

Berlins Wohnungsmarkt ist an einer Trendwende – doch die Perspektiven der einzelnen Stadtteile unterscheiden sich stark. Das geht aus der ersten Berliner Marktanalyse hervor, die Berlins führendes privates Wohnungsunternehmen GSW gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle erstellt hat. Der „GSW-WohnmarktReport“ wird künftig zweimal im Jahr erscheinen.



Gute Aussichten für den Markt der deutschen Hauptstadt: Das Preistief ist überwunden.

Foto: Xpzyxyxyxyxyxyxyxy

Berlin: Wohnraum wird knapper

Wohin gehen die Preise und Mieten Berliner Wohnungen? Diese Frage berührt nicht nur Mieter und Eigentümer in der Stadt, sondern auch Investoren aus aller Welt, die sich in der deutschen Hauptstadt eingekauft haben. Ihnen geben GSW und Jones Lang LaSalle in ihrem ersten gemeinsamen Report eine optimistische Prognose: Renditen und Werte werden bei den meisten Häusern steigen.

„Berlins Wohnungsmarkt steht an einer Trendwende“, stellt Thomas Zinnöcker fest, der Vorsitzende der GSW-Geschäftsführung. „Die Preise und Mieten steigen nach jahrelangem Rückgang in manchen Lagen und Haustypen wieder. In anderen Segmenten halten sie immerhin ihr Niveau.“ Das ist eine Kernaussage des ersten „GSW-WohnmarktReports“. Er enthält Preis- und Tendaussagen zu allen zwölf Berliner Bezirken und wurde gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle erstellt.

Ursachen für die Wende auf dem Wohnungsmarkt sind sowohl die belebte Allgemeinkonjunktur als auch Strukturveränderungen im Wohnungssektor selbst. Berlins Wirtschaft wuchs nach fünf Jahren Stagnation und Rückgang im Jahr 2006 um 1,5 Prozent; für 2007 wird ein ähnlicher Wert erwartet. Dadurch verbesserte sich auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2006 um 1,3 %, stärker als in allen anderen

Bundesländern außer Hamburg. In Deutschland wuchs sie insgesamt nur um 0,7 %. Die Arbeitslosenquote sank von 18,6 % Ende des Vorjahres auf 16,0 % Ende 2006. Bis Ende 2007 rechnet die Investitionsbank Berlin mit einem Rückgang auf 15 %. Das entspricht 30.000 zusätzlichen Beschäftigten.

Mehr Haushalte – mehr Nachfrage

Höhere Einkommen und zusätzliche Arbeitsplätze beleben den Wohnungsmarkt – teils jedoch erst mit Verzögerung. Unabhängig hiervon wächst die Wohnungsnachfrage in Berlin durch die stetige Zunahme der Einwohner- und der Haushaltszahl. Die Bevölkerungsentwicklung Berlins ist seit dem Jahr 2000 wieder positiv. Die in den 90er-Jahren starke Wanderung nach Brandenburg ist per saldo fast zum Stillstand gekommen. Die Einwohnerzahl stieg von 3,382 Millionen im Jahr 2000 auf 3,399 Millionen Ende 2006. Es ziehen mehr Menschen nach Berlin als aus der Stadt fort. Für die kommenden Jahre prognostizierte das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung eine weiter leicht steigende Einwohnerzahl (insgesamt + 34.000 von 2003 bis 2015).

„Aber noch wichtiger für die Nachfrage nach Wohnungen ist die stetige Zunahme der Haushaltszahl“, merkt Thomas Zinnöcker an. Ursache hierfür ist vor allem die wachsende

Zahl allein lebender Älterer. Doch hält auch bei den unter 65-Jährigen ein Trend zum Ein- oder Zweipersonenhaushalt an. Die durchschnittliche Größe der Haushalte sinkt von derzeit knapp unter 1,8 Personen auf voraussichtlich ca. 1,6 Personen im Jahr 2015. Allein dies bedeutet rein rechnerisch einen Zusatzbedarf von rund 235.000 Wohnungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) rechnet mit einer ähnlichen Zahl: Er erwartet für den Zeitraum von 2003 bis 2015 zusätzlich 222.000 nachfragerrelevante Haushalte, also im Durchschnitt 18.500 pro Jahr.

Die Leerstandsschere schließt sich

Während die Nachfrage nach Wohnungen wächst, schrumpft zugleich das Angebot. Es wird statistisch nicht erfasst, wie viele Wohnungen jährlich abgerissen, umgenutzt oder zusammengelegt werden und dadurch vom Markt verschwinden. Nach einer wohnungswirtschaftlichen Faustregel vermindert sich das Angebot auf diese Weise um jährlich etwa ein Prozent des Bestandes. Dieser Prozentsatz ist empirisch nicht gesichert, doch kann er hier für eine Modellrechnung verwendet werden. Er entspricht in Berlin knapp 18.800 Wohnungen pro Jahr.

Davon werden rechnerisch über 15.000 nicht ersetzt, denn 2005 entstanden in Neubauten lediglich 3.367 Wohnungen. Von Januar bis Oktober 2006 wurden Baugenehmigungen

GSW: Führend in Berlin

Die GSW ist mit rund 70.000 eigenen und gemanagten Wohnungen das führende private Wohnungsunternehmen in Berlin. Sie wurde 1924 gegründet und vom Land Berlin im Jahr 2004 an ein internationales Konsortium privatisiert.

Seitdem hat sich das Unternehmen für die Herausforderungen der sich dynamisch wandelnden Immobilienwirtschaft aufgestellt. Mietern und Käufern bietet die GSW attraktive Wohnungen in sorgfältig entwickelten Umfeldern zu guten Konditionen.

