

## **Berlin noch immer eine der günstigsten Wohnhauptstädte der Welt**

- **Interessantes Investmentfeld mit viel Preisspielraum nach oben**
- **Preise für Wohnungen steigen in den bevorzugten Berliner Citylagen**
- **Wachsendes Vermarktungspotential für die östlichen Innenstadtbezirke**

**Berlin, den 19. Oktober 2010.** Der Berliner Wohnimmobilienmarkt gehört unverändert zu den günstigsten Standorten unter den weltweiten Hauptstädten anderer führender Nationen. Im Vergleich zu Spitzenpreisen in London, Paris, Tokio, Moskau oder der „Finanzhauptstadt der Welt“, New York, rangieren selbst die höchsten Wohnimmobilienpreise der deutschen Hauptstadt weit abgeschlagen auf den letzten Plätzen. Auch die zum Teil deutlichen Preissteigerungen in den 1a-Lagen Berlins in den letzten Jahren sowie selbst die Immobilienkrise gerade in den angelsächsischen Ländern haben an der Position kaum etwas ändern können. Zu dieser Einschätzung kommt Engel & Völkers in einer neuen Analyse der Spitzen-Wohnimmobilienpreise in den wichtigsten Hauptstädten.

Wie groß die Preisdifferenzen sind, zeigen einige Beispiele von Höchstpreisen in Vergleichsstädten. In Moskau oder Rom, in Tokio oder sogar in New Delhi rangieren die Preise für Appartements in erstklassigen Lagen zwischen 15.000 und 25.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und erreichen damit eine Größenordnung, die weit von den Preisen der Spitzenlagen Berlins entfernt ist. In Berlin-Mitte kosten erstklassige Appartements selbst nach mehreren Jahren mit Preissteigerungen „nur“ zwischen 4.500 bis 10.000 Euro je Quadratmeter, wobei die oberste Marke nur äußerst selten erreicht wird. Ganz anders sieht es dagegen in Städten wie London oder New York aus. In der Finanzmetropole New York kosten Appartements in der Upper East Side nahe Central Park zwischen 40.000 und 50.000 Euro je Quadratmeter; ein besonders teures Beispiel ist aktuell eine Wohnung in der 5th Avenue zu einem Gesamtpreis von 19,8 Mio. Euro.

Doch dies ist „günstig“ angesichts des aktuellen Spitzenreiters in London, wo ein Appartement am feinen Hyde Park insgesamt 170 Millionen Euro kostet. Noch teurer darf es dann nur noch im Fürstentum Monaco sein, wo sich aktuell beim Spitzenreiter ein Quadratmeterpreis von 148.000 Euro errechnet und zwar bei einem Gesamtpreis von 240 Millionen Euro. „Bedenkt man, dass das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen in Berlin-Mitte, in Charlottenburg, Wilmersdorf oder Grunewald etwa bei 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegt“, so Anne Riney, geschäftsführende Gesellschafterin von Engel & Völkers in Berlin-Mitte, „dann darf man mit Recht behaupten, dass Berlin die Welthauptstadt der kleinen Preise ist.“

Die Gründe für die vergleichsweise „günstigen“ Berliner Wohnungspreise reichen zurück in die besondere Geschichte Berlins. Seit Beginn des Zweiten Weltkriegs war Berlin von der normalen Entwicklung einer Hauptstadt abgeschnitten. Als eine gespaltene Stadt hatte Berlin über mehrere Dekaden gar keine Chancen, die normalen Entwicklungen anderer Hauptstädte in der Welt nachzuvollziehen. „Das ändert sich erst seit vielleicht zehn Jahren mit – gemessen an anderen Metropolen – eher kleinen Ausschlägen am Immobilienmarkt“, sagt Riney weiter.



„Es wird auch noch lange dauern, bis der Markt Größenordnungen wie in London, Tokio, New York oder Paris erreicht. Bis dahin wird Berlin die Welthauptstadt der günstigen Wohnimmobilienpreise bleiben.“

Gleichwohl eröffnet die für Berliner Verhältnisse rasante Entwicklung der letzten Jahre noch erheblichen Spielraum für Investitionen in Wohnimmobilien. Die Hauptstadtfunktion, der Regierungssitz und die sich entwickelnde Kunst- und Kulturmetropole Berlin ziehen immer mehr Menschen an. Mittlerweile wächst die Bevölkerung und benötigt zunehmend mehr Wohnraum.

Die kräftigsten Preisanstiege auf dem Berliner Immobilienmarkt sind bei Eigentumswohnungen, vor allem in **Berlin-Mitte**, zu beobachten. „In den Vorzugslagen wie Potsdamer Platz, Gendarmenmarkt, Scheunenviertel und Unter den Linden haben wir allein von 2008 auf 2009 einen Preisanstieg um 6,6 Prozent verzeichnet“, so Anne Riney weiter. Von der Nähe zu Berlin-Mitte profitieren die Stadtteile Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Pankow, die ebenso eine verstärkte Nachfrage verzeichnen wie das an der Grenze zu Neukölln gelegene „Kreuzkölln“ im Stadtteil Kreuzberg. In keinem anderen Bezirk steigen die Preise in den bevorzugten Lagen so rasant wie hier.

Über ein enormes Potential verfügt auch **Friedrichshain**, vor allem in den westlichen Teilen des Viertels, in dem die alte Bausubstanz erhalten und saniert wurde. In den Bereichen rund um die Simon-Dach-Straße und den Boxhagener Platz sowie die Bänischstraße steigt die Quote der Eigentumswohnungen. Die traditionell gefragten Lagen sind **Wilmerdorf und Charlottenburg** mit den beliebtesten Straßenzügen Fasanenplatz, Ludwig Kirch Platz sowie Lagen, die sich in direkter Nähe zum Kurfürstendamm befinden. Bevorzugt sind darüber hinaus die „grünen Viertel“ der Stadt wie die südwestlich gelegenen **Grunewald und Dahlem**.

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren Preissteigerungen sehen, so die Prognose von Engel & Völkers. Vor allem in Spitzenlagen bei exklusiven Wohnimmobilien wird diese Tendenz anhalten. Die Attraktivität der Hauptstadt als kreativer Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftsstandort wird mittelfristig zu steigenden Miet- und Kaufpreisen führen.

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mehr als 400 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 44 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Derzeit ist Engel & Völkers in 37 Ländern auf fünf Kontinenten präsent.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

ENGEL & VÖLKERS  
Bettina Prinzessin Wittgenstein  
Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg  
Telefon: 040-36 13 11 20  
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com

german communications dbk AG  
Jörg Bretschneider  
Alsterufer 34, 20354 Hamburg  
Telefon: 040-46 88 33 0  
presse@german-communications.com

## Presseinformation



**ENGEL & VÖLKERS**<sup>®</sup>

## Beispiele für die teuersten Wohnimmobilien der Welt (Auswahl)



| Land           | Stadt       | Objekt  | Preis (€)                               |
|----------------|-------------|---|---|
| Monaco         | Monte Carlo | Penthouse "Belle Epoque"<br>1.625 m <sup>2</sup> Wohnfläche                   | 240 Mio.<br>(148.000/m <sup>2</sup> )   |
| Großbritannien | London      | Apartment "One Hyde Park"<br>2.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche                  | 170 Mio.<br>(25.000/m <sup>2</sup> )    |
| Indien         | Neu Delhi   | Villa in Koutilya Marg<br>1.547 m <sup>2</sup> Wohnfläche                     | 24,2 Mio.<br>(15.650,-/m <sup>2</sup> ) |
| USA            | New York    | Apartment in Manhattan/5th. Ave./64th Street<br>440 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 19,8 Mio.<br>(45.000/m <sup>2</sup> )   |
| Russland       | Moskau      | Apartment in Tverskaya<br>700 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 14,8 Mio.<br>(21.142,-/m <sup>2</sup> ) |
| USA            | Washington  | Villa in der P Street Northwest<br>891 m <sup>2</sup> Wohnfläche              | 9,6 Mio.<br>(10.774,-/m <sup>2</sup> )  |
| Italien        | Rom         | Apartment nahe der Spanischen Treppe, 400 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche        | 9 Mio.<br>(22.500,-/m <sup>2</sup> )    |
| Japan          | Tokio       | Apartment in Shibuya-ku<br>290 m <sup>2</sup> Wohnfläche                      | 6,33 Mio.<br>(21.800,-/m <sup>2</sup> ) |
| Frankreich     | Paris       | Apartment in Saint-Germain/6. Arr.<br>430 m <sup>2</sup> Wohnfläche           | 5,4 Mio.<br>(12.440/m <sup>2</sup> )    |
| China          | Peking      | Apartment im Cathay View-Komplex in Shunyi<br>373 m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 2,72 Mio.<br>(7.292,-/m <sup>2</sup> )  |

Quelle: Engel & Völkers  
Oktober 2010