



## BERLIN 2014/2015

### KAUFPREISE UND MARKTTRENDS

für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin

mit einer dominierenden Wohnnutzung - 2013: 1.800 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rund. 5 Mrd. Euro.

City Report Agentur für Rating und Research GmbH ist ein Beratungsunternehmen, das selbst keine Immobilien erwirbt und auch nicht vermittelnd als Makler tätig ist. Die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter sind nicht befugt Rechtsauskünfte zu erteilen. Dieses 5-seitige Dokument ist im Eigentum der Gesellschaft. Ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung darf es Dritten nicht überlassen werden. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Dokument aufgeführten Informationen (auch auszugsweise) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

---

---

## Berlin - sechs Lagetypen

Der boomende Berliner Wohnungsmarkt für heute noch 3,5 Mio. Einwohner besteht aus Teilmärkten, die einem spezifischen Typus zugeordnet werden können. Beim Rating zu Kaufpreisen und Markttrends wurde anhand der Klassifizierung des Online-Portals der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Berliner Wohnungsmarkt) sechs Teilmärkte gebildet, um die Investmentstile die den Markt bestimmen herauszustellen.

Bei den etablierten Traditionslagen (1. Teilmarkt) handelt es sich um seit jeher überdurchschnittlich beliebte und stabile Wohnstandorte, die über viele Jahrzehnte ein positives, vergleichsweise gehobenes Image gewonnen haben und ein überdurchschnittliches Preisniveau aufweisen. Dabei prägen zwei herausragende Faktoren den etablierten Traditionsmarkt. Bei einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft der Bewohner hat sich vielerorts eine stabile Sozialstruktur gebildet. Nach 1989 haben sich einzelne Bereiche, allen voran die Altbezirke Mitte und Prenzlauer Berg, zu neuen Traditionslagen (2. Teilmarkt) entwickelt. Die dortige positive Entwicklung, im Sinne einer stetig hohen Akzeptanz der Nachfrager, ist nicht mehr nur temporär. Die Kaufkraft in den neuen Traditionslagen ist zum Teil überdurchschnittlich, insgesamt liegt sie allerdings unter dem Niveau der etablierten Lagen. In beiden Traditionslagen ist der Bevölkerungsanstieg hoch, aber immer niedriger als in den weiteren vier Lagetypen. Neubauprojekte im Luxussegment, vorzugsweise Eigentumswohnungen, erreichen nur im 1. und 2. Teilmarkt das bis vor wenigen Jahren nur selten vorkommende Preisniveau von über 10.000 EUR/qm.

Eine Besonderheit von Berlin war schon immer, dass sich einzelne Bereiche zu ausgeprägten Szenenlagen (3. Teilmarkt) mit entsprechender Beliebtheit bei bestimmten Zielgruppen (Studierende, Subkultur, Kreative) entwickelten. Früher vor allem bekannt für soziale Probleme, einem hohen Ausländeranteil, Multi-/Alternativ- und Subkultur, zieht dieser Lagetypus mittlerweile mit seinen sehr unterschiedlichen Quartieren eine große Bandbreite an Nachfragern an. Der auch kommerziell zwischenzeitlich etablierte Kreuzberger Bergmannkiez ist der Berliner Prototyp. Können oder wollen die Nachfrager ihre Bedürfnisse in einer solchen sich etablierenden Lage nicht mehr zu dem gewünschten Preis realisieren, so weichen viele von ihnen auf umliegende Bereiche aus - neue Szenenlagen (4. Teilmarkt). Im Falle von Kreuzberg ist das allen voran das angrenzende Neukölln. Das führt auch dort zu einem Nachfrageanstieg und zu steigenden Preisen. Die Kaufkraft in den etablierten Szenenlagen liegt im Durchschnitt leicht unter dem Niveau der Hauptstadt. In den neuen Szenenlagen liegt allerdings immer eine weit unterdurchschnittliche Kaufkraft und eine nicht stabile Sozialstruktur vor. Beide Lagetypen stehen stellvertretend für den Begriff der Gentrifizierung und in beiden Regionen wird, im Gegensatz zu den anderen vier Lagetypen, die ab Januar 2015 geltende Mietpreisbremse besonders stark thematisiert.

Relativ ungeachtet aller Makrolagen innerhalb Berlins verfügen einzelne und kleine Mikrolagen über Alleinstellungsmerkmale, durch die sie sich qualitativ von ihrem Umfeld abheben. Eine solche Insellage (5. Teilmarkt) kann auch durch seine besondere Architektur und einen besonderen Städtebau (Fliegerviertel/ Tempelhofer Freiheit, Parkviertel/Wedding, Villenkolonie/Lichterfeld-West) neu geschaffen werden. Das übrige Stadtgebiet (6. Teilmarkt) nimmt den Großteil der Stadtfläche ein und leistet damit auch den größten Teil der Wohnraumversorgung in Berlin. Die hier vorzufindenden vielfältigen regionalen Teilmärkte sind aber weniger prägend für das Image des hauptstädtischen Wohnstandortes, medial unbekannt und wenig transparent. Ähnlich den Traditionslagen befinden sich in den Insellagen und im übrigen Stadtgebiet oftmals sehr kaufkraftstarke Regionen und eine stabile Sozialstruktur, wie zum Beispiel in Teilen von Reinickendorf.

