# Wohnimmobilien-Marktbericht Berlin

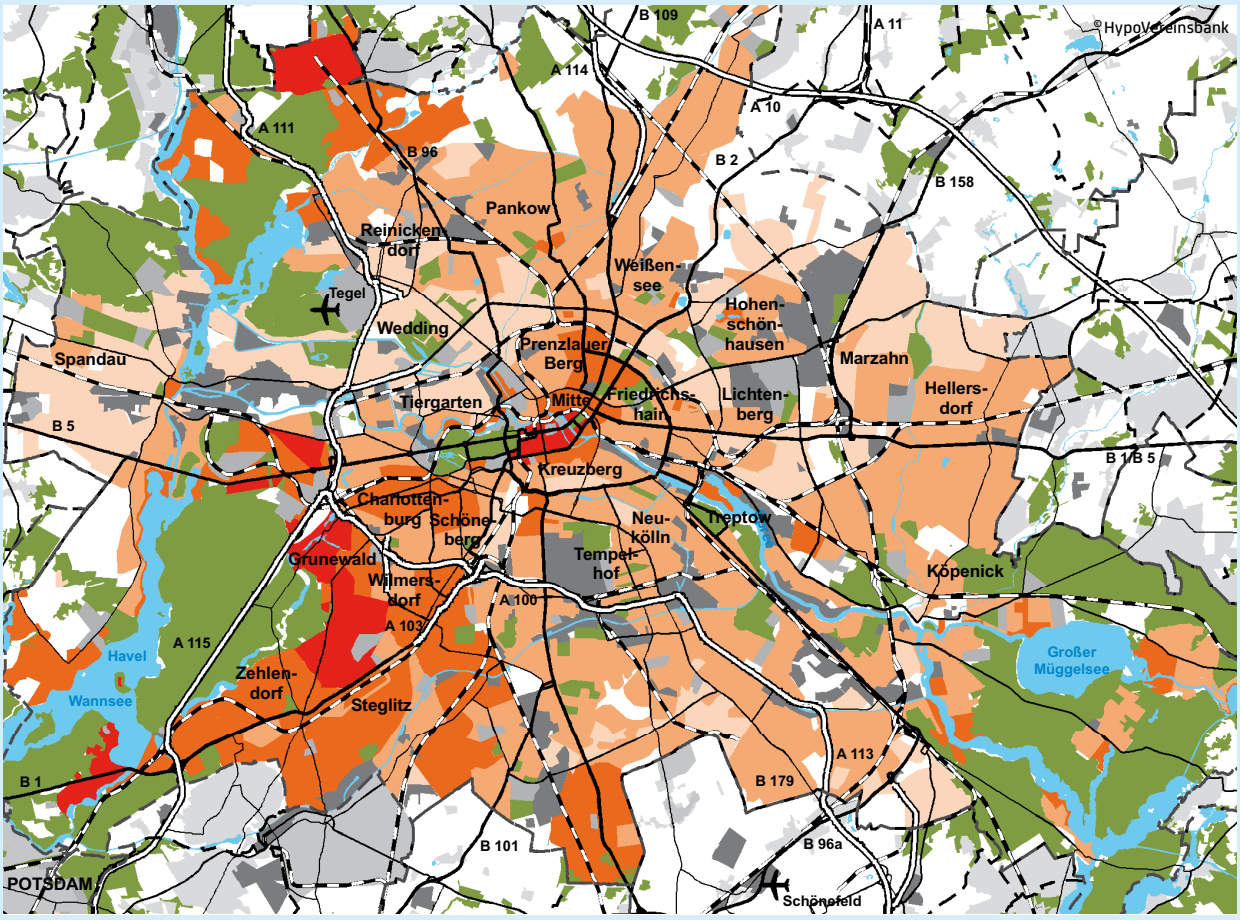
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte, Trends und Perspektiven.

März 2017

Das Leben ist voller Höhen und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der HypoVereinsbank
Member of UniCredit

