

## Wohnungspreise schießen durch die Decke

**Berlin.** Die Wohnungspreise in der deutschen Hauptstadt steigen. Während die Branche im vergangenen Jahr noch dachte, die Preisentwicklung würde sich verlangsamen, ist ein Ende der Preisrallye nicht in Sicht. Da Mieten und Kaufpreise aber gleichermaßen stiegen, sei eine Überhitzung oder gar Blasenbildung nicht zu befürchten. Der Neubau verschiebt sich vom Eigentums- zum Mietsegment. Allerdings hinken die Zahlen dem Bedarf hinterher. Hauptgrund für die Schieflage sieht die Branche bei den ausufernden Grundstückspreisen.



Die Berliner Durchschnittsmieten marschieren stramm auf die 10 Euro/m<sup>2</sup> zu. Die Angebotsmieten stiegen gegenüber 2016 im Jahr 2017 um 0,79 Euro/m<sup>2</sup> oder 8,8%. 2016 betrug der Anstieg noch 5,6%. Aktuell liegen die inserierten Mieten in Berlin damit durchschnittlich bei 9,79 Euro/m<sup>2</sup>, wobei die einzelnen

Stadtgebiete starke Unterschiede aufweisen (siehe Tabelle „Angebotsmieten stiegen binnen Jahresfrist um 8,8%“ auf dieser Seite). Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2017 für im Schnitt 3.706 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. „Das ist ein Preissprung nach oben von 12,6% binnen Jahresfrist“, erläutert Gero Bergmann, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp, die Zahlen

des jüngsten Wohnmarktreports, den die Bank gemeinsam mit dem Immobilienmakler CBRE jährlich herausgibt. „Im vergangenen Jahr hatten wir noch gedacht, die Preisentwicklung würde sich verlangsamen. Ein Ende der Preisrallye ist aber nicht in Sicht“, gibt sich Michael Schlatterer von CBRE überzeugt.

Bevölkerung, Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätze in Berlin entwickeln sich überdurchschnittlich positiv. Das zieht die Immobilienpreise auch im Jahr 2018 mit. „Die Mietpreisschere wirkt nicht“, kommentiert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, die Untersuchung. „Das liegt an den zahlreichen Ausnahmen und an fehlenden Sanktionsmöglichkeiten für nicht gesetzestreu Vermietet.“ Die Schere zwischen Angebotsmieten und dem Mietspiegelwert von 6,39 Euro/m<sup>2</sup> liegt damit mittlerweile bei 3,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Weiteres Ergebnis des Reports: Der Wohnungsbau kommt dem Bedarf nicht hinterher, so Bergmann. Im Saldo standen 2016 gut 60.000 Neu-Berliner keine 11.000 fertiggestellten Wohnungen gegenüber. 2017 seien es wahrscheinlich ein paar mehr, heißt es, den hohen Zuzug könnten sie jedoch nicht auffangen. Die Researcher der Bank und des Maklers nahmen 267 Projekte in Bau und Entwicklung mit knapp 34.500 Wohnungen unter die Lupe. Wesentliche Erkenntnisse: Nachdem jahrelang vor allen Dingen Eigentumswohnungen entstanden, nimmt der

Mietwohnungsbau jetzt Fahrt auf. Die Hälfte aller erfassten Bauten werden vermietet. Und: Gemessen am Einkommen sind Wohnungen in Berlin zu teuer. Nur 15% aller Hauptstädter könnten sich Quadratmeterpreise von mehr als 10 Euro leisten, sagte Christoph Gröner, Chef der CG-Gruppe. „Das ist so, als wenn die Autoindustrie nur noch Porsches bauen würde.“ Billiger bauen scheitert vor allen Dingen an der Grundstücksfrage. „Wir sehen uns heute mit Grundstückspreisen konfrontiert, die es uns nicht mehr ermöglichen zu bauen. Da machen die Finanzierungspartner nicht mit und die späteren Bewohner auch nicht.“

Ein knapper werdendes Angebot und steigende Preise zeichnet auch den Markt für Stockwerkeigentum aus. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen war 2017 12,5% niedriger als im Jahr zuvor. „Die Verkaufsbereitschaft ist bei vielen Eigentümern angesichts fehlender Anlagealternativen und der Hoffnung auf weiteren Wertanstieg gering“, sagt der Makler.

