

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

## WOHNMARKTREPORT BERLIN 2020:

### MIETEN STIEGEN NUR LEICHT; KAUFPREISE STARK

- **Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin stiegen 2019 um ein Prozent auf 10,44 Euro pro Quadratmeter und Monat**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich 2019 um 10,2 Prozent**
- **Schwerpunkt im Neubau liegt im Mietwohnungssegment**

**Berlin, 6. Mai 2020** – Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich das Wachstum der Angebotsmieten in Berlin deutlich verlangsamt. Die im Median aufgerufenen Angebotsmieten lagen mit 10,44 Euro pro Quadratmeter pro Monat lediglich ein Prozent über dem Wert des Vorjahres. 2018 betrug der Anstieg noch 5,2 Prozent. Verglichen mit den anderen Top-7-Städten (Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, und Stuttgart) sind die Angebotsmieten in Berlin am günstigsten. Die Angebotskaufpreise hingegen stiegen 2019 in der Hauptstadt um 10,2 Prozent auf 4.630 Euro pro Quadratmeter. Der Preisanstieg lag damit nur leicht unter dem des Jahres 2018 (12 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 50.000 Mietwohnungsangebote für die insgesamt 190 Postleitzahlgebiete Berlins, 32.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser sowie 282 Neubauvorhaben im Stadtgebiet aus. Aufgrund der Datendichte können auch kleinräumige Entwicklungen beobachtet und verlässliche Ergebnisse erzielt werden.

„Es spricht viel dafür, dass das Wohnungssegment im Hinblick auf einen möglichen Corona-Effekt zu den stabilsten Bereichen am Immobilienmarkt gehören wird. Allerdings wird auch hier kurz- bis mittelfristig eine abschwächende Miet- und Kaufpreisentwicklung durch eine durch Rezession und Arbeitslosigkeit veränderte Nachfrage am Wohnungsmarkt sichtbar werden. Insofern führt die

Corona-Krise zu einer Marktkorrektur, die die Preissteigerungen auf ein Normalmaß zurückführt. Mietendeckel und Mietpreisbremse haben dies in dieser Form nicht vermocht, sie haben eher zu einer Verunsicherung privater Marktteilnehmer beigetragen“, so **Gero Bergmann**, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG. „Letztere wird man mit Blick auf die pandemiebedingt steigende Staatsverschuldung aber dringend brauchen, um dauerhaft die Nachfrage am Wohnungsmarkt befriedigen zu können.“

„Zwei wichtige Faktoren für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes von Berlin waren, dass sich die Wirtschaft der Stadt auch 2019 sehr positiv entwickelt hat, während sich der Bevölkerungszuwachs verlangsamt hat“, erklärt **Michael Schlatterer**, Senior Director Residential Valuation bei CBRE in Deutschland.

### **Große Unterschiede bei den inserierten Mieten**

2019 entwickelten sich die Angebotsmieten in den verschiedenen Segmenten sehr unterschiedlich. Während das geforderte Mietniveau bei den teuersten zehn Prozent der Angebote um 7,3 Prozent auf 18,45 Euro pro Quadratmeter zulegte, gab es im günstigsten Marktsegment einen leichten Rückgang des geforderten Mietniveaus um 0,9 Prozent auf 6,39 Euro. Die günstigsten Angebotsmieten auf dem freien Markt belaufen sich damit knapp unter denen im geförderten Wohnungsbau. Auch in den Bezirken gab es unterschiedliche Entwicklungen. So verzeichnete Lichtenberg über alle Preissegmente hinweg einen Mietpreisrückgang um drei Prozent, im Bezirk Mitte stiegen die Angebotsmieten hingegen um mehr als sechs Prozent.

Zudem gab es einen großen Unterschied bei Bestands- und Neubauwohnungen. Die geforderten Mieten im Neubausegment lagen knapp 40 Prozent über den Angebotsmieten im Bestand (10,09 Euro pro Quadratmeter). Auch fällt der Mietanstieg im Neubau deutlicher aus als im Bestand: In der Gesamtstadt legten die inserierten Neubaumieten 2019 um knapp vier Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Im Bestandssegment, das rund 90 Prozent der inserierten Wohnungen umfasst, blieben sie mit einem Plus von 0,2 Prozent annähernd gleich.