GSW-NEWS 1.300 Wohnungen gekauft

Die GSW hat in den vergangenen zwölf Monaten über 1.300 Wohnungen an zahlreichen Berliner Standorten erworben. Die Transaktionen erfolgten in mehreren Pa-

ketkäufen und umfassen insgesamt 89.000 Quadratmeter Mietfläche. Das Investitionsvolumen der Transaktionen betrug über 50 Millionen Euro. Der jüngste Erwerb im Dezember 2006 betraf ein Portfolio mit 333 Wohnungen und 21.000 Quadratmetern Mietfläche in Schöneberg-Friedenau, Steglitz, Mariendorf, Tempelhof, Kreuzberg, Spandau, Tiergarten und Wedding. Die Nettokaltmiete der überwiegend aus den 50er-Jahren stammenden Wohnungen beträgt 4,42 Euro je Quadratmeter und Monat, der Vermietungsstand liegt bei rund 88 Prozent und dürfte in den nächsten Jahren steigen.

„Alle Objektankäufe der vergangenen 12 Monate weisen Potenzial für Wertentwicklung auf. Diese werden wir durch Investitionen in den Bestand und Verbesserung der Vermietungssituation in den kommenden Monaten nutzen“, erläutert Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW. Er plant auch im laufenden Geschäftsjahr Zukäufe für das eigene Portfolio.

aus der Angebotsverminderung um jährlich etwa 15.000 Wohnungen und der gleichzeitigen Steigerung der „nachfragerlevanten“ Haushaltszahl um durchschnittlich 18.500 pro Jahr, dass jährlich 33.500 Bestandswohnungen mehr benötigt werden.

Auch wenn diese Zahl empirisch nicht abgesichert ist, kann mit einem deutlichen Abbau des heute noch hohen Wohnungsleerstands in Berlin gerechnet werden. Nach einer Analyse des Senats waren im Jahr 2005 rund 152.000 Wohnungen ungenutzt. Die Modellrechnung nimmt an, dass davon mehr als ein Fünftel jährlich absorbiert wird.

Faktisch dürfte jedoch der Leerstand nicht in diesem Zeitraum absorbiert werden, da stets Wohnungen zwecks Renovierung oder wegen hoher Preis- und Mietforderungen leerstehen, zumal bei der Verknappung und Verteuerung von Wohnraum mehr Haushalte gemeinsam in einer Wohnung leben und sich nicht zuletzt der Neubau langfristig wieder beleben wird.

für nur 2.464 Wohnungen erteilt. Mit einem starken Anstieg des Neubaus ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da nahezu alle Subventionen und Steuervergünstigungen gestrichen sind und das Miet- und Preisniveau noch so niedrig ist, dass sich privat finanzierte Neubauinvestitionen nur selten rechnen.

Abbau des Leerstands

Aus dem Nettoschwund an Wohnungen und dem gleichzeitigen Wachstum der Haushaltszahlen schließt Thomas Zinnöcker: „Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage schließt sich.“ Legt man die Annahme der Modellrechnung zugrunde, dann bedeutet die Bilanz

Eine Verteuerung in vielen Segmenten des Berliner Wohnungsmarkts ist jedoch in den kommenden Jahren zu erwarten. Bisher liegt das Niveau der Wohnungsmieten und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin deutlich unter dem der nächstgrößeren Metropolen. Das gilt vor allem für mittlere und einfache Qualitäten. Das Preisniveau mittlerer

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner	Anzahl Wohnungen
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	315.204	190.286
2 Friedrichshain-Kreuzberg	263.388	145.483
3 Lichtenberg	259.514	141.405
4 Marzahn-Hellersdorf	250.098	130.609
5 Mitte	324.368	190.489
6 Neukölln	305.797	164.859
7 Pankow	355.521	201.537
8 Reinickendorf	243.917	131.991
9 Spandau	224.659	117.318
10 Steglitz-Zehlendorf	288.268	155.923
11 Tempelhof-Schöneberg	332.547	184.996
12 Treptow-Köpenick	235.607	126.941
Berlin gesamt	3.398.888	1.881.837

Stadtbezirk	Wohnungsleerstand in %	Wanderungssaldo ¹⁾	Einkommen ²⁾ in Euro/Monat	Arbeitslosenquote in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,42	3.057	1.575	16,2
Friedrichshain-Kreuzberg	6,48	4.700	1.175	20,2
Lichtenberg	5,22	- 2.900	1.475	16,7
Marzahn-Hellersdorf	7,86	- 12.271	1.550	18,2
Mitte	8,41	- 1.529	1.350	22,6
Neukölln	5,73	- 778	1.325	21,4
Pankow	6,44	11.742	1.450	13,6
Reinickendorf	3,42	3.561	1.725	13,7
Spandau	4,42	5.091	1.550	18,9
Steglitz-Zehlendorf	3,62	5.854	1.775	10,8
Tempelhof-Schöneberg	4,20	- 951	1.550	14,3
Treptow-Köpenick	5,81	5.739	1.625	12,3
Berlin Durchschnitt	5,55	21.315	1.500	16,6

1) Zuzüge minus Fortzüge 2001 bis 2004, 2) mittleres Einkommen

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin Mai 2006, Senat für Stadtentwicklung, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 2005 und 2007

und einfacher Eigentumswohnungen liegt laut Plötz-Immobilienführer Deutschland 2007 auf Rang sieben der zehn größten Städte; nur Bremen und die Ruhrgebietszentren Dortmund und Essen liegen noch darunter. Die gleiche Position nimmt Berlin bei Mietwohnungen mittlerer Qualität ein. Im unteren Segment liegt die Stadt wegen der vielen unsanierten Altbauten auf dem letzten Rang unter den zehn größten Städten.

Wie sich Mieten und Preise in den zwölf Berliner Bezirken heute und voraussichtlich in den kommenden Jahren entwickeln werden, zeigt die differenzierte, auf breiter Datenbasis beruhende Analyse von GSW und Jones Lang LaSalle.

