

Pressemitteilung vom 11. Mai 2021

## WOHNMARKTREPORT BERLIN 2021: ENTWICKLUNG DER MIETEN UNKLAR – KAUFPREISE STEIGEN WEITERHIN

- **Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin gingen 2020 auf 10,15 Euro pro Quadratmeter und Monat zurück, die Aussagekraft ist jedoch aufgrund des Mietendeckels nur eingeschränkt.**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich 2020 um 7,4 Prozent, Mehrfamilienhäuser um 4,6 Prozent.**
- **Schwerpunkt im Neubau liegt im Mietwohnungssegment.**
- **Berliner Umland gewinnt weiter an Bedeutung.**

Erstmals seit 2010 waren die Angebotsmieten für Mietwohnungen in Berlin im Jahr 2020 rückläufig. Mit 10,15 Euro pro Quadratmeter und Monat lag der Median der aufgerufenen Angebotsmieten 2,8 Prozent unter dem Wert von 2019. Damals stiegen die Angebotsmieten im Jahresvergleich noch um ein Prozent. Verglichen mit den anderen Top-7-Städten (Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) sind die Angebotsmieten in Berlin auch 2020 weiterhin am günstigsten. 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 33.000 Mietwohnungsangebote, knapp 30.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie 307 Neubauvorhaben im Stadtgebiet aus. Das Berliner Umland wird im vorliegenden Marktbericht besonders detailliert analysiert, da das Interesse an Wohnimmobilien sowohl von Mieterseite als auch von privaten Käufern zur Eigennutzung und institutionellen Investoren immer stärker über Berlins Grenzen hinaus in die umliegenden Gemeinden getragen wird.

Insgesamt ist die Aussagekraft zu den Angebotsmieten in Berlin für 2020 jedoch stark eingeschränkt. Der Grund hierfür liegt im vom Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2020 offiziell beschlossenen Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches mit Bekanntmachung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt am 23. Februar 2020 in Kraft getreten war. Das Bundesverfassungsgericht Karlsruhe hat am 15. April 2021 schließlich die nicht anfechtbare Entscheidung ihres Zweiten Senats veröffentlicht. Demnach wurde am 25. März 2021 der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt. Der Mietendeckel sah im Wesentlichen vor, dass Mieten bestehender und neuer Mietverträge für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden – mit Ausnahme von öffentlich gefördertem Wohnraum –, für fünf Jahre auf Basis der Miethöhe zum 18. Juni 2019 eingefroren werden.

„Das Gesetz war von Anfang an politisch und juristisch sehr umstritten. Die Frage, ob dem Land die Gesetzgebungskompetenz zusteht, wurde nun geklärt und der Mietendeckel gekippt“, sagt **Sascha Klaus**, Vorstandsvorsitzender der

Berlin Hyp AG, und ergänzt: „Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass gegen Wohnungsknappheit nur eine verstärkte Bautätigkeit hilft und in diesem Zusammenhang etwaige Hindernisse für zusätzlichen Wohnungsbau beseitigt werden müssen. Wir als Immobilienbranche wollen uns der Verantwortung stellen und Teil der Lösung sein. Im Dialog in einer sachlichen Debatte.“

Die im Kalenderjahr 2020 inserierten Angebotsmieten bilden somit keinen frei agierenden Markt ab und sind deshalb bezogen auf die Wohnlage als auch im Zeitverlauf nur sehr bedingt vergleichbar. Zudem werden Angebotsmieten sowohl analog dem MietenWoG Bln als auch auf Basis des vom Bundestag verabschiedeten und vom Bundesrat gebilligten Gesetzes zur Mietpreisbremse inseriert. Daher wird im aktuellen Wohnmarktreport auf die kleinräumigen statistischen Auswertungen der Angebotsmieten auf Postleitzahlenebene verzichtet.

### **Kaufpreise bei den Eigentumswohnungen weiterhin ansteigend**

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind 2020 gegenüber dem Vorjahr über alle Marktsegmente hinweg um 7,4 Prozent auf 4.973 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Preisanstieg lag damit zwar unter dem des Jahres 2019 (10,2 Prozent), eine Entspannung ist jedoch nicht in Sicht. Die stärksten Zuwächse verzeichneten die eher peripheren Bezirke Spandau, Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Die meisten Angebote wiesen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow auf.

