

# PRESSEMITTEILUNG

## WOHNMARKTREPORT BERLIN 2019:

### INSBESONDERE BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN SETZT SICH DER PREISBOOM FORT

- **Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin stiegen 2018 um 5,6 Prozent auf 10,34 Euro pro Quadratmeter und Monat**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich 2018 um 12,0 Prozent**
- **Das Preisniveau des Umlandes nähert sich der Stadt weiter an**
- **Mietwohnungen dominieren zunehmend den Neubau**

**Berlin, 27. Februar 2019** – Der Berliner Wohnungsmarkt war 2018 erneut von deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen geprägt. Die Angebotsmieten für Wohnungen stiegen um 5,6 Prozent auf 10,34 Euro pro Quadratmeter und Monat. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zu 2017 etwas verlangsamt – damals erhöhten sich die Angebotsmieten um 8,8 Prozent. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr hingegen ähnlich stark angestiegen. Mit einem Plus von 12,0 Prozent erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis 2018 auf 4.150 Euro pro Quadratmeter. 2017 lag der Anstieg bei 12,7 Prozent. Dies ist ein Ergebnis des aktuellen Wohnmarktreports Berlin, der jährlich gemeinsam von der Immobilienbank Berlin Hyp AG und dem globalen Immobiliendienstleister CBRE GmbH herausgegeben wird. Der Bericht analysiert die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und wertet hierfür unter anderem mehr als 40.000 Mietwohnungsangebote für die insgesamt 190 Postleitzahlgebiete Berlins aus. Aufgrund der Datendichte können auch kleinräumige Entwicklungen beobachtet und verlässliche Ergebnisse erzielt werden.

„Einwohnerzahl, Wirtschaftsleistung und Arbeitsmarkt von Berlin nahmen 2018 weiter dynamisch zu. Angesichts des geringen Leerstandes von nur noch 0,9 Prozent im Geschosswohnungsbau – im Jahr 2010 waren es noch 2,6 Prozent – ist es also nicht verwunderlich, dass auch Mieten und

Kaufpreise weiter stark steigen“, sagt **Dr. Henrik Baumunk**, Managing Director bei CBRE in Deutschland. „Auch wenn sich das Mietpreiswachstum in Berlin ein wenig verlangsamt hat, ist darin kein Trend zu erkennen. Vielmehr entsprach die Steigerung ungefähr dem Niveau von 2016“, sagt **Gero Bergmann**, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp.

### Angebotsmieten steigen besonders im oberen Preissegment

Auffällig ist der vergleichsweise hohe Mietanstieg im oberen Marktsegment, der bei 7,1 Prozent lag. Im günstigsten Zehntel der Angebote waren es 4,7 Prozent. Die Veränderungen beim räumlichen Vergleich sind zudem stark ausgeprägt. Den höchsten Anstieg unter den Bezirken erlebte Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Zuwachs der Angebotsmieten um 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr, knapp vor Berlin-Mitte mit 9,0 Prozent. In Neukölln lag der Wert dagegen nur bei plus 2,6 Prozent.

### Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2018

| Stadtbezirk          | Mietangebote  | Mittleres Marktsegment <sup>1</sup><br>Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat | Unteres Marktsegment              |                   | Oberes Marktsegment               |                   | Alle Marktsegmente                |                   |
|----------------------|---------------|--|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                      |               |  | Median in €/m <sup>2</sup> /Monat | Änd. zu 2017 in % | Median in €/m <sup>2</sup> /Monat | Änd. zu 2017 in % | Median in €/m <sup>2</sup> /Monat | Änd. zu 2017 in % |
| Charlottenb.-W.      | 3.984         | 8,43–16,43   | 7,39                              | +2,8              | 18,06                             | +5,0              | 12,00                             | +6,9              |
| Friedrichshain-K.    | 3.593         | 8,42–17,17   | 7,03                              | +0,6              | 19,15                             | +12,4             | 12,99                             | +9,1              |
| Lichtenberg          | 2.236         | 6,86–12,50   | 6,20                              | -0,8              | 14,00                             | +7,3              | 9,64                              | +5,9              |
| Marzahn-H.           | 2.225         | 5,86–10,43   | 5,56                              | +4,9              | 11,47                             | +3,3              | 7,73                              | +5,3              |
| Mitte                | 5.335         | 7,98–18,01   | 7,00                              | +4,2              | 20,00                             | +8,0              | 12,50                             | +5,7              |
| Neukölln             | 2.791         | 6,94–14,62   | 6,46                              | +4,5              | 16,12                             | +6,7              | 10,09                             | +2,6              |
| Pankow               | 4.986         | 7,55–15,51   | 6,66                              | +2,5              | 17,57                             | +13,5             | 10,97                             | +9,0              |
| Reinickendorf        | 2.489         | 6,81–12,29   | 6,45                              | +3,9              | 13,67                             | +10,2             | 9,11                              | +5,7              |
| Spandau              | 2.823         | 6,45–10,99   | 5,94                              | +5,9              | 12,00                             | +9,1              | 8,51                              | +7,0              |
| Steglitz-Z.          | 2.807         | 7,97–13,63   | 7,30                              | +4,4              | 14,86                             | +5,6              | 10,34                             | +5,5              |
| Tempelhof-S.         | 3.090         | 7,35–14,63   | 6,79                              | +4,9              | 16,25                             | +8,3              | 10,26                             | +5,8              |
| Treptow-Köpenick     | 3.795         | 7,21–12,78   | 6,62                              | +4,3              | 13,93                             | +11,4             | 9,61                              | +7,0              |
| <b>Berlin gesamt</b> | <b>40.154</b> | <b>7,12–15,40</b>  | <b>6,46</b>                       | <b>+4,7</b>       | <b>17,13</b>                      | <b>+7,1</b>       | <b>10,34</b>                      | <b>+5,6</b>       |

