

Kontakt: Andrew M. Groom, MRICS, Leiter Valuation & Transaction Advisory, Deutschland
Roman Heidrich, Leiter Residential Valuation, Berlin

Telefon: +49 (0) 69 2003 1241
+49 (0) 30 203980 106

E-Mail: andrew.groom@eu.jll.com
roman.heidrich@eu.jll.com

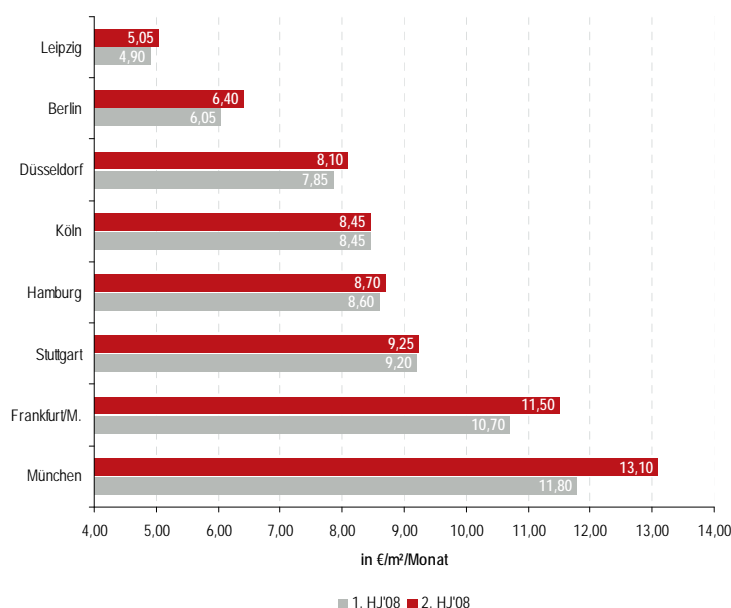
Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen werden in Berlin teurer – Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern rückläufig

Jones Lang LaSalle veröffentlicht zum zweiten Mal Residential City Profile

Berlin, 3. März 2009 – Auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt sind für das zweite Halbjahr 2008 unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während es bei der Angebotsmiete* gegenüber den ersten sechs Monaten des Jahres einen Anstieg um 6 % auf 6,40 Euro/m²/Monat gab und der angebotene Kaufpreis für Eigentumswohnungen um ca. 12 % auf 2.070 Euro/m² zulegte, zeigten die Mehrfamilienhäuser einen Rückgang um 13 %.

Trotz des erneuten Anstiegs der Angebotsmieten kann in Berlin günstig gewohnt werden. Bei den untersuchten acht Standorten wird Berlin nur noch von Leipzig unterboten. Wie preisgünstig das Wohnen in der Hauptstadt ist, macht der Vergleich zu den teuersten Städten München und Frankfurt deutlich.

*Entwicklung der Angebotsmieten
(Schwerpunkt = Häufigster angebotener Preis)



Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen werden in Berlin teurer – Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern rückläufig

Unter anderem zu diesem Ergebnis kommt das Residential City Profile Berlin, das Jones Lang LaSalle zum zweiten Mal erstellt hat. Neben der Hauptstadt wurden auch die Wohnungsmärkte in Hamburg, München, Düsseldorf und Frankfurt am Main sowie - neu hinzugekommen - Köln, Stuttgart und Leipzig untersucht. Um einen noch größeren Beitrag zur Transparenz des Wohnimmobilienmarktes zu leisten, wurde die Analyse des Mietwohnungsmarktes auf der Basis von 167.000 Datensätzen auf Stadtbezirksebene um eine detaillierte Untersuchung der Teilsegmente Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Investmentmärkte mit mehr als 80.000 Datensätzen bzw. 8.000 Objekten ergänzt, die sich auf Baualtersklassen und Wohnungsgrößen beziehen. Im Zusammenhang mit der Untersuchung des Marktes für Mehrfamilienhäuser wird auch der Wohninvestmentmarkt jeder einzelnen der acht Städte genauer betrachtet.

