

## Mipim Special

# Potenziale für Investoren im Berliner Wohnungsmarkt

**Bei Investoren aus dem In- und Ausland gilt der Berliner Wohnungsmarkt als besonders chancenreich, wenngleich er kein einfaches Terrain darstellt. In keiner anderen westeuropäischen Metropole sind die Mieten so niedrig. Doch hoher Zuzug und wachsende Haushaltszahlen bei gleichzeitig stagnierendem Neubau lassen die Mieten und die Immobilienpreise steigen – in einigen Stadtteilen sogar zweistellig. Vor allem Aufwertungen im Bestand sind besonders attraktiv, meint der Autor, weil die Investoren mit öffentlicher Förderung und verbesserter Markttransparenz unterstützt werden können. (Red.)**

Der Berliner Wohnungsmarkt gilt – gerade im bundesweiten Vergleich – als attraktiv und preiswert. Sowohl bei den Eigentums- als auch bei den Mietwohnungen ist das Angebot groß bei einem gleichzeitig moderaten Preisniveau. Insofern kann man von einem ausgeglichenen Markt sprechen. Dennoch herrscht an einzelnen Standorten innerhalb der Hauptstadt eine hohe Marktdynamik. So sind in bestimmten Lagen und Marktsegmenten überdurchschnittliche Preisanstiege zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere den Mietwohnungsmarkt. Hier ist das untere Preissegment durch Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage besonders betroffen.

### Attraktiv für Kreative

Alles in allem bietet der Berliner Immobilienmarkt vielfältige Chancen für Investoren. Zwar ist das Mietniveau für eine europäische Hauptstadt nach wie

vor als niedrig einzustufen, allerdings fiel auch die Korrektur in den zurückliegenden Krisenjahren wesentlich geringer aus als in London, Paris oder Madrid. Zu den wohl wichtigsten Wachstumsimpulsen für Berlin gehören neben seiner auch im internationalen Vergleich großen Anziehungskraft als Kulturmetropole die derzeit geplanten Infrastrukturprojekte. An erster Stelle steht hier der neue Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI). Hinzu kommt eine anhaltend hohe Flächennachfrage von Zukunftsbranchen wie Technologie, Medien, Telekommunikation sowie von Verbänden, Organisationen und Forschungseinrichtungen, die sich in Regiernähe ansiedeln wollen.

Die für potenzielle Investoren steigende Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes zeigt sich eindrucksvoll in dem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum der zurückliegenden Jahre. Der Anstieg der Bevölkerungszahl auf 3,44 Millionen Einwohner Ende 2009 geht dabei fast ausschließlich auf den positiven Wanderungssaldo Berlins seit dem Jahr 2001 zurück. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Haushalte auf 1,98 Millionen erhöht. Dabei ist zu bemerken, dass die Haushaltsgrößen stetig zurückgehen, während der Wohnflächenbedarf pro Haushaltsmitglied steigt.

Besonders spannend für Investoren ist, dass Berlin aller Voraussicht nach von einem europaweiten Wachstum der wissensintensiven Dienstleistungen und der Anzahl der in diesem Bereich tätigen Menschen profitieren wird. Dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge konzentrieren sich die wissensintensiven Dienstleistungen in den Großstädten immer weiter, wobei Berlin gegenüber den anderen Großstädten stetig aufholt. Dabei verfügt die deutsche Hauptstadt bei den so genannten „Kreativen Dienstleistungen“ über eine besondere Dynamik. Die Zunahme dieser höher qualifizierten Beschäftigten im tertiären Sektor führt in letzter Konsequenz auch zu einer Erhöhung der Kaufkraft in Berlin, was wiederum die Attraktivität des Standortes für Immobilieninvestoren verbessert.

Und tatsächlich haben, was den Kauf von bestehenden Wohnimmobilien be-

trifft, die Investoren den Standort Berlin wieder stärker im Auge. So erklärte der Immobilienverband Deutschland (IVD) Berlin erst kürzlich zum „Transaktionsmeister 2010“. Demnach haben in der Stadt von Januar bis Oktober 2010 Liegenschaften, Häuser und Wohnungen im Wert von sechs Milliarden Euro den Besitzer gewechselt. Mit Abstand am begehrtesten waren dabei reine Mietwohnhäuser.