Jones Lang LaSalle: Weltweiter Berater

Jones Lang LaSalle ist einer der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater und bietet strategische, multidisziplinäre Dienstleistungen und Problemlösungen für Gewerbeimmobilien-Eigentümer, -Nutzer und -Investoren.

Das Unternehmen ist in mehr als 450 Städten in über 50 Ländern tätig. Es bietet Eigentümern und Nutzern von Immobilien sowie Investoren ein umfassendes integriertes Immobilien- und Investment-Management-Know-how. In den deutschen Büros von Jones Lang LaSalle in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Wiesbaden arbeiten über 440 Mitarbeiter.

Zu den Grundlagen des Geschäfts und der Dienstleistungen von Jones Lang LaSalle gehören detaillierte Marktkenntnisse. Das Unternehmen arbeitet im Verbund mit weltweit mehr als 150 Researchern, die in 36 Staaten die nationalen und regionalen wirtschaftlichen Entwicklungen und Immobilienmärkte beobachten. Mithilfe umfangreicher Datenbanken bietet das Unternehmen Marktanalysen und -prognosen sowie persönliche Beratung für Investoren, Eigentümer und Nutzer.

News von Jones Lang LaSalle Neuer Investmentrekord

Die Direktanlagen in europäische Immobilien haben 2006 Rekordhöhe erreicht – mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 242 Milliarden Euro. Das teilt Jones Lang LaSalle in seinem jüngsten European Capital Markets Bulletin mit. Dies bedeutet gegenüber 2005 eine Steigerung von 39 Prozent bzw. 68 Milliarden Euro. Die grenzüberschreitenden Transaktionen nahmen besonders stark zu und erreichten im Jahr 2006 mit rund 150 Mrd. Euro etwa zwei Drittel des Gesamtvolumens.

Mieten: Partieller Anstieg

Auf den ersten Blick wirkt die Berliner Immobilienuhr für Mietwohnungen pessimistisch“, räumt GSW-Chef Zinnöcker ein. In der Mehrzahl der Bezirke und auch im Durchschnitt der Gesamtstadt fallen die Mieten noch. Doch Zinnöcker stellt fest: „Einige Bezirke bewegen sich in Richtung Mietanstieg vor; die ersten sind bereits dort angekommen.“

Nach der Analyse von GSW und Jones Lang LaSalle ist diese Entwicklung des Wohnungsmarkts in Stadtrand- und Mittelschichtbezirken am weitesten vorangeschritten. Spandau und Charlottenburg liegen vorn; es folgen Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf. Am anderen Ende der Skala liegen Innenstadt- und östliche Bezirke mit einem hohen Anteil einfacher Altbauten: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Neukölln. Die gemischt strukturierten Stadtrandbezirke Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf (viel Platte, aber auch neuere Stadtvillen und Einzelhäuser) und Pankow liegen dazwischen.

Eine wichtige Ursache für die Spitzenpositionen von Spandau und Treptow-Köpenick sind die stetigen Wanderungsgewinne in den vergangenen Jahren (siehe Tabelle). Diese waren zwar in Steglitz-Zehlendorf und Pankow noch höher, betrafen hier jedoch zu einem größeren Teil den Markt für Wohneigentum und nicht so sehr den für Mietwohnungen. In Bezirken mit Mietrückgang besteht keine ebenso eindeutige Beziehung zum Wanderungssaldo, da hier das Marktgeschehen vor allem von der sozialen Entwicklung geprägt war und ist.

Doch alle Berliner Bezirke befinden sich in der Nähe der „Sechs-Uhr-Marke“ der Immobilienuhr – des Punkts, an dem ein jahrelanger Mietrückgang in einen Mietanstieg umschlägt.

Aufwärts am Altbau – Borsianer würden einen Bullenmarkt sehen.



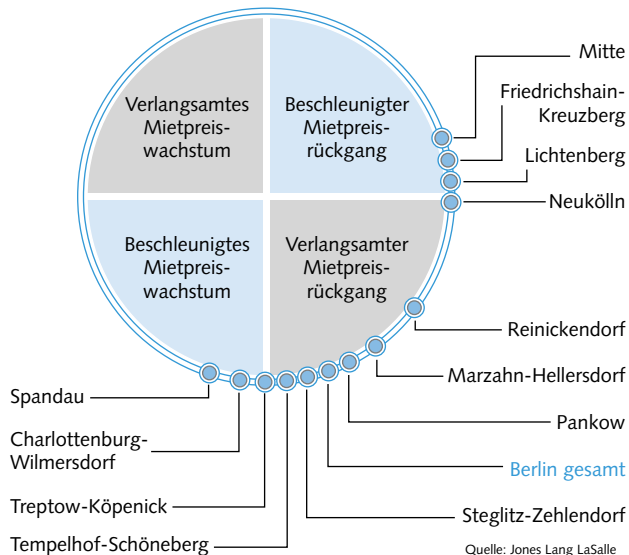
Gemischtes Bild

Mietpreisspanne 2006 in Euro/m²/Monat

Stadtbezirk	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	Mittlere Miete	Trend 2007
Charlottenburg-Wilmersdorf						6,60 – 7,10	6,85 ↗
Friedrichshain-Kreuzberg						5,70 – 6,00	5,85 ↘
Lichtenberg						5,10 – 5,40	5,25 ↘
Marzahn-Hellersdorf						4,70 – 5,70	5,20 ↘
Mitte						5,00 – 6,70	5,85 ↘
Neukölln						4,60 – 5,50	5,05 ↘
Pankow						5,50 – 5,90	5,70 ↘
Reinickendorf						5,30 – 6,50	5,90 ↘
Spandau						5,40 – 6,10	5,75 ↗
Steglitz-Zehlendorf						6,50 – 7,20	6,85 ↘
Tempelhof-Schöneberg						5,70 – 6,20	5,95 ↘
Treptow-Köpenick						5,40 – 6,10	5,75 ↗
Berlin Durchschnitt						5,60 – 6,30	5,95 ↘

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Anfang 2007 befinden. Die lokalen Märkte können sich auf der Uhr in verschiedene Richtungen und in verschiedener Geschwindigkeit bewegen. Die Uhr ist eine zweckmäßige Methode zum Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Mietzyklus.



Quelle: Jones Lang LaSalle

Dieser dürfte zwar in den kritischsten Bezirken noch einige Zeit auf sich warten lassen. In den führenden Quartieren hat bereits eine Dynamik eingesetzt, die in den kommenden Monaten und Jahren einen deutlichen Mietauftrieb bringen dürfte, erläutert Andrew Groom, Leiter Valuation Advisory Deutschland von Jones Lang LaSalle.

Die Mieten gewinnen an Dynamik

Dies deckt sich mit der jüngsten Analyse des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Woh-

nungsunternehmen (BBU) für die Jahre 2003 bis 2005. Er differenzierte die Trends nicht nach Lage, sondern nach Baualter. Bei Altbauten stellte er bereits für zurückliegende Jahre einen Mietanstieg fest. Dies betraf erstens große Wohnungen in guten, zentrumsnahen Lagen. Zweitens steigt das Altbau-Mietniveau wegen der anhaltenden Modernisierungstätigkeit. Heute gibt es noch etwa 150.000 Wohnungen ohne Zentralheizung, Bad und/oder Inntentoilette.

Dagegen diagnostiziert der BBU Mietstagnation bei Wohnungen der Nachkriegszeit mit oft nur mäßigem Komfort und oft geringen Größen. Für dieses Segment stellte der Immobilienverband Deutschland (IVD) in seiner Marktanalyse 2006 sogar einen weiteren Preisrückgang fest. Sofern diese Wohnungen nicht in jüngerer Zeit modernisiert sind, dürfte hier die Mietwende später eintreten als in anderen Segmenten.

Für Wohnungen der Zwischenkriegszeit gibt es derzeit keine eindeutige Aussage. Einerseits werden ihre oft gute städtische Lage, die funktionellen Grundrisse und der häufig hohe Grünanteil im Wohnumfeld geschätzt. Andererseits gibt es Modernisierungsrückstände, teils nur kleine Räume und oft geringe Zimmerzahlen (Ein- und Zweizimmerwohnungen). Der Mieltrend hängt von den Bedingungen in den einzelnen Quartieren ab.

Einen erkennbaren Zusammenhang gibt es zwischen dem aktuellen Mieltrend und der Leerstandsrate. Letztere ist in bürgerlichen West-Bezirken am niedrigsten, in zentrums-

Altbauten in grüner Umgebung können besonders attraktiv sein – wenn die Infrastruktur stimmt.

Eine Immobilienuhr für den Wohnungsmarkt

Auf der Immobilienuhr kann die Position eines Immobilienmarkts in seinem Entwicklungszyklus angegeben werden. Sie wurde erstmals von Jones Lang LaSalle verwendet, um einen Überblick der verschiedenen Märkte zu geben. Die Immobilienuhr baut darauf auf, dass sich Immobilienmärkte zyklisch entwickeln. Auf sehr hohe Immobilienpreise folgt ein sich beschleunigender Rückgang der Werte (Überbauung, auf der Uhr Position 0 Uhr bis 3 Uhr), der sich Richtung Tiefpunkt verlangsamt (Marktberreinigung, 3 Uhr bis 6 Uhr). Nachdem die Talsohle durchschritten ist, beginnen die Preise mit wachsender Geschwindigkeit wieder zu steigen (Marktstabilisierung, 6 Uhr bis 9 Uhr), mit Annäherung an das höchste Preisniveau verlangsamt sich der Preisanstieg (Expansion, 9 Uhr bis 12 Uhr).

Begründet werden kann die zyklische Entwicklung von Immobilienmärkten mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Bestandszuwachs an neuen Flächen typischerweise in der Situation der Überbauung am stärksten, schwächt sich in der Phase der Marktberreinigung ab und kann in den Phasen mit Mietpreissteigerungen im Extremfall negativ sein. Der Grund hierfür ist, dass die Immobilien, die in den expansiven Phasen in Reaktion auf die Preissteigerungen für Immobilien geplant wurden, erst fertiggestellt werden, wenn sich der Markt bereits in einer neuen Phase befindet. Immobilien, die in einer Situation niedriger Immobilienpreise geplant werden bzw. gerade nicht geplant werden, werden in den Phasen mit verstärkter Nachfrage fertiggestellt und können der Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt. Bewegungen auf der Immobilienuhr können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen.

nahen Vierteln mit vielen unmodernisierten Altbauten sowie in Plattenbauquartieren am höchsten – das entspricht präzise der derzeitigen und absehbaren Mietentwicklung.

Der zu erwartende Abbau von Leerständen (siehe S. 2) führt indirekt zu Mietsteigerungen. Hiervon dürften Vermieter und die schon heute gut gefragten Quartiere in den kommenden Jahren am stärksten profitieren. Aber auch in mittleren und einfachen Lagen gibt es Aufwertungspotenziale – besonders für Erwerber, die Wohnungsbestände wegen partiellen Leerstands mit einem spürbaren Preisabschlag erwerben konnten und jetzt an der Vermietung aktiv und mit guten Erfolgsaussichten arbeiten.



Foto: Xjxyxyxyxyxy xyxyx

Kaufpreise: Optimismus bei Erwerbern

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen in den verschiedenen Bezirken klapfen weit auseinander. Am höchsten sind sie in den bürgerlichen Stadtvierteln des Westens und Südwestens, am niedrigsten in Quartieren rund um die City mit einem hohen Bestand einfacher Altbauten und einer teils schwierigen Sozialstruktur. Stadtrandbezirke mit ihren oft sehr heterogenen Wohnungsbeständen liegen im Mittelfeld.

