



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GSW-WOHNMARKTREPORT: HOCHWERTIGE WOHNUNGEN WERDEN TEURER - EINFACHE BILLIGER

04.03.2009 Fachinformation

Berlin bleibt eine Stadt mit vergleichsweise niedrigen Wohnkosten: Zwar sind die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2008 gegenüber dem Vorhalbjahr im Durchschnitt um 5,8 Prozent gestiegen. Mit einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 26,6 Prozent lag Berlin aber weiter deutlich unter den Werten von Großstädten wie Frankfurt (32,1 %) oder München (29,8 %). Zu diesem Ergebnis kommt der fünfte WohnmarktReport für Berlin, den die GSW in Zusammenarbeit mit Jones Lang LaSalle und GfK GeoMarketing erstellt hat. Für die Studie wurden rund 65.800 Mietangebote und 4.300 Kaufangebote ausgewertet und die Durchschnittsmiete aller Mietangebote berechnet. Dabei wurden die teuersten und die günstigsten fünf Prozent in je einem eigenen Segment zusammengefasst. Erstmals wurde auch die Kaufkraft von Mietinteressenten herangezogen, um die Wohnkostenbelastung zu bestimmen. Hochwertige Wohnungen werden teurer - einfache billiger. Nach dem WohnmarktReport erhöhten sich die Berliner Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2008 auf durchschnittlich 6,35 Euro pro Quadratmeter. Im ersten Halbjahr waren es 6 Euro pro Quadratmeter gewesen. Im oberen und unteren Marktsegment gab es unterschiedliche Entwicklungen. Während sich im oberen Marktsegment die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2008 erhöhten, verringerten sie sich im unteren Marktsegment im Vergleich zum Vorhalbjahr. Dies zeige, der Berliner Wohnungsmarkt mit guten Wohnungen unterversorgt sei, während es mehr als genug einfache Wohnungen gäbe, so Andrew Groom, European Director Jones Lang LaSalle, diese Entwicklung. Für das Jahr 2009 sei zu erwarten, dass einer wachsenden Nachfrage ein stagnierendes, wahrscheinlich schrumpfendes Angebot gegenüberstehen werde. Die von JLL entwickelte Immobilienuhr zeigt für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte weiterhin ein beschleunigtes Mietwachstum. Die Bezirke Neukölln und Tempelhof-Schöneberg befinden sich dagegen in einer Phase der Verlangsamung des Mietpreiserückgangs. Für die gesamte Stadt zeigt die Uhr ein verlangsamtes Mietwachstum. Charlottenburg-Wilmersdorf mit größtem Mietpreisanstieg. Von den zwölf Berliner Bezirken kam es in acht zu einem Anstieg der Angebotsmieten, in vier gingen sie leicht zurück. Den stärksten Anstieg gab es im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der zugleich die höchsten Mieten vorweist. Durchschnittlich 7,95 Euro pro Quadratmeter wurden im zweiten Halbjahr 2008 für Neuvermietungen verlangt. Dies entspricht einem Anstieg von rund neun Prozent gegenüber dem Vorhalbjahr. Knapp dahinter lag der Bezirk Mitte mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 7,25 Euro pro Quadratmeter. Im Vorjahr waren es noch 6,70 Euro gewesen. Die Steigerung betrug 8,2 Prozent. Der Mietanstieg konzentrierte sich auf bessere, im Stadtkern gelegene Wohnungen. Während die Angebotsmieten im obersten Marktsegment in Mitte stiegen, sanken sie im untersten Segment, das vor allem in Moabit und Wedding vertreten ist. Einen leichten Mietpreiserückgang gab es dagegen in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Treptow-Köpenick. In Neukölln verringerte sich die durchschnittliche Angebotsmiete im zweiten Halbjahr 2008 von 5,30 Euro pro Quadratmeter auf 5,25 Euro pro Quadratmeter. Kaufkraft entscheidend für die Wohnkostenbelastung. Die Wohnkostenbelastung beträgt in Berlin durchschnittlich 26,6 Prozent der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Zur Ermittlung der Wohnkostenbelastung in den 190 Postleitzahlengebieten Berlins hat GfK GeoMarketing für jeden Postleitzahlenbezirk die spezifische Kaufkraft ermittelt. Diese ist definiert als das verfügbare regionale Einkommen nach Steuern und Sozialabgaben inklusive staatlicher Leistungen. Sie wird von GfK GeoMarketing jährlich bis auf Straßenabschnittsebene für ganz Deutschland berechnet. Anschließend wurde die durchschnittliche Warmmiete durch die Kaufkraft im jeweiligen Gebiet geteilt, um die Wohnkostenbelastung zu errechnen. Die Ermittlung der Wohnkostenbelastung ermöglicht

