

Berlin – Welthauptstadt der günstigen Preise

Der Markt für Wohnimmobilien hat viel Luft nach oben. Aber Ia-City-Lagen werden immer teurer

Berlins Immobilienmarkt gehört zu den günstigsten Standorten aller Hauptstädte führender Nationen. Im Vergleich zu London, Paris, Tokio, Moskau oder New York rangieren selbst die höchsten Quadratmeter-Werte der Spreestadt weit abgeschlagen auf hinteren Plätzen. Zu dieser Einschätzung kommt das Maklerunternehmen Engel & Völkers in einer Analyse der Spitzen-Wohnimmobilienpreise der weltweit wichtigsten Metropolen. Auch deutliche Preissteigerungen in den „Ia-Lagen“ Berlins haben in den letzten Jahren daran kaum etwas geändert.

Wie groß die Unterschiede sind, zeigen einige Beispiele von Höchstpreisen in Vergleichsstädten. In Moskau oder Rom, Tokio oder sogar in New Delhi werden für Appartements in erstklassigen Lagen zwischen 15 000 und 25 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. In Berlin-Mitte aber kosten erstklassige Wohnungen selbst nach mehreren Preissteigerungs-Jahren nur 4500 bis 10 000 Euro/qm, wobei die oberste Marke auch nur extrem selten erreicht wird.

„Bedenkt man, dass das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen in Mitte, Wilmersdorf oder Grunewald etwa bei 3500 Euro pro Quadratmeter liegt“, so Anne Riney, Gesellschafterin von Engel & Völkers in Berlin-Mitte, „dann darf man mit Recht behaupten, dass Berlin die Welthauptstadt der kleinen Preise ist.“

Keine normale Entwicklung

Die Gründe für diese „günstigen“ Wohnungspreise reichen zurück in die besondere Geschichte Berlins. Nach dem Zweiten Weltkrieg war Berlin von der normalen Entwicklung einer Hauptstadt abgeschnitten. Als gesplante Stadt hatte Berlin lange keine Chancen, die Entwicklungen an-



Moderne Eigentumswohnanlagen in Berlins gefragtesten City-Lagen kosten bis zu 10 000 Euro pro qm Wohnfläche

derer Hauptstädte zu erleben. „Das ändert sich erst seit vielleicht zehn Jahren mit – gemessen an anderen Metropolen – eher kleinen Preisausschlägen“, sagt Riney: „Es wird auch noch lange dauern, bis der Markt Größenordnungen wie in London, Tokio, New York oder Paris erreicht.“

Welche Städte preislich eher mit Berlin zu vergleichen sind, das dokumentierte kürzlich Andreas Habath, stellvertretender Vorsitzender des Maklerverbands IVD Berlin-Brandenburg: Berlin liegt von einem flächendeckenden Top-Mietniveau wie in München, Frankfurt/Main oder Hamburg noch weit entfernt. Die Marktmiete für Standardwohnlagen in Berlin liegt derzeit bei 5,85 Euro/qm, und bei „Vorzugslagen“ sind es auch nur 7,20 Euro/qm. Habath: „Damit herrschen in Berlin noch immer Gütersloher Verhältnisse.“ In München beträgt die durchschnittliche Miete für Standardwohnlagen zwölf bis 13 Euro/qm und in Frankfurt neun bis zehn Euro.

Auch wenn in den Top-Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg Spitzenmieten von zwölf bis 18 Euro/qm zu beobachten sind, so sei Berlin dennoch „so heterogen, dass es für jede Preisklasse ausreichend Mietangebote gibt“, analysierte Preisexperte Habath.

Ganz anders sieht es in Städten wie London oder New York aus. In der US-Finanzmetropole kosten Appartements nah am Central Park 40 000 bis 50 000 Euro/qm. Und das ist noch „günstig“ angesichts des aktuellen Spitzenreiters London, wo ein Appartement am Hyde Park 170 Mio. Euro kostet. Noch teurer darf es dann nur noch im Fürstentum Monaco sein, wo aktuell ein Top-Quadratmeterpreis von 148 000 Euro führt – bei einem Gesamtpreis von 240 Mio. Euro.

