

TRENDVIERTEL 2014: BERLIN

06.06.2014, 15:50 Uhr

# Die besten Lagen der Hauptstadt

von Christian Hunziker

Immer mehr Menschen zieht es nach Berlin. Dort schrumpft zwar das Angebot an Wohnungen. Aber die Kaufpreise und Mieten steigen nicht mehr so stark wie bislang. Wo Käufer jetzt noch zuschlagen sollten.

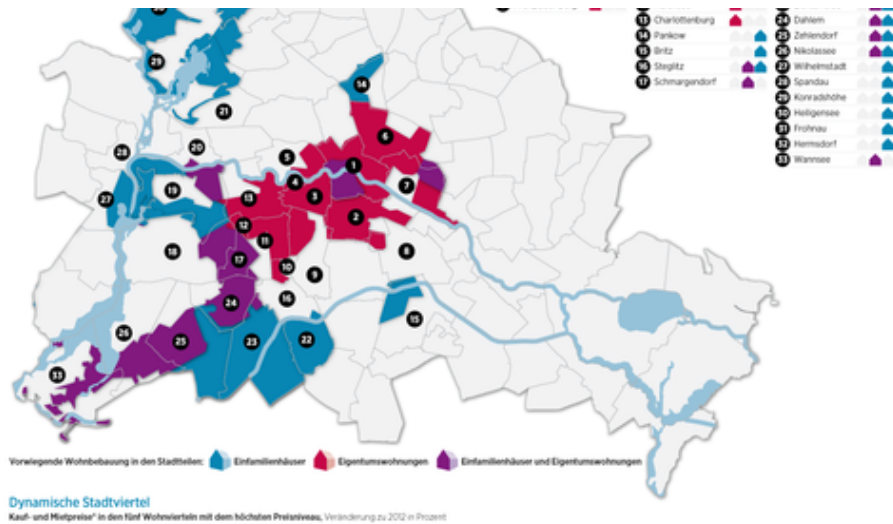


Berlin gehört zu den begehrtesten Städten Deutschlands. Das Angebot sinkt, die Preise steigen aber nicht mehr so stark wie früher.

**Berlin.** Die Tempelhofer Freiheit gehört auch künftig den Kitesurfern, Radfahrern und Skateboardern. Mit großer Mehrheit haben die Berliner Ende Mai den Plänen des Senats eine Absage erteilt, im Randbereich des ehemaligen Flughafens Tempelhof eine Bibliothek, Gewerbebauten und vor allem 4700 Wohnungen zu errichten. Die Faszination des Freigeländes mitten im Zentrum der Hauptstadt war stärker als der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum.

Dabei könnte die Stadt neue Wohnungen gebrauchen. Denn Berlin wächst viel schneller als vorhergesagt: 2012 nahm die Einwohnerzahl um 49.000 Personen zu, 2013 dürfte das Wachstum ähnlich stark gewesen sein. Entsprechend stehen immer weniger Wohnungen leer: Laut jüngsten Zahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) standen Ende 2013 nur noch zwei Prozent aller Wohnungen leer. Um die Jahrtausendwende waren es noch sechs Prozent.

Der Neubau hält mit der wachsenden Haushaltszahl bei weitem nicht Schritt. Im vergangenen Jahr wurden lediglich 6641 Wohneinheiten fertiggestellt und damit deutlich weniger als die 10.000, die der Senat als Ziel ausgegeben hat. Die Folge: Preise und Mieten ziehen weiter an – wenn auch nicht mehr so stark wie in der Vergangenheit. Das zeigen die Zahlen von vdp Research. Demnach legten die Preise von Eigentumswohnungen im vergangenen Jahren stadtweit um 7,4 Prozent zu, ein geringerer Anstieg als 2012 (9,1 Prozent). Auch die Wohnungsmieten verzeichneten mit 6,8 Prozent nicht mehr ein so starkes Wachstum wie ein Jahr zuvor (8,2 Prozent).



