Pressemitteilung

6. GSW WohnmarktReport und 3. WohnkostenAtlas für Berlin:

Berlin: Wohnungsmarkt zeigt sich krisenfest

- Angebotsmieten durchschnittlich um 4,5 Prozent auf 5,85 Euro pro Quadratmeter gestiegen
- Charlottenburg-Wilmersdorf mit höchsten Mieten bei Mittelwerten
- Flaniermeile „Unter den Linden" mit höchster Wohnkostenbelastung

Berlin, 11. März 2010 – Berlins Wohnungsmarkt zeigt sich krisenfest. Der Mittelwert der Angebotsmieten stieg im vergangenen Jahr um 4,5 Prozent von 5,60 Euro auf 5,85 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten der frei angebotenen Wohnungen nahmen in fast allen Stadtteilen und Marktsegmenten zu. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Steglitz-Zehlendorf war der Anstieg am größten. Spandau ist der einzige der zwölf Berliner Bezirke, in dem die Mieten 2009 nicht gestiegen sind. Auf dem Eigentums- und Investmentmarkt haben sich die Preise stabilisiert. Der Angebotspreis für Eigentumswohnungen lag 2009 bei durchschnittlich 1.612 Euro pro Quadratmeter (+ 2,8 Prozent zu 2008) und der für Mehrfamilienhäuser bei 1.066 Euro pro Quadratmeter (+ 0,4 Prozent). Im oberen Marktsegment stiegen sie deutlich an. Dies sind die zentralen Ergebnisse des 6. WohnmarktReports und des 3. WohnkostenAtlas für Berlin, den die GSW in Zusammenarbeit mit CB Richard Ellis (CBRE) und GfK GeoMarketing erstellt hat. Für die Studie wurden 326.132 Mietangebote sowie 148.664 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 6.854 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser der Jahre 2008 und 2009 ausgewertet.

Steigende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in guter Lage

Der Gesamtberliner Mittelwert für das teuerste Zehntel der angebotenen Mietwohnungen ist im vergangenen Jahr um 6 Prozent auf 9,63 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dagegen betrug der Anstieg auf dem Gesamtmarkt 4,5 Prozent und im unteren Segment 3 Prozent. In diesem Segment liegt die Angebotsmiete bei 4,18 Euro pro Quadratmeter und zeigt, dass Berliner Bürger immer noch günstigen Wohnraum finden. „Der überdurchschnittliche Preisanstieg bei Top-Wohnungen resultiert nicht zuletzt aus der Neubau-Flaute in Berlin. Zudem werden geeignete Objekte für besonders hochwertige Altbausanierung weniger", sagt Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis (CBRE) in Deutschland. Berlins Mieter zog es wie 2008 in die attraktivsten grünen Vororte und die gefragten Teile der Innenstadt wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte sowie Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg. In diesen Lagen wurden bereits 2008 bei Neuvermietung die höchsten Mieten gezahlt und auch 2009 gab es die deutlichsten Steigerungen.

Pressemitteilung

Charlottenburg-Wilmersdorf Spitzenreiter bei Mieten

Charlottenburg-Wilmersdorf blieb auch im vergangenen Jahr mit 6,80 Euro pro Quadratmeter Spitzenreiter beim Mittelwert der Angebotsmieten. Der Anstieg lag mit 5,8 Prozent deutlich über der stadtweiten Erhöhung von 4,5 Prozent. Im Höchstsegment war der Anstieg zuletzt gering (0,3 Prozent), allerdings liegt die durchschnittliche Angebotsmiete in diesem Segment mit 11,65 Euro pro Quadratmeter weit vor zehn der zwölf Bezirke und wird nur noch vom Wert des Bezirks Mitte übertroffen (12,01 Euro pro Quadratmeter).

Friedrichshain-Kreuzberg mit größtem Mietpreisanstieg

In Friedrichshain-Kreuzberg stieg der Mittelwert der Angebotsmieten im Jahr 2009 um 7,2 Prozent auf 6,73 Euro pro Quadratmeter. Dies ist die stärkste Steigerung aller Berliner Bezirke und entspricht dem zweithöchsten Wert der Stadt. Besonders auffällig ist der Anstieg der Angebotsmieten von 10,7 Prozent im höchsten Marktsegment in nur einem Jahr. „Ein junges, kaufkräftiges Publikum hat den Bezirk für sich entdeckt", sagt Udo Radtke, Berlin-Experte bei GfK GeoMarketing. Dies gehe jedoch offensichtlich nicht mit der befürchteten Verdrängung Ärmerer einher. Im unteren Marktsegment war der Mietanstieg 2009 mit 2,6 Prozent deutlich geringer.