---

## Investmentstile

Der Markttrend unter Berücksichtigung der beschriebenen Lagetypisierung zeigt die Investmentstrategien der Käufergruppen. Ihre Verhaltensmuster, die von solide/sicher, zeitgeist/medial, spekulativ/opportunistisch bis kalkulierbar/moderat reichen, spiegeln den Investmentstil: Core, Core-Plus, Value-Added, Opportunistic.

Bei den Traditionslagen handelt es sich um solide Märkte mit weiterhin positiver Entwicklungsdynamik. Sie folgen im Trend der Berliner Gesamtentwicklung, werden sich aber, wie in der Vergangenheit überdurchschnittlich positionieren. Als Investitionsstandorte sind sie mit einem geringeren Risiko behaftet als andere Lagen und stoßen bei einem breiten Zielgruppenspektrum auf hohe Akzeptanz - Investmentstil: solide/sicher und zeitgeist/medial. Die neuen Traditionslagen mit ihrem spezifischen Image werden noch auf längere Sicht eine Sonderstellung auf dem Berliner Wohnungsmarkt einnehmen. Eine weiterhin überdurchschnittliche Positionierung in den attraktiven Bereichen kann als sicher gelten. Trotz der hohen Akzeptanz sind sie jedoch kein Selbstläufer. Die Mieternachfrage ist hier differenzierter und umfasst eine große Bandbreite an Herkunftsorten/Nachfragetypen. In diesem Lagetyp konkurrieren drei Investmentstile: solide/sicher, zeitgeist/medial, spekulativ/opportunistisch).

Die Szenenlagen haben eine gewisse Stabilität. Zwar wandeln sie sich im langjährigen Verlauf, etwa mit der Alterung der dortigen Bevölkerung und ihrer beruflichen Etablierung, aber im Trend bleiben sie mit einer spezifischen Attraktivität für eine ausgewählte Bevölkerungsgruppe und Milieus bestehen. Bei den neuen Szenenlagen ist die Entwicklung hingegen offen. Szenenlagen sind allerdings in stärkeren Maße von der Gesamtentwicklung in der Stadt abhängig. Stagniert oder steigt dort die Nachfrage, werden sie wahrscheinlich als solche erhalten bleiben. In einem schrumpfenden Markt wird viel davon abhängen, wie qualifiziert und konkurrenzfähig sich der Bestand darstellt - Investmentstil: zeitgeist/medial und spekulativ/opportunistisch.

Insellagen bieten besonderen Nachfragergruppen passgenaue Angebote und das übrige Stadtgebiet folgt der Berliner Gesamtentwicklung auf moderatem Niveau. Hier ist der Investmentstil kalkulierbar/moderat. Der jeweilige Einzugsbereich ist insgesamt wesentlich kleiner als bei anderen Lagetypen. Nur hier ist der Neubau hauptsächlich als Ergänzung für die lokale Nachfrage und für angebotsbedingte Zuzügler im mittleren Preisniveau interessant. Hochpreisig kann der Neubau nur in den ersten vier Lagetypen punkten.

Im Berliner Investmentmarkt wirken neben der Lagetypisierung die Themen Architektur/Baujahr und Eigentumswohnungen im erheblichen Maße auf das Verhalten der Investoren: Im Gegensatz zu allen anderen Investmentmärkten wird in Berlin, losgelöst von der Lagetypisierung, der Altbau favorisiert, vorzugsweise die Baujahre bis 1920, gefolgt von der Periode bis zum zweiten Weltkrieg. Im Vordergrund steht die herrschaftliche Gründerzeitbebauung. Straßenzüge mit einer zusammenhängenden Altbaustruktur sind „teurer“ als Mischgebiete. Jüngere Baujahre und höhere gewerbliche Nutzungsanteile (über 20%) werden seit 2013 verstärkt nachgefragt, weil die Verfügbarkeit klassischer Berliner Stilaltbauten mit dominanter wohnungswirtschaftlicher Nutzung nachgelassen hat. Zwangsläufig sind auch hier die Kaufpreise gestiegen. Wenngleich sich der Investmentmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser vom Segment der Nachfrager nach Eigentumswohnungen deutlich unterscheidet, bilden die hier erzielbaren Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für viele Verkäufer die argumentative Benchmark zur Kaufpreisbestimmung, oftmals losgelöst von den zum Teil unrealistischen - weil wirtschaftlich nicht rentablen - Kaufpreisfaktoren.

