

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Abschreckende Teuerung

Investoren zahlen nach dem jahrelangen Boom nicht mehr jeden Preis.

Kann das die Trendwende sein? Nur noch um knapp drei Prozent sind zwischen Mai 2012 und Mai 2013 die Wohnungsmieten bei neu abgeschlossenen Verträgen in der Hauptstadt gestiegen. Das jedenfalls ist der Wert, den der Immobilienverband IVD Berlin-Brandenburg ermittelt hat. Im Vorjahr hatte die Mietsteigerung laut IVD noch rund acht Prozent betragen.

Auch Eigentumswohnungen verteuern sich nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. „Der Aufwärtstrend der Eigentumspreise hat sich in der ersten Jahreshälfte 2013 leicht abgeschwächt“, heißt es

im soeben veröffentlichten Berliner Wohnungsmarktbericht von Jones Lang Lasalle (JLL). Demnach wurde eine Neubauwohnung im Mittel für 3 420 Euro pro Quadratmeter angeboten; das waren lediglich 0,6 Prozent mehr als im vorangegangenen Halbjahr.

Aber selbst diese Preise lassen sich nicht mehr ohne weiteres durchsetzen, stellt Michael Ries fest, Vorstand der im Bereich Projektentwicklung und Vermarktung tätigen Pantera. „Die Interessenten überlegen länger und nehmen sich auch bei der Prüfung der Objekte mehr Zeit.“

Längere Vertriebszeiten im mittleren Preisbereich stellt auch Makler Nikolaus Ziegert fest. Dazu trage nicht zuletzt das leicht gestiegene Zinsniveau bei. „Vor allem im nächsten Jahr, wenn die Erwerbsnebenkosten durch Grunderwerbsteuererhöhung und Veränderungen bei den Notarkosten kräftig zulegen werden, werden die Interessenten eventuell zögern“, prophezeit Ziegert. Der Berliner Senat hat beschlossen, die Grunderwerbsteuer von fünf auf sechs Prozent zu erhöhen.

Nicht nur Privatkäufer, sondern auch institutionelle Investoren be-

trachten das an der Spree erreichte Preisniveau zunehmend kritisch. „Teilweise erkennen wir einen Preisanstieg, der nachhaltige Investments ausschließt“, sagt Lutz Wiemer, Mitglied der Geschäftsführung von Hamburg Trust. Im Klartext: Berlin ist der Hamburger Fondsgesellschaft zu teuer.

Tatsächlich zeigen sich erstaunliche Preissprünge. So sollte zum Beispiel ein gründerzeitliches Mehrfamilienhaus in Schöneberg, das im Februar 2012 noch für 3,8 Millionen Euro angeboten worden war, im Mai 2013 bereits 4,6 Millionen Euro

Rasanter Anstieg

Kaufpreise für Top-Eigentumswohnungen in Berlin, in Euro pro Quadratmeter