Übersicht - Aktuelle Mietentwicklung; Mietpreise Neuvermietungsangebote in €/qm/Monat

	Preisspanne mittleres Marktsegment 1)	**Gesamtes Marktsegment Mittelwert 2)**	Änderung zu 2008 in %	**Unteres Marktsegment Mittelwert 2)**	Änderung zu 2008 in %	**Oberes Marktsegment Mittelwert 2)**	Änderung zu 2008 in %
Charlottenb.-Wilmersdorf	5,06 - 10,00	6,80	5,8	4,71	3,6	11,65	0,3
Friedrichshain-Kreuzberg	5,16 - 9,00	6,73	7,2	4,89	2,6	10,51	10,7
Lichtenberg	4,46 - 6,88	5,53	4,3	4,17	2,7	7,28	2,6
Marzahn-Hellersdorf	3,84 - 6,52	4,81	1,7	3,59	2,3	7,29	3,1
Mitte	4,47 - 10,00	5,50	3,8	4,16	2,7	12,01	0,1
Neukölln	4,41 - 7,00	5,47	5,1	4,16	3,3	7,61	8,7
Pankow	5,00 - 8,54	6,36	6,3	4,61	9,8	9,49	5,7
Reinickendorf	4,20 - 7,50	5,49	1,9	3,82	2,1	8,17	2,1
Spandau	4,15 - 6,57	5,20	-0,1	3,97	-0,7	7,16	-0,8
Steglitz-Zehlend.	5,03 - 8,62	6,48	5,9	4,72	1,7	9,45	1,9
Tempelhof-Schöneberg	4,91 - 7,86	6,00	4,3	4,72	2,7	8,66	1,1
Trept.-Köpenick	4,62 - 7,14	5,58	1,1	4,32	0,0	7,69	2,2
Berlin gesamt	4,52 - 8,33	5,85	4,5	4,18	3,0	9,63	6,0

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

2) Median

Pressemitteilung

Käufer von Eigentumswohnungen und Investoren in Mietshäuser legen stärkeren Fokus auf Qualität

Während die Preise auf dem Eigentums- und Investmentmarkt im unteren Marktsegment 2009 mit gebremsten Tempo fielen, stiegen sie im Mittelwert und bei der Spitzenqualität an. „Investoren in Berlin haben aus den Folgen des letzten Hypes gelernt", sagt Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung. „Niemand kauft mehr mangelhafte Bestände in der Hoffnung, sie genauso so mangelhaft teurer weiterzuverkaufen. Wer heute investiert, will Qualität kaufen oder die Qualität erworbener Bestände steigern."

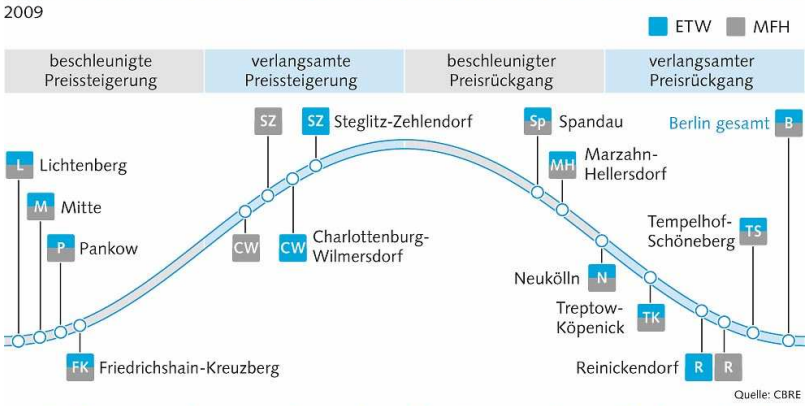
Auf beiden Märkten unterscheiden sich die Trends jedoch von Bezirk zu Bezirk. „Berlins Kaufmärkte sind besonders heterogen. Jeder Bezirk muss einzeln analysiert werden", erklärt Henrik Baumunk. Bei den Investment-Objekten verzeichnete der Markt nach dem Rückgang 2008 insgesamt wieder einen leichten Preisanstieg (0,4 Prozent). Hier stiegen die mittleren Preise für Mehrfamilienhäuser am stärksten in Neukölln, Spandau und Steglitz-Zehlendorf. In Neukölln und Spandau lag das vor allem an der gestiegenen Qualität der Objekte. Am teuersten sind wie im Jahr 2008 Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1.319 Euro pro Quadratmeter und Steglitz-Zehlendorf mit 1.437 Euro pro Quadratmeter. „In diesen Bezirken zahlen sicherheitsorientierte Investoren für solide Häuser mit zuverlässigen Mietern, auch wenn die Anfangsrendite vergleichsweise niedrig ist", sagt Baumunk. Den niedrigsten Wert erreichten Lichtenberg und Mitte mit rund 840 Euro pro Quadratmeter. Für den Bezirk Mitte ergibt sich der niedrige Wert aufgrund des Schwerpunkts der Angebote im Wedding und in Moabit.

