

BERLINER IMMOBILIENMARKT

PROFIT IN AUSGEWÄHLTEN LAGEN

Anlässlich des 7. IIR Hauptstadtsymposiums versammelten sich führende Marktteilnehmer, Politiker und Stadtplaner, um Chancen, Risiken und Perspektiven des derzeit schwierigsten deutschen Immobilienstandortes zu diskutieren. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse.

> Von Dr. Jens Laub



FOTO: PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DES LANDES BERLIN/SCHNEIDER

Berlin Alexanderplatz: Hier entstehen ab Ende 2004 ein Shopping Center und ein Hochhauskomplex mit Wohnungen, Büros und Hotels.

Die gute Nachricht vorab: Die Stimmung hat sich gebessert. Da die Talsohle in allen Marktsegmenten bei der Preisentwicklung durchschritten sein dürfte, ist davon auszugehen, dass man in Berlin in Zukunft an ausgewählten Standorten wieder Geld verdienen kann. Wer derzeit ausreichend mit Eigenkapital ausgestattet ist, nutzt die lang anhaltende Marktbaiss nun zum Einstieg. Nun zur schlechten Nachricht: Die Bundeshauptstadt steht sich nach wie vor auf der Behördenseite in unbeschreiblicher Weise selbst im Weg. Die Belastung des Immobilienmarktes durch marktferme Institutionen wie beispielsweise Sanierungsverwaltungsstellen erlaubt es nur wenigen Marktteilnehmern, in die Irrungen des Berliner Behördenschungels eine wirtschaftlich tragfähige Schneise zu schlagen. Die Probleme mit den Verwaltungsapparaten wiegen umso schwerer, als von einer eigenständigen wirtschaftlichen Dynamik weiterhin keine Rede sein kann. Das Wirtschaftswachstum in Berlin ist weiterhin rückläufig.

Dr. Hans Stimmann, Senatsbaudirektor der Stadtverwaltung für Stadtentwicklung in Berlin, zeigt dennoch Flagge und verweist auf die Impulse aus den kulturellen und touristischen Bereichen

sowie aus der Medien- und Biotechnologiewirtschaft. Nicht ohne Grund stehen somit Einzelhandels- und Hotelentwicklungen im Vordergrund der Investitionsentscheidungen großer Entwickler. So investiert der portugiesische Projektentwickler Sonae gemeinsam mit der städtischen Gesellschaft Gewobe am Alexanderplatz 500 Millionen Euro. Neben einem 80 000 Quadratmeter großen Shopping Center wird ab Ende 2004 ein 150 Meter hoher Hochhauskomplex mit Büros, Wohnungen und Hotels entstehen.

Andererseits schlagen viel zu wenig neue Unternehmen mit nachhaltigen Beschäftigungsquoten in Berlin Wurzeln. Obwohl architektonisch attraktive und bezahlbare Büros in der Hauptstadt zu Genüge bereitstehen, liegt die Vermietungsleistung 2004 wiederum nur bei rund 370 000 Quadratmetern. Großvermietungen waren mit Ausnahme des Online-Auktionshauses Ebay, das seine Bürogebäude im Europarc Dreilinden angemietet hat, weitgehend von staatlichen oder halbstaatlichen Institutionen geprägt. Selbst wenn die Fertigstellungsquote neuer Büroflächen weiter sinkt, geht man bis 2010 von einem konstanten Sockelleerstand aus, der sich bei mindestens 1,4 Millionen

Quadratmetern beziehungsweise zehn Prozent einpendelt. Allerdings dürfte der Sturzflug der Mieten nun beendet sein.

CHANCEN IM WOHNUNGSMARKT

Die größten Chancen werden laut Dr. Rolf Scheffler, Leiter Research von Aengevelt Immobilien Service, derzeit im Berliner Wohnungsmarkt gesehen. Schließlich hat Berlin mit 4,3 Millionen Einwohnern ein beachtliches Einzugsgebiet. Erstmals seit 1993 ist der Bevölkerungsrückgang gestoppt. Da jedoch – wie Andreas Schulten, Vorstand der BulwienGesa AG, feststellt – die Arbeitslosenquote mit rund 17 Prozent gegenüber anderen Regionen mit vier bis neun Prozent gewaltig ins Gewicht fällt, zählt in der Hauptstadt umso mehr die lokale Marktkennntnis. Allgemeine statistische Eckwerte, die über die jeweiligen Bezirksgrenzen hinausgehen, erlauben kein Urteil über das Potenzial des Standorts. Während man in Pankow beispielsweise nachhaltig gute Wohnungsmieten von bis zu neun Euro pro Quadratmeter erzielt und in Berlin Grunewald Luxuswohnungen sogar zu 16 Euro Miete pro Quadratmeter bei Renditen zwischen fünf und sieben Prozent platzieren kann, sind Investitionen in Neukölln oder Wedding bedingt durch den sozialen Verfall dieser Bezirke nur bei genauer Lage-Kennntnis empfehlenswert.

Abstrakte Leerstandsquoten müssen deshalb hinsichtlich Lage, Qualität und sozialem Milieu differenziert betrachtet werden, will man aus Sicht des Investors den wahren Wert des Wohnungsmarktes evaluieren. Sortiert man zunächst die Leerstandsquoten nach Bezirken und in der Folge um die Aspekte Unbewohnbarkeit (vier Prozent), Abriss (sieben Prozent), geplante Veräußerung (14 Prozent) und Instandsetzung (zehn Prozent), so zeigt sich, dass Bezirke wie Pankow, Charlottenburg und Tempelhof bei sanierten, vermietungsfähigen Wohnungen nur einen faktischen Leerstand von zwei bis drei Prozent aufweisen. 

Dr. Jens Laub ist Vorstand der Optima Aegidius Firmengruppe, München.