

# BERLIN

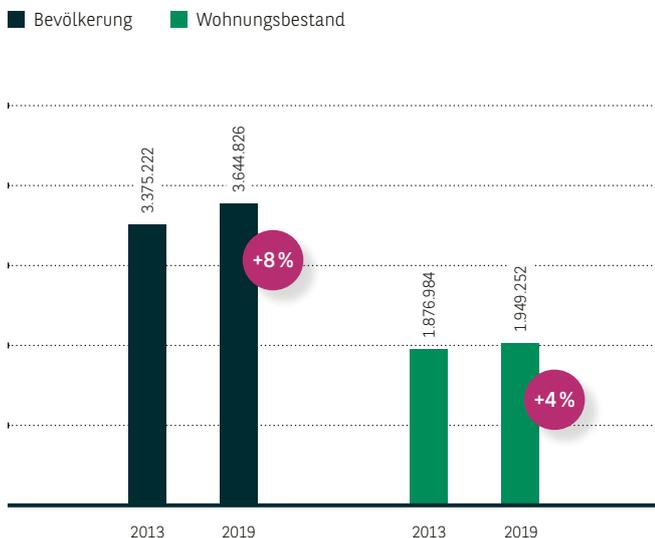
Der Weg zur internationalen Metropole ist erfreulich, aber auch steinig. Berlin schreibt seit Jahren eine Erfolgsgeschichte nach der anderen und hat sich zu einer der angesagtesten Metropolen Europas gemauert.

- Die dynamische Wirtschaftsentwicklung und die bunte Kulturszene locken immer mehr Menschen in die Stadt. Gerade junge Leute schätzen das unvergleichliche Flair, die Energie und den Erlebnischarakter. Von 2013 bis 2019 hat die Bevölkerung um rund 270.000 Personen auf 3,64 Mio. zugenommen.
- Da verwundert es nicht, dass die Angebotsseite des Wohnungsmarkts diesem Tempo nicht folgen kann und im gleichen Zeitraum nur knapp 72.300 neue Wohnungen errichtet wurden. Das Volumen reicht nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken. Aber das Angebot steigt durch viele Projekte weiter. Dazu gehören Quartiersentwicklungen wie die in der Gehrenseestraße/Wollenberger Straße in Lichtenberg, Waterkant in Spandau, Weiße Taube in der Landsberger Allee oder Umnutzungsprojekte wie Joli Coeur in Charlottenburg.
- Auch Projekte, etwa in der Mediaspree (z. B. The Wave) oder auch gegenüber dem Berliner Haupt-

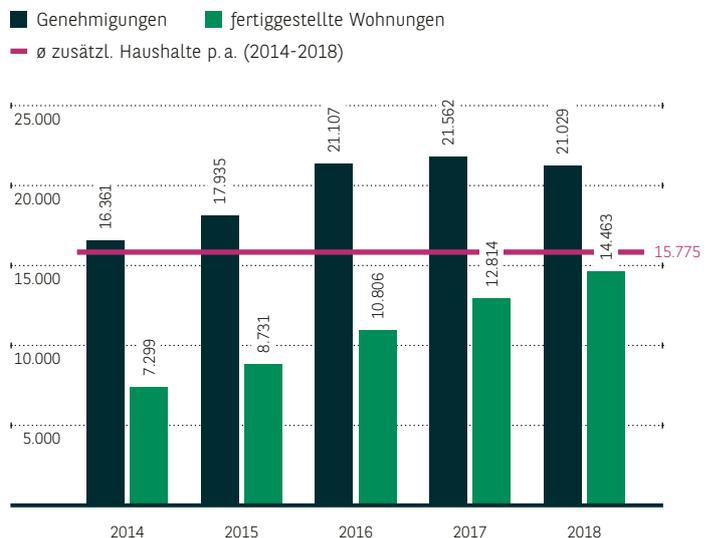
bahnhof, wo eine Stadt in der Stadt entsteht, schaffen in unterschiedlichsten Marktsegmenten neuen Wohnraum. Mit Apartmenthäusern und Micro-living-Angeboten wird den jungen und mobilen Leuten Rechnung getragen, die es nach Berlin zieht. Trotzdem ist die Angebotsreserve spürbar rückläufig, was in einer auf 0,8% gesunkenen Leerstandsquote zum Ausdruck kommt. In der Konsequenz sind die Mieten und Kaufpreise stark gestiegen. Damit reiht sich Berlin in die Phalanx aller großen Metropolen ein, die sich gerade bei jungen Menschen immer größerer Beliebtheit erfreuen.