Gleichwohl eröffnet die für Berliner Verhältnisse rasante Entwicklung der letzten Jahre noch erheblichen Spielraum für Investitionen in Wohnimmobilien. Die Hauptstadtfunktion, der

Regierungssitz und die sich entwickelnde Kunst- und Kulturmegropole Berlin ziehen immer mehr Menschen an. Mittlerweile wächst die Bevölkerung und benötigt mehr Wohnraum.

Die kräftigsten Preisanstiege auf dem Berliner Immobilienmarkt sind bei Eigentumswohnungen zu beobachten, vor allem in Berlin-Mitte. „In den Vorzugslagen wie Potsdamer Platz, Gendarmenmarkt, Scheuenviertel und Unter den Linden haben wir allein von 2008 auf 2009 einen Preisanstieg von 6,6 Prozent verzeichnet“, so Riney weiter. Von der Nähe zu Berlin-Mitte profitieren die Stadtteile Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Pankow, die ebenso eine verstärkte Nachfrage verzeichnen – aber auch das an der Grenze zu Neukölln gelegene „Kreuzkölln“ im Stadtteil Kreuzberg: In keinem anderen Bezirk steigen die Preise in den bevorzugten Lagen derzeit so rasant wie hier.

Enormes Preispotenzial

Über besonders viel Potenzial verfügt auch Friedrichshain, vor allem in den westlichen Teilen des Viertels, in dem die alte Bausubstanz erhalten ist und inzwischen saniert wurde. In den Bereichen rund um die Simon-Dach-Straße und den Boxhagener Platz sowie die Bänschstraße steigt die Quote der Eigentumswohnungen. Die traditionell gefragten Lagen sind Wilmersdorf und Charlottenburg mit den beliebtesten Straßenzügen Fasanenplatz, Ludwig Kirch Platz sowie Lagen, die sich in direkter Nähe zum Kurfürstendamm befinden. Bevorzugt sind darüber hinaus die „grünen Viertel“ der Stadt wie die südwestlich gelegenen Grunewald und Dahlem. tr

Logo 04.12.2010



HOLZABSATZFONDS

Trends der Stadt

- **Ungleich** Nicht alle Berliner Kieze entwickeln sich gleich. IVD-Bewertungsexperte Andreas Habath nennt die wichtigsten Trends der Stadt:
- **City-West** Durch den jüngsten Nachfrageboom nach Wohnraum in der City-Ost ist die City-West „derzeit eher unterbewertet“. Kurz- bis mittelfristig kommt es aber zur Renaissance der Westberliner Innenstadtkartiere.
- **Zuzügler** Die Nachfrage in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain lebt vor allem von Zuzüglern. „Sie springen oft auf die Trendkarawane auf“, sagt Habath. Bei Kauf- und Mietpreisen sieht er hier nicht mehr viel Potenzial.
- **Nachfrage** Das Mietwachstum in den Innenstadtlagen ist Ausdruck eines großen Nachfrageüberhangs. Mietsteigerungen in Trendkiezen sind „Ausdruck eines funktionierenden Wechselspiels von Angebot und Nachfrage“.
- **Senioren** Altersgerechtes Wohnen ist auch für Berlin aktuell. Senioren-Wohngemeinschaften sind im Kommen, aber noch immer hinke das Angebot der Nachfrage weit hinterher. Dabei seien mit Senioren-Wohnformen attraktive Mieten von sieben bis zehn Euro/qm zu erzielen – unabhängig von der Lage. Voraussetzung ist nur eine gut Infrastuktur (Öffentlicher Nahverkehr, Ärzte, Einkauf). tr



International gesehen billig ist das Mieten und Kaufen im Trendkiez Prenzlauer Berg

PA/ZB/HUBERT LINK