



Immobilien Insights

Marktbericht Berlin 2023

Stabile Nachfrage durch Bevölkerungswachstum



Berlin ist neben dem 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 Immobilienmieten trotz der aktuellen Lage weiter ansteigen. Eine stetig wachsende Bevölkerung von nahezu 3,8 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 2016 ist die Bevölkerung um 2,9 Prozent gestiegen. In den begehrten Lagen der Stadt ist das Angebot an Wohnraum zwar entsprechend knapp, jedoch ist das Potenzial für Neubauentwicklungen in Berlin noch nicht erschöpft.

Die Bundeshauptstadt hat eine Leerstandsquote von nur 0,9 Prozent, was die hohe Nachfrage widerspiegelt. Im vergangenen Jahr zahlten Käufer für Bestandsimmobilien durchschnittlich 5.916 Euro/m², was einem Preisanstieg in diesem Bereich von 9,1 Prozent gegenüber 2021 entspricht. Neubauimmobilien verzeichnen mit 17,4 Prozent im Jahr 2022 sogar ein noch stärkeres Wachstum. So kostet ein Neubau auch in Berlin inzwischen im Durchschnitt 8.603 Euro/m².

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 aktuellen Lage an den Materialmärkten, Mangel an Facharbeitskräften und der aktuell erhöhten Finanzierungskonditionen kann es mittelfristig zu einem absinkenden Niveau an neuen Wohneinheiten kommen.



BERLIN

Berlin



3.775.480

Bevölkerung
+2,9% (zu 2016)



23.050 EUR

Kaufkraft pro Kopf
92,4 (Kaufkraftindex)



0,9%

Leerstandsquote
31,9 (Leerstandsindex)



5.884 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+9,7% (zu 1. Hj. 2021)



749.500 EUR

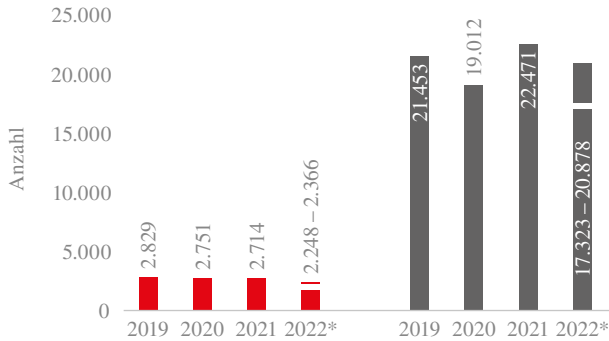
Ø-Angebotspreis EFH
+10,4% (zu 1. Hj. 2021)

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Die Wirtschaftskraft der Bundeshauptstadt hat sich in den vergangenen Jahren hervorragend entwickelt. Das vielfältige Arbeitsplatzangebot ist nur ein Grund für den großen Zuzug nach Berlin. Die Stadt ist auch in der kreativen Szene besonders beliebt. Der Neubaubedarf

in Berlin ist hoch und der Mangel an Wohnraum sorgte zuletzt für deutlich steigende Preise und Mieten am Wohnimmobilienmarkt. Trotz Zinswende gibt es weiterhin viel Potenzial am Markt, vor allem im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten.

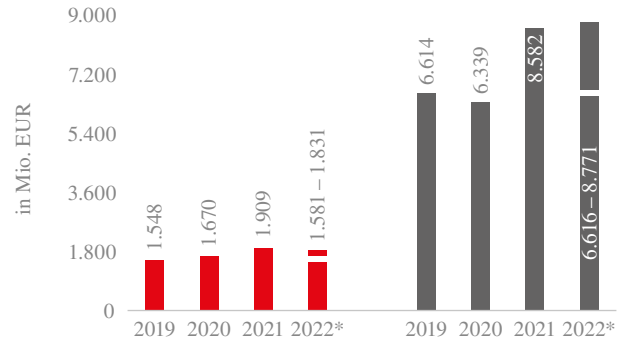
Transaktionsanzahl



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

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

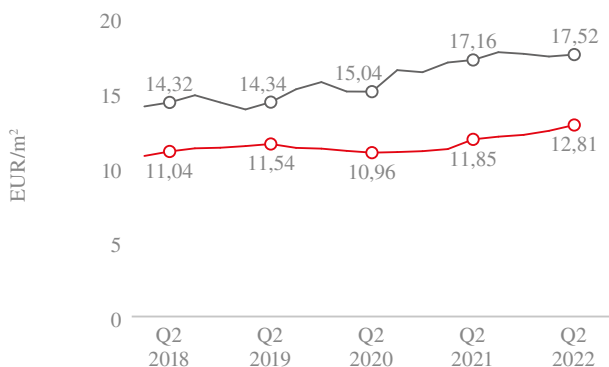
Transaktionsvolumen



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

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

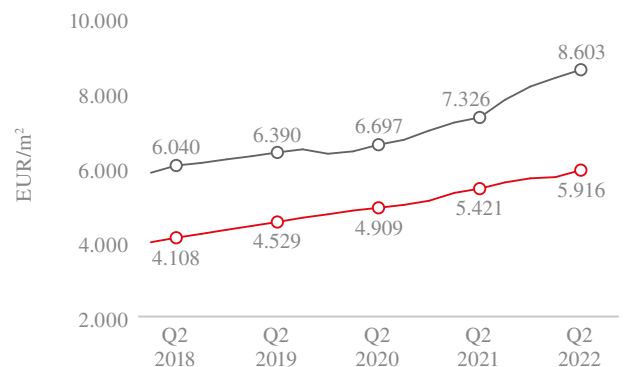
Angebotsmiete (Whg.)