(1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

### Kaufpreisdynamik bei Eigentumswohnungen ungebrochen hoch

Bezogen auf die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen blieb Berlin-Mitte wie bereits in den Vorjahren der Spitzenreiter. Der Median stieg hier um knapp elf Prozent und liegt mit 5.188 Euro pro Quadratmeter erstmals über der Marke von 5.000 Euro. Es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf

mit 4.873 Euro pro Quadratmeter (plus 18,5 Prozent) und Friedrichshain-Kreuzberg mit 4.672 Euro pro Quadratmeter (plus 7,2 Prozent). Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser steigen 2018 um 12,5 Prozent und damit leicht stärker als jene für Eigentumswohnungen. „Wie auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen übersteigt auch am Markt für Mehrfamilienhäuser die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich. Viele Eigentümer sehen angesichts des ungebrochenen Aufwärtstrends bei Mieten und Kaufpreisen sowie fehlender Anlagealternativen keinen Verkaufsanlass“, erklärt **Michael Schlatterer**, Director Residential Valuation bei CBRE in Deutschland. „Allerdings werden politische Aussagen genauestens beobachtet“. „Der anhaltende Niedrigzins und der nicht nachlassende Anlagedruck treiben den Immobilienmarkt weiter an. Zudem ist Deutschland nicht nur für ausländische Investoren ein „Safe Haven“. Limitierend kann hier nur der sich immer weiter abzeichnende Angebotsengpass wirken“, so **Bergmann**.

#### Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2018

| Stadtbezirk          | Anzahl Kaufangebote | Mittleres Marktsegment <sup>1</sup><br>Preisspanne in €/m <sup>2</sup> |       |       |       |       | Unteres Marktsegment       |                   | Oberes Marktsegment        |                   | Alle Marktsegmente         |                   |              |
|----------------------|---------------------|--|-------|-------|-------|-------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
|                      |                     | 1.000  | 3.000 | 5.000 | 7.000 | 9.000 | Median in €/m <sup>2</sup> | Änd. zu 2017 in % | Median in €/m <sup>2</sup> | Änd. zu 2017 in % | Median in €/m <sup>2</sup> | Änd. zu 2017 in % |              |
| Charlottenb.-W.      | 4.835               |  |       |       |       |       | 3.182–7.871                | 2.816             | +18,7                      | 8.692             | +18,5                      | 4.873             | +18,5        |
| Friedrichshain-K.    | 2.662               |  |       |       |       |       | 3.269–6.910                | 2.993             | +12,6                      | 7.932             | +6,3                       | 4.672             | +7,2         |
| Lichtenberg          | 1.092               |  |       |       |       |       | 2.375–4.951                | 2.122             | +39,3                      | 5.265             | +4,3                       | 3.729             | +7,3         |
| Marzahn-H.           | 324                 |  |       |       |       |       | 1.829–4.112                | 1.687             | +22,2                      | 4.195             | +2,3                       | 2.863             | +17,2        |
| Mitte                | 3.358               |  |       |       |       |       | 3.038–7.914                | 2.458             | +23,4                      | 8.944             | +3,5                       | 5.188             | +10,7        |
| Neukölln             | 1.444               |  |       |       |       |       | 2.559–5.645                | 2.287             | +21,1                      | 6.200             | +12,7                      | 3.658             | +10,4        |
| Pankow               | 3.039               |  |       |       |       |       | 2.788–6.439                | 2.484             | +13,9                      | 7.264             | +16,2                      | 4.400             | +13,6        |
| Reinickendorf        | 1.156               |  |       |       |       |       | 2.130–4.212                | 1.952             | +15,6                      | 4.522             | +15,2                      | 2.991             | +23,3        |
| Spandau              | 1.004               |  |       |       |       |       | 1.891–3.930                | 1.750             | +21,1                      | 4.852             | +14,6                      | 2.622             | +20,0        |
| Steglitz-Z.          | 2.236               |  |       |       |       |       | 2.685–6.292                | 2.353             | +21,8                      | 7.261             | +18,6                      | 3.933             | +7,8         |
| Tempelhof-S.         | 2.551               |  |       |       |       |       | 2.468–5.983                | 2.151             | +17,1                      | 6.934             | +9,8                       | 3.846             | +9,5         |
| Treptow-Köpenick     | 1.286               |  |       |       |       |       | 2.031–4.667                | 1.875             | +12,5                      | 5.078             | +7,2                       | 3.070             | +10,4        |
| <b>Berlin gesamt</b> | <b>24.987</b>       |  |       |       |       |       | <b>2.524–6.786</b>         | <b>2.167</b>      | <b>+18,3</b>               | <b>7.779</b>      | <b>+11,8</b>               | <b>4.150</b>      | <b>+12,0</b> |

