



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-MARKTMONITOR 2005: FÜR VERMIETER BEKOMMEN FAMILIEN MEHR UND MEHR SELTENHEITSWERT

09.11.2005 Fachinformation

Die sechste Ausgabe des BBU-Marktmonitors ist erschienen. Darin finden sich erneut aktuelle Analysen zu den Grundstücksmärkten in Berlin und im Land Brandenburg, zu den Investitionsentwicklungen, zu den Entwicklungen im Wohnungsbestand, zu Mietpreisen und Betriebskosten und schließlich zu den für den Wohnungsmarkt wichtigen Aspekten der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung sowie der Wanderungsbewegungen. Zudem enthält der Monitor eine Prognose zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2010, die das GEWOS-Institut im Auftrag des BBU erarbeitet hat. Im ersten Halbjahr 2005 ergab sich in allen Segmenten des Berliner Grundstücksmarktes eine deutliche Marktbelebung. Zu dieser Entwicklung hat neben einem günstigen Kapitalmarktzinsniveau und dem nach wie vor niedrigem Kaufpreinsniveau auch der Einstieg internationaler Investoren in den Berliner Grundstücksmarkt beigetragen. In 2004 ist das Preisniveau fast ausnahmslos in allen Segmenten des Berliner Grundstücksmarktes gleich geblieben oder weiter gesunken. Die Zahl der Kauffälle von Wohnimmobilien auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt ist im Jahr 2004 deutlich zurückgegangen. Die Marktsegmente des Wohnbaulandes und der mit Wohnimmobilien bebauten Grundstücke waren von der sinkenden Zahl der Kauffälle besonders betroffen. Der Vergleich der ersten Halbjahre 2004/2005 deutet jedoch an, dass eine Umkehr dieses abwärtsgerichteten Trends im Gesamtjahr 2005 zu erwarten ist. Mietwohnungsneubau auf neuem Tiefststand In 2004 hat der Mietwohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern in Berlin und im Land Brandenburg ein Rekordtief erreicht. Diese Tendenz ist auf den seit 1998 bestehenden Angebotsüberhang an Mietwohnungen und auf das Auslaufen der öffentlichen Förderung des Baues von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Auch das Land Brandenburg gelangte beim Mehrfamilienhausbau an einen erneuten Tiefpunkt. Gleichzeitig gingen die Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern weiter zurück. Nachfragezuwachs beim Wohneigentum GEWOS prognostiziert in ihrer für den BBU erarbeiteten mittelfristigen Marktprognose für Berlin und den engeren Verflechtungsraum Berlins mit dem Land Brandenburg einen Nachfragezuwachs beim Wohneigentum. Während der Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen in Berlin diese Annahme bestätigt, war im engeren Verflechtungsraum in 2004 im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen erkennbar. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs sank die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr weiter ab. Wegfall der Investzulage lässt Modernisierungsinvestitionen kurzfristig steigen Viele BBU-Mitgliedsunternehmen im Ostteil Berlins und im Land Brandenburg haben geplante Bestandsinvestitionen in das Jahr 2004 vorgezogen. Grund war das Auslaufen der Investitionszulage für die Wohnraummodernisierung zum 31. Dezember 2004. Im Ostteil Berlins stiegen die Modernisierungsinvestitionen in 2004 um 55 Prozent gegenüber dem Vorjahr, im Land Brandenburg ergab sich ein Zuwachs von 40 Prozent. Für 2005 ist durch den Wegfall der Investitionszulage erneut mit einem Absinken der Modernisierungsinvestitionen zu rechnen. Leerstandsentwicklung Mit 39.000 Wohnungen standen im Wohnungsbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen Ende 2004 wie bereits im Vorjahr 5,5 Prozent der Wohnungen leer, wobei die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr im Ostteil Berlins gesunken, im Westteil Berlins dagegen gestiegen war. Zum Rückgang der Leerstandsquote im Ostteil Berlins hat der Abriss von 2.200 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beigetragen. Mit 56.000 Wohnungen standen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am Jahresende 2004 weniger Wohnungen leer als noch im Vorjahr (14,8 %). Die Leerstandsquote lag bei 14,1 Prozent. Ohne den erfolgten Abriss wäre es zu einem Anstieg der Leerstandsquote um 1,1 Prozentpunkte auf 15,9 Prozent gekommen. Immer weniger Familien-, immer mehr

