

Das Billig-Image wankt

WOHNEN ■ Investoren horchen auf: Die Mieten und die Verkaufspreise in der Hauptstadt steigen. Doch das ist noch kein Grund zur Euphorie, denn es profitieren nur einige Bezirke.



Diplomatenpark heißt die neue Luxusadresse an der Tiergartenstraße: Diamona & Harnisch errichtet dort 32 Eigentumswohnungen.

Die Indizien mehren sich, dass sich die Traumzeiten für Mieter in Berlin dem Ende zuneigen und eine Phase der Zuversicht für Investoren und Vermieter beginnt. Wohnen in der Hauptstadt ist zwar immer noch konkurrenzlos billig im Vergleich zu den anderen deutschen Top-Großstädten. Aber die Preise steigen, und dies vor allem im besseren Segment. Dies belegt der aktuelle Wohnmarktreport der GSW Immobilien AG und des Beraterhauses CB Richard Ellis.

Die Angebotsmieten haben im Jahr 2009 durchschnittlich um 4,5 Prozent zugelegt. Beim teuersten Zehntel der zur Vermietung stehenden Wohnungen ging es sogar um sechs Prozent bergauf – beim untersten Zehntel dagegen nur um drei Prozent. Den stärksten Anstieg verzeichnet Friedrichshain-Kreuzberg vor allem bei den Mieten im obersten Marktsegment, die um 10,7 Prozent wuchsen. „Berlin ist der attraktivste deutsche Wohnimmobilienmarkt“, verkündete denn auch das Beratungsunternehmen

Dr. Zitelmann PB als Resultat einer Umfrage im April 2009.

Ist dies nun der Auftakt zu einer Berlin-Euphorie bei den Investoren? Keineswegs. Denn dafür sind die Mieten noch zu niedrig. Beim teuersten Zehntel der Wohnungen erreicht der Mittelwert (Median) gerade einmal 9,63 Euro pro Quadratmeter. Selbst im gefragtesten Viertel Charlottenburg-Wilmersdorf liegt er bei 11,65 Euro, haben GSW und CBRE herausgefunden. Aengevelt Research nennt – quer durch die Viertel und Qualitäten – durchschnittliche Mieten von 5,40 Euro bei Bestandsgebäuden und 7,40 Euro im Erstbezug. Mit neun Euro ragen die südlichen Stadtteile Grunewald, Dahlem, die City West um den Kudamm, die City Ost am Gendarmenmarkt und Unter den Linden sowie die Spandauer Vorstadt heraus.

Das niedrige Preisniveau hat historische Gründe, denen eine aktuelle Studie der Bergischen Universität Wuppertal und Quaestic nachgegangen ist: Als Fak-



Aus dem Jahr 1922 stammt die Glanzfilmfabrik in Köpenick an der Spree. Die Berner Group verwandelt die sanierten Gebäude in Häuser mit 230 Wohnungen.

toren nennen sie die frühere Insellage der Stadt, die dazu führte, dass die Wirtschaft stagnierte – und die Mieten ebenso. Gleichzeitig konstatieren sie Qualitätsmängel im Bestand und führen das relativ geringe Einkommen der Haushalte an. Doch in den befragten Straßenzügen von Charlottenburg und Wilmersdorf, von Schöneberg und Tiergarten, von Kreuzberg und Steglitz, von Mitte und dem Prenzlauer Berg, Friedrichshain oder auch Pankow ist die Nachfrage wesentlich größer als das Angebot. Davon profitieren vor allem diejenigen, die Wohnungen neu vermieten.

Neukölln wird der neue Trendbezirk

Eine Eigenheit der Berliner sollte ein Investor allerdings berücksichtigen: Die szenigen Milieus suchen und finden ständig neue Kieze, sodass sich innerhalb weniger Jahre Trends formen. Zurzeit sieht der Makler Nikolaus Ziegert Neukölln als jüngsten Kandidaten für den Weg nach oben. „Kreuzkölln“ nennen die Berliner diesen neuen Kiez – das Überschwappen von Kreuzberg nach Neukölln. Der Prenzlauer Berg ist nach Ansicht von Ziegert dagegen bereits in Teilen überreizt. Anders sieht es mit der Mobilität der alt eingesessenen Berliner aus: Sie gelten als ungewöhnlich reviertreu.