- Die wachsende Attraktivität der Stadt geht naturgemäß auch mit schwierigen Prozessen einher. Ob politische Reaktionen wie der Mietendeckel hilfreich sind, sei dahingestellt. Unbestritten ist aber, dass sie die Entwicklungschancen, Vielfalt und Dynamik einer aufstrebenden europäischen Metropole deutlich einengen. →

## ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019



## ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018



# AUF EINEN BLICK

## NACHFRAGE



**33.533**  
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017  
(54.148 Personen im Jahr 2016)

**7,8 %**

Arbeitslosenquote 2019,  
-0,3 Prozentpunkte zum Vorjahr

**2.031.198** Haushalte

zum 31.12.2018, +17.537 Haushalte zum Vorjahr

**81,3**

Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (38.915 € Kaufkraft pro Haushalt)



## ANGEBOT

**1.949.252**  
Wohnungen

zum 31.12.2018, +16.956 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



**42,9 %**

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

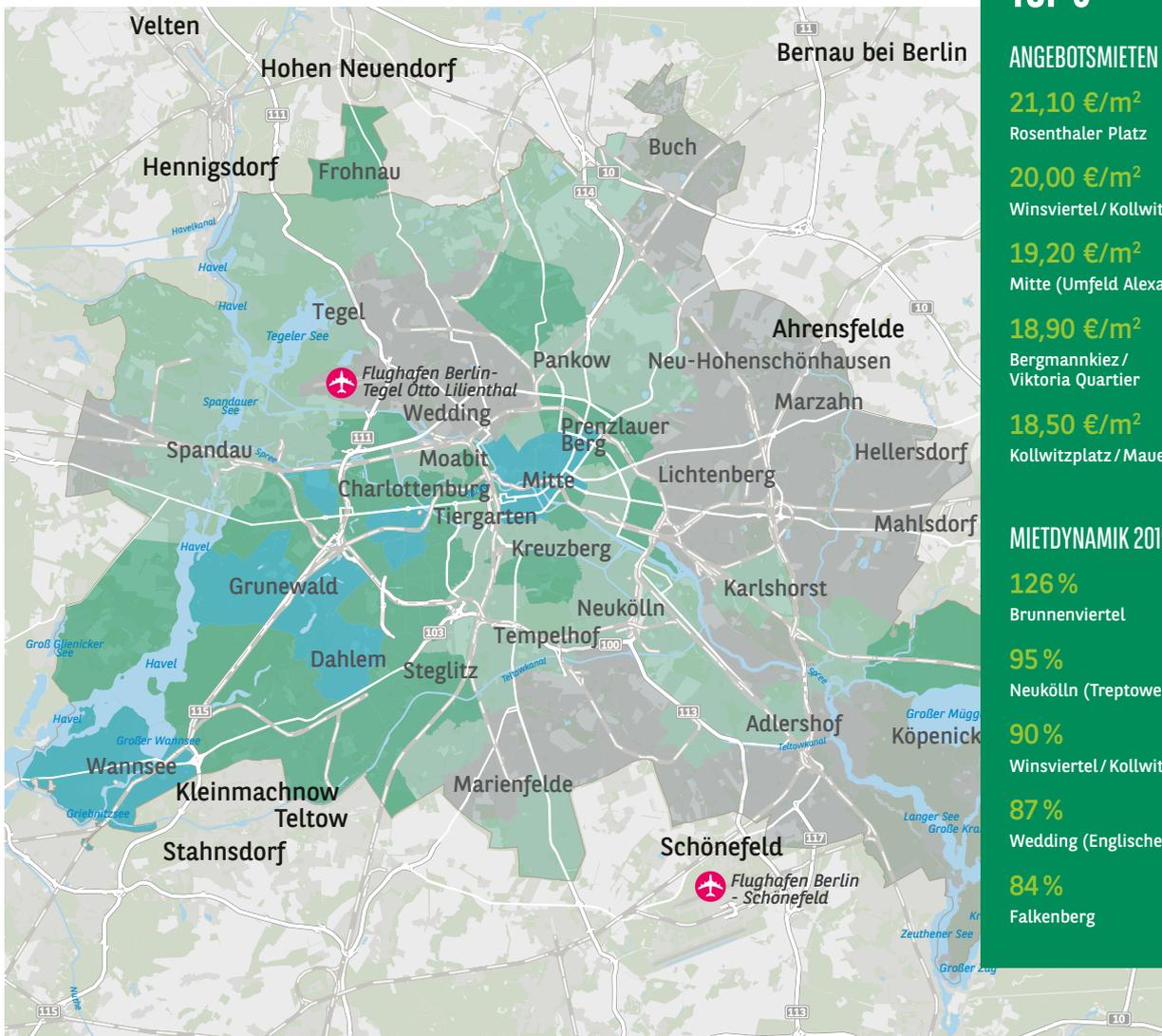
**21.029**

Baugenehmigungen 2018, -533 Wohnungen zum Vorjahr



# MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

## ALLE WOHNLAGEN MIT HOHER DYNAMIK



LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

**TOP 5**

**ANGEBOTSMIETEN 2019**

- 21,10 €/m<sup>2</sup>  
