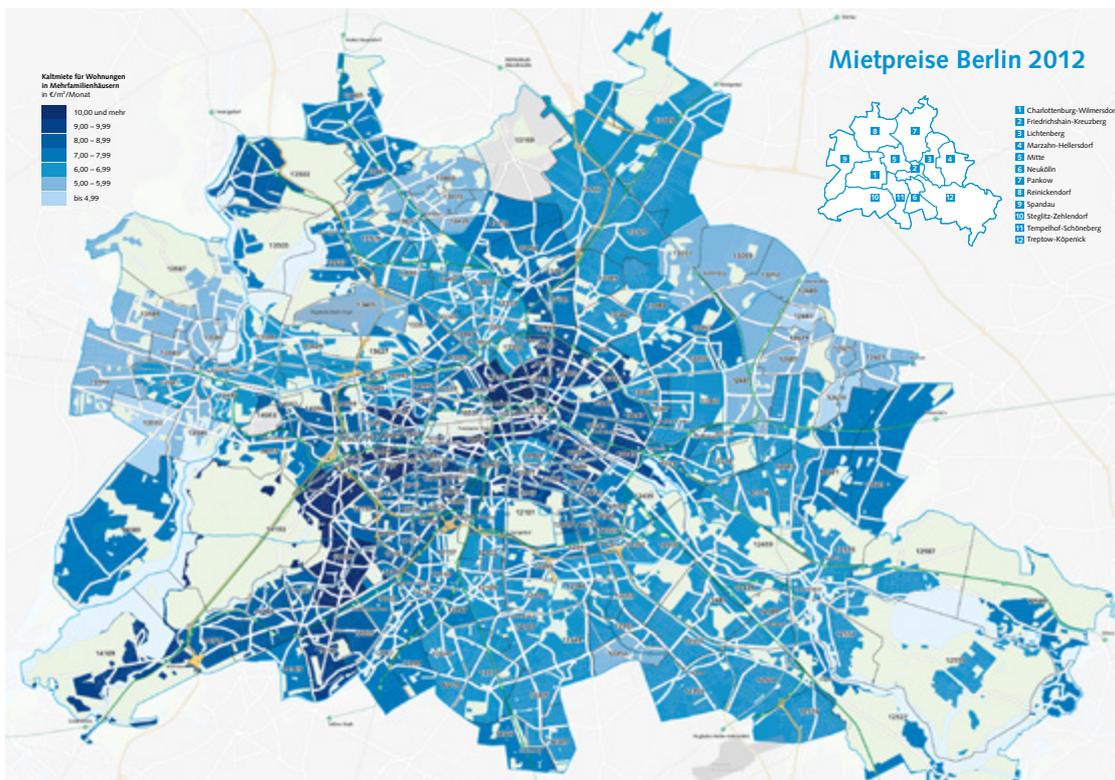


Führung/Kommunikation

GSW Berlin – 9. WohnmarktReport: Angebotsmieten steigen in den Segmenten um 8,7 bis 15,9 Prozent, mehr Neubau

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum lässt die Berliner Angebotsmieten im Jahr 2012 erneut deutlich steigen. Innerhalb eines Jahres verteuerte sich die Kaltmiete im Durchschnitt um 13,8 Prozent auf 7,50 Euro pro Quadratmeter. Im Vorjahr lag die durchschnittlich angebotene Miete noch bei 6,59 Euro. Die Mieten stiegen in allen Bezirken und Preisklassen, jedoch in unterschiedlichem Maß. In einigen wenigen Mikrolagen sind stagnierende Preisentwicklungen zu verzeichnen. Während im unteren Marktsegment mit durchschnittlich 4,89 Euro pro Quadratmeter 8,7 Prozent mehr verlangt wurden als 2011, sind die Angebotsmieten im oberen Marktsegment um 15,9 Prozent auf durchschnittlich 13,95 Euro angestiegen.



Kartografie: Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR, www.baumgardt-online.de

Auch die Preise am Investmentmarkt verteuerten sich erneut im Vergleich zum Vorjahr. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen um 19,9 Prozent auf durchschnittlich 2.258 Euro pro Quadratmeter, die für Mehrfamilienhäuser um 17,4 Prozent auf 1.349 Euro. Dies sind die wichtigsten Ergebnisse des 9. WohnmarktReports, den die börsennotierte GSW Immobilien AG zusammen mit dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE heute vorgestellt hat. Für die jährliche Analyse des Berliner Wohnungsmarktes wurden 65.078 Mietangebote aus dem ersten bis dritten Quartal 2012 den 190 Postleitzahlgebieten zugeordnet und analysiert.

