

Berliner Objekte der Begierde

Die Hauptstadt zieht immer mehr Menschen an. Das verändert den Wohnungsmarkt erheblich: Mieten und Preise steigen derzeit schnell.

Christian Hunziker
Berlin

Noch vor wenigen Jahren war das ehemalige Reichspostverteilzentrum in der Scharnhorststraße in Berlin-Mitte eine heruntergekommene, leerstehende Gewerbeimmobilie im Niemandsland des ehemaligen Grenzbereichs. Jetzt aber verwandelt sich der Gebäudekomplex aus dem 19. Jahrhundert in ein edles Wohnhaus mit 120 Wohnungen, die der Bauträger Sanus für durchschnittlich 4 000 Euro pro Quadratmeter an Kapitalanleger und Selbstnutzer verkauft. Trotz des für Berliner Verhältnisse stolzen Preises rechnet Sanus-Vorstand Marc Wiese mit einer regen Nachfrage. Dabei setzt er nicht zuletzt auf die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes, die direkt neben dem ehemaligen Postzentrum in die Höhe wächst und in der künftig etwa 4 000 Neu-Berliner arbeiten werden.

Die Geheimdienstler aus Pullach sind nicht die Einzigen, die für eine Belebung der Nachfrage und damit für steigende Mieten und Kaufpreise auf dem Berliner Wohnungsmarkt sorgen. Seit 2005 wächst die Einwohnerzahl der Stadt wieder; allein in den ersten sechs Monaten dieses Jahres registrierte das Statistische Amt einen Bevölkerungszuwachs um 17 000 Personen oder 0,5 Prozent. Noch stärker ist die Zunahme der für die Wohnungsnachfrage entscheidenden Haushaltszahl: Heute gibt es in Berlin rund 130 000 Haushalte mehr als vor zehn Jahren.



Luxus im Bezirk Mitte: Ein Quadratmeter Wohnung in den „Kronprinzengärten“ (Visualisierung) soll 10 000 Euro kosten.

Berliner Preise zielehen an

Preisspanne für Eigentumswohnungen im 1. Halbjahr 2011, in Euro je m²

Bezirk	Höchstpreise*	Median**	Veränd. zum Vorjahr
Mitte	4 240	2 570	+13,5 %
Friedrichshain-Kreuzberg	3 330	2 260	+8,9 %
Tempelhof-Schöneberg	3 160	1 540	+12,4 %
Lichtenberg	2 350	1 540	+13,0 %
Marzahn-Hellersdorf	1 760	1 220	+17,1 %

*Die teuersten zehn Prozent der Angebote;
** 50 Prozent der Angebote liegen über und 50 Prozent der Angebote unter diesem Wert

Handelsblatt Quelle: Jones Lang Lasalle

Hinzu kommt, ergänzt Einar Skjerven, Chef der Fondsgesellschaft Industrifinans, dass „die gewachsene Urbanität und das internationale Flair“ der deutschen Hauptstadt viele hochqualifizierte

Menschen aus anderen Städten anlocken. Und schließlich leisten sich immer mehr vermögende Personen aus dem Ausland einen Zweit- oder Drittwohnsitz an der Spree. „Berlin ist hip“, sagt Jörg Schwagenscheidt, Vorstand des Wohnungsunternehmens GSW.

Erfreulich für Bauträger und Vermieter: Laut einer Untersuchung des Beratungsunternehmens CBRE und der GSW stiegen die Mieten von in Inseraten angebotenen Wohnungen zuletzt innerhalb eines Jahres um 4,5 Prozent. Sogar auf 7,9 Prozent beziffern die Analysten von Jones Lang Lasalle die Zunahme der Angebotsmieten. Ähnlich die Tendenz bei Eigentumswohnungen: Als das Forschungsinstitut Bulwien Gesa vor kurzem entsprechende Projekte in den östlichen Innenstadtbezirken (Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain) unter

die Lupe nahm, stellte es fest, dass innerhalb eines einzigen Jahres der durchschnittliche Quadratmeterpreis um 6,2 Prozent gestiegen war. Im besonders prestigeträchtigen Stadtteil Mitte nehmen mehrere Projekte Gestalt an, deren Wohnungen teilweise sogar mehr als 10 000 Euro pro Quadratmeter kosten.

Drohen die Preise zu überhitzen?

Doch diese Entwicklung stößt auf Skepsis. „Den Bauträgern werden Wohnungen aus den Händen gerissen zu Preisen, die ich vor zwei Jahren noch für unmöglich gehalten hätte“, sagte Jan Bettink, Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin, vor kurzem auf einer Tagung des BBU. Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Maklerverbands IVD hält dagegen: „Berlin ist weit entfernt von einer Preisblase und noch immer ein günstiger Wohn-

WICHTIGE PROJEKTE

Kronprinzengärten: In bester Lage in Berlin-Mitte will die Bauwert Investment Group im Frühjahr 2012 mit dem Bau von sieben Townhouses und 32 Geschosswohnungen im absoluten Luxussegment beginnen. Die Preise liegen bei 10 000 Euro pro Quadratmeter und darüber.

Metropolitan Gardens: Im Stadtteil Zehlendorf wandeln die Terraplan und die Prinz von Preussen Grundbesitz AG das ehemalige Hauptquartier der US-Streitkräfte in eine Wohnanlage mit rund 200 Apartments um.

Spittelmarkt: Die Groth-Gruppe, die Baywobau und andere Bau-träger errichten in der Nähe des ehemaligen Mauerstreifens an der Grenze zu Kreuzberg ein neues Quartier – hauptsächlich mit Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment.

standort.“ Tatsächlich weist der Berliner Mietspiegel mit 5,21 Euro pro Quadratmeter eine Durchschnittsmiete aus, von der Münchener und Hamburger nur träumen können. Auch die Steigerung fällt nach IVD-Zahlen moderater aus als bei anderen. IVD beziffert das Plus bei den Mieten in beliebten Wohnlagen auf 4,8 Prozent, bei Kaufpreisen auf 4,6 Prozent.

Genau dieses noch niedrige Niveau weckt die Fantasie von privaten und institutionellen Anlegern: Den Maklern von Dr. Lübke zufolge entfiel mehr als jeder dritte Euro, der in den ersten neun Monaten 2011 in deutsche Wohnimmobilien investiert wurde, auf Berlin. Eing sind die Experten deshalb in einer Sache: „Die positiven Impulse für den Berliner Wohnungsmarkt“, so Landesbank-Vorstand Bettink, „werden anhalten.“