Die Berliner Wohnkostenquote (errechnet aus der mittleren Angebotsmiete und den Nebenkosten, der mittleren Wohnungsgröße und der mittleren Haushaltskaufkraft) lag in Berlin 2017 bei 29%. Doch die Unterschiede innerhalb der Stadt sind groß: Anwohner in der innerstädtischen Chausseestraße im Bezirk Mitte müssen fast die Hälfte ihres Einkommens für die Miete hinblättern. Die mit

Diese 194 Eigentumswohnungen im Stadtteil Prenzlauer Berg sind im Rohbau fertig und für im Schnitt 4.120 Euro/m<sup>2</sup> komplett verkauft.  
Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft

knapp 17% niedrigste Quote weist der Ortsteil Biesdorf im östlichen Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf.

„Noch stärker als der Markt für Eigentumswohnungen war 2017 der Markt für Mehrfamilienhäuser von Preisanstieg und Verknappung geprägt“, sagt Bergmann. Die Preise kletterten binnen Jahresfrist um 16,4%. In der Innenstadt werden teilweise schon 3.000 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen. gg

### Billige Metropole Angebotsmieten im deutschen Vergleich

Stadt	Median Angebotsmiete <sup>1</sup> in Euro/m <sup>2</sup> /Monat
Berlin	9,79
Düsseldorf	10,00
Frankfurt	12,90
Hamburg	10,94
Köln	10,55
München	16,09
Stuttgart	11,90

<sup>1</sup> I. bis III. Quartal 2017 © Immobilien Zeitung; Quelle: CBRE

### Angebotsmieten stiegen binnen Jahresfrist um 8,8% Die Berliner Angebotsmieten im Überblick

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mietspanne mittleres <sup>1</sup>	Median unteres	Median oberes	Median alle
Marktsegment(e) in Euro/m <sup>2</sup> /Monat					
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.287	8,18 bis 15,55	7,19 (3,9)	17,20 (10,9)	11,23 (10,0)
Friedrichshain-Kreuzberg	3.332	8,14 bis 15,60	6,99 (5,7)	17,04 (9,6)	11,91 (7,9)
Lichtenberg	2.291	6,89 bis 11,90	6,25 (5,9)	13,05 (6,4)	9,10 (7,2)
Marzahn-Hellersdorf	2.364	5,58 bis 10,00	5,30 (1,9)	11,10 (11,0)	7,34 (9,6)
Mitte	5.321	7,61 bis 17,03	6,72 (7,2)	18,51 (6,0)	11,83 (12,9)
Neukölln	2.757	6,74 bis 13,90	6,18 (4,6)	15,11 (10,5)	9,83 (3,8)
Pankow	5.295	7,16 bis 14,21	6,50 (2,2)	15,48 (6,9)	10,06 (5,1)
Reinickendorf	2.383	6,66 bis 11,11	6,21 (6,7)	12,41 (15,3)	8,62 (9,1)
Spandau	3.016	6,00 bis 10,00	5,61 (3,3)	11,00 (9,9)	7,95 (9,1)
Steglitz-Zehlendorf	3.410	7,42 bis 12,97	6,99 (7,5)	14,07 (7,4)	9,80 (5,9)
Tempelhof-Schöneberg	2.946	6,94 bis 13,51	6,47 (6,4)	15,00 (13,6)	9,70 (10,2)
Treptow-Köpenick	3.723	6,80 bis 11,87	6,35 (5,7)	12,51 (4,3)	8,98 (10,6)
<b>Berlin gesamt</b>	<b>41.125</b>	<b>6,82 bis 14,29</b>	<b>6,17 (5,7)</b>	<b>16,00 (10,7)</b>	<b>9,79 (8,8)</b>

<sup>1</sup> ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote; Zahlen in Klammern: Änderungen zu 2016 in %

© Immobilien Zeitung; Quelle: CBRE