

P R E S S E M I T T E I L U N G

WOHNMARKTREPORT BERLIN: DIE SCHERE ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE ÖFFNET SICH WEITER

- **Angebotsmieten für Wohnungen steigen 2015 um 5,1 Prozent auf knapp 9,00 Euro pro Quadratmeter**
- **Einfluss der Mietpreisbremse ist bisher gering**
- **Leichter Anstieg beim Volumen von Neubauwohnungen deckt die Nachfrage nicht**
- **Wohnkostenbelastung in den peripheren Lagen weiter moderat, in den innerstädtischen Wohnlagen weiter gestiegen**
- **Stärkster Miet- und Preisanstieg im oberen Marktsegment und in den peripheren Lagen**
- **Eigentumswohnungen verteuern sich im Durchschnitt um 10,1 Prozent**

Berlin, 27. Januar 2016 – Der Einfluss der im Sommer implementierten Mietpreisbremse ist bisher gering. Die Angebotsmieten stiegen zwar etwas schwächer an als im Vorjahr (6,6 Prozent), jedoch immer noch um 5,1 Prozent. Dies ist ein Ergebnis des diesjährigen Wohnmarktreports Berlin, der gemeinsam von der Berlin Hyp AG und vom Immobilienberatungsunternehmen CBRE herausgegeben wird. Der Wohnmarktreport analysiert die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und wertet hierfür mehr als 110.000 Mietangebote sowie mehr als 67.000 Inserate für Eigentumswohnungen aus den ersten drei Quartalen der Jahre 2014 und 2015 für die insgesamt 190 Postzahlgebiete Berlins aus. Aufgrund der Datendichte können auch kleinräumige Entwicklungen beobachtet und verlässliche Ergebnisse erzielt werden.

Bevölkerung, Wirtschaft, Einkommen und Miete: Berlin wächst weiter

Berlin hat im Jahr 2014, wie in den Vorjahren, rund 40.000 Einwohner hinzugewonnen. Im Jahr 2015 wurden darüber hinaus laut einem Bericht der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales alleine 57.500 Asylbewerber registriert – zusätzlich zu den nicht registrierten Flüchtlingen und der regulären Zuwanderung von Arbeitskräften, Studenten und nachgezogenen Familienmitgliedern. Im Herbst 2015 rechnete der Berliner Senat mit einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent für das Jahr 2015, was 0,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt. Auch die

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von Mitte 2014 bis Mitte 2015 um 3,1 Prozent. Berlin befindet sich damit in dieser Entwicklung an der Spitze der Bundesländer.

„In vielen Bereichen schließt Berlin mittlerweile schnell zu anderen deutschen Metropolen auf“, sagt **Dr. Henrik Baumunk**, Head of Residential Valuation bei CBRE. „Berlin strahlt eine große Attraktivität aus und lockt sehr viele Menschen in die Stadt. Davon profitieren auch die Investoren am Wohnungsmarkt.“ Gleichzeitig gibt es noch weiteren Raum für zukünftiges Wachstum. „Als einzige der sieben großen Städte Deutschlands liegt die Kaufkraft pro Einwohner in Berlin unter dem deutschen Bundesdurchschnitt. Setzen sich jedoch die positiven Trends in der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung weiter fort, ermöglicht dies eine Aufwertung der Wohnsituation für viele Menschen und bietet dementsprechend Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt“, erklärt **Baumunk**.

Rasante Entwicklung in Mitte

Der Blick auf die einzelnen Bezirke ergibt ein differenziertes Bild. Vor allem im Bezirk Mitte ist eine ansteigende Entwicklung zu beobachten. Von den für 2014 registrierten neuen Einwohnern entfallen allein rund 8.400 auf Mitte und ließen den Bezirk somit um 2,4 Prozent wachsen. Auch bei der Neubautätigkeit rangiert Mitte auf Platz Eins unter den Berliner Bezirken. Dies gilt sowohl für Genehmigungen wie auch für fertiggestellte Geschosswohnungen. Werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser hinzugerechnet, wurden im Bezirk Pankow die meisten Wohnungen fertiggestellt. Ein Grund hierfür ist, dass einige innerstädtische Bezirke zu großen Teilen bereits sehr dicht bebaut sind. Dazu zählen beispielsweise Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg.

