

PRESSEMITTEILUNG

WOHNMARKTREPORT BERLIN 2018: WEITERHIN KEIN ENDE DES PREISANSTIEGS IN SICHT

- **Angebotsmieten für Wohnungen stiegen 2017 um 8,8 Prozent auf 9,79 Euro pro Quadratmeter und Monat**
- **Schwerpunkt im Neubau verschiebt sich vom Eigentums- zum Mietsegment**
- **Weitere Angebotsverknappung und stetig steigende Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser**
- **Berliner Markt bleibt deutscher Mittelpunkt hinsichtlich des Wohninvestmentvolumens**

Berlin, 15. Februar 2018 – Auf dem Berliner Wohnmarkt setzte sich auch 2017 der Miet- und Preisanstieg fort. Die Angebotsmieten stiegen im Median um 8,8 Prozent, 2016 waren es noch 5,6 Prozent. Aktuell liegen die inserierten Mieten in Berlin damit durchschnittlich bei 9,79 Euro pro Quadratmeter, wobei die einzelnen Stadtgebiete starke Unterschiede aufweisen. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich um 12,6 Prozent auf im Schnitt 3.706 Euro pro Quadratmeter. Dies ist ein Ergebnis des aktuellen Wohnmarktreports Berlin, der jährlich gemeinsam von der Berlin Hyp AG und dem globalen Immobiliendienstleister CBRE herausgegeben wird. Der Wohnmarktreport analysiert die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und wertet hierfür unter anderem mehr als 85.000 Mietwohnungsangebote für die insgesamt 190 Postleitzahlgebiete Berlins aus. Aufgrund der Datendichte können auch kleinräumige Entwicklungen beobachtet und verlässliche Ergebnisse erzielt werden.

Kein Ende der dynamischen Entwicklung in Sicht

„Der wichtigste Faktor der steigenden Mieten und Preise ist die sehr dynamische Entwicklung Berlins. Bevölkerung, Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätze nehmen seit Jahren zu – und ein Ende ist nicht in Sicht“, sagt **Dr. Henrik Baumunk**, Head of Residential Services bei CBRE in Deutschland. „Entsprechend zeichnet sich auch kein Ende der steigenden Miet- und Kaufpreise in Berlin ab“. 2016 war mit einem Einwohnerzuwachs von über 60.000 Menschen ein Rekordwert zu verzeichnen, der sich zum Großteil aus einem Zuzug der ausländischen Bevölkerung sowie dem Nachholeffekt bei der Registrierung von Flüchtlingen erklärt. Auch für die absehbare Zukunft

attestieren alle Prognosen der Stadt weiteres Wachstum: Die aktuellste Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung nimmt ein Plus bei den Einwohnerzahlen von 7,5 Prozent für den Zeitraum von 2015 bis 2030 an. Neben den demografischen Zuwächsen entwickeln sich auch Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Hauptstadt überdurchschnittlich positiv. 2016 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt um 48.800. Zugleich sank die Arbeitslosenquote in der Gesamtstadt (Jahresmittelwert) erstmals seit Jahrzehnten wieder unter zehn Prozent.

Angebotsmieten steigen wieder schneller

In den ersten drei Quartalen 2017 war ein Anstieg der mittleren Angebotsmieten um 8,8 Prozent auf 9,79 Euro pro Quadratmeter zu beobachten. Die inserierten Mieten in den einzelnen Bezirken weisen große Unterschiede auf. Wesentlich beeinflusst werden sie von der räumlichen Lage: In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, den drei Bezirken mit den größten Innenstadt-Anteilen, lag die mittlere Angebotsmiete jeweils über 11,00 Euro. Lediglich vier Bezirke verzeichneten Mittelwerte unter 9,00 Euro; sie alle liegen zu weiten Teilen am Stadtrand. Aber auch in den Stadtrandlagen stiegen die Angebotsmieten als eine Folge der gesamtstädtischen Knappheit durchgängig.

