

## Hauptstadt des Hausbooms

Nirgendwo sind hierzulande die Immobilienpreise so stark gestiegen wie an der Spree. Grund: Berlin hinkte lange München und Hamburg hinterher

Die Flucht in Grund und Boden treibt aber längst nicht mehr nur in Großstädten die Preise für Immobilien

Sogar in Flächenstaaten mit sinkender Einwohnerzahl wurden im Jahresvergleich 30 Prozent mehr investiert

Ob in Großstädten wie Berlin, Hamburg und München oder auf dem flachen Land: Der Run der Anleger auf Häuser und Wohnungen treibt bundesweit die Immobilienpreise in die Höhe und beschert Maklern Rekordumsätze. Am kräftigsten boomt das Geschäft der Vermittler in Berlin. In der Bundeshauptstadt ist das Investmentvolumen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um mehr als 48 Prozent auf 5,22 Milliarden Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum in 2010 in die Höhe geschossen, hat die Maklervereinigung Immobilienverband Deutschland (IVD) in einer neuen Studie auf der Basis der jüngsten Zahlen zum Grunderwerbsteueraufkommen ermittelt.

In anderen Großstädten haben die Märkte fast ebenso stark angezogen. In *Hamburg* wechselten in der ersten Jahreshälfte Objekte im Gesamtwert von 3,74 Milliarden Euro den Besitzer. "Das ist ein Plus von 43,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum", sagt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. Sogar im dünn besiedelten und von schrumpfenden Einwohnerzahlen gezeichneten Mecklenburg-Vorpommern sind Immobilien so heiß begehrt, dass das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 30,5 Prozent auf satte 1,26 Milliarden Euro zulegte. Selbst in der Provinz ist der Immobilienboom bereits zum Medienthema geworden: "Anleger in Ostwestfalen-Lippe kaufen Immobilienmarkt leer", titelte jüngst die Regionalzeitung "Neue Westfälische" in Bielefeld.

Wie die Flut alle Schiffe in einem Hafen hebt, stiegen mit den wachsenden Kapitalzuflüssen auch die Immobilienpreise im Land. Das zeigen die jüngsten Daten von Immobilienfinanzierungsvermittlern und Maklerunternehmen. Zwar gibt es in Deutschland - im Gegensatz zu angelsächsischen Staaten - keine zeitnahen, offiziellen Datenerhebungen über die Wertentwicklungen an den Immobilienmärkten. Die Studien belegen aber eindeutig, dass sich Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser mit der Euro-Krise deutlich verteuert haben.

"Die Verunsicherung treibt die Anleger in den Sachwert Immobilie und führt damit zu Wertsteigerungen", sagt Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher des Baufinanzierungsvermittlers Dr. Klein AG. Dessen Konzernmutter Hypoport erstellt einen fortlaufenden Index über die Preisentwicklung an den Wohnimmobilienmärkten. Die Daten basieren auf der Auswertung der Kaufpreise von rund zehn Prozent aller in Deutschland mit Hypothekendarlehen finanzierten Immobilieninvestments. Zwar sind die Indizes geglättet und unterscheiden nicht zwischen einzelnen Lagen. Deutlich stärkere Preisanstiege in besonders gefragten Stadtteillagen werden deshalb durch geringe Wertzuwächse in den bei Investoren weniger beliebten Quartieren weitgehend nivelliert.

Dennoch zeichnen die Daten ein klares Bild: In der Hauptstadt sind demnach die Durchschnittspreise neuer und bestehender Eigentumswohnungen von Ende Januar 2009 bis Februar dieses Jahres im Schnitt um 16,5 Prozent gestiegen. In Hamburg betrug das Plus im selben Zeitraum 14,8 Prozent, in Köln 9,9 Prozent und in München vier Prozent.

Für den vergleichsweise geringen Preisanstieg in der bayerischen Landeshauptstadt gibt es eine einfache Erklärung: In *München* waren die Preise bereits vor Beginn der Finanzkrise massiv gestiegen. Die Medien-, Industrie- und Bürostadt mit so namhaften Arbeitgebern wie beispielsweise Allianz, BMW, Infineon, MAN, ProSiebenSat.1 und Siemens lockt immer mehr Arbeitnehmer an, während jahrelang nur wenige neue Wohnungen errichtet wurden. Allein von April 2005 bis März 2006 hatten sich nach Hypoport-Berechnungen Eigentumswohnungen in München deshalb im Schnitt um sechs Prozent verteuert. Hingegen stagnierten oder fielen damals noch in den anderen deutschen Großstädten die Wohnungspreise.

