

Krisenfest: Der Markt für gehobene Wohnimmobilien in Berlin – BulwienGesa: Hohe Preissteigerungen in innerstädtischen Bezirken bestätigen Nachfrage

Karin Krentz

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. Dies sind Ergebnisse der aktuellen Erhebung „Gehobenes Wohnen in Berlin – Chancen und Potenziale“, die **BulwienGesa AG** im Auftrag der deutsch-israelischen Investorengemeinschaft **Diamona & Harnisch** erstellt hat.

Bisher fehlten für diese schon viel beschriebene und zitierte Entwicklung die Zahlen, die diese Tatsachen auch untermauerten, sagt **Alexander Harnisch, Geschäftsführer Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH**. Trotz signifikanter Preissteigerungen der letzten Jahre ist das Kaufpreisniveau im europäischen Vergleich immer noch attraktiv, sodass es sich lohnt, in Berlin eine Immobilie zu erwerben, so Harnisch. Entscheidend für eine erfolgreiche Vermarktung sind sowohl die Auswahl von Bezirk und weiter deren Stadtteil als auch der spezifische Standort der Objekte.

Business Network Marketing- und Verlagsgesellschaft mbH

Clipping Report

Seite 2 von 5

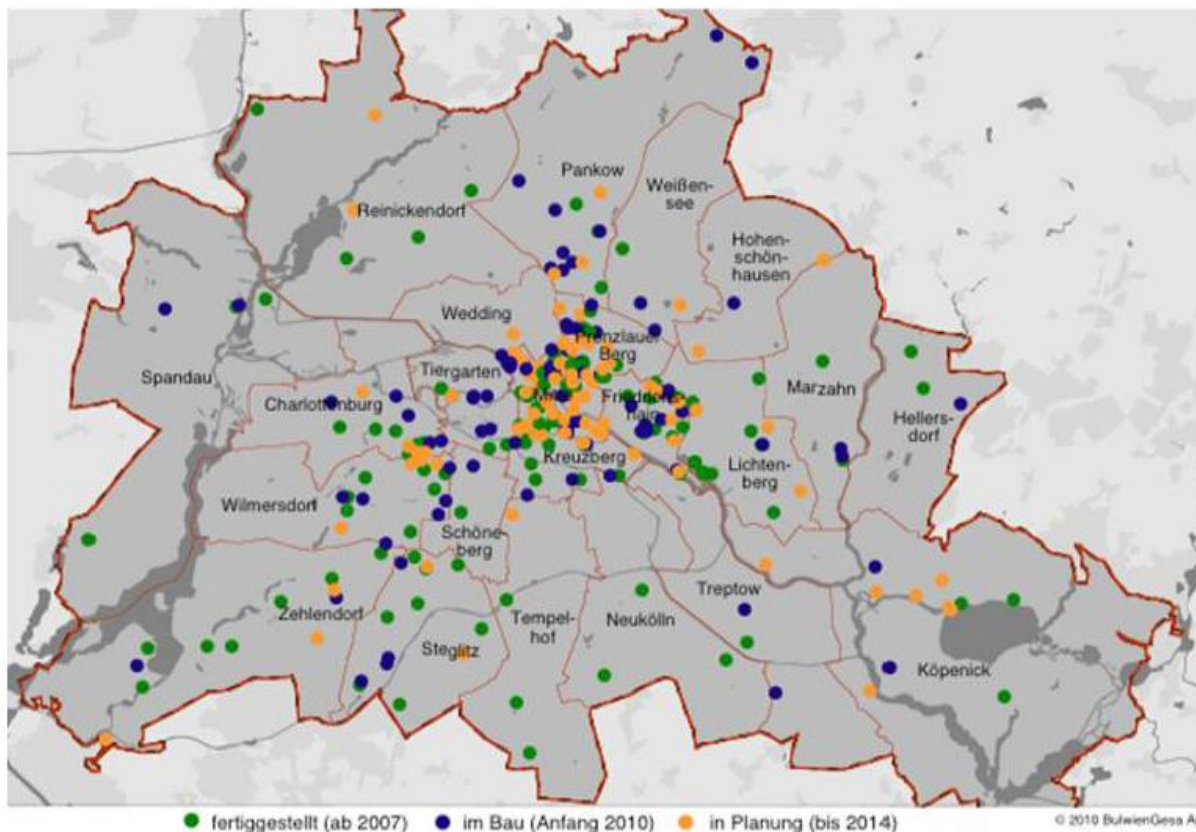
Medium:
Der Immobilienbrief

Auflage:
700

Datum:
18.06.2010

Investoren und Projektentwickler, die den Markt auch schon vor der Finanzkrise genau studierten, wussten es: Hier in Berlin trifft die steigende Nachfrage 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 fertiggestellt. Aktuell boomen die populären östlicher Innenstadt-Bezirke, sagt **André Adami, Projektleiter BulwienGesa AG**. Doch ins Visier nehmen sollten Investoren und Projektentwickler künftig Bezirke im Westteil der Stadt wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sowie ausgesuchte Lagen von Schönberg und Kreuzberg.