### **Kaufpreise stiegen deutlich**

Unter Berücksichtigung aller Marktsegmente sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2 Prozent auf 4.630 Euro pro Quadratmeter gestiegen. „Diese Dynamik zeigt, dass die Nachfrage im Kaufsegment nach wie vor das Angebot

übersteigt, auch wenn der demografische Druck derzeit etwas nachlässt“, so **Schlatterer**. Hinsichtlich der Anzahl der Angebote bilden weiterhin die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Mitte den Schwerpunkt des Kaufsegments.

Wie schon in den vergangenen Jahren steht das untere Preissegment stark unter Druck. Der Median für die günstigsten zehn Prozent der Angebote für Eigentumswohnungen auf dem Berliner Markt belief sich 2019 auf 2.564 Euro und stieg damit binnen eines Jahres um 16,5 Prozent. Im Vergleich zum Jahr davor – mit einem Anstieg von 18,1 Prozent – bleibt diese starke Dynamik annähernd stabil. Unter der Marke von 2.000 Euro pro Quadratmeter lagen die Angebotskaufpreise in diesem Segment im Schnitt nur noch in den Stadtrandbezirken Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

### **Neubau vor allem für Mietwohnungen**

Für den Report wurden 282 Neubauprojekte mit rund 45.000 Wohnungen analysiert, die sich derzeit in Bau oder in der konkreten Planung befinden. Von den neuen Wohnungen entfallen rund 60 Prozent auf den ehemaligen Ostteil der Stadt. Seit 2015 stiegen die Kosten für den Neubau von Wohngebäuden um 18,9 Prozent, insgesamt beträgt die durchschnittliche Abwicklungsdauer für Mehrfamilienhäuser in Berlin 32 Monate.

Nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert war, liegt der Vermarktungsschwerpunkt seit einigen Jahren im Mietwohnungssegment, und steigt zudem weiter an. Fast zwei Drittel der entstehenden Einheiten sind nach derzeitigem Stand zur Vermietung vorgesehen. Dieser Anteil könnte noch anwachsen, wenn ein Teil der neuen Eigentumswohnungen als Anlageobjekt erworben und vermietet wird. Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt nicht mehr nur in den zentralen Bereichen Berlins, sondern hat sich auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Laut Amt für Statistik Berlin Brandenburg wurden 2018 knapp 13.000 Wohnungen in neuen Geschosswohnungsbauten fertiggestellt. Dennoch liegt die marktaktive Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau bei niedrigen 0,8 Prozent.

### **Auch Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen**

Wie bei den Miet- und Eigentumswohnungen erhöhten sich 2019 auch die Kaufpreisforderungen für Mehrfamilienhäuser in Berlin; der Anstieg fiel gegenüber dem Vorjahr jedoch gemäßiger aus. Im Median betrug der Angebotspreis 2019 in Berlin 3.122 Euro pro Quadratmeter und überschritt

damit erstmals die Marke von 3.000 Euro. Aufgrund der weiterhin vergleichsweise geringen Anzahl an Angeboten werden belastbare Aussagen zum Preisniveau und seinen Veränderungen zunehmend erschwert. Analog zu den Angebotsmieten und -kaufpreisen für Wohnungen stehen die Preisforderungen für Mehrfamilienhäuser und ihr aktueller Anstieg in deutlichem Zusammenhang mit der Zentralität der Objekte sowie der Möglichkeit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen.

Nach Recherchen von CBRE erreicht das Volumen an Portfoliotransaktionen und Forward Deals (jeweils ab 50 Wohneinheiten) in Berlin im Jahr 2019 rund 3,9 Milliarden Euro und lag damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (4,1 Mrd. Euro). Ebenfalls leicht rückläufig im Vergleich zu 2018 war die Anzahl der getätigten Deals. Hinsichtlich der größten Transaktionen im Jahr 2019 traten als Käufer vor allem die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin in Erscheinung. So erwarb die Gewobag unter anderem knapp 6.000 Wohnungen von ADO Properties. Auch die degewo und die STADT UND LAND erweiterten ihre Bestände jeweils in einem einzigen Deal um rund 2.000 Einheiten.

### Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2019

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mietspanne mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		5	10	15	20	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2018 in %	
		Charlottenburg-W.	4.791					8,50–18,22	7,12	-2,7	20,00	10,1
Friedrichshain-K.	4.501					7,72–18,57	6,72	-3,0	20,63	6,7	13,00	0,0
Lichtenberg	4.076					6,23–13,16	5,80	-4,3	14,32	1,3	9,26	-3,0
Marzahn-H.	3.565					6,02–10,96	5,80	4,1	12,30	5,8	7,89	1,5
Mitte	6.402					8,12–19,56	6,97	-0,4	21,41	7,1	13,42	6,3
Neukölln	3.578					6,91–15,97	6,59	1,4	17,90	10,3	10,06	0,6
Pankow	6.512					7,03–16,67	6,38	-3,3	19,00	8,0	10,94	-0,5
Reinickendorf	3.160					6,78–13,00	6,45	0,0	14,50	6,2	9,42	2,6
Spandau	3.925					6,73–11,31	6,14	2,3	12,46	3,8	8,86	3,0
Steglitz-Zehlendorf	3.335					7,87–14,98	7,33	0,4	16,03	6,9	10,67	2,6
Tempelhof-S.	3.807					7,29–15,50	6,75	-0,7	17,47	6,4	10,52	1,3
Treptow-Köpenick	4.819					7,10–13,50	6,50	-2,5	15,00	7,1	9,92	2,7
Berlin gesamt	52.471					6,95–16,36	6,39	-0,9	18,45	7,3	10,44	1,0

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

### Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2019

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> 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 2018 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2018 in %	
		Charlottenburg-W.	5.646						3.650–8.616	3.329	16,2	9.518	6,2
Friedrichshain-K.	3.365						3.716–7.634	3.443	13,9	8.571	8,1	5.037	7,6
Lichtenberg	1.055						2.667–5.467	2.408	10,5	6.036	14,6	4.076	8,5
Marzahn-H.	300						2.021–4.481	1.820	6,9	4.752	12,4	2.893	3,0
Mitte	4.145						3.416–8.491	2.999	19,6	9.917	10,2	5.372	4,0
Neukölln	1.765						2.857–6.300	2.623	13,6	6.700	6,3	4.126	11,7
Pankow	4.433						3.253–7.075	2.869	14,8	7.590	3,1	4.810	7,5
Reinickendorf	1.469						2.426–5.068	2.069	8,8	5.650	24,6	3.327	10,9
Spandau	1.042						2.138–4.429	1.975	11,8	5.416	15,1	2.962	11,8
Steglitz-Zehlendorf	2.891						3.105–6.900	2.735	13,6	8.001	11,5	4.466	11,6
Tempelhof-S.	3.195						2.938–6.333	2.602	19,4	7.202	3,8	4.421	14,1
Treptow-Köpenick	1.804						2.432–5.572	2.207	14,9	6.660	28,1	3.639	15,2
<b>Berlin gesamt</b>	<b>31.110</b>						<b>2.931–7.347</b>	<b>2.564</b>	<b>16,5</b>	<b>8.479</b>	<b>8,1</b>	<b>4.630</b>	<b>10,2</b>

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

### Wohnungsneubau: 282 Projekte in der Entwicklung

Bezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Charlottenburg-W.	30	2.930	1.720	1.210	4.700–15.200	23–250*
Friedrichshain-K.	18	2.590	1.410	1.180	4.800–12.000	29–190
Lichtenberg	29	6.270	1.220	5.050	2.200–6.900*	30–170
Marzahn-H.	11	3.780	400	3.380	3.000–4.300	30–140
Mitte	42	5.890	2.650	3.240	4.350–16.000*	20–370*
Neukölln	11	2.630	730	1.900	3.900–8.400	25–130*
Pankow	47	5.450	3.220	2.230	3.270–9.100	23–200*
Reinickendorf	11	1.000	480	520	3.500–7.050	34–180
Spandau	17	3.540	700	2.840	3.300–6.700	29–220
Steglitz-Z.	20	1.390	900	490	4.300–14.000*	23–320
Tempelhof-S.	14	3.150	800	2.350	3.500–13.100	24–160*
Treptow-Köpenick	32	6.330	1.640	4.690	3.900–8.800	20–150
<b>Berlin</b>	<b>282</b>	<b>44.950</b>	<b>15.870</b>	<b>29.080</b>	<b>2.200–16.000*</b>	<b>20–370*</b>

\* in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Februar 2020

Der vollständige Wohnmarktreport steht für Sie 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 2019 – der größte globale Immobiliendienstleister. Mit mehr als 100.000 Mitarbeitern in über 530 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:CBRE), 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 und Stuttgart.

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

**Ansprechpartner:**

**Michael Schlatterer**  
CBRE GmbH  
Senior 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:

