



## **GSW und JLL schaffen mehr Transparenz im Berliner Wohnungsmarkt**

- 3. GSW/ JLL Wohnmarktreport und 1. Berliner Wohnkostenatlas zeigen starkes Gefälle von Quartier zu Quartier
- Wohnkostenatlas zeigt Wohnungsmieten und Wohnkostenbelastung auf Postleitzahlenebene

**Berlins Wohnungsmieten steigen im größten Teil der Stadt weiter an; die Kaufpreise stagnierten zuletzt. Die erste detaillierte Untersuchung für 189 Stadtquartiere zeigt: In besonders gefragten Stadtgebieten werden Mietwohnungen viermal teurer angeboten als in den billigsten. Die Mietbelastung schwankt zwischen 15 und 50 Prozent der Haushaltsnettoeinkommen.**

**Berlin, 5. März 2008** – Die Mieten neu angebotener Wohnungen in Berlin stiegen im zweiten Halbjahr 2007 im Mittel um 1,7 Prozent und betrug im Durchschnitt 5,90 Euro je Monat und Quadratmeter. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag je Quadratmeter im Mittel bei 1.500 Euro, ebenso hoch wie im ersten Halbjahr. Die Kaufpreise waren allerdings zuvor deutlich angestiegen.

Das geht aus dem dritten Berliner Wohnmarktreport hervor, den die GSW zusammen mit dem internationalen Immobilienberater Jones Lang LaSalle erstellt hat. Beide rechnen mit einem weiteren Anstieg der Mieten und Kaufpreise: Andrew Groom, European Director von Jones Lang LaSalle: „Die Fundamentaldaten sprechen für eine erneute Aufwärtsentwicklung. Immobilienpreise und Mieten gehen zwar mit der Konjunktur, folgen ihr aber zeitverzögert, da Umzugsentscheidungen und Kaufentscheidungen nach einer Erhöhung der Einkommen getroffen werden.“

Für die Erhebung wurden insgesamt rund 172.000 Neuvermietungsangebote und 3.180 Kaufangebote im Jahr 2007 erfasst. Die Ergebnisse sind nicht mit dem Berliner Mietspiegel vergleichbar, der alle zwei Jahre vornehmlich die Bestandsmieten in Berlin mittels einer Stichprobe in der Größenordnung von 8.000 Wohnungen auswertet. Der Berliner Mietwohnungsbestand belief sich in 2006 auf 1,65 Millionen Wohnungen, bei einer jährlichen Fluktuation von rund 10 Prozent.

## **Erster Wohnkostenatlas setzt Wohnkosten in Beziehung zum Einkommen der Bewohner**

Zugleich mit dem Wohnmarktreport geben GSW und Jones Lang LaSalle erstmalig einen Wohnkostenatlas über Berlin heraus. Er nennt für die 189 Berliner Postleitzahlengebiete die Preise und Größen angebotener Mietwohnungen, aber auch die Einkommen in den jeweiligen Quartieren und damit die relative Mietbelastung der Haushalte. Der Wohnkostenatlas verfeinert die Aussagen des bisherigen Wohnmarktreports: „Die absoluten Wohnkosten allein sagen über ein Quartier längst nicht alles aus“, erklärt Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW Immobilien GmbH. „Weit mehr erfährt man, wenn man sie zu den Einkommen der Bewohner in Beziehung setzt.“ Im Durchschnitt müssen die Berliner 24,2 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete und 5,8 Prozent für die Nebenkosten aufbringen.

## **Methode des Wohnmarktreports**

Der Wohnmarktreport beruht auf 85.989 Miet- und 1.589 Kaufangeboten. Insgesamt wurden im Jahr 2007 zwar 171.978 Miet- und 3.178 Kaufangebote erfasst, jedoch wurden von diesen in jedem Bezirk die oberen und unteren 25 Prozent abgezogen, um das Marktbild von „Ausreißern“ zu bereinigen. Die durchschnittlichen Mieten und Kaufpreise wurden als Schwerpunktwerte, aus den in jedem Bezirk am meisten aufgerufenen Preisen der eingeflossenen Angebote errechnet.