Renditezuwächse für den Investor ergeben sich dabei nicht nur durch Steigerungen der Bestandsmiete, die aufgrund der Gesetzeslage binnen drei Jahren nur um höchstens 20 Prozent angehoben werden darf. Vielmehr winken höhere Renditen vor allem bei fluktuationsbedingten Neuvermietungen. Bei einer Umzugsrate in Berlin von jährlich etwa zehn Prozent ist dieser Aspekt keineswegs zu vernachlässigen.

### Zu wenig Neubau

Trotz guter Zukunftsprognosen ist die Entwicklung im Neubau noch zurückhaltend. So blieb die ohnehin in den letzten Jahren schon schwache Wohnungsbautätigkeit auch bis Ende 2009 auf einem sehr niedrigen Niveau. Auch wenn die von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen des „IBB Wohnungsmarktbarometers 2010“ befragten Wohnungsmarktexterten das Investitionsklima in allen Neubausegmenten (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) in den nächsten drei Jahren als steigend beurteilen, sind sprunghafte Aufwärtstendenzen bisher nicht zu verzeichnen.

Generell stellt die IBB in ihrem jährlich erscheinenden „IBB Wohnungsmarktbericht“ fest, dass die Wohnungsbautätigkeit gemessen an der Nachfrageentwicklung seit Jahren zu niedrig ist. Derzeit wächst die Berliner Bevölkerung um jährlich rund 10 000 Einwohner, 2009 waren es 9 500. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte zwischen 2000 und 2009 um jährlich durchschnittlich gut 16 500 an. Demgegenüber wurden 2009 nur 2 950 Wohnungen neu gebaut, was in etwa dem durchschnittlichen Niveau der letzten vier Jahre entspricht.

#### Der Autor

**Ulrich Kissing**



ist Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin.

Die deutlich steigende Nachfrage bei gleichzeitig geringer Bautätigkeit hat dazu geführt, dass der Leerstand rückläufig ist. Zudem sind leer stehende Gebäude nur bedingt für den Markt geeignet, da es sich zum Teil um nicht mehr marktaktive Leerstände handelt. Ferner handelt es sich bei einem Großteil des Leerstands um Wohnungen mit geringem Standard, sei es durch eine geringe Wohnqualität, durch stark belastete Mikrolagen oder durch andere einschränkende Faktoren. Aus diesen Gründen sind leer stehende Wohnungen nur sehr bedingt geeignet, die steigende Nachfrage zu absorbieren.

Hinzu kommt, dass sich Haushalte nicht beliebig „verschieben“ lassen. Sie haben Präferenzen für bestimmte Wohnstandorte und dehnen ihren Suchradius nur dann aus, wenn sie dort keine passenden Angebote vorfinden. Mit anderen Worten: Leerstände in bestimmten Stadtteilen bedeuten nicht unbedingt eine Entlastung für den gesamten Wohnungsmarkt, weil sie von Wohnungssuchenden aus anderen Stadtteilen nicht zwangsläufig nachgefragt werden.

Gleiches gilt für die Objekte. Anspruchsvolle Haushalte suchen anspruchsvolle Objekte. Leer stehende Wohnungen werden daher nur dann am Markt akzeptiert, wenn sie entweder ihr Preis-Leistungs-Verhältnis deutlich verbessern können oder aber die Nachfrager aus Gründen einer eingeschränkten Zahlungsfähigkeit keine Alternative auf dem Wohnungsmarkt vorfinden.

## Steigende Preise und Mieten

Die derzeit zu beobachtenden Preissteigerungen sind ein wichtiger Indikator für Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt. Sie betreffen sowohl die Angebotsmieten als auch die Kaufpreise und sind Ergebnis der steigenden Nachfrage bei geringer Bautätigkeit. Da davon auszugehen ist, dass die Nachfrageentwicklung aufgrund der Zuwanderung und der Haushaltsverkleinerung noch auf Jahre positiv bleiben und die Bautätigkeit voraussichtlich nicht in gleicher Weise anziehen wird, sind weitere Preissteigerungen sehr wahrscheinlich.

Auch wenn derzeit der Berliner Neubauquantitativ noch auf niedrigem Niveau steht, so hat er qualitativ in der Vergangenheit deutlich aufgeholt. Die Vermarktungsschwierigkeiten bei Woh-

nungen in Standardqualität im vergangenen Jahrzehnt und die damit verbundenen Lerneffekte auf Seiten der Investoren haben zu einer sichtbaren Steigerung der Qualitäten geführt. Es entstehen zunehmend Projekte, die sowohl städtebaulich als auch architektonisch und konzeptionell neue Wege beschreiten und damit zu einer vielseitigen Ausdifferenzierung des Marktes beitragen. Die Bandbreite ist bereits beachtlich und reicht von kleinteiligen Lückenschließungen mit Altbauqualitäten über Baugruppen, Nachbarschaften für Jung und Alt, Nischenprodukte für spezifische Zielgruppen bis hin zu einem kleinen, aber sehr hochwertigen Premiumsegment.

## Passende Produkte

Bei der überwiegenden Mehrheit der Projekte legen die Anbieter mittlerweile weitaus mehr Wert auf die Akzeptanzkriterien der Nachfrager, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Gerade im Premiumbereich haben Immobilien „von der Stange“ keine Chance. Die Käufer erwarten hier Objekte, die von der Wohnkonzeption her genau auf ihre Wünsche und Bedürfnisse zugeschnitten sind. Ähnliches gilt inzwischen auch für den Bestand. Auch dort sind in den letzten Jahren vielseitige Entwicklungen zu beobachten. Dazu zählen etwa Projekte wie die Umnutzung ehemaliger Fabriken oder Brauereien in Verbindung mit alter und häufig denkmalgeschützter Bausubstanz. Last but not least sind viele Wohnungsunternehmen sehr aktiv bei der Qualifizierung ihrer Bestände, um sich so im innerstädtischen Konkurrenzgefüge erfolgreich zu positionieren.

Unabdingbar für eine erfolgreiche Investition am Berliner Wohnungsmarkt ist lokales Know-how. Das gilt nicht nur für Engagements im Neubau, sondern auch für den Bestand. Dabei geht es keineswegs nur um Kriterien wie etwa die Lage der Immobilie innerhalb der Stadt. Vielmehr spielen spezielle Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten beim Erwerb beziehungsweise der Sanierung der Immobilie eine wesentliche Rolle.

So sind beispielsweise Investoren, die Bestände in Berlin suchen und energetisch sanieren oder altersgerecht umbauen und gleichzeitig für Mieter bezahlbar halten wollen, bei der IBB an der richtigen Adresse. Mit vielfältigen Finanzierungs- und Förderangeboten richtet sie sich an alle Investoren, kommunale und

private Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Vermieter und auch Mieter.

Informationen sind „die halbe Miete“. Dies gilt natürlich auch für Details des Berliner Wohnungsmarktes. Mit ihren jährlich erscheinenden Broschüren „IBB Wohnungsmarktbarometer“ und „IBB Wohnungsmarktbericht“ kommt die Investitionsbank Berlin auch hier den Investoren entgegen. Während das Wohnungsmarktbarometer einmal im Jahr die Meinung von Marktteilnehmern zu Entwicklungen und Tendenzen am Wohnungsmarkt einholt und bewertet, gibt der Wohnungsmarktbericht alle zwölf Monate die genaue Situation des Marktes wieder.

Dabei werden sämtliche soziologischen, ökonomischen und geografischen Faktoren, die die Marktlage beeinflussen, unter die Lupe genommen. Auf diese Weise können sich Investoren ein genaues Bild vom Berliner Wohnungsmarkt bis hinunter auf die Ebene der einzelnen Stadtbezirke machen. Beide Broschüren sind im Internet unter der Adresse [www.ibb.de](http://www.ibb.de) abrufbar.

Anzeige



**Der Beleihungswert – Fundament für den Hypothekendarlehen**

**HypZert** Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft

HypZert zertifiziert Immobiliengutachter, die sich in der Beleihungswertermittlung bestens auskennen, nach den anspruchsvollen Kriterien der ISO 17024. Sie werden auch künftig dazu beitragen, die hohe Qualität des Hypothekendarlehens zu sichern.

HypZert GmbH · Tel.: +49 (0)30-20 62 29-0 · [www.hypzert.de](http://www.hypzert.de)