

## Trendwende auf Berliner Immobilienmarkt

Mieten von Wohnungen und Büros in guten Lagen gestiegen / Mangel an großen Objekten

09.12.2006, Immobilien - Seite W01

*Ruprecht Hammerschmidt*

BERLIN. Der Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg hat in diesem Jahr wieder angezogen. Nach einem vom Maklerverband IVD herausgegebenen Marktpreisspiegel hat die Region eine Trendwende vollzogen. Insbesondere Teilmärkte wie Eigentumswohnungen und Renditeobjekte erleben einen Boom, teilen die Experten mit. Der IVD rechnet zum Jahresende mit einem weiterhin guten Geschäft, aber für das kommende Jahr dagegen nur noch mit vereinzelt Preiszunahmen.

Randlagen nicht gefragt

Grund für die Markterholung ist die Entwicklung der Mieten. Diese entwickelten sich vor allem im gewerblichen Bereich positiv, hieß es. Nach den Erhebungen des IVD liegen die Durchschnittsmieten für Büros und Praxen in der City-West bei 14 Euro und in der City-Ost bei 16 Euro pro Quadratmeter. Jedoch sei die Situation in Randlagen nach wie vor angespannt bis dramatisch. Die geringe Mietnachfrage werde durch eine restriktive Kreditvergabe der Banken noch weiter knapp gehalten, moniert der Maklerverband.

Bei Wohnungen stellen die Makler fest, dass im Luxussegment Mieter bereit sind, deutlich mehr zu zahlen als im Mietspiegel ausgewiesen. "Dort sind keine Ausstattungen wie etwa eine Sauna erfasst", erläutert Dirk Wohltorf vom IVD Berlin-Brandenburg. Mieter, die aber auf solche Einrichtungen Wert legen, zahlten dafür auch einen Bonus, beobachtet der Experte. Insgesamt gehe die Tendenz dahin, dass sich in diesem anspruchsvolleren Bereich die Wohnmieten stärker nach Angebot und Nachfrage orientieren als an den Vorgaben des Mietspiegels.

Erstmals hat der IVD-Wertermittlungsausschuss auch einen Marktmietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erarbeitet. Dieser orientiert sich an den Neuvertragsmieten. Dadurch ergeben sich für Wohnungen der Baujahre bis 1918 in mittleren, guten sowie sehr guten Lagen zum Teil zehn bis dreißig Prozent höhere Werte als im Berliner Mietspiegel angegeben.

Hintergrund sei zudem, dass für diesen Preisspiegel lediglich marktgängige Objekte ausgewertet worden seien, die mindestens einen mittleren Ausstattungsstandard aufweisen und in den vergangenen 15 Jahren modernisiert wurden. Weniger gravierend fallen die Preisunterschiede zwischen dem Berliner Mietspiegel und dem IVD-Marktmietspiegel im Segment der Neubauten aus. "Für Wohnungen mit Größen von 60 bis 90 Quadratmetern in sehr guter Wohnlagen beträgt der IVD-Schwerpunktpreis für Kaiserzeit-Wohnungen 8,25 Euro pro Quadratmeter und für Neubauwohnungen ab Baujahr 2000 8,50 Euro pro Quadratmeter", sagt Andreas **Habath** vom IVD.

Wohnungskäufer müssen in Berlin inzwischen wieder tiefer in die Tasche greifen. Dabei bestehen Abstände zwischen Preisen in West und Ost, die nach wie vor im westlichen Teil Berlins höher liegen. Während dort der Spitzenpreis für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen bei 2 700 Euro pro Quadratmeter liegt, zahle man im Ostteil lediglich 2 500 Euro. Bei einer besonders guten Ausstattung mit Stuck, Kachelofen und Parkett könne der Preis auch auf bis zu 3 000 Euro pro Quadratmeter steigen.

Getrieben werden die Kaufpreise zudem noch durch die geringe Neubautätigkeit der vergangenen Jahre. Insbesondere in Bezug auf große Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche gebe es inzwischen Angebotsengpässe in Berlin, hieß es.