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2017

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 2016 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2016 in %	
		[Visual representation of rent range distribution]												
Charlottenb.-W.	4.278	[Visual representation]						8,18–15,55	7,19	+3,9	17,20	+10,9	11,23	+10,0
Friedrichshain-K.	3.332	[Visual representation]						8,14–15,60	6,99	+5,7	17,04	+9,6	11,91	+7,9
Lichtenberg	2.291	[Visual representation]						6,89–11,90	6,25	+5,9	13,05	+6,4	9,10	+7,2
Marzahn-H.	2.364	[Visual representation]						5,58–10,00	5,30	+1,9	11,10	+11,0	7,34	+9,6
Mitte	5.321	[Visual representation]						7,61–17,03	6,72	+7,2	18,51	+6,0	11,83	+12,9
Neukölln	2.757	[Visual representation]						6,74–13,90	6,18	+4,6	15,11	+10,5	9,83	+3,8
Pankow	5.295	[Visual representation]						7,16–14,21	6,50	+2,2	15,48	+6,9	10,06	+5,1
Reinickendorf	2.383	[Visual representation]						6,66–11,11	6,21	+6,7	12,41	+15,3	8,62	+9,1
Spandau	3.016	[Visual representation]						6,00–10,00	5,61	+3,3	11,00	+9,9	7,95	+9,1
Steglitz-Z.	3.410	[Visual representation]						7,42–12,97	6,99	+7,5	14,07	+7,4	9,80	+5,9
Tempelhof-S.	2.946	[Visual representation]						6,94–13,51	6,47	+6,4	15,00	+13,6	9,70	+10,2
Treptow-Köpenick	3.723	[Visual representation]						6,80–11,87	6,35	+5,7	12,51	+4,3	8,98	+10,6
Berlin gesamt	41.125	[Visual representation]						6,82–14,29	6,17	+5,7	16,00	+10,7	9,79	+8,8

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

Im Saldo standen 60.466 Neu-Berlinern, also rund 30.000 Haushalten, im Jahr 2016 nur 10.781 fertiggestellte Wohnungen gegenüber, davon 8.863 in Geschossbauten. Für 2017 zeichnete sich aufgrund gestiegener Genehmigungszahlen eine höhere Fertigstellungsquote ab, die jedoch den hohen Zuzug nicht auffangen kann. „Berlin ist attraktiv und der Zuzug ist groß. Der Wohnungsbau kommt hier nicht hinterher“, sagt **Gero Bergmann**, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp.

Während die Nachfrage wuchs, schrumpfte das Angebot an auf dem offenen Markt offerierten Mietwohnungen. Erste Ursache dafür dürfte eine geringere Fluktuation sein. „Bei Knappheit und rasch steigenden Angebotsmieten wäre der Mietsprung bei einem Umzug oft besonders groß, so dass dieser eher unterlassen wird“, sagt **Bergmann**.

Mieten steigen auch im Umland

Wohnungsanbieter und Mietinteressenten blicken längst über die Stadtgrenzen hinaus. Die Landeshauptstadt Potsdam ist der führende Wohnimmobilienmarkt im Umland Berlins – bei den Quantitäten der Angebote und Baufertigstellungen, aber auch bei der Höhe der Angebotsmiete. Für Wegziehende aus Berlin ist Potsdam daher preislich keine Alternative – noch 2016 lag die mittlere Angebotsmiete in der brandenburgischen Landeshauptstadt über dem Berliner Vergleichswert, 2017 dann erstmals seit Jahren etwas darunter. Hingegen überschritt die Kaufkraft der Potsdamer mit im Schnitt 21.874 Euro pro Einwohner 2017 den Wert der Hauptstadt um 4,3 Prozent. Spitzenreiter hinsichtlich der Kaufkraft im Großraum Berlin ist Kleinmachnow (31.474 Euro pro Einwohner) und nimmt mit knapp 4.000 Euro pro Quadratmeter auch den ersten Platz in Bezug auf den Angebotskaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Umland der Hauptstadt ein.