Der vollständige WohnmarktReport sowie die Grafiken als Pdf per KLIICK

Demnach sind die Mieten mit mehr als 10 Prozent am stärksten in den Innenstadtlagen Mitte, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg angestiegen. Die höchsten Mieten werden mit 8,94 und 8,93 Euro in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf verlangt. Im oberen Marktsegment werden hier durchschnittlich 15 Euro und mehr pro Quadratmeter gefordert. Die vier Bezirke mit dem niedrigsten Mietanstieg befinden sich außerhalb des Zentrums: Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. „Damit differenziert sich das Mietniveau innerhalb und außerhalb des S-Bahn-Rings weiter aus“, analysiert Jörg Schwagenscheidt, Vorstandsmitglied der GSW Immobilien AG.

„Berliner Mieter finden trotz der Preissteigerungen weiterhin günstigen Wohnraum: Die durchschnittlich angebotenen Mieten in Marzahn-Hellersdorf und Spandau liegen nach wie vor unter 6 Euro. Mit 6,36 Euro, 6,50 Euro und 6,51 Euro bleiben auch die Mieten in Reinickendorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick erschwinglich. In allen Berliner Bezirken wird im unteren Marktsegment noch Wohnraum für durchschnittlich unter 6 Euro angeboten, in vier davon sogar unter 5 Euro“, so Schwagenscheidt weiter.

Berliner Mieter finden trotz der Preissteigerungen weiterhin günstigen Wohnraum

WohnkostenAtlas



Der WohnmarktReport 2013 steht Ihnen als PDF zum download zur Verfügung

Die Wohnkostenquote erhöhte sich 2012 auf durchschnittlich 27,4 Prozent. Dies ist der Anteil der Kaufkraft, den umziehende Haushalte für die Warmmiete ausgeben müssen. Ursachen für die höheren Wohnkosten sind neben der Entwicklung der Angebotsmieten vor allem die um rund 11 Cent gestiegenen Betriebskosten sowie die im Durchschnitt 3 Quadratmeter größeren Wohnungen. Am stärksten ist die Wohnkostenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf gestiegen. Mit 33,7 Prozent tragen die Haushalte hier die größte Last. Es folgen Steglitz-Zehlendorf mit 29,6 Prozent sowie Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte mit 29,1 Prozent. Allerdings weisen Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln (22,9 Prozent) und Lichtenberg (24,4 Prozent) sogar eine niedrigere Gesamtmietbelastung aus als im vergangenen Jahr. Den geringsten Anteil ihrer Kaufkraft müssen nach wie vor Haushalte in Marzahn-Hellersdorf (19,3 Prozent), Neukölln (22,9 Prozent), Spandau (23,5 Prozent) und Reinickendorf (23,9 Prozent) aufwenden. Postleitzahlgebiete mit hohen Wohnkostenquoten von über 35 Prozent liegen rund um die historische Mitte Berlins sowie in den gefragten Innenstadtlagen von Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. im Ortsteil Grunewald. Die niedrigsten Werte mit unter 21 Prozent finden sich in Teilen von Marzahn-Hellersdorf oder in Wedding sowie in einzelnen Quartieren von Lichtenberg und Spandau.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Neubau

Die wachsende Nachfrage nach Wohnungen lässt den Wohnungsneubau in Berlin wieder aufleben. Nach wie vor auf niedrigem Niveau werden in Berlin zunehmend neue Wohnungen errichtet. Für den Report wurden rund 200 Projekte untersucht, die sich im Bau befinden oder deren Bau bevorsteht. Fast 12.000 Wohnungen sind aktuell vorgesehen. Davon entfallen jedoch nur rund 10 Prozent auf das Segment Mietwohnungen. Schwerpunkt des Neubaus ist weiterhin die Innenstadt. Die historische Mitte und ihre Randgebiete verzeichnen die meisten und größten, nach Quadratmeterpreisen aber auch teuersten Projekte. Nach wie vor bedienen viele Projekte das Luxussegment und entsprechen damit der Nachfrage wohlhabender In- und Ausländer, die es ins Berliner Zentrum drängt. Niedrigere Preise werden in den innerstädtischen Neubauprojekten von Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf verlangt. In aller Regel kostet der Quadratmeter in der Innenstadt mehr als 3.000 Euro. „Sanierte und aufgeteilte Altbauwohnungen in Gründerzeithäusern sind dabei eine attraktive und oftmals günstige Anlagealternative zu den hochwertigen Neubauten“ findet Michael Schlatterer, Teamleiter in der Wohnimmobilienbewertung bei CBRE.

Fast 12.000 Wohnungen sind aktuell vorgesehen

Thomas Rücker



Ihr Anschluss an die Zukunft

Kabel Deutschland – Ihr starker Partner

Das Hybrid-Glasfaser-Koaxialnetz von Kabel Deutschland

- ▶ Bietet mehr Wohnqualität in Ihren Immobilien
- ▶ Ist eine zukunftsfähige Technik mit hoher Bandbreite
- ▶ Einfach und unkompliziert alles aus einer Hand

Ihr Kabelanschluss für Fernsehen, Internet und Telefon.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen



Kabel Deutschland