Was also ist los mit dem Berliner Markt? Warum verteuern sich Wohnungen nicht noch stärker, wenn sich doch das Angebot verknappt?

Die wichtigste Antwort: Die Preise und Mieten haben ein Niveau erreicht, das angesichts des vergleichsweise niedrigen Berliner Durchschnittseinkommens nicht mehr beliebig steigerbar ist. In besonders begehrten Stadtteilen wie Mitte und Prenzlauer Berg sei bei den Preisen „das Ende der Fahnenstange erreicht“, stellt Benjamin Röhrborn fest, der die Berliner Niederlassung des Bauträgers Formart leitet.

### So wurde gerechnet

Alles anzeigen

#### ▼ Datenbasis (Teil 1)

Für die diesjährige Trendviertel-Erhebung sind reale Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen relevant, die von einem der 37 Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) finanziert wurden.

#### ► Datenbasis (Teil 2)

#### ► Trendviertel

„Viele Berliner sind gar nicht in der Lage, 500.000 Euro für eine hundert Quadratmeter große Wohnung zu bezahlen.“ Dieser Betrag kommt inklusive Kaufnebenkosten und Garage leicht zusammen, wenn der Quadratmeterpreis – wie es bei vielen Neubauprojekten der Fall ist – mehr als 4000 Euro beträgt.

Röhrborns Einschätzung bestätigt der auf Eigentumswohnungen spezialisierte Makler Nikolaus Ziegert. „Ein Indiz für zum Teil grenzwertige Preise ist, dass in vielen Projekten die Wohnungen von unten nach oben verkauft werden“, stellt er fest. Das bedeutet: Während früher die teuren Dachgeschosswohnungen als erste weg waren, finden die Bauträger jetzt für die unteren, günstigeren Wohnungen zuerst Käufer.

### In Randgebieten hat die Nachfrage nach Mietwohnungen zugenommen

Dass die Preise massiv angezogen haben, entgeht auch professionellen Investoren nicht. Ihnen rät Ulrich Jacke, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke Kelber, zur Vorsicht. „Investments in Berlin sollten einer genauen Prüfung unterzogen werden“, sagt er. Tatsächlich ist nach Angaben des Maklerunternehmens Aengevelt bei Wohnimmobilien in Berliner Toplagen eine Anfangsrendite von nur noch vier Prozent realistisch. Das ist weniger, als Investoren bei Bürogebäuden in guter Lage erzielen.

## Wo sich Käufer Immobilien leisten können



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...

» alle Bilder

Wer auf der Suche nach einem Eigenheim ist, hört von anderen Suchenden meist folgendes: Immobilien in Deutschland werden immer teurer. Eine Analyse zeigt, dass das gar nicht stimmt. Die Auswertung für 15 deutsche Städte vergleicht die Preise für ein 125 Quadratmeter großes Einfamilienhaus mittleren Wohnwertes von Anfang 2009 mit den Preisen Anfang 2014. Die Preissteigerungen werden mit den steigenden Einkommen und den sinkenden Zinsen für Baugeld in Verhältnis gesetzt.

Bild: dpa

Goesta Ritschewald, Geschäftsführer der Deutschen Investment Kapitalanlagegesellschaft, reagiert darauf, indem er sich auf Bestandsimmobilien in Randlagen der City wie Reinickendorf, Wedding und Moabit konzentriert. „Hier“, sagt Ritschewald, „sind aus unserer Sicht die Märkte noch nicht überhitzt.“

Auch andere Fachleute beobachten ein wachsendes Interesse an Lagen in der zweiten Reihe. Lichtenberg, lange als Schmuttelbezirk mit Stasivergangenheit und Plattenbaubesatz geschmäht, „wird mittlerweile als Innenstadtlage gesehen“, sagt BBU-Vorstand Maren Kern. Ebenfalls im Aufwind sind Treptow, Moabit und Teile von Wedding. Gut entwickeln sich auch etablierte West-Berliner Lagen um den Kurfürstendamm und im Südwesten der Stadt, belegen die Zahlen von vdp Research.