Rosenthaler Platz
- 20,00 €/m<sup>2</sup>  
Winsviertel / Kollwitzkiez
- 19,20 €/m<sup>2</sup>  
Mitte (Umfeld Alexanderplatz)
- 18,90 €/m<sup>2</sup>  
Bergmannkiez / Viktoria Quartier
- 18,50 €/m<sup>2</sup>  
Kollwitzplatz / Mauerpark

**MIETDYNAMIK 2019**

- 126%  
Brunnenviertel
- 95%  
Neukölln (Treptower Brücke)
- 90%  
Winsviertel / Kollwitzkiez
- 87%  
Wedding (Englisches Viertel)
- 84%  
Falkenberg

- Als Indikator für den aufgrund des starken Bevölkerungsanstiegs vorhandenen Nachfrageüberhang können die Angebotsmieten herangezogen werden. Von 2013 bis 2019 haben sie über alle Marktsegmente um stolze 59% auf 13,20 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Unter den deutschen A-Standorten ist dies der stärkste Anstieg. Vor dem Hintergrund des deutlich niedrigeren Ausgangs-

niveaus liegt die Hauptstadt aber trotzdem gerade auf dem Niveau von Hamburg. Zu Städten wie Stuttgart, Frankfurt oder München ist es immer noch ein weiter Weg. Darüber hinaus hat sich der Mietpreisanstieg in den letzten beiden Jahren bereits stabilisiert.

- Dass die Mietpreisanstiege von der Gesamtentwicklung Berlins getrieben werden und sich nicht auf



Stärkster Mietanstieg deutscher A-Städte

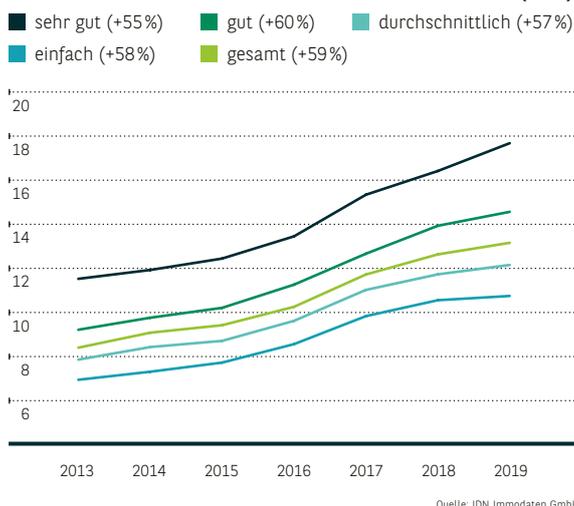
Gute und sehr gute Lage unverändert dynamisch

Mitte und City-West sind sehr gefragt - und teuer

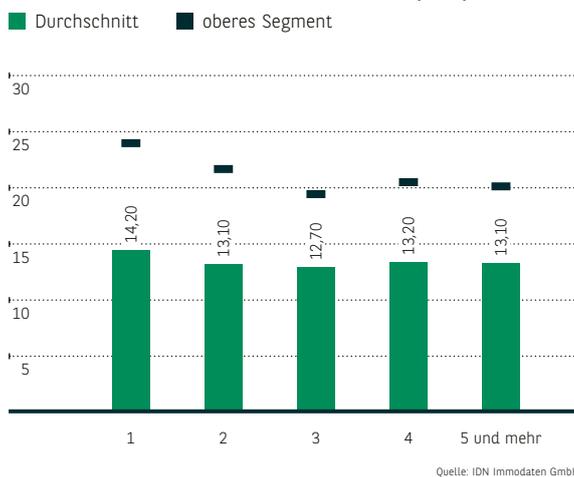
wenige Marktsegmente konzentrieren, zeigt sich daran, dass es kaum Unterschiede zwischen den Lagen gibt. Mit plus 55% fallen sie in den guten Wohnlagen ähnlich aus wie in den einfachen Lagen (+58%).

- Betrachtet man nur das letzte Jahr, zeigt sich demgegenüber eine differenziertere Entwicklung. In den qualitativ einfachen (+1,8%) und den eher durchschnittlichen (+4,0%) Wohnquartieren fiel der Mietzuwachs 2019 spürbar geringer aus als im Berliner Mittel (+4,5%). Der Markt scheint also darauf zu reagieren, dass die Grenze der Tragfähigkeit in diesem Segment näher rückt.
- Die höchsten Angebotsmieten finden sich erwartungsgemäß überwiegend in Lagen mit einer sehr hohen Wohnqualität. Als Beispiele stehen die Bereiche um den Rosenthaler Platz (21,10 €/m<sup>2</sup>), wo vor allem hochwertig sanierte Altbauten mit Wohnungsgrößen bis zu 120 m<sup>2</sup> begehrt sind. Auch der Bereich City-West ist bei zahlungskräftigen Nachfragern sehr beliebt. Zwischen Ku'damm und Hohenzollerndamm liegt das mittlere Mietniveau bspw. bei rund 17,50 €/m<sup>2</sup>.
- Es überrascht nicht, dass rund um den Alexanderplatz inzwischen hohe Mieten von im Schnitt 19,20 €/m<sup>2</sup> gefordert werden – relativ unabhängig vom Marktsegment. Gefragt sind sowohl repräsentative Altbauten als auch Neubauwohnungen in diversen Größen.
- Die stärkste Steigerung der Angebotsmieten war in den letzten Jahren im Brunnenviertel (+126%) zu beobachten, wo die Miete mittlerweile durchschnittlich 16,60 €/m<sup>2</sup> beträgt und damit mehr als doppelt so viel wie 2013. Ansonsten verzeichnen – im Gegensatz zum absoluten Mietniveau – vor allem Lagen mit einfacher und durchschnittlicher Qualität die stärksten Zuwächse. So fiel beispielsweise zwischen dem Kiehlufer und der Sonnenallee in Neukölln der Anstieg der Angebotsmieten seit 2013 mit 95% auf aktuell 15,90 €/m<sup>2</sup> überproportional hoch aus. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m<sup>2</sup>)



ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)



# MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

## HAUPTSTADT KOSTET

- Nicht nur die Mieten, sondern auch die Preise für Eigentumswohnungen spiegeln die positive Entwicklung und große Dynamik der Hauptstadt wider. Von 2013 bis 2019 haben sich die Angebotspreise über alle Marktsegmente in etwa verdoppelt. Im Durchschnitt wurden ETW 2019 zu einem Preis von rund 4.570 €/m<sup>2</sup> angeboten.
- Verantwortlich für diesen starken Anstieg sind dabei unterschiedliche Faktoren. Neben der höheren Nachfrage von Eigennutzern hat auch das große Interesse von privaten Kapitalanlegern den Markt beflügelt. Beide Gruppen haben dabei von den sehr günstigen Finanzierungsbedingungen profitiert, die sich in einer höheren Zahlungsbereitschaft niedergeschlagen haben.
- Hinter den Durchschnittspreisen verbergen sich erhebliche Spreizungen zwischen den Stadtteilen. Die höchsten Preise werden wenig überraschend in Lagen mit sehr guter Qualität aufgerufen. Hierzu gehören prominente Standorte wie der Gendarmenmarkt, wo 2019 im Mittel 7.650 €/m<sup>2</sup> anzusetzen waren, der Bereich zwischen Ku'damm und Kantstraße (6.850 €/m<sup>2</sup>),



Eigennutzer und private Kapitalanleger mit hoher Zahlungsbereitschaft am Markt aktiv

