

Presseinformation

Berlin, 29. März 2017

Wohnimmobilien-Marktbericht für Berlin

HypoVereinsbank beobachtet flächendeckende und hohe Preissteigerungen auf Berliner Wohnimmobilienmarkt

- **Seit Jahren deutlicher Nachfrageüberschuss nach Wohnimmobilien**
- **Berlin besonders bei privaten und institutionellen Kapitalanlegern beliebt**
- **HypoVereinsbank finanziert zahlreiche Neubauprojekte**

Die Hauptstadt und zugleich bevölkerungsreichste Kommune Deutschlands gehört zu den dynamischsten Metropolen in Europa und wächst rapide. Im Vergleich zu allen anderen Bundesländern verzeichnet Berlin die stärksten Zuwachsraten. Dies spiegelt sich auch auf dem Immobilienmarkt wider.

„Angesichts historisch niedriger Zinsen und verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung und als Kapitalanlage“, sagt Frank Werner, Leiter private Immobilienfinanzierung der HypoVereinsbank in der Region Ost.

Bisher günstige Stadtteile zeigen sich durch Ausweich- und Verdrängungseffekte besonders wachstumsstark. Zudem ist der Zuzug in das brandenburgische Umland – dem preisgünstigeren Speckgürtel – merklich angestiegen. Dementsprechend lassen sich flächendeckende und hohe Preissteigerungen beobachten. Im internationalen Metropolenvergleich gelten Immobilien in Berlin dagegen nach wie vor als unterbewertet und locken daher in großem Stil international agierende private und institutionelle Kapitalanleger. Gerade im kommerziellen Immobiliengeschäft verzeichnet die HypoVereinsbank eine zunehmende Kundennachfrage. „Wir sind seit über 50 Jahren erfolgreich auf dem Berliner Immobilienmarkt

tätig und finanzieren aktuell 40 Projekte mit rund 3.000 Wohneinheiten“, erklärt Bernd Duda, Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung der HypoVereinsbank in der Region Nord-Ost.

Run auf Eigentumswohnungen ungebrochen

Die Preise von neuen und älteren Eigentumswohnungen erreichen jedes Jahr aufs Neue historische Maximalwerte. Seit 2004 haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise für neue Einheiten in guten Lagen mehr als verdoppelt (+120%). Während Treptow-Köpenick u.a. wegen einer hohen Bautätigkeit noch als einziger Bezirk eine ausgeglichene Marktsituation aufweist, sind alle anderen von Nachfrageüberschüssen gekennzeichnet. Obwohl das Neubaugesamtwort deutlich größer wird, bleibt der Preisanstieg ungebremst. Steigende Grundstücks- und Baukosten sowie die wachsende Nachfrage von Kapitalanlegern sind die maßgeblichen Teuerungsfaktoren.

Bestandsimmobilien bilden das größte Segment und sind sehr gefragt. Die Preissteigerungen ziehen hier zwischenzeitlich mit Neubaugesamtworten gleich. Die niedrige Eigentumsquote der Berliner Haushalte (15%) birgt weiterhin ein großes Potenzial für Eigentumswohnungen.

Preis für Eigenheim steigt stärker als bei Eigentumswohnungen

Das Segment der Eigenheime ist in Berlin naturgemäß deutlich kleiner als das der Eigentumswohnungen. Forciert durch die Niedrigzinsphase ist die Nachfrage der Berliner Immobilienkäufer jedoch auch hier unverändert hoch. Gesucht werden neue und ältere Häuser sowie Baugrundstücke gleichermaßen. Die Neubautätigkeit zeigt aufgrund des sinkenden Baulandangebots tendenziell eine rückläufige Entwicklung. Dementsprechend sind die Immobilienpreise zuletzt deutlich schneller und sogar noch stärker gestiegen als die der Eigentumswohnungen. Für Baugrund in guter Lage zahlt man inzwischen 400€/m² am Stadtrand und 1.200€/m² in zentralen Lagen.

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 3,3 Prozent“, erklärt Frank Werner. Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen.

85% der Haushalte in Berlin wohnen zur Miete

Der von sprunghaften Preissteigerungen geprägte Berliner Mietmarkt wird durch die starken Zuzüge besonders belastet. Ungeachtet des historisch hohen Niveaus steigen die Mieten nahezu flächendeckend weiter. Neben Kleinwohnungen haben sich vor allem die begehrten Altbauwohnungen in „Szenekiezen“ Neukölln und Wedding überproportional verteuert, ebenso wie die bisher günstigen Plattenbauwohnungen in Marzahn und Hellersdorf. In guten Lagen verzeichnet die HypoVereinsbank eine Teuerungsrate von rund 34% seit 2010. Aktuell sind hier bis zu 16€/m² zu entrichten. Das erreichte Mietniveau und positive Entwicklungsperspektiven machen den Neubau für Investoren wieder attraktiv. Bis zum Jahr 2025 geplante Wohnraumprojekte dürften mittelfristig zur Entlastung des Marktes beitragen.

Weiterhin flächendeckender Preisanstieg zu erwarten

Während die Anziehungskraft Berlins ungebrochen ist, sorgt die anhaltende Niedrigzinsphase zusätzlich dafür, dass das Interesse an Wohnimmobilien weiterhin hoch bleibt. Eine steigende Bauproduktion wird den wachsenden Bedarf zunächst nicht decken können, wodurch weiterhin mit einer Anspannung am Markt gerechnet

werden muss. Auch die Miet- und Kaufpreise werden weiter zulegen. Während die Risiken einer Marktüberhitzung eher gering sind, sollten Preiskorrekturen bei Projekten mit geringen Lagequalitäten oder an Standorten mit großem Neubauvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung

Katrin Staffler
089 378-24644
katrin.staffler@unicredit.de

Maximilian Märzheuser
089 378-31224
maximilian.maerzheuser@unicredit.de