Bei den Preisen von Kaufimmobilien ist der Aufschwung schon deutlich weiter gediehen als bei den Mieten. In acht der zwölf Bezirke sowie im Berliner Durchschnitt steigen die Preise nach der Berliner Immobilienuhr von

Die Preise steigen schon jetzt

Jones Lang LaSalle bereits wieder; nur in vier Bezirken sinken sie noch. Ein wesentlicher Grund für den Trendvorlauf des Eigentumsmarkts liegt darin, dass in die Preise bereits die Erwartung der künftigen Entwicklung einfließt – und diese Erwartung ist allgemein positiv. Dagegen sind die aktuell erzielbaren Mieten weniger von Perspektiven geprägt als vom aktuellen Zustand des Markts. Daraus schließt GSW-Geschäftsführer Thomas Zinnöcker: „Wer in mittlerer und besserer Lage Wohneigentum erwerben will, sollte es bald tun. Zu den heutigen Preisen bekommt man es wahrscheinlich nie wieder.“ Das gelte für private Kapitalanleger ebenso wie für Selbstnutzer.

Die positiven Erwartungen auf dem Berliner Eigentumsmarkt haben folgende Gründe:

- ein niedriges Preisniveau im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten und erst recht mit europäischen Metropolen
- anziehende Wirtschaftsentwicklung
- steigende Nachfrage, zugleich schrumpfendes Angebot (siehe S. 1)
- sehr niedrige Eigentumsquote (siehe S. 6).

Wie sehr die Kaufpreise mit Zukunftserwartungen zu tun haben, zeigt sich auch an einer Analyse der Mietrenditen. Diese sind am niedrigsten in den bürgerlichen Stadtvierteln des Westens und Südwestens sowie in Berlin-Mitte. Erwerber nehmen hier häufig eine relativ niedrige Rendite von unter 6 Prozent in Kauf, weil sie mit einer sicheren Vermietbarkeit sowie mit einem besonders hohen Mietsteigerungspotenzial rechnen.

Trend nach oben

Kaufpreisspanne 2006 in Euro/m²/Monat

Stadtbezirk	500	1.000	1.500	2.000	Mittlerer Kaufpreis	Trend 2007
Charlottenburg-Wilmersdorf					1.500 – 2.000	1.750 ↗
Friedrichshain-Kreuzberg					550 – 750	650 ↗
Lichtenberg					700 – 950	825 ↗
Marzahn-Hellersdorf					900 – 1.300	1.100 ↗
Mitte					750 – 1.000	875 ↗
Neukölln					900 – 1.300	1.100 ↘
Pankow					750 – 950	850 ↘
Reinickendorf					1.200 – 1.500	1.350 ↗
Spandau					1.300 – 1.800	1.550 ↗
Steglitz-Zehlendorf					1.500 – 1.900	1.700 ↗
Tempelhof-Schöneberg					1.100 – 1.500	1.300 ↘
Treptow-Köpenick					850 – 1.000	925 ↘
Berlin Durchschnitt					1.000 – 1.400	1.200 ↗

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

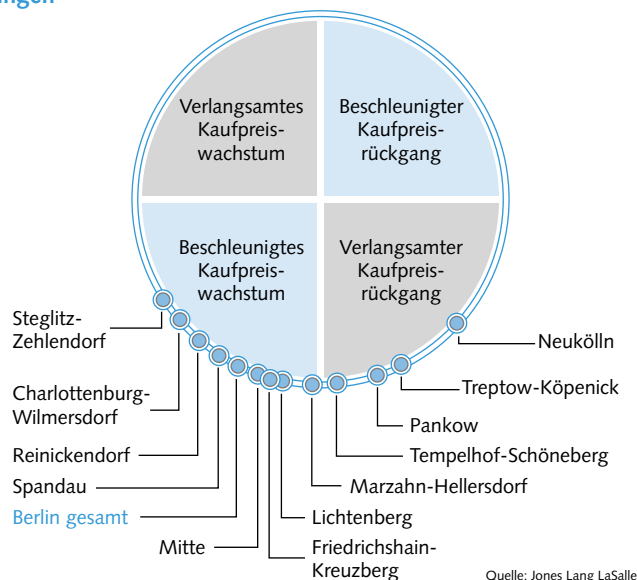
Auf der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle dürften die einzelnen Bezirke ihre Positionen nur langsam ändern. Die vier westlichsten Bezirke der Stadt, in denen sich derzeit die Preise am stärksten beschleunigen, dürften auch künftig die bevorzugten Kaufregionen bleiben – wegen ihrer Wohnqualität für Nutzer und wegen ihrer Wertentwicklungspotenziale für Investoren.

Die Bezirke Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Treptow-Köpenick mit ihren teils attraktiven Quartieren holen möglicherweise auf. Ihre Attraktivität für Eigentümer und Vermieter ist teils höher als die von Friedrichshain-Kreuzberg und die von Lichtenberg, die deshalb in der Preisentwicklung auf der Immobilienuhr zurückfallen könnten. Neukölln mit seinen Problemen bei Sozial- und Baustruktur sowie Image dürfte seine Schlusslichtposition behalten und zunächst weitere Mietsenkungen erleben. Aber selbst hier könnte bald der Boden erreicht sein: Vermieter warten dann lieber auf abzu sehende bessere Zeiten, als nochmals Abschlüsse bei ihren Mietforderungen in Kauf zu nehmen.

Immobilienuhr Käufe Wohnungen

1. Quartal 2007

Das Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Kaufpreis-Kreisläufe Anfang Januar 2007 befinden. Die Uhr dient dem Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Zyklus. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investmentmarkt. Die Positionen beziehen sich ausschließlich auf Durchschnitts Kaufpreise.