## **Mieten steigen im Vergleich zum ersten Halbjahr leicht an**

In sieben der zwölf Berliner Stadtbezirke konnte im zweiten Halbjahr 2007 ein leichter Anstieg der Mieten von durchschnittlich 1,7 Prozent verzeichnet werden. Der Trend geht jedoch von Bezirk zu Bezirk weit auseinander: In Lichtenberg

waren Angebote 7,6 Prozent teurer als noch im ersten Halbjahr, im Bezirk Mitte einschließlich Tiergarten und Wedding sanken sie um 4,9 Prozent.

## **Kaufpreise zeigen Gleichstand auf erreichtem Niveau**

Nach mehrjährigem Anstieg (rund 15 Prozent in 2006) verharrten die Preise für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser 2007 in den meisten Bezirken auf weitgehend gleichem Niveau: Wie bereits im ersten Halbjahr kostete ein Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt 1.500 Euro. Am beliebtesten bei Investoren waren im zweiten Halbjahr 2007 die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.900 Euro / m<sup>2</sup>) und Steglitz-Zehlendorf (1.700 Euro / m<sup>2</sup>). Die genannten Bezirke zeigen auf Grund von guter Sozialstruktur, Wohnumfeld und Infrastruktur eine solide Entwicklung. „Die Investoren gehen hier ein geringeres Risiko ein“, so Andrew Groom, „dafür wird auch eine niedrigere Anfangsrendite akzeptiert.“ In beiden Bezirken gab es im Vergleich zum 1. Halbjahr 2007 keine Preisveränderungen. Am meisten legten in der zweiten Jahreshälfte die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser in Friedrichshain-Kreuzberg zu: Die Preise stiegen von durchschnittlich 1.200 Euro/m<sup>2</sup> auf 1.300 Euro/m<sup>2</sup>, entsprechend einem Plus von 8,3 Prozent.

Anders zeigte sich die Preisentwicklung im Osten Berlins: Die durchschnittlichen Kaufpreise in Lichtenberg (1.300 Euro / m<sup>2</sup>) und Marzahn-Hellersdorf (1.200 Euro / m<sup>2</sup>) sanken um 7,1 Prozent bzw. 14,3 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007. In Lichtenberg kann die negative Entwicklung jedoch nicht als Trend gewertet werden, da es dort zuvor einige besonders hochpreisige Angebote gegeben hatte, die im zweiten Halbjahr 2007 nicht mehr zu verzeichnen waren. Auch das südlich gelegene Tempelhof-Schöneberg (1.500 Euro / m<sup>2</sup>) zeigte einen deutlichen Rückgang der Schwerpunktpreise von immerhin 11,8 Prozent. Der Stadtteil zeichnet sich jedoch durch eine sehr heterogene Struktur aus, entsprechend unterschiedlich sind auch die Investment-Optionen und -preise innerhalb des Bezirks. Das Sinken der Preise kann folglich nicht als Trend für den Gesamtbezirk gewertet werden.

## **Erster Wohnkostenatlas sorgt für Transparenz ...**

Zusammen mit dem Wohnmarktreport handelt es sich um die bislang umfassendste Erhebung zum Berliner Wohnimmobilienmarkt. Die 44.491 Datensätze des Wohnkostenatlas stammen aus der Mietangebotserhebung des Wohnmarktreports. Dabei handelt es sich um diejenigen Mietangebote, die sich zweifelsfrei einer der Berliner Postleitzahlengebiete zuordnen ließen: „Mit dieser Anzahl an Mietangeboten, die eine Wohnfläche von 3,3 Millionen Quadratmetern umfassen und nach Postleitzahlen sortiert sowie mit den Einkommensdaten dieser Gebiete in Beziehung gesetzt wurden, liegt nun eine Wohnmarktauswertung vor, wie es sie bis dato weder für Berlin, noch für Europa gegeben hat“, so Andrew Groom. „Mit dem Wohnkostenatlas möchten wir eine breite Informationsbasis für Mietsuchende und Investoren schaffen und dazu beitragen, den Berliner Wohnungsmarkt zu einem der transparentesten Wohnungsmärkte in Europa zu entwickeln“, ergänzt Thomas Zinnöcker.

