

HAUPTSTADT

Musik im Markt

Norweger und Dänen entdecken Berlin: Günstige Immobilienpreise versetzen die Nordeuropäer in Kauflaune. Spezialisierte Makler profitieren vom Boom.



HANS-CHRISTIAN PLANBECK / HCP

Maklerin Borre: Service für dänische Landsleute

Jesper Kristensen muss nicht lange überlegen, warum er ausgerechnet in Berlin eine Wohnung gekauft hat. „Die Stadt ist äußerst charmant und bietet unglaublich viel Kultur und Möglichkeiten zum Ausgehen“, sprudelt es aus dem 34-jährigen Kopenhagener heraus.

Ein paarmal hatte er Berlin am Wochenende besucht. Dann hörte er von den günstigen Wohnungspreisen – deutlich weniger als die Hälfte im Vergleich zu Kopenhagen – und schlug zu. Zwei Zimmer am Prenzlauer Berg gehören nun ihm. Etwa fünfmal im Jahr möchte der Versicherungsvertreter selbst Berliner Luft schnupern, den Rest der Zeit vielleicht an andere Besucher vermieten. „Es ist selten, dass man eine Stadt findet mit so viel Geschichte und so vielen spannenden Kulturperlen“, schwärmt Kristensen.

Verliebt in Berlin: Als arm, aber sexy etikettiert der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit seine Stadt gern. Und für viele Besucher macht gerade diese Mischung den Reiz aus – auch auf dem Immobilienmarkt. Wohnungen sind in vergleichbaren europäischen Metropolen viel teurer (siehe Grafik).

Vor allem Dänen und Norweger tun sich als kaufkräftige Berlin-Fans hervor. Mittlerweile hat sich ein eigener Geschäftszweig in der Immobilienbranche heraus-

gebildet, der sich um die Klientel aus dem Norden kümmert.

Für die Wohnungssuche hat Kristensen seine Fremdsprachenkenntnisse daher nicht gebraucht: Er wandte sich gleich an die Maklerin Trine Borre, 29, die sich auf Dänen spezialisiert hat. Seit einem Jahr verkauft Borre über ihre Firma Berlinmægleren Apartments an Landsleute, die sich eine Bleibe in der deutschen Hauptstadt leisten wollen. „Viele kommen in un-

ser Büro und wollen eine Wohnung kaufen, egal welche“, sagt sie.

Die Maklerin kümmert sich um Kontakte zu Notaren, die Verwaltung der Wohnung oder auch die Anmeldung beim günstigsten Stromversorger: „Der Däne ist viel mehr Service beim Immobilienkauf gewohnt, als in Deutschland üblich ist.“

Der Berlin-Hype gründet sich nicht nur auf Renditeerwartungen oder die Lust am Schnäppchen. Gerade in Dänemark gilt Deutschland zurzeit als hip. In Kopenhagen machen Bars auf, die „Gefährlich“, „Zum Biergarten“ oder „Republik Weimar“ heißen. Das quirlige Durcheinander, die ge-

schichtlichen Brüche, das Unfertige locken die Nordlichter in die deutsche Hauptstadt. Dazu sind die Lebenshaltungskosten aus ihrer Sicht geradezu sensationell günstig.

Immerhin rund 6000 Skandinavier leben dauerhaft in Berlin, mittlerweile dürften sich Hunderte eine Wohnung zugelegt haben. Unter ihnen befindet sich auch der scheidende norwegische Botschafter Bjørn Tore Godal, der nach viereinhalb Jahren Amtszeit zurück nach Oslo berufen wurde. „Die deutsch-norwegischen Beziehungen waren noch nie so gut wie heute“, freut sich der Diplomat. Allein das Handelsvolumen der beiden Staaten habe sich in den vergangenen sechs Jahren mehr als verdoppelt. „Deutschland ist, neben unseren nördlichen Nachbarn, das Land, das uns am nächsten steht“, preist der Botschafter das in seiner Heimat lange beargwöhnte Land.

Doch nicht nur Privatleute stürmen den Immobilienmarkt Berlins, der bis vor kurzem vor sich hin dümpelte. Auch Pensionskassen und Investmentfonds greifen zu, wenn Mietshäuser und Gewerbeflächen zu verkaufen sind. Peter Starke, Berliner Niederlassungsleiter der Immobilienfirma Aengevelt, hat allein in den vergangenen Wochen Dutzende Objekte verkauft. „Hier ist eben noch Musik im Markt, die Preise sind im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten unverhältnismäßig niedrig“, sagt Starke.

Bei Präsentationen des Maklers entfährt den skandinavischen Geschäftspartnern schon einmal ein „Oh, that's cheap“. In Kopenhagen haben sich die Wohnungspreise seit 1995 beinahe verfünffacht.

Dabei ist nicht ausgemacht, ob Berlin sich wirklich zur Boomtown mausern wird. Immerhin stellte die OECD fest, dass die Stadt bisher die Region mit dem geringsten Wirtschaftswachstum in den Mitgliedsländern der Organisation war. Kurzfristig werden Investoren wohl keine Traumrenditen erwirtschaften. Für ein Engagement in Berlin „braucht man Phantasie“, räumt Starke ein.

Die Berlin-begeisterten Skandinavier haben es mit den Gewinnen auch nicht eilig. Häufig kaufen sich mehrere Familien gemeinsam eine Wochenendwohnung. Maklerin Borre etwa hat mit 15 anderen Parteien ein Apartment gekauft, das ständig wechselnde Gäste aus dem Königreich beherbergt. Die Besucher sind schnell am Ziel: Neben der Fluggesellschaft SAS bieten drei Billiglinien Direktflüge von Kopenhagen an; ab August tritt zudem vom Provinzflughafen Billund aus ein weiterer Anbieter auf den Markt.

Dass die Deutschen den Spieß umdrehen und den Dänen ihre beliebten Feriendomizile wegkaufen, brauchen die Einwohner zwischen Tønder und Skagen indes nicht zu befürchten. Ausländer müssen sich beim Kauf eines Ferienhauses an das Justizministerium wenden – in der Regel wird jedoch keine Genehmigung erteilt.

PER HINRICHS

Billiges Berlin

Preise für Eigentumswohnungen* in Euro je Quadratmeter, 2005

