



Ungebrochene Nachfrage auf dem Berliner Markt für Eigentumswohnungen

Ein Beitrag von Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer der ACCENTRO GmbH

Zugegeben: Das Rennen um den Spitzenplatz im ACCENTRO Wohneigentums-Report 2015 hat München für sich entschieden. Nachdem Berlin im Vorjahr Platz eins belegte, waren in der Hauptstadt im aktuellen Berichtsjahr 2014 rückläufige Verkaufszahlen bei Eigentumswohnungen zu verbuchen. Die Zahl verkaufter Eigentumswohnungen sank um 17,7 Prozent auf 19.019 Wohnungen. Für den gleichen Zeitraum wurde zudem ein Umsatzrückgang um 13 Prozent auf 3,72 Milliarden Euro auf dem größten Wohnungsmarkt Deutschlands festgestellt.

Vielen stellt sich angesichts dieser Entwicklung vielleicht die Frage, ob der Berlin-Hype nun vorüber und infolgedessen mit einer starken Abschwächung der Dynamik auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Meiner Meinung nach wäre dies jedoch eine falsche Schlussfolgerung. Denn Fakt ist: Im Berichtsjahr wurden 33 Prozent mehr Eigentumswohnungen in der Bundeshauptstadt verkauft als 2009.

Und Tatsache ist auch: Der aktuelle Rückgang der Verkaufszahlen ist nicht etwa einem sinkenden Interesse an Berliner Wohnimmobilien geschuldet. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist sowohl bei Privatleuten als auch bei institutionellen Investoren, bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern gleichermaßen ungebrochen hoch. Die nach wie vor günstigen Immobilienkredite sowie der Mangel an attraktiven Anlagealternativen treiben die Nachfrage vielmehr weiter nach oben.

Wohnungsneubau spielt eine immer größere Rolle

Der Rückgang der Verkaufszahlen ist mit dem zu geringen Angebot an Eigentumswohnungen zu begründen. Da der Wohnungsneubau in Berlin über lange Zeit vernachlässigt wurde, gleichzeitig aber das Bevölkerungswachstum seit Jahren nicht abreißt, ist eine stete Angebotsverknappung zu beobachten. Auch durch das sogenannte Umwandlungsverbot, das die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten praktisch verhindert, bleiben dem Markt zahlreiche für den Kauf geeignete Objekte vorenthalten.

Letzten Endes kann nur der Neubau die angespannte Situation entschärfen. Dass seine Bedeutung deutlich gestiegen ist, zeigt der diesjährige Wohneigentums-Report noch deutlicher als jener aus dem Vorjahr. Während die Verkaufszahl im Berichtsjahr insgesamt rückläufig war, ist die Zahl Anzahl verkaufter Neubauwohnungen auf 2.926 Einheiten gestiegen – ein Plus von 15,4 Prozent. Hier steckt eindeutig weiteres Potenzial für den Berliner Wohnungsmarkt. Damit sich der Wohnungsmarkt entspannen kann und jene, die Wohneigentum erwerben wollen, auch fündig werden, muss die Politik den Neubau weiter nach vorne bringen und entsprechende Verfahren, etwa bei der Genehmigung, beschleunigen. Immerhin, ein Anfang ist gemacht: Wurden in den Jahren 2000 bis 2012 jährlich nicht einmal 10.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt, stieg diese Zahl 2013 auf 12.500 und 2014 bereits auf 19.300.

Wertsteigerungspotenzial durch Wirtschaftskraft

Doch Baugenehmigung heißt noch lange nicht Baufertigstellung. Wenngleich künftig mehr neue Wohnungen auf den Markt kommen werden als in den vergangenen Jahren, hat die zuvor anhaltende Angebotsverknappung in der Hauptstadt bereits zu entsprechend steigenden Preisen geführt. Zu erwähnen ist jedoch auch, dass dieser Aufschwung von einem niedrigen Niveau ausging. In den vergangenen fünf Jahren ist der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der deutschen Hauptstadt laut dem Immobilienportal immowelt.de um 83 Prozent auf aktuell 3.048 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Gegenüber anderen Metropolen in der Bundesrepublik sind die Kaufpreise an der Spree allerdings nach wie vor günstig.

Ließ die wirtschaftliche Leistung Berlins lange Zeit zu wünschen übrig – und das bei gleichzeitig vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit, wendete sich vor einigen Jahren das Blatt: Die Berliner Wirtschaft nahm Fahrt auf, insbesondere Unternehmen aus der IT-, Medien- und Kreativbranche wachsen und stellen stetig neue Mitarbeiter ein. Die guten Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt ziehen junge Leute aus dem In- und Ausland an die Spree. In der Folge steigt die Bevölkerungszahl: Im Schnitt sind in den vergangenen fünf Jahren pro Jahr 38.500 Menschen nach Berlin gezogen, der Durchschnitt der letzten drei Jahre liegt sogar bei 45.000 Zugezogenen pro Jahr. Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum lässt neben den Kaufpreisen auch die Mieten steigen – und das in ganz Berlin. Auch die vermeintlichen Randbezirke Berlins erfreuen sich inzwischen wachsender Beliebtheit. Fazit: Für Kapitalanleger bleibt der Berliner Wohnungsmarkt ebenso interessant wie für Selbstnutzer.