Das starke Interesse internationaler privater Kapitalableger ließ 2020 auch im oberen Marktsegment die Preise weiter steigen, wenn auch etwas abgeschwächer als noch in den Vorjahren. Der Median für die teuersten zehn Prozent der Angebote für Eigentumswohnungen lag 2020 bei über 8.900 Euro pro Quadratmeter und stieg somit um 5,0 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 8,1 Prozent, 2018 bei 11,8. Die Marke von 6.000 Euro pro Quadratmeter für attraktive Eigentumswohnungen in sehr guter Lage haben in diesem Jahr alle Bezirke überschritten.

### **Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser trotz dem Mietendeckel – Angebot an Forward-Deals zu gering**

„Die Einführung des Berliner Mietendeckels hat lediglich zu einer kurzfristigen Verlangsamung des Preisanstiegs bei Mehrfamilienhäusern geführt. Einige Investoren nutzten die Verschnaufpause, um ihr Berlin-Engagement weiter auszuweiten. Für 2021 sind Nachholeffekte in der Preisentwicklung zu erwarten“, erklärt **Michael Schlatterer**, Senior Director Residential Valuation bei CBRE in Deutschland, das Geschehen auf dem Transaktionsmarkt.

Wie bei den Miet- und Eigentumswohnungen erhöhten sich 2020, ähnlich wie im Vorjahr, auch die Kaufpreisforderungen für Mehrfamilienhäuser in Berlin. Im Median stieg der Angebotspreis 2020 in Berlin über alle Marktsegmente hinweg um 4,6 Prozent auf 3.267 Euro pro Quadratmeter. Eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene führte wie schon im Vorjahr dazu, dass auf Bezirksebene im unteren und oberen Marktsegment ein Vergleich mit den Preisangaben und Preisvergleichen vom Vorjahr statistisch nicht sauber auswertbar ist.

Das Volumen an Portfoliotransaktionen und Forward-Deals (jeweils ab 50 Wohneinheiten) erreichte nach Recherchen von CBRE in Berlin im Jahr 2020 rund 2,9 Milliarden Euro. Der Rückgang um ca. 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (3,9 Mrd. Euro) war überraschenderweise nicht bei den Bestandsportfolios zu beobachten, sondern größtenteils dem fehlenden Angebot an Forward-Deals geschuldet: Mit 300 bis 400 Millionen Euro Transaktionsvolumen wurden so wenige Projektentwicklungen umgesetzt wie zuletzt 2014. „Mangelndes Angebot trifft auf liquide Marktteilnehmer und führt somit zu weiteren Preissteigerungen“, merkt **Michael Schlatterer an**.

### **Schwerpunkt bei Neubau vor allem im Mietwohnungssegment**

Für den Report wurden 307 Neubauprojekte mit rund 49.000 Wohnungen analysiert, die sich entweder in der konkreten Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits in der Umsetzung sind. Hiervor entfallen, wie auch im Vorjahr, rund 60 Prozent auf den ehemaligen Ostteil der Stadt.

Der Vermarktungsschwerpunkt des Berliner Neubaugeschehens liegt seit einigen Jahren im Mietwohnungssegment und stieg auch in diesem Jahr weiter an. 2020 waren mehr als zwei Drittel der entstehenden Einheiten nach derzeitigem Stand zur Vermietung vorgesehen, was als ein Erfolg der Zusammenarbeit privater Entwickler mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gewertet werden kann. Dieser Anteil könnte noch weiter anwachsen, da sich Forward-Deals als Anlageobjekt bei den institutionellen Investoren noch mehr als zuvor großer Beliebtheit erfreuen. Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit ist nicht mehr nur in den zentralen Bereichen Berlins angesiedelt, sondern hat sich auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt, insbesondere auch auf die Randbezirke. Dem Amt für Statistik Berlin Brandenburg zufolge wurden 2019 knapp 15.376 Wohnungen in neuen Geschosswohnungsbauten fertiggestellt. Die marktaktive Leerstandsquote für Mehrgeschosswohnungsbau insgesamt liegt wie im Vorjahr bei 0,8 Prozent.

### **Der Wohnmarkt im Umland gewinnt weiter an Bedeutung**

Im vorliegenden Wohnmarktreport wurde das Umlandkapitel deutlich erweitert. „Corona hat auch den Berliner Wohnungsmarkt verändert. Die teure Innenstadt verliert an Zuspruch, der Speckgürtel gewinnt an Attraktivität. Denn wer von zu Hause aus arbeitet, der benötigt mehr Platz, und dieser hat sich in der Stadt in den vergangenen Jahren deutlich verteuert. Und wer nur noch zeitweise im städtischen Büro anwesend sein muss, nimmt gerne weitere Wege in Kauf, um die Mietbelastung möglichst gering zu halten und sich gleichzeitig den Traum vom Eigenheim im Grünen zu erfüllen“, so **Sascha Klaus**.