Quelle: Jones Lang LaSalle

IMPRESSUM

GSW Berlin mbH
Kochstr. 22
10969 Berlin
Tel. 030/25 34-0
Fax 030/25 34-15 44
Thomas Rücker, Leiter Unternehmensentwicklung und -kommunikation
thomas.ruecker@gsw.de
www.gsw.de (auch Download des Wohnungsmarktreports)

Auf ewig Mieterstadt?



Foto: Xxxxxxxxxyxyx

Großzügige, stilvolle Altbauwohnungen sind eine Alternative zum vorstädtischen Eigenheim.

Berlin hat nur relativ wenige Wohneigentümer und gilt traditionell als „Mieter-Metropole“. Doch das ändert sich derzeit durch Privatisierungen. Mit nur rund 13 Prozent hat Berlin die niedrigste Quote an selbst nutzenden Eigentümern aller Bundesländer. In Deutschland liegt sie bei 40 Prozent; auch in den Großstädten der alten Bundesrepublik ist sie höher als in Berlin (siehe Tabelle 1).

Berlins niedrige Eigentümerquote hat historische und strukturelle Gründe:

- Von 1939 bis 1990 wurde in Ost-Berlin fast kein Wohneigentumserwerb geschaffen und erworben; in West-Berlin wurde der Wohnungsmarkt von hoch subventionierten Geschossbauten dominiert (Sozialwohnungen, Abschreibungsmodelle). In der Gesamtstadt wurde bis 1998 durch hohe Steuernachlässe der Mietwohnungsbau gegenüber dem Eigentumserwerb bevorzugt.
- Seit 1990 sind die wirtschaftlichen Bedingungen problematisch. Die Arbeitslosenquote liegt weit über dem Bundesdurchschnitt. Potenzielle Käuferschichten sind kleiner, zum Beispiel mittelständische Unternehmer und höhere Angestellte in Privatunternehmen.
- Die Versorgungsmortalität war und ist weit verbreitet; erst in jüngster Zeit haben sich individuelle Wohn- und Vorsorgemodelle stärker durchgesetzt.

Urbanes Leben für bürgerliche Familien

Die Entwicklung seit dem Mauerfall zeigt, dass bei vielen die Bereitschaft zur Eigentumsbildung vorhanden ist. 1990 betrug die Eigentümerquote nur etwa 10 Prozent; seitdem ist die Zahl der Haushalte mit eigenen vier Wänden um rund 40.000 gestiegen. Zugleich zogen mehr als 100.000 Haushalte aus der Stadt in das Brandenburger Umland. Ein Großteil bildete in grünen, preisgünstigen Arealen Wohneigentum.

Auch im Stadtgebiet gibt es geeignete Immobilien zur Eigentumsbildung. Eine für bürgerliche Familien attraktive Alternative zum Eigenheim sind stilvolle Altbauwohnungen, die in gewachsenen Quartieren liegen und so gut mit Infrastruktur jeder Art versorgt sind, dass sogar Haushalte mit gehobenem Einkommen vielfach kein Auto besitzen. Ein attraktiver Haustyp sind auch kleinere Einheiten der Vor- und Nachkriegszeit mit ihrer oft relativ lockeren Bebauung. Hier besteht jedoch oft größerer Modernisierungs- und Umbaubedarf.

Auch die Wohnungsgrößen sind oft privatisierungsfreundlich – nicht nur in Altbauten. Da in der Vergangenheit viele Geschosswohnungen für den Bedarf von Familien gebaut wurden, gibt es heute viele Unterkünfte mit höherer Zimmerzahl. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt in Berlin mit etwa 39 Quadratmetern über der in den Großstädten Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und Köln, aber geringfügig unter der von München und Düsseldorf.

Die Privatisierung bisheriger Mietwohnungen setzte in West-Berlin bereits zur Zeit der Teilung der Stadt ein. Damals war dieses Geschäft allerdings von Einzelunternehmern geprägt, die nicht in jedem Fall sozialverträglich han-

delten. Mieter fühlten sich häufig unter Druck gesetzt und die Erwerber von Wohnungen im Nachhinein übervorteilt, etwa durch für sie ungünstige Teilungserklärungen.

Inzwischen ist das Privatisierungsgeschehen jedoch längst professioneller und seriöser geworden, wozu auch Schutzvorschriften für Mieter in Umwandlungsfällen beigetragen haben. Bei Unternehmen wie der GSW werden die zur Privatisierung vorgesehenen Bestände sorgfältig nach ihrer baulichen, räumlichen und sozialen Eignung ausgewählt. Bewohner werden umfassend über Alternativen zum Erwerb und über den Privatisierungskodex des Unternehmens informiert. Diese systematische Herangehensweise erfordert zwar hohen personellen Aufwand. So lassen sich jedoch Privatisierungsprozesse wesentlich beschleunigen und die Erträge erhöhen.

Die Einzelprivatisierung von Wohnungen ist in aller Regel nicht nur für das verkaufende Immobilienunternehmen attraktiv, sondern auch für die Erwerber. Bisherige Mieter erhalten die Wohnungen zu einem Vorzugspreis, gewinnen Gestaltungsfreiheit und Sicherheit und sparen dauerhaft Miete. Auch andere Käufer bauen Vermögen auf und sorgen für ihr Alter vor.

Die Erkenntnis dieser Vorteile setzt sich durch, sodass das Privatisierungsgeschehen lebendiger werden dürfte und damit die Eigentümerquote in Berlin weiter steigt. Dann holen auch innerstädtische Bezirke auf, in denen bisher wegen des Fehlens von Einfamilienhäusern die Quote deutlich niedriger ist als in den weitläufigen, aufgelockerten Stadtrandgebieten. Berlins Eigentumslandschaft wird nicht nur größer, sondern zugleich urbaner.

Gekauft wird am Stadtrand

Anteil der Eigentümer an Haushalten in %

Stadtbezirk	Anteil (%)
Steglitz-Zehlendorf	23,9
Reinickendorf	23,4
Treptow-Köpenick	18,5
Marzahn-Hellersdorf	16,5
Tempelhof-Schöneberg	14,6
Neukölln	12,2
Spandau	10,6
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,2
Pankow	9,4
Lichtenberg	4,8
Mitte	4,1
Friedrichshain-Kreuzberg	3,9
Berlin Durchschnitt	12,3

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Berlin noch hinten

Wohneigentumsquoten deutscher Städte in %

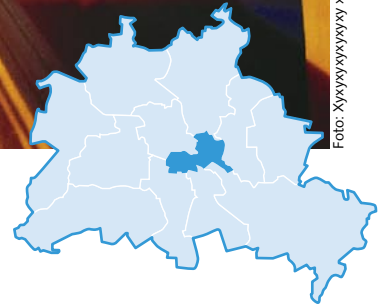
Bremen	37
Stuttgart	28
Köln	24
Hannover	23
Hamburg	22
Essen	22
Düsseldorf	20
Frankfurt	16
Berlin	13

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle



Lebensqualität im Szenebezirk: Lokal am Spreeufer nahe dem trendigen Medienviertel des Osthafens.

Foto: Xpoxoxoxoxoxoxoxoxox



Unterschätztes Aschenputtel

Auf der einen Seite liegt Friedrichshain-Kreuzberg bei Einkommen, Sozialstruktur und Immobilienmarkt in Berlin ganz unten. Auf der anderen Seite stehen große Entwicklungspotenziale und hohe Renditen.

An Berlins räumlich kleinstem Stadtbezirk scheiden sich unter Wohnungssuchenden und Investoren die Geister. Die einen meiden den Bezirk, in dem das Durchschnittseinkommen am niedrigsten und die Arbeitslosenquote am höchsten ist. Die anderen gehen gerade hierher: wegen der Nähe zur City und der lebhaften Szene, der spannenden Entwicklungsprojekte und der niedrigen Einstiegspreise.

Insgesamt hat Friedrichshain-Kreuzberg die im Durchschnitt jüngste und mobilste Bevölkerung Berlins. Auch der Bezirk selbst ist jung; es gibt ihn in dieser Form erst seit 2001. Doch seine beiden Teile haben eine gemeinsame Geschichte: Die Mehrzahl der Häuser und Quartiere entstand in der Gründer- und Industrialisierungszeit von 1840 bis 1914. Damals schob sich die Stadt über ihre alten Grenzen hinaus und schuf Massenquartiere für Arbeiter, kleine Angestellte und Beamte. Kreuzberg im Süden wie Friedrichshain im Osten des Zentrums wurden geprägt von Mietskasernen und engen Hinterhöfen. Obwohl seitdem vieles gelichtet wurde, ist die Bau- und Einwohnerdichte noch immer die höchste Berlins.

Im Krieg wurde ein Teil der Straßenzüge und Häuserblöcke komplett zerstört; große Quartiere blieben jedoch fast unverändert erhalten. Die Spree, die zwischen beiden Stadtteilen fließt, wurde hier nach 1945 zur Grenze. Das markanteste Bauprojekt in Friedrichshain war danach die 2,2 Kilometer lange Karl-Marx-Allee im stalinistischen „Zuckerbäckerstil“. In der Nähe entstanden später große, auf die Allee und den Alexanderplatz orientierte Plattenbauten. Die historischen Quartiere im

Klein und lebendig

	Friedrichsh.- Kreuzberg	Berlin gesamt
Größe in km ²	20,16	891,85
Einwohner ¹⁾	263.000	3.340.000
Einwohnerdichte/km ²	13.065	3.745
Mittlere Miete	5,85	5,95
Mittlerer Kaufpreis	650	1.200
Mittlere Rendite	10,8 %	6,0 %
Fluktuation ²⁾	13,4 %	9,5 %
Durchschnittsalter	37 Jahre	42 Jahre
Anteil der Singlehaushalte	65,2 %	51,0 %
Ausländeranteil Friedrh.	ca. 9,0 %	12,3 %
Ausländeranteil Kreuzbg.	ca. 33 %	12,3 %

1) gerundet

2) Anteil der jährlich umziehenden Haushalte

Quelle: Statist. Landesamt, Senat für Stadtentwicklung, Jones Lang LaSalle

Osten Friedrichshains verfielen allmählich; oft herrschte 1989 noch Gründerzeitstandard.

Das zuvor citynahe Kreuzberg geriet durch Teilung und Mauerbau in eine West-Berliner Randlage. Der besonders stark zerstörte nordwestliche Teil um Anhalter Bahnhof, Hallesches Tor und Ritterstraße wurde erst allmählich und wechselhaft aufgebaut: Es entstanden vorstadtähnliche, durchgrünte Mietshausquartiere, später Hochhäuser nach Trabantenstadt-Art und dann postmoderne Haustypen. Markante Bürobauten im Norden des Bezirks sind die Zentralen des Axel-Springer-Verlags und der GSW.

Von den großen, im Krieg erhaltenen Altbaugebieten blieb das südwestliche nahe Viktoria-park und Chamissoplatz relativ solide. Lage und Umfeld waren recht attraktiv; bei Sanierungen blieb die Altbauqualität erhalten. Dagegen wurden im östlichen Teil Kreuzbergs rund um Kottbusser Tor und den einstigen Görlitzer Bahnhof ganze Straßenblöcke abgerissen; andere verfielen in Erwartung einer dann nicht realisierten Stadtautobahn. Erst um 1980 gab es eine Wende zur behutsamen Stadterneuerung.