Schwerpunkt der Neubauaktivitäten ist der Stadtteil Berlin-Mitte – über 750 Wohneinheiten im gehobenen Segment entstehen hier derzeit, über 1 000 weitere sind in Planung. Eine hohe Bauaktivität lässt sich auch in Pankow und Prenzlauer Berg beobachten.



Medium:
Der Immobilienbrief

Auflage:
700

Datum:
18.06.2010

bachten, in denen jeweils mehr als 400 Wohnungen im gehobenen Segment errichtet werden. Und ein besonders „heißer“ Tipp: „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. Nicht zu vergessen: die attraktive Lage vor allem des Bezirks Köpenick mitten im Grün und an sehr viel Wasser. Künftig stimmt dort ebenfalls die Infrastruktur mit der Verlängerung der A 100 sowie dem Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg International. Diese Gründe allein lassen in Köpenick mit seinen beschaulichen idyllischen Stadtteilen bereits die Bodenpreise steigen, denn Investoren kaufen wie gehabt nicht nur einzelne Häuser und Grundstücke, sondern als Paket ganze Häuserzeilen im Gründerzeit-Stil.

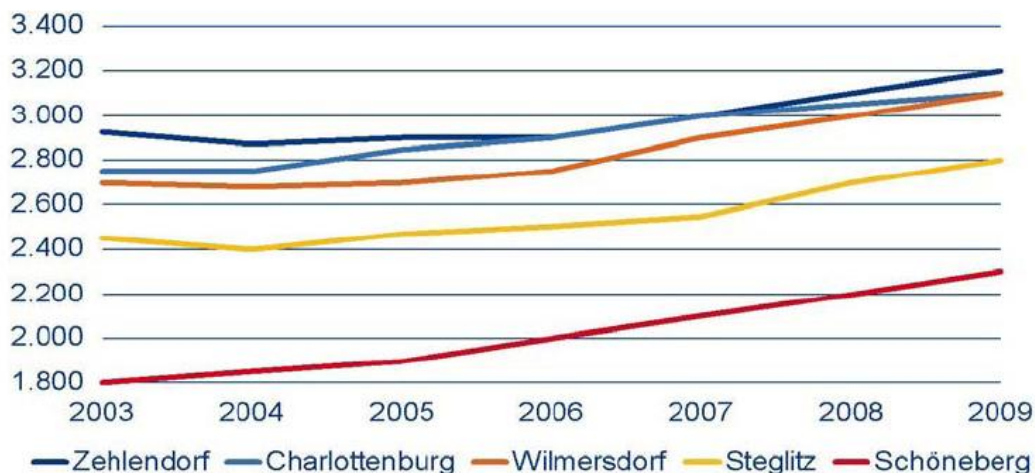
Nach BulwienGesa verzeichnen nur die beliebten östlichen Berliner Innenstadt-Bezirke sowie etablierte Stadtteile der City-West einen deutlichen Preisanstieg für neue Kauf- und Mietwohnungen. Die Preissteigerung für Eigentumswohnungen beträgt bis zu 30% in Kreuzberg und rund 28% in Schöneberg. An dritter Stelle folgt der Stadtteil Tiergarten (17%). Auch die Stadtteile Mitte und Prenzlauer Berg verzeichneten ein dynamisches Wachstum von 16%, gefolgt von Wilmersdorf (15%) und Steglitz (14%). Stark rückläufig sind die Kaufpreise für Wohneinheiten hingegen in Hohen-schönhausen und Marzahn, bei denen die Preise sogar im Durchschnitt um rund 10% 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.

