



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## PRESSEGESPRÄCH: PRÄSENTATION DES BBU- MARKTMONITORS 2007

06.11.2007      Fachinformation

Daten und Trends des Wohnimmobilienmarktes Berlin-Brandenburg  
**WOHNIMMOBILIENMARKT DER HAUPTSTADTREGION BLEIBT IN BEWEGUNG** Berlin, den 5. November - Berlin und Potsdam bleiben die Schwerpunkte des Geschehens auf den Wohnimmobilienmärkten. Umsätze und Preise konnten auch 2006 erneut zulegen. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg ist die Situation weiterhin durch hohe Leerstände und Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Das sind einige Ergebnisse der heute vorgestellten Studie "Marktmonitor 2007" des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). "In der Metropolregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenkreditmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken", erklärte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Niedrige Bauleistung, wachsende Wohnraumnachfrage Gute Nachrichten für die Anbieter hochwertiger Mietwohnungen in nachgefragten Berliner und Potsdamer Lagen: Die aktuelle Marktlage bietet Mietsteigerungspotenziale. Die Zahl einkommensstarker Haushalte nimmt zu. Gleichzeitig bleibe die Neubauleistung jedoch niedrig: "Mit einer Durchschnittsnettokaltmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter ist es schwierig, Neubau rentabel zu finanzieren." Daher machten sich vor allem bei gut ausgestatteten Objekten Verknappungstendenzen bemerkbar. "Es wird in den guten Lagen von Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen zu finden", so Burkardt. Gleichzeitig stünden in Berlin rund 156.000 Wohnungen leer. "Viele von ihnen sind aufgrund ihres Bauzustands nicht vermietbar. Es stehen aber auch viele besser ausgestattete Wohnungen leer, weil sie in weniger beliebten Wohngegenden liegen." Burkardt appellierte an den Senat, sich dort für ein gezieltes Standortmarketing und ein konsequentes Quartiermanagement einzusetzen. "Auf diese Weise könnte diese Wohnungsreserve besser erschlossen werden." Berlin und Potsdam: Mietwohnungshäuser weiterhin gefragt In Berlin und Potsdam legten die Mengen- und Geldumsätze mit Mietwohnungshäusern auch 2006 wieder zu. In einem in einigen Segmenten von Angebotsknappheit gekennzeichneten Markt stiegen die Kaufpreise weiter. "Wir haben in Berlin Steigerungen zwischen zehn und 20 Prozent. Mittlerweile wird das 15,1-Fache der Jahresnettomiete bezahlt." Die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt werde sich aber dämpfend auf das Marktgeschehen auswirken. Die Refinanzierung von Krediten sei schwieriger geworden. Die Banken gingen bei ihrer Mittelvergabe restriktiver vor. "Dem Markt steht weniger Liquidität zur Verfügung. Wir gehen davon aus, dass deshalb jetzt die Hektik etwas nachlässt", analysierte Burkardt. Land Brandenburg: Äußerer Entwicklungsraum fällt weiter zurück Der Berlin ferne äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg konnte von der positiven Entwicklung der Metropolregion abermals nicht profitieren. "Die Bevölkerung nimmt hier deutlich ab. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stagniert, teilweise ist sie sogar rückläufig." Nach 2012 werde sich diese Entwicklung noch beschleunigen. Offizielle Schätzungen für den äußeren Entwicklungsraum gingen davon aus, dass die Bevölkerungszahl hier bis 2030 um 360.000 abnimmt. Dann werden hier weitere 160.000 Wohnungen leer stehen. "Zusammen mit dem heutigen Leerstand wären hier dann gut 300.000 Wohnungen verlassen." Entsprechend geringer seien im äußeren Entwicklungsraum auch die Spielräume für Mieterhöhungen. Burkardt: "Die Differenz zur Metropolregion wird sich weiter ausprägen. Dynamisches Marktgeschehen in Berlin und Potsdam, eher Stagnation und Schrumpfung im äußeren Entwicklungsraum." Hierauf werde mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost erfolgreich reagiert. Bislang wurden in seinem Rahmen von den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU 31.000 Wohnungen abgerissen. Trend zum Wohneigentum ungebrochen In der gesamten Hauptstadtregion sei bis 2012 mit einer weiteren Zunahme der Nachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Davon könnten

vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser profitieren. "In Berlin erwarten wir hier eine Zunahme um zwölf, im engeren Verflechtungsraum um elf Prozent." Zusammen ergeben sich hier ein Neubaupotenzial von rund 40.000 Wohnungen. Auch im äußeren Entwicklungsraum werde die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2012 zunächst noch zunehmen. "Angesichts der demografischen Entwicklung hier ist das besonders bemerkenswert", so Burkardt. Allerdings falle die Zunahme mit drei Prozent wesentlich geringer aus als in der Metropolregion. DIE THEMEN IM ÜBERBLICK Niedrige Bauleistung: Werden in Berlin Mietwohnungen knapp? Metropolregion: Preise von Mietwohnungen weiter gestiegen – droht die Überhitzung? Land Brandenburg: Schere zwischen Hauptstadtregion und äußerem Entwicklungsraum öffnet sich immer mehr Wohnungsmarktprognose: Trend zum Eigenheim hält an-----  
-----ANHANGBBU: DATEN UND FAKTEN Pressemappe

<https://bbu.de/beitraege/pressegesprach-praesentation-des-bbu-marktmonitors-2007>