

## Milliarden für Betongold

Aus Sorge um ihr Geld investieren viele Anleger in Grundstücke und Wohnungen in Berlin

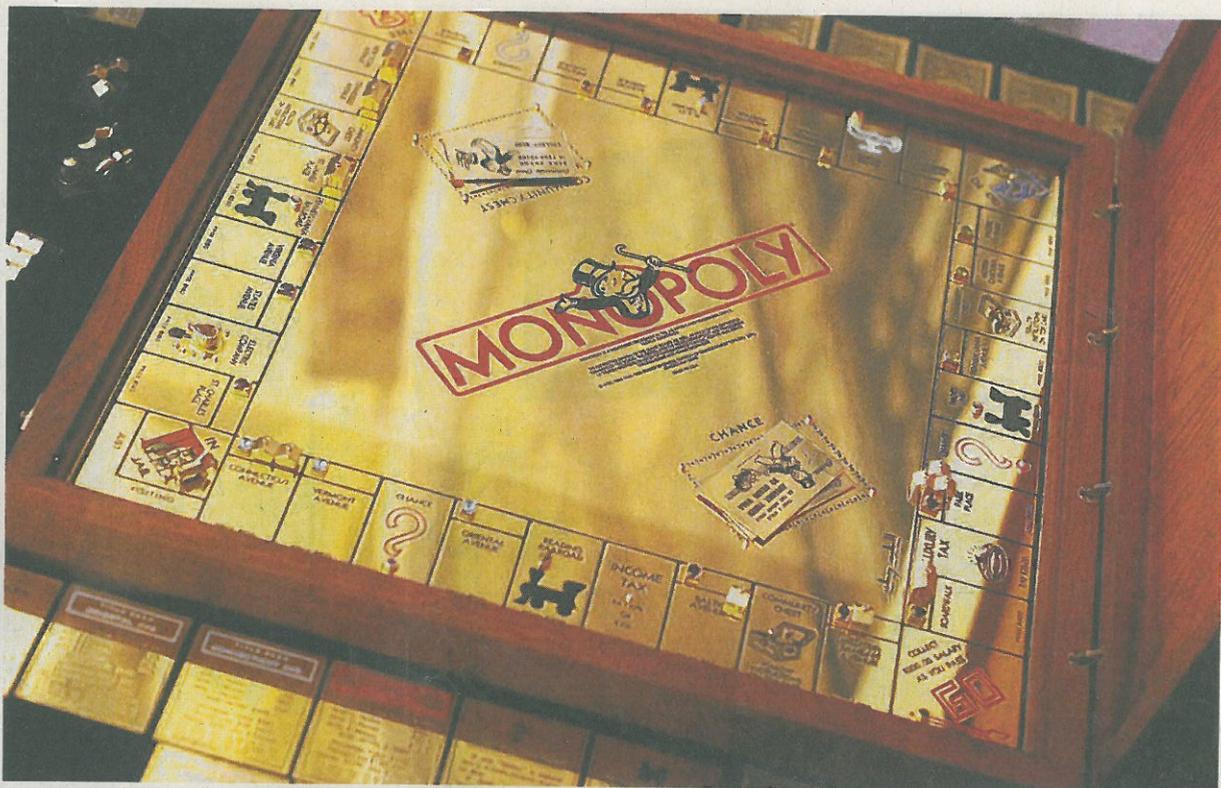
VON ULRICH PAUL

In Berlin sind im vergangenen Jahr so viele Immobilien-Transaktionen abgeschlossen worden wie noch nie zuvor seit der Wiedervereinigung. In insgesamt 32 672 Fällen wechselten Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen die Besitzer. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2011/2012 hervor, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jetzt veröffentlicht hat. „Wer die Möglichkeit hat, kauft eine Immobilie, um sein Geld sicher anzulegen“, sagt Thomas Sandner, Geschäftsstellenleiter des Ausschusses, der bei der Stadtentwicklungsverwaltung angesiedelt ist. Das Gremium wertet für seinen Bericht die Kaufverträge für Immobilien aus und ermittelt auf Basis der Kaufpreise die Bodenrichtwerte – sie geben den durchschnittlichen Quadratmeter-Wert eines Grundstücks je nach Lage an. Daran können sich Kaufinteressenten orientieren, um den Wert einer Immobilie abzuschätzen.

Bei den Verkäufen im Vorjahr wechselten in Berlin Immobilien im Wert von rund 11,12 Milliarden Euro den Besitzer. Das entspricht einem Umsatzplus von 28 Prozent gegenüber dem Jahr 2010. Besonders beliebt bei Anlegern sind Eigentumswohnungen. Deren Preise sind leicht gestiegen: Kostete eine Eigentumswohnung in Berlin 2010 noch durchschnittlich 1 653 Euro pro Quadratmeter, mussten Käufer 2011 bereits 1 757 Euro zahlen.

Wer ein Eigenheim erwirbt, will meist Distanz zur Nachbarschaft halten. Bei mehr als jedem zweiten Eigenheim, das im vergangenen Jahr verkauft wurde, handelte es sich um ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus. Im Schnitt kosteten diese Häuser im vergangenen Jahr 291 000 Euro. Im Jahr 2010 lag der Preis noch bei 284 000 Euro. Der durchschnittliche Preis für Doppelhaushälften zog ebenfalls an: Kosteten sie im Jahr 2010 im Schnitt noch 246 000 Euro, so waren es im vergangenen Jahr schon 261 000 Euro. Reihenhäuser verteuerten sich um 12 000 auf 243 000 Euro.

Beim Bauland verzeichnete der Gutachterausschuss im vergangenen Jahr generell einen moderaten Preisanstieg. Im Ortsteil Grunewald, südlich der Hagenstraße, stieg der Bodenrichtwert von 740 Euro je Quadratmeter zum 1. Januar 2012 auf 780 Euro. Westlich des stillgelegten Flughafens Tempelhof, im Wohngebiet an der Manfred-von-Richthofen-Straße, war dagegen ein kräftiger Preissprung zu verzeichnen: Hier zog der Bodenrichtwert von 300 auf 380 Euro an – das entspricht einem



Wer Erfolg haben will, muss das richtige Grundstück haben – das gilt beim Monopoly wie in der echten Immobilienwelt.

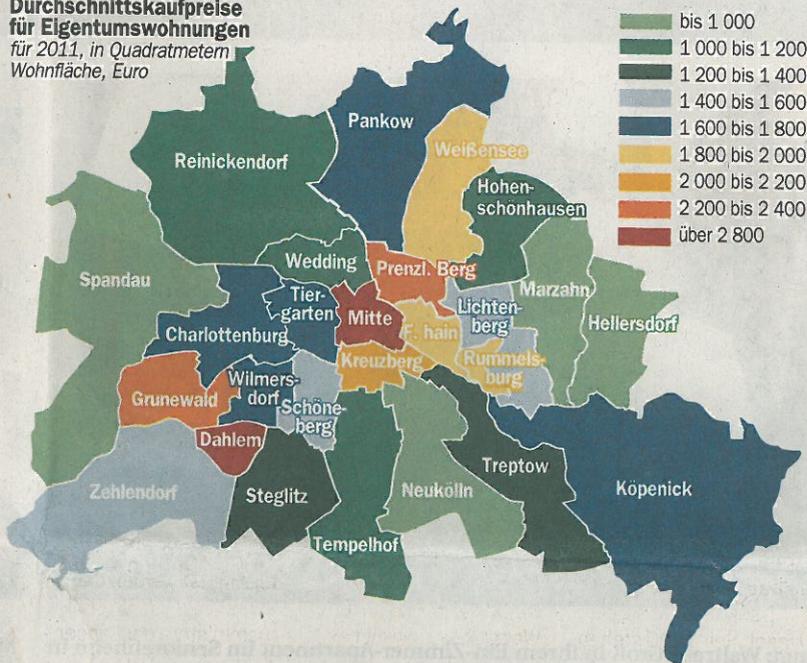
REUTERS/SHANNON STAPLETON

### In Dahlem und Mitte am teuersten

**Die Preise** für Eigentumswohnungen weichen je nach Lage und Ausstattung voneinander ab. Das höchste Preisniveau erzielten Eigentumswohnungen im Jahr 2011 in Dahlem mit durchschnittlich 3 655 Euro je Quadratmeter. Im Ostteil waren Wohnungen in Mitte am teuersten, wo 2 880 Euro je Quadratmeter verlangt wurden.

**Neu errichtete** und bezugsfreie Eigentumswohnungen sind noch deutlich teurer. In sehr guten Lagen wie in Schmargendorf, Dahlem und Westend kosteten diese Wohnungen im vergangenen Jahr im Schnitt 5 400 Euro je Quadratmeter. Im Ostteil sind bisher keine sehr guten Lagen ausgewiesen, sondern nur gute. Dort wurden für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt 4 560 Euro je Quadratmeter verlangt.

**Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen für 2011, in Quadratmetern Wohnfläche, Euro**



BERLINER ZEITUNG/ANJA KOHL, QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2011/2012

In Mitte und Dahlem sind Eigentumswohnungen am teuersten, in Außenbezirken am billigsten.

Plus von 27 Prozent. Im Südosten der Stadt ist das Preisniveau im Wesentlichen stabil geblieben. Besonders gefragt waren Baugrundstücke in den Ortsteilen Adlershof, Altglienicke, Köpenick und Johannisthal. Hier stiegen die Preise laut Gutachterausschuss um 15 bis 40 Prozent. Im

Nordosten und Nordwesten der Stadt blieben die Bodenrichtwerte ebenfalls weitgehend stabil. Nur in einigen Ortsteilen wie in Hermsdorf, Tegel und Französisch-Buchholz stieg der Bodenrichtwert um fünf bis zehn Prozent. Eine interessante Entwicklung gibt es in der City:

Während der Bodenrichtwert am Potsdamer Platz von 6 800 Euro auf 7 500 Euro je Quadratmeter stieg, sank er am Hauptbahnhof von 5 000 auf 4 000 Euro. Der Grund: Die Erwartungen an den Standort haben sich nicht erfüllt. Es gibt zu viele Billighotels.