Ein weiterer Hinweis dafür, dass die Mieten steigen werden, ist der Leerstand. Er ist im Laufe der vergangenen fünf Jahre leicht gesunken und erreichte 2008 (neuester verfügbarer Wert) laut Empirica-Techem-Leerstandsindex einen Wert

von 4,2 Prozent in marktgängigen Gebäuden. Die Zahlen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) lagen 2009 noch darunter: bei einem „Rekordtief“ von 3,5 Prozent in den eigenen Beständen. Unter zwei Prozent Leerstand bleiben der Prenzlauer Berg, Wilmersdorf, Steglitz, Mitte und Charlottenburg. Diese Tendenz dürfte sich fortsetzen, denn der

Nachschub an neuen Wohnungen ist relativ gering. Die Zahl aller genehmigten Wohnungen lag 2009 rund ein Viertel unter dem Wert von 2008. Neu errichtet wurden rund 1.000 Wohneinheiten – auch dies ist ein Rückgang im Vergleich zu 2008.

Wenn die Mieten steigen, könnten sich die Hauptstadtbürger von einer alten Gewohnheit verabschieden, die da heißt: „Ein Berliner kauft keine Wohnung, er mietet sie.“ Die Bereitschaft zum Kauf hat tatsächlich bereits zugenommen, glauben einige Makler und Entwickler festzustellen. Nach ihrer Ansicht sind es die Neubürger aus anderen Regionen (West-) Deutschlands, die den Umschwung bringen. „90 Prozent unserer Kunden sind Zuzügler“, hat Alexander Harnisch, Geschäftsführer der Diamona & Harnisch Berlin Development, festgestellt und meint damit In- und Ausländer. Sie verdienen besser als der Durchschnitts-Berliner, sind das Kaufen aus ihren Heimatgegenden gewöhnt und freuen sich über Preise, die im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten oder gar London günstig sind.

Der Markt für Luxuswohnungen ist eng

Was dieses „günstig“ in Zahlen bedeutet, illustriert die Definition eines Projektentwicklers: Das gehobene Segment grenzt Alexander Harnisch auf Quadratmeterpreise zwischen 3.000 und 4.500 Euro im Durchschnitt eines Hauses ein. Was darüber liegt, ist Luxus. Von solchen Preisen können beispielsweise Münchner Käufer nur träumen. Und auch von der Ausstattung: „Eine Deckenhöhe von drei Metern wird im Neubau vorausgesetzt“, beschreibt Nikolaus Ziegert die Kundenerwartung im gehobenen Segment.

Der Markt für Luxuswohnungen ist dagegen sehr eng und funktioniert nur in den allerbesten Lagen wie Unter den Linden oder direkt an der Spree. Das musste der Entwickler Orco erfahren, als er mit seinen Fehrbelliner Höfen scheiterte. Jetzt wird das Projekt neu auf den Markt

gebracht – von der Licon-Gruppe zu Preisen zwischen 2.800 und 6.700 Euro. Dennoch wagen sich weitere Entwickler auf dieses dünne Eis. Das ehemalige Vivacon-Projekt Yoo an der Spree, das die Peach Property Group übernommen hat, liegt zwischen 4.100 und 10.000 Euro. Der deutsch-israelische Entwickler Diamona & Harnisch kalkuliert in seinem Diplomatenviertel in der Tiergartenstraße mit Preisen zwischen 4.600 und 12.500 Euro pro Quadratmeter. Von den vier teuersten Wohnungen sind zwei bereits verkauft – ein halbes Jahr vor Fertigstellung. Insgesamt liegt der Verkaufsstand bei 70 Prozent.