Deutlich mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen in Bau

Nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert wurde, nimmt der Mietwohnungsbau weiter an Fahrt auf. In den für den Wohnmarktreport analysierten 267 Projektentwicklungen sollen mehr als die Hälfte der knapp 35.000 geplanten Einheiten als Mietwohnungen realisiert werden. Der faktische Anteil wird noch größer, weil ein Teil der neu entstehenden Eigentumswohnungen von ihren Käufern als Anlageobjekt erworben und vermietet wird. Ein wichtiger Trend ist zudem die zunehmende Aktivität städtischer Unternehmen im Neubau. Für rund 9.600 der analysierten Wohnungen entwickeln sie selbst Projekte oder haben mit Privaten die Übernahme nach Fertigstellung vereinbart.

Die Hälfte aller geplanten Wohnungen entsteht in den Bezirken Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Zugleich kommen Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf zusammen auf weniger als zehn Prozent aller projektierten Einheiten. Für den Boom in der Innenstadt sind vor allem die guten Lagen und Verwertungsmöglichkeiten ausschlaggebend. Im Osten der Stadt sind es die vielen großen und relativ preisgünstigen Baugrundstücke. „Baugrundstücke sind in westlichen Stadtrandlagen rarer, da diese Gebiete bereits zur Zeit der Teilung stärker bebaut wurden“, erklärt **Michael Schlatterer**, Team Leader Market Intelligence bei CBRE in Deutschland.

Wohnungsneubau: 267 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise pro €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenb.-W.	24	2.700	1.960	740	3.500–15.200	19–203
Friedrichshain-K.	22	3.390	1.270	2.120	3.100–12.000	24–350
Lichtenberg	32	5.440	1.750	3.690	3.100–7.900	15–175
Marzahn-H.	13	2.650	660	1.990	1.900–4.200	30–180
Mitte	45	8.510	4.040	4.470	3.500–19.800*	19–470*
Neukölln	12	1.100	310	790	3.100–6.500	37–130
Pankow	38	1.980	1.470	510	3.100–7.700	31–201
Reinickendorf	7	670	430	240	3.000–4.800	34–140
Spandau	10	1.930	850	1.080	2.900–6.100	28–201
Steglitz-Z.	17	820	710	110	3.700–11.500*	32–310*
Tempelhof-S.	17	2.020	650	1.370	3.300–9.700	24–256
Treptow-Köpenick	30	3.260	790	2.470	1.600–5.800	27–230
Berlin gesamt	267	34.470	14.890	19.580	1.600–19.800*	19–470*

* in Einzelfällen deutlich höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss Oktober 2017

Der Blick auf die neuesten Daten zeigt, dass sich auch die Baufertigstellungen kontinuierlich erhöhen. So wurden 2016 in Berlin im Geschosswohnungsbau 2,4 Einheiten pro 1.000 Einwohner fertiggestellt, während es 2015 lediglich 1,9 Einheiten waren. Im Vergleich unter den sieben größten Städten Deutschlands ist Berlin damit jedoch zusammen mit Köln noch immer das Schlusslicht. Mit 4,5 Einheiten pro 1.000 Einwohner wurden 2016 die meisten Einheiten in Frankfurt am Main fertiggestellt, aber auch München war mit 3,9 Einheiten sehr aktiv.

