

Wohnen



Eine eigene Wohnung in Berlin zu finden, ist nicht so leicht. Vor allem in angesagten Bezirken sind Immobilien teuer.

„Vier Zimmer, 380.000 Euro, das geht auch in Berlin“

Melanie Frank ist seit mehr als 20 Jahren Immobilienmaklerin. Sie sagt: Auch für Durchschnittsverdiener ist Berlin bezahlbar, wenn sie an der richtigen Stelle suchen.

Von Heike Jahberg

Frau Frank, Sie sind seit rund 20 Jahren Immobilienmaklerin in Berlin. Können sich Durchschnittsverdiener hier noch eine Vierzimmerwohnung oder ein Eigenheim leisten? Wie viel Geld braucht man mindestens?

Viele Interessenten denken, Berlin sei unbezahlbar, aber das stimmt nicht. In den Randbezirken sind die Preise viel niedriger als in Mitte, Charlottenburg oder Zehlendorf. In Rudow bekommen Sie eine 100-Quadratmeter-Wohnung für 380.000 Euro, in Marzahn-Hellersdorf ist es noch günstiger. Je näher Sie in die Stadt kommen, desto teurer wird es. Sie sind dann schnell bei einer Million Euro.

„Ich habe sehr viele Kunden, die nach Berlin zurückwollen.“

Melanie Frank,
Maklerin

In welchen anderen Kiezen außer Rudow und Marzahn findet man noch bezahlbare Wohnungen oder Häuser?

Im Südosten. Neben Rudow und Buckow betrifft das auch Trepow-Köpenick mit Adlershof und Johannisthal. Vergleichsweise günstige Preise finden Sie auch im Norden, zum Beispiel in Reinickendorf.

Spricht sich das inzwischen herum? Kaufen die Menschen jetzt lieber in Rudow statt in Zehlendorf?

Es gibt Menschen, die nie nach Rudow kommen und in Zehlendorf bleiben wollen, weil die Schulen dort vermeintlich besser

sind und man besser angebunden ist. Aber viele Mittelschichtfamilien interessieren sich inzwischen für Rudow, weil sie ins Grüne wollen. Dafür nehmen sie die etwas längeren Fahrzeiten in Kauf. Das betrifft vor allem Menschen, die vorher in Kreuzberg oder in Nordneukölln gewohnt haben. Die sind ganz begeistert von dem Grün und dem kleinen Dorfkern.

Man könnte auch nach Brandenburg ziehen. Ab welcher Entfernung macht sich das beim Preis deutlich bemerkbar?

Mit jedem Kilometer, den man sich aus Berlin wegbewegt, wird es billiger. In Rudow kostet das

Bauland 600 Euro pro Quadratmeter, in Groß-Ziethen sind es 500 Euro, in Mahlow 400 Euro, und wenn Sie in Zossen angelangt sind, zahlen Sie nur noch ein Drittel, also 200 Euro. Das Haus, das Sie auf Ihr Grundstück bauen, ist allerdings überall gleich teuer.

Wandern immer mehr Leute ins Umland ab?

Die Entwicklung geht eher in die andere Richtung. Ich habe sehr viele Kunden, die nach Berlin zurückwollen. Die haben ihre Häuser gekauft, als die Kinder klein waren, und möchten jetzt zurück nach Berlin. Sie möchten nicht mehr so lange pendeln, und sie wünschen sich eine bessere Infra-

Leerstand im Luxus-Hochhaus
Katholische Wohnungsbaufirma muss
75.000 Euro Zwangsgeld zahlen



Jetzt lesen – Exklusiv für Abonnenten



struktur, etwa Sportvereine, Fitnessstudios oder Restaurants. Ältere Berliner ziehen dagegen häufiger nach Brandenburg, weil ihnen Berlin zu viel wird und sie ihre Ruhe haben möchten. Aber ich habe Zweifel, ob sie es dort lange aushalten. In vielen Dörfern gibt es ja inzwischen nicht einmal mehr Apotheken.

Oder sie müssen den Krach vom Flughafen BER aushalten, das ist nicht sehr reizvoll. In Schulzendorf, Mahlow, Blankenfelde haben Sie Fluglärm. Das muss man wissen. Dafür sind die Preise niedriger, einen Tod muss man immer sterben.

Sind billige Häuser immer Bruchbuden mit hohem Sanierungsbedarf? Günstige Häuser haben oft einen Sanierungsstau. Meist sind es große Grundstücke mit kleinen, stark sanierungsbedürftigen Bungalows aus den 50er und 60er Jahren. Das kann am Ende teuer werden: der Sanierungsaufwand plus das große Grundstück. Solche Objekte werden zu Ladenhütern, wenn die Eigentümer nicht mit dem Preis runtergehen.

