

Pressemitteilung vom 17.04. 2024

Berlin Hyp und CBRE: Wohnmarktreport Berlin 2024: Angebotsmieten stiegen 2023 um 18,3 Prozent, Mietangebot schrumpft drastisch, institutioneller Transaktionsmarkt bricht ein

- **Angebotsmiete stieg 2023 auf 13,60 Euro pro Quadratmeter**
- **Anzahl der in Berlin angebotenen Mietwohnungen schrumpft drastisch**
- **Angebotspreise für Eigentumswohnungen gehen 2023 nur leicht um 1,4 Prozent auf 5.750 Euro pro Quadratmeter zurück**
- **Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser geben 2023 um 11,7 Prozent nach auf 3.179 Euro pro Quadratmeter**
- **Institutioneller Portfolio-Transaktionsmarkt 2023 bricht ein auf rund 1,8 Mrd. EUR, dem niedrigsten Volumen seit 2010**

Inflation, gestiegene Baukosten und hohe Zinsen ließen 2023 so manchen Traum vom Wohneigentum platzen. Die Kaufpreise haben infolgedessen nachgegeben, bei den Eigentumswohnungen eher leicht, bei den Mehrfamilienhäusern stärker. Der Druck am Mietwohnungsmarkt nimmt derweil kontinuierlich zu. Die Folgen sind weiterhin stark steigende Mietpreise und ein anhaltender Trend des Umziehens ins Umland, trotz der auch dort gestiegenen Preise. Das sind die zentralen Ergebnisse des Wohnmarktreports Berlin 2024 des Immobilienfinanzierers Berlin Hyp und des globalen Immobiliendienstleisters CBRE. Dafür haben die Unternehmen für das Jahr 2023 rund 23.300 Mietangebote, rund 28.400 Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie 220 Neubauvorhaben mit rund 34.900 Wohnungen in Berlin ausgewertet.

Berliner Angebotsmieten und Angebotspreise

Die Angebotsmieten in Berlin sind trotz Mietpreisbremse im Vorjahresvergleich um 18,3 Prozent auf 13,60 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Während die Mieten im hochpreisigen Segment um 8,7 Prozent auf 26,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind – ein etwas schwächerer Zuwachs im Vergleich zu den vorherigen Jahren –, verzeichnete das preiswertere Segment, nach einem minimalen Rückgang im Vorjahr, einen Anstieg um 4,9 Prozent auf 6,25 Euro pro Quadratmeter. Die Spanne zwischen den Mietpreisen im oberen und unteren Marktsegment betrug Ende 2024 fast 20 Euro pro Quadratmeter.

„Der drastische Rückgang der angebotenen unmöblierten Mietwohnungen in Berlin, setzt sich angesichts der starken Wohnraumnachfrage und der geringen Fluktuationsrate weiter fort. Zudem setzen private Kleinvermieter verstärkt auf möblierte Wohnungen oder Kurzzeitvermietungen, teilweise um den Kapitaldienst der Finanzierung bedienen zu können. Das

resultiert in deutlich gestiegenen Mietpreisen. Das Angebot an freien Mietwohnungen ist derart begrenzt, dass erstmals mehr Angebote für Eigentums- als für Mietwohnungen auf dem Berliner Wohnmarkt zu beobachten waren“, sagt Michael Schlatterer, Managing Director bei CBRE in Deutschland.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sanken 2023 erstmals berlinweit über alle Segmente leicht um 1,4 Prozent auf 5.750 Euro pro Quadratmeter – nach vielen Jahren mit teils starken Steigerungen. Auch das obere und untere Marktsegment verzeichneten Rückgänge, das Obere minus 2,0 Prozent und das Untere minus 5,4 Prozent. Trotzdem verblieb das obere Marktsegment im zweiten Jahr in Folge über der Marke von 10.000 Euro pro Quadratmeter. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser wiesen 2023 Vorjahr einen Rückgang von 11,7 Prozent auf 3.179 Euro pro Quadratmeter auf.

