

Makler-Umfrage

Der Berliner Wohnungsmarkt kommt nach einer langen Ruhepause in Schwung

Berliner Morgenpost
Samstag, 30. Juli 2011 - Von Norbert Schwaldt

Der Berliner Immobilienmarkt ist im vergangenen Jahr kräftig im Schwung gekommen. Seit dem Boomjahr 2006 wechselten noch nie so viele Wohnhäuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien den Besitzer.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der alle Käufe in der Hauptstadt erfasst, berichtet, dass die Zahl der Transaktionen gegenüber 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 Miethäusern und Wohnungen, was auch mit der Flucht in Sachwerte im Gefolge der Finanzkrise zu tun hat. Berlin ist jetzt in: Investoren und vermögende Deutsche und Ausländer haben die Hauptstadt entdeckt.

Prenzlauer Berg gefragt

Vor allem in innerstädtischen Lagen ziehen die Preis für Grundstücke an, was sich am Steigen der Bodenrichtwerte ablesen lässt. In Mitte zogen sie - auch angesichts des geringen Angebots - um zehn bis 38 Prozent an. In der Dorotheenstraße stieg er zum Beispiel von 2900 auf 4000 Euro je Quadratmeter (GFZ 4,5). 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 überholt der Bereich Spandauer Vorstadt in Mitte im Wohnungsbau mit einem Bodenrichtwert von 1000 Euro je Quadratmeter den in Charlottenburg ausgewiesenen Wert von 900 Euro. Leichte Preisbewegungen verzeichnet der Grundstücksmarktbericht in östlichen und südlichen Stadtrandlagen. In Bohnsdorf und Lichtenrade sanken die Bodenrichtwerte um fünf Prozent, was auch mit den neuen Flugrouten zum Großflughafen in Schönefeld zu tun haben dürfte. Eine Übersicht ausgewählter Lagen zeigt die Berlin-Karte.

Bei neu gebauten Wohnungen gab es einen regelrechten Preisschub in sehr guten Wohnlagen um 15 Prozent im Westteil. In guten Wohnlagen des Ostteils stiegen die Preise neuer Wohnungen sogar um 40 Prozent durch vermehrte Verkäufe von Top-Immobilien an gefragten City-Standorten in Prenzlauer Berg und Mitte.

"Je besser die Lage und je besser die Ausstattung, umso höher die Nachfrage und die Preise", sagt Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg zur aktuellen Entwicklung. "Es gibt einen deutlichen Nachfrageüberhang bei hochwertigen Immobilien in guten und sehr guten Lagen." Infolge der Finanzkrise steige das Interesse am Wohneigentum, das zunehmend als beste Form der Altersvorsorge angesehen werde. Ein Hauptgrund seien aber die steigenden Mieten.

Viele Familien planen deshalb den Erwerb einer Wohnung oder eines Eigenheims. "Die Preise gehen jetzt nur noch in eine Richtung - nach oben", sagt Wohltorf, der als Makler im Nordwestenaktiv ist.

"Wir erleben derzeit in Berlin einen Normalisierungsschub, nachdem sich die Preise für Wohneigentum und Anlageimmobilien sowie die Mieten 20 Jahre lang parallel entwickelt haben", sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Maklerverbandes IVD. Dabei schließe Berlin aber gerade mal an das Preisniveau deutscher Mittelstädte an. Schick verweist auf das Plus beim Kauf von Eigentumswohnungen von 43 Prozent im vergangenen Jahr und bei Geschäftshäusern von 73 Prozent. Jetzt sei auch noch ein "attraktiver Zeitpunkt zu kaufen", auch wenn die Preise über denen des Vorjahres lägen.

Den starken Anstieg der Transaktionen im vergangenen Jahr erklärt Markus Schmidt, Chefanalyst des Maklerhauses Aengevelt damit, dass die Umsätze 2009 durch die wirtschaftliche Verunsicherung, die Angst vor Arbeitslosigkeit und Einkommensverlust auch sehr verhalten gewesen seien. "Die Perspektiven haben sich aber gebessert und die Unsicherheit verdrängt, was sich eben am zunehmenden Erwerb von Wohneigentum zeigt." Wie IVD-Verbandschef Wohltorf sieht Schmidt die steigenden Mieten ebenfalls als einen Grund für das erstarkte Interesse an Wohneigentum. Die Preise werden nach Ansicht Schmidts aber nicht weiter stark steigen: "Da ist nicht mehr so viel Luft nach oben. Ein allzu starker Preisanstieg wird in Berlin immer noch eingegrenzt durch das große Ausweichpotenzial." In innerstädtischen Lagen würden angesichts des knappen Angebots die Wohnungspreise allerdings weiter anziehen.

Leergefegter Markt

"Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist mittendrin in einem neuen Boom", ist Roman Heidrich, Teamleiter Wohnimmobilienbewertung beim Immobilienberater Jones Lang LaSalle, überzeugt. "Nachdem der Senat die GSW 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 Mietsteigerungspotenzial profitieren. Bei neuen Verträgen sind immerhin Mietsteigerungen gegenüber dem amtlichen Mietspiegel von 20 bis 25 Prozent am Markt durchsetzbar", sagt Heidrich. "Die plötzlich enorme Nachfrage hat die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben und den ganzen Berliner Markt in Bewegung gebracht. Der Markt für Eigentumswohnungen ist in ansagen Innenstadtlagen fast komplett leer gefegt."

