



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IBB-WOHNUNGSMARKTBAROMETER: ZUNEHMENDE NACHFRAGE IN ALLEN SEGMENTEN

20.10.2008 Fachinformation

Der IBB-Wohnungsmarktbericht 2008 gibt eine Einschätzung der aktuellen Marktlage für Eigentums- und Mietwohnungen. Für die Studie wurden wie in den Vorjahren Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und –eigentümer, Immobilienmakler sowie Vertreter von Kreditwirtschaft und Wissenschaft befragt. Markt für Wohneigentum stabil, wenig Dynamik bei Mietwohnungen. Die Entwicklung beim Wohneigentum verstetigt sich weiter. Leichte Veränderungen werden perspektivisch wieder ausgeglichen – bei Einfamilien- und Reihenhäusern auf leicht angespanntem, bei Eigentumswohnungen auf ausgewogenem Niveau. Die früher volatilen Mietwohnungssegmente stabilisieren sich spürbar und erreichen jeweils Bewertungen unweit der Vorjahres-Ergebnisse. Für das mittlere und das untere Preissegment bedeutet dies, dass die mehrjährigen Anstiege zunächst abbrechen. Gleichwohl weisen die Prognosen für den Mietwohnungsmarkt mehrheitlich in Richtung einer weiteren Anspannung, wenn man einmal vom ohnehin ausgewogenen oberen Preissegment absieht. Angesichts geringer Neubauzahlen in den letzten Jahren scheint sich das Angebot in den unteren Preissegmenten weiter zu verknapfen – ein Effekt, der durch Sanierung und Aufwertung weiter verstärken wird. In allen Teilmärkten wachsende Nachfrage erwartet. Wie in den Vorjahren rechnen die Befragten mit einer weiter wachsenden Nachfrage. Allerdings scheint beim Wohneigentum ein Stück Optimismus aus dem Boomjahr 2006 verloren gegangen zu sein. Dagegen bleiben die Erwartungen für die Nachfrage nach Mietwohnraum stabil. Speziell im preisgebundenen Segment fällt auf, dass in Bezirken mit weniger attraktiven Wohnlagen oder mit schwierigem sozialem Umfeld eher Nachfragerückgänge nach preisgebundenem Wohnraum erwartet werden. Verglichen mit den Prognosen für das untere Preissegment liegt hier die erwartete Entwicklung der Nachfrage jedoch relativ niedrig. Ein Grund könnte sein, dass preisgebundene Wohnungen vielfach relativ teuer angeboten werden und mitunter über den Marktmieten liegen. Ins Auge fallen die Bewertungen für das mittlere und vor allem das untere Preissegment: Insgesamt wirft dieses Ergebnis die Frage auf, ob künftig geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen wird. Befragte sehen besonderen Bedarf an barrierefreien Angeboten. Der demografische Wandel hinterlässt seine Spuren auf der Nachfrageseite: Die Befragten sehen vor allem einen besonderen Bedarf bei seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen. Dabei scheint das hochpreisige Angebot hier bereits auszureichen. Diese Preiskategorie spielt ohnehin insgesamt eine nachgeordnete Rolle, während Bedarf vor allem im mittleren und – mit Abstrichen – im unteren Preissegment gesehen wird. Bei Mietwohnungen im Altbaubestand scheint noch entsprechendes Potential durch Sanierung aktivierbar. Auch bestimmte Größenklassen erweisen sich, wie schon in den Vorjahren, als wichtiges Kriterium. Speziell kleine Wohnungen für mittlere und untere Einkommen sind in bestimmten Bezirken besonders knapp. Verbesserte Marktchancen durch neue Bäder, Balkone und Fenster. Im Gegensatz zur ähnlich gelagerten Abfrage im Vorjahr lagen 2008 im Bereich der Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietungschancen nicht solche zur energetischen Sanierung auf Platz eins, sondern die Sanierung des Bades. Mit dem Anbau von Balkonen und Dachterrassen kam ein weiteres nicht energetisches Ausstattungsmerkmal auf den zweiten Platz. Erst dann folgt der Einbau neuer Fenster, die den aktuellen energetischen Standards entsprechen dürften. Möglicherweise wird die Frage der steigenden Energiekosten in Hinblick auf die kurzfristige Vermarktbarkeit von Wohnungen zurzeit noch nicht als vordringlicher Aspekt wahrgenommen. Hinzu kommt, dass in gefragten Lagen das Ausbleiben dieser Maßnahmen offenbar die Vermietbarkeit (noch) nicht mindert. Investitionsklima konsolidiert sich weiter. In den Vorjahren unterschieden sich die