Wohneigentum wird weiter teurer

Erneut kennzeichneten steigende Preise und ein knapper werdendes Angebot Berlins Markt für Eigentumswohnungen. Der mittlere Angebotspreis lag in den ersten drei Quartalen 2017 pro

Quadratmeter 12,7 Prozent höher als im Vorjahr und betrug zuletzt 3.706 Euro. „Ein Kauf ist für Selbstnutzer trotz der gestiegenen Preise oft günstiger als das Wohnen zur Miete, solange der Darlehenszins niedrig ist und man nicht von einem günstigen Altmietvertrag profitiert“, sagt **Bergmann**. Prozentual fällt ein besonders starker Anstieg der Angebotspreise im unteren Marktsegment auf. Hier stiegen die inserierten Preise im Mittel um 17,2 Prozent, in einzelnen Bezirken sogar um 25 Prozent und mehr. Dieser Zuwachs ist aber bei näherem Hinsehen weniger spektakulär, denn er erfolgt von einer teils niedrigen Ausgangsbasis und ist in Absolutbeträgen schwächer als der Anstieg auf dem Gesamtmarkt. Auch die Verknappung des Angebots beeinflusst die Preise. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen lag im Erfassungszeitraum 2017 um 12,5 Prozent niedriger als im selben Zeitraum 2016. „Die Verkaufsbereitschaft ist bei vielen Eigentümern angesichts fehlender Anlagealternativen und der Hoffnung auf weiteren Wertanstieg gering“, sagt **Baumunk**. Mehrere Berliner Bezirke versuchen zudem, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit Milieuschutz-Satzungen einzuschränken. Beim Neubau schließlich verlagern sich die Gewichte vom Eigentum zum Mietsektor.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2017

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2016 in %	
		Charlottenb.-W.	5.066					2.771–6.611	2.373	+17,9	7.560	+3,4
Friedrichshain-K.	3.052					3.022–6.563	2.657	+19,4	7.460	+18,4	4.359	+11,0
Lichtenberg	1.210					1.854–4.704	1.523	+19,7	5.050	+4,2	3.474	+21,1
Marzahn-H.	374					1.539–3.939	1.381	+24,9	4.100	+16,6	2.442	+27,4
Mitte	3.399					2.500–7.645	1.992	+13,2	8.645	+14,7	4.688	+13,3
Neukölln	1.310					2.177–5.169	1.889	+29,0	5.500	+15,4	3.314	+19,3
Pankow	3.272					2.485–5.504	2.181	+18,8	6.250	+10,0	3.874	+12,5
Reinickendorf	1.190					1.807–3.560	1.689	+20,4	3.926	+9,4	2.425	+7,7
Spandau	1.208					1.613–3.643	1.445	+31,5	4.235	+14,6	2.185	+12,7
Steglitz-Z.	2.504					2.286–5.428	1.932	+15,9	6.122	+8,6	3.649	+17,9
Tempelhof-S.	2.750					2.100–5.509	1.837	+12,7	6.314	+9,3	3.514	+12,6
Treptow-Köpenick	1.711					1.812–4.350	1.667	+12,0	4.744	+5,8	2.780	+4,9
Berlin gesamt	27.046					2.100–6.000	1.832	+17,2	6.960	+11,4	3.706	+12,7

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

Wohnkostenquote steigt auf 29 Prozent

Die mittlere Wohnkostenquote (errechnet aus der mittleren Angebotsmiete und den Nebenkosten, der mittleren Wohnungsgröße und der mittleren Haushaltskaufkraft) lag in Berlin 2017 bei 29

Prozent. Dabei gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken und Quartieren. So weisen die Anwohner im Bereich der Chausseestraße im Bezirk Mitte die höchste Wohnkostenquote der Stadt auf – fast 50 Prozent. Die mit knapp 17 Prozent niedrigste Quote hat hingegen Biesdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Die höchste Wohnkostenquote				Die niedrigste Wohnkostenquote			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹ (warm) in %	PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹ (warm) in %
10115	Mitte	Chausseestraße	49,4	12683	Marzahn-H.	Biesdorf	16,7
10178	Mitte	Hackescher Markt	47,0	12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	17,6
10117	Mitte	Unter den Linden	46,6	12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	18,0
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	45,7	12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	18,1
10785	Mitte	Potsdamer Platz	45,6	12355	Neukölln	Rudow-Süd	18,8

