

Aktuelle Berichterstattung			
16.10.2012	Der Tagesspiegel		DER TAGESSPIEGEL
Medienart:	Internet	Erscheinungsweise:	täglich

Wirtschaft

Liebling Neukölln

Von **Ralph Schönball**

Wohnen im früheren Problemkiez wird teuer – in Berlin steigen die Mieten und Preise um acht Prozent.



Berlin - Neukölln ist das neue Prenzlauer Berg: Denn im Kiez von Bezirksbürgermeister und Buchautor Heinz Buschkowsky stiegen die Mieten in diesem Jahr vereinzelt um 40 Prozent auf 12,50 Euro je Quadratmeter und Monat – zuzüglich Nebenkosten. Fast schon moderat entwickelt sich im Vergleich dazu der Wohnungsmarkt im angesagten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, mit einem Plus von 20 Prozent. In mittleren Lagen zahlt man hier 7,50 Euro. Der Berliner Immobilienmarkt beginnt heißzulaufen – denn das sind keine geschätzten Werte, sondern „echte Preise“ aus dem aktuellen Marktbericht des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), deren Verfasser sich auf die Auswertung von 2000 neu abgeschlossenen Miet- und Kaufverträgen stützen.

Dennoch sagt Berlins IVD-Chef Dirk Wohltorf: „Wir haben keine Immobilienblase, aber kleine Bläschen.“ Im Durchschnitt des ganzen Stadtgebietes seien Mieten und Kaufpreise in diesem Jahr um rund acht Prozent gestiegen. Die Preissprünge kämen dadurch zustande, dass sich die Sanierung von Häusern und Wohnungen für Grundeigentümer wieder rechneten, weil die Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum etwa in der Innenstadt groß sei. Für die Makler ist das trotzdem kein Grund zum Jubeln, denn „das Angebot an Immobilien ist nicht da“, um ihre vielen Kunden zu bedienen, sagt Katja Giller vom Wertermittlungsausschuss des IVDs.

Das Interesse an Immobilien hat mit der Finanzkrise zu tun, die zur Flucht in Sachwerte verleitet. Deshalb werden nicht einmal mehr Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten, wenn deren Eigentümer ausziehen, sondern lieber vermietet. Das rechnet sich nicht: „Das bringt nicht einmal die Rendite eines Festgeldkontos, sondern erhält bestenfalls den Sachwert“, sagt Wohltorf.

Und was sind die begehrtesten und deshalb teuersten Lagen Berlins? Charlottenburg-Wilmersdorf mit eine Miete in beliebtesten Lagen von zehn Euro je Quadratmeter und Monat plus Nebenkosten führt die Rangliste an, noch vor dem Bezirk Mitte mit dem historischen Zentrum (9,75 Euro). Die Spitzenplatzierung beider Bezirke zeigt, wer in Berlin lebt, möchte am liebsten eine Wohnung mitten in der Innenstadt haben. Der traditionell teure Südwesten, Steglitz-Zehlendorf, hält aber Anschluss (9,75 Euro). Deutlich günstiger wohnt es sich in der Ostberliner Grünlage mit Innenstadtanbindung: In Pankow kosten Wohnungen in Vorzugslagen 8,75 Euro. Ebenfalls zur Spitzengruppe der teuersten Berliner Bezirke gehört Tempelhof-Schöneberg (8,50 Euro), das mit schicken Quartiere wie Akazienkiez oder Bayerischem Viertel punktet.

Wer eine Immobilien kaufen will, muss ebenfalls acht Prozent mehr bezahlen als im Vorjahr: Die „durchschnittliche“ Berliner Eigentumswohnung mit einer Größe von 90 Quadratmetern kostet dem IVD zufolge 126 000 Euro in „Standardlagen“ und 166 500 Euro in „Vorzugslagen“. Innerhalb der letzten fünf Jahre stiegen die Preise von Berliner Eigentumswohnungen um fast ein Drittel in Vorzugslagen und um 22 Prozent in Standardlagen. Die Nachfrage von Käufern konzentriert sich dabei auf die gleichen „citynahen Wohnlagen“ wie die der Mieter. Auf den Quadratmeter umgerechnet ergeben sich so Durchschnittspreise zwischen 2500 Euro je Quadratmeter im teuersten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, 2200 Euro in Mitte und Pankow, 2100 Euro in Steglitz-Zehlendorf. 2000 Euro sind es noch in Friedrichshain-Kreuzberg, wobei der Andrang in dem Szenebezirk zwischen Mariannenplatz und Bötzowviertel zu einem „merklichen Preisanstieg von rund zwölf Prozent“ geführt hat, so der IVD – die Preise in der früheren Hochburg der Autonomen dürfte deshalb bald das Niveau im Prenzlberger

„Die Zeit der ganz großen Schnäppchen ist vorbei“, bilanziert Gutachterin Giller, auch wenn es in „Randlagen noch vergleichsweise günstige Wohnungsangebote“ gebe. Spandau, die Gropiusstadt oder Rudow und Britz wurden als Beispiele genannt.

„Die Mieten spiegeln das rasante Wachstum der Nachfrage nach Wohnraum“, kommentierte die Chefin des mitgliederstarken Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Maren Kern, den IVD-Bericht. Berlin brauche nun „schnell Neubauförderung“, damit auch Haushalte mit geringen Einkommen Wohnraum finden.