

VON MICHAEL FABRICIUS

Berlin - Auf dem Berliner Immobilienmarkt prallen zwei Welten aufeinander. Eine mit mittleren und hohen Preisen in guten Lagen. Dort wurde in den vergangenen Jahren saniert, gebaut und erneuert. Und eine in schlechteren Lagen, mit veralteten Räumen und weniger schickem Umfeld. Wer in Berlin etwas kaufen und damit Geld verdienen will, muss gute Nerven mitbringen. Denn der Markt verhält sich ganz anders als dies in den Großstädten Westdeutschlands der Fall ist. „In den einfachen Lagen werden wir die höchsten Preissteigerungen sehen, in den Top-Lagen ist der Markt teil-

„In den einfachen Wohnlagen haben wir eine breite nicht befriedigte Nachfrage“

weise schon ausgeglichen“, fasst Michael Schick, Berlin Makler und Vizepräsident des Immobilienverbands IVD die Lage zusammen.

Zahlreiche Umfragen und Statistiken der vergangenen Monate belegen, dass ein breiter Aufschwung am Berliner Markt zwar ausbleibt. Rund zwei Drittel der Fläche wird jedoch von der positiven Konjunktur, vom Bevölkerungszuwachs und von der Nachfrage nach größeren und besseren Wohnungen erfasst. Hier können sich Käufer wie Mieter auf steigende Preise einstellen, vor allem in einfacher Lage. Auch wenn im vergangenen Jahr schon viele Investoren zugegriffen haben: Wer die Geduld hat, sich einzelne Standorte genau anzusehen, für den kann sich ein Investment in Berlin lohnen.

Ein Beleg für den zu erwartenden Aufschwung lieferte in der vergangenen Woche eine Umfrage der Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin. Ein gutes Drittel der Berliner Unternehmen will seine Investitionen steigern, heißt es da. Ebenso viele wollen mehr Mitarbeiter einstellen, während nur ein Sechstel Jobs abbauen will. Mehr als die Hälfte der Unternehmen melde gestiegene Umsätze. Der Aufschwung sei „robuster als im vergangenen Jahr“, sagte IHK-Hauptgeschäftsführer Jan Eder.

Was aber folgt daraus für Investoren, Käufer und Mieter? Die Investitionen der Vergangenheit zielten dem Immobilienentwickler Aengevelt zufolge vor allem auf Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen, bei Büros ging es um hochwertige Flächen in der Innenstadt. 2006 habe ein „bislang noch nicht gekanntes Nachfragevolumen“ zu einem Umsatz von fast acht Milliarden Euro bei Wohnungen geführt, Gewerbeimmobilien seien im Volumen von 4,15 Milliarden Euro verkauft worden (siehe Grafik).