¹) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft Quelle: CBRE

Berlin begehrter Investmentstandort

Noch stärker als der Markt für Eigentumswohnungen war 2017 der Markt für Mehrfamilienhäuser von Preisanstieg und Verknappung geprägt. Pro Quadratmeter forderten Verkaufswillige im Mittel 16,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch hier stehen die Preisforderungen und ihr aktueller Anstieg in deutlichem Zusammenhang mit der Zentralität der Objekte – in den Innenstadtbezirken haben die mittleren Angebotspreise teilweise schon die Schwelle von 3.000 Euro pro Quadratmeter überschritten. Parallel zum Preisanstieg sank das Angebot insgesamt auch 2017 weiter. Besonders gering war die Anzahl der inserierten Objekte in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, aber auch im zentralen Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Spandau. Hier erlaubt die geringe Zahl der Offerten nur eingeschränkte Aussagen zum Preisniveau und seiner Veränderung.

Nach Recherchen von CBRE wurden 2016 in Berlin Investments ab 50 Wohneinheiten für rund 3,4 Milliarden Euro getätigt. Das Volumen lag damit knapp unter dem Niveau des Vorjahres von 3,6 Milliarden Euro, wobei in dieser Summe auch der ehemalige Bestand der Gagfah inkludiert ist, die durch die Deutsche Annington (Vonovia) übernommen wurde. „Auch wenn der Rekordumsatz von 2016 knapp verfehlt wurde, ist weiterhin kein Ende des Investmentbooms in der Hauptstadt in Sicht: Insgesamt wurde rund ein Viertel des Investmentvolumens in Portfolien ab 50 Einheiten in Deutschland in Berlin umgesetzt. Bezüglich Größe, Preisentwicklung und Liquidität ist der Berliner Wohninvestmentmarkt in Deutschland einzigartig – und damit für viele Investoren sehr attraktiv“, sagt **Schlatterer**. Hinsichtlich der größten Transaktionen in den ersten

drei Quartalen 2017 traten als Käufer vor allem die Deutsche Wohnen AG, die ADO Group und die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin in Erscheinung. Letztere tauchten auf der Ankaufsseite vorrangig beim Kauf von Projektentwicklungen auf.

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2017

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²				Alle Marktsegmente		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, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2016 in %	
Charlottenb.-W.	104					1.000–7.143	3.385	+18,6
Friedrichshain-K.	46					1.696–5.368	3.323	+32,7
Lichtenberg	26					–	2.184	+12,0
Marzahn-H.	27					–	2.192	+20,9
Mitte	97					547–4.887	2.667	+29,9
Neukölln	64					2.000–3.559	2.738	+25,3
Pankow	92					1.774–4.133	2.686	+14,9
Reinickendorf	88					978–3.721	2.509	+13,7
Spandau	52					748–2.815	1.943	+6,6
Steglitz-Z.	114					1.506–4.926	2.776	+5,3
Tempelhof-S.	66					1.093–4.138	2.348	+7,0
Treptow-Köpenick	81					1.570–3.716	2.441	+23,9
Berlin gesamt	857					1.170–4.483	2.621	+16,4

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

Der vollständige Wohnmarktreport steht für Sie auf den Homepages der Herausgeber zum Download bereit: www.cbre.de / 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. Nicht nur Vorreiter als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs fördert die Berlin Hyp auch 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

Weitere Informationen zu CBRE:

CBRE ist – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2016 – der größte globale Immobiliendienstleister. Mit mehr als 75.000 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

Ansprechpartner:

Michael Schlatterer
CBRE GmbH
Team Leader Market Intelligence
+49 30 72 61 54 156
michael.schlatterer@cbre.com

Nicole Hanke
Berlin Hyp AG
Leiterin Kommunikation und Marketing
+49 30 25 99 91 23
nicole.hanke@berlinhyp.de

Daniel Hosie
PB3C GmbH
+49 40 540 908 420
cbre@pb3c.com

Folgen Sie uns auf den sozialen Medien:

