



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IMMOBILIEN-ZEITUNG: BERLIN LOCKT

16.09.2005 Fachinformation

Die aktuelle Ausgabe der Immobilien-Zeitung berichtet ausführlich über den Berliner Mietspiegel 2005. Fazit: Berlin bleibt die günstigste deutsche Metropole. Über Ursachen, Chancen und Risiken der geringen Mieten sprach die IZ mit BBU-Referent Florian Schnoor. Immobilien Zeitung: Herr Schnoor, Wohnungen in Berlin sind im Vergleich mit anderen Städten unschlagbar billig? Wie kommt denn das? Florian Schnoor: In Berlin, mit seinem historisch gewachsenen Mietermarkt, waren die Mieten schon seit jeher preiswert und wurden bis zur Wiedervereinigung in beiden Teilen der Stadt durch Regulierungsmaßnahmen günstig gehalten. Während die Mieten in der DDR grundsätzlich staatlich subventioniert wurden und zwischen 0,80 DM/m² und 1,25 DM/m² lagen, gab es in West-Berlin bis 1987 die so genannte Mietpreisbindung für Altbauwohnungen. Neben diesen Altbauten bildeten ca. 400.000 subventionierte Sozialwohnungen und nur 70.000 frei finanzierte Neubauwohnungen den Mietwohnungsbestand im Westteil der Stadt. Seit der Wende hat der Wohnungsmarkt in Berlin verschiedene Trends durchlaufen. Direkt nach der Wiedervereinigung gab es akute Wohnungsengpässe, die Mietsteigerungen auslösten. Der anschließende Bauboom beendete die Knappheiten. In zahlreichen Segmenten kam es zum Überangebot und in dessen Folge zu deutlichen Miet- und Preisrückgängen. IZ: Und seitdem machen Investoren einen Bogen um die deutsche Hauptstadt? Schnoor: Angesichts der stark zurückgegangenen Baufertigstellungen in Berlin zeigt sich tatsächlich sehr deutlich, dass viele deutsche Investoren den Markt meiden. Gleichzeitig sind ausländische Investmentgesellschaften sehr aktiv beim Einkauf großer Wohnungsbestände in der Hauptstadt. IZ: Wo sehen Sie angesichts der günstigen Preise Chancen für Investoren? Und in welchem Segment lohnt es sich für Ihre Mitgliedsunternehmen zu investieren? Schnoor: Dort, wo bereits jetzt ein Nachfrageüberhang besteht. Das sind modernisierte Altbauwohnungen in guten Innenstadtlagen wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, aber auch bei Neubaubeständen mit guter Ausstattung – etwa in den bevorzugten Wohnlagen von Marzahn-Hellersdorf. Chancen bieten sich ebenfalls bei der Entwicklung von Eigenheimobjekten mit guter Ausstattung und hoher Qualität, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, traditionell eher im Südwesten oder im Norden der Stadt. IZ: Durchschnittsmieten in einzelnen Segmenten von 2,80 €/m² – locken solche Preise denn nicht Heuschreckenschwärme von nah und fern? Schnoor: Ja, nicht umsonst haben in den vergangenen Jahren große Bestände des Berliner Wohnungsmarktes den Besitzer gewechselt. Die neuen Eigentümer sehen angesichts der derzeitigen Preisverhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt erhebliche Mietsteigerungs- und Renditepotenziale beim Verkauf von in Eigentum umgewandelten Mietwohnungen. Investmentgesellschaften können allerdings auch nur Mieten durchsetzen, die der Markt hergibt. In diesem Zusammenhang das Gespenst von massiv steigenden Mieten zu beschwören oder gar von einer übertriebenen Profitgier ohne Rücksicht auf die Mieter zu sprechen, halte ich für absurd. IZ: Wie werden sich die Mieten in der deutschen Hauptstadt entwickeln? Schnoor: Wohnen in Berlin wird im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten absehbar preiswert bleiben. Das Mietniveau in der Hauptstadt wird allerdings zunehmend überlagert durch eine Betriebskostenexplosion – unter anderem ausgelöst durch die seit 2004 um 20 Prozent gestiegenen Wasserpreise und die stetig steigenden Energiepreise. Gegen diese Preistreiberei der Ver- und Entsorger wird sich der BBU deshalb verstärkt zur Wehr setzen. IZ: Herr Schnoor, vielen Dank für das Gespräch. Das Interview führte Gerda Gericke. Veröffentlichung in der Immobilien Zeitung vom 08.09.2005

Downloads
