Energie/Umwelt

GSW 10. WohnmarktReport Berlin: Starker Zuzug, Mieten steigen "gebremst", Preise für Eigentumswohnungen um ca 9 % rauf

Berlin bricht alle Rekorde. Von Juni 2012 bis Juni 2013 wuchs die Berliner Bevölkerung um fast 50.000 Bewohner. Mehr als 20.000 neue Haushalte sind entstanden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erhöhte sich zwar, lag mit zuletzt rund 5.400 im Jahr jedoch weit unter der Nachfrage. Die Verknappung des Wohnraums äußert sich seit Jahren in wachsenden Mieten und Preisen. Auch im Jahr 2013 verteuerten sich diese erneut, allerdings deutlich geringer als in den Vorjahren. Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr nur noch halb so stark wie in 2012. Dies ergab der 10. WohnmarktReport Berlin, den die GSW Immobilien AG zusammen mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE heute vorgestellt hat. "Die abgeschwächte Dynamik am Wohnungsmarkt kommt nicht überraschend", konstatiert Jörg Schwagenscheidt, Mitglied des Vorstands der GSW. "In den letzten Jahren zeigte sich in Berlin eine enorme Aufholjagd. Nun wird die Miete von Angebot und Nachfrage bestimmt", so Schwagenscheidt weiter.

Für die jährliche Analyse des Berliner Wohnungsmarktes wurden mehr als 80.000 Vermietungs- und Kaufangebote aus dem ersten bis dritten Quartal 2013 erfasst und ausgewertet. Die Vermietungsangebote wurden darüber hinaus den 190 Postleitzahlgebieten zugeordnet und analysiert. Der WohnmarktReport Berlin bietet ferner eine Übersicht über rund 250 Neubauprojekte und untersucht erstmals fast 500.000 Umzüge nach, von und innerhalb Berlins.

Demnach wächst die Berliner Bevölkerung seit 10 Jahren kontinuierlich – hauptsächlich vom Zuzug getragen – an. Der Saldo aus Zu- und Fortzug betrug noch im Jahr 2003 nur 477 Menschen. In 2012 gewann Berlin bereits mehr als 41.000 Neubürger hinzu. Das Gros der Zuziehenden lässt sich bevorzugt in der Innenstadt nieder, während die Berliner selber bei einem Umzug eher etwas weiter an den Rand ziehen. Am meisten wird in Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg umgezogen, am wenigsten in den östlichen Randbezirken Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Umzüge quer durch die Stadt oder über größere Entfernungen sind dabei jedoch die Ausnahme. Die Mehrheit der Umziehenden bewegt sich in direkt benachbarte Stadtteile.

Den vollständigen WohnmarktReport als PDF finden Sie hier per KLICK



Städtevergleich: Im Großstadtvergleich wohnen Berliner noch immer günstig

Kennziffern der sieben größten deutschen Städte



1) in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2) marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau 3) Erhebungszeitraum: 1. bis 3. Quartal

Quellen: Statistisches Bundesamt (Einwohner am 31.12.2012, Basis: Zensus, Baufertigstellungen), Michael Bauer Research (Kaufkraft), CBRE-empirica-Leerstandsindex, CBRE auf Datenbasis empirica-systeme (Miete)

Angebotsmieten

Die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin sind im Jahr 2013 erneut gestiegen, jedoch weniger stark als in den vorangegangenen Jahren. Im Mittel wurden Mietwohnungen für 8,02 Euro pro Quadratmeter angeboten, 52 Cent bzw. knapp 7 Prozent teurer als im Vorjahr. Der Anstieg aus 2012 mit 92 Cent pro Quadratmeter ist damit deutlich gedrosselt. Die Mieten im oberen und unteren Preissegment sind mit 5 bzw. 4 Prozent weniger stark gestiegen als das durchschnittliche Preissegment, auf das sich das Gros der Nachfrage

Im Mittel wurden Mietwohnungen für 8,02 Euro pro Quadratmeter angeboten, 52 Cent bzw. knapp 7 Prozent teurer als im Vorjahr.

Hinsichtlich der Angebotsmieten ist Friedrichshain-Kreuzberg noch vor Charlottenburg-Wilmersdorf erstmalig Spitzenreiter. Mit mehr als 1 Euro pro Quadratmeter stiegen die Angebotsmieten hier um fast 12 Prozent auf genau 10 Euro. Es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,45 Euro und Mitte mit 9,09 Euro. Am wenigsten kosten neu zu vermietende Wohnungen nach wie vor am Stadtrand in Marzahn-Hellersdorf (5,46 Euro pro Quadratmeter), in Spandau (6,29 Euro) und in Reinickendorf (6,61 Euro). "Die Suche nach günstigem Wohnraum gestaltet sich zwar schwieriger als bislang, aber auch Geringverdienern bietet Berlin weiterhin erschwingliche Wohnungen", kommentiert Jörg Schwagenscheidt, Mitglied des Vorstands der GSW Immobilien AG, das aktuelle Marktgeschehen. "Im unteren Marktsegment finden sich in allen Bezirken noch Mietangebote von weniger als 6 Euro pro Quadratmeter", so Schwagenscheidt weiter.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr erneut, jedoch mit rund 9 Prozent nur noch halb so schnell wie im Jahr zuvor. Eigentumswohnungen wurden demnach für durchschnittlich 2.474 Euro pro Quadratmeter angeboten (plus 9,6 Prozent), Mehrfamilienhäuser für 1.472 Euro pro Quadratmeter (plus 9,1 Prozent). In Berlin-Mitte bleiben die Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.462 Euro pro Quadratmeter zwar mit Abstand die teuersten der Stadt. Der Preisanstieg schwächte sich im Vergleich zum Vorjahr mit +2,9 Prozent allerdings deutlich ab. Ähnlich gebremst verlief auch die Preisentwicklung in den restlichen Innenstadtgebieten Friedrichshain-Kreuzberg, CharlotMehrfamilien-häuser für 1.472 Euro pro Quadratmeter (plus 9,1 Prozent)

Ihr Partner für moderne Medienversorgung.

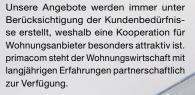
primacom mit Hauptsitz in Leipzig ist in seinem Kerngebiet der führende Kommunikationsdienstleister und seit Jahren ein Vorreiter der Telekommunikationsbranche. Als nationaler Anbieter mit regionalem Fokus präsentiert sich primacom vor allem in Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern.

In den vergangenen 15 Jahren wurde ein Großteil der bestehenden Kabelnetze auf Rückkanalfähigkeit aufgerüstet und dadurch deutlich leistungsfähiger gemacht. primacom hat als erster Kabelnetzbetreiber in Deutschland bereits 1998 digitale Programme über das eigene Netz angeboten und war Vorreiter bei der Einführung von IPTV und HDTV. Mit den wachsenden Verbraucherwünschen nach HD-Fernsehen müssen die Kapazitäten der Netze

Schritt halten. Vor diesem Hintergrund betreibt primacom heute sein Kabelnetz mit einer Übertragungsbandbreite von 862 Megahertz. Dank dieser hohen Bandbreite wird primacom auch in den kommenden Jahren in der Lage sein, wettbewerbsfähige und marktkonforme Produkte anzubieten.

Unser moderner Kommunikationsanschluss bietet eine Rundum-Lösung für jede Art von Wohnanlagen: ausfallsicher, einfach in der Nutzung und ohne störende oder substanzschädigende Installation an der















Fakten und Lösungen für Profis

tenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Dagegen erleben Bezirke, deren räumliche Schwerpunkte am S-Bahn-Ring liegen, derzeit einen deutlichen Aufschwung. Lichtenberg verzeichnete mit mehr als 30 Prozent den mit Abstand stärksten Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen. Auch Neukölln legte mit mehr als 20 Prozent deutlich zu. Selbst in Stadtrandlagen wie Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf belebt sich der Markt.

Dies zeigt sich auch im Segment der Mehrfamilienhäuser: Die fünf Bezirke mit den höchsten Preisanstiegen liegen ganz oder zu großen Teilen am Stadtrand. Dagegen war der Preisanstieg in den Innenstadtlagen unterdurchschnittlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf lag er nur bei 0,5 Prozent. Die geforderten Preise sind hier mit durchschnittlich 1.842 Euro pro Quadratmeter jedoch weiterhin die höchsten der Stadt.

Neubau

Der Wohnungsneubau in Berlin nimmt Fahrt auf. Im Jahr 2013 konnten 250 Projekte identifiziert werden, in denen bis 2016 insgesamt rund 18.000 Wohnungen entstehen sollen – jedoch nach wie vor hauptsächlich im Eigentumsbereich. Neubauprojekte gibt es inzwischen in allen zwölf Bezirken. Der Schwerpunkt des Geschehens liegt weiterhin in der Innenstadt. Mit mehr als 4.600 Einheiten sind die meisten Wohnungen im Bezirk Mitte vorgesehen. Es folgt überraschenderweise der außerhalb des S-Bahn-Rings liegende Bezirk Lichtenberg. Allerdings sind hier weit über die Hälfte der geplanten Wohnungen Einfamilienhäuser. Mit fast 1.200 geplanten Geschosswohnungen werden hier aber auch mehr Wohneinheiten gebaut als in jedem anderen Bezirk außerhalb des S-Bahn-Rings. Jeweils mehr als 2.000 Wohnungen werden darüber hinaus in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow errichtet. "Wenn das Bevölkerungswachstum anhält, wird sich jedoch trotz des Neubaus die Anspannung am Markt vergrößern," legt Michael Schlatterer dar, Wohnungsmarktexperte der Residential-Valuation-Abteilung bei CBRE. Die Zahl der Haushalte steigt mit derzeit mehr als 20.000 jährlich wesentlich stärker als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. "Vor allem im Mietwohnungsbau fehlt es weiterhin an der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben," so Schlatterer weiter.

WohnkostenAtlas







Nachdem der Anteil der Kaufkraft, den Berliner Haushalte für die Warmmiete aufbringen müssen, im Jahr 2012 auf durchschnittlich 27,4 Prozent gestiegen war, ist dieser im vergangenen Jahr auf 26,6 Prozent zurückgegangen. Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass die angebotenen Wohnungen, die der Berechnung zugrunde liegen, 2013 im Durchschnitt rund 2 Quadratmeter kleiner waren als im Vorjahr.

Die Höhe der Wohnkostenquote variiert innerhalb Berlins und ist mit mehr als 33 bzw. 29 Prozent in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf am höchsten. Hier werden allerdings auch die mit Abstand größten Wohnungen Berlins angeboten. In Neukölln sind die Wohnungen deutlich kleiner, die Wohnkostenquote mit 22 Prozent dementsprechend die zweitgünstigste der Stadt. Nur in Marzahn-Hellersdorf liegt sie mit 18,7 Prozent noch niedriger. Wer jedoch gut verdient, ist auch eher bereit, höhere Wohnkosten in Kauf zu nehmen. Mit 28,7 Prozent, registriert das Fünftel der Berliner Postleitzahlgebiete die höchste Wohnkostenquote, das auch die kaufkraftstärksten Bewohner aufweist. Im untersten Fünftel liegt die Wohnkostenquote dagegen nur bei 25,2 Prozent.

Thomas Rücker Michael Schlatterer