Im mittleren Segment werde auch noch zu wenig neu gebaut, sagt der Branchenexperte. Für Projektentwickler rechne sich ein Neubau erst, wenn sie Kaltmieten von mindestens zehn Euro je Quadratmeter durchsetzen könnten, was angesichts des Einkommensniveaus vieler Berliner schwierig sei. Im Bestand würden laut Mietspiegel im Durchschnitt auch nur fünf bis sechs Euro bezahlt, deshalb werde die Bereitschaft zum Umzug auch gering bleiben, sagt Heidrich. "Beim Verkauf der Wohnungen müssten schon 3000 bis 4000 Euro je Quadratmeter hereingeholt 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."

In den Innenstadtlagen würden die Preise für Eigentumswohnungen mittelfristig jedenfalls weiter stark anziehen, meint auch Heidrich. "Bei den Eigenheimpreisen in den Siedlungen erwarten wir aber keinen großen Boom. Steigen dürften aber die Preise für Mehrfamilienhäuser. Sie werden heute etwa zum 14-Fachen der Jahresmiete gehandelt, in Kudamm-Lage schon zum 20-Fachen oder teilweise mehr."

Der Neubau stagniert

Neben der Finanzkrise ist das enge Angebot ein weiterer Grund für den Preisauftrieb, denn der Neubau stagniert. Ende 2010 gab es in der Bundeshauptstadt knapp 1,9 Millionen Wohnungen, das waren lediglich 4243 oder 0,2 Prozent mehr als Ende 2009, so die amtliche Statistik. Über die Hälfte der knapp 317 000 Wohngebäude (54,9 Prozent) in Berlin sind übrigens Ein- und Zweifamilienhäuser. Neu gebaut wurden im vergangenen Jahr gerade mal 3650 Wohnungen, die meisten in Pankow (1435) und Friedrichshain-Kreuzberg (693). Die Nachfrage, das höhere Preisniveau und die am Berliner Markt durchsetzbaren Mieten bringen jetzt aber wieder etwas Belebung in den Neubau. Im Bau sind derzeit 580 000 Quadratmeter, weitere 669 000 Quadratmeter sind in der Planung, hat das Analysehaus Bulwien Gesa ermittelt. Doch das dürfte nicht genug sein, denn die Zahl der Einwohner und der Haushalte steigt wieder merklich an.

Vor allem Profi-Investoren wie Fonds und Versicherungen sind jetzt besonders scharf auf Berlin. Einhellige Marktmeinung ist, dass man in Berlin kaufen müsse, zumal die Immobilienpreise im Vergleich zu superteuren Metropolen 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 betreut. In der Pipeline hat er aktuell vier Transaktionen im Wert je mehr als 100 Millionen Euro.

"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 Paket-Verkäufen in der Hauptstadt den Besitzer. "Da der Berliner Markt verglichen mit den anderen deutschen Metropolen nach wie vor vergleichsweise günstig ist, sehen viele Investoren hier attraktive Investitionsgelegenheiten", sagt Karsten Nemecek von der Makler-Gruppe Savills. Zudem biete Berlin sowohl für sicherheitsorientierte als auch für eher risikobereite Investoren ein passendes Angebot.

Doch auch Privatanleger 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 10 000 Euro mitunter sogar 15 000 Euro für den Quadratmeter aus. Im Durchschnitt sind die Preise der verkauften Eigentumswohnungen in Berlin vom Jahresanfang bis Ende Mai laut IMX-Index

weiter um 6,2 Prozent gestiegen und damit ähnlich schnell wie in München (6,1 Prozent) oder Hamburg (8,6 Prozent).

Der Auftrieb der Mieten dürfte die Bereitschaft zum Verkauf bei manchem Eigentümer allerdings noch bremsen. Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die diese nicht mehr benötigen, vermieten lieber als dass sie verkaufen. Für Investoren bietet das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete jetzt bessere Renditeaussichten. Dieser Nischenmarkt sei äußerst prosperierend, berichtet der Maklerverband IVD Berlin-Brandenburg.

Großes Aufholpotenzial

Die aktuelle Berliner Preisrallye ist aber nur ein Aufholen gegenüber anderen Großstädten. Seit 1977 sind die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin nur um 25 Prozent gestiegen. Da verlief die Entwicklung in Stuttgart (plus 139 Prozent) oder München (plus 135 Prozent) rasanter. Die Preise für Einfamilienhäuser zogen in München um 286 Prozent an, in Berlin nur um 14 Prozent. "Dynamische Szenelagen wie der Prenzlauer Berg sind bei den Stadtteilen unterrepräsentiert. In Berlin schneiden viele Stadtteile beim Kaufpreiswachstum von Eigentumswohnungen deutlich besser ab als die gesamte Kommune", räumt IVD-Vize Schick aber ein. "Nach Rückgängen steigen die Preise für Eigenheime in der Hauptstadt seit 2005 wieder an. Das Aufholpotenzial ist beträchtlich."

Der Berliner Immobilienmarkt wird im laufenden Jahr an Tempo noch zulegen. Transaktionen und Geldumsätze stiegen weiter, berichtet der Gutachterausschuss nach der Auswertung der Transaktionen im ersten Quartal. Dabei stiegen die Transaktionen mit Bauland von Januar bis März zum Vorjahreszeitraum um 34 Prozent auf insgesamt 88,6 Millionen Euro. Der Handel mit Ein- und Zweifamilienhäusern (157,1 Millionen Euro) legte um 15 Prozent und mit Mietwohnhäusern (309,7 Millionen Euro) um immerhin 37 Prozent zu.

Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011 kann für 23 Euro bestellt werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin oder über das Internet: www.gutachterausschuss-berlin.de