Angebotsmieten steigen in vier von 12 Stadtbezirken an

Außer Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau und Tempelhof-Schöneberg befinden sich alle Berliner Bezirke in einer Phase des Mietpreiswachstums. Der stärkste Anstieg der Angebotsmiete mit mehr als 16 % war im Bezirk Mitte zu verzeichnen. Im zweiten Halbjahr 2008 wurden hier verstärkt Neubauwohnungen und sanierte Altbauten im höherpreisigen Segment dem Wohnungsmarkt zugeführt. Auf Postleitzahlenebene herunter gebrochen lagen die höchsten Angebotsmieten in den zentralen Lagen von Mitte. Die ebenfalls zum Bezirk Mitte gehörenden Stadtteile Wedding und Moabit bewegten sich teilweise deutlich darunter. Charlottenburg-Wilmersdorf wies mit fast 9 % die zweithöchste Steigerung auf, mit einem verstärkten Trend nach Wohnfläche in großen sanierten Altbauwohnungen in zentraler Lage. Mit einer Erhöhung der Angebotsmiete um mehr als 7 % hat der Bezirk Pankow das dritthöchste Mietniveau in der Hauptstadt. Wie im Bezirk Mitte geht das Plus auf eine Kombination aus Neubauangebot und saniertem Altbau zurück, überwiegend im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg anzufinden. Neuvertragsmieten von teilweise deutlich über 10 Euro/m²/Monat sind in diesen Stadtteilen keine Seltenheit mehr.

Mietpreisspannen angebotener Wohnungen

Bezirk	1. Halbjahr 2008 (€/m ² /Monat)				2. Halbjahr 2008 (€/m ² /Monat)			
	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,95	7,45	7,45	7,30	7,55	8,10	8,10	7,95
Friedrichshain-Kreuzberg	6,20	6,45	6,35	6,30	6,40	6,75	6,75	6,60
Lichtenberg	5,30	5,60	5,30	5,40	5,40	5,85	5,60	5,55
Marzahn-Hellersdorf	4,75	5,30	4,80	4,90	4,80	5,40	4,80	5,00
Mitte	6,25	7,25	6,40	6,70	6,50	7,45	7,45	7,25
Neukölln	5,25	5,45	5,25	5,30	5,10	5,30	5,25	5,25
Pankow	5,90	6,25	6,10	6,10	5,90	6,60	6,55	6,45
Reinickendorf	5,30	5,50	5,30	5,40	5,35	5,85	5,60	5,55
Spandau	5,30	5,55	5,30	5,40	5,30	5,40	5,30	5,35
Steglitz-Zehlendorf	6,35	6,75	6,65	6,60	6,65	7,10	7,05	6,95
Tempelhof-Schöneberg	5,95	6,45	6,15	6,10	5,85	6,15	5,95	6,05
Treptow-Köpenick	5,70	5,90	5,75	5,80	5,65	5,95	5,80	5,75
Berlin	5,90	6,20	6,05	6,00	6,25	6,40	6,40	6,35

* Schwerpunkt: Häufigster angebotener Mietpreis; Mittelpunkt: Arithmetisches Mittel der angebotenen Mietpreise

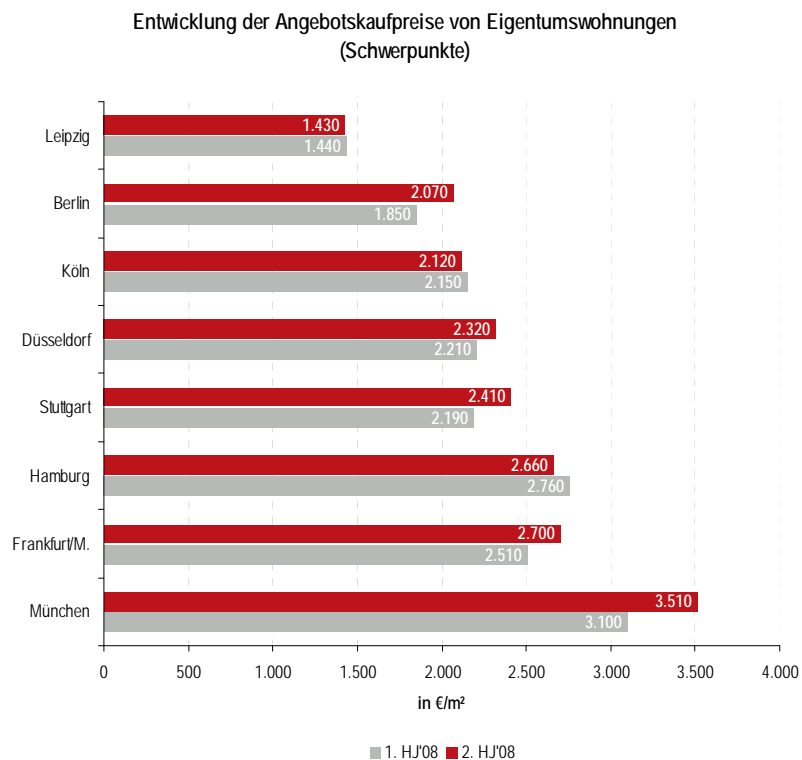
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen werden in Berlin teurer – Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern rückläufig