Nach Mauerfall und Wiedervereinigung ging in Kreuzberg die Stadtsanierung weiter; in Friedrichshain setzte sie kräftig ein. Heute be-

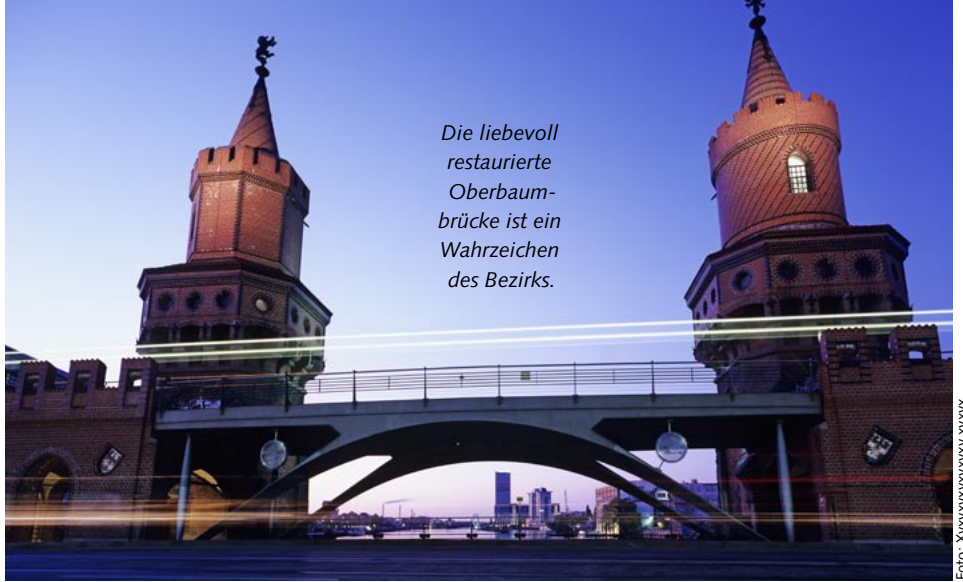
stehen hier noch drei Sanierungsgebiete rund um die Warschauer Straße, im Samariterviertel sowie am Traveplatz/Ostkreuz.

Eigenständige Dynamik entwickelte das nördliche Spreeufer. Hier siedelten sich Medien- und Trendunternehmen wie Universal Music und MTV an, die kleinere Kreativunternehmen nachzogen. Derzeit entsteht mit der „O2 World“ Berlins größte Veranstaltungsarena, die den Charakter des Entertainmentquartiers verstärkt.

Starken Wandel gab es auch in anderen Teilen Friedrichshains: Die bis 1990 heruntergekommene Karl-Marx-Allee wurde zu einem sorgsam sanierten, denkmalgeschützten Boulevard. Unweit von hier bildete sich an der Simon-Dach-Straße eine der vitalsten Kneipenmeilen Berlins heraus. Im südöstlichen Bezirkszipfel entstanden auf der Stralauer Halbinsel attraktive Wohnhäuser am Wasser, die jedoch derzeit unter mangelnder Marktdynamik und isolierter Lage leiden.

Während Friedrichshain bis zur Wende ein charakteristisches Arbeiterviertel war, ist es heute streckenweise szenegeprägt. Citynähe, günstiges Wohnen, Kreativunternehmen und dichte Infrastruktur machen den Stadtteil für jüngere Leute attraktiv. In den gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ziehen viele Studenten. Familien verlassen ihn jedoch häufig wegen seiner Enge, der teils schwierigen Sozialstruktur mit vielen Arbeitslosen sowie in Kreuzberg wegen des geringen Anteils deutsch sprechender Schulkinder.

Auch Kreuzberg hat sich seit dem Mauerfall an vielen Stellen gewandelt. Aus dem Randbezirk ist wieder ein zentraler Stadtteil geworden.



Die liebevoll restaurierte Oberbaumbrücke ist ein Wahrzeichen des Bezirks.

Foto: Xpnykykykykykyky

Das Gebiet um Anhalter Bahnhof und Kochstraße im Nordwesten zählt wieder zur City, ist aber überwiegend kein attraktives Wohnquartier. Für das Wohnen haben andere einstige Grenzgebiete an Qualität gewonnen, so der historisch restaurierte Bethaniendamm.

Nach dem Friedrichshainer Spreeufer ist jetzt auch die Kreuzberger Flussseite als Entwicklungsgebiet mit starken Potenzialen entdeckt. Das Baugeschehen ist jedoch bisher noch bescheiden. Eine schon etablierte gute Adresse mit vielen attraktiven Loftwohnungen ist das Paul-Lincke-Ufer am Landwehrkanal.

Für Wohnungsmarktinvestoren liegen die Chancen des Bezirks vor allem im Erwerb noch preisgünstiger Bestände mit hohem Entwicklungspotenzial. Wichtig bei Investments sind ein guter Erhaltungszustand des Hauses und ein relativ attraktives Wohnumfeld mit guter

Infrastruktur – woran es gerade in diesem Bezirk nicht fehlt.

Der Bezirk hat mit über 65 Prozent mit Abstand den höchsten Berliner Anteil an Einpersonenhaushalten. Daher und wegen der geringen Durchschnittseinkommen lassen sich Kleinwohnungen hier leichter vermarkten als anderswo.

Niedrigster Preis – höchste Renditen

Wegen des hohen Anteils kleiner Wohnungen liegen die Durchschnittsmieten auch nur wenig unter dem gesamtstädtischen Niveau. Da jedoch die Erwerberquote gering ist, das Image des Stadtteils manche potenzielle Käufer teils abschreckt und ein Großteil der Altbauwohnungen keinen modernen Standard hat, weist der Bezirk mit Abstand die niedrigsten Kaufpreise auf. Das bedeutet in Kombination mit der niedrigen Miete eine außerordentlich hohe Rendite – unter Berlins Bezirken die einzige im zweistelligen Bereich.

