

## BUNDESHAUPTSTADT

# Hauptstadt der Hipster

Junge Kreative aus der ganzen Welt ziehen nach Berlin - und neue Viertel gewinnen an Attraktivität.

- > Wohnen in City-Randlagen verteuert sich deutlich.
- > Mieten stiegen 2014 um gut sechs Prozent.

CHRISTIAN HUNZIKER  
BERLIN

**A**ls der Ire James Guerin in den neunziger Jahren nach Berlin kam und in den Stadtteil Prenzlauer Berg zog, musste er schnell deutsch lernen, um sich verständigen zu können. Heute wäre das in manchen Teilen der Stadt nicht mehr nötig. "Im ‚Bonanza Coffee Heroés‘ spricht der Barista nur englisch", berichtet Guerin mit Blick auf eine angesagte Kaffeebar in der Oderberger Straße in Prenzlauer Berg.

In der Tat: Berlin ist international geworden. 2012 und 2013 stieg die Einwohnerzahl hauptsächlich durch Zuwanderung um jeweils knapp 50 000 Menschen an, und auch 2014 setzte sich dieser Trend fort. "Viele junge Menschen aus dem Ausland zieht es nach Berlin", stellt Tim Renner fest, früher Musikproduzent und jetzt Staatssekretär für Kultur des Landes Berlin. Die Neu-Berliner verändern das Straßenbild, sie sitzen in den Bars und Kneipen der hippen Stadtteile, und sie prägen den Immobilienmarkt der Hauptstadt.

Nicht zuletzt auf ausländische Käufer zielt auch das jüngste Projekt von James Guerin. "A Space" hat der Chef der Firma Natulis den gründerzeitlichen Gewerbekomplex der Arkonahöfe im Stadtteil Mitte getauft, in denen bis zum Jahr 2017 sechzig Wohnlofts für durchschnittlich 5 700 Euro pro Quadratmeter entstehen sollen. Es ist eine Lage, die wie dafür geschaffen ist, den Mythos von Berlin als quirliger, geschichtsträchtiger europäischer Metropole zu bedienen: Wenige Meter entfernt erstreckt sich der ehemalige Mauerstreifen an der Bernauer Straße, gleich daran schließt der Mauerpark mit seinem in jedem Reiseführer erwähnten Flohmarkt an.

5 700 Euro pro Quadratmeter - das ist für Berliner Verhältnisse ein stolzer Preis. Im Durchschnitt wurden Eigentumswohnungen im Jahr 2014 für 2 725 Euro pro Quadratmeter angeboten, wie aus dem Wohnmarktreport hervorgeht, den der Immobilienfinanzierer Berlin Hyp und das Beratungsunternehmen CBRE diese Woche vorgelegt haben. Dies entspricht einer Steigerung um 10,1 Prozent gegenüber 2013. Die Preise von Mietwohnungen, die in Inseraten angeboten werden, legten im selben Zeitraum um 6,6 Prozent zu. Damit klettern die Mieten allerdings nicht mehr so schnell in die Höhe wie früher: Laut einer vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in Auftrag gegebenen Untersuchung legten die von privaten Eigentümern verlangten Mieten in Berlin zwischen 2009 und 2013 um nicht

weniger als 39 Prozent zu - stärker als in jeder anderen deutschen Millionenstadt.

Dabei zeigt sich ein neuer Trend: Mag James Guerin noch so sehr von der lebhaften Atmosphäre in Mitte und Prenzlauer Berg schwärmen - den Takt geben mittlerweile andere Stadtteile vor. Und zwar vor allem solche, in die noch vor wenigen Jahren kaum ein Investor seinen Fuß setzte. "Den stärksten Mietanstieg sehen wir jetzt in innerstädtischen Randlagen wie Moabit und Lichtenberg", sagt Michael Schlatterer, Wohnungsmarktexperte bei CBRE. Und Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der Berlin Hyp, beobachtet, dass Investoren, die Wohnimmobilienportfolios erwerben wollen, "sich verstärkt außerhalb des S-Bahn-Rings umschauchen".

