

# Mehrfamilienhäuser: Investoren müssen Kasse machen

Gute Berliner Lagen sind nach wie vor gefragt,  
in schlechteren fallen die Preise drastisch

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Da soll mal jemand den Überblick behalten. Was sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt derzeit abspielt, erscheint auf den ersten Blick völlig widersprüchlich: Auf der einen Seite steigen die Mieten unaufhaltsam – laut Maklerverband IVD in diesem Jahr voraussichtlich um eineinhalb bis zwei Prozent. Auf der anderen Seite brechen die Preise für die Mehrfamilienhäuser, in denen die Mieter wohnen, teilweise regelrecht ein – um bis zu 50 Prozent, wie zumindest manche Marktteilnehmer festgestellt haben. Warum bloß, mag man sich fragen, sinken dann nicht auch die Mieten?

Die Antwort: Weil das eine mit dem anderen wenig zu tun hat. Denn die Wohnhäuser in wenig attraktiven Lagen, zum Beispiel in Teilen von Wedding oder Neukölln, sind nicht deshalb billiger geworden, weil plötzlich niemand mehr in ihnen wohnen will. Sondern weil sich ihre Eigentümer verkalkuliert haben. In vielen Fällen handelt es sich dabei um ausländische Investoren, die 2006 oder 2007 Wohnhäuser in Berlin kauften – zu einer Zeit, als Immobilien boomten und die Preise in die Höhe schossen.

Einer genauen Prüfung unterzogen die Investoren die Häuser in vielen Fällen nicht. Von „acquisition by helicopter“ sprechen Insider, weil die Käufer es manchmal nicht einmal für nötig befanden, den baulichen Zustand und die Lage ihres Investitionsobjekts aus der Nähe zu betrachten. Sie waren sich nämlich ganz sicher, dass die Preise weiter steigen würden, und planten vielfach, die Wohnhäuser nach kurzer Zeit mit sattem Gewinn weiterzuveräußern. Deshalb besorgten sie sich auch günstige Kredite mit sehr kurzer Laufzeit.

Doch dann passierte es: Etwa Ende 2007 begannen die Preise zu bröckeln, kurz danach wurde die Finanzmarktkrise akut. Deshalb verlangen die Banken jetzt für die Verlängerung der Kredite viel mehr Eigenkapital, das die Investoren oft nicht haben. Die Konsequenz: Sie müssen nun zu jedem Preis verkaufen. „Aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes und auslaufender Finanzierungen“, fasst Stefan Kiehn von der Fondsgesellschaft Herkules Grundbesitz zusam-

men, „kommen derzeit viele Einkäufe der letzten drei Jahre wieder auf den Markt.“ Während Wohnhäuser in guten Lagen nur wenig billiger geworden sind, drückt deshalb der Angebotsüberhang in weniger attraktiven Kiezen auf die Preise. Mehrfamilienhäuser kosten deshalb laut Roman Döbele, dem Vorstandsvorsitzenden der Grüezi Real Estate, in Teilen Neuköllns jetzt nicht mehr 1000, sondern teilweise nur noch 500 Euro pro Quadratmeter.

Die Mieter profitieren davon jedoch nicht. Denn die Miete orientiert sich nicht am Verkaufspreis des Hauses, sondern am Mietspiegel und an der Nachfrage. Und die dürfte aufgrund der steigenden Einwohnerzahl und der geringen Bautätigkeit in Berlin weiter zunehmen. Die Folge, so Andreas Habath, stellvertretender Vorsitzender des Maklerverbandes IVD Berlin-Brandenburg: „Insbesondere in guten Wohnlagen in der Innenstadt werden die Mieten steigen“, wenn auch nicht so stark, wie die Investoren der Boomjahre erwartet hatten. „Die gestiegenen Betriebskosten und die wirtschaftlichen Rahmendaten“, begründet dies Habath, „verringern die Spielräume für Preissteigerungen.“

Sehr deutlich werden die Mieten laut Habath allerdings in besonders begehrten Gegenden in die Höhe klettern, zum Beispiel für Gründerzeitwohnungen in Kudamm-Seitenstraßen. Dort erwartet er auch überdurchschnittliche Preissteigerungen von Eigentumswohnungen. Ohnehin ist bei denen bisher kein Preiseinbruch festzustellen: Nach Angaben Döbeles wurden sie im vergangenen Jahr im Durchschnitt um satte 3,6 Prozent teurer. Dazu trägt bei, dass nach Darstellung von Marktkennern Käufer von Eigentumswohnungen trotz Finanzmarktkrise nach wie vor zu akzeptablen Bedingungen an Kredite kommen.

Dies wiederum eröffnet Unternehmen wie der Grüezi Real Estate ungeahnte Chancen. Die kaufen nämlich Mehrfamilienhäuser, um sie anschließend in Eigentumswohnungen aufzuteilen und an private Käufer zu veräußern. Und dass das bei sinkenden Preisen für das ganze Haus und stabilen Preisen für die einzelne Wohnung ein lohnendes Geschäft ist, kann man sich leicht ausrechnen.



**Lage, Lage und nochmal Lage.** In Kudamm-Nähe, wie hier am Savignyplatz, erwarten Experten Steigerungen bei Mieten und Kaufpreisen von Wohnungen. *Foto: Uwe Steinert*