

# Die Preise bröckeln – aber die Mieten sind noch stabil

Der Verkaufs-Boom ist vorbei. Und wegen der US-Immobilienkrise werden die Banken vorsichtiger

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Immobilieninvestoren, die in den vergangenen Jahren auf ständig steigende Preise von Berliner Wohnhäusern gesetzt haben, machen momentan schwere Zeiten durch: Infolge der US-Immobilienkrise agieren Banken bei der Kreditvergabe auch für den Standort Berlin restriktiver; geplante Verkaufsabschlüsse kommen nicht zustande. Zudem sind die Kaufpreise im letzten halben Jahr in den Keller geraselt. Auf zehn bis 20 Prozent beziffert Jürgen Michael Schick, Makler in Berlin und Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), den Rückgang – und dies, nachdem die Preise jahrelang nur den Weg nach oben gekannt hatten. Während ein Wohn- und Geschäftshaus mittlerer Qualität im Jahr 2003 noch zehnmal so viel gekostet hatte, wie es jährlich an Mieteinnahmen einbrachte, stieg dieser Kaufpreisfaktor bis 2007 nach Angaben des Verbandes auf das 13,5-fache.

Wer nun allerdings glaubt, sinkende Kaufpreise hätten sinkende Mieten zur Folge, sieht sich getäuscht. „Die Miethöhe“, sagt Schick, „ist nämlich völlig losgelöst vom Investmentgeschäft. Sie richtet sich allein nach Angebot und Nachfrage.“ Und da sieht es für Mieter nicht gut aus: Seit Jahren werden in Berlin kaum noch neue Wohnungen gebaut. Gleichzeitig steigt die für die Nachfrage nach Wohnungen entscheidende Zahl der Haushalte. Und auch der Trend zu immer mehr Wohnfläche pro Kopf scheint ungebrochen.

Die Folge: Die Mieten dürften steigen – nach Ansicht von Peter Starke, Berliner Niederlassungsleiter des Maklerhauses Aengenvelt, um jährlich mindestens drei Prozent, in begehrten Lagen sogar noch stärker. Gestützt wird diese Einschätzung durch den jüngsten Wohnmarktreport des Wohnungskonzerns GSW und des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle: Denen zufolge sind die Mieten neu angebotener Wohnungen im zweiten Halbjahr 2007 um 1,7 Prozent gestiegen.

Diese Einschätzung ist allerdings nicht unumstritten. „Wir haben in Berlin nur

moderate Mietsteigerungen zu erwarten“, sagt Steffen Schnoor, Vorstandsmitglied im Ring Deutscher Makler (RDM). Und auch Ludwig Burkardt vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) rechnet „nicht mit signifikant steigenden Mieten“. Zur Begründung verweist er auf den mit rund fünf Prozent immer noch recht hohen Wohnungsleerstand. Im Jahr 2007 verzeichneten die Mitgliedsunternehmen des BBU (darunter die großen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) im Durchschnitt einen Mietanstieg von zwei Prozent.

Ebenfalls keine Preisexplosion stellen die Experten bei Eigentumswohnungen fest. Die GSW, die im Jahr 2006 noch einen deutlichen Anstieg – bezogen auf die geforderten, nicht auf die tatsächlich bezahlten Preise – errechnete, spricht mittlerweile von einem „Gleichstand“, während der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine aus Verkäufersicht „leicht positive Preistendenz“ erkennt. „Der Berliner Wohnungsmarkt erholt sich langsamer als von vielen Investoren erhofft“, stellt Germano Tullio vom Wohnungsprivatisierer Alt & Kelber fest. Angesichts des niedrigen Preisniveaus in Berlin hätten insbesondere ausländische Käufer mit einem deutlich höheren und schnelleren Preisanstieg gerechnet.

Woran aber liegt es, dass die Preise von Eigentumswohnungen nicht gleich stark gestiegen sind wie die von Mehrfamilienhäusern? Es handle sich dabei um zwei verschiedene Märkte, gibt Aengenvelt-Fachmann Starke zu bedenken: Bei einer einzelnen Wohnung habe ein Investor weniger Möglichkeiten, eine Wertsteigerung zu erzielen. Eigentumswohnungen, ergänzt Makler Schick, würden hauptsächlich an Selbstnutzer und nur zum kleinen Teil an Kapitalanleger veräußert. Und in Berlin, seit jeher eine Mieterstadt, seien die Käufer rar – wofür Schick sogar Verständnis hat. Warum, fragt er, sollte ein Mieter, der in Zehlendorf 4,50 Euro pro Quadratmeter Miete zahlt, diese Wohnung kaufen?

— Mehr zum Thema finden Sie in der neuen Ausgabe von **BERLIN MAXIMAL**, die am 25. April erscheinen wird.