

Standortanalyse

Berlin – vernachlässigter Investitionsstandort

Thomas Zinnöcker

Zwar gehört die deutsche Hauptstadt zu den Top-Immobilienstandorten, doch geben Investoren den westdeutschen Ballungszentren häufig den Vorzug. Die relative Zurückhaltung resultiert aus Erfahrungen, in denen der Berliner Grundstücksmarkt steuergetrieben überhitzte. Gleichzeitig blieben die realisierten Mietsteigerungen oft hinter den Erwartungen zurück. Doch statt zurück sollten Immobilienkäufer auf die künftigen Potenziale blicken, fordert der Autor. So wachse die Bevölkerung, die Haushaltszahl und die Wirtschaftskraft der Stadt, wodurch auch die Mieten kontinuierlich steigen würden. (Red.)

Bei Wohnimmobilieninvestments rangiert Berlin auf dem „Einkaufszettel“ vieler Investoren auf den hinteren Rängen. Insbesondere institutionelle Investoren fokussieren sich bei ihren Investments eher auf westdeutsche Metropolregionen – häufig eine Fehlentscheidung, denn die Voraussetzungen des Berliner Marktes sind vielfach besser als die seiner westdeutschen Konkurrenten wie Hamburg, Stuttgart, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Köln.

Keine Scheu vor einem Vergleich

Zwar ist die Wirtschaftskraft in Berlin im Vergleich zu Städten wie München oder Stuttgart niedriger. Die Arbeitslosenquote und die Zahl der Transferleistungsempfänger sind in Berlin deutlich höher als in den westdeutschen Metropolen, die wirtschaftliche Dynamik ist entsprechend geringer. Doch diese Fakten müssen relativiert werden. Zum einen ist die höhere Wirtschaftskraft beispielsweise von München in den dortigen Immobilienpreisen längst enthalten: Eine Wohnimmobilie, für die Erwerber in Berlin das 15-fache der Jahresnettomiete bezahlen müssen, kostet in München das 20-fache.

Zudem sind die Mieten in München etwa doppelt so hoch wie in der Hauptstadt. Selbst bei dem gleichen Einkaufsfaktor sind die absoluten Kaufpreise dadurch deutlich höher als in Berlin. Zum Vergleich: Laut dem aktuellen Wohnmarktreport, den die GSW regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang Lasalle und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erstellt, beträgt die durchschnittliche Kaltmiete in Mün-

chen je Quadratmeter und Monat 12,95 Euro. In Berlin beträgt sie lediglich 6,27 Euro.

Zum anderen rangiert Berlin nach dem aktuellen „Zukunftsatlas Branchen 2009“ des Schweizer Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos auf Rang 2 – vor München, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart und Düsseldorf. Lediglich Hamburg kann Berlin bei den wirtschaftlichen Zukunftsaussichten noch übertreffen. Laut Prognos ist Berlin nicht nur der wichtigste Standort für Kommunikation und Medien, sondern auch der größte Forschungsstandort in Deutschland. Zudem beschäftigt Berlin die meisten Arbeitnehmer in hochwertigen Unternehmens-, Forschungs- und Entwicklungsdienstleistungen und rangiert in der Gesundheitswirtschaft auf Rang 1 in Deutschland.

Ein entscheidender Pluspunkt des Berliner Marktes ist seine Liquidität. Kein anderer Markt in Deutschland – und vermutlich auch in Europa – ist so liquide wie der Berliner Markt, wodurch ein späterer Verkauf der erworbenen Immobilien erleichtert wird. Einer Erhebung des Immobilienmaklers Engel & Völkers zufolge, wird das Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin auf 2,3 Milliarden Euro im Jahr 2009 geschätzt – in München und Hamburg beträgt das geschätzte Transaktionsvolumen lediglich je 480 Millionen Euro, in

Der Autor

Thomas Zinnöcker ist Vorsitzender der Geschäftsführung der GSW Immobilien GmbH, Berlin.

Frankfurt am Main und Düsseldorf ist es mit je 560 Millionen Euro weniger als ein Viertel des Berliner Transaktionsvolumens.

Das im Vergleich enorm hohe Volumen zeigt, dass der Berliner Markt offen ist für auswärtige Investoren – im Gegensatz beispielsweise zum Hamburger Markt. Nicht einheimische Investoren haben es in der Hansestadt schwer, attraktive Immobilien zu erwerben, da eine Vielzahl der Objekte von Hamburgern an Hamburger verkauft wird. In Berlin hingegen ist das Angebot wesentlich größer als die allein durch einheimische Käufer generierte Nachfrage. Denn zahlreiche Investoren haben beispielsweise in den neunziger Jahren Immobilien in Berlin gekauft, um von den Vorteilen der Sonderabschreibungen des Fördergebietes zu profitieren.

Andere Investoren haben im Bereich des geförderten Wohnungsbaus in Berlin investiert. Viele dieser Investoren suchen heute nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist den Exit aus ihrem Investment. Zudem dürften zahlreiche ausländische Investoren beispielsweise aus Großbritannien, Dänemark, Österreich und Israel, die vor einigen Jahren mit kurz- bis mittelfristigem Anlagehorizont investiert haben, in den kommenden Jahren als Verkäufer auftreten.

Entwicklung des Mietmarktes

Letztlich trägt auch die Entwicklung des Mietmarktes einen wichtigen Part zur positiven Entwicklung des Berliner Wohninvestmentmarktes bei. Von der Berliner Mietergemeinschaft stammt die Aussage, dass der Berliner Wohnungsmarkt deutliche Zeichen von Anspannung zeigt und schon bald den Investoren große Freude bereiten wird. Bereits seit Jahren steigt die Nachfrage nach Wohnungen durch die wachsende Berliner Bevölkerung. Zudem nimmt die Zahl der Haushalte zusätzlich dadurch immer weiter zu, dass sich die Zahl der Haushaltsmitglieder reduziert.

Immer mehr Haushalte benötigen immer mehr Wohnungen. Doch gleichzeitig reduziert sich das Wohnungsangebot durch Abriss von Häusern und das Zusammenlegen von Wohnungen. Gebaut wird dagegen kaum noch – allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 ging die Zahl der Baugenehmigungen um knapp 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Doch bereits seit Anfang der neunziger Jahre, seitdem das Land keine

Zuschüsse, Steuervorteile und andere Förderungen mehr gewährt, wird in Berlin so wenig gebaut wie wohl in keiner anderen Hauptstadt der Welt.

Es lebt sich in der deutschen Hauptstadt noch immer vergleichsweise günstig – das gilt nicht nur im Vergleich zu wohl allen anderen europäischen Hauptstädten. Auch in den meisten großen Städten der alten Bundesländer liegen die Wohnkosten deutlich höher als in Berlin. Das gilt sowohl absolut als auch im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft. Hamburger beispielsweise müssen im Durchschnitt 21,5 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft für die Kaltmiete aufwenden, bei München sind es bereits 25 Prozent, bei Frankfurtern sogar über 26 Prozent – in Berlin hingegen fließen lediglich 19 Prozent in die Kaltmiete.

Deutlicher Mietpreisanstieg

Die Kombination aber aus steigenden Haushaltszahlen einerseits und nur geringer Bautätigkeit andererseits wirkt sich – auch in Berlin – auf die Mietentwicklung aus. In einzelnen Stadtteilen stiegen die Mieten im vergangenen Jahr laut Wohnmarktreport um rund acht bis neun Prozent, im berlinweiten Durchschnitt um knapp sechs Prozent.

Zwar steigen die Mieten in Berlin nicht so schnell, wie es mancher Investor aus Skandinavien oder dem angelsächsischen Raum erwartet hat. Doch sie steigen – und sie werden weiter steigen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die Preise für Wohnimmobilien in den kommenden Jahren wieder auf das niedrige Niveau von 2004 zurückfallen. Statt vornehmlich die westdeutschen Metropolen im Fokus zu haben, sollten Investoren vermehrt nach Berlin blicken.

Die unübertroffene Liquidität des Marktes und die für Investoren aussichtsreiche Nachfrageentwicklung sind entscheidende Pluspunkte. Gerade für langfristig orientierte Immobilieninvestoren dürften sich Investments in der Hauptstadt als lohnenswert erweisen – denn für sie ist weniger wichtig, was heute ist, sondern es ist entscheidend, was in zehn, 15 oder 20 Jahren sein wird. Da die langfristige Wertsteigerung einer Immobilie maßgeblich von den wirtschaftlichen Aussichten des jeweiligen Standorts bestimmt wird, bietet der Berliner Wohnungsmarkt nicht zuletzt auch in dieser Hinsicht großes Potenzial.



Bewegen Sie etwas!

Bitte unterstützen Sie
das Kinderhospiz Bethel
für unheilbar kranke Kinder
und ihre Familien.

Spendenkonto 4077, Sparkasse Bielefeld,
BLZ 480 501 61, Stichwort „Hospizkind“
www.kinderhospiz-bethel.de

Bethel 