Auf dem Eigentumswohnmarkt zogen die Angebotspreise in Mitte und im angrenzenden Osten am deutlichsten an. Insgesamt stiegen die Preise im Vergleich zu 2008 um 2,8 Prozent. Die höchsten Einstiegspreise verzeichnen Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit 2.140 Euro pro Quadratmeter. In den beiden Spitzenbezirken gab es auch die größte Preissteigerung. In Mitte stiegen die Preise auf dem Gesamtmarkt und in dessen oberen Marktsegment, während im unteren die Preise fielen. Im Stadtteil Mitte befinden sich das mittlere Segment und vor allem der attraktivste Teil des Marktes im engern Stadtkern, die preisgünstigeren Märkte sind dagegen in den sozial schwierigen Lagen in Moabit und in Wedding. Die niedrigsten Werte im Eigentumswohnungssegment gibt es in Spandau und Neukölln mit jeweils 1.000 Euro pro Quadratmeter. Bis zum Erreichen des Berliner Mittelwerts müssten in beiden Bezirken die Angebotspreise um 60 Prozent steigen.

Pressemitteilung

Berliner Bezirke im Überblick
– Käufe ETW / MFH 2009

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus
2009



Die Grafiken zeigen die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits geschehen. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preisrückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

- Die Konjunktur auf dem Immobilienmarkt verläuft zyklisch und in Wellen. An welcher Stelle die lokalen Märkte jeweils stehen, zeigt die Zyklusgrafik von CBRE.
- Auf sehr hohe Immobilienpreise im Scheitelpunkt der Welle folgt ein Rückgang der Werte, der sich zunächst beschleunigt und sich dann in Richtung Tiefpunkt verlangsamt. Nachdem die Talsohle durchschritten ist, steigen die Preise wieder mit zunächst geringer, dann aber wachsender Geschwindigkeit. Wenn sie sich dem höchsten Preisniveau annähern, verlangsamt sich der Preisanstieg.
- Die Darstellung des Marktes in Wellenform entspricht den Ampli-

Höchste Wohnkostenbelastung rund um die Flaniermeile „Unter den Linden"
Die höchsten Mieten werden in südwestlichen Villengebieten erhoben, insbesondere aber im Gebiet um den östlichen Kurfürstendamm sowie in der Stadtmitte In diesen zentralen Vierteln ist die Kaufkraft zwar oft überdurchschnittlich, aber nicht extrem hoch. Dies hat zur Folge, dass die Wohnkosten hier stadtweit am höchsten sind. So ist das Gebiet im Postleitzahlengebiet 10117 rund um die Flaniermeile „Unter den Linden" im Stadtbezirk Mitte mit einer Wohnkostenquote von 51 Prozent Spitzenreiter in Berlin. Das östlich angrenzende Gebiet um den Alexanderplatz schließt mit einer Wohnkostenbelastung von bis 41 Prozent zur Toplage auf.