Ergebnisse des Neubau-Kategorie stets deutlich von denen des Erwerbs bestehenden Wohnraums und der Maßnahmen im Bestand. Anders 2008: Der Erwerb bestehenden Wohnraums fällt in der aktuellen Bewertung auf einen neutralen Wert zurück und auch in der Prognose sind die Erwartungen eher schlechter als etwa beim Neubau selbst genutzter Eigenheime. Zu externen Einflüssen wie den Auswirkungen der Hypothekenkrise in den USA kommen beim Angebot an bestehendem Wohnraum möglicherweise Renditeerwartungen insbesondere von institutionellen Anlegern, die sich nun als überhöht erwiesen haben. Aber auch beim Neubau von Eigentumswohnungen wird in fast allen Bezirken keine signifikante Veränderung – positiv wie negativ – erwartet. Demnach ist keine nennenswerte Verbesserung des Investitionsklimas für den Neubau von Eigentumswohnungen absehbar, der Markt scheint zu stagnieren. Insgesamt konsolidiert sich das Investitionsklima 2008 spürbar. Ob unter dem Eindruck des allgemeinen Abschwungs nur eine Atempause eingelegt wird oder ob der Aufwärtstrend der letzten Jahre tatsächlich nachhaltig abreißt, muss abgewartet werden. Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten bleiben die größten Probleme. Der Wohnungsmarkt spiegelt die wirtschaftliche Situation Berlins wider: Das größte Marktproblem bleiben weiterhin die geringen Einkommen der Mieter und Wohnungssuchenden. Auch 2008 stehen die steigenden Nebenkosten an zweiter Stelle. Diese beiden Hemmnisse machen die Spielräume auf beiden Seiten des Marktes eng und führen zu einer Vielzahl wohnungswirtschaftlicher Probleme, die sich auf den folgenden Rängen häufen. An Gewicht gewonnen haben die Problemkonstellationen, die sich aus einer Entmischung der Bewohnerschaft ergeben. Bei den Befragten scheinen die Konsequenzen einer zunehmenden Segregation inzwischen stärker wahrgenommen zu werden. Diese kann auch Grund dafür sein, dass "schwierige Mieter" sich zunehmend stärker räumlich konzentrieren und daher insgesamt nicht mehr von so vielen Befragten als Problem genannt wurden. Die beklagte nicht bedarfsgerechte Wohnraumförderung muss möglicherweise in Zusammenhang mit einer zunehmend schwierigen Finanzierbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen gesehen werden. Dies ist ein Indiz dafür, dass die prinzipielle Erforderlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen von den Vermietern zunehmend erkannt wird – auch im Hinblick auf energetische Maßnahmen angesichts der steigenden Kosten für Heizenergie. Themen wie der Wohnungsleerstand oder das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände stabilisieren sich hingegen mit Ergebnissen auf den hinteren Rängen. Der Volltext des IBB-Wohnungsmarktberichts 2008 steht im BBU-Net zur Einsichtnahme zur Verfügung. IBB-Wohnungsmarktbericht 2008

Downloads

3B546_IBB_Wohnungsmarktbarometer_2008

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/ibb-wohnungsmarktbarometer-zunehmende-nachfrage-allen-segmenten>