

20250215

FAZ / 14. Februar 2025, Christian Hunziker

## *Eine Stadt wird erwachsen*



Neubau im Bezirk Schöneberg: Berlin wächst und zieht trotz allem auch Investoren an.

Arm, aber sexy? Das ist lange her. In Berlin machen Investoren keine Schnäppchen mehr. Die Mieten steigen, obwohl der subkulturelle Glanz verblasst  
Von Christian Hunziker, Berlin

**Forum Stadtbild Berlin e. V.,**

**Adresse:** Glienicker Straße 36, 14109 Berlin,

**Telefon:** +49 30 805 54 63,

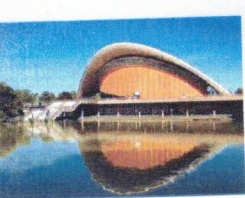
**E-Mail:** [info@stadtbild-berlin.org](mailto:info@stadtbild-berlin.org);

**Internet:** <https://www.forum-stadtbild.org>;

**Spendenkonto:** Berliner Sparkasse IBAN: DE80 1005 0000 2970 0970 98

AG Charlottenburg VR 22462 B,

**Vorstand:** Dipl.-Ing. Günter Bachert, Dr. Walter Lieberei, Wolfgang Schoele



**F**ür manche Berliner und auch für Touristen stellte der 31. Dezember 2024 eine Zäsur dar. In der Silvesternacht öffnete der Watergate-Club, eine international bekannte Partylocation am Ufer der Spree, zum letzten Mal seine Tore. Für nicht wenige Beobachter war das ein Zeichen dafür, dass es zu Ende geht mit der berühmten Berliner Subkultur. Und nicht nur mit der Subkultur: Auch die Ankündigung des Senats, vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage einschneidende Sparmaßnahmen im Kulturbereich vorzunehmen, wirft die Frage auf, ob Berlin seinen Ruf als Kulturhochburg einbüßt, die Talente aus aller Welt anzieht und genau deshalb auch für Immobilieninvestoren interessant ist.

Tatsächlich machte sich die Immobilienbranche über viele Jahre hinweg die berühmte Aussage des ehemaligen Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit zunutze: „Arm, aber sexy“ – so woll-

te und sollte Berlin sein. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das: Günstige Einstiegspreise für Wohnungen, kombiniert mit niedrigen Mieten und entsprechend großem Mietsteigerungspotential, weckten die Hoffnung auf hohe Renditen. Und viele Makler und Bauträger, die in einem der angesagten Stadtteile Wohnungen zum Kauf anboten, führten die urbane Atmosphäre sowie die Nähe zu improvisierten Bars und aufregenden Clubs als Argumente für eine gute Investition an.

Nun schließt sich eine andere Frage an: Verliert mit der Normalisierung der Stadt auch der Berliner Wohnungsmarkt seine Anziehungskraft insbesondere auf ausländische Investoren? Dieser These widersprechen Marktakteure. „Internationale Investoren sind nicht sentimental“, sagt Einar Skjerven, Gründer und Geschäftsführer der Skjerven Group, die seit 2006 in Berlin aktiv und für viele ausländische Anleger tätig ist. „Wenn eine Kneipe verdrängt wird, geht das in keine Kalkulation ein.“

Ähnlich sieht das Uwe Bottermann, der als Partner der Rechtsanwaltskanzlei Bottermann Khorrami Investoren auch aus dem Ausland betreut. Für Käufer von Zinshäusern sei das Lebensgefühl in Berlin allenfalls sekundär wichtig, sagt er: „Sie tätigen keine Lifestyleinvestitionen, sondern achten auf die harten Fakten.“

Die Daten sprechen weiter für Berlin. Das findet auch der Immobilienökonom Michael Voigtländer. „Die Rahmenbedingungen für den Berliner Wohnungsmarkt sind nach wie vor sehr gut“, sagt

der Fachmann des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Berlin hole bei den Mieten immer weiter auf, argumentiert er. Außerdem entwickle sich die Stadt wirtschaftlich besser als der deutsche Durchschnitt und weise hervorragende demographische Perspektiven auf.

### Noch mehr Einwohner

Das bestätigen die Zahlen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg rechnet damit, dass im Jahr 2040 knapp vier Millionen Menschen in Berlin leben werden – das wären etwa 200.000 mehr als heute. Für 2024 meldet die Investitionsbank Berlin ein Wirtschaftswachstum von 1,3 Prozent, während die gesamtdeutsche Wirtschaft um 0,2 Prozent schrumpfte. Und die Wohnungsmieten erhöhten sich nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in den vergangenen fünf Jahren um 53 Prozent und damit so deutlich wie in keiner anderen deutschen Stadt.

