



**Immobilien Insights**  
**Marktbericht Berlin 2021**



# Viel Dynamik trotz Mietpreisbremse & Mietendeckel

## Marktentwicklung Berlin



Berlin ist neben ihrem Status als Bundeshauptstadt auch Kulturstadt, wichtiges Wirtschafts- und Industriezentrum und renommierter Universitätsstandort. Die hohe Zugkraft der Stadt macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar, auf dem die Immobilienpreise trotz der aktuellen Lage weiter ansteigen. Eine Kombination aus anhaltend niedrigen Zinsen und einer stetig wachsenden Bevölkerung von derzeit mehr als 3,7 Millionen Menschen hat die Hauptstadt zu einem der begehrtesten Wohnimmobilienstandorte in Deutschland gemacht. Darüber hinaus hat die Metropole den Ruf, neben Städten wie München, Hamburg und Stuttgart noch ein vergleichsweise günstiger Top-Standort in Deutschland zu sein.

Ungeachtet der aktuellen Situation bleiben die Preise auf dem Immobilienmarkt weiterhin stabil auf Wachstumskurs. Seit 2014 ist die Bevölkerung um 5,8 Prozent gestiegen. In den begehrten Lagen der Stadt ist das Angebot an Wohnraum zwar entsprechend knapp, jedoch ist das Potenzial für Neubautwicklungen in Berlin noch nicht erschöpft. Die Bundeshauptstadt hat

eine Leerstandsquote von nur 0,8 Prozent, was die hohe Nachfrage widerspiegelt. Im vergangenen Jahr zahlten Käufer für Bestandsimmobilien durchschnittlich 4.909 Euro/m<sup>2</sup>, was einem Preisanstieg in diesem Bereich von 8,4 Prozent gegenüber 2019 entspricht. Neubauimmobilien verzeichnen mit 3,2 Prozent im Jahr 2020 ein etwas geringeres Wachstum, zeigen aber dennoch einen konstanten Anstieg des Preisniveaus. So kostet ein Neubau im Durchschnitt 6.597 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Bauaktivität in Berlin ist hoch. Im Jahr 2019 konnten 18.999 Wohnungen fertiggestellt werden, mehr doppelt so viele wie noch fünf Jahre zuvor. Auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen liegt auf einem hohen Niveau, so dass dieser Trend auch in den kommenden Jahren anhalten wird. Aufgrund der vom Berliner Senat beschlossenen Mietpreisbremse sind kurzfristig leichte Preisrückgänge möglich. Allerdings wird derzeit nicht damit gerechnet, dass die Immobilienpreise in Berlin dauerhaft sinken werden. Stattdessen wird eine Fortsetzung des positiven Preistrends prognostiziert.

# BERLIN



**3.769.495**

Bevölkerung  
+5,8 % (zu 2014)



**22.294 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
91,9 (Kaufkraftindex)



**0,8%**

Leerstandsquote  
27,6 (Leerstandsindex)



**5.183 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotspreis ETW  
+7,0 % (zu 1. Hj. 2019)



**799.772 EUR**

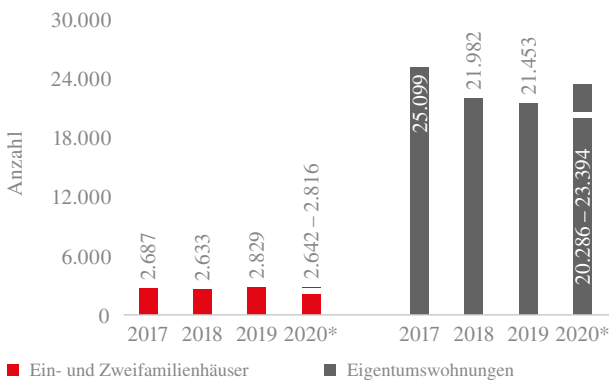
Ø-Angebotspreis EFH  
-2,3 % (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Berlin, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Das kulturelle und politische Zentrum der Bundesrepublik erfährt als Wohnstandort weiter höchstes Interesse. In Relation zu den meisten Top-7-Standorten überzeugt Berlin mit vergleichsweise moderaten Preisen – auch wenn diese in der Vergangenheit deutlich zulegen. Die hohe Preis-

dynamik ist das Resultat eines ausgeprägten Wohnungsmangels, der voraussichtlich auch in Zukunft anhalten wird. Der marktaktive Leerstand beträgt mittlerweile nur rund 0,8% aller Wohnungen. Laut einer aktuellen Prognose kommen bis 2030 noch rund 185.000 Einwohner hinzu.