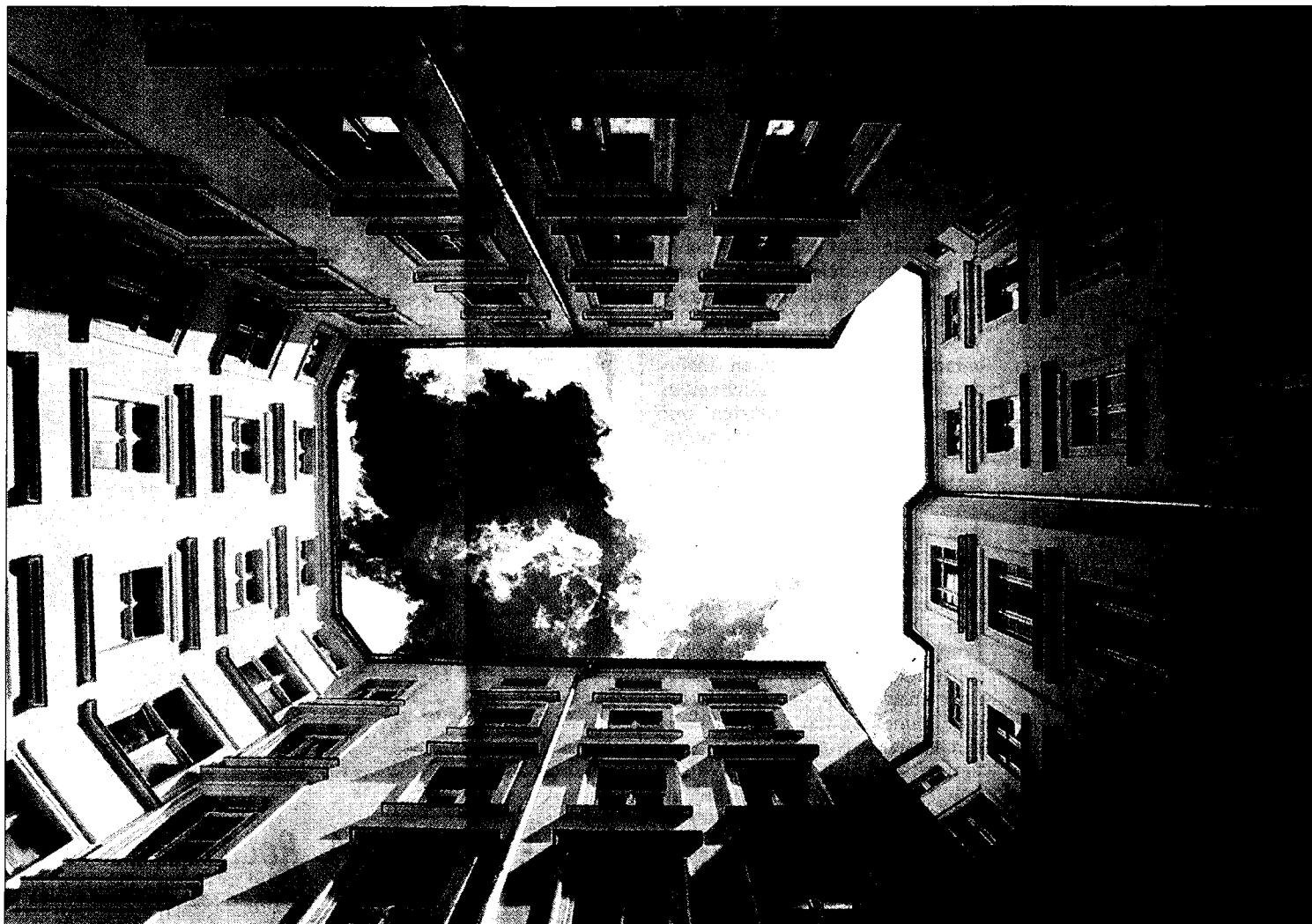
Michael Schick glaubt, dass man diesen Trend in die Zukunft fortzuschreiben kann. „In den einfachen Wohnlagen haben wir eine breite nicht befriedigte Nachfrage“, sagt er. Hier seien Preissteigerungen von acht bis neun Prozent zu erwarten, in den besseren Wohnlagen dagegen nur noch fünf bis sieben Prozent. „Die Investoren werden in diesem Bereich weiter aktiv sein“, lautet Schicks Prognose.

Das deckt sich mit einer Umfrage der Investitionsbank Berlin. Die Nachfrage im unteren Segment steige deutlich, „am stärksten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Pankow.“ Gleichzeitig gehe die Nachfrage im sozialen Wohnungsbau, also vor allem den typischen Wohnblöcken im Osten der Stadt, zurück. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf stehen immer noch 10,1 Prozent der Wohnungen leer, meldet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Die Erklärung dafür: Da die öffentliche Förderung dieser Wohnungen zurückgeht, sind die großen Wohnungsbau-gesellschaften gezwungen, die Mieten zu erhöhen. Die Mieter reagieren darauf mit Auszug.

Makler wie Michael Schick werben mit einer einfachen Rechnung um Investoren: „Wer in einer Lage wie Neukölln in ein Haus investiert und dieses in Stand setzt, kann die Miete beispielsweise von 5,50 auf 6 Euro erhöhen – das macht zehn Prozent Rendite. Wer seine Investition zu 90 Prozent fremdfinanziert, erzielt so mitunter eine zweistellige Eigenkapitalrendite.“ Das gelte aber nur dann, wenn das Haus einen wettbewerbsfähigen Wohnstandard biete. Wer einfach nur kaufe und dann die Miete erhöhe, werde vor der Haustür nur noch Möbelwagen sehen. „Wir haben in Berlin immer noch 50 000 leer stehende Wohnun-