„Für 2009 gehen wir von einer weiteren Steigerung der Angebotsmieten in Berlin aus“, so Roman Heidrich, bei Jones Lang LaSalle Leiter Residential Valuation Berlin. Und weiter: „Ursache ist das weiterhin geringe Neubauvolumen bei gleichzeitigem Abriss von nicht mehr marktgängigen Bestandsgebäuden. Hinzu kommt eine steigende Wohnungsnachfrage bedingt durch eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie die Erhöhung der Haushaltszahlen. Sollte der geplante Wegfall der Kappungsgrenzen der Sozialmieten in Berlin realisiert werden, wird sich dies ebenfalls bei den Angebotsmieten bemerkbar machen“.

Berliner Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen haben deutlich zugelegt

Weist Berlin hinsichtlich der Wohnungsmieten noch deutliche Unterschiede zu den anderen Metropolen auf, so nähern sich die Preise für angebotene Eigentumswohnungen deutlich an. Bemerkenswert ist, dass Berlin im Vergleich der beiden Halbjahre beim Zuwachs (+ 12 %) nur von München geschlagen wird. Der angebotene Kaufpreis lag in den zweiten sechs Monaten 2008 in der Hauptstadt bei 2.070 Euro/m². Dabei haben sich die Preise scheinbar unbeeindruckt von der Finanzmarktkrise entwickelt.



Ein Grund für diese Entwicklung ist eine gestiegene Nachfrage wirtschaftlich unabhängiger Käufer nach hochpreisigen Wohnungen und der Fakt, dass bei einem weiterhin steigenden Mietniveau eher

Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen werden in Berlin teurer – Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern rückläufig

eine Kaufentscheidung getroffen wird. Ein Großteil der realisierten bzw. geplanten Projektentwicklungen zielt in erster Linie auf den Erwerb der Wohnungen ab. Teilweise werden diese von Kapitalanlegern dem Mietwohnungsmarkt wieder zugeführt – in den zentralen Lagen deutlich teurer. Im Stadtteil Pankow werden derzeit die meisten Neubauvorhaben realisiert. Die Spitzenpreise dieser neu gebauten Wohnungen liegen inzwischen deutlich über 3.000 Euro/m². Bei Fertigstellung dieser Projekte in 2009 und 2010 ist ein signifikanter Anstieg des durchschnittlichen Angebotskaufpreises in Pankow zu erwarten.

Kaufpreisspannen angebotener Eigentumswohnungen

Bezirk	1. Halbjahr 2008 (€/m ²)			2. Halbjahr 2008 (€/m ²)				
	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.110	2.400	2.350	2.290	2.360	2.540	2.460	2.470
Friedrichshain-Kreuzberg	1.710	2.090	2.070	1.990	1.940	2.110	2.090	2.050
Lichtenberg	1.360	1.600	1.600	1.500	1.390	1.630	1.450	1.480
Marzahn-Hellersdorf	1.010	1.400	1.340	1.240	1.030	1.440	1.030	1.230
Mitte	1.940	2.560	1.940	2.170	2.270	2.760	2.760	2.580
Neukölln	1.100	1.280	1.160	1.180	1.150	1.470	1.180	1.290
Pankow	1.960	2.140	2.120	2.080	2.080	2.190	2.190	2.140
Reinickendorf	1.360	2.250	1.410	1.620	1.390	1.590	1.450	1.480
Spandau	1.100	1.310	1.300	1.230	1.230	2.050	1.270	1.440
Steglitz-Zehlendorf	1.800	2.110	2.110	1.940	1.780	2.220	1.970	1.970
Tempelhof-Schöneberg	1.460	1.670	1.510	1.590	1.460	1.830	1.740	1.700
Treptow-Köpenick	1.480	1.800	1.660	1.680	1.300	1.740	1.740	1.620
Berlin	1.840	2.000	1.850	1.910	1.970	2.070	2.070	2.030

* Schwerpunkt: Häufigster angebotener Kaufpreis; Mittelpunkt: Arithmetisches Mittel der angebotenen Kaufpreise

Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

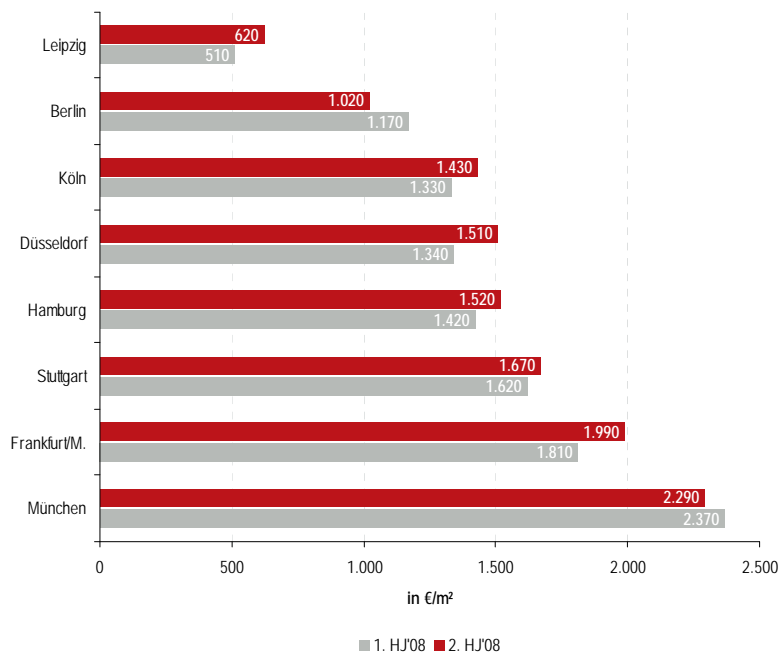
„Auch im Segment der Eigentumswohnungen rechnen wir für 2009 mit einer Zunahme der Kaufpreise, wenn auch weniger stark wie im Vorjahr. Bei steigenden Mieten werden immer mehr solvente Haushalte den Schritt ins Wohneigentum wagen“, so Heidrich.

Rückläufiges Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern

Die Finanzmarktkrise und die damit verbundenen restriktiven Kreditvergaben der Banken haben auch in Berlin zu einer deutlichen Verminderung größerer Portfoliotransaktionen und damit auch zu einer teilweisen Verringerung des Preisniveaus geführt. Der Schwerpunktpreis in Berlin ging im zweiten Halbjahr 2008 um ca. 13 % auf 1.020 Euro/m² zurück. Nur Leipzig (620 Euro/m²) weist ein noch geringeres Kaufpreisniveau auf. Die analysierten Kaufpreise in München, Frankfurt und Stuttgart liegen teilweise doppelt so hoch.

Wohnungsmieten und Eigentumswohnungen werden in Berlin teurer – Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern rückläufig

Entwicklung der Angebotskaufpreise von Mehrfamilienhäusern (Schwerpunkte)



Die Zurückhaltung der Investoren machte sich vor allem in den eher einfachen Lagen wie Lichtenberg, Tempelhof und Neukölln bemerkbar. Hier verringerte sich das Kaufpreinsniveau teilweise deutlich. Insgesamt ist zu beobachten, dass sich Investoren weg von einer reinen Cash Flow-Betrachtung hin zur eigentlichen Immobilie bewegen. Wertsteigerungen durch effektives Asset-Management stehen derzeit im Fokus der Investoren. „Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in den begehrten Mikrolagen wie Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf gehen wir auch für 2009 von einer relativ hohen Nachfrage nach Investitionsobjekten in diesen Lagen aus“, so Heidrich.

Kaufpreisspannen angebotener Mehrfamilienhäuser

Bezirk	1. Halbjahr 2008 (€/m²)		Schwerpunkt*		2. Halbjahr 2008 (€/m²)		Schwerpunkt*	
	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.600	3.100	1.830	1.930	1.160	2.020	1.660	1.640
Friedrichshain-Kreuzberg	820	1.020	1.000	960	870	1.270	1.080	990
Lichtenberg	880	1.020	1.000	970	640	1.540	640	1.040
Marzahn-Hellersdorf	840	1.300	1.080	1.090	250	1.050	960	560
Mitte	780	1.030	1.030	970	610	1.030	1.030	980
Neukölln	860	1.480	880	940	640	880	710	760
Pankow	980	1.520	1.080	1.130	680	1.470	1.300	1.140
Reinickendorf	1.100	1.610	1.190	1.290	910	1.180	1.090	1.040
Spandau	950	1.200	970	1.060	620	1.620	880	850
Steglitz-Zehlendorf	1.300	2.520	1.660	1.710	1.200	2.260	1.420	1.640
Tempelhof-Schöneberg	1.060	1.400	1.400	1.300	890	1.200	920	1.040
Treptow-Köpenick	980	1.440	1.200	1.230	760	1.100	880	920
Berlin	1.100	1.330	1.170	1.190	930	1.140	1.020	1.040

* Schwerpunkt: Häufigster angebotener Kaufpreis; Mittelpunkt: Arithmetisches Mittel der angebotenen Kaufpreise

Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH