

Manchen Investoren wird Berlin zu teuer

Mehrfamilienhäuser in Berlin sind begehrt – aber die Preise haben wohl ihren Zenit erreicht

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Seit Jahren steigen in Berlin nicht nur die Mieten von Wohnungen deutlich, sondern auch die Preise von Mehrfamilienhäusern. Doch jetzt scheint sich dieser Aufwärtstrend seinem Ende zu nähern. „Wir rechnen mittelfristig mit einem Plateau“, sagt Rackham F. Schröder, Geschäftsführer des Maklerhauses Engel & Völkers Commercial Berlin, das auf die Vermittlung von sogenannten Zinshäusern – also kleineren Mehrfamilienhäusern, die auch einen gewissen Gewerbeanteil enthalten dürfen – spezialisiert ist.

In seiner Einschätzung stützt sich Schröder auf den von seinem Unternehmen erstellten neuen „Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser 2013/2014“, der dem Tagesspiegel exklusiv vorliegt. Demnach sind die Kaufpreise von Zinshäusern in den letzten Monaten noch einmal gestiegen. In sehr guten Lagen werden laut dem Marktbericht schwerpunktmäßig 2850 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche bezahlt, in guten Lagen 1930 Euro, in mittleren Lagen gut 1500 Euro und in einfachen Lagen knapp über 1000 Euro.

Aussagekräftiger als der absolute Preis ist jedoch die Entwicklung der „Faktoren“. Mit diesem Begriff bezeichnen Immobilienexperten das Verhältnis zwischen Kaufpreis und jährlicher Mieteinnahme. Ein Faktor von 15 zum Beispiel bedeutet: Wenn die Mieter eines Hauses jährlich eine Kaltmiete von insgesamt 100 000 Euro bezahlen, so beträgt der Kaufpreis 1,5 Millionen Euro. Diese Faktoren haben sich in den vergangenen Jahren massiv erhöht – am stärksten in den einfachen Lagen. In Wedding, Reinickendorf oder Lichtenberg zum Beispiel konnte ein Investor laut Engel & Völkers Commercial im Jahr 2010 ein Zinshaus noch für das 8,3- bis 11,5-fache der Jahresmiete kaufen; heute muss er dafür das 13,5- bis 16-fache hinblättern.

Teurer geworden sind auch Mehrfamilienhäuser in begehrten Lagen, zum Beispiel in Kudamm-Seitenstraßen. Während Investoren dort vor drei Jahren noch zum 18,2- bis 22,2-fachen einer Jahresmiete zum Zug kamen, wird heute gut und gern der Faktor 25 aufgerufen. In Einzelfällen sind es sogar noch mehr: „Vor kurzem haben wir ein Wohn- und Geschäftshaus in einer Seitenstraße des Kurfürstendamms für das 30-fache verkauft“, berichtet Rackham F. Schröder von Engel & Völkers.

Doch nicht mehr alle Investoren machen bei den inzwischen verlangten Preisen mit. „Es gibt institutionelle Investoren, denen Berlin zu teuer geworden ist“, sagt Schröder. Einer dieser Investoren ist Hamburg Trust. Diese Hamburger Fondsgesellschaft würde gern Berliner Mehrfamilienhäuser kaufen, findet aber nach eigenen Angaben keine Häuser zu angemessenen Preisen mehr. „Teilweise erkennen wir einen Preisanstieg, der nachhaltige Investments ausschließt“, formuliert es Lutz Wiemer, Mitglied der Geschäftsführung von Hamburg Trust.

Das ist nicht die einzige Herausforderung, vor der Kaufinteressenten stehen. „Viele Eigentümer haben sich verschätzt, was den Managementaufwand einer solchen Immobilie betrifft“, erläutert Oliver Moll, der geschäftsführende Gesellschafter der Moll & Moll Zinshaus GmbH in Hamburg, die bundesweit Eigentümer von Zinshäusern berät. Käufer, so Moll, müssten sich bewusst sein, dass ein Zinshaus keineswegs eine unproblematische, risikofreie Sache sei, sondern „ein hoch komplexes Wirtschaftsgut“. Weil dabei komplizierte steuerliche, rechtliche und technische Aspekte beachtet werden müssten, sei die Hinzuziehung einer professionellen Hausverwaltung unbedingt erforderlich. Zudem dürfe bei der Renditeberechnung nicht vergessen werden, dass zusätzlich zum Kaufpreis mindes-

ANZEIGE

Wohnen mit spektakulärer Aussicht:
THE VIEW. Mehr auf Seite 2



tens zwölf Prozent Nebenkosten – Maklerprovision, Grunderwerbsteuer und Notargebühr – anfallen würden.

Grundsätzlich beobachtet Moll, dass die Stimmung der Eigentümer derzeit gedrückt ist. „Die Nervosität steigt drastisch“, sagt Moll mit Blick auf die von fast allen Parteien getragene Forderung, die Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen zu begrenzen. Jetzt, da die FDP nicht mehr in der Bundesregierung vertreten sein werde, steige unter den Eigentümern die Angst, dass es tatsächlich zu einer solchen Mietpreisdeckelung kommen werde.

Auch in Berlin registriert Rackham F. Schröder von Engel & Völkers bei Investoren „eine etwas abwartende Haltung und eine noch genauere Prüfung“. Trotzdem betrachtet Schröder Berlin weiterhin als attraktiven Investitionsstandort: „Die Stadt wächst weiter. Außerdem ist nach wie vor sehr viel Liquidität im Markt“ – also Geld, das angelegt werden soll. Dabei sind es vor allem deutsche Investoren, die sich für Berliner Wohn- und Geschäftshäuser begeistern: Der Anteil ausländischer Käufer beträgt laut Engel

ANZEIGE

HERMES
HAUSVERWALTUNG AG

IHRE BESTE WAHL!

Wir bieten Ihnen besten Service und freuen uns auf neue Kunden. Testen Sie uns!

HERMES EIGENTÜMER-HOTLINE
TELEFON 030/26 007-112
WWW.HERMES-HAUSVERWALTUNG-AG.DE

& Völkers lediglich zwölf Prozent. Eine weitere Erkenntnis aus dem aktuellen Marktreport: An Attraktivität gewonnen haben insbesondere die mittleren und einfachen Lagen. „Teile im Westen der Stadt, zum Beispiel der südliche Wedding oder Tiergarten, erleben gerade eine Renaissance“, heißt es im Bericht. Dass die Preisentwicklung trotzdem abflachen dürfte, hat neben dem bereits erreichten hohen Preisniveau und der politischen Rahmenbedingungen noch einen weiteren Grund: „Die wieder verstärkten Wohnungsneubauaktivitäten“, schreiben die Fachleute von Engel & Völkers, „werden mittelfristig zu einer Entspannung des durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichneten Marktes führen.“