

4. GSW/JLL WohnmarktReport:

Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Berlin uneinheitlich

- Preise für Eigentumswohnungen sinken im Durchschnitt um 7,7 Prozent
- Neue Unterteilung in drei Marktsegmente steigert Transparenz
- Schwerpunktmiete steigt durchschnittlich von 5,90 auf 6,05 Euro
- Verknappung am Wohnungsmarkt setzt sich fort
- Preise für Portfoliotransaktionen leicht gesunken

Berlin, 29. September 2008 – Die Preise für Wohnimmobilien in Berlin gaben im 1. Halbjahr 2008 nach: So sanken die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt um 7,7 Prozent von 1.300 Euro im zweiten Halbjahr 2007 auf aktuell 1.200 Euro. Das geht aus dem Wohnmarktreport hervor, den die GSW Immobilien GmbH zusammen mit dem internationalen Immobilienberater Jones Lang LaSalle bereits zum vierten Mal erstellt hat. Für die Erhebung der Angebotspreise wurden im 1. Halbjahr 2008 insgesamt 2.400 Angebote ausgewertet. Anschließend wurden Schwerpunkt- und Durchschnittspreise ermittelt. Der Schwerpunktpreis ist derjenige, der in den sechs Monaten des Analysezeitraums am häufigsten aufgerufen wurde, der Durchschnittspreis der Mittelwert des gesamten Betrachtungszeitraumes.

Charlottenburg-Wilmersdorf bleibt am teuersten

Zwei Bezirke im Westen weisen die höchsten relativen Rückgänge und absoluten Rückgänge der Schwerpunktpreisen auf, daneben jedoch bessere Entwicklungen bei den Durchschnittspreisen. Der Rückgang des Schwerpunktpreisniveaus in

Pressemitteilung

Charlottenburg-Wilmersdorf liegt vor allem im hohen Schwerpunktpreisniveau des Vorjahres begründet. „Der aktuelle Trend dokumentiert eher eine Normalisierung als einen Einbruch, was sich auch in den dort konstanten beziehungsweise leicht gestiegenen Durchschnittspreisen des gesamten Betrachtungszeitraumes widerspiegelt. „Nach wie vor hat dieser Bezirk die höchsten Investmentpreise Berlins“, kommentiert Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW.

Das Schlusslicht bei den Preisen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bildet Neukölln mit einem Schwerpunktpreis von 900 Euro pro Quadratmeter. Unverändert sind die Kaufpreise in Pankow mit 1.100 Euro pro Quadratmeter. Jedoch zeigt sich auch in diesem Bezirk ein differenziertes Bild: Das innerstädtische Prenzlauer Berg bleibt bei Käufern sehr beliebt, während außerhalb liegende Bezirke wie Alt-Pankow oder Weißensee weniger stark gefragt sind.

Mietpreisentwicklung zeigt Trend in die Innenstadt

Mieter in Berlin bevorzugen innerstädtische Wohnungen. Dies bestätigt die Auswertung von rund 77.000 Mietangeboten im Wohnmarktreport. Die Stadtteile mit steigenden Mieten, wie zum Beispiel Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, liegen überwiegend innerhalb des S-Bahn-Rings, die Gebiete mit einem Mietrückgang fast ausschließlich außerhalb. Die Schwerpunktmiete in Mitte ist im Vergleich zum 2. Halbjahr 2007 von 5,80 auf 6,40 Euro pro Quadratmeter gestiegen, während die Miete zum Beispiel in Lichtenberg von 5,70 auf 5,30 Euro gesunken ist. „Bei den Mieten spüren wir die allmähliche Verknappung von Wohnungen und den allgemeinen Trend in zentrale Lagen“, kommentiert Zinnöcker.

Insgesamt stieg die durchschnittliche Schwerpunktmiete in Berlin im 1. Halbjahr 2008 von 5,90 Euro auf 6,05 Euro an.

Neue Aufteilung in drei Marktsegmente

Gegenüber früheren Wohnmarktreports wurde die Datenbasis nicht um die oberen und unteren 25 Prozent der am teuersten und billigsten angebotenen Wohnungen bereinigt, sondern 100 Prozent aller Angebote einbezogen, um einen breiteren Markteinblick zu ermöglichen. Neuartig ist die Aufteilung dieser Grundgesamtheit in drei Marktsegmente. Das untere und obere Segment, welche die jeweils fünf Pro-

Pressemitteilung

zent der am billigsten und am teuersten angebotenen Wohnungen umfassen, wurden gesondert analysiert.

Der Bezirk mit der niedrigsten Durchschnittsmiete im unteren Marktsegment ist Reinickendorf mit 3,70 Euro. Das obere Marktsegment wird von zwei Bezirken angeführt. Auf dem Spitzenplatz liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 14,32 Euro, gefolgt von Mitte mit 13,48 Euro.

Wohnungsmarkt steht vor Verknappung

Der Berliner Wohnungsmarkt steht vor einer weiteren Verknappung. Auf der einen Seite steigt die Nachfrage durch den Zuzug von Neuberlinern und den erstmaligen Geburtenüberschuss im abgelaufenen Jahr. Auf der anderen Seite führen Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen zu einem schrumpfenden Angebot an Wohnungen. „Auch der Neubau dürfte trotz der guten Konjunktur 2008 nicht zunehmen“, erklärt Zinnöcker. Im Vorjahr sei die Anzahl der Baugenehmigungen in der Hauptstadt um 18,3 Prozent gegenüber 2006 gesunken.

Mietpreisspanne in Berlin klappt weit auseinander

In einer Übersicht des Wohnmarktreports sind die Mietpreise und Wohnungsgrößen nach den 190 Postleitzahlengebieten der Stadt aufgelistet. Dabei zeigt die durchschnittliche Miete in der Hauptstadt eine erhebliche Spannweite: Sie reicht von 4,23 Euro in einem von Industrie geprägten Reinickendorfer Quartier bis 11,83 Euro pro Quadratmeter in den luxuriösen Gebieten rund um die Berliner Flaniermeile „Unter den Linden“ im Bezirk Mitte.

Ist-Multiplikator bei Portfoliotransaktion beträgt das 15,5-fache

Erstmals bietet der Wohnmarktreport auch eine Darstellung der Angebotspreise für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern und Wohnungsportfolios mit den zugehörigen Ist-Multiplikatoren. „Durchschnittlich wurden im 1. Halbjahr 2008 in Berlin 1.004 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezahlt, was einem Ist-Multiplikator von 15,5 entspricht“, sagt Zinnöcker. Dies entspricht einem leichten Rückgang der Kaufpreismultiplikatoren gegenüber dem Jahr 2007, in dem diese noch bei durchschnittlich dem 16,2 fachen lagen und der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche 1.052 Euro betrug.

Pressemitteilung

Den vollständigen Wohnmarktreport erhalten Sie im Internet unter **www.gsw.de/WohnmarktReport**.

Pressekontakt:

GSW Immobilien GmbH
Thomas Rücker
Kochstraße 22, D-10969 Berlin
Tel.: +49 (0) 30 / 25 34-13 32
Fax: +49 (0) 30 / 25 34-19 34
Mail: thomas.ruecker@gsw.de

Die GSW Immobilien GmbH bewirtschaftet mehr als 75.000 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.

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, Stuttgart und Wiesbaden arbeiten über 490 Mitarbeiter.