Starke Unterschiede hinsichtlich des Mietanstiegs zwischen den Bezirken

Bei den Angebotsmieten, die in Berlin im Schnitt um 5,1 Prozent stiegen, gab es deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken. Mitte (+7,0 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf (jeweils +5,9 Prozent) sind die drei Bezirke mit den prozentual größten Zuwächsen, Lichtenberg (+0,9 Prozent), Charlottenburg-Wilmersdorf (+1,8 Prozent) sowie Marzahn-Hellersdorf (+2,4 Prozent) mit den Geringsten. „Der starke Anstieg im Bezirk Mitte basiert zum einen auf der anhaltenden Popularität von Mitte, dem Wedding und dem Tiergarten, die an den deutlich steigenden Einwohnerzahlen zu erkennen ist“, sagt **Gero Bergmann**, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp. „Der andere Grund ist die große Anzahl an Neubauprojekten in Mitte, wodurch die

Mieten hier tendenziell steigen.“ Der Wohnmarktreport zeigt außerdem Unterschiede zwischen den unteren und den oberen Marktsegmenten auf. Deutlich wird dabei, dass fast in allen Bezirken die Angebotsmieten im oberen Marktsegment stärker gestiegen sind als im unteren Marktsegment. Lediglich auf Neukölln und Spandau trifft diese Beobachtung nicht zu.

Aktuelle Mietentwicklung
Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2015

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente			
		4	6	8	10	12	14	16	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2014 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2014 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2014 in %
Charlottenb.-Wilm.	5.444							7,47 – 14,47	6,71	1,2	16,00	4,2	10,00	1,8
Friedrichsh.-Kreuzb.	4.833							7,69 – 15,91	6,67	2,9	18,00	3,5	11,00	5,9
Lichtenberg	2.618							6,16 – 11,33	5,78	5,1	12,57	8,7	8,05	0,9
Marzahn-Hellersd.	2.747							5,20 – 8,50	4,98	4,8	9,42	7,0	6,10	2,4
Mitte	6.784							6,89 – 16,00	6,11	4,3	18,00	9,0	10,70	7,0
Neukölln	3.297							6,17 – 14,29	5,71	3,3	16,36	2,8	8,78	3,3
Pankow	5.940							6,85 – 14,00	6,14	4,0	16,00	5,5	9,47	4,9
Reinickendorf	2.388							5,98 – 10,18	5,51	3,8	11,67	11,1	7,50	5,9
Spandau	2.757							5,65 – 9,32	5,28	8,4	10,54	8,0	7,00	3,7
Steglitz-Zehlendorf	3.495							6,70 – 12,22	6,06	-0,8	13,48	3,7	8,92	4,0
Tempelh.-Schöneb.	3.697							6,48 – 13,55	5,98	1,9	15,66	8,1	8,91	5,2
Treptow-Köpenick	3.602							6,19 – 10,53	5,65	2,7	11,67	5,0	7,77	4,9
Berlin gesamt	47.602							6,17 – 14,00	5,61	2,0	15,91	5,7	8,99	5,1

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

Das Neubaugeschehen zieht an

Für den Bericht wurden 240 Wohnungsneubauprojekte analysiert, in denen in den nächsten Jahren insgesamt mehr als 22.000 Wohnungen entstehen sollen, davon knapp 40 Prozent als Mietwohnungen. Hinsichtlich des Volumens unterscheiden sich die Bezirke deutlich. Während in Marzahn-Hellersdorf nur 220, in Reinickendorf 270 und in Tempelhof-Schöneberg 550 Wohnungen entwickelt werden, beträgt die Zahl der geplanten Wohnungen in Treptow-Köpenick 3.300, in Lichtenberg 3.650 und in Mitte 4.870. „Angesichts des normalen Zuzugs und der Flüchtlingssituation brauchen wir künftig einen weiteren, deutlichen Anstieg der Wohnungsbautätigkeit“, so **Bergmann**. „Die Entwicklung einer ausreichend großen Anzahl neuer Projekte ist bereits seit Jahren zwingend erforderlich und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen umso mehr unabdingbar, um der weiter steigenden Nachfrage gerecht zu werden.“

Wohnungsneubau: 240 Projekte in der Entwicklung						
Stadtbezirk	Projekte	Projekte mit Mietwohnungen	Anzahl Wohnungen gesamt	Angebotsmietpreise in €/m ² /Monat	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	31	1	1.960	— ¹⁾	3.060–14.630	21–490
Friedrichshain-Kreuzberg	26	6	2.620	6,50–14,00	2.450–8.000	29–275
Lichtenberg	21	7	3.650	z.B. ab 7,50	1.480–4.270	52–280
Marzahn-Hellersdorf	3	1	220	— ¹⁾	ab 1.500	30–150
Mitte	35	11	4.870	6,50–15,00	3.300–15.000 ²⁾	30–570
Neukölln	9	4	630	z.B. 9,00–10,00	2.900–4.000	38–200
Pankow	34	8	1.750	6,50–11,35	2.580–7.120	30–227
Reinickendorf	4	1	270	20% zu 6,50	2.800–4.900	40–250
Spandau	6	2	1.050	— ¹⁾	2.670–4.500	40–120
Steglitz-Zehlendorf	19	4	1.400	11,00–15,00	3.200–7.560	25–300
Tempelhof-Schöneberg	11	1	550	Ø 7,60	2.700–7.000	35–270
Treptow-Köpenick	41	18	3.300	6,50–12,00	1.600–6.600	29–232
Berlin gesamt	240	64	22.270	6,50–15,00	1.480–15.000	21–570

1) Miethöhe noch nicht kommuniziert 2) in Einzelfällen deutlich höher

Quelle: CBRE, eigene Recherche

Wohneigentum wird teurer, vor allem in Randgebieten

Im Jahr 2015 stieg der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen um 10,1 Prozent auf 3.000 Euro pro Quadratmeter an. Der prozentuale Zuwachs fiel damit nahezu doppelt so hoch aus wie bei der mittleren Angebotsmiete. Steglitz-Zehlendorf zeigte mit 16,3 Prozent den höchsten prozentualen Zuwachs.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen												
Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²				Unteres Marktsegment Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	Oberes Marktsegment Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	
		1.000	3.000	5.000	7.000							
Charlottenb.-Wilm.	6.273	[Bar chart]				2.092–5.420	1.667	12,9	6.175	12,0	3.393	8,4
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.677	[Bar chart]				2.296–4.950	2.016	13,5	5.640	12,8	3.604	10,2
Lichtenberg	1.028	[Bar chart]				1.310–3.391	1.233	7,9	3.736	3,4	2.331	-4,2
Marzahn-Hellersd.	399	[Bar chart]				1.194–3.400	1.085	58,4	3.753	25,3	1.667	11,1
Mitte	3.989	[Bar chart]				1.877–6.050	1.542	8,5	6.957	12,5	3.921	7,6
Neukölln	1.154	[Bar chart]				1.400–3.506	1.256	12,1	3.960	18,2	2.362	13,4
Pankow	4.190	[Bar chart]				1.863–4.632	1.667	11,1	5.333	15,9	3.049	5,9
Reinickendorf	1.069	[Bar chart]				1.318–3.152	1.163	11,5	3.573	1,1	2.000	8,2
Spandau	1.096	[Bar chart]				1.100–2.709	1.022	7,2	3.174	0	1.567	12,8
Steglitz-Zehlendorf	2.999	[Bar chart]				1.730–4.792	1.478	17,2	5.479	16,4	2.840	16,3
Tempelh.-Schöneb.	2.943	[Bar chart]				1.551–4.465	1.364	11,3	5.115	27,7	2.578	14,9
Treptow-Köpenick	2.262	[Bar chart]				1.456–3.621	1.327	13,2	4.010	9,9	2.524	6,5
Berlin gesamt	31.079	[Bar chart]				1.588–4.985	1.365	10,1	5.659	13,2	3.000	10,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Noch deutlicher als bei den Eigentumswohnungen war der Anstieg des mittleren Angebotskaufpreises pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser. Dieser legte 2015 um 18,5 Prozent zu. Die Anzahl der Angebote sank von 2014 zu 2015 deutlich von 1.511 auf 930. Die

höchsten Angebotspreise verlangten Verkäufer in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.410 Euro pro Quadratmeter sowie in Steglitz-Zehlendorf mit rund 2.260 Euro pro Quadratmeter.

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser
Kaufpreisspanne 2015

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²			Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %
		1.000	3.000	5.000		
Charlottenb.-Wilm.	114			1.277 – 4.688	2.410	8,6
Friedrichsh.-Kreuzb.	59			1.599 – 3.500	2.222	15,8
Lichtenberg	46			1.000 – 2.095	1.553	16,8
Marzahn-Hellersd.	22			1.422 – 2.543	1.720	3,6
Mitte	84			786 – 3.550	1.968	28,1
Neukölln	47			1.201 – 2.785	1.941	40,7
Pankow	121			1.200 – 3.263	2.003	14,7
Reinickendorf	83			1.224 – 2.750	1.714	13,9
Spandau	49			1.092 – 2.131	1.437	10,5
Steglitz-Zehlendorf	106			1.213 – 3.921	2.256	8,1
Tempelh.-Schöneb.	86			1.449 – 2.781	1.967	18,5
Treptow-Köpenick	113			976 – 2.747	1.818	34,5
Berlin gesamt	930			1.200 – 3.306	1.947	18,5

Unteres und oberes Segment:
Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, so dass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.

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

Feinanalyse im Wohnkostenatlas

Neben der Kaufkraft und den Quadratmeterpreisen sind auch die Größen der Wohnungen und deren Nebenkosten relevant. Aus dem Zusammenspiel der Indikatoren lässt sich die Wohnkostenquote ermitteln, die aufzeigt, welcher Prozentsatz der Haushaltskaufkraft für das Wohnen im Mittel bei Neuanmietungen ausgegeben werden muss. „Vereinfachend kann man den Berliner Wohnungsmarkt in drei Gebietstypen aufteilen“, erklärt **Michael Schlatterer**, Teamleiter Residential Valuation bei CBRE. „City- und Villenlagen mit hoher Kaufkraft und hoher Wohnkostenquote, daneben Szeneviertel, bei denen die Wohnkostenquote relativ hoch, die Kaufkraft jedoch gering ist. Und schließlich die Stadtränder, die sich durch eine mittlere Kaufkraft bei geringen Wohnkostenquoten auszeichnen. In dem Quartier Hackescher Markt geben die Haushalte bei Abschluss eines Mietvertrages im Schnitt 47,3 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Das Gegenbeispiel hierzu ist Marzahn-Hellersdorf, wo die Angebotsmieten teils unter sechs Euro pro Quadratmeter liegen und die Wohnkostenquote mit fast durchweg unter 20 Prozent relativ niedrig ausfällt.“

Flüchtlingszuzug: Einflüsse auf den Wohnungsmarkt unklar

Es ist unumstritten, dass die 2015 nach Berlin gekommenen Flüchtlinge die Stadt unter anderem hinsichtlich der Unterbringung vor eine enorme Herausforderung stellen. Der mittel- bis langfristige Einfluss auf den Wohnungsmarkt ist aktuell jedoch noch nicht verlässlich einschätzbar, da noch unklar ist, wie viele der Flüchtlinge tatsächlich in Berlin wohnhaft bleiben und in welchem Umfang Familien nachziehen. Zudem ist fraglich, inwieweit der Königsteiner Schlüssel für die Verteilung der Flüchtlinge weiter praktikabel angewandt wird.

Der Einfluss der Mietpreisbremse wird aktuell eher gering bewertet. „Zwar stiegen die Mieten etwas geringer an als noch im Vorjahr, aber dies ist größtenteils auf andere Entwicklungen zurückzuführen als auf die Mietpreisbremse“, so **Baumunk**. „Der Grund ist vielmehr, dass Mieter die Grenze ihrer Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft erreichen und so die Fluktuationsrate zurückgeht. Die Berliner ziehen weniger um und es ist wieder eine verstärkte Abwanderung ins Brandenburger Umland zu verzeichnen.“

Berlin als verlässlicher Investmentstandort

„Das stabile Wachstum der lokalen Wirtschaft und der Bevölkerung sichert die Attraktivität Berlins als Investmentstandort“, erklärt **Bergmann**. „Zu den Innenstadtbezirken kommen zusehends die einfacheren Lagen und Großwohnsiedlungen am Stadtrand hinzu. Dies zeigt sich auch in deutlichen Preissteigerungen in jenen Lagen.“ Insgesamt weist der Gutachterausschuss Berlin (GAA) für Mietwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittliche Preissteigerungen von über zehn Prozent aus. Zudem hat der GAA einen Rückgang in Bezug auf Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle feststellen können. Der wesentliche Grund hierfür liegt darin, dass sich das Immobilienangebot in den attraktiven Lagen weiter verknappt.

„Wir haben für Berlin Portfolio-Transaktionen im Wert von 3,6 Milliarden Euro erfasst“, so **Schlatterer**. „Das sind rund 15 Prozent des Transaktionsvolumens in Deutschland.“ Dabei ist die Zusammensetzung der Investoren sehr diversifiziert. Neben den börsennotierten Bestandshaltern sind es Immobilienspezialfonds und Family Offices, die in Bestandsimmobilien investieren. Pensionskassen, Versicherungen und die landeseigenen Gesellschaften konzentrieren sich derzeit eher auf Neubauprojekte. Ein weiterer Preisanstieg ist aufgrund der starken Nachfrage wahrscheinlich.

Der vollständige Wohnmarktreport steht für Sie auf den Homepages der Herausgeber zum Download bereit: www.cbre.com / 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. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen- Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank. Neben dem Hauptsitz in Berlin unterhält sie Geschäftsstellen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München sowie Repräsentanzen an ausgewählten Auslandsstandorten. www.berlinhyp.de

Weitere Informationen zu CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das - in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2014 - weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart. www.cbre.de

Ansprechpartner:

Michael Schlatterer
CBRE GmbH
Team Leader Residential Valuation
+49 30 72 61 54 156 - michael.schlatterer@cbre.com

Vanessa Landschoof-Schlichting
Berlin Hyp AG
Leiterin Kommunikation und Strategie
+49 30 25 99 91 22 - vanessa.landschoof-schlichting@berlinhyp.de

André Schneider
Dr. Zitelmann PB. GmbH
+49 30 72 62 76 176 - cbre@zitelmann.com