Dass München das teuerste Pflaster in Deutschland ist, zeigt auch der jüngste Immobilienpreisspiegel der Landesbausparkassen. Danach kostet eine neue Eigentumswohnung in der bayerischen Landeshauptstadt im Schnitt inzwischen 4050 Euro pro Quadratmeter, für Wohnungen im Bestand müssen Käufer im Mittel noch stolze 3250 Euro pro Quadratmeter zahlen. In Hamburg sind es hingegen 2750 Euro, in Berlin rund 2000 Euro.

Die Preisdifferenzen spiegeln die unterschiedlichen Lohnniveaus sowie das jeweilige Verhältnis von Angebot und Nachfrage an den einzelnen Märkten wider, sagt Günter Vornholz, Leiter Marktanalyse beim Immobilienfinanzierer Deutsche Hypo. "Anleger dürfen daraus nicht schließen, dass die Wohnungspreise in Berlin und Hamburg irgendwann Münchner Höhen erreichen werden." Denn die Mieter in der Bundeshauptstadt und an der Alster hätten gar nicht die Kaufkraft, um auch nur annähernd so hohe Mieten zu zahlen, wie sie an der Isar verlangt werden. Während in München Arbeitnehmer Toplöhne erhalten und fast Vollbeschäftigung herrscht, sind in Hamburg 7,9 Prozent aller Erwerbsfähigen ohne Job, in Berlin sogar zwölf Prozent.

Das schlägt sich in den Mieten nieder, wie eine Studie der F + B Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Umwelt zeigt. Danach sind die Neuvertragsmieten mit durchschnittlich 11,70 Euro pro Quadratmeter nirgendwo in Deutschland so hoch wie in München. In Hamburg sind es hingegen nur 8,90 Euro. In Berlin beträgt die Durchschnittsmiete hingegen nach dem jüngsten Mietspiegel gar nur 5,21 Euro pro Quadratmeter. Vornholz: "Je niedriger die erzielbare Miete ist, desto geringer sind auch zwangsläufig die Immobilienpreise."

Dennoch steht gerade der Immobilienmarkt in *Berlin* bei Anlegern jetzt im Fokus. "Etliche Käufer schreiben bei ihrer Investitionsentscheidung die Preissteigerungen der vergangenen Jahre einfach in die Zukunft fort und blenden die Realitäten aus", warnt Vornholz. Darauf setzen auch verkaufswillige Eigentümer und fordern immer höhere Preise. Das zeigt die jüngste Markterhebung der Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover. Danach sind die durchschnittlichen Preisforderungen für Eigentumswohnungen in Berlin seit dem Jahr 2007 gestiegen. Am stärksten in Friedrichshain-Kreuzberg: Riefen Verkäufer dort vor vier Jahren noch im Schnitt einen Quadratmeterpreis von 1596 Euro auf, verlangen sie heute im Schnitt bereits 2140 Euro - ein Plus von 34 Prozent.

Obwohl die Wohnungsmieten in Berlin im selben Zeitraum im Schnitt um nicht einmal zehn Prozent gestiegen sind, akzeptieren Wohnungskäufer die hohen Preisforderungen - und wer das Objekt nicht selbst bewohnt, begnügen sich so mit deutlich niedrigeren Renditen als 2007. "Die Anleger sehen in der Hauptstadt jedoch hohes Wertsteigerungspotenzial", erklärt Gawarecki das Phänomen. "Bereits 2010 hat der Berliner Immobilienmarkt deshalb einen beachtlichen Aufschwung erfahren" bestätigt Rackham F. Schröder

durchschnittliche Verkaufspreis pro Immobilie wuchs dabei auf rund 1,85 Millionen Euro", sagt Schröder. Während 2009 lediglich 1306 dieser Objekte im Gesamtwert von 1,89 Milliarden Euro den Besitzer wechselten, waren es 2010 bereits 1680 Immobilien im Wert von über 2,9 Milliarden Euro.

"Der Trend wird sich weiter fortsetzen", sagt Schröder. Hatten Investoren bislang vor allem Objekte in den besten Berliner Quartieren gesucht, seien Anleger inzwischen auch an Wohnimmobilien in einfachen Lagen interessiert. Insgesamt dürften deshalb in diesem Jahr gut 2000 Wohn- und Geschäftshäuser in der Hauptstadt den Besitzer wechseln, prognostiziert der Makler. "Mit den anziehenden Preisen wird das Investitionsvolumen auf 3,4 bis 3,8 Milliarden Euro zulegen."

0

GOOGLE ANZEIGEN

**Hausfinanzierung bis 100%**

Jetzt Niedrigzinsen sichern. 100% Vollfinanzierung möglich.  
ING-DiBa.de/Hausfinanzierung

Kredit ab 2,89% eff. p.a.