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% gefallen sind, verzeichnen wir im Stadtteil Prenzlauer Berg einen Anstieg der Mieten bei Neubauprojekten um 43%“, erläutert André Adami. Die Plätze zwei und drei bei der Mietpreisentwicklung belegen Steglitz (11%) und Wilmersdorf (10%), gefolgt von Zehlendorf, Friedrichshain und Charlottenburg mit jeweils etwa 9% Mietpreissteigerung. „Die westlichen Bezirke hatten zwar geringere Zuwächse in den letzten Jahren, haben in der Breite aber ein höheres Preisniveau“, kommentiert der Wohnimmobilien-experte von BulwienGesa.

Mit den deutlichen Preissteigerungen der letzten Jahre beobachtet 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“, meint Harnisch.

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% auf rund 1,9 Mio. anstieg, wobei in diesem Zeitraum 1- und 2-Personen-Haushalte mit 7,9% bzw. 5,5% überdurchschnittlich zunahmten. Bis 2020 wird ein Zuwachs der Haushalte um weitere 3,5% erwartet, wobei die Anzahl großer Haushalte (3 und mehr Personen) weiter abnehmen wird.

Bemerkenswert an der Untersuchung von BulwienGesa: Die Porträts der einzelnen Bezirke von der Einwohnerzahl über Haushaltsanzahl bis hin zu Fertigstellungen von Wohneinheiten und Verkäufen sowie einem Bezirk-Berlin-Vergleich mit Sternen-Qualifizierung. Doch eines nicht zu vergessen: Richtig teuer ist das alles noch lange nicht. Innenstadtnahe Eigentumswohnungen sind z. B. in der bayerischen Landeshauptstadt München ab 4 000 Euro aufwärts pro Quadratmeter in guter Lage zu haben. Eine Investition in derartige Vorhaben, so rechnet Harnisch vor, lohnt erst ab einem Verkaufspreis von mindestens 3 000 Euro, und dann bitte aufwärts. Im Diplomatpark im Tiergarten rufen Diamona & Harnisch Preise von 12 500 pro Quadratmeter auf.



Kaufpreisentwicklung Neubau-ETW West

Business Network Marketing- und Verlagsgesellschaft mbH

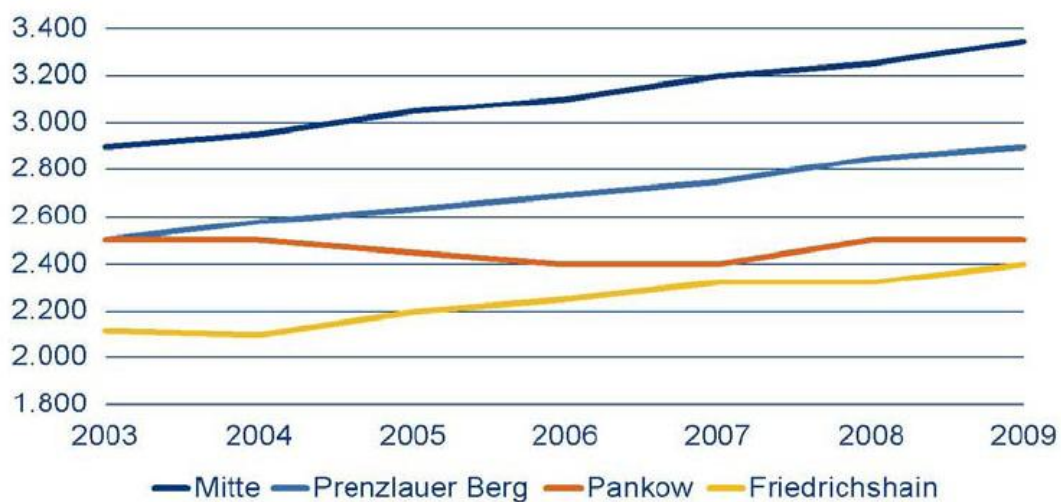
Clipping Report

Seite 5 von 5

Medium:
Der Immobilienbrief

Auflage:
700

Datum:
18.06.2010



Kaufpreisentwicklung Neubau-ETW Ost