Marke von 10.000 €/m<sup>2</sup> wird immer häufiger geknackt

Hohe Dynamik in durchschnittlichen Lagen – bspw. in Moabit

### ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Gendarmenmarkt



zw. Potsdamer Platz /  
Lützowplatz



zw. Lietzenburger-/  
Tauentzienstraße



zw. Ku'damm /  
Kantstraße



Mitte  
(Rosenthaler Platz)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: Adobe Stock/JFL Photography

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019  
(PREIS 2019, €/m<sup>2</sup>)



Moabit  
(4.350 €/m<sup>2</sup>)



Steglitz  
(4.750 €/m<sup>2</sup>)



Neu-Hohenschönhausen/  
Wartenberg (3.300 €/m<sup>2</sup>)



Soldiner Kiez  
(4.350 €/m<sup>2</sup>)

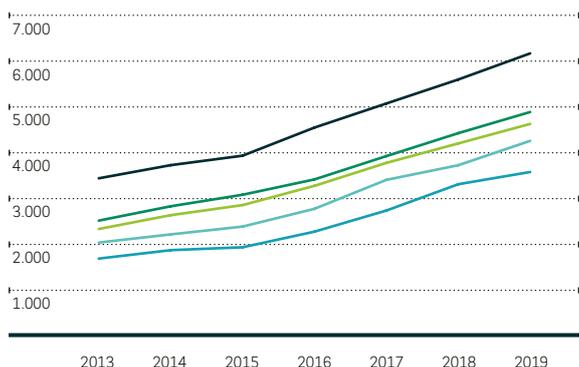


Wilmersdorf  
(4.770 €/m<sup>2</sup>)

Quelle: IDN Immodaten GmbH

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN  
(€/m<sup>2</sup>)

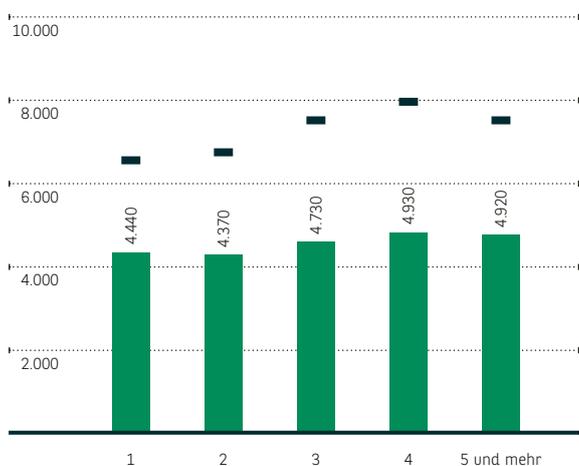
■ sehr gut (+81%) ■ gut (+96%) ■ durchschnittlich (+112%)  
■ einfach (+116%) ■ gesamt (+101%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m<sup>2</sup>)

■ Durchschnitt ■ oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

der Rosenthaler Platz in Mitte (6.850 €/m<sup>2</sup>) aber auch Dahlem, wo rund 6.610 €/m<sup>2</sup> notiert wurden.

- Im Spitzensegment werden gerade in den sehr guten Lagen auch Preise beobachtet, die in der Regel im fünfstelligen Bereich liegen. In allen genannten Stadtteilen sind im Premiumbereich über 10.000 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. In repräsentativen und prestigeträchtigen Luxuslagen, wie beispielsweise Gendarmenmarkt oder Lietzenburgerstraße/Taentzienstraße, klettern die Preise für absolute Top-Objekte mit höchster Qualität auch über 12.000 €/m<sup>2</sup> und teils bis zu 20.000 €/m<sup>2</sup>. Werte, die sonst nur in München erreicht werden.