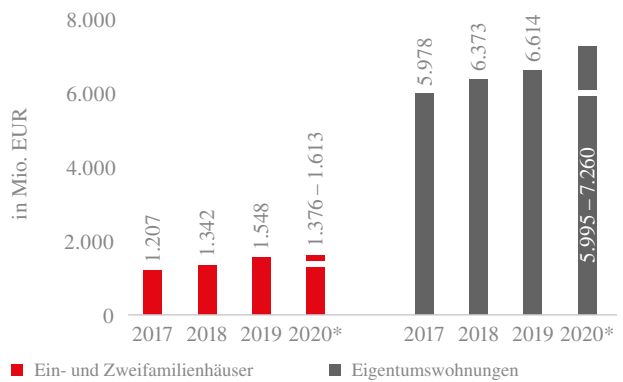
## Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Berlin, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

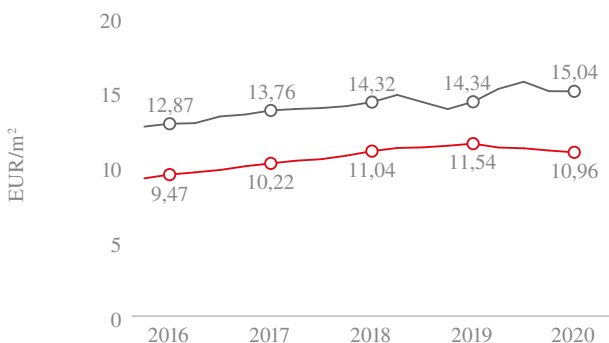
## Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen  
\* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Berlin, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

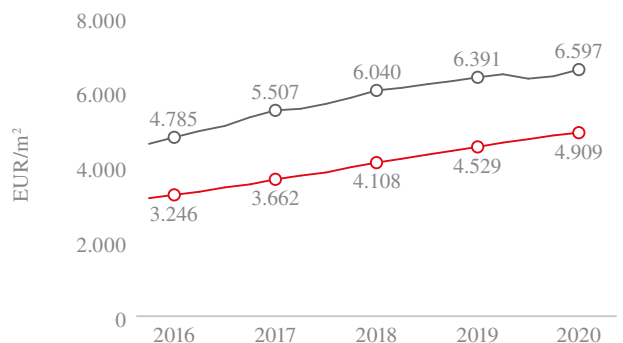
## Entwicklung der Angebotsmiete



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

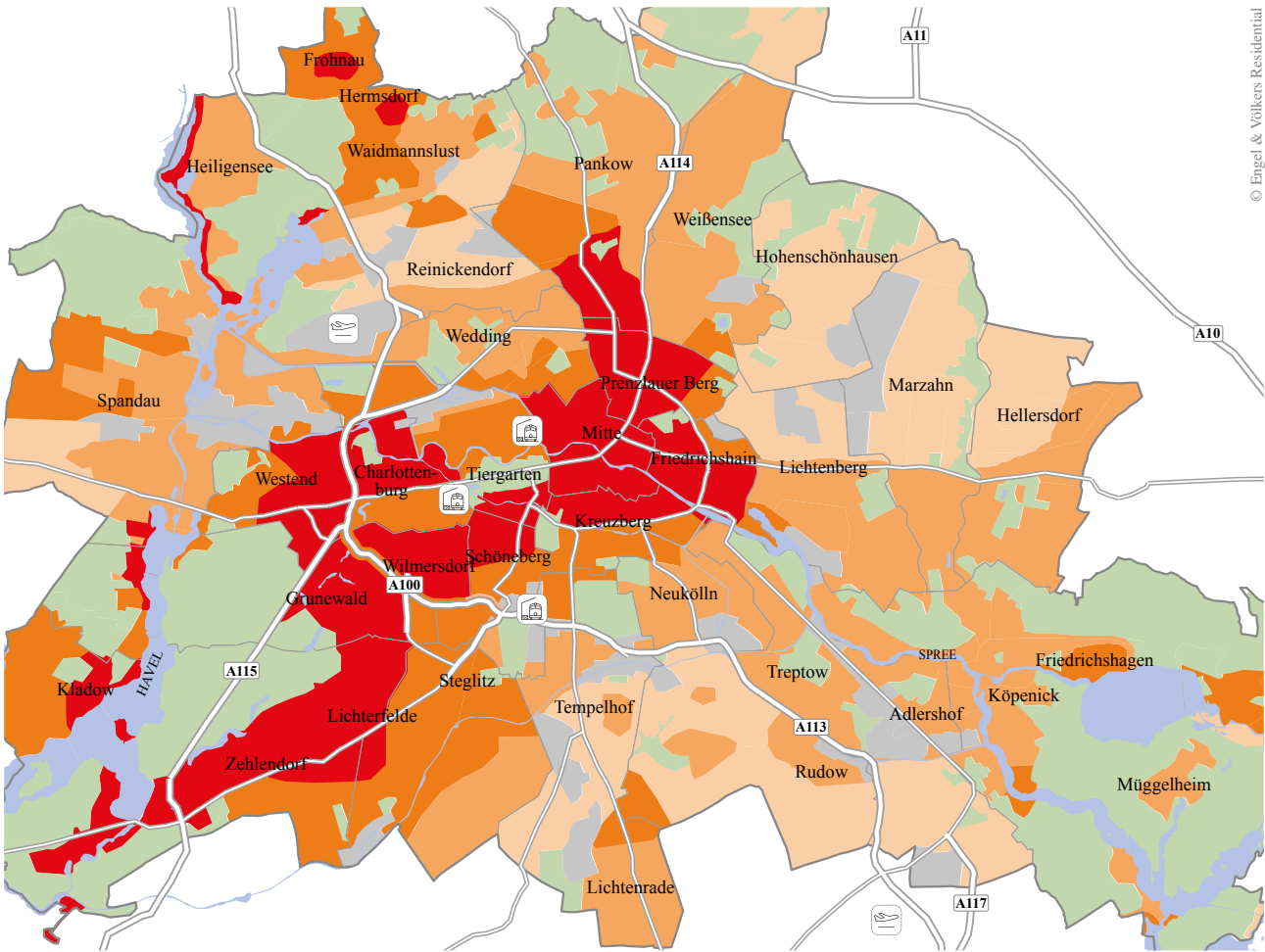
## Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

# Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

## Preise nach Lagen

### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
	650.000 – 7.000.000	800.000 – 9.000.000	↗
	560.000 – 3.700.000	600.000 – 6.500.000	↗
	340.000 – 1.030.000	400.000 – 1.500.000	↗
	220.000 – 620.000	300.000 – 650.000	↗

### Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup>

	2019	2020	Prognose
	5.200 – 17.000	5.500 – 21.000	↗
	4.000 – 8.700	4.300 – 9.000	↗
	2.500 – 6.800	2.700 – 7.000	↗
	1.700 – 4.600	2.300 – 4.400	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential



*Die Metropole Berlin bleibt für Immobilienkäufer weiterhin extrem attraktiv. Gerade in diesen unüberschaubaren Zeiten spüren wir, dass der Wert „Immobilie“ gefragter ist denn je. Dennoch ist der derzeitige Immobilienmarkt durch die gesetzlichen Reglementierungen nicht berechenbar: Die Politik fördert nicht die Stabilisierung der Märkte, sondern führt eine künstliche Beeinträchtigung herbei. Wir haben die neuen Entwicklungen stetig im Fokus und beobachten, ob sie sich in diese Richtung fortsetzen.*

Christian von Gottberg und Günter Th. Fischer, Engel & Völkers Berlin



## Impressum

### Herausgeber

EV Digital Invest GmbH  
Joachimsthaler Str. 12  
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der  
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

### Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

### Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021  
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH  
Vancouverstraße 2a  
20457 Hamburg

### Bildnachweis

© iStockphoto.com/bluejayphoto  
© iStockphoto.com/matthewleesdixon

### Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

[www.ev-digitalinvest.de](http://www.ev-digitalinvest.de)