

Anleger zieht es nach Berlin

Wohnungen in der Hauptstadt sind bei Kapitalanlegern begehrt wie seit Jahren nicht.

Christian Hunziker
Berlin

Diese Zahlen lassen die Herzen von Immobilieninvestoren höher schlagen: Innerhalb eines Jahres ist die Durchschnittsmiete, zu der freie Wohnungen auf dem Berliner Markt angeboten werden, um knapp acht Prozent auf 6,59 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Damit wurde die bereits hohe Steigerungsrate von 4,5 Prozent aus dem Jahr 2010 noch einmal übertroffen, wie aus dem neuen Wohnmarktreport des börsennotierten Wohnungsunternehmens GSW und der Beratungsgesellschaft CBRE hervorgeht. Sogar um 8,3 Prozent kletterte 2011 der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen - auf 1883 Euro pro Quadratmeter.

An dieser Entwicklung wollen nicht nur große institutionelle, sondern auch immer mehr private Anleger teilhaben. So konnte der Wohnungsprivatisierer Accentro, der im Auftrag der GSW Eigentumswohnungen an den Mann bringt, die Zahl der verkauften Einheiten im vergangenen Jahr um 64 Prozent steigern. In ganz Berlin nahm der mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen erzielte Umsatz 2011 um 20 Prozent zu.

Viele Käufer aus dem Ausland

Für Michael Schlatterer, Bewertungsspezialist bei CBRE, sind die steigenden Mieten nicht der einzige Grund, warum sich Investoren auf Berliner Wohnungen stürzen. „Berlin ist international sehr angesagt“, stellt er fest. Außerdem seien in Berlin deutlich höhere Renditen als beispielsweise in München zu erzielen. Und schließlich sei Berlin „der mit Abstand wichtigste Markt für Wohnimmobilien in Europa“. Damit sei der Markt sehr liquide - ein Vorteil insbesondere für Käufer von Mehrfamilienhäusern, die zuversichtlich sein dürfen, ihr Objekt später zu einem guten Preis wiederverkaufen zu können.

„Stark getrieben ist der Markt durch die Nachfrage internationaler Kleinanleger“, beobachtet GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt. Unter den Kunden, die 2011 über Accentro eine Wohnung erwarben, hatten 35 Prozent ihren Erstwohnsitz im Ausland. Gleichzeitig steigt jedoch auch die Nachfrage von Berlinern, die noch zur Miete wohnen und sich eine Wohnung kaufen, um



Stadhäuser in Berlin-Mitte: Deutschlands Hauptstadt gilt als mit Abstand wichtigster Wohnimmobilienmarkt Europas.

dort selbst einzuziehen. Alexander Harnisch etwa, der mit dem Unternehmen Diamona & Harnisch gehobene Eigentumswohnungen errichtet, stellt in letzter Zeit einen wachsenden Anteil von Berliner Kunden fest. „Nur noch etwa 30 Prozent der Interessenten kommen aus dem Ausland.“

Kapitalanleger sollten sich allerdings nicht darauf verlassen, dass die Aufwärtstendenz der vergangenen Jahre anhält. „Ich rechne damit, dass sich das Mietpreiswachstum abschwächen wird“, sagt jedenfalls Roman Heidrich, Bewerter bei Jones Lang Lasalle. Harald Simons vom Beratungsinstitut Empirica prognostiziert für das laufende Jahr eine Mietsteigerung von nur noch drei bis vier Prozent. „Mieten und Preise werden nicht mehr dieselben Sprünge machen wie in den

letzten beiden Jahren“, sagt auch der auf den Vertrieb von Eigentumswohnungen spezialisierte Berliner Makler Nikolaus Ziegert.

Hinzu kommt, dass das Wohnungsangebot nach Jahren einer äußerst geringen Bautätigkeit allmählich wieder größer wird. Kaum eine Woche vergeht, in der nicht ein Projektentwickler ein großes Wohnungsbauvorhaben ankündigt. Und erstmals seit Jahren sind dies nicht mehr nur Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen, sondern auch wieder Mietwohnungen.

Anstieg der Mieten schwächt sich ab

Droht also auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine Blase? Jörg Schwagenscheid von der GSW antwortet mit einem dezidierten Nein: Das typische Anzeichen einer Blasenbildung - nämlich ein sprunghafter

STANDORT

Günstige Mieten Im Vergleich zu anderen Großstädten ist Berlin noch immer eine sehr günstige Stadt. Wohnungen, die zur Vermietung stehen, kosten laut GSW-Wohnmarktreport im Durchschnitt 6,59 Euro pro Quadratmeter, laut Jones Lang LaSalle 7,05 Euro. Der durchschnittliche Wert im Mietspiegel, der bestehende Mietverträge berücksichtigt, liegt bei 5,21 Euro.

Begehrte Bezirke Um die Attraktivität der einzelnen Bezirke für Investoren zu untersuchen, haben das Wohnungsunternehmen GSW und Berater CBRE ein Scoring erstellt. An seiner Spitze stehen Pankow (mit Prenzlauer Berg), Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick.

Viel Potenzial Für mutige Investoren sind nach Ansicht von Fachleuten die Stadtteile Lichtenberg, Neukölln, Moabit und Wedding interessant. Hier sind die Preise noch niedriger und die Aussichten auf steigende Mieten höher als in etablierten Lagen.

Preisanstieg - sei in Berlin nicht festzustellen. „Mieten und Kaufpreise werden nicht einbrechen“, ist auch Roman Heidrich von Jones Lang LaSalle überzeugt. Selbst ein Anstieg der Zinsen für Baugeld werde nach Ansicht von Michael Schlatterer von CBRE zwar die Nachfrage nach Wohnungspaketen, nicht aber die nach einzelnen Eigentumswohnungen dämpfen.

Gestützt wird dieser Optimismus dadurch, dass die Nachfrage nach Wohnungen deutlich stärker wächst als das Angebot. „Seit 2005“, stellt Heidrich fest, „erhöhte sich das Wohnungsangebot um 0,9 Prozent, wohingegen 4,8 Prozent mehr Haushalte Wohnungen nachfragen.“ Als Folge davon ist der Wohnungsleerstand mittlerweile auf etwa drei Prozent gesunken - und die Zahl der Haushalte wird nach Einschätzung der Statistiker auch künftig deutlich stärker steigen als die Zahl der neu errichteten Wohnungen. Deshalb ist nicht nur Projektentwickler Alexander Harnisch überzeugt: „Im hiesigen Immobilienmarkt steckt noch sehr viel Potenzial.“