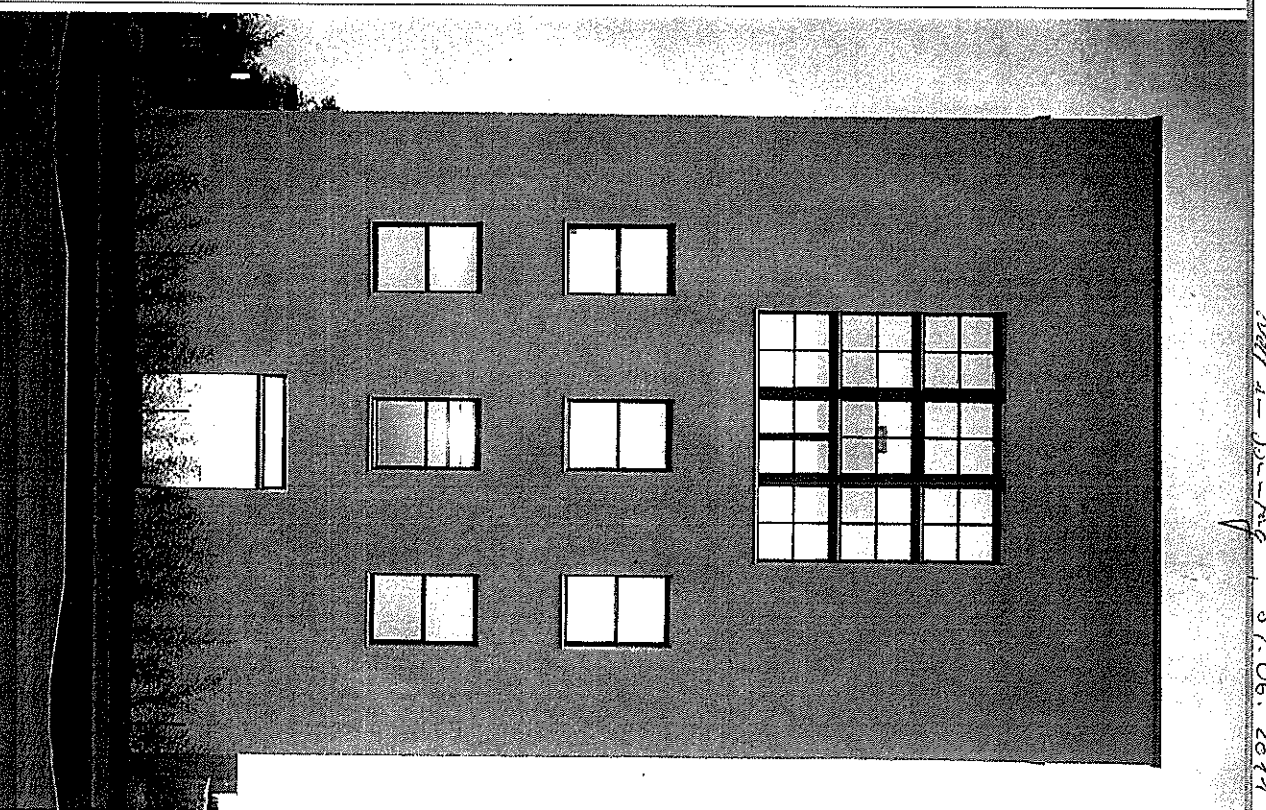




Stadthäuser. Nicht immer sind sie so schön anzuschauen wie diese zwei Beispiele aus dem Buch „Townhouses in Berlin“ vom Callwey-Verlag.

# BERLIN

WELT AM SONNTAG, 31. JULI 2011 SEITE B 1



Welt am Sonntag 31.06.2011

## Schönes Wohnen wird teurer

Immobilien sind begehrt wie selten zuvor. In angesagten Lagen der Hauptstadt stiegen die Wohnungspreise um 40 Prozent. Investoren lockt das an

» Jede dritte im vergangenen Halbjahr in Deutschland verkaufte Wohnung liegt in Berlin

» Betuchte Käufer zahlen bis zu 15 000 Euro pro Quadratmeter für eine Luxuswohnung