Mietwohnhäuser wieder stärker nachgefragt

Diese Tests an der Schmerzgrenze der Käufer könnten weiterhin funktionieren, denn im Schritt steigen die Preise. So verzeichnete Jones Lang LaSalle für das zweite Halbjahr 2009 eine Zunahme der Kaufpreise von 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorhalbjahr auf durchschnittlich 2.110 Euro pro Quadratmeter. Diese Tendenz hat die Bulwien Gesa AG von 2003 bis 2009 vor allem in Kreuzberg und Schöneberg festgestellt. Um beachtliche 30 Prozent ging es in Kreuzberg nach oben, um

rund 28 Prozent in Schöneberg. Tiergarten, Prenzlauer Berg und Mitte liegen im Bereich zwischen 15 und 20 Prozent. Die größten Verlierer sind Hohenschönhausen, Marzahn und Treptow.

Die Preise für Bauland beim Geschosswohnungsbau waren 2009 stabil. Eine Steigerung verzeichnete der Berliner Gutachterausschuss beim Bauland nur in zwei Ortsteilen: in Mitte und am Prenzlauer Berg. Dort ging der Bodenrichtwert um bis zu 20 Prozent nach oben auf 750 bis 850 Euro pro Quadratmeter. Dies ist eine Angleichung an das Niveau der City West, die bei maximal 800 Euro liegt.

Der Umsatz bei reinen Mietwohnhäusern als Investmentobjekte ist im Jahr 2009 gestiegen, so die Zahlen des Gutachterausschusses. 683 Gebäude wurden verkauft (vier Prozent mehr als 2008). Dabei wurden wesentlich höhere Geldsummen bewegt als 2008: 923,5 Millionen Euro und damit 27 Prozent mehr. Der Durchschnittskaufpreis hat sich im Vergleich zu 2008 ein wenig verringert von 700 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche auf 680 Euro.

Die meisten Eigentumswohnungsprojekte, die sich in Bau oder Planung befinden, liegen in Mitte, hat die aktuelle Projektentwicklerstudie von BulwienGesa AG ergeben: „Die östlichen Innenstadtbezirke haben aktuell die stärkste Bautätigkeit.“ Als zukünftige Angebotschwerpunkte haben die Marktforscher zudem Köpenick und Lichtenberg ausgemacht. Auffällig ist, dass nach einer dynamischen Bautätigkeit von 2006 bis 2008 die Zahl der Baugenehmigung im Jahr 2009 deutlich gesunken ist.

Zahlreiche aktuelle Berliner Neubauprojekte bewegen sich im gehobenen Preisrahmen zwischen knapp 3.000 und 4.500 Euro pro Quadratmeter, denn darunter werden die Margen der Entwickler zu gering. Dazu zählen Bauvorhaben wie das Königsquartier in Zehlendorf oder das Fichtenberg Carré in Steglitz von Diamona & Harnisch, die Glanzfilmfabrik der Berneer Group in Köpenick oder auch die Fontanepromenade von Hoch Tief in Kreuzberg. Die Wohnungen im Quartier Pankepark von Chamartin Meermann sind etwas günstiger.

Nicht ganz einfach wird wohl die Vermarktung von komplett neuen Wohnlagen wie dem Quartier Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs, wo eines Tages 1.800 Wohnungen stehen sollen. Örtliche Makler loben die Lage und das Kon-

zept, setzen aber ein Fragezeichen wegen der Größe. „Wenn die Preise nicht über 3.000 Euro pro Quadratmeter liegen, gibt es Potenzial“, meint Nikolaus Ziegert. Aber Geduld ist nötig. So war es zumindest bei der aus dem Boden gestampften Wohnlage Potsdamer Platz, wo es Jahre dauerte, bis die Eigentumswohnungen verkauft waren – und das zudem zu gesenkten Preisen.

Doch die Pfeile für die Zukunft zeigen nach oben. Davon ist Alexander Harnisch überzeugt. Sein Optimismus speist sich aus der Eröffnung des neuen Großflughafens Schönefeld. Er könnte sich zu einer wichtigen internationalen Drehscheibe entwickeln und internationale Unternehmen anziehen. Absehbar ist der Bevölkerungszuwachs durch Behörden: Der Bundesnachrichtendienst kommt, und auch der Umzug der in Bonn verbliebenen Bundesministerien nach Berlin wird allgemein erwartet. Neue Arbeitsplätze für gut ausgebildete Menschen bedeuten neuen Wohnbedarf im gehobenen Bereich. Darauf freuen sich die Entwickler. 