Die Preise steigen nicht in den Himmel

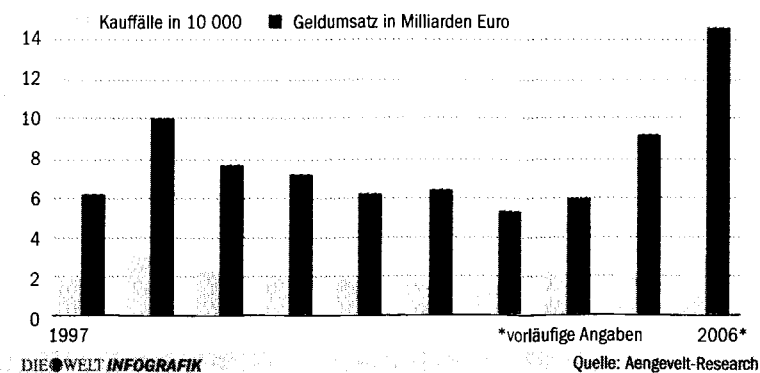
Der Aufschwung in Berlin hat Grenzen. In einfachen Lagen können Investoren noch punkten



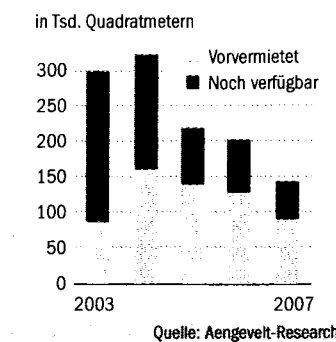
Sanlierte Altbauten in Berlin-Mitte: „Der Berliner Wohninvestmentmarkt wird sich nachhaltig von allen anderen deutschen Immobilienzentren abheben“ – das sagen zumindest die Makler. Sie hoffen allerdings auf Preissteigerungen vor allem in einfacher Wohnlage

FOTO: RUDI MEISEL/VISUM

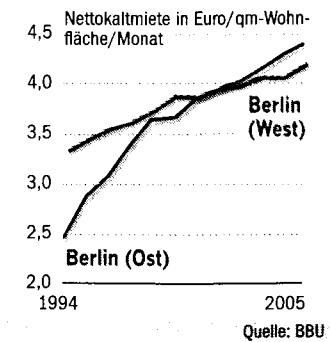
Entwicklung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt



Fertigstellungsvolumen von Büroflächen



Entwicklung der Wohnungsmieten in Berlin



gen, das darf man nicht vergessen“, mahnt Schick.

Berlin ist die Stadt der Transferempfänger, rund zwei Drittel der Bevölkerung bezieht kein eigenes Einkommen. Doch sobald sich die wirtschaftliche Lage ein wenig bessert, steigt das verfügbare Nettoeinkommen überproportional – und die Menschen können mehr für Miete ausgeben. So lag die Durchschnittsmiete laut Vermietungsdatenbank IPD/Wiesbaden in der zweiten Jahreshälfte 2005 noch bei 5,50 Euro pro Quadratmeter, 2006 bereits bei 6,97 Euro. Dieser Effekt wird allerdings auch gestützt von Neu-Berlinern, die in den gefragten Stadtteilen Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg oder Friedrichshain bis zu zehn Euro pro Quadratmeter zahlen.

Das Marktforschungsinstitut Empirica platziert Berlin bei einem deutschlandweiten Preisvergleich von Etagenwohnungen zurzeit auf Rang 38. München liegt mit 2890 Euro pro Quadratmeter an der Spitze, gefolgt von Frankfurt/Main mit 2200 Euro. Die höchsten Kaufpreise in Ostdeutschland gibt es in Potsdam, mit 1993 Euro. Berlin liegt mit durchschnittlich 1509 Euro noch hinter Rostock, Trier oder Münster. Was die Miete angeht, liegt Berlin mit 5,49 Euro pro Quadratmeter nur auf Platz 64. Das lässt viel Raum für Preissteigerungs-Phantasien.

Berliner Makler freuen sich aber auch noch über eine ganze Reihe weiterer Phänomene: In den nächsten sieben Jahren soll die Bevölkerung in Berlin um 30 000 bis 40 000 wachsen. Der Zuzug ins Umland geht zurück, gleichzeitig steigt die Zahl der neu gebauten Wohnungen nur leicht. 2006 wurden laut Aengevelt 3700 Wohnungen fertig gestellt – fünf Prozent mehr als im Vorjahr. In einigen Bezirken steige die Neubautätigkeit allerdings wieder leicht an. Dafür aber wächst die Zahl der Single-Haushalte, und diese werden immer anspruchsvoller. Die von der Investitionsbank befragten Marktteilnehmer sehen einen wachsenden Bedarf an großen Wohnungen.

Die Experten von Aengevelt ziehen daraus einen klaren Schluss: „Der Berliner Wohninvestmentmarkt wird sich nachhaltig von allen anderen deutschen Immobilienzentren abheben und die Marktführerschaft behaupten.“ Das gelte aber vor allem für Wohnlagen mit bisher noch günstigem Mietpreinsniveau.