Wohnungsbau in Berlin sowie im Berliner Umland

Insgesamt befinden sich in Berlin aktuell rund 220 Bauvorhaben mit rund 34.940 Wohnungen in konkreter Planung, Entwicklung oder Bauphase. Nur 15,1 Prozent dieser Wohnungen entstehen innerhalb des S-Bahn-Rings. Vor allem in den Außenbezirken, in denen überwiegend die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften tätig sind, werden die teilweise großvolumigen Mietwohnungsbauvorhaben weitergeführt.

„Der Anteil weiterer Wohnungen innerhalb des S-Bahn-Rings nimmt weiter ab und größere Neubaupotenziale scheinen erschöpft, sodass sich die Entwicklungen auf Gebiete außerhalb konzentrieren. Denn auch im Berliner Umland herrscht eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage, bedingt durch Bevölkerungszuwächse infolge von Wanderungsgewinnen, wobei kaum noch frei finanzierte Bauvorhaben begonnen werden. Trotz dieser Nachfrage sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fast überall in den Umlandgemeinden aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven und der höheren Finanzierungszinsen gesunken“, erklärt Schlatterer. Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, ergänzt dazu grundlegend: „Die Neubautätigkeit muss dringend wieder angekurbelt werden. Ich begrüße daher den aktuellen Entwurf für das ‚Schneller-Bauen-Gesetz‘ des Berliner Senats sehr und hoffe, dass er ‚schnell‘ zum Tragen kommt. Eine Vereinheitlichung der Bauverordnungen sowie Lockerungen der Bauvorschriften und digitale Schnittstellen würden dazu beitragen, dass der Wohnungsbau wieder deutlich an Fahrt aufnehmen kann. Es ist jetzt höchste Zeit zu handeln, Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Auch energetische Anforderungen sollten mit Augenmaß auf einem guten ökologischen Niveau standardisiert werden, um kalkulierbare Rahmenbedingungen zu schaffen und soziale Aspekte mitzuberücksichtigen. Dies wünsche ich mir aber nicht nur für Berlin.“

Institutioneller Wohnimmobilientransaktionsmarkt

Am Berliner institutionellen Transaktionsmarkt umfasste das Portfoliotransaktionsvolumen 2023 circa 1,8 Milliarden Euro – 600 Millionen Euro weniger als im Vorjahr, während das 10-jährige Mittel rund 5,7 Milliarden Euro betrug. Auf Projektentwickler entfielen weniger als 200 Millionen Euro und somit circa 502 Millionen Euro weniger als noch 2022. Der einbrechende Neubau und somit mangelndes Angebot machten sich

hier deutlich bemerkbar.

„Die generell abwartende Haltung, vor allem bei den internationalen Investoren, ist trotz der starken Fundamentaldaten in Berlin – mit steigenden Mieten und sinkendem Leerstand bei gleichzeitig zu geringem Wohnungsneubau – weiterhin spürbar. Für den weiteren Jahresverlauf erwartet der Markt sinkende Zinsen. Auf dieser Basis und mit vereinfachten Verfahren können dann auch wieder mehr Investitionsentscheidungen für den zukunftsorientierten Standort Hauptstadt Berlin getroffen werden“, sagt Sascha Klaus. „Die unterschiedlichen Vorstellungen hinsichtlich des Preisniveaus zwischen Käufer und Verkäufer sind weiterhin vorhanden, jedoch beobachten wir hier so langsam eine Annäherung. Vor allem Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau unter ESG-Gesichtspunkten wären ein gefragtes Investmentprodukt, jedoch fehlt es derzeit an entsprechenden Angeboten.“

Prognose: Wohnimmobilienmarkt Berlin – was ist zu erwarten?

- Die Baufertigstellungsvolumina 2024 bis 2026 werden weiter zurückgehen - mit im Ergebnis noch geringeren Leerständen.
- Zuwanderung sowie anhaltende Fluchtbewegungen führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum.
- Neuvermietungsflächen werden weiter kontinuierlich steigen – bei zugleich hoch bleibenden Energiekosten.
- Bei den Eigentumswohnungen ist insgesamt mit stabilen Preisen, aber längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.
- Stabile Preise auch bei den Mehrfamilienhäusern im Neubau. Bei den Bestandsobjekten besteht eine zunehmende Preisdifferenzierung hinsichtlich des (energetischen) Gebäudezustandes.
- Das Transaktionsgeschehen hat sich in den letzten Quartalen weiter verlangsamt. Frühestens im dritten Quartal 2024 erwarten wir mehr Bewegung bei größeren Transaktionsabschlüssen.