## **... und zeigen Trends für Berliner Viertel auf**

### **- „Unter den Linden“ wird am meisten gezahlt**

Im Herzen Berlins, dem Gebiet Unter den Linden/Friedrichstraße mit der Postleitzahl 10117, ist das Verhältnis von Einkommen und Angebotsmieten extrem: Die verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen lagen durchschnittlich bei 2.210 Euro. Die geforderten Kaltmieten betragen im Schnitt 1.097 Euro – 49,6 Prozent der Einkommen. Die Warmmieten liegen sogar bei 58,9 Prozent. Das Angebot wird hier mittlerweile von großen und sehr komfortablen Wohnungen dominiert. Die Mieten im Wohnungsbestand liegen allerdings deutlich darunter. Ähnlich, wenn auch nicht ganz so auffällig, sind die Verhältnisse beiderseits des Kurfürstendamms. Das Angebot ist von großen Altbauwohnungen geprägt, für die rund 40 Prozent der dortigen Haushaltseinkommen gefordert werden. In diesen zentralen Quartieren gleicht sich Berlin anderen Metropolen an.

### **- Am Kollwitzplatz wird für die Lage bezahlt**

Rund um Berlin Mitte liegen Gebiete mit verhältnismäßig niedrigen Haushaltseinkommen, hoher Zentralität und überdurchschnittlich großen Wohnungen. Ein Beispiel sind die oft aufwendig sanierten Altbauten in Prenzlauer

Berg zwischen Kollwitzplatz und Friedrichshain (PLZ 10405).

Seit den 90er Jahren entwickelte sich das Viertel rasch zu einem der beliebtesten Wohn- und Ausgehviertel. Bei einem monatlichen Haushaltseinkommen von 1.679 Euro werden hier für neu zu vermietende Wohnungen durchschnittlich 914 Euro verlangt (Warmmiete). Thomas Zinnöcker: „Die Wohnungen in diesem Viertel besitzen oft sehr hohe Raumhöhen und die Angebote haben im Schnitt eine Größe von über 80 Quadratmeter, das sind die größten Wohnungen im ganzen Bezirk. Aber vor allem wird für die Lage bezahlt – das Viertel ist einfach in.“ Eine ähnliche Situation findet sich auch im Westen Kreuzbergs (PLZ 10963): Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.496 Euro werden durchschnittlich 689 Euro Warmmiete gefordert.

## **- Reinickendorfer zahlen wenig für Wohnen**

Eine besonders niedrige Wohnkostenbelastung findet sich dagegen in einigen Außenbezirken der Hauptstadt. Dabei handelt es sich um bürgerliche Quartiere wie zum Beispiel Alt-Wittenau in Reinickendorf (PLZ 13437): Die Haushalte dort verfügen oft über ein überdurchschnittliches Nettoeinkommen von 2.423 Euro im Monat, Mietwohnungen werden jedoch im Schnitt für 501 Euro angeboten - 20,7 Prozent der Einkommen. „Theoretisch könnten die Bewohner einen deutlich größeren Teil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden, aber das wollen sie offensichtlich nicht“, erklärt Zinnöcker, „Man könnte sie als lagegenügsam bezeichnen.“

## **- Quartiere mit niedrigen Mieten**

Quartiere mit relativ geringer Wohnkostenbelastung finden sich an der südlichen Sonnenallee (Köllnische Heide, PLZ 12057). Hier liegen die Angebotsmieten kalt bei nur 19 Prozent und warm bei 27,4 Prozent der Haushaltseinkommen, die sich mit 1.525 Euro deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 1.808 Euro bewegen. Ähnliche Konstellationen lassen sich in den Rehbergen in Mitte (Wedding, PLZ 13351), an der südlichen Hermannstraße in Neukölln (PLZ 12051) und in weiten Teilen von Marzahn-Hellersdorf beobachten.

Den vollständigen WohnmarktReport und Wohnkostenatlas erhalten Sie im Internet unter [www.gsw.de](http://www.gsw.de).

