

## **Berlin, Paris und die teuren Pflaster der Städte**

„Wir sind jetzt reich, wir wohnen in Berlin“ Solch eine mit Stolz verkündete Aussage wird wohl heutzutage in erster Linie Kopfschütteln verursachen. Berlin bleibt als Großstadt mit seinen Durchschnitts-Mietpreisen günstig. Fakt ist jedoch auch, dass Wohnraum in begehrten Toplagen von Berlin teils so teuer geworden ist, dass sich langjährige Bewohner in die Außenbezirke zurückziehen. Blickt man von Berlin allerdings nach Paris, so erreicht das Wort „teuer“ in Bezug auf Immobilien wohl eine neue Dimension.

### **Immobilien-Preisgrenze in Paris: nach oben keine?**

In Frankreichs Hauptstadt scheinen die Preise für Immobilien in Spitzenlagen derzeit zu explodieren. Privatmieter auf Wohnungssuche agieren hier oftmals trickreich und bisweilen auch nicht ganz legal und Unternehmen mit Bedarf an Gewerbeimmobilienfläche suchen sich preiswertere Alternativen zu 1A-Flächen. Bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter muss man mittlerweile in Spitzenlagen von Paris zahlen, berichtete die Onlineausgabe der Zeitung Welt am sechsten Januar. Rechnet man das einmal auf eine 25 m<sup>2</sup> kleine Wohnung um, so fallen für sie Kosten von einer halben Million Euro an. Solch ein Extrempreis mag auch in Paris noch eine Ausnahme sein. In einem anderen Beispiel lag der Quadratmeterpreis für Wohnraum bei nur knapp 4.400 Euro. Allerdings dürften die wenigsten Menschen diesen Preis für angemessen halten: Die Zeitung Südkurier berichtete am dreißigsten Dezember 2010 vom Fall einer Acht-qm-Wohnung (wenn man das bereits Wohnung nennt!) ohne fließendes Wasser und nicht einmal in der Toplage der Pariser Toplagen. Für sie sollen 35.000 Euro bezahlt worden sein, was dann 4.375 Euro pro Quadratmeter entspräche. Aber nicht alleine Immobilienkäufer werden in Paris teils mit horrenden Preisen konfrontiert, sondern auch potenzielle Mieter und das gilt für Gewerbe- wie für Wohnfläche. So hat etwa die Post Frankreichs La Poste an der Champs-Élysées die Segel gestrichen und ist ausgezogen, weil eine Miete in Höhe von monatlich knapp unter 100.000 Euro nicht mehr tragbar war. Bei privater Wohnfläche gilt in Paris: Je kleiner die Wohnung, desto höher der Quadratmeterpreis. Und so berichtet die Zeitung „Welt“ von zunehmend anspruchsvolleren Vermietern, auf die manch ein potenzieller Mieter auch einmal mit einem gefälschten Gehaltsnachweis reagiert. Können sich Normalverdiener Innenstadtwohnungen überhaupt noch leisten? Für Paris ist das wohl zumindest bisweilen fraglich.

### **Die Lage in Berlin**

Wohnraum in Deutschlands Hauptstadt Berlin ist im Vergleich zu Paris eigentlich günstig. Das Immobilienportal Immowelt schrieb in seinem Marktbericht zu Berlin im September 2010 von einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,56 Euro. Dieser Preis lag kaum über dem Bundesdurchschnitt mitsamt aller Klein- und Kleinststädte. Zum Vergleich: Der Durchschnitts-Mietpreis für ganz Paris (Top-Lagen und Vororte) lag im Oktober 2010 bei 17,60 Euro pro Quadratmeter. Berliner Toplagen wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Prenzlauer Berg kommen allerdings an dieses Pariser Gesamtniveau heran. Sie brachten es laut Berliner Zeitung vom Oktober 2010 auf Spitzen-Kalmtieten von zwölf bis achtzehn Euro pro Quadratmeter. Und zumindest in diesen Toplagen scheint der Mietpreis für manch einen alteingesessenen Berliner zu teuer zu werden. Beispiel Berlin-Mitte: Laut Statistischem Landesamt verließen zwischen 2004 bis 2008 105.000 Menschen das Berliner Zentrum, während 90.000 Personen aus anderen Berliner Bezirken ins Zentrum hineinzogen. Berücksichtigt man die Zuziehenden außerhalb Berlins, so ist es deutlich voller im Zentrum Berlins geworden, was die Wohnungspreise nicht preiswerter machen dürfte. Berlin Mitte erlebt also so etwas wie einen Bevölkerungsaustausch.

### **Natürliche Wanderbewegungen oder Problem?**

Nun mögen es trotz mancher Unannehmlichkeit im Einzelfall oftmals natürliche Vorgänge sein, wenn Mietpreise Wanderbewegungen innerhalb einer Stadt wie Berlin verursachen. Stadtviertel und Quartiere einer Stadt haben ihre ganz eigene Entwicklung im Verlauf der Stadtgeschichte, die auch die demografische Zusammensetzung ihrer Einwohnerschaft verändert. Schwierig wird es nur dann, wenn preiswerter Wohnraum in einer Stadt generell knapp wird oder wenn fast nur noch Wohnghettos als Alternative für Geringverdiener bleiben und selbst Normalverdiener sehen müssen, wo sie bleiben. Vielleicht ist das in Paris bereits ansatzweise oder verstärkt der Fall? Vielleicht wird es in Berlin irgendwann der Fall werden?

Quelle: <http://www.kirchner-immobilienbewertung.de>