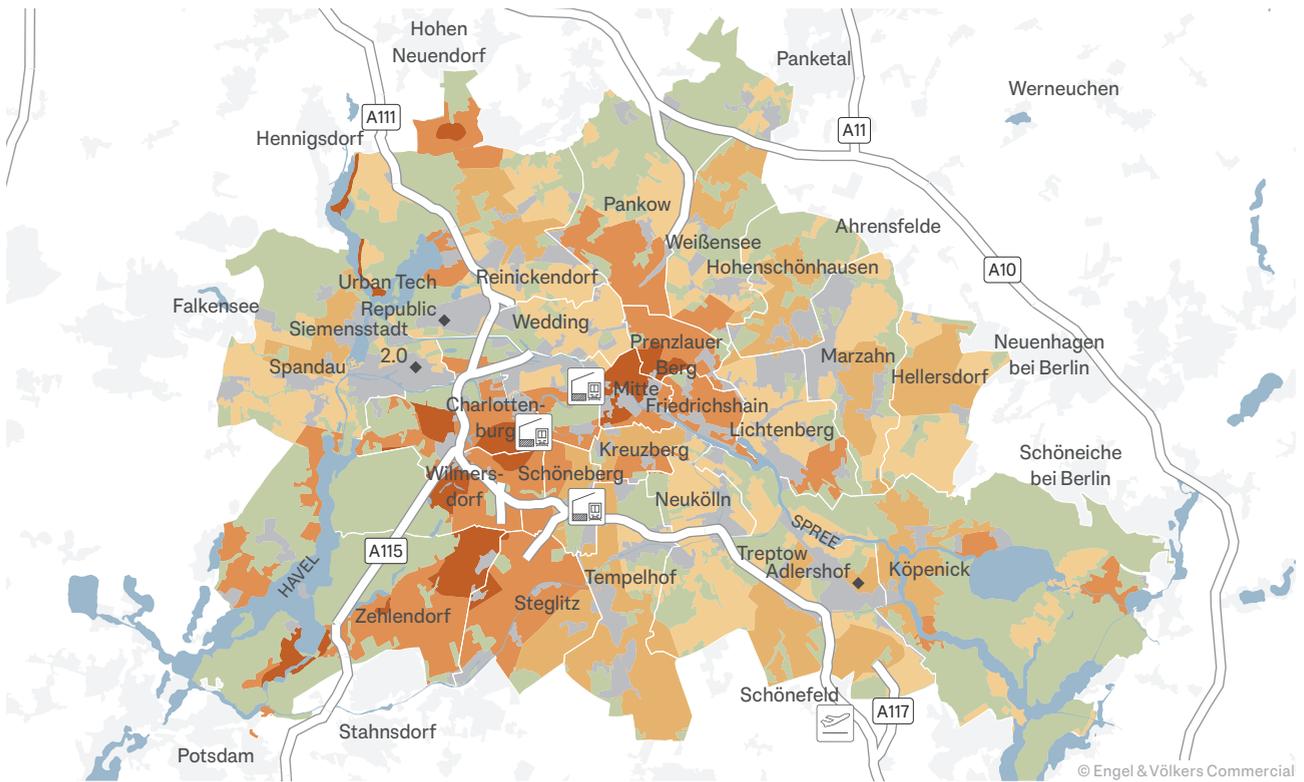
Distribution of transactions for residential investment in Berlin*

Stadtbezirk	Transaktionsvolumen 2023 in Mio. EUR (zu 2022)	Transaktionsanzahl 2023 (zu 2022)	Transaktionsvolumen 1. Hj. 2024 in Mio. EUR	Transaktionsanzahl 1. Hj. 2024
Charlottenburg-Wilmersdorf	429 (+6,4%)	69 (-12,7%)	148	24
Pankow	411 (-4,5%)	62 (-7,5%)	382	28
Tempelhof-Schöneberg	341 (-12,3%)	64 (-17,9%)	67	18
Spandau	341 (-0,7%)	27 (-43,8%)	56	14
Neukölln	250 (+2,9%)	60 (-15,5%)	304	28
Mitte	233 (-56,0%)	58 (-29,3%)	157	33
Treptow-Köpenick	228 (-23,1%)	59 (-7,8%)	68	25
Friedrichshain-Kreuzberg	222 (-31,6%)	52 (-14,8%)	67	24
Reinickendorf	179 (-6,8%)	43 (-30,6%)	29	19
Steglitz-Zehlendorf	170 (-30,8%)	70 (-4,1%)	104	43
Lichtenberg	96 (-44,2%)	19 (-36,7%)	238	15
Marzahn-Hellersdorf	50 (+101,1%)	14 (-41,7%)	89	8

Quellen | Sources: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Commercial

* ohne Paketverkäufe | package deals excluded

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

		2022	2023	2024	Prognose forecast
Faktor multiplier	◆	25,0 – 40,0	23,0 – 35,0	23,0 – 35,0	→
	◆	23,0 – 34,0	20,0 – 28,0	20,0 – 28,0	→
	◆	22,0 – 29,0	18,0 – 24,0	18,0 – 23,0	→
	◆	20,0 – 26,0	16,0 – 22,0	16,0 – 21,0	→
Preis price in EUR/m ²	◆	3.000 – 5.000	2.800 – 4.000	2.800 – 4.000	→
	◆	2.600 – 3.200	2.300 – 2.800	2.200 – 2.800	→
	◆	2.300 – 2.700	1.900 – 2.400	1.900 – 2.300	→
	◆	1.900 – 2.400	1.500 – 1.950	1.400 – 1.900	→

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial



Der Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt bietet sowohl Verkäufern als auch Investoren derzeit wieder gute Chancen. Steigende ESG-Anforderungen stellen hohe Ansprüche an Immobilieneigentümer, dennoch ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Hauptstadt wieder signifikant gestiegen. Es lassen sich keine weiteren Preisabschläge mehr messen, wenngleich im Jahresverlauf auch keine signifikanten Preissteigerungen erwartet werden können. Wohnraum in Berlin wird immer knapper, was den Markt dynamisch hält. Verkäufer profitieren von der gestiegenen Nachfrage und stabilisierten Preisen, nicht zuletzt da Berlin weiterhin zu den gefragtesten Immobilienstandorten in Europa zählt.

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

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 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2023), Kaufkraft (2024), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2023), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2024). 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 2024. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.23), purchasing power (2024), marketable vacancy rate (2022), construction projects completed (2023), average quoted rent (1st half-year 2024). 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