

Steigende Mieten locken Investoren an

Projektentwickler investieren statt in Bürogebäude und Gewerberäume inzwischen lieber in den Wohnungsbau.

» 16 Milliarden Euro werden in Bauvorhaben investiert, 3,5 Prozent mehr als im Vorjahr

» Analysten schließen die Gefahr einer Immobilienblase dennoch aus

ISABELL JÜRGENS
BERLIN

Der Alexanderplatz mit den Einkaufstempeln „Alexa“, „Die Mitte“ und dem Klassiker Kaufhof ist bei Berlinern und Touristen als Shopping-Adresse beliebt. Als Wohnort dagegen ist der Platz, den 300 000 Menschen täglich passieren, nicht bekannt. Der US-amerikanische Projektentwickler Hines will das jetzt ändern. Auf dem Areal direkt am Einkaufszentrum „Die Mitte“ – das Hines vor zwei Jahren ebenfalls errichtet hat – soll nun Berlins erster echter Wohn-Tower mit einer Höhe von rund 150 Metern entstehen: Weil sich für einen Büroturm jahrelang kein Mieter fand, will der Investor sein Glück mit Wohnungen versuchen. Damit ist er nicht allein, wie aus einer Studie hervorgeht, die das Analysehaus BulwienGesa am Dienstag vorgelegt hat.

Ausgerechnet die aktuelle Schuldenkrise in Europa sorgt dafür, dass die Auftragsbücher der Bauträger in der Region Berlin und Potsdam so prall gefüllt sind wie lange nicht mehr. Kapitalgeber flüchten angesichts der unsicheren Situation auf den Finanzmärkten in Immobilien. Laut BulwienGesa haben regionale und internationale Projektentwicklungsgesellschaften mehr als 16 Milliarden Euro und damit rund 3,5 Prozent mehr in Bauvorhaben investiert als im Vorjahr. Die Studie, die vom Hochtief-Konzern und der TLG Immobilien in Auftrag gegeben wurde, erfasst pro-

fessionelle Bauträger mit Projekten ab 1000 Quadratmetern. Von ihnen wurden Gebäude im Wert von 3,7 Milliarden in den Jahren 2008 bis 2010 in der Hauptstadtregion bereits realisiert; weitere 12,3 Milliarden Euro sollen noch bis 2015 investiert werden. Überraschend deutlich zeigt sich die Vorliebe der Bauträger für den Wohnungsbau. Allein in diesem Jahr investieren Bauträger rund 1,1 Milliarden Euro in Wohnprojekte, 2012 sollen es laut Studie 1,2 Milliarden Euro sein.

Im Entwicklungszeitraum von 2008 bis 2015 sind rund 5,5 Millionen Quadratmeter Nutz- und Wohnfläche in der Hauptstadtregion Berlin und Potsdam bereits fertig gestellt, im Bau oder noch in der Planungsphase. „Der Wohnbereich nimmt mit einem Anteil von 45,1 Prozent am Gesamtprojektvolumen die Spitzenposition ein“, so Carsten Sellschopf, Leiter der Berliner Niederlassung von Hochtief, die die Studie zusammen mit TLG Immobilien in Auftrag gegeben hat. „Das Projektvolumen bei den Wohnungsbauten ist 2011 um 25 Prozent von zwei Millionen auf rund 2,5 Millionen Quadratmeter gestiegen“, so Sellschopf weiter.

Wohnimmobilien stellen damit erstmals das stärkste Immobiliensegment in der Metropolregion dar.

„Sowohl institutionelle als auch private Investoren setzen angesichts der Unsicherheit auf den internationalen Finanzmärkten verstärkt auf das sichere Wohnsegment“, so Sellschopf: „Demzufolge steigen auch die Mieten.“

In Berlin lag die Durchschnittsmiete von Neubauwohnungen nach den Ergebnissen der Studie 2010 bei 8,25 Euro pro Quadratmeter Nettokalt. Mit 4,4 Prozent stieg die Durchschnittsmiete stärker als 2009 (1,3 Prozent). Auch das Spitzenmietniveau hat um rund 1,5 Prozent angezogen und liegt jetzt bei 13,30 Euro. Von überhitzten Mietpreisen könne jedoch keine Rede sein. „Wir haben

bei den Neubaumieten im Jahr 2010 überhaupt erst wieder das Niveau erreicht, dass wir 1998 bereits einmal hatten“, so Andreas Schulten, Vorstandsmitglied der BulwienGesa AG. „Die Gefahr einer Immobilienblase besteht jedoch nicht“, so der Analyst. Schließlich verzeichne Berlin stetig steigende Haushaltszahlen, in den Innenstadtlagen gebe es zudem kaum noch Leerstand und auch die wirtschaftliche Dynamik der Stadt sei gut.

In einer Umfrage unter den Projektentwicklern hätten diese deshalb als Hauptgrund für ihre Investition die Erwartung genannt, dass die Mieten weiter deutlich steigen werden. „Bauen in der Innenstadt ist teuer – deshalb sind es die Mieten auch“, sagt Schulten.

Auffällig sei auch, dass die aktuellen Bau-Vorhaben eine deutliche „West-Drift“ aufweisen, wie Schulten es formuliert. Während in den 90er-Jahren vor allem im Speckgürtel gebaut wurde, ein paar Jahre später dann in den östlichen Innenstadtbereichen von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain, sei seit zwei Jahren auch der Berliner Westen wieder aktuell. „Hier gibt es einen deutlichen Nachholbedarf“, so der Analyst. Die sogenannte Reurbanisierung, die Wiederentdeckung der Stadtmitte als Wohnort hat jedoch einen für Mieter und Käufer mit begrenzten Finanzmitteln negativen Effekt: „Innerstädtisches Wohnen ist teures Wohnen“, so Schulten. Dies gelte insbesondere beim Neubau, der aufgrund der hohen Grund-

stückspreise nur mit entsprechenden Mieten refinanzierbar sei.

Das gestiegene Interesse der Anleger am Wohnungsmarkt gilt auch den Bestandsgebäuden. Der Grund: „Besonders bei den Neuvermietungen in den sehr guten Lagen werden mittlerweile bis zu 18 Euro erreicht“, so Rackham Schröder, Geschäftsführer bei Engel & Völke Commercial Berlin. Das locke vermehrt Investoren aus dem Ausland an. Die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser – klassischer Berliner Altbau mit Läden – sei im Vergleich zum Vorjahr um 21 Prozent auf 1580 gestiegen, die Preise haben deutlich angezogen: „Das Umsatzvolumen stieg sogar um 53 Prozent auf mehr als 2,9 Milliarden Euro“, so Schröder.

ANZEIGE