

Im Schatten der Hauptstadt

Wohnungen in Berlin sind bei Anlegern gesucht. Höhere Renditen winken aber im benachbarten Potsdam.

► Die Immobilienpreise in Berlin sind stark gestiegen.

► Potsdam bietet gute Einstiegschancen für Altbauten.

Christian Hunziker
Berlin

Geht es um Berlin, geraten Immobilienanleger ins Schwärmen. Zum Beispiel die Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft: Vor kurzem legte sie einen Spezialfonds für institutionelle Investoren auf, der sein Geld überwiegend in Mietshäuser der Hauptstadt stecken wird. Die Mieten in Berlin hätten als Folge des zu geringen Wohnungsangebots „Entwicklungspotenzial“ nach oben, begründet der Geschäftsführer Goesta Ritschewald diese Entscheidung.

Mit seiner Bewertung steht er keineswegs allein: „Berlin ist nach wie vor das Maß der Dinge bei Investments in Wohnimmobilien“, stellt Michael Schlatterer fest, Wohnungsexperte beim Maklerhaus CBRE. Nach seinen Berechnungen entfiel in den ersten neun Monaten dieses Jahres gut ein Viertel aller bundesweiten Portfolioverkäufe – jeweils mindestens 50 Wohnungen – auf die Bundeshauptstadt.

Fragt sich nur, ob das Vertrauen in den Berliner Wohnungsmarkt gerechtfertigt ist. Denn die Wohnungs- und Häuserpreise, lange deutlich niedriger als in anderen deutschen Großstädten, haben mittlerweile kräftig aufgeholt. Jüngsten Zahlen des Maklerverbandes IVD zufolge verteuerten sich Eigentumswohnungen in den vergangenen zwölf

Monaten um knapp elf Prozent. Und nach Angaben des Maklerhauses Engel & Völkers müssen Käufer eines Berliner Mehrfamilienhauses in guter Lage mittlerweile bis zum 25-Fachen einer Jahresmiete hinblättern. Das entspricht einer Bruttoanfangsrendite von gerade einmal vier Prozent – und davon gehen noch die Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung ab.

Kein Wunder, dass erste Stimmen den Berlin-Boom mit einem Fragezeichen versehen. „Ich verfolge die Entwicklung mit Skepsis, weil ich die Preissteigerung nicht durch die Fundamentaldaten gedeckt sehe“, sagt Thomas Meyer, Vorstand der in Starnberg ansässigen Investmentgesellschaft Wertgrund Immobilien AG. Auch die Mieten werden nach seiner Überzeugung nicht mehr so stark steigen, wie sich das manche Investoren vorstellen. „Es gibt immer noch relativ viele freie Wohnungen und außerdem zahlreiche Grundstücke für neue Wohnungen“, argumentiert Meyer. Ein vergrößertes Angebot aber werde den Anstieg der Mieten bremsen – und „auch die Kaufpreise werden wieder sinken“.

Als weiteres Hemmnis für den Wohnungsmarkt sieht Meyer den politischen Einfluss – nicht nur die bundesweite Diskussion über die Mietenbremse, sondern auch lokale Entscheidungen. In immer mehr Berliner Bezirken, konstatiert der Wertgrund-Chef, versuchten die Politiker, mit Milieuschutzsatzungen Mietsteigerungen zu unterbinden.

Anders ist die Situation in Potsdam, der benachbarten Landeshauptstadt Brandenburgs. „Wir haben in Potsdam ein investorenfreundliches Klima“, beobachtet



Villa von Arnim in der Jägervorstadt in Potsdam: Äußerst begrenztes Angebot.

Katja Giller vom Maklerverband IVD Berlin-Brandenburg. Für die Stadt sprächen außerdem die Nähe zu Berlin und der „konstante Mietmarkt“.

Noch einen Schritt weiter geht Wertgrund-Chef Meyer: „In Potsdam sind die Fundamentaldaten deutlich besser als in Berlin.“ Tatsächlich weist Potsdam eine im ostdeutschen Maßstab sehr niedrige Arbeitslosenquote von 7,5 Prozent, einen Wohnungsleerstand von nur etwa einem Prozent und eine stark steigende Einwohnerzahl auf.

Trotzdem ist das Preisniveau in Teilbereichen deutlich niedriger als in Berlin. Ein Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Lage kostet laut Engel & Völkers nicht mehr als das 20-Fache einer Jahresmiete, während es in Berlin gut und gerne das 25-Fache sein kann. „Ein Anleger, der ein Mehrfamilienhaus zu einem vertretbaren Preis erwirbt, kann in Potsdam nichts falsch machen“, ist Immobilienfachmann

Meyer überzeugt. Noch aber sind es nach Einschätzung von Carmen Liersch, Bereichsleiterin für Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers Commercial in Potsdam, vor allem ortsansässige Privatinvestoren, die auf das in Potsdam schlummernde Potenzial setzen.

Doch kein Licht ohne Schatten. Das Immobilienangebot in Potsdam ist begrenzt – im Jahr 2012 wechselten nur 67 Mehrfamilienhäuser den Eigentümer. Und beim Kauf einer Neubauwohnung zur Kapitalanlage kann von einem Vorteil keine Rede mehr sein. Denn neu errichtete Apartments sind mit rund 3 500 Euro pro Quadratmeter ähnlich teuer wie in Berlin – die erzielbare Miete aber ist Liersch zufolge mit allerhöchstens zwölf Euro pro Quadratmeter deutlich niedriger.

Und dann hat Potsdam gegenüber der großen Nachbarin noch einen weiteren Nachteil: Die überregionale Aufmerksamkeit gilt der Metropole Berlin und nicht dem beschaulichen Potsdam.



In Potsdam sind die Fundamentaldaten deutlich besser als in Berlin.

Thomas Meyer
Vorstand, Wertgrund Immobilien AG