Marzahn-Hellersdorf mit geringster Wohnkostenbelastung
In keinem anderen Berliner Stadtbezirk ist die Wohnkostenquote so niedrig wie in Marzahn-Hellersdorf. Dies gilt sowohl für die südlichen kaufkraftstärkeren Teile des Bezirks als auch für die kaufkraftschwächeren nördlichen Teile. In dem Bezirk werden teils die niedrigsten Mieten Berlins verlangt. Dies gilt insbesondere für das Hellersdorfer Kerngebiet Kaulsdorf-Nord mit dem stadtweitem Minimalwert von 4,23 Euro pro Quadratmeter sowie für die nördlichen Quartiere des Stadtteils Hellersdorf und den Norden Marzahns. In diesen Gebieten ist zwar die Kaufkraft durchweg nicht hoch, aber auch nirgendwo extrem niedrig. Dadurch hat der Bezirk mit 21 Prozent den niedrigsten Wert Berlins bei den Wohnkosten.

Pressemitteilung

Zur Methodik der Auswertung
Für die Analyse der Mieten wurden aus den Angebotsmieten für beide Jahre die Mediane ermittelt - diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Dieser Wert ist aussagekräftiger als der in früheren Wohnmarkt-Reports angegebene Durchschnitt, weil die breite Masse der Angebote mehr Gewicht bekommt, Ausreißer nach unten und nach oben dagegen weniger. Zudem wurden für jeden Bezirk und für die Gesamtstadt die je zehn Prozent niedrigsten und die höchsten Mietangebote separat angegeben, um auch die Extreme darzustellen. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt. Die Kaufangebote für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser wurden nach derselben Methodik ausgewertet.

Den vollständigen WohnmarktReport in deutscher und englischer Sprache sowie die Grafiken stehen für Sie auf der Homepage der GSW Immobilien GmbH zum Download bereit: www.gsw.de/wohnmarktreport.de

Pressekontakt:
GSW Immobilien GmbH
Thomas Rücker
Charlottenstraße 4, D-10969 Berlin
Tel.: +49. (0) 30. 25 34-13 32
E-Mail: thomas.ruecker@gsw.de

GSW
Die GSW Immobilien GmbH verwaltet mehr als 70.000 Wohnungen und betreut damit einen der großen Wohnungsbestände in Berlin. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der GSW stehen eine überdurchschnittliche Mieterzufriedenheit, das Angebot von Wohnimmobilien zur Eigennutzung und zur Kapitalanlage.

Weitere Informationen zu CB Richard Ellis:

CB Richard Ellis Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2009 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit ca. 29.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CB Richard Ellis Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. CB Richard Ellis wird vom Wirtschaftsmagazin „BusinessWeek" im dritten Jahr in Folge zu den so genannten „50 Elite Companies" weltweit gezählt. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Köln, Hamburg und München. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2009 wurden rund

360.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von circa 20,5 Mrd. Euro bewertet. Von den Top Ten der institutionellen Bestandshalter im Wohnimmobiliensektor zählt CBRE sechs zu seinen Kunden. www.cbre.de.

CB Richard Ellis GmbH

Dr. Henrik Baumunk

Leiter Wohnimmobilienbewertung CB Richard Ellis

Hausvogteiplatz 11 A

10117 Berlin

T: + 49 30 726 154 – 264

F: +49 30 726 154 – 111

henrik.baumunk@cbre.com

GfK GeoMarketing

GfK GeoMarketing ist einer der größten europäischen Anbieter von GeoMarketing-Lösungen und hat Anwender und Kunden aus allen Branchen. Die Kernbereiche des Unternehmens sind:

- Beratung und Gutachten
- Marktdaten
- Digitale Landkarten
- GeoMarketing-Software RegioGraph

GfK GeoMarketing ist im Geschäftsbereich Real Estate Consulting einer der führenden Anbieter für wirtschaftlich unabhängige Beratungsleistungen zu Immobilien und Standorten. GfK GeoMarketing erstellt Studien und Gutachten für Kunden aus den Bereichen Handel, Kommunen, Investoren und Banken sowie Projektentwickler.

Das Unternehmen ist eine 100%ige Tochter der weltweit agierenden GfK-Gruppe. Die GfK ist in derzeit 100 Ländern mit über 115 Tochterunternehmen und rund 10.000 Beschäftigten vertreten. Sie belegt Platz 4 im weltweiten Ranking der Marktforschungsinstitute.

Pressekontakt: Cornelia Lichtner, c.lichtner@gfk-geomarketing.com oder Tel.: +49 (0)7251 / 9295 - 270.