# Wohnimmobilienmarkt Berlin: Die Mieten und Preise auf einen Blick




sehr gute Lage · gute Lage · mittlere Lage · einfache Lage · Sonderfläche · Gewerbe / Industrie · sonstige Städte und Orte · Grünfläche · Gewässer · Stadtgrenze · Autobahn · Hauptverkehrsstraße · Eisenbahnlinie

| Lage | sehr gut | gut | mittel | einfach |
|---|---|---|---|---|
| **Mietpreise (Neuvermietung)**[1] | | | | |
| € / m² Wfl. zzgl. NK | 15,00 – 20,00 | 12,00 – 16,00 | 8,50 – 13,50 | 6,50 – 10,00 |
| **Trend** | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| **Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)**[1] | | | | |
| € / m² Wfl. | 6.000 – 10.000* | 4.400 – 8.000 | 3.500 – 5.500 | 2.800 – 4.000 |
| **Trend** | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| **Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)**[2] | | | | |
| bezugsfrei – € / m² Wfl. | 4.700 – 8.500 | 3.000 – 6.500 | 2.100 – 4.500 | 1.300 – 3.000 |
| **Trend** | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| **Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)** | | | | |
| **Einfamilienhäuser**[3] (in Tsd. €) | 840 – 1.400 | 580 – 960 | 450 – 610 | 330 – 460 |
| **Doppelhaushälften**[4] (in Tsd. €) | 640 – 850 | 510 – 720 | 420 – 550 | 310 – 440 |
| **Reihenhäuser**[5] (in Tsd. €) | geringes Angebot | 450 – 670 | 390 – 480 | 290 – 410 |
| **Bauland**[6] (in € / m²) | 790 – 2.000 | 400 – 1.200 | 240 – 500 | 120 – 300 |

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Februar 2017 ©HypoVereinsbank

[1] Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
[2] Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
[3] mit ca. 140 m² Wohnfläche
[4] mit ca. 125 m² Wohnfläche
[5] mit ca. 115 m² Wohnfläche
[6] durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
* für Luxuswohnungen liegen die Preise noch deutlich darüber

# Die Marktübersicht

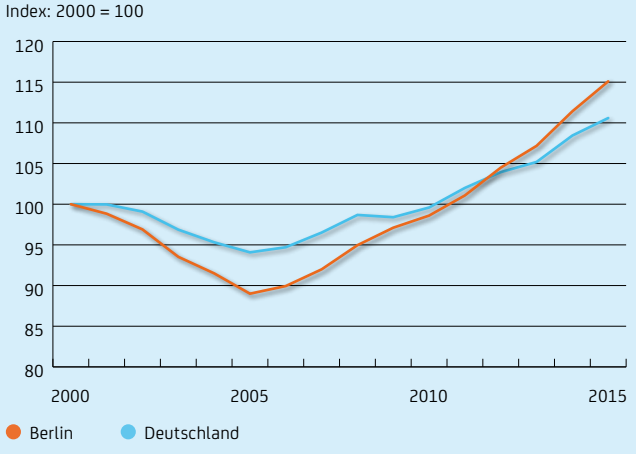
### Ökonomische Rahmenbedingungen

- Berlin, zugleich Hauptstadt und bevölkerungsreichste Kommune Deutschlands, ist das wirtschaftliche wie kulturelle Zentrum der gleichnamigen Metropolregion mit rund sechs Millionen Einwohnern. Sie gilt zudem als eine der dynamischsten Metropolen in Europa.
- Der Wirtschaftsstandort entwickelte sich zuletzt mit hoher Triebkraft, vor allem vom prosperierenden Dienstleistungssektor bestimmt. Neben dem Tourismus sind die boomende Start-up-Szene und die Tech-Branche Jobmotoren. Verschiedene Studien attestieren für die jungen Branchen Wachstumspotenziale in Höhe von mehr als 100.000 weiteren neuen Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2020. Daneben haben die Metall- und Elektroindustrie sowie der Maschinen- und Fahrzeugbau in Berlin eine lange Tradition, ebenso wie die chemisch-pharmazeutische Industrie.
- Die positive Entwicklung der Stadt wurde maßgeblich von der Wiedererlangung der Hauptstadtfunktion mit der Verlagerung des Parlaments und der Bundesregierung eingeleitet. Heute sind eine Vielzahl von Ministerien, Behörden, Vertretungen und Verbänden ansässig. Viele Unternehmen haben in der Vergangenheit am Standort Berlin expandiert bzw. ihren Sitz in die Hauptstadtregion verlegt.
- Es entstehen immer mehr vielfach hochqualifizierte Arbeitsplätze. Entsprechend hat sich seit dem Jahr 2005 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stark und zugleich schneller als im Bundesdurchschnitt erhöht. Die Hauptstadt verzeichnete auch im Vergleich zu allen anderen Bundesländern zum vierten Mal in Folge die stärkste Zuwachsrate. Die für Berlin charakteristisch hohe Sockelarbeitslosigkeit (9,2 %) sinkt jedoch langsamer. Dies ist einer der Hauptgründe, warum die Kaufkraft der Bevölkerung deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt bleibt (91,7).

### Demografie

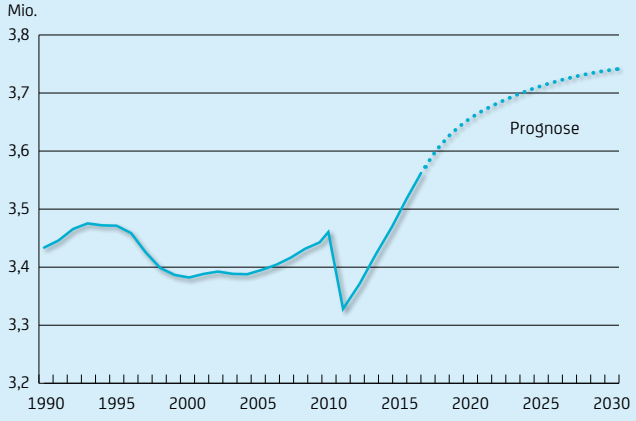
- Berlin ist eine rapid wachsende Metropole. Der etwa seit dem Jahr 2000 zu beobachtende Trend setzt sich zuletzt sogar beschleunigt fort. In den vergangenen fünf Jahren erlebte Berlin einen regelrechten Wachstumsschub (rund 40.000 Personen / Jahr). Dazu haben seit 2011 vor allem junge Menschen aus dem Ausland beigetragen. Neubürger aus Südeuropa (v. a. Spanien, Italien, Griechenland) und Osteuropa (v. a. Polen, Rumänien, Bulgarien) erzeugten 2015 rund 60 % des Zuwachses. Hinzu kam 2015 eine große Zahl an Flüchtlingen.
- Die in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre enormen Bevölkerungsverluste an das brandenburgische Umland waren zwischenzeitlich deutlich niedriger. Parallel zur rasanten Immobilienpreisentwicklung ist die Wanderung in den preisgünstigeren Speckgürtel wieder merklich angestiegen.
- Seit etwa zehn Jahren ist zudem ein Bevölkerungszuwachs dank mehr Geburten zu verzeichnen, was bisher allerdings nur geringfügig zum Wachstum beiträgt. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung der Menschen weiter an.
- Noch einmal schneller als die Bevölkerungszahl wächst die Zahl der Haushalte, da die Lebensgemeinschaften in Berlin immer kleiner werden. Auch dies trägt als weitere Komponente zu einer steigenden Wohnungsnachfrage bei.
- Die letzte Bevölkerungsprognose des Senats rechnet im Zeitraum von 2014 bis 2030 in einer mittleren Variante mit einem Wachstum von etwa 266.000 Einwohnern (rund + 7,5 %). Unterstellt man die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße, würden ca. 156.000 neue Haushalte hinzukommen. Da die Zahl der Flüchtlinge mangels gesicherter Erkenntnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden konnte, ist bereits eine Überarbeitung in Arbeit, die Mitte 2017 veröffentlich wird. Höhere Zahlen sind zu erwarten.

**Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 – 2015**




Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**Bevölkerungsentwicklung und Prognose in Berlin 1990 – 2030**




Quelle: Statistisches Landesamt (Basis Fortschreibung); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Basis Melderegister)
2011: Korrektur der Daten im Rahmen Zensus

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Obwohl immer wieder einmal erwartet, nimmt der Immobilienboom in Berlin kein Ende. Mit nahezu flächendeckenden und hohen Preissteigerungen zählt der Wohnimmobilienmarkt zu den dynamischsten in Deutschland. Die Steigerungsraten liegen teilweise sogar höher als in den wirtschaftsstärkeren Metropolen wie München oder Hamburg.
- Er ist in allen Sparten von einem ähnlichen Bild gekennzeichnet: neben anhaltend hohen Preissteigerungen in den beliebten sehr guten und vielfach zentralen Lagen zeigen sich eine Mehrzahl der bisher günstigen Stadtteile durch Ausweich- und Verdrängungseffekte besonders wachstumsstark. Dies betrifft alle Segmente.
- Deutschland gilt als sicherer Anlagehafen und lockt in großem Stil international agierende private und institutionelle Kapitalanleger an. Besonders gesucht ist die Hauptstadt, wo Immobilien im internationalen Metropolenvergleich nach wie vor als unterbewertet gelten.
- Berlin verfügt im Gegensatz zu vielen anderen Großstädten noch über ein enormes Flächenpotential für den Wohnungsbau (220.000 Wohnungen, „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“). Der verstärkte Wohnungsbau und Nutzungskonflikte (z. B. die Bebauung des Flughafengeländes Tempelhof) lassen die Potenziale besonders in zentralen Lagen zügig schrumpfen. Im Zuge dessen entwickelt sich ein Trend zu Wohnhochhäusern. Einer Studie zufolge werden im Zeitraum zwischen 2010 und 2018 rund 19 Hochhäuser mit ca. 2.700 Wohnungen entstehen (Bulwiengesa).
- Immer mehr und immer größere Projekte werden vornehmlich in innerstädtischen Lagen und in den östlich angrenzenden Stadtteilen geplant. 2016 wurden bis Ende November mehr als 19.000 neue Wohnungen genehmigt, in 2010 waren es nur knapp 3.800. Zeitversetzt und langsamer steigen die Fertigstellungen. 2015 wurde dennoch Dank einer hohen Zahl an neuen Geschosswohnungen (mehr als 8.700 neue Wohneinheiten) die höchste Bauproduktion seit dem Jahr 2000 erzielt. Die Schwelle von 20.000 Wohneinheiten, die als Untergrenze des jährlichen Neubaubedarfs von diversen Marktanalysten formuliert wurde, bleibt unerreicht.

## Wohnungspolitik der Stadt

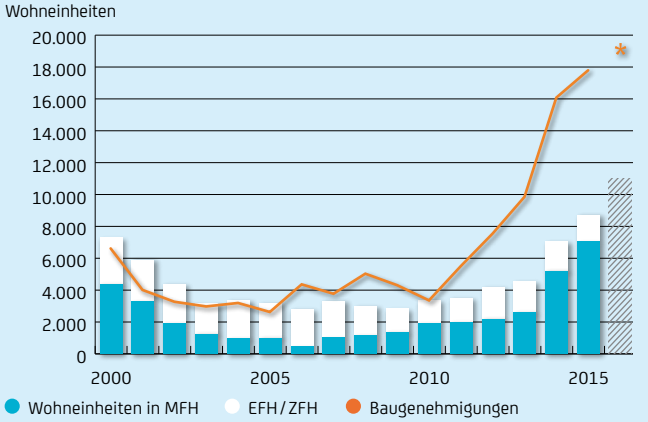
- Zur Eindämmung der fortschreitenden Mietpreissteigerungen und zur Erhaltung zentrums- und stadtnahen Wohnens auch weiterhin für untere und mittlere Einkommensschichten, verfolgt die Senatsverwaltung seit einigen Jahren eine aktive Wohnungspolitik mit einem beständig wachsenden Maßnahmenkatalog. Dazu zählen:
  - Die **kommunale Wohnungspolitik** zielt vor allem auf die Bereitstellung von Geldmitteln und Grundstücken für neue Wohnungen ab. Eine geänderte Liegenschaftspolitik, ein Wohnungsbaufonds und die Ausnutzung der bestehenden Städteförderungsprogramme sind Bestandteile dieser Säule.
  - Die **Bündnisse mit der Wohnungswirtschaft** basieren auf Verträgen zu verbindlichen Neubauzahlen (Neubaubündnisse mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden BBU und BFW, mehr als 100.000 Wohnungen bis 2025).
  - Sicherung von Wohnraum für sozialschwache Gruppen, begrenzte Mietsteigerungen sowie Vergrößerung des Wohnungsbestands sind weitere Bausteine, festgelegt im **Mietenbündnis mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften**.
  - Einige **Gesetze und Verordnungen** zielen darauf ab, Mietwohnungsbestände zu erhalten und die Mietentwicklung in der freien Wohnungswirtschaft zu begrenzen (u. a. Kappungsgrenze, Mietpreisbremse seit 01.06.2015, Zweckentfremdungsverbot, Verordnung für soziale Erhaltungsgebiete (zzt. 33 Gebiete), Gesetz über die Neuausrichtung der Sozialen Wohnraumversorgung (landeseigener Fonds u. a. zur Finanzierung von Neubauten und Ankauf von Sozialwohnungen).
  - Verschiedene **Verwaltungsmaßnahmen** sollen den Wohnungsneubau beschleunigen: Erstellung von Bedarfsanalysen, Bündnisse mit den Bezirken über beschleunigte Genehmigungsverfahren, kooperative Baulandentwicklung durch städtebauliche Verträge; das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) und die Wohnbauleitstelle dienen der Informationsbereitstellung und Bündelung.

| Stadt Berlin | | Trend |
|---|---|---|
| **Einwohnerstand** (06 / 2016) | 3.652.957 | ↗ |
| **Arbeitslosenquote** (12 / 2016) (Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen) | 9,2 % | → |
| **Kaufkraftkennziffer 2017** (Bundesdurchschnitt = 100) | 91,7 | → |
| **Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*** (2015) | 8.704 | ↗ |

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheime

### Wohnungsbau Berlin

Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden




Quelle: Statistisches Landesamt

2016 – Fertigstellungen: Annahme HVB

**Markt für Eigentumswohnungen**

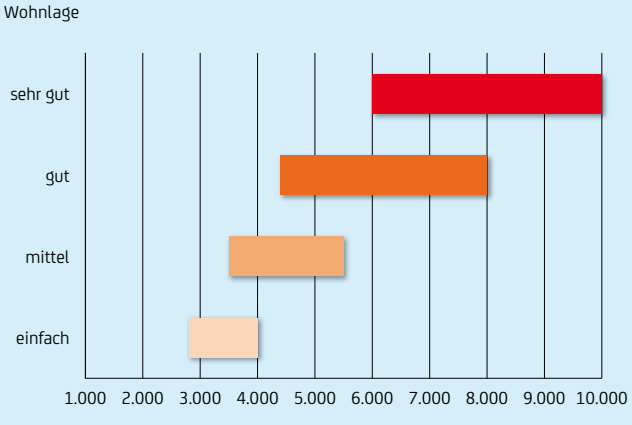
- Ob als Anlage oder zur Eigennutzung, ob von deutschen oder internationalen Kapitalanlegern gekauft, der Run auf Eigentumswohnungen ist in Berlin ungebrochen.
- Sowohl Preise als auch Umsatzzahlen von neuen und älteren Eigentumswohnungen erreichen jedes Jahr aufs Neue historische Maximalwerte. Seit 2004, dem Jahr mit den niedrigsten Preisen nach dem Mauerfall, haben sich eigenen Erhebungen zufolge die durchschnittlichen Kaufpreise für neue Einheiten in guten Lagen weit mehr als verdoppelt (+ 120 %).
- Die Nachfrage ist inzwischen deutlich über den S-Bahn-Ring in Richtung Peripherie hinausgewachsen. Einzig der Bezirk Treptow-Köpenick weist u. a. wegen einer hohen Bautätigkeit noch eine ausgeglichene Marktsituation aus. Alle anderen Bezirke sind mehr oder weniger von hohen Nachfrageüberschüssen gekennzeichnet.
- Nicht zuletzt unter dem Einfluss von Kapitalanlegern werden mit die höchsten Preissteigerungen in bisher preiswerteren Segmenten registriert. So verteuerten sich jüngst die an der westlichen wie östlichen Peripherie gelegenen Stadtteile (Spandau, Lichtenberg, Marzahn), sowie noch preiswertere (Mikro-)Standorte in Zentrumsnähe. Neukölln und Tempelhof profitieren von der gefragten Lage am Tempelhofer Feld mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen.
- Obwohl sich das **Neubau**angebot in 2014 / 2015 im Vergleich zu den beiden Vorjahren mehr als verdoppelt hat (siehe Grafik Seite 4), bleibt der positive Preistrend ungebremst. Explodierende Grundstücks- sowie steigende Baukosten einerseits aber auch die wachsende Nachfrage von Kapitalanlegern tragen maßgeblich zur Teuerung der Neubauwohnungen bei und generieren kompaktere und effizientere Grundrisse.
- Die Neubaupreise können in sehr guten Lagen bis zu 10.000 € / m² betragen. Unter 3.000 € / m² sind Objekte nur noch in einzelnen Randlagen erhältlich.
- Große **Luxus- und Penthouse**-Wohnungen werden vielfach zu noch höheren Preisen angeboten. Einzelne Einheiten in Prestigeobjekten erzielen bis 20.000 € / m². Die hohe Nachfrage – vor allem durch eine überwiegend internationale Klientel – lässt die Preise weiterhin massiv steigen. Das Preisniveau orientiert sich an anderen deutlich teureren europäischen Metropolen, so dass sich dieses Marktsegment zunehmend vom übrigen Markt abkoppelt.
- **Bestandsimmobilien** stellen das größte Segment und sind sehr gefragt. Das Angebot ist immer noch vielfältig, denn trotz der Angebotsrestriktionen durch den ausgeweiteten Milieuschutz (soziale Erhaltungsgebiete: zzt. 33 überwiegend Altbauquartiere) war die Zahl der Umwandlungen 2015 noch einmal deutlich angestiegen.
- Die Preissteigerungen ziehen zwischenzeitlich mit Neubauobjekten gleich. Steigerungen sind in allen Lagen und durch alle Baualtersklassen hindurch zu verzeichnen, wobei die höchsten Preise (Nähe Kurfürstendamm) und höchsten Steigerungen (Neukölln) bei Altbauten in attraktiven zentrumsnahmen Wohnlagen zu finden sind.
- Die niedrige Eigentumsquote der Berliner Haushalte (15 %; vgl. London 22 %) birgt weiterhin ein großes Potenzial für Eigentumswohnungen.

**Neubauwohnungen zum Kauf**

Zu den größten Bauprojekten mit einem breiten Angebot an neuen Eigentumswohnungen in 2017 zählen:

- „Charlottenburg No.1“ / Charlottenburg (272 WE)
- „Mittenmang“ / Mitte (255 WE)
- „Das Lichtenhain” Lichtenberg (209 ETW)
- „nio“ / Prenzlauer Berg (194 ETW)
- „Box Seven“ / Friedrichshain (191 ETW)
- „The Wilhelm“ / Mitte (165 ETW)

**Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* in Berliner Stadtvierteln (in € / m²)**




Quelle: HypoVereinsbank 2017
* Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche.

**Markt für Baugrundstücke und Eigenheime**

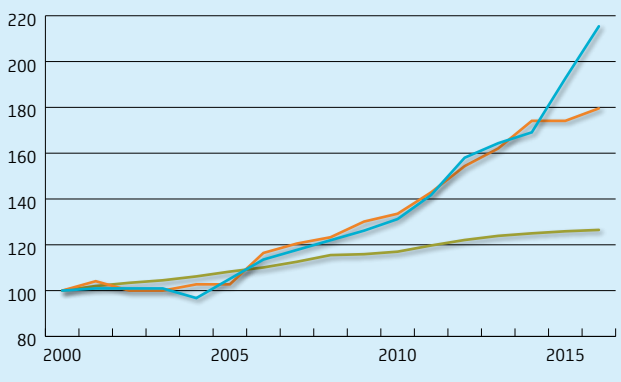
- Forciert durch die Niedrigzinsphase ist die Nachfrage der Berliner Immobilienkäufer nach einem eigenen Heim unverändert hoch. Gesucht werden neue und ältere Häuser sowie Baugrundstücke gleichermaßen.
- Das Segment der Eigenheime ist naturgemäß in Berlin deutlich kleiner als das der Eigentumswohnungen; die Marktlage präsentiert sich in jüngster Zeit bei Eigenheimen jedoch sogar noch unausgewogener. Der geringste Nachfrageüberhang besteht derzeit vor allem noch in den südöstlichen randstädtischen Teilräumen (Teile: Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln), wo die Chancen auf ein ausreichendes Angebot zu stoßen, am besten stehen.
- Die Neubautätigkeit zeigt bei einer durchschnittlichen jährlichen Bauproduktion von rd. 1.850 neuen Häusern seit 2012 vor dem Hintergrund des schrumpfenden Baulandangebots tendenziell eine rückläufige Entwicklung. Die jüngsten Genehmigungszahlen bestätigen den Trend. Folgerichtig sind die Immobilienpreise zuletzt beschleunigt und sogar noch stärker als die der Eigentumswohnungen gestiegen.
- Besonders stark steigen die Bodenpreise weiterhin in den traditionell sehr guten Lagen West-Berlins (Schmargendorf, Grunewald). Prinzipiell gilt: je besser die Wohnlage, desto höher die Preissteigerung, wenngleich die ehemals großen Differenzen bei der Preisentwicklung zwischen den einzelnen Lagekategorien deutlich abnehmen. Letzten Analysen des Gutachterausschusses zufolge betrug die Steigerungsrate der Bodenrichtwerte in dezentralen Lagen in fast allen Teilbereichen rund 20 % (2015). Die Entwicklung in 2016 dürfte eine ähnliche Dimension erreicht haben.
- Für Baugrund in guter Lage muss inzwischen mit einem Preis von 400 € / m² in Randlage gerechnet werden. In zentralen Lagen ist mittlerweile die 1.000 € / m²-Marke deutlich überschritten (1.200 € / m²).

**Mietwohnungsmarkt**

- Die Mieterstadt Berlin (rund 85 % der Haushalte) ist durch sprunghafte Mietsteigerungen und eine vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung der Haushalte geprägt. Da die starken Zuzüge besonders den Mietwohnungsmarkt belasten, verschärft sich die Situation zusehends.
- Ungeachtet des historisch hohen Niveaus steigen die Mieten nahezu flächendeckend weiter. Vor allem haben sich neben Kleinwohnungen die begehrten Altbauwohnungen in den neuen „Szenekiezen“ Neukölln und Wedding überproportional verteuert, ebenso wie die bisher günstigen Plattenbauwohnungen in Marzahn und Hellersdorf.
- Je zentraler die Lage und je günstiger der Mietpreis, desto stärker das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Dies trifft besonders auf die zentralen Lagen der Stadtteile Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Neukölln zu, wo auch die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment stark überzeichnet ist.
- Nach einem kurzen Intermezzo mit schwächer steigenden Mieten – zumindest im Neubausektor – verteuern sich die Mieten in den guten Lagen v. a. in Mitte und Prenzlauer Berg wieder stärker. Mit rund 34 % ist eigenen Erhebungen zufolge die Teuerungsrate für Mietwohnraum in guten Lagen allein seit 2010 zu beziffern. Aktuell sind hier bis zu 16 € / m² zu entrichten.
- Das erreichte Mietniveau und positive Entwicklungsperspektiven machen den Neubau für Investoren wieder attraktiv. Zudem sollen durch das Neubaubündnis mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden bis zum Jahr 2025 mehr als 100.000 Wohnungen errichtet werden. Dies wird mittelfristig zur Entlastung des Marktes beitragen. Dagegen konnte der seit dem 1. Juni 2015 flächendeckend geltenden Mietpreisbremse bislang noch keine preisdämpfende Wirkung nachgewiesen werden.

**Bevorzugte Villen- und Einfamilienhausgebiete**
Zu den gehobenen Wohnlagen mit aufgelockerter, überwiegender Villen- und Einfamilienhausbebauung, teilweise auch mit Gartenstadtcharakter, zählen die Stadtviertel **Grunewald, Dahlem, Westend, Wannsee, Nikolassee, Schlachtensee, Frohnau.**
Grundstücke kosten hier ab etwa 650 € / m² bis 2.000 € / m². Einfamilienhäuser werden ab 700.000 € angeboten, Villen nicht unter 1,6 Mio. €.

**Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt Berlin (gute Lage)** Index (2000 = 100)




Quelle: HypoVereinsbank 2017

**Perspektiven**

- Die Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen, die Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs, sodass die Einwohnerzahlen weiter steigen werden. Zusammen mit der anhaltenden Niedrigzinsphase bleibt das Interesse an Wohnimmobilien in Berlin ungebrochen hoch.
- Angesichts der günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Maßnahmen des Senats, Baulandreserven, hohe Nachfrage) wird dieser weiter zunehmen – auch im Mietwohnungssektor. Dennoch wird die steigende Bauproduktion den sprunghaft wachsenden Bedarf angesichts der hohen Zuzugsraten vorerst nicht decken können.
- Demzufolge wird die Marktanspannung bleiben und die Mieten und Preise für Wohnimmobilien werden weiter zulegen. Ausweicheffekte in Randlagen werden sich fortsetzen. Ein flächiger Preisanstieg ersetzt zunehmend die bisher auf zentrale Lagen und das Spitzensegment fokussierte Preisentwicklung. Zusehends schrumpfende Baulandpotenziale führen zu weiter explodierenden Grundstückspreisen, weshalb zukünftig auch aus diesem Grund deutliche Preissteigerungen zu erwarten sind.
- Vor dem Hintergrund der geringen Kaufkraft weiter Teile der Berliner Bevölkerung und der hohen Zahl an Empfängern staatlicher Leistungen besteht dagegen Bedarf vornehmlich im unteren und gemäßigten Preissegment.
- Wie lange die für einzelne Segmente marktbestimmenden Sondereffekte wie hoher Zuzug von jungen Erwachsenen aus dem (europäischen) Ausland (Mietwohnungen) und die hohe Nachfrage von internationalen privaten Kapitalanlegern und „Multi-Homern“ (höherwertige und Luxus-Eigentumswohnungen) anhalten, bleibt abzuwarten.

**Risiken einer Marktüberhitzung**

- Die aktuellen Wohnungskosten haben in zentralen Lagen heute nahezu mit denen in anderen, vielfach wirtschaftsstärkeren deutschen Großstädten gleichgezogen. Diese Entwicklung steht in Berlin jedoch sich nur langsam bessernden mäßigen ökonomischen Rahmenbedingungen (hohe Arbeitslosigkeit, mäßige Kaufkraft) gegenüber.
- Bereits seit dem Jahr 2005 liegt die Miet- und Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Lagen deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate (siehe Grafik Seite 6; bezogen auf das Basisjahr 2000), was zunächst noch als Nachholeffekt des lange Jahre als unterbewertet geltenden Marktes interpretiert werden konnte. Seit 2014 fällt die Mietsteigerung merklich hinter der Kaufpreisentwicklung zurück, wodurch die Renditen auf historische Tiefwerte gesunken sind, zwei Trends einer suboptimalen Entwicklung, die weiterhin kritisch beobachtet werden müssen.
- Ungeachtet der generell dennoch positiven regionalen und deutschlandweiten Rahmenbedingungen haben zuletzt die weltpolitischen Unsicherheiten merklich zugelegt, sodass die Risiken für Verwerfungen auf den deutschen Immobilienmärkten steigen.
- Trotzdem ist das Risiko eines deutlichen flächendeckenden Preisrückgangs innerhalb kurzer Zeit vorerst noch gering. Dagegen sind Preiskorrekturen bei Projekten mit geringen Lagequalitäten, bei Objekten in mangelhaftem Zustand oder in suboptimaler Lage sowie an Standorten mit großen Neubauvorhaben nach Abflauen des derzeitigen Immobilienbooms nicht auszuschließen.

Annette Kremer / Dirk Bittner / Barbara Freiberger

**Wohnungsbau im nächsten Jahrzehnt**

**Europacity**
Im Zuge der Umnutzung ehemaliger Bahnhof- und Gewerbeflächen unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofs entsteht sukzessive ein gemischt genutztes Quartier mit rund 1.800 Wohneinheiten (Bauzeit 2010 bis 2025). In unmittelbarer Nähe ist das „Quartier Lehrter Straße“ mit weiteren 700 Wohnungen geplant (seit 2014).

**Gleisdreieck**
Auf dem über 40 ha großen Gleisdreieck-Areal sollen rund um ein neues Parkgelände circa 1.000 Wohnungen in Blockrandbebauung entstehen, zum Teil durch Baugenossenschaften und Baugemeinschaften (Bauzeit bis 2020).

**Parkstadt Karlshorst**
Auf einem 13 ha großen ehemaligen Gewerbeareal zwischen Blockdammweg, Hönower Wiesenweg und Trautenauer Straße sollen 1.000 neue Wohnungen (je zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen) bis 2021 gebaut werden.

**US-Militärareal Lichterfelde-Süd**
Im ehemaligen Quartier sind 1.500 bis 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser neben dem Erhalt von Freiflächen geplant.

**Schuhmacher Quartier**
Nach der Stilllegung des Flughafens Tegel soll der östliche Teil (Nähe Kurt-Schuhmacher-Platz) mit 5.000 Wohnungen bebaut werden. Vorbereitende Planungen laufen.

Stand 03 / 2017

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

**Privatkunden**

**Filiale Leibnizstraße**
Leibnizstraße 100
10625 Berlin

**Gernot Kaaden**
Telefon 030 34004-690
E-Mail: gernot.kaaden@unicredit.de

**Stephan Schulz**
Telefon: 030 34004-625
E-Mail: stephan.schulz@unicredit.de

**Yvonne Schulze**
Telefon: 030 34004-108
E-Mail: yvonne.schulze@unicredit.de

**Torsten Glomba**
Leiter Immobilienfinanzierung
Telefon: 030 34004-695
E-Mail: torsten.glomba@unicredit.de

**Filiale Friedrichshagen**
Bölschestraße 84 – 85
12587 Berlin

**Heike Lehmann**
Telefon: 030 641907-27
E-Mail: heike.lehmann1@unicredit.de

**Heike Walter**
Telefon: 030 641907-29
E-Mail: heike.walter@unicredit.de

**Private Banking**

**Filiale Potsdamer Platz**
Potsdamer Platz 10
10785 Berlin

**Barbara Herma**
Telefon: 030 34004-126
E-Mail: barbara.herma@unicredit.de

**Unternehmer**

**Filiale Leibnizstraße**
Leibnizstraße 100
10625 Berlin

**Daniel Koschyk**
Telefon: 030 34004-109
E-Mail: daniel.koschyk@unicredit.de

**Stefan Lebelt**
Telefon: 030 34004-354
E-Mail: stefan.lebelt@unicredit.de

**Dunja Stamer**
Telefon: 030 34004-387
E-Mail: dunja.stamer@unicredit.de

**Daniela Ryl**
Telefon: 030 34004-132
E-Mail: daniela.ryl@unicredit.de

**Gewerbliche Immobilienkunden:**

**Filiale Leibnizstraße**
Leibnizstraße 100
10625 Berlin

**Bernd Duda**
Telefon: 030 34004-175
E-Mail: bernd.duda@unicredit.de


### Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

### Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.



### Herausgeber

**UniCredit Bank AG**
PPV3IF
Arabellastraße 12
81925 München