Mittlerweile erzielen Ein- und Zweifamilienhäuser mit mittleren Grundstücksgrößen in einigen Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie in Hohen Neuendorf und Glienicke/Nordbahn durchschnittlich mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter. 3.250 Euro pro Quadratmeter für durchschnittliche Qualitäten ist fast schon das Mindeste, was auf den Tisch gelegt werden muss.

In den vergangenen Jahren nahm die Nachfrage am Stadtrand und im engeren Verflechtungsraum der Hauptstadt stetig zu. Zu den Treibern dieses Trends zählten das Bevölkerungswachstum der Region und die damit verbundenen Preissteigerungen – vor allem in angesagten

urbanen Lagen. Die Zuwanderung nach Berlin ging 2020 coronabedingt stark zurück. Davon unberührt setzt sich die Wanderung vom Zentrum in die Peripherie fort. 14.900 Berliner zogen in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 nach Brandenburg, davon 10.800 in das direkte Umland der Stadt. In diesem engeren Verflechtungsraum leben insgesamt rund 1,05 Millionen Menschen. In den Jahren 2011 bis 2019 hat die Bevölkerung dort um 8,9 Prozent beziehungsweise 85.200 Personen zugenommen. Neben dem deutlichen Wanderungsgewinn aus der Metropole trug auch der Nettozuzug aus dem Ausland zum Bevölkerungswachstum der gesamten Agglomeration bei, in den ersten drei Quartalen 2020 waren es 3.300 Personen.

10.895 Wohnungen sind 2019 im Land Brandenburg gebaut worden, davon haben 2.206 Einheiten weniger als drei Räume, während 4.604 Wohnungen über fünf oder mehr Räume verfügen. Auch von den seit 2011 fertiggestellten 83.816 Wohnungen hat fast jede zweite fünf oder mehr Räume. Zum Jahresbeginn 2020 gab es in Brandenburg 1.339.605 Wohnungen. Davon waren 12,3 Prozent Ein- oder Zweiraumwohnungen (Berlin: 22,8 Prozent). Fast ein Viertel aller Wohnungen hat drei Räume (Berlin: 32,8) und 28,4 Prozent zählen vier Räume (Berlin: 26,8 Prozent). Fünf oder mehr Räume haben 36,0 Prozent der Wohnungen (Berlin: 17,6 Prozent). Der hohe Anteil von großen Wohnungseinheiten im Umland ist auf die starke Verbreitung von Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem in ländlichen Regionen zurückzuführen. 49,1 Prozent aller Wohnungseinheiten befinden sich dort. Zum Vergleich: In Berlin beträgt diese Quote 10,4 Prozent. Wie in Berlin ist jedoch auch in Brandenburg der Trend zur kleinen Wohnung mit einem oder zwei Räumen mittlerweile erkennbar. Verschwanden 2012 noch Ein- und Zweiraumwohnungen vom Markt, gehörte 2019 bereits jede fünfte neu entstandene Wohnung zu diesem Segment.

**Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2020**

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	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 2019 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2019 in %	
Charlottenburg-W.	3.022	[Bar chart]				7,22–19,00	6,45	-9,4	21,03	5,2	12,45	-1,6
Friedrichshain-K.	2.740	[Bar chart]				7,22–20,00	6,25	-7,1	22,00	6,6	13,20	1,5
Lichtenberg	2.981	[Bar chart]				6,00–14,00	5,59	-3,6	15,50	8,2	9,03	-2,5
Marzahn-H.	2.222	[Bar chart]				6,00–11,71	5,48	-5,5	13,34	8,5	8,03	1,8
Mitte	4.755	[Bar chart]				6,98–20,74	6,31	-9,5	23,15	8,1	13,87	3,4
Neukölln	2.153	[Bar chart]				6,31–15,22	5,95	-9,7	17,53	-2,1	9,26	-8,0
Pankow	3.928	[Bar chart]				6,08–17,33	5,80	-9,1	19,43	2,3	10,50	-4,0
Reinickendorf	2.017	[Bar chart]				5,95–13,13	5,68	-11,9	15,00	3,4	8,83	-6,3
Spandau	2.591	[Bar chart]				6,00–12,10	5,70	-7,2	13,78	10,6	8,56	-3,4
Steglitz-Zehlendorf	2.018	[Bar chart]				7,28–15,25	6,54	-10,8	17,54	9,4	10,38	-2,7
Tempelhof-S.	2.395	[Bar chart]				6,52–16,97	6,00	-11,1	18,75	7,3	10,00	-4,9
Treptow-Köpenick	3.045	[Bar chart]				6,45–14,93	6,04	-7,1	16,15	7,7	10,20	2,8
<b>Berlin gesamt</b>	<b>33.867</b>	<b>[Bar chart]</b>				<b>6,25–17,50</b>	<b>5,95</b>	<b>-6,9</b>	<b>19,75</b>	<b>7,0</b>	<b>10,15</b>	<b>-2,8</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

## Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2020

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 2019 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2019 in %
Charlottenburg-W.	4.826					3.778–8.962	3.418	2,7	10.097	6,1	5.670	6,7
Friedrichshain-K.	3.381					3.911–7.857	3.671	6,6	8.829	3,0	5.329	5,8
Lichtenberg	929					2.881–6.429	2.530	5,1	6.800	12,7	4.304	5,6
Marzahn-H.	366					2.438–5.622	2.145	17,8	6.057	27,5	3.333	15,2
Mitte	4.114					3.560–8.988	3.105	3,5	10.667	7,6	5.772	7,4
Neukölln	1.542					3.077–6.138	2.802	6,8	6.799	1,5	4.410	6,9
Pankow	3.940					3.664–7.350	3.200	11,5	8.448	11,3	5.244	9,0
Reinickendorf	1.373					2.757–5.798	2.458	18,8	6.339	12,2	3.842	15,5
Spandau	1.070					2.407–5.600	2.172	10,0	6.203	14,5	3.441	16,2
Steglitz-Zehlendorf	2.836					3.391–7.394	3.104	13,5	8.608	7,6	4.767	6,7
Tempelhof-S.	3.065					3.077–6.891	2.785	7,0	7.894	9,6	4.688	6,0
Treptow-Köpenick	1.686					2.702–6.395	2.418	9,5	7.527	13,0	4.151	14,1
<b>Berlin gesamt</b>	<b>29.128</b>					<b>3.197–7.679</b>	<b>2.809</b>	<b>9,5</b>	<b>8.906</b>	<b>5,0</b>	<b>4.973</b>	<b>7,4</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

## Wohnungsneubau: 307 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.	27	2.770	950	1.820	4.700–15.200*	20–300
Friedrichshain-K.	22	3.010	1.440	1.580	4.800–12.000	29–178
Lichtenberg	29	6.820	1.340	5.480	3.100–6.900	20–156*
Marzahn-H.	21	6.170	510	5.660	3.500–6.500	28–117
Mitte	42	4.660	2.650	2.010	4.700–16.000*	24–360*
Neukölln	12	3.180	850	2.330	4.300–6.900	25–148
Pankow	46	2.310	1.140	1.170	3.400–13.200	23–229
Reinickendorf	13	750	490	260	3.900–8.100	28–154
Spandau	18	4.750	770	3.980	3.400–6.600	25–212
Steglitz-Z.	16	1.610	830	780	4.300–12.600	23–230
Tempelhof-S.	19	4.380	700	3.680	4.000–9.700	19–152*
Treptow-Köpenick	42	8.910	1.660	7.250	4.000–8.700	20–151*
<b>Berlin gesamt</b>	<b>307</b>	<b>49.320</b>	<b>13.330</b>	<b>36.000</b>	<b>3.100–16.000*</b>	<b>19–360*</b>

\* in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Januar 2021

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 Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2020. Mit mehr als 100.000 Mitarbeitern in über 100 Ländern bietet das Unternehmen ihren vielfältigen Kunden integrierte Dienstleistungen über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Entwicklung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Transaktions-, Projekt-, Facility- sowie Investment-Management. 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)

**Pressekontakt**

Nicole Hanke  
Kommunikation und Marketing  
T +49 30 2599 9123  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

Michael Schlatterer  
CBRE GmbH  
Senior Director Residential Valuation  
T +49 30 726154156  
[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

Daniel Hosie  
PB3C GmbH  
T +49 40 540908 420  
[cbre@pb3c.com](mailto:cbre@pb3c.com)