- Bei den stärksten Zuwächsen ist dagegen keine eindeutige Konzentration auf spezielle Lagequalitäten zu erkennen. Gerade einfache und durchschnittliche Stadtteile liegen oft in der Spitzengruppe, da die Käufer zukünftig ein großes Wertsteigerungspotenzial erwarten.
- Ersichtlich wird dies beispielsweise in Lagen wie dem Beusselkiez in Moabit (+182%), Steglitz (östlich des botanischen Gartens) mit +178%, aber auch in Neu-Hohenschönhausen (+178%). Trotz der starken Anstiege liegen die Preise in den genannten Stadtteilen mit 3.300 bis 4.750 €/m<sup>2</sup> aber immer noch auf einem für Berliner Verhältnisse moderaten Niveau. →



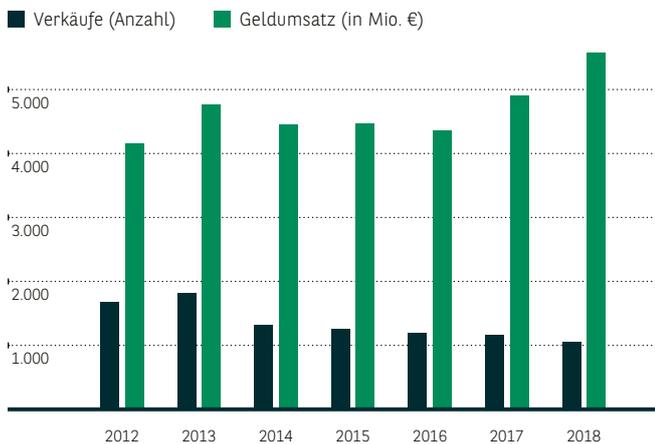
Berliner Wohnimmobilien sind begehrt, und die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem.

# MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

## GEFRAGT WIE NIE

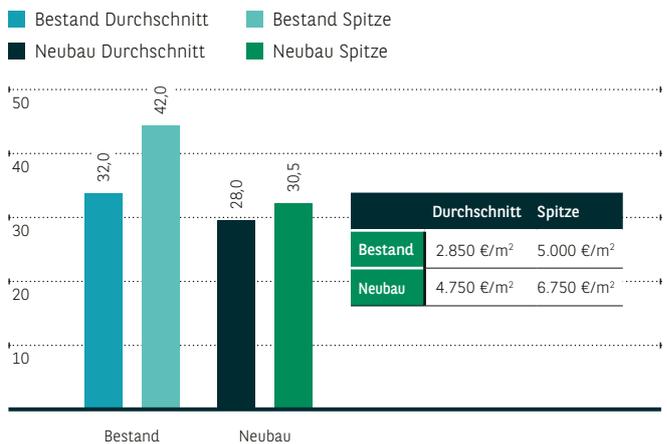
- Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist nicht nur ungebrochen hoch, sondern nimmt tendenziell eher noch zu. Verantwortlich hierfür sind die zukünftigen Upside-Potenziale der Hauptstadt. Dies zeigt sich auch an den Investorengruppen: langfristig orientierte Anleger, wie Family Offices, Pensionskassen oder städtische und private Wohnungsbaugesellschaften, gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie erzielen bei hochpreisigen Objekten relativ niedrige, aber dafür nachhaltige Renditen. Die Zeit der Schnäppchenjäger scheint dagegen eindeutig vorbei zu sein.
- Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. Hierzu trägt nicht nur die zu geringe Anzahl entsprechender Kaufobjekte bei, sondern auch die aufgrund fehlender Anlagealternativen geringe Bereitschaft der aktuellen Eigentümer, grundsätzlich zu verkaufen. Mit nur 1.038 Verkaufsfällen wurde demzufolge 2018 auch der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre registriert. Gleichzeitig wurde mit über 5,5 Mrd. € das höchste Umsatzvolumen erzielt, sodass der durchschnittliche Verkaufspreis auf gut 5,3 Mio. € zugelegt hat – ein weiteres Indiz für den großen Nachfrageüberhang.
- Berliner Wohnimmobilien sind begehrt, und die Investoren gehen vielerorts von einer weiter anhaltenden Marktdynamik aus. Für Bestandsimmobilien wird im Schnitt inzwischen das 32-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt, für Spitzenobjekte in bester Lage sogar das 42-Fache. Das sind hinter München die höchsten Vielfältiger, die für Bestandsimmobilien in deutschen Metropolen zu verzeichnen sind. Hier werden entsprechende Mietsteigerungspotenziale erwartet, die die Faktoren in die Höhe treiben.
- Im Neubaubereich fallen die Werte etwas niedriger aus. Mit dem 28-Fachen für Wohnungen in normalem Standard in einem typischen Wohnquartier und dem 30,5-Fachen für ein hochwertiges Objekt in sehr guter Lage liegt Berlin in etwa auf dem Niveau der übrigen Städte.

### VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN



Quelle: Immobilienmarktberichte Berlin, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

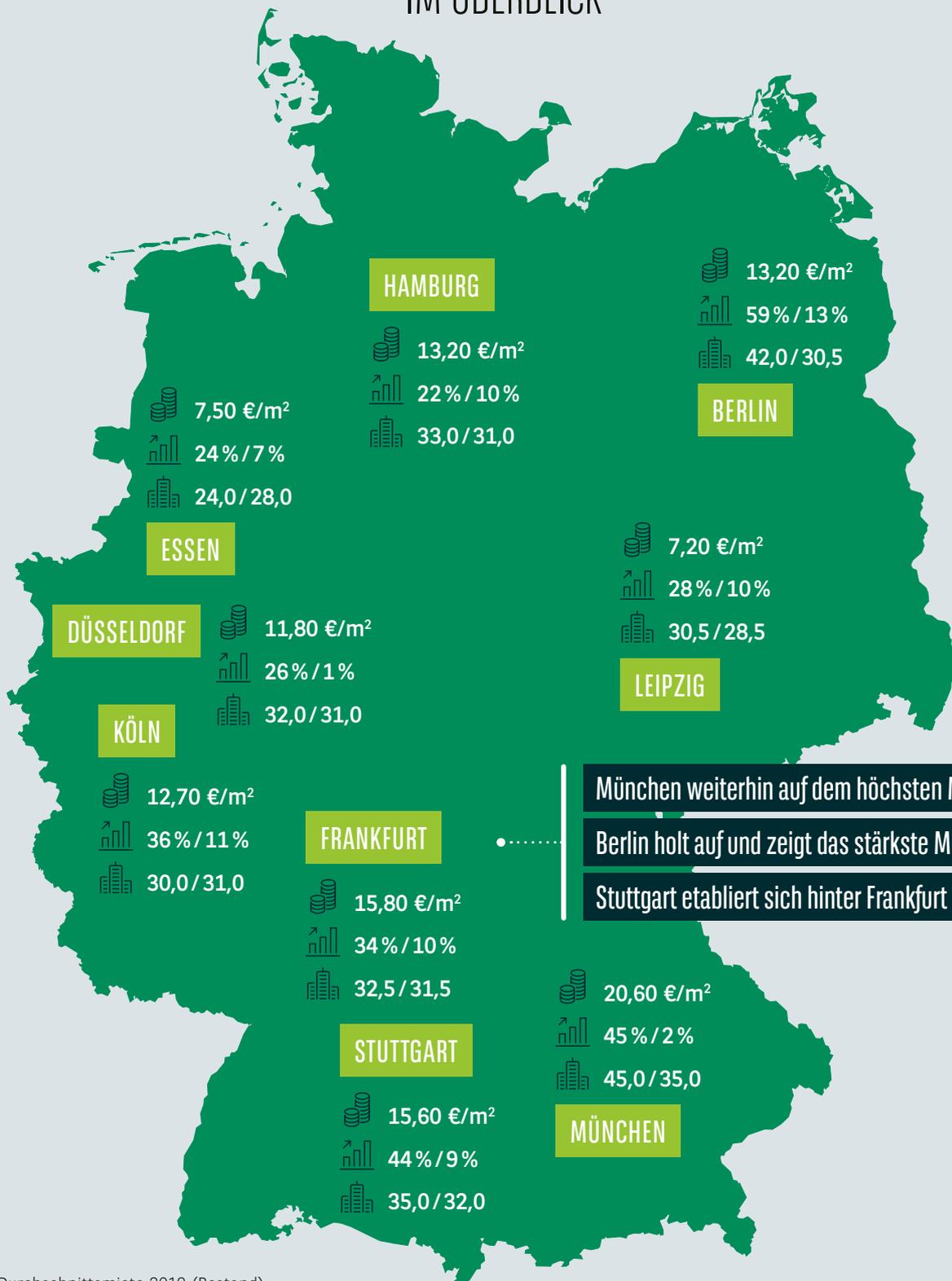
### VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m<sup>2</sup> 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

# STANDORTE

## IM ÜBERBLICK



München weiterhin auf dem höchsten Mietniveau  
 Berlin holt auf und zeigt das stärkste Mietwachstum  
 Stuttgart etabliert sich hinter Frankfurt als dritte Kraft

Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)  
 Mietentwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019  
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)