Klassifizierung der Lagen	Einzugsgebiet und Marktgeschehen	Kaufpreise/Faktor „Trend“
Etablierte Traditionslagen	City West (Ortsteile Charlottenburg/Wilmersdorf), Ortslagen in den Ortsteilen von Steglitz, Zehlendorf und Schöneberg  2014/2015: Deutliche Angebotsverknappung in den guten Citylagen und zum Teil überbeuerte Angebotspreise bei schlechten Qualitäten. Höhere gewerbliche Nutzungsanteile werden akzeptiert. Der Markt beurteilt die hohen Kaufpreise der Baujahre ab 1990 zurückhaltend.	Kaufpreis/qm ø 1.200 - 2.500 EUR  Maximal bis 4.500 EUR Faktor 16,0 bis 24,0fach „Baujahre von 1950 bis 1980 werden beliebter“
Neue Traditionslagen	City Ost (Ortsteil Mitte/Tiergarten), Ortslagen in den Ortsteilen von Pankow, vor allem Prenzlauer Berg  2014/2015: Die Angebotsverknappung, überhöhte Angebotspreise und fragwürdige Qualitäten bestimmen den Markt. Absurde Preisvorstellungen in den medial forcierten Standorten. Eine nicht ausreichende und unterdurchschnittliche Wohnkaufkraft wird ignoriert.	Kaufpreis/qm ø 1.200 - 3.000 EUR  Maximal bis 4.500 EUR Faktor 15,0 bis 28,0fach „Utopische Faktoren werden nicht akzeptiert“
Etablierte Szenenlagen	Kreuzberg, sog. Ortslage Kreuzberg 61; Ortslagen im Ortsteil von Schöneberg  2014/2015: Die Kaufpreise haben ihren Zenit erreicht und spiegeln den Umwandlungsmarkt der Eigentumswohnungen. Das Preisniveau entspricht dem Kaufkraftgefüge der wohlhabenden Traditionslage. Die „erhofften“ Mieten können allenfalls nur 15% aller Mieter tragen.	Kaufpreis/qm ø 1.200 - 3.000 EUR  Maximal bis 4.000 EUR Faktor 14,0 bis 30,0fach „Die Realität lässt das Kaufpreisgefüge sinken“
Neue Szenenlagen	Kreuzberg, sog. Ortslage SO 36; Kreuzkölln und Tempelhofer Freiheit, Ortslagen im Ortsteil von Friedrichshain  2014/2015: Das Einzugsgebiet steht im Fokus der Mietpreisbremse und politischer Restriktionen. Das Preisgefüge egalisiert die zukünftige Wertschöpfung einer Immobilienentwicklung. Hier gehen allerdings auch kaufkraftwachsende Regionen in strukturschwache Lagen über.	Kaufpreis/qm ø 1.000 - 1.800 EUR  Maximal bis 2.500 EUR Faktor 12,0 bis 24,0fach „Rationalität tritt an die Stelle von Spekulationen“
Insellagen	Bislang nicht berücksichtigte Ortslagen mit überproportionalen Preisanstieg und/oder besonderen Alleinstellungsmerkmalen  2014/2015: Gewinner sind die noch fluglärmbelasteten Einzugsgebiete in der Flugschneise Tegel (Reinickendorf, Wedding, Pankow). Entdeckt werden unterschätzte Mikrolagen wie zum Beispiel Afrikanisches/Englisches/Westfälisches Viertel, Lankwitz und Charlottenburg-Nord.	Kaufpreis/qm ø 1.000 - 1.800 EUR  Maximal bis 2.000 EUR Faktor 12,0 bis 18,0fach „Regionales Detailwissen führt zum Erfolg“
Übriges Stadtgebiet	Reinickendorf, Schöneberg (Süd)/Tempelhof, Spandau, Neukölln (Süd), Pankow (Nord) und die noch nicht berücksichtigten östlichen Ortslagen  2014/2015: Die „unauffälligen Standorte“ gewinnen durch die Angebotsverknappung. Dabei nutzen schlechte und unrentable Objekte die Gunst der Stunde. Spandau und südlich gelegene Ortsteile sind überbewertet, der übrige Osten wird unterschätzt.	Kaufpreis/qm ø 800 - 1.800 EUR  Maximal bis 2.200 EUR Faktor -10,0 bis 20,0fach „Mangelnde Transparenz forciert Fehlinvestments“



In der Bewertungsspalte Kaufpreise/qm, Faktor und „Trend“ wurden Wohn- und Geschäftshäuser im Kaufpreisgefüge ab 1 bis 6 Mio. Euro berücksichtigt. In den Erdgeschossen befinden sich gewerbliche Nutzungsarten (Läden) und in den Obergeschossen Wohnungen - Ladenmieten liegen maximal 100% über Wohnungsmieten. Die gewerblichen Erträge aus der Erdgeschossnutzung machen weniger als 20% der Gesamterträge aus. Ein Dachgeschossausbau und weitere Baureserven wurden nicht berücksichtigt. Die Wohn- und Geschäftshäuser weisen keinen nennenswerten Reparaturstau auf und die Mieten entsprechen den durchschnittlichen Vergleichsmieten gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel aus 2013.

#### **Kontakt Daten/Verfasser**

City Report Agentur für Rating und Research GmbH  
Gottfried-von-Cramm-Weg 35  
14193 Berlin  
+49 30 844 19 461  
sek@city-report.de  
www.city-report.de