Entsprechend positiv ist die Einschätzung des JLL-Wohnungsmarktfachmanns Roman Heidrich. Berlin ist nach seiner Analyse sogar der relevanteste Standort für Wohninvestments in Deutschland. Der Berliner Wohnungsmarkt weise ein enormes Wachstumspotential auf und könne in puncto Standortattraktivität mit den größten globalen Metropolen mithalten. Tatsächlich stieg 2024 das Transaktionsvolumen auf dem Wohnungsmarkt nach Angaben des Maklerunternehmens Engel & Völkers um 46 Prozent auf 4,3 Milliarden Euro.

Nach Ansicht von Sebastian Fischer, Vorstand des Projektentwicklers Primus Immobilien, erkennen vor allem Aus-

länder die Chancen in der Stadt: Das ohnehin knappe Wohnungsangebot werde strukturell immer kleiner, da zu wenige Wohnungen gebaut würden. „Dadurch werden die Mieten weiter steigen“, sagt Fischer.

Ganz ohne Einfluss auf das Investitionsverhalten sind weiche Standortfaktoren aber trotzdem nicht. Als „nicht förderlich“ bezeichnet Fischer die Entwicklung im Kultur- und Kreativbereich der Stadt. Dass der eine oder andere Interessent deshalb auf den Kauf einer Wohnung verzichte, sei nicht auszuschließen.

Dem widerspricht Benjamin Rogmans, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Berlin: Kein Investor lasse sich wegen der Diskussion um Kulturkürzungen und Clubsterben eine attraktive Investition entgehen. Aber auch Rogmans hält fest: „Ein spannendes Nachtleben und eine attraktive Kulturlandschaft geben einem Standort eine gute Perspektive und verschaffen ihm Aufmerksamkeit.“

### Touristen und Gründer fraglich

Dass die Lebensqualität eines Standorts für Immobilieninvestoren durchaus eine Rolle spielt, bestätigt Ökonom Voigtländer. Aber ungeachtet der Diskussion um Clubsterben und Kulturkürzungen habe die Stadt kulturell immer noch mehr zu bieten als alle anderen deutschen Städte, gibt er zu bedenken – auch wenn „Berlin erwachsen wird“, wie er sagt.

Für Benjamin Rogmans von Engel & Völkers ist Berlin ebenfalls „nicht mehr das, was es einmal war“. Das sei aber auch gut so. Denn die steigenden Mieten und die Gentrifizierung, die oft als Indiz

für Berlins Scheitern herangezogen würden, seien zunächst einmal Symptome des Erfolgs. „Die Stadt ist für Unternehmen, Kulturschaffende, Studierende und Touristen attraktiver geworden“, sagt er.

Doch ist das wirklich so? In den ersten zehn Monaten des Jahres 2024 registrierte das Amt für Statistik zwar im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Zunahme der Übernachtungszahlen um drei Prozent auf 25,8 Millionen. Im Gesamtjahr 2019, also im letzten Jahr vor der Corona-Pandemie, waren hingegen 34,1 Millionen Übernachtungen gezählt worden. Und was die Attraktivität für Unternehmen angeht, so lässt eine Untersuchung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY aufhorchen: Demnach sammelten Start-ups in Bayern im vergangenen Jahr erstmals mehr Kapital ein als ihre Wettbewerber an der Spree.

Diese Verschiebung könnte paradoxerweise mit dem Aufschwung Berlins zusammenhängen. Für Zuziehende ist es äußerst schwer geworden ist, eine Wohnung zu finden – und wenn es ihnen gelingt, zahlen sie in aller Regel Mieten weit über Mietspiegelniveau. Vorbei ist auch die Zeit, als attraktive Büros in historischen Gebäuden zu Schnäppchenpreisen zu mieten waren.

Das schmälere die Anziehungskraft auf junge Unternehmen aber nur wenig, findet Voigtländer vom IW Köln. Denn noch immer sei das Preis-Leistungs-Verhältnis für Gründer an der Spree besser als beispielsweise an der Isar. Dabei gelte allerdings: „Eine Stadt muss so attraktiv sein, dass es sich trotz der höheren Kosten lohnt, dort zu gründen.“

Und das ist der Fall, findet Benjamin Rogmans von Engel & Völkers. Berlin habe immer noch spannende Restaurants, interessante Clubs und eine vielfältige Kultur zu bieten. Damit habe die Stadt „die Stärke, weiter ein Ort der Versuche und der Widersprüche zu sein“. Ein noch überzeugenderes Argument für Anleger dürften die Vorteile sein, die Investor Einar Skjerven kurz und bündig auf den Punkt bringt: „Die Preise und Mieten von Wohnungen in Berlin werden weiter steigen.“ So rechnet zumindest er damit, dass die Immobiliengeschäfte in der Hauptstadt aufwärts gehen.