

Günstige Zinsen, viele Angebote und Ausverkaufs-Preise

Der Berliner Immobilienmarkt – Warum sich Bauen, Kaufen oder Mieten jetzt (noch) ganz besonders lohnt – Auftakt zur neuen Serie

VON SUSANNE ZIEGERT
UND DIETMAR TREIBER

Der Blick aus dem Fenster fällt auf graue Häuserwände und geparkte Autos. Der Vermieter nörgelt über den spielenden Nachwuchs oder das Fahrrad im Treppenhaus. Dazu kommt noch ein saftiger Mietpreis, der sogar noch erhöht werden soll. Aufbruchstimmung – Es wird wohl Zeit für einen Tapetenwechsel. Und tatsächlich: Selten standen die Signale für einen Umzug in die Berliner City-Traumwohnung oder in das Häuschen am grünen Stadtrand so günstig wie heute. Egal ob man eigene vier Wände mieten, kaufen oder sich gar ein Eigenheim bauen möchte – der Zeitpunkt scheint derzeit ideal.

Bisher ist Berlin eine Mieterstadt, sagt uns die Bestandsaufnahme. Nur rund 14 Prozent der Hauptstädter besitzen eine Wohnung oder ein eigenes Häuschen. „Ein Grund dafür sind die in Berlin unterdurchschnittlich günstigen Mieten“, diagnostiziert der Vizepräsident des Verbandes Deutscher Makler (VDM), Jürgen Michael Schick. Wohnen in den guten Lagen kostet im Durchschnitt in der Hauptstadt zwischen sechs und acht Euro, in einfachen Lagen sogar nur zwischen 3,50 und vier Euro. In Frankfurt/Main, München oder sogar Stuttgart hingegen kostete die Mietwohnung bis zu 50 Prozent mehr als in Berlin.

Die Stadt an der Spree bietet zudem eine weit größere Auswahl

als die meisten anderen deutschen Metropolen. 120 000 Wohnungen stehen derzeit leer. Allerdings: Ein Teil dieser Wohnungen sind derzeit nicht bewohnbar oder einfach eine „Zumutung“ zu nennen. „Unsanitierte Platte oder Ofenheizung im Seitenflügel sind heutzutage nicht leicht an den Mieter zu bringen“, klagt Schick.

Der Gegenpol: Große und sanierte Altbauwohnungen mit drei Zimmern und mehr sind nach wie vor Mangelware. Vor allem Familien mit Kindern suchen in der Innenstadt häufig lange nach dem passenden Wohnraum in dieser ge-

Der Nachfrage-Boom zündet besonders bei Altbau, Stil und Stuck

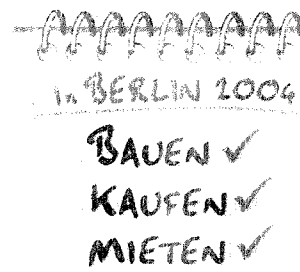
fragten Größe. „Bei schönen Altbauwohnungen mit Stil und Stuck ist die Nachfrage größer als das Angebot“, stellt auch der stellvertretende Vorsitzende des Rings Deutscher Makler (RDM), Eugen Schnoor, fest. Wer auf der Suche nach einem solchen Objekt ist, sollte über einen Kauf nachdenken, meint er.

Attraktive Wohnungen sind derzeit nach Einschätzung der Makler günstig zu finden. Denn: „Die Wende-Euphorie in Berlin ist verflogen. Die Preise sind im Keller“, weiß Eugen Schnoor, der einem RDM-Bewertungsausschuss vor-

steht, in dem auch Experten von außerhalb des Makler-Rings ihre Markteinschätzungen einfließen lassen.

Auch andere Institutionen haben Zahlen. Aus der Statistik des Gutachterausschusses – angesiedelt beim Stadtentwicklungssenator – hat die Berliner Morgenpost für Eigentumswohnungen im Jahre 1998 im Durchschnitt noch etwa 1794 Euro je Quadratmeter als real gezahlte Kaufpreise errechnet. Im vergangenen Jahr war der Quadratmeter im Schnitt schon für 1265 Euro zu haben. Ähnlich ist wie berichtet die Entwicklung bei den Baulandpreisen verlaufen. Seit 1997 fiel die Preiskurve steil nach unten. Damals kostete den Häuslebauer ein Quadratmeter Berliner Baulandes noch 171 Euro. Im Vorjahr war der Preis auf 110 Euro/qm abgesackt. Allerdings muss man diese Zahlen auch dahingehend einschränken, dass dieser Zahlenwert in jüngster Zeit vor allem im Berliner Osten gebildet wird – während der Westen weitgehend bebaut ist und eher Lücken ihrer Bebauung harren, werden die Ostbezirke immer mehr erschlossen und deshalb hier immer mehr Land verkauft. Fünf verkaufte Grundstücke in Marzahn zu je 90 Euro den Quadratmeter plus ein Steglitzer Bauland für 330 Euro/qm machen bei gleich großen Ländereien eben einen Schnitt von ganzen 130 Euro. Bei solchen Preisen, sind sich nicht nur die Makler einig, kann es doch eigentlich nicht mehr bergab gehen.