**NORBERT SCHWALDT**

**B**erlin hat sich in den vergangenen Wochen zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt abgemacht. Seit dem Sommer führt der Immobilienmarkt in der Hauptstadt einen Aufschwung an. Die Preise für Eigentumswohnungen sind um 40 Prozent gestiegen. Das ist ein Rekordwert für den deutschen Immobilienmarkt. Die Käufer sind vor allem wohlhabende Einzelpersonen und Familien. Sie zahlen bis zu 15 000 Euro pro Quadratmeter für eine Luxuswohnung. Der Markt ist im vergangenen Jahr kräftig in Schwung gekommen. Seit dem Sommer 2006 wechselten noch nie so viele Wohnhäuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien den Besitzer. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der alle Käufe in der Hauptstadt erfasst, berichtet in seinem Report für 2010, dass die Zahl der Transaktionen im Vergleich zu 2009 um 20 Prozent auf 27 000 und der Geldumsatz dabei sogar um 33 Prozent auf 8,7 Milliarden gestiegen ist. Besonders hoch war die Dynamik im Handel mit Mehrfamilien- und Wohnungen, was auch mit der Pflicht in Sachwerte als Folge der Finanzkrise zu tun hat. Berlin ist in Investoren und vermögende Deutsche und Ausländer haben die Hauptstadt entdeckt.

Vor allem in innerstädtischen Lagen liegen die Preise für Grundstücke zu. In Mitte etwa stiegen sie um zehn bis 38 Prozent. Wer Glück hatte, 2006 eines der Baugrundstücke für Townhouses am Auswärtigen Amt zu bekommen und dort bauen zu können, gehört zu den großen Gewinnern der positiven Marktentwicklung. Dort haben sich einige Häuser im Preis verdreifacht. Auch bei neu gebauten Wohnungen gab es im

Westteil einen Preisschub in sehr guten Wohnungen um 15 Prozent. In guten Wohnlagen des Ostteils wie nördlich der Torstraße (von Maklern auch „Notor“ genannt) oder rund um den Kollwitzplatz stiegen die Preise neuer Wohnungen sogar um 40 Prozent.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist mitnichten in einem neuen Boom, sagt Roman Heidrich vom Immobilienberater Jones Lang LaSalle. „Nachdem der Senat die GSV verkauft hatte, interessierten sich größere überwiegend ausländische Finanzinvestoren für Berliner Wohnungspakete“. Das vergleichsweise niedrige Mietniveau in einer Weltstadt hatte sie angezogen. Sie wollen vor allem vom großen Mietergeringpotenzial profitieren. Bei neuen Verträgen sind immerhin Mietersteigerungen gegenüber dem ähnlichen Mietpreisfeld von 20 bis 25 Prozent durchsetzbar“, sagt Heidrich. Die plötzlich enorme Nachfrage habe die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben und den Berliner Markt in Bewegung gebracht. Der Markt für Eigentumswohnungen ist in angesagten Citylagen fast komplett leer geblieben.

In mittleren Lagen werde aber immer weniger gebaut. Für Projekte mit kleinerer Fläche reichte sich ein Neubau erst, wenn sie Käuferten von mindestens zehn Euro je Quadratmeter durchsetzen könnten, was angesichts des Einkommensniveaus vieler Berliner schwierig sei. „Bei Verkauf

der Wohnungen müssten schon 2000 bis 4000 Euro je Quadratmeter herangezogen werden. Dazu reicht die Kaufkraft breiter Schichten nicht. Also wird auch künftig für das mittlere Segment noch zu wenig gebaut.“ Bei Luxus-Wohnungen habe dagegen die Nachfrage vor allem aus dem Ausland angezogen. Heidrich: „Wenn da in Berlin Quadratmeterpreise um die 8000 bis 10 000 Euro verlangt werden, ist es für betuchte Käufer immer noch günstig, wenn man sieht, dass in Paris oder London 20 000 bis 30 000 Euro fällig werden.“ Ihm sei, sagt deshalb Immobilienentwickler Erik Larsson, fast jeder Berliner Preis „recht, denn der sei im internationalen Vergleich immer günstig“.