### STÄDTEVERGLEICH

#### Das sind die Geheimtipps für Immobilienkäufer



Manche Investoren wagen sich sogar in Stadtteile vor, die noch vor kurzem als veritable Krisengebiete galten. So hat das Maklerunternehmen Aengevelt gerade ein Zinshaus im industriell geprägten Stadtteil Schöneweide verkauft, das dem Investor eine Anfangsrendite von immerhin sieben Prozent beschert. Und sogar in den östlichen Großwohnsiedlungen Hellersdorf und Marzahn gebe es wieder Kaufnachfrage.

Diese Strategie könnte Erfolg haben. Denn gerade in den Randgebieten hat die Nachfrage nach Mietwohnungen zugenommen. So verzeichneten die BBU-Mitgliedsunternehmen Ende 2013 im Plattenbaubezirk Marzahn-Hellersdorf einen Leerstand von gerade mal 2,3 Prozent. Zehn Jahre zuvor standen im selben Bezirk mehr als 14 Prozent aller Wohnungen leer.

Steigen die Mieten also weiter? „Ja, allerdings nicht mehr so dynamisch wie zuletzt“, antwortet Michael Ries vom Immobilienunternehmen Pantera. Nach wie vor zögen viele gut verdienende Menschen nach Berlin, die in zentralen Vierteln wohnen wollen. Weil dort das Wohnungsangebot beschränkt sei, sei ein weiteres Mietwachstum zu erwarten. Dieses werde aber „nicht mehr ganz so hoch wie in den vergangenen zwei Jahren sein“, glaubt Investmentprofi Goesta Ritschewald. Er erwartet deshalb auch künftig „keine Münchener oder Hamburger Preise“.

## „Das Neubauklima in Berlin ist negativ“

Verhältnisse wie in München will auch die Politik vermeiden. Der Senat hat angekündigt, auf die Mietpreisbremse treten zu wollen, sobald das entsprechende Bundesgesetz in Kraft getreten ist. Zudem hat er beschlossen, erstmals seit Jahren den Wohnungsbau wieder öffentlich zu fördern.

### Viel Platz für Neubau

Denn ungeachtet der Niederlage im Tempelhof-Volksentscheid: Politiker wollen den Wohnungsbau ankurbeln. „Da jährlich rund 40.000 Menschen nach Berlin ziehen, brauchen wir viele neue Wohnungen“, sagt Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Im Unterschied zu anderen Großstädten hat Berlin sogar ausreichend Platz für Neubauten: Für 220.000 Wohnungen hat der Senat geeignete Grundstücke identifiziert. Damit nicht nur teure Eigentumswohnungen entstehen, nimmt der Senat seine sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht. Jahrelang verzichteten sie auf Neubau, nun laden sie fast im Wochentakt zu Grundsteinlegungen ein.



TRENDVIERTEL 2014

### Wo sich der Immobilienkauf noch lohnt

Die Immobilienpreise steigen seit Jahren. Trotzdem können sich heute mehr Menschen den Immobilienkauf leisten als früher – sinkende Zinsen machen es möglich. Eine Serie zeigt, in welchen Vierteln der Kauf lukrativ ist.

Auch die privaten Planungen haben Fahrt aufgenommen, so dass die Behörden 2013 den Bau von gut 12.500 Wohnungen genehmigten. Ob diese alle errichtet werden, ist fraglich: Bürgerinitiativen gegen Wohnungsbauvorhaben haben momentan Hochkonjunktur. „Das Neubauklima in Berlin ist negativ“, seufzt BBU-Vorstand Maren Kern. Sie fordert die Bürger dazu auf, „sich stärker mit dem Thema der wachsenden Stadt auseinanderzusetzen“. Berlin entwickle sich zu einer ganz normalen Großstadt. „An diese Normalität hat sich die Stadt noch nicht gewöhnt“, sagt Kern. Um den Erhalt von Schrebergärten werde gekämpft, als gäbe es immer noch kein Umland mit viel Natur.

