



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GSW-WOHNMARKTREPORT: TREND IN DIE INNENSTADT HÄLT AN

16.10.2008 Fachinformation

Unter dem Titel "Berlin: Trend zur City" hat die GSW Immobilien GmbH bereits zum vierten Mal ihren zusammen mit Jones Lang LaSalle erarbeiteten Wohnmarktreport vorgelegt. In ihm diagnostizieren die Herausgeber sinkende Angebotspreise auf dem Berliner Wohneigentumsmarkt sowie einen anhaltenden Trend in Richtung Innenstadt bei einer gleichzeitigen Verknappung am Wohnungsmarkt. Erstmals enthält der Report auch eine Darstellung der Angebotspreise für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern und Wohnungsportfolios mit den zugehörigen Ist-Multiplikatoren. Im Durchschnitt sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berliner Mehrfamilienhäusern um 7,7 Prozent von 1.300 Euro im zweiten Halbjahr 2007 auf aktuell 1.200 Euro gesunken. Für die Erhebung dieser Preise wurden im ersten Halbjahr 2008 insgesamt 2.400 Angebote ausgewertet und anschließend 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. Die Spanne der teuersten und günstigen Wohneigentumspreise tut sich zwischen den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln auf. Obwohl in erstgenanntem Bezirk im Betrachtungszeitraum der Schwerpunktkaufpreis von 2.300 auf 1.800 Euro deutlich fiel, ist dieser immer noch Berlins teuerste Gegend für den Erwerb von Wohneigentum. Weniger als die Hälfte müssen Interessenten hingegen für Eigentumswohnungen in Neukölln zahlen, wo der Schwerpunktkaufpreis in der ersten Hälfte 2008 bei 900 Euro lag. Unverändert waren die Kaufpreise in Pankow mit 1.100 Euro pro Quadratmeter, wobei sich allerdings ein differenziertes Bild zeigt: Das innerstädtische Prenzlauer Berg bleibt bei Käufern sehr beliebt, während außerhalb liegende Bezirksteile 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 zweiten 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", kommentierte GSW-Chef Thomas Zinnöcker. Insgesamt stieg die durchschnittliche Schwerpunktmiete in Berlin im ersten 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 Prozent 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 klafft 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 ersten 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. Den vollständigen Wohnmarktreport steht im Internet unter www.gsw.de/WohnmarktReport zum Download zur Verfügung.

<https://bbu.de/beitraege/gsw-wohnmktreport-trend-die-innenstadt-haelt>