

In Berlin gehen die Mieten hoch

BERLIN. Die Bankenkrise hat die Preise von Mehrfamilienhäusern in Berlin verdorben. Laut dem aktuellen Wohnmarktreport des Wohnungsunternehmens **GSW** und des Immobiliendienstleisters **Jones Lang Lasalle (JLL)** sank der Durchschnittskaufpreis zwischen dem ersten und dem zweiten Halbjahr 2008 um rund 16 Prozent auf nur noch 1 000 Euro pro Quadratmeter (qm). Eine ähnliche Tendenz stellt der Immobilienverband Deutschland (IVD) fest: „Der durchschnittliche Preis ist um eine bis zwei Jahresmieten zurückgegangen“, sagt Andreas Habath, stellvertretender Vorsitzender des Maklerverbandes in Berlin.

Zwischen den Jahren 2004 und 2007 waren die Preise dagegen stark gestiegen, da insbesondere ausländische Investoren in Berlin glänzende Renditechancen zu erkennen glaubten. Von Banken mit billigen Krediten versorgt, mischten sie den Markt der Hauptstadt auf. So kam es, dass nach IVD-Zahlen 2007 für ein Berliner Mietshaus im Durchschnitt das 13,5-fache einer Jahresmiete bezahlt wurde, während es 2003 lediglich das Zehnfache gewesen war.

Am Stadtrand purzeln die Preise

„Die Zurückhaltung der Investoren macht sich vor allem in den eher einfachen Lagen bemerkbar“, stellt nun Roman Heidrich, Leiter Wohnimmobilienbewertung bei JLL in Berlin, fest. „Dort“, so bestätigt Roman Döbele, Vorstandsvorsitzender des Wohnungshändlers **Gruezi Real Estate**, „sind die Preise um bis zu 50 Prozent gefallen.“ Im peripheren Plattenbaubezirk Marzahn-Hellersdorf zum Beispiel stürzte laut GSW-Wohnmarktreport der durchschnittliche Preis innerhalb weniger Monate von 1 100 auf 600 Euro pro qm ab.

Trotzdem beobachtet Heidrich nach wie vor Interesse an Berliner Wohnimmobilien. Investoren spekulierten auf nochmals leicht fallende Preise. Darüber hinaus blockieren die Banken Verkäufe großer Wohnungsportfolios, indem sie Kredite verweigern. Anders sieht es bei kleineren Objekten aus: „Die Finanzierung einzelner Mehrfamilienhäuser ist mit regionalen Banken weiterhin problemlos möglich“, versichert Döbele.

Auf die Mietentwicklung ist der Preisrückgang der Mehrfamilienhäuser nicht zurückzuführen. Im Gegenteil: GSW und JLL zufolge stieg in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 die Angebotsmiete – also die für leerstehende Wohnungen verlangte Miete – im Durchschnitt um 5,8 Prozent auf 6,35 Euro pro qm.

„Diese Steigerung ist eine Spätfolge der großen Wohnungstransaktionen der letzten Jahre“, sagt Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW. Die Investoren nutzten die Gelegenheiten des Marktes. JLL-Experte Andrew Groom rät zum Einstieg: „Die Bevölkerung nimmt zu und die Angebotsmieten steigen, so dass Käufer heute eine deutlich höhere Anfangsrendite erzielen können als in den Vorjahren.“ *hun*