# Pressemitteilung

 GSW



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](mailto: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.

## Anlage: Berlins besondere Wohngebiete

Datenbasis: 44.591 Mietangebote aus dem Wohnkostenatlas 2007  
Kein Ausweis von Postleitzahlengebieten mit weniger als 50 Angeboten

### Die größten und kleinsten Wohnungen

PLZ	Bezirk	Lage	Wohnungsgröße durchschnittliche m <sup>2</sup> der Angebote
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	111,93
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	103,88
10117	Mitte	Unter den Linden	101,69
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	97,13
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee	94,88
13351	Mitte	Rehberge	62,91
12359	Neukölln	Buschkrugallee	62,51
10409	Pankow	Michelangelostraße	61,97
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	61,54
12057	Neukölln	Köllnische Heide	58,02
		Durchschnitt Berlin	73,3

### Die höchsten und niedrigsten Quadratmetermieten

PLZ	Bezirk	Lage	Miete (Angebotsmiete / m <sup>2</sup> / Monat kalt in Euro)
10117	Mitte	Unter den Linden	10,79
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	9,42
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,21
10178	Mitte	Alexanderplatz	8,79
10119	Mitte / Pankow	östliche Torstr.	8,35
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	4,52
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	4,51
12685	Marzahn-Hellersdorf	Marzahn-Mitte	4,48
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,44
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,38
		Durchschnitt Berlin	
		Mittelwert Wohnkostenatlas	5,96
		Median WohnmarktReport	5,90

## Die höchsten und niedrigsten Wohnkosten (Kaltmiete)

PLZ	Bezirk	Lage	Miete (Angebotsmiete kalt / Monat in Euro)
10117	Mitte	Unter den Linden	1.097,09
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	872,38
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	859,60
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	849,75
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	820,11
12051	Neukölln	Hermannstr. Süd	313,55
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	311,45
13351	Mitte	Rehberge	305,20
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	305,12
12057	Neukölln	Sonnenallee Süd	289,37
		Durchschnitt Berlin	437,00

## Die höchsten und niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Bezirk	Lage	Leerstand in Prozent
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	13,9
12689	Marzahn-Hellersdorf	Wuhletalstr.	13,4
13125	Pankow	Karow/Buch	11,6
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	10,3
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	9,1
12347	Neukölln	Britz-West	0,8
12351	Neukölln	Buckow-West	0,8
13407	Reinickendorf	Aroser Allee	0,6
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	0,5
10319	Lichtenberg	Friedrichsfelde Süd	0,4
		Durchschnitt Berlin	5,2

Techem/Empirica Leerstandsindex 31.12.2006. Nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

## Die höchsten und niedrigsten Haushaltseinkommen

PLZ	Bezirk	Lage	Haushaltsnetto- einkommen in Euro
14195	Charlottenburg-Wilmersdorf / überwiegend Steglitz- Zehlendorf	Dahlem	3.042
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee	2.902
13465	Reinickendorf	Frohnau	2.900
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	2.888
14089	Spandau	Gatow/Kladow	2.858
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstr.	1.251
12689	Marzahn-Hellersdorf	Wuhletalstr.	1.242
13357	Mitte	Gesundbrunnen	1.229
12049	Neukölln	Hermannstr. West	1.208
13359	Mitte	Soldiner Str.	1.181
Durchschnitt Berlin			1.808

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen, Quelle: GfK, eigene Berechnungen

## Die höchsten und niedrigsten Mietbelastungen

PLZ	Bezirk	Lage	Mietbelastung in Prozent
10117	Mitte	Unter den Linden	49,6
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	44,8
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	39,7
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	38,9
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	38,8
12621	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf	17,2
13089	Pankow	Heinersdorf	16,3
12357	Neukölln	Rudow-Ost	15,3
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	15,3
13437	Reinickendorf	Wittenau	14,7
Durchschnitt Berlin			24,2

Angebotsmiete (kalt) im Verhältnis zum Haushaltseinkommen in %. Nur Gebiete mit statistisch ausreichendem Wohnungsangebot