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m²/Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		6	11	16	21	26	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	
Charlottenburg-W.	2.271						7,91–26,00	7,13	3,0	28,00	5,0	16,93	13,5
Friedrichshain-K.	1.676						6,76–26,00	6,51	9,0	27,59	5,7	17,86	23,2
Lichtenberg	1.900						6,06–22,97	5,76	3,3	26,60	21,0	12,45	18,9
Marzahn-H.	1.300						5,74–16,03	5,42	2,5	19,06	19,1	10,81	16,6
Mitte	2.948						7,12–26,37	6,99	8,5	27,80	3,0	18,00	18,5
Neukölln	1.440						6,70–22,75	6,38	2,0	24,72	11,2	12,89	23,5
Pankow	2.539						6,89–24,29	6,50	6,2	26,00	7,0	14,74	18,5
Reinickendorf	1.574						5,97–18,63	5,65	1,4	20,63	11,5	10,63	10,0
Spandau	1.924						6,06–18,49	5,89	7,3	20,00	11,1	10,31	19,1
Steglitz-Zehlendorf	1.514						7,81–21,47	7,18	2,7	24,29	11,0	13,38	9,5
Tempelhof-S.	1.757						6,66–23,50	6,35	3,3	25,81	12,2	13,13	15,4
Treptow-Köpenick	2.502						6,86–20,98	6,60	2,6	22,81	14,1	13,64	18,0
Berlin gesamt	23.345						6,93–23,62	6,25	4,9	26,00	8,7	13,60	18,3

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		3k	6k	9k	12k	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %
Charlottenburg-W.	4.376				4.409–10.769	3.924	–2,7	12.790	–1,7	6.493	–1,1
Friedrichshain-K.	3.333				4.464–10.387	4.120	–1,1	11.868	–2,0	6.744	1,5
Lichtenberg	885				3.414–8.633	3.025	–3,8	9.785	11,8	5.000	–2,7
Marzahn-H.	431				3.125–6.469	2.874	2,2	6.869	1,1	4.650	2,5
Mitte	3.263				3.904–10.772	3.317	–5,9	13.023	–0,2	6.679	0,1
Neukölln	1.510				3.396–7.500	3.030	–7,3	8.200	–2,4	4.978	–0,4
Pankow	3.478				4.014–8.877	3.575	–5,9	9.921	–4,8	6.469	–2,0
Reinickendorf	1.414				3.011–6.786	2.625	–15,6	7.617	–1,3	4.367	–1,7
Spandau	1.121				2.787–6.647	2.531	–7,5	7.549	4,4	4.118	–2,5
Steglitz-Zehlendorf	2.653				3.810–8.348	3.414	–3,7	9.500	–4,0	5.268	–1,2
Tempelhof-S.	2.712				3.484–7.833	3.113	–1,7	9.260	–4,8	5.175	–1,5
Treptow-Köpenick	1.869				3.288–7.720	2.926	–8,1	8.346	–8,7	5.038	–0,9
Berlin gesamt	27.045				3.649–9.184	3.200	–5,4	10.767	–2,0	5.750	–1,4

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Der vollständige Report steht ab 10:00 Uhr zum Download bereit:

<https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/weitere-publikationen>
www.cbre.de

Pressekontakt

Nicole Hanke
 Leiterin Kommunikation und Marketing
 T 030 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Pressekontakt (des Partners)

Michael Schlatterer

CBRE GmbH

Managing Director

Valuation Advisory Services | Nationwide Residential

+49 30 72 61 54 156

michael.schlatterer@cbre.com

Daniel Hosie

PB3C GmbH

T 040 540 908 40

Cbre@pb3c.com