



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ERSTER BERLINER WOHNKOSTENATLAS VON GSW UND JLL HERAUSGEBRACHT

06.03.2008 Fachinformation

Zeitgleich mit ihrem dritten Wohnmarktreport haben die GSW und der internationale Immobilienberater Jones Lang LaSalle (JLL) erstmalig einen Wohnkostenatlas über Berlin herausgebracht. Er nennt für die 189 Berliner Postleitzahlgebiete die Preise und Größen angebotener Mietwohnungen und stellt sie den Haushaltsnettoeinkommen in den jeweiligen Quartieren gegenüber, um die relative Mietbelastung der Haushalte zu veranschaulichen. Diese schwanken demnach je nach Lage zwischen 15 und 50 Prozent der Einkommen. Mit den Daten vom ersten Berliner Wohnungsatlas sollen die Aussagen des zeitgleich erschienenen Wohnmarktreports verfeinert werden. "Die absoluten Wohnkosten allein sagen über ein Quartier längst nicht alles aus", erklärte Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW Immobilien GmbH. Weit mehr erfahre man, wenn man sie zu den Einkommen der Bewohner in Beziehung setze. Im Durchschnitt müssten die Berliner 24,2 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete und 5,8 Prozent für die Nebenkosten aufbringen. Die erste detaillierte Untersuchung für 189 Stadtquartiere zeige ein starkes Gefälle von Quartier zu Quartier. In besonders gefragten Stadtgebieten würden die Mietwohnungen viermal teurer angeboten als in den billigsten. Dem Report zufolge sind die Mieten neu angebotener Wohnungen in der Hauptstadt im zweiten Halbjahr 2007 im Mittel um 1,7 Prozent gestiegen und lagen durchschnittlich bei 5,90 Euro/qm. Der Trend gehe jedoch von Bezirk zu Bezirk weit auseinander. So seien in Lichtenberg Angebote 7,6 Prozent teurer als noch im ersten Halbjahr, im Bezirk Mitte einschließlich Tiergarten und Wedding seien sie um 4,9 Prozent gesunken. Die Preise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verharrten 2007 nach mehrjährigem Anstieg (rund 15 Prozent 2006) in den meisten Bezirken auf weitgehend gleichem Niveau: Wie bereits im ersten Halbjahr habe ein Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt 1.500 Euro gekostet. Am beliebtesten bei Investoren seien im zweiten Halbjahr 2007 die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.900 Euro/qm) und Steglitz-Zehlendorf (1.700 Euro/qm) gewesen. Den höchsten Preisanstieg habe Friedrichshain-Kreuzberg verzeichnet, wo die Preise von durchschnittlich 1.200 Euro/qm auf 1.300 Euro/qm (+ 8,3 %) gestiegen seien. Anders habe sich dagegen die Preisentwicklung im Osten Berlins gezeigt. Die durchschnittlichen Kaufpreise in Lichtenberg (1.300 Euro/qm) und Marzahn-Hellersdorf (1.200 Euro/qm) seien um 7,1 Prozent bzw. 14,3 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 gesunken. In Lichtenberg könne die negative Entwicklung jedoch nicht als Trend gewertet werden, da es dort zuvor einige besonders hochpreisige Angebote gegeben habe, die im zweiten Halbjahr 2007 nicht mehr zu verzeichnen waren. Bei Wohnmarktreport und Wohnkostenatlas handelt es sich zusammen 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 Postleitzahlgebiete zuordnen ließen. Erfasst wurden insgesamt rund 172.000 Neuvermietungsangebote und 3.180 Kaufangebote im Jahr 2007. Der Wohnmarktreport beruht jedoch nur auf 85.989 Miet- und 1.589 Kaufangeboten, da von den Gesamtzahlen in jedem Bezirk die oberen und unteren 25 Prozent abgezogen wurden, um das Marktbild zu bereinigen. Die durchschnittlichen Mieten und Kaufpreise wurden als Schwerpunktwerte aus den in jedem Bezirk am meisten aufgerufenen Preisen der eingeflossenen Angebote errechnet. 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. Wohnmarktreport und Wohnkostenatlas sind im Internet unter www.gsw.de erhältlich.