○ Bestand ○ Neubau

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

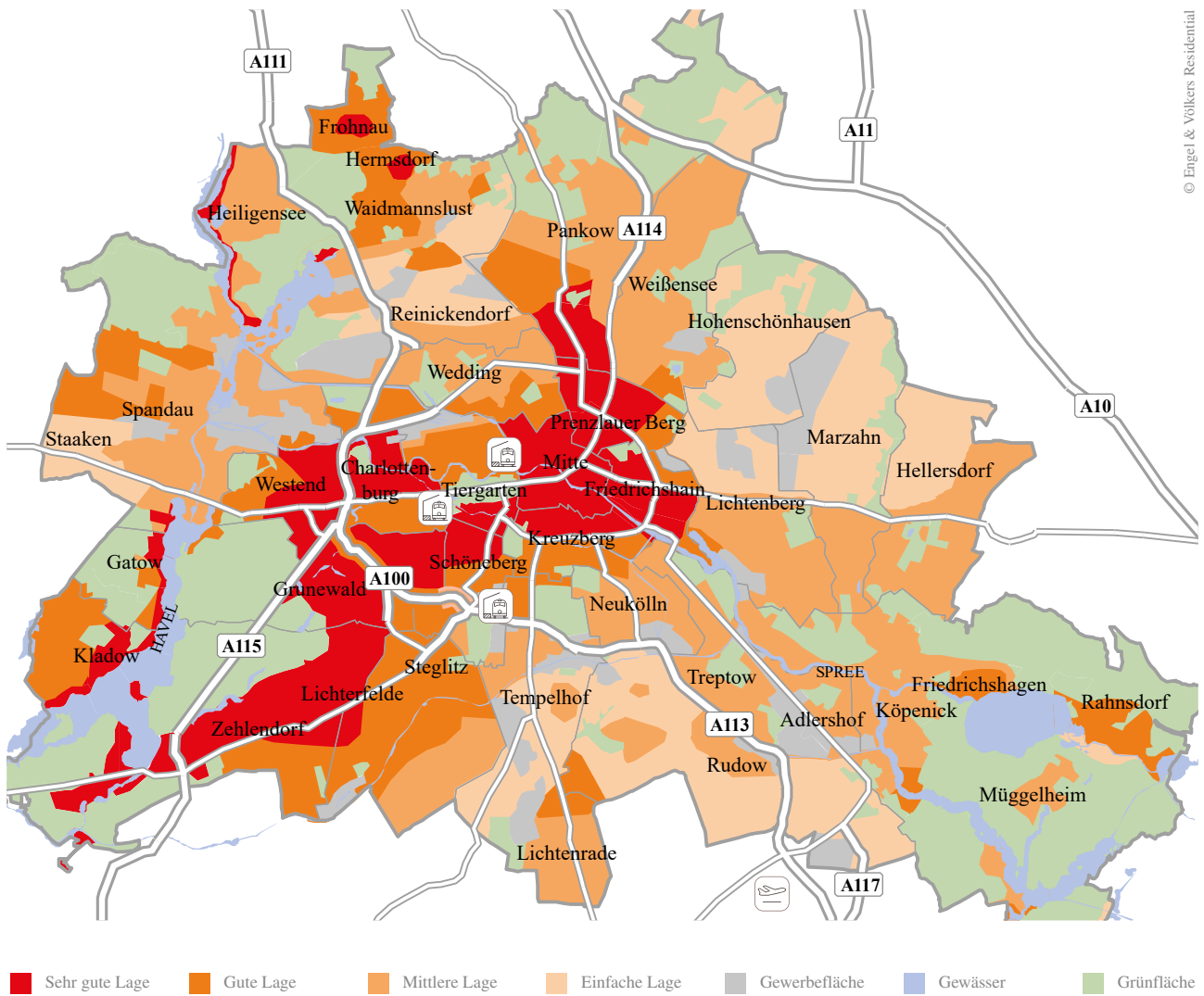
Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2021	2022	Prognose
Sehr gute Lage	900.000 – 10.000.000	2.000.000 – 15.000.000	↗
Gute Lage	700.000 – 7.000.000	1.300.000 – 5.000.000	→
Mittlere Lage	500.000 – 2.000.000	650.000 – 2.000.000	→
Einfache Lage	300.000 – 650.000	500.000 – 1.200.000	↘

Eigentumswohnungen in EUR/m²

	2021	2022	Prognose
Sehr gute Lage	6.500 – 21.000	7.000 – 19.300	↗
Gute Lage	4.500 – 10.000	6.000 – 10.000	↗
Mittlere Lage	3.000 – 8.000	4.500 – 7.500	→
Einfache Lage	2.500 – 4.500	4.000 – 7.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential



Trotz der Vorsichtigkeit der Kaufenden durch die aktuellen Bewegungen am Zinsmarkt, der Inflationsentwicklung und geopolitischer Veränderungen bleiben Berlin und das vielfältige Umland ein attraktiver Markt für nationale und internationale Kunden. Unser Portfolio ist breitgefächerter denn je. Die oberste Priorität für uns: Kunden mit Vertrauen und Sicherheit durch den Markt begleiten.

Johannes von Matuschka, Engel & Völkers Berlin

📷 @engelvoelkersberlin

🐦 @EngelVoelkersB

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest AG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Vorstand

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2022/2023
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/Double
© unsplash.com/Adam Vradenburg

Berlin, Februar 2023

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 2022

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