Viele Eigentümer haben aber andere Vorstellungen vom Wert ihrer Immobilie und wollen eine Million Euro für das Häuschen in Rudow. Was machen Sie in solchen Fällen? Wenn Eigentümer jahrzehntelang in einem Haus gewohnt haben, haben sie oft eine unrealistische Preisvorstellung. Der emotionale Wert spielt eine große Rolle. Das betrifft auch die Kinder, die das Elternhaus erben. Hinzu kommt, dass Berlin gern als Ganzes betrachtet wird. Aber Prenzlauer Berg und Buckow sind zwei Paar Schuhe. Wenn die Eigentümer unseren Marktanalysen nicht vertrauen, übernehmen wir den Auftrag nicht. Viele von ihnen kommen ein Jahr später zu uns zurück, weil sie die Immobilie nicht verkaufen konnten.

Immobilien sind in Berlin vorübergehend billiger geworden, als die Zinsen gestiegen sind. Jetzt ziehen die Preise wieder an ... Ja, aber sie sind verglichen mit 2022 trotzdem noch niedriger. In Reinickendorf etwa sind die Preise zwischen 2022 und 2024 um bis zu zehn Prozent gefallen. Im ersten Quartal dieses Jahres sind die Preise in Berlin zwar im Schnitt um fünf Prozent gestiegen, aber das heißt, sie liegen immer noch unter dem Höchstniveau. Es wird jetzt wieder teurer, aber moderat.

Für eine 130-Quadratmeter-Penthaus-Wohnung in Friedrichshain werden auf Immoscout 1,5 Millionen Euro verlangt. Wer kann sich so etwas leisten? Wenn man 1,5 Millionen Euro verlangt, heißt das nicht, dass man sie auch bekommt. Man kann in Friedrichshain und ähnlich angesagten Bezirken Quadratmeterpreise von über 10.000 Euro ver-

Zur Person



Melanie Frank (45) arbeitet seit über 20 Jahren als **Immobilienmaklerin in Berlin**. Sie leitet gemeinsam mit ihrer Mutter Liane das **Familienunternehmen Frank Immobilien** in Rudow. Melanie Frank ist Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und hat ein Studium zur Immobilienfachwirtin IHK absolviert. Seit 2024 ist sie exklusive Marktberichterstatterin des Deutschen Immobilienverbands für den Bezirk Neukölln, einschließlich Rudow, Buckow und Britz.

langen. Aber es kann lange dauern, bis man einen Käufer findet. Solche Objekte werden Maklern nicht aus den Händen gerissen.

Wer kauft so etwas? Menschen mit besseren finanziellen Möglichkeiten, die in den Wohnungen selbst leben wollen. Für Investoren lohnt sich das nicht, weil sie diese teuren Wohnungen niemals zu dem Preis vermieten können, den sie nehmen müssten. Das scheitert unter anderem an dem von der Politik geschaffenen Rahmen, zum Beispiel an der Mietprelsbremse.

Sie sind beim Immobilienverband IVD Marktberichterstatterin für den Bezirk Neukölln. Wie groß sind dort die Preisunterschiede? Sehr groß. In Nordneukölln an der Grenze zu Kreuzberg werden bis zu 6000 Euro pro Quadratmeter gezahlt, in Rudow sind es um die 4000 Euro.

Wo wohnen Sie? In Rudow. Ich komme aus Rudow und habe vorübergehend mal in Charlottenburg gelebt. Als ich Mutter geworden bin, wollte ich zurück ins Grüne. Wir leben jetzt in einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2016 und sind sehr glücklich.

Wie häufig werden Sie von Bekannten angesprochen, die ein günstiges Objekt suchen? Die meisten meiner Freunde haben schon ein Eigenheim, aber wenn ich Menschen neu kennenlernen, kommt diese Frage schon sehr schnell. Zu Immobilien kann jeder etwas sagen und es ist ein spannendes Thema.

Viele Menschen halten Makler für unnötige Kostentreiber. Das ist so nicht richtig. Laien sind heute oftmals überfordert. Die Banken fordern ausführliche Unterlagen an, die wir zusammenstellen. Wir lassen die Immobilie neu vermessen, und wir kennen uns auch rechtlich aus. Wir haben oft sehr komplizierte Erbschaftsfälle. Und es geht um viel Geld. Wenn Laien Fehler machen, wird das teuer. Durch eine strukturierte Aufbereitung der Immobilie sowie eine professionelle Vermarktung, die wir bis zum Notartermin und bei Bedarf auch danach als kompetenter Ansprechpartner begleiten, erhalten unsere Kunden einen großen Mehrwert.

Sie sind lange im Geschäft. Was ist der größte Unterschied zu früher? Die Komplexität. Der gesamte Prozess einer Immobilienvermittlung inklusive der Finanzierungsbeschaffung ist viel anspruchsvoller als in der Vergangenheit. Dadurch sind die Anforderungen an einen Makler deutlich größer geworden. Das bloße Bewerben und Zeigen der Immobilie reicht bei Weitem nicht aus. Aber viele Menschen denken, das ist alles, was wir tun.

Ziegert soll Strafe zahlen
Sozialwohnungen als
Eigentum vermarktet

Von Teresa Roelcke

Das Bezirksamt Neukölln hat im Fall der Sozialwohnungen in der Donaustraße 68 bis 70b in Rixdorf, die von dem Immobilienunternehmen Ziegert als Eigentumswohnungen vermarktet wurden, nun Geldleistungen verhängt. Das teilte das Bezirksamt dem Tagesspiegel diese Woche auf Nachfrage mit.

Vergangenen Oktober war durch eine Tagesspiegel-Recherche bekannt geworden, dass Ziegert den in den Achtzigerjahren errichteten Bau 2015 aufgekauft, anschließend saniert und ab 2021 als teure Eigentumswohnungen unter dem Projektnamen „Rix“ vermarktet hatte. Das Unternehmen bot dabei im Kaufvertragsentwurf an, die Käufer von etwaigen Sanktionszahlungen freizustellen, falls auffliegen sollte, dass sie die Wohnungen selbst nutzen, aber keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, der wegen der Belegungsbindung eigentlich bis Ende 2027 für die Nutzung erforderlich wäre. Angesichts von veranschlagten Kaufpreisen von um die 8000 Euro pro Quadratmeter ist davon auszugehen, dass die Käufer nicht WBS-berechtigt sind.

34 der insgesamt 40 Wohnungen stehen laut dem Bezirksamt leer. Vier wurden seit den Vermarktungsversuchen durch Ziegert verkauft und werden von den neuen Eigentümern selbst genutzt. In zwei Wohnungen wohnen noch die Mieter von vor der Sanierung.

Das Bezirksamt hat nun für 36 Wohnungen im „Rix“ fortlaufende Geldleistungen festgesetzt: für die Wohnungen mit nicht genehmigter Selbstnutzung und für die Wohnungen, die ohne Genehmigung leer stehen. Die Zahlungen sind monatlich fällig, und zwar so lange, bis die Wohnungen wieder der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden – also als Wohnraum für Haushalte mit WBS-Anspruch –, beziehungsweise bis Ende 2027. Dann läuft die WBS-Bindung der Wohnungen aus.

Die Höhe der Zahlungen richtet sich nach der jeweiligen Wohnungsgröße.

„Während einerseits Familien keinen Wohnraum finden, werden andererseits Wohnungen vom sozialen Wohnungsmarkt genommen, luxussaniert und teuer verkauft“, sagt der Neuköllner Bezirksbürgermeister Martin Hikel (SPD). „Dieses Vorgehen ist nicht nur illegal, sondern auch besonders perfide gegenüber allen, die auf bezahlbaren Wohnraum ange-



Das Sanierungsprojekt „Rix“.

wiesen sind. Solche Praktiken dürfen nicht unwidersprochen bleiben.“

Zusätzlich zu den laufenden Zahlungen werde das Bezirksamt auch noch ein Bußgeldverfahren einleiten, das dann wohl in die Verhängung einer weiteren, einmaligen Zahlung als Bußgeld für jede betroffene Wohnung münden wird.

Das Immobilienunternehmen Ziegert hat Ende März Insolvenz für seine beiden Hauptgesellschaften, die Ziegert GmbH und Incept GmbH, angemeldet. Für das Tochterunternehmen, das für das „Rix“ in Neukölln zuständig ist, wurde bislang kein Insolvenz Antrag eingereicht. Damit muss davon ausgegangen werden, dass es weiterhin in der Lage ist, die verhängten Sanktionszahlungen zu leisten. Auf Anfrage schrieb eine Unternehmenssprecherin, dass man dazu keinerlei Auskunft geben werde.

ANZEIGE

HAUS / BAU / GARTEN

Alles rund ums Haus



Alles aus einer Hand

Fenster · Haustüren · Rollläden
Terrassendächer · Sonnenschutz
Markisen · Wintergärten · Raffstoren
Sonnenschirme · Rolltore/-Gitter
Falt-/Schiebetüren · Insektenschutz
Wohnungseingangstüren · Jalousien
Elektroantriebe · Einbruchschutz

Telefon
787 914 0
GLÜCK
FRANKE

www.glueck-franke.de
Mo - Do 8.30 - 17 Uhr, Fr 8.30 - 14.45 Uhr,
Sa 10.00 - 13.00 Uhr
Ausstellung: Te-Damm 54 · 12101 Bln

Dachdecker

hat noch Kapazitäten frei,
auch Kleinaufträge.

Telefon:
76807671 oder 0152/01072241