Der Grund: Die Preise in den etablierten Innenstadtlagen sind mittlerweile sehr hoch. "Für renditegetriebene Investoren wird es zunehmend schwieriger, innerhalb des S-Bahn-Rings Wohnungen zu kaufen", stellt Schlatterer fest. Hinzu kommt, dass viele Neu-Berliner gerade den leicht schäbigen Charme der einstigen Problemkieze schätzen. Besonders deutlich zeigt sich das im nördlichen Neukölln: Während dieses Kreuzkölln genannte Gebiet vor wenigen Jahren noch als sozialer Brennpunkt Schlagzeilen machte, finden sich dort jetzt reihenweise Cafés mit modischem Sperrmüll-Ambiente, aber auch schon erste Hutgeschäfte und Designläden. Entsprechend entdecken neue Nachfragegruppen das Viertel: Um 17,4 Prozent, so der Bericht von CBRE und Berlin Hyp, sind die Preise für Eigentumswohnungen in Neukölln im Laufe des vergangenen Jahres gestiegen.

Leisten können sich die höheren Preise allmählich mehr Berliner. Denn die Stadt zeigt Zeichen eines wirtschaftlichen Aufschwungs: Um 3,3 Prozent hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb eines Jahres zugelegt, stärker als in jedem anderen deutschen Bundesland. "Berlin", sagt Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer "ist als Investitions- und Innovationsstandort für nationale und internationale Unternehmen attraktiv wie nie zuvor seit der Wiedervereinigung."

Doch der Aufschwung hat auch seine Kehrseite: Immer lauter ertönt die Befürchtung, dass sich weniger finanzstarke Haushalte das Wohnen in der Innenstadt nicht mehr leisten können. Für den Senat sei es ein vordringliches Ziel, "die Mietpreisentwicklung zu dämpfen und bezahlbares Wohnen zu schaffen", sagt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. Dazu beitragen soll nicht nur die verstärkte finanzielle Förderung des Neubaus, sondern auch die Vorgabe, dass in Milieuschutzgebieten Mietwohnungen nur noch mit Genehmigung der Behörden in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen.

Genau das aber könnte zu einem weiteren Preisauftrieb führen, vermutet CBRE-Experte Schlatterer: "Eigentumswohnungen im Bestand dürften sich auch künftig um jährlich 7,5 bis 12,5 Prozent verteuern", prognostiziert er - eben deswegen, weil sich das Angebot verknappt. Und auch Nikolaus Ziegert, ein auf den Vertrieb von Eigentumswohnungen spezialisierter Makler, stellt Immobilieneigentümern rosige Zeiten in Aussicht: "In den spannendsten Lagen", sagt er, "werden wir in den kommenden fünf bis zehn Jahren eine Preisverdoppelung erleben."

## BERLINIM AUFSCHWUNG

Neue Wohnungen Laut Investitionsbank Berlin (IBB) wurden im vergangenen Jahr Baugenehmigungen für rund 20 000 Wohnungen erteilt. Das bedeutet eine Steigerung um 60 Prozent gegenüber 2013. Für die kommenden Jahre rechnet die IBB sogar mit jährlich bis zu 35 500 genehmigten Wohnungen.

Teure Apartments Im Sommer brüstete sich ein Makler, ein Penthouse für 5,7 Millionen Euro verkauft zu haben. Die Peach Property Group konterte mit der angeblich teuersten Wohnung Deutschlands für 6,25 Millionen Euro.

Neue In-Viertel Laut Wohnmarktreport von CBRE und Berlin Hyp legten die Mieten 2014 am stärksten im Bezirk Lichtenberg (plus 12,2 Prozent) zu. Hingegen gingen sie in exklusiven Lagen wie dem Kollwitzplatz leicht zurück.

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an [nutzungsrechte@vhb.de](mailto:nutzungsrechte@vhb.de)