einkommensschwache Haushalte Durch Haushaltsverkleinerungen ist die Zahl der Haushalte in Berlin und im Land Brandenburg im Jahr 2004 weiter angestiegen. In Berlin stieg sie um 9.000 auf rund 1.894.000 Haushalte an. Auch im Land Brandenburg konnte ein Zuwachs an Haushalten um 16.000 auf 1.218.000 Haushalte festgestellt werden. Allerdings hat die Verkleinerung der Haushalte zur Folge, dass in den Wohnungsbeständen der BBU-Mitgliedsunternehmen zunehmend große, für Familien errichtete Mietwohnungen leer stehen. 2004 lebten in 357.000 Berliner Haushalten drei und mehr Personen. Dagegen verfügte Berlin 1995 noch über 432.000 Haushalte dieser Größe. Im Land Brandenburg verringert sich die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen von 220.000 im Jahr 1995 auf 149.000 in 2004. Nur noch ca. 12 Prozent aller Haushalte im Land Brandenburg verfügten damit über vier und mehr Personen. Im Jahr 2004 hat sich die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte in Berlin und im Land Brandenburg weiter erhöht. Die Zahl der Berliner Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 900 Euro ist im Vergleich zum Vorjahr um 8.300 auf 429.400 Haushalte angestiegen. Im Land Brandenburg verfügten 218.700 Haushalte lediglich über ein monatliches Nettoeinkommen von bis zu 900 Euro. Die Einzimmerwohnung wird wieder gefragt sein, nachdem ihr in den vergangenen Jahren eine Marktgängigkeit in der Zukunft abgesprochen wurde. Weiterhin starke Wanderungsbewegungen Im Jahr 2004 sind rund 383.000 Einwohner Berlins innerhalb der Stadt umgezogen. Das waren etwa 6.000 mehr als im Vorjahr. Hinzu kamen 113.600 Einwohner, die im Rahmen eines Fortzuges über die Grenzen der Stadt einen Wohnungswechsel vornahmen. Über 28.000 Einwohner Berlins zogen in den engeren Verflechtungsraum mit Brandenburg und nur ca. 15.000 Einwohner des engeren Verflechtungsraumes zogen umgekehrt in die Hauptstadt. Das Wanderungsgeschehen zwischen Berlin und dem engeren Verflechtungsraum blieb damit auf Vorjahresniveau. Im Land Brandenburg wechselten im Jahr 2004 rund 138.000 Einwohner, das waren rund 64.000 Haushalte, ihre Wohnung. Wie bereits im Vorjahr zogen erneut 67.000 Einwohner über die Landesgrenze. Entwicklung der Mieten Der BBU hat im Rahmen der jährlichen Umfrage in den Beständen seiner Berliner Mitgliedsunternehmen festgestellt, dass es bei Neuvertragsabschlüssen zwischen dem 1. Januar 2004 und 1. Mai 2005 erneut zu einem breiten Mietanstieg gekommen ist. Danach sind bei der Mehrzahl der erfassten Neuverträge die Mieten gegenüber der Vorjahreserhebung angestiegen. Auch im Land Brandenburg konnten die Mitgliedsunternehmen bei Neuvertragsabschlüssen zwischen dem 1. Januar 2004 und 1. Mai 2005 trotz der Angebotsüberhänge auf den lokalen Wohnungsmärkten zum Teil Mieterhöhungen durchsetzen. Dabei erzielen Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbeständen im äußeren Entwicklungsraum des Landes im Durchschnitt deutlich geringere Mieten als die Mitgliedsunternehmen im engeren Verflechtungsraum mit Berlin. GEWOS geht bei ihrer Einschätzung der zukünftigen Mietenentwicklung von einer Fortsetzung des positiven Trends in Berlin und im engeren Verflechtungsraum mit Brandenburg aus. Mietsteigerungspotenziale werden für Wohnungen in Altbauten in attraktiven Innenstadtwohnquartieren erwartet. Für Wohnungen, die zwischen 1950 und 1990 erbaut wurden, bestehen nach Auffassung der GEWOS dagegen lediglich geringfügige Mietsteigerungsmöglichkeiten. Im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg werden moderate Preisanstiege in der Baualtersklasse bis 1949 erwartet. Lediglich die Altbaubestände Potsdams profitieren von einer großen Nachfrage. In den Baualtersklassen 1950 bis 1990 wird sich jedoch die negative Mietenentwicklung weiter fortsetzen. Für Wohnungen im engeren Verflechtungsraum, die nach 1991 erbaut wurden, wird ebenfalls nur ein abgeschwächter Mietanstieg realisierbar sein. Die höchsten durchschnittlichen Mieten lassen sich im äußeren Entwicklungsraum für Wohnungen der Baualtersklasse ab 1991 erzielen. Für Berlin und das Land Brandenburg geht die Wohnungsmarktprognose der GEWOS davon aus, dass es mittelfristig zu keiner deutlichen Verringerung der Angebotsüberhänge auf den Wohnungsteilmärkten kommen wird. Ein Grund dafür ist die geringe Zuwanderung aufgrund der nicht absehbaren wirtschaftlichen Erholung der Stadt. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (Gesamtzahl der Haushalte abzüglich der Haushalte in Untermietverhältnissen und in Wohnheimen) wird aufgrund von Haushaltsverkleinerungen bis 2010 zwar ansteigen. Die dadurch gestiegene Wohnungsnachