

Mietpreise in Berlin haben den Boden erreicht

- **Zweiter Wohnmarktreport von GSW und Jones Lang LaSalle registriert mehr als 85.000 Mietangebote im ersten Halbjahr 2007**
- **Mietpreisanstieg in den nächsten 18 Monaten erwartet**
- **Kaufpreise seit dem 1. Halbjahr 2006 deutlich gestiegen**

Berlin, 4. Oktober 2007 – Der Berliner Wohnimmobilienmarkt befindet sich vor einem Aufwärtstrend. In sechs der zwölf Berliner Bezirke erwarten die GSW Immobilien GmbH und Jones Lang LaSalle (JLL) in den nächsten 18 Monaten eine steigende Mietpreisentwicklung für Neuvermietungen und in fünf Bezirken ein konstantes Mietniveau. Das Wachstum der Kaufpreise für Wohnimmobilien hat sich in zehn Bezirken beschleunigt. Dies sind die wichtigsten Aussagen des zweiten Berliner Wohnmarktreports, den die GSW zusammen mit dem internationalen Immobilienberater JLL erstellt hat.

Die Analyse beruht auf der Auswertung von mehr als 85.000 Miet- und 1.785 Kaufangeboten aus dem ersten Halbjahr 2007 sowie auf statistischen Daten wie zum Beispiel der Entwicklung von Haushalts- und Einwohnerzahl oder Arbeitsmarkt und Einkommen.

Konjunktur und Arbeitsmarkt haben positiven Einfluss

Die aktuelle Entwicklung hat mehrere Ursachen. „In den letzten anderthalb Jahren ist die Arbeitslosenzahl in Berlin um fast zwei Prozent gesunken. Damit steigt auch die Nachfrage nach größeren und besser ausgestatteten Wohnungen“, erklärt Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW. Mehr Arbeitsplätze beleben zudem den Zuzug in die Hauptstadt. Auf lange Sicht ausschlaggebend sei jedoch die steigende Zahl der Haushalte. „Die Haushalte werden immer kleiner: einerseits werden in Berlin mehr Kinder geboren, andererseits aber leben ältere Menschen auch immer häufiger in Einpersonenhaushalten“, so Zinnöcker. Die durchschnittliche Haushaltsgröße werde von derzeit 1,8 Personen auf circa 1,6 Personen im Jahr 2015 sinken. Die GSW geht von Zusatzbedarf von rund 235.000 Wohnungen in den nächsten 7 Jahren aus.

Die Entwicklung des Wohnungsangebots entspricht derzeit jedoch nicht der Nachfrage. „Der Neubau an Geschosswohnungen ist auf einem geradezu lächerlich niedrigen Niveau für eine so große Stadt“, sagt Andrew Groom, Leiter Valuation Advisory Deutschland von Jones Lang LaSalle. In Berlin werden jährlich nur rund 3.000 Wohneinheiten neu errichtet. Aufgrund der gestiegenen Baukosten werde der Neubau auch nicht so schnell zu einem normalen Niveau zurückfinden.

Mieten erreichen im ersten Halbjahr 2007 ihren Boden

Der Schwerpunkt der Berliner Neuvermietungen bei Wohnimmobilien lag im ersten Halbjahr 2007 bei 5,80 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit auf dem gleichen Niveau wie im 2. Halbjahr 2006 und rund 0,20 Euro je Quadratmeter und Monat unter dem Vorjahreshalbjahr. Insgesamt flossen im ersten Halbjahr 2007 rund 85.200 Mietangebote in die Auswertung ein, seit dem 1.1.2006 wurden insgesamt 170.000 Angebote erfasst.

Die Ergebnisse zeigen eine deutliche Bodenbildung bei der Mietpreisentwicklung und einen Trend zu höheren Mieten in den nächsten 18 Monaten.

Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2006 sind die Mieten in Friedrichshain – Kreuzberg (5,80 auf 5,90) , Mitte (5,60 auf 6,10), Pankow (5,50 auf 5,80) und Tempelhof – Schöneberg (5,80 auf 5,90) gestiegen. Die höchsten Mieten wurden in Charlottenburg (7,40), Friedrichshain – Kreuzberg (7,20) und Mitte (7,10) erzielt.

Die größten Mietsteigerungen in Pankow und Mitte haben unterschiedliche Ursachen. Pankow ist der Bezirk mit dem stärksten Einwohnerzuwachs und integriert das aufstrebende Szeneviertel am Prenzlauer Berg sowie attraktiven grünen Lagen in Alt-Pankow und Weißensee. Das historische Zentrum in Mitte ist stark begehrt bei einkommensstarken Nachfragern mit hohem Anspruch an ein urbanes Umfeld. Dies gilt allerdings weit weniger für die nördlichen und westlichen Bezirksteile Wedding und Moabit mit ihrem hohen Anteil einfacher Altbauten.

Mietpreistrückgänge waren in Neukölln, Steglitz und Marzahn - Hellersdorf zu verzeichnen, wobei in Marzahn die Mieten am günstigsten in Berlin sind und die Angebote zwischen 4,60 und 4,80 Euro je Quadratmeter und Monat lagen. Marzahn-Hellersdorf leidet weiter unter seiner Randlage sowie den monotonen Großstrukturen aus DDR-Zeiten.

Bei der Beurteilung der Daten ist bedeutend, dass ausschließlich Neuvermietungsangebote analysiert wurden und die Ergebnisse daher nicht mit dem Berliner Mietspiegel, der alle zwei Jahre die Bestandsmieten in Berlin auswertet, vergleichbar sind. Zudem fließen bei der Beurteilung der Entwicklung die Transaktions- und Bewertungserfahrungen des Hauses Jones Lang LaSalle mit ein.

Kaufpreise für Berliner Wohnimmobilien ziehen an

Bei der Analyse der Kaufpreisentwicklung konnten GSW und JLL in den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 auf fast 1.790 Angebote für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückgreifen. Seit dem 1.1.2006 flossen 3.700 Angebote in die Erhebung ein. Die Berli-

ner Durchschnittskaufpreise erhöhten sich auf 1.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, nach 1.300 Euro im ersten Halbjahr 2006 und 1.400 Euro im zweiten Halbjahr 2006.

„Wohnungsmieten reflektieren den Marktzustand von heute, Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser dagegen auch die zu erwartende Marktentwicklung von morgen,“ sagt Andrew Groom. „Auf mittlere Sicht erwarte ich in sämtlichen Berliner Bezirken einen weiteren spürbaren Preisanstieg.“

Begehrte sind vor allem Mehrfamilienhäuser in südlicher Randlage Berlins sowie in Innenstadtnähe. So werden für die Bezirke Charlottenburg - Wilmersdorf, wo der Quadratmeterkaufpreis im ersten Halbjahr 2007 bei 1.900 Euro lag (1. HJ 2006: 1.600) und Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.200 Euro pro Quadratmeter (1. HJ 2006: 900) weitere Preisanstiege erwartet. Die größten Zuwächse bei den Kaufpreisen je Quadratmeter waren im Vergleich der ersten beiden Halbjahre 2006 und 2007 in Pankow (1.100 auf 1.500) und Tempelhof – Schöneberg (1.200 auf 1.700) zu beobachten.

Welche Folgerungen Investoren aus dem differenzierten Bild ableiten, hängt von ihrer individuellen Anlagestrategie ab. Thomas Zinnöcker erläutert: „Steht Sicherheit im Zentrum, empfehlen sich eher etablierte Lagen mit geringem Risiko. Auf der anderen Seite bieten bei höherer Risikobereitschaft Stadtteile mit einem relativ niedrigen Preisniveau besonders interessante Wachstumsperspektiven.“

Haushaltsbelastung durch Wohnkosten

Ergänzt werden soll der Wohnmarktbericht in Zukunft durch die Darstellung der Wohnkostenbelastung der Haushalte in den einzelnen Bezirken. In der aktuellen Ausgabe ist diese Untersuchung zunächst für Pankow erstellt worden. Auffällig ist die Schere, die sich zwischen den einzelnen Stadtteilen auftut: Während im Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz die Haushalte 41,58 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten aufbringen, verwenden die Bewohner von Pankow - Heinersdorf nur 20,15 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten.

Der Wohnmarktbericht erscheint zweimal jährlich, die nächste Ausgabe wird im März 2008 veröffentlicht.

Die **GSW** bewirtschaftet mehr als 60.000 Wohnungen und betreut damit einen der größten Wohnungsbestände in Berlin. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der GSW stehen eine überdurchschnittliche Mieterzufriedenheit, das Angebot von Wohnimmobilien zur Eigennutzung und zur Kapitalanlage sowie der kontinuierliche Ausbau des Wohnungsbestandes.

Pressemitteilung



Jones Lang LaSalle ist einer der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater und bietet strategische multidisziplinäre Dienstleistungen und Problemlösungen für Immobilien-Eigentümer, -Nutzer und -Investoren. Das Unternehmen ist in mehr als 450 Städten in über 50 Ländern tätig. In den deutschen Büros von Jones Lang LaSalle in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Wiesbaden arbeiten über 440 Mitarbeiter.

Pressekontakt:

GSW Immobilien GmbH
Thomas Rücker
Kochstraße 22, D-10969 Berlin
Tel.: +49. 30. 25 34-13 32
Fax: +49. 30. 25 34-19 34
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de