In den Innenstadtlagen würden die Preise für Eigentumswohnungen mittlerweile jedenfalls weiter stark steigen, meint Jones-Lang-LaSalle-Berater Heidrich. „Bei den Eigenheimpreisen in den Stedlungen erwarten wir aber keinen großen Boom. Steigen dürften dagegen die Preise für Mehrfamilienhäuser. Sie werden heute etwa zum 1,4-fachen der Jahresrate gehandelt. In Karlsruhe lagen schon zum 20-fachen oder teilweise sogar mehr.“ Vor allem Profi-Investoren wie Fonds und Versicherungen sind jetzt besonders scharf auf Berlin. Einhellige Marktnennung ist, dass man in Berlin kaufen müsse, zumal die Immobilienpreise im Vergleich zu super teuren Me-

tropolen wie Paris und London immer noch sehr günstig sind. Auch die Immobilienbranche macht bestimmte Moden mit. „Die Investoren haben in der Krise festgestellt, dass in Berlin nicht viel passiert ist, weder im positiven noch im negativen Sinne“, sagt Philippe Fischer, der für das Maklerhaus Jones Lang LaSalle Großinvestoren berät. Diese Beständigkeit lockt. „Berlin hat sich an sich nicht verändert, aber die Sicht auf die Perspektiven der Stadt“, erklärt Fischer den Sinneswandel bei den Käufern von Gewerbeimmobilien. Das dürfte auch für Wohnhäuser gelten. Jede dritte in den letzten sechs Monaten in Deutschland verkaufte Wohnung befand sich in Berlin. Mehr als 10 000 Einheiten wechselten von Januar bis Juni im Rahmen von großen „Paket“-Verkäufen den Besitzer.

Auch Privat Anleger aus dem In- und Ausland haben Berlin entdeckt. Betuchte Manager und Senioren leisten sich in Berlin einen zweiten Wohnsitz und geben schon mal bei Neubauten in der Spitze bis zu 15 000 Euro für den Quadratmeter aus. Im Durchschnitt sind die Preise der verkauften Eigentumswohnungen in Berlin vom Jahresanfang bis Ende Mai laut IML-Index weiter um 6,2 Prozent gestiegen und damit ähnlich schnell wie in München (6,1 Prozent) oder Hamburg (8,6 Prozent).

Der Run auf Berliner Wohnimmobilien verändert natürlich auch das breite Mietniveau, denn die Investoren, die meist mit fernen Geldern kaufen, erwarten auch ein entsprechendes Renditeniveau. Der Auftrieb der Mieten dürfte die Bereitschaft zum Verkauf bei manchem Eigentümer noch bremsen. Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die diese nicht mehr benötigen, vernünftiger lieber, als dass sie verkaufen. Für Investoren bietet das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete jetzt bessere Renditeaussichten.

Stagnierenden Kaufpreisen stehen munter steigende Mieten gegenüber. Eine hohe Fluktuation sorgt dafür, dass Mieten bei Nebenschlüssen dem Markt angepasst werden können – in der Regel immer nach oben. Erste Investoren begannen deshalb gerade damit, Ein- und Zweifamilienhäuser in guten Berliner Lagen zu kaufen, um sie dann weiterzuvermieten, und auch Besitzer von Eigenheimen haben den Trend erkannt und vermehren ihre Häuser lieber, statt sie zu verkaufen“, berichtet IVD-Landes-Vize Andreas Häbich. Durch diese Entwicklung sei mittel- bis langfristig eine Sog-

### TEURE KIEZE

*Zahlen, Fakten und Fakten zum Berliner Immobilienmarkt*

**Bodenrichtwerte** Vor allem im Citybereich stiegen die Preise. In Mitte legten sie um zehn bis 38 Prozent zu. Im Wohnungsbau der geschlossenen Bauweise stiegen die Bodenrichtwerte in Mitte und Prenzlauer Berg um bis zu 20 Prozent, in Kreuzberg und Charlottenburg um zehn Prozent. Erstmals überholte die Gegend rund um den Hackeschen Markt in Mitte im Wohnungsbau mit einem Bodenrichtwert von 1000 Euro/qm den Charlottenburger Wert von 900 Euro.

**Wohnungen** Ende 2010 gab es in Berlin knapp 19 Millionen Wohnungen, das waren nur 44,43 oder 0,2 Prozent mehr als Ende 2009. Über die Hälfte der knapp 37 000 Wohngelände (54,9 Prozent) in

Berlin sind übrigens Ein- und Zweifamilienhäuser. Neu gebaut wurden in vergangenen Jahr gerade mal 3550 Wohnungen, die meisten in Pankow (423) und Friedrichshagen-Kreuzberg (693).

**Entwicklung** Im Bau sind derzeit 550 000 Quadratmeter, weitere 669 000 Quadratmeter sind in der Planung. Das dürfte nicht genügen, die Zahl der Haushalte in Berlin steigt merklich.

**Marktbericht** Der Bericht über den Grundstücksmarkt 2010/11 kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Feinbeller Platz 1, 10707 Berlin für 23 Euro bestellt werden. Internet: [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de)