

04.06.2010 Gehobenes Wohnen dynamisiert den Immobilienmarkt der Hauptstadt

Der Berliner Markt für gehobenes Wohnen ist für in- und ausländische Investoren so attraktiv wie schon lange nicht mehr. Gestützt von einem stetigen Bevölkerungswachstum sorgt ein anhaltendes Interesse am Berliner Wohnimmobilienmarkt für deutliche Preissteigerungen im gehobenen Segment des Wohnungsmarktes. Dies sind Ergebnisse der aktuellen Erhebung „Gehobenes Wohnen in Berlin – Chancen und Potenziale“, die das unabhängige Analysehaus BulwienGesa im Auftrag des Investors und Projektentwicklers Diamona & Harnisch erstellt hat.

„Das Segment Gehobenes Wohnen dynamisiert den Immobilienmarkt der Hauptstadt. Trotz signifikanter Preissteigerungen der letzten Jahre ist das Kaufpreisniveau im europäischen Vergleich immer noch attraktiv, so dass es sich lohnt, in Berlin eine Immobilie zu erwerben“, erklärt Alexander Harnisch, Geschäftsführer Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH, das Interesse in- und ausländischer Investoren an der Hauptstadt. „Dabei lässt sich aber feststellen, dass sowohl die Auswahl von Bezirk und Stadtteil als auch der spezifische Standort der Objekte entscheidend für die erfolgreiche Vermarktung ist.“

So verzeichnen laut der Untersuchung von BulwienGesa nur die beliebten östlichen Berliner Innenstadt-Bezirke sowie etablierte Stadtteile der City-West einen deutlichen Preisanstieg für neue Kauf- und Mietwohnungen. Die Preissteigerung für Eigentumswohnungen beträgt bis zu 30 Prozent in Kreuzberg und rund 28 Prozent in Schöneberg. An dritter Stelle folgt der Stadtteil Tiergarten (17 Prozent). Auch die Stadtteile Mitte und Prenzlauer Berg verzeichnen ein dynamisches Wachstum von 16 Prozent, gefolgt von Wilmersdorf (15 Prozent) und Steglitz (14 Prozent). Stark rückläufig sind die Kaufpreise für Wohneinheiten hingegen in Hohenschönhausen und Marzahn, bei denen die Preise sogar im Durchschnitt um rund 10 Prozent fielen. Die höchsten Preise erzielen insgesamt nach wie vor Eigentumswohnungen im Stadtteil Mitte. In 2009 lag der Durchschnittspreis hier bei 3.300 Euro pro Quadratmeter. Auch Zehlendorf (3.200 Euro), Prenzlauer Berg (2.900 Euro) und Steglitz (2.800 Euro) gehören in Berlin zur oberen Preisklasse.

Fertigstellungen und geplante Projekte sorgen für keine Entlastung des Mietniveaus
Die steigende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Berlin trifft im Markt auf ein bereits vorhandenes Angebot: Das Jahr 2009 verzeichnete die höchste Fertigstellungsquote von Etagenwohnobjekten in Berlin seit 2001. Auch 2010 werden mehr Objekte als in den davor liegenden Jahren fertig gestellt. „Entsprechend der anhaltenden Nachfrage verzeichnen die populären östlichen Innenstadt-Bezirke aktuell die stärkste Bautätigkeit. Gleichzeitig ergeben sich für Projektentwickler in Bezirken wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sowie in ausgesuchten Lagen von Schöneberg und Kreuzberg enorme Vermarktungspotenziale“, erläutert André Adami, Projektleiter BulwienGesa AG, die aktuelle Marktlage.

Schwerpunkt der Neubauaktivitäten ist der Stadtteil Berlin-Mitte – über 750 Wohneinheiten im gehobenen Segment entstehen hier derzeit, über 1000 weitere sind in Planung. Eine hohe Bauaktivität lässt sich auch in Pankow und Prenzlauer Berg beobachten, in denen jeweils mehr als 400 Wohnungen im gehobenen Segment errichtet werden. „In den kommenden Jahren wird sich der Angebotsschwerpunkt jedoch auch nach Köpenick und Lichtenberg verlagern, da diese Stadtteile sich zunehmender Beliebtheit erfreuen und gleichzeitig attraktive Grundstücke bieten“, so Adami.

Trotz der Vielzahl der Fertigstellungen und der intensiven Bautätigkeit entwickelt sich nicht nur das Kaufpreis-, sondern auch das Mietniveau der Hauptstadt dynamisch. Dies betrifft im Neubaubereich vor allem die Innenstadt-Bezirke. „Während im Außenbezirk Reinickendorf die Mietpreise in den letzten sechs Jahren um rund 5 Prozent gefallen sind, verzeichnen wir im Stadtteil Prenzlauer Berg einen Anstieg der Mieten bei Neubauprojekten um 43 Prozent“, erläutert André Adami. Die Plätze zwei und drei bei der Mietpreisentwicklung belegen Steglitz (11 Prozent) und Wilmersdorf (10 Prozent), gefolgt von Zehlendorf, Friedrichshain und Charlottenburg mit jeweils etwa 9 Prozent Mietpreissteigerung. „Die westlichen Bezirke hatten zwar geringere Zuwächse in den letzten Jahren, haben in der Breite aber ein höheres Preisniveau“, kommentiert der Wohnimmobilienexperte von BulwienGesa.

Mit den deutlichen Preissteigerungen der letzten Jahre beobachtet Alexander Harnisch eine allmähliche Änderung der gesamten Marktcharakteristik in den innerstädtischen Bezirken: „In Mitte und Prenzlauer Berg werden mittlerweile in gesuchten Lagen für Neubauwohnungen Mieten von 10 bis 14 Euro pro Quadratmeter akzeptiert. Das hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Mieter die energetischen Vorteile von Neubauwohnungen erkennen und höhere Mieten aufgrund der Einsparpotenziale bei den Nebenkosten akzeptieren. Ferner spielen bei dieser Entwicklung Hinzugezogene und Ausländer eine wichtige Rolle. Sie sind höhere Preise gewöhnt“, so Harnisch.

Zuzug und eine Zunahme der Haushalte als Wachstumsmotor

Getragen wird die Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch das seit 2005 stetige Bevölkerungswachstum in Berlin. Ende 2009 hatte die Hauptstadt 3.431.675 Einwohner. Aktuell wächst Berlin jedes Jahr um rund 10.000 Personen, wobei ein weiteres Wachstum bis mindestens 2025 prognostiziert wird. Zusammen mit der Bevölkerung wächst auch die Anzahl der Haushalte, die von 2000 bis 2008 um 4 Prozent auf rund 1,9 Millionen anstieg, wobei in diesem Zeitraum 1- und 2-Personen-Haushalte mit 7,9 Prozent bzw. 5,5 Prozent überdurchschnittlich zunahm. Bis 2020 wird ein Zuwachs der Haushalte um weitere 3,5