Ein weiteres Kaufsignal: Auch bei der Finanzierung der Eigentumswohnung, des Hauskaufs oder eines Neubauprojekts sind die Konditionen günstig wie nie. „Hypo-



thekenzinsen unter fünf Prozent sind derzeit üblich“, so Schnoor. Das entspricht den Konditionen von vor der Wende. Und was noch fürs derzeitige Kaufen spricht: Noch weiß niemand, wie der Zins in einem halben Jahr stehen wird. Zwar gibt es eine Reihe von Äußerungen, die wegen Ausbleibens eines seit Jahren erhofften US-Wirtschafts-Booms eine Seitwärtsbewegung – also ein Gleichbleiben – bei den Zinsen erwarten. Doch schon die Baugeld-Grafik auf der ersten Seite des Immobilierteils ist jüngst aus dem ruhigen Fahrwasser der vergangenen Wochen ausgebrochen.

Außerdem ist eine neu trotz kommender Kreditverschärfungen durch die ab 2006 amtliche Bankrichtlinie „Basel II“. Die Kreditaufnahme ist leichter als noch vor einigen Jahren. „Die Banken sind derzeit rege an der Immobilien-

finanzierung interessiert“, hat auch VDM-Sprecher Schick in seiner Maklerpraxis beobachtet.

Und auch Vater Staat greift Häuslebauern oder Wohnungskäufern unter die Arme – derzeit noch. Wer die gekaufte Immobilie bewohnt, hat Anspruch auf die Eigenheimzulage. Acht Jahre lang überweist der Staat einen Zuschuss in Höhe von jeweils 1250 Euro, wenn die Immobilie wenigstens hundertmal so teuer ist und wenn der Antragsteller die Zwei-Jahres-Grenzen mit seinem Einkommen nicht erreicht. Wer im Limit bleibt, kann sich oft auch über weitere Geldspritzen für Kinder freuen. X

Dass diese Vergünstigung schon lange – und jetzt erneut – auf der Streichliste der Bundespolitiker steht, scheint ein weiterer Grund zur Eile. Bereits im kommenden Jahr könnten Bundesregierung und Bundestag den Geldhahn schließen – möglicherweise endgültig, weil die öffentlichen Kassen nicht am Boden, sondern tief im Keller der Minuszahlen stecken.

Der Kauf einer Immobilie in Berlin ist jedoch nicht nur für Eigennutzer interessant, und auch dies könnte den Markt – und damit die Preise – bewegen. „Einerseits sind die Einstiegspreise sehr günstig, andererseits ziehen derzeit die Mieten in guten und mittleren Lagen wieder an“, sagt der Leiter der Abteilung Research bei der Immobilienberatung Aengevelt, Rolf Scheffler. Die Logik daraus: Kapitalanleger können mit steigenden Erträgen

rechnen. „Für Kapitalanleger sind vor allem die 1A-Lagen in der Innenstadt zu empfehlen“, meint er. Dort könne der Käufer mit einer hohen Wertbeständigkeit seiner Immobilie(n) rechnen.

Ein weiteres Kaufargument ist die immer wieder mit Horrormeldungen aufwartende staatliche Rente. Weil der viel zitierte Generationenvertrag nicht mehr funktioniert, ist die Immobilie sowohl für Anleger als auch für Selbstnutzer ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Wer für den Eigenbedarf gebaut oder gekauft hat, kann sich bereits nach zehn bis 15 Jahren über

Mit der Würfel-Sechs ein halbes Jahr mietfrei in der neuen Wohnung

ein deutlich höheres verfügbares Einkommen freuen, errechnen die Statistiker. Und wenn der Kredit abgezahlt ist, lebt der Eigentümer deutlich günstiger als der Mieter.

Aber auch Mieten ist interessant, wenn es günstig erfolgt. Langfristig nämlich, vermutet Schick, werden die Mietpreise in Berlin sich denen anderer Metropolen annähern. Derzeit aber können Berliner Mieter noch vom großen Angebot profitieren.

„Der Markt hat sich vom Vermietermarkt zum Mietermarkt entwickelt. Die Wohnungsunternehmen lassen sich was einfallen, um

Mieter zu gewinnen“, berichtet Christa Fluhr vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Mit Kreativität und harten Bandagen kämpfen die Unternehmen um Bewohner für leerstehenden Wohnraum.

Die neueste Verlockung hat die Wohnungsbaugenossenschaft DPF im Angebot: einen Würfelmietvertrag. Der neue Mieter bekommt einen Würfel in die Hand und bestimmt so die Zahl der mietfreien Monate. Wer eine Sechs würfelt, wohnt also ein halbes Jahr kostenlos in seiner neuen Wohnung. Andere Gesellschaften verwöhnen Bewohner mit einem Concierge, der für die Mieter der Brötchen holt oder während der Urlaubszeit Blumen gießt, oder sie vergeben mit unterzeichnetem Mietvertrag einen Gutschein für eine Reise in den sonnigen Süden. Ein besonderes Angebot für junge Bewohner hat sich die Hellersdorfer Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land einfallen lassen: Für Studenten und Auszubildende gibt's passend zum Bafög ein „Hafög“ – ab 50 Euro Grundmiete können junge Leute in Ausbildung dort ein Zweizimmer-Appartement in der Platte beziehen.

Von solch paradiesischen Angeboten können die Bewohner anderer deutscher Großstädte nur träumen. Dort stehen Mietwillige bei Besichtigungsterminen nach wie vor auf der Treppe, schon Stunden vor dem Termin in Reih und Glied. In Berlin hingegen sollte jeder seine Traumwohnung finden können.