Wohl wahr: Gerade haben die Stimmberechtigten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit überwältigender Mehrheit beschlossen, eine Kleingartenkolonie vor einer Wohnbebauung zu schützen. Und auch die Kitesurfer auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof dürften für Maren Kerns Forderung wenig Verständnis aufbringen.

### Berlin-Mitte, der Kiez für die Oberklasse

Berlin-Mitte, ein Freitag im Mai. Heiß scheint die Frühlingssonne in den Showroom in der Französischen Straße, wo Stararchitekt David Chipperfield sein Konzept für das Palais Varnhagen vorstellt. 49 Wohnungen sollen hier, unweit des Boulevards Unter den Linden, entstehen. Wobei: Was heißt hier Wohnungen? Die Projektentwickler sprechen von „Salonappartements“, die mit großzügigen Wohnbereichen an die Salonkultur anknüpfen sollen – fast wie im frühen 19. Jahrhundert, als ganz in der Nähe die Salondame Rahel Varnhagen von Ense ihre berühmten Gäste empfing.

Ein „Projekt mit internationalem Anspruch“ stellt Thomas Hölzel vom Co-Investor Artprojekt in Aussicht. Dieser Anspruch hat seinen Preis: Er beginnt bei 5500 Euro pro Quadratmeter und liegt bei den 440 Quadratmeter großen Penthouses bei 12.800 Euro.

Dabei ist das Palais nur ein Luxusprojekt von vielen in Mitte. Yoo Berlin, Lux, Belles Etages, Kronprinzengärten - gleich mehrere Neubauvorhaben erreichen in der Spitze fünfstelligen Quadratmeterpreise. Die Regel sind derart gesalzene Preise zwar selbst in Mitte nicht. Aber laut vdp Research kostete 2013 eine Eigentumswohnung im historischen Zentrum der Stadt im Durchschnitt 3500 Euro pro Quadratmeter, was immerhin einer Steigerung um 7,3 Prozent gegenüber 2012 entsprach.

Dass die Attraktivität von Mitte ungebrochen ist, zeigt ein weiterer Umstand: Mittlerweile wagen sich Investoren an Projekte, die lange liegen geblieben sind. So soll nun die ehemalige, seit langem leerstehende Zentrale der Allgemeinen Ortskrankenkasse am Köllnischen Park in ein Wohnhaus verwandelt werden. Noch vor sechs Jahren hatte ein Projektentwickler mit dem Vorhaben Schiffbruch erlitten. Jetzt wollen die Activum SG als Investorin und die HCM als Projektentwicklerin hinter der expressionistischen Fassade etwa 200 Wohnungen – teilweise in Form großzügiger Lofts – unterbringen.

IMMOBILIEN-LEERSTÄNDE

### Wo kein Mieter einziehen will





Der eigentliche Boom in Mitte aber findet im Umfeld der neuen Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in der Chausseestraße statt. Also dort, wo bis vor 25 Jahren die Berliner Mauer verlief. Mehrere Hundert Wohnungen auf engstem Raum sind hier in Bau oder in Planung, wobei Preise von etwa 4500 Euro pro Quadratmeter verlangt werden.

„Kapitalanleger können bei einer realistischen Miete von rund 13,50 Euro pro Quadratmeter eine Bruttoanfangsrendite von etwa vier Prozent erwarten“, sagt Michael Ries, Vorstand der Pantera AG, die das Projekt The Garden mit 270 Wohnungen realisiert.

Angesichts der zahlreichen neuen Wohnungen in diesem Gebiet „ist im Markt eine gewisse Unsicherheit festzustellen, wie schnell sich die Wohnungen vermarkten lassen“, stellt allerdings Benjamin Röhrborn fest, Leiter der Niederlassung Berlin-Brandenburg des zum Hochtief 🏠 -Konzern gehörenden Bauträgers Formart. Er entwickelt derzeit ebenfalls 270 Eigentumswohnungen im Projekt „The Mile“ in der Chausseestraße 37. „Damit tragen wir zum Lückenschluss zwischen Mitte und Wedding bei“, sagt Röhrborn.

Tatsächlich scheint der Mitte-Boom kurz davor zu stehen, die Grenze zum benachbarten, bisher alles andere als glamourösen Wedding zu überschreiten. Davon ist jedenfalls Goesta Ritschewald überzeugt, Geschäftsführer der Deutschen Investment Kapitalanlagegesellschaft: „Der südliche Wedding in der Nachbarschaft der neuen BND-Zentrale hat das Potenzial, sich zu einem Trendviertel zu entwickeln.“

### **Neukölln, der Hotspot mit Zukunft**

Es ist eine eigenwillige Gegend, das Areal der ehemaligen Kindl-Brauerei in Berlin-Neukölln. Entlang der Werbellinstraße erstrecken sich Wohnsilos aus den siebziger Jahren, die noch vor kurzem als sozialer Brennpunkt galten, während in einer der Industriehallen seit kurzem das Schwuz residiert, eine traditionsreiche Schwulendisco. Und am Rande des ehemaligen Brauereigeländes stehen Kunden der örtlichen Agentur für Arbeit und schauen, mit Bier und Zigarette in der Hand, den Flaschensammlern bei der Arbeit zu.

An diesem Ort im Übergang entsteht der erste größere Wohnungsneubau in Nord-Neukölln seit zehn Jahren. 12053 haben die Entwickler das Projekt genannt, nach der Postleitzahl. Entstehen werden in zwei Gebäuden 119 Eigentumswohnungen, pro Quadratmeter müssen Käufer zwischen 2870 und 3970 Euro zahlen.

„Wir investieren in Neukölln, weil wir glauben, dass der Bezirk in den kommenden Jahren eine nachhaltig positive Entwicklung nehmen wird“, sagt Jörg Peters, Geschäftsführer des Bauträgers Casada. Auch Nikolaus Ziegert, Chef des mit der Vermarktung der Wohnungen beauftragten Maklerhauses, rechnet im nördlichen Neukölln in nächster Zeit mit einem Preissprung.

Besonders dynamisch ist die Entwicklung in dem Gebiet, das die Berliner Kreuzkölln nennen: dem nördlichen Teil des Bezirks, der an den Landwehrkanal und damit an Kreuzberg angrenzt. In der Sander- und der Hobrechtstraße haben sich zahlreiche Cafés, Galerien und Clubs angesiedelt, für Studierende und junge Zuzügler zählt die Gegend zu den beliebtesten der Stadt.

Entsprechend sind die Mieten und Preise im vergangenen Jahr deutlich gestiegen – nach Erhebungen von vdp Research um jeweils gut acht Prozent. Eine noch höhere Steigerung, nämlich um 10,7 Prozent, ermittelte die Beratungsgesellschaft CBRE in Bezug auf die in Inseraten verlangten Mieten.

Mittlerweile mehren sich die Anzeichen, dass innenstadtnahe Bereiche des benachbarten Stadtteils Treptow eine ähnliche Entwicklung nehmen könnten. Ein Anhaltspunkt ist, dass das „White Trash Fast Food“, ein Szenerestaurant mit international gerühmten Burgern, sein Domizil in Prenzlauer Berg Richtung Treptow verlassen hat.

Tatsächlich funktioniert nicht nur der Verkauf von Burgern, sondern auch der von Eigentumswohnungen: Zum Zeitpunkt der Grundsteinlegung des Projekts 12053 hatten die Vermarkter schon 40 Prozent des ersten Bauabschnitts verkauft.