die Feinanalyse einzelner Stadtgebiete und das Aufzeigen von Entwicklungstrends. Wo angebotene Wohnungen im Verhältnis zu den örtlichen Einkommen zu teuer sind, ist mit einem Wandel der Sozialstruktur zu rechnen. Flaniermeilen mit höchster Wohnkostenbelastung Die höchste Wohnkostenbelastung in Berlin findet sich mit 66,7 Prozent der verfügbaren Kaufkraft im Postleitzahlengebiet 10117 rund um den Boulevard "Unter den Linden" im Stadtbezirk Mitte. Nirgendwo sonst finden sich so großzügige und teure Wohnungen. Die Kaufkraft liegt in diesem Gebiet mit durchschnittlich 2.452 Euro für Berlin im mittleren Bereich, weshalb die Wohnkostenbelastung sehr hoch ausfällt. Im Einzugsgebiet des "Kurfürstendamms" befinden sich weitere Gebiete mit einer sehr hohen Wohnkostenbelastung. Im Postleitzahlengebiet 10629 rund um die Sybel- und Mommsenstraße müssen Neumieter durchschnittlich 49,1 Prozent ihrer zur Verfügung stehenden Kaufkraft für eine Wohnung aufwenden. Dies ist der zweithöchste Wert für die Hauptstadt. Im Bereich des Savignyplatzes mit der Postleitzahl 10623 beträgt die Wohnkostenbelastung 48,7 Prozent. Kreuzberg: Zahlen lassen keine Verdrängung von ärmeren Mietern erkennen Eine Verdrängung von ärmeren Mietern aus Kreuzberg lässt sich durch die erhobenen Zahlen zur Wohnkostenbelastung nicht belegen. Im Postleitzahlengebiet 10969 rund um die Prinzenstraße verfügen die Menschen mit 1.810 Euro über die niedrigste Kaufkraft in ganz Berlin. Trotz kleinerer Wohnungen und günstigeren Mieten ist die Wohnkostenbelastung mit 33,9 Prozent hoch. Die bescheidenen Einkommenswerte lassen sich durch den hohen Anteil von Jungen, Alten, Arbeitslosen und Ausländern in Kreuzberg erklären. Diese Gruppen verfügen im Durchschnitt über ein geringes Einkommen, was sich in der niedrigen Kaufkraft bemerkbar macht. In den Postleitzahlengebieten 10961, 10963 und 10967 an der Stresemann- und Urbanstraße steigt der Wert für die Wohnkostenbelastung bis auf 37,5 Prozent an. Dies resultiert daraus, dass auf der einen Seite die Angebotsmieten im Durchschnitt mit 6,50 Euro über dem Berliner Durchschnitt liegen. Auf der anderen Seite liegen die Kaufkraftwerte am unteren Ende von Berlin. Preisgünstige Wohnungen immer seltener in Innenstadtlagen Preisgünstiger Wohnraum findet sich in Berlin vor allem in den Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit, wie im Nordwesten des Wedding oder in Neukölln südlich der S-Bahn, sowie in den Großquartieren der Bezirke Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf. In einigen Bezirksteilen von Reinickendorf liegt die Wohnkostenbelastung deutlich unter 20 Prozent. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bietet von allen Berliner Bezirken das günstigste Verhältnis von Angebotsmieten zu vorhandenen Kaufkraft der Ortsansässigen. Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 5,05 Euro pro Quadratmeter, bei einer durchschnittlichen Kaufkraft von 2.829 Euro. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 19,6 Prozent. Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser gehen zurück Im Zuge der Finanzkrise hat sich der Umsatz im Investmentmarkt für Wohn- und gewerbliche Immobilien im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert. Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser fielen im letzten Jahr über ganz Berlin berechnet durchschnittlich von 1.200 Euro auf 1.000 Euro pro Quadratmeter. Die Bezirke mit den höchsten Angebotspreisen sind Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf mit 1.600 Euro pro Quadratmeter. Den niedrigsten Wert erreichte Marzahn-Hellersdorf mit 600 Euro pro Quadratmeter. Der vollständige Wohnmarktreport steht im Internet unter www.gsw.de/WohnmarktReport kostenlos zum Download zur Verfügung.

<https://bbu.de/beitraege/gsw-wohnmarktreport-hochwertige-wohnungen-werden-teurer-einfache-billiger>