(1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

#### Rund 60 Prozent der Neubauwohnungen zur Miete

CBRE recherchierte für den Report in 286 Projekten einen Rekordwert von etwa 42.900 Wohnungen, die sich in der Umsetzung oder konkreten Planung befinden (Stand: Oktober 2018) und in den nächsten Jahren fertiggestellt werden sollen. Im Vorjahr waren es rund 34.500 Wohnungen. „Die Wohnbauaktivität hat sich gesteigert – ein gutes Zeichen für den

Wohnungsmarkt. Wir haben in unserer Neubaudatenbank rund 25 Prozent mehr geplante Wohnungen erfasst, als noch 2017. Jedoch reicht die Aktivität noch nicht aus, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden“, sagt **Schlatterer**. Der Vermarktungsschwerpunkt bei Projektentwicklungen liegt derzeit mit etwa 60 Prozent im Mietwohnungssegment. Da ein Teil der als Eigentumswohnungen geplanten Anlageobjekte ebenfalls vermietet werden, sollte dieser Anteil schlussendlich sogar noch größer ausfallen. „Wir beobachten, dass die Projektentwickler mittlerweile auch ihre räumliche Verteilung stark erweitert haben und sich nicht mehr nur auf die zentralen Gebiete fokussieren. Dies hängt auch mit dem limitierten Angebot und dem Mangel an Bauflächen zusammen“, sagt **Bergmann**.

Trotz der höheren Bautätigkeit in den Randbezirken bleibt Berlin-Mitte hinsichtlich der Anzahl der vorgesehenen Projekte sowie der entstehenden Miet- und Eigentumswohnungen auf dem Spitzenplatz. Rund ein Fünftel aller erfassten Wohneinheiten entstehen hier. Es folgen der Bezirk Lichtenberg mit mehr als 6.500 geplanten Einheiten und Treptow-Köpenick mit knapp 4.200 Einheiten. In beiden Bezirken ist ebenfalls ein deutliches Übergewicht von neuen Mietwohnungen zu erkennen.

### **Berliner Umland folgt der Preisentwicklung der Hauptstadt**

Mit rund einer Million Einwohnern kommt auch dem Berliner Umland eine immer größere Bedeutung zu. Seit 2011 stieg hier die Bevölkerung um 6,4 Prozent an. Auch deswegen folgt die Mietpreisentwicklung in den Umlandgebieten dem Trend der Hauptstadt und wies in den vergangenen fünf Jahren in nahezu allen Gemeinden zweistellige Wachstumsraten auf. So lagen zum Beispiel die Angebotsmieten für Wohnungen in Potsdam, der einzigen Großstadt im Berliner Umland, in den ersten drei Quartalen 2018 im Median bei 9,86 Euro und damit nur 0,48 Euro unter dem Wert Berlins. Bei den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Berliner Umland Kleinmachnow an der Spitze. Hier datiert der Preis bei deutlich über 4.500 Euro pro Quadratmeter.

Der vollständige Wohnmarktreport steht für Sie [hier](#) sowie auf den Homepages der Herausgeber zum Download bereit: [www.cbre.de](http://www.cbre.de) / [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

**Weitere Informationen zur Berlin Hyp:**

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

**Weitere Informationen zu CBRE:**

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2017 – der größte globale Immobiliendienstleister. Mit mehr als 80.000 Mitarbeitern in über 450 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite. CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart.

[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

**Ansprechpartner:**

**Michael Schlatterer**  
CBRE GmbH  
Director Residential Valuation  
+49 30 72 61 54 156  
[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

**Nicole Hanke**  
Berlin Hyp AG  
Leiterin Kommunikation und Marketing  
+49 30 25 99 91 23  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

Daniel Hosie  
PB3C GmbH  
+49 40 540 908 420  
[cbre@pb3c.com](mailto:cbre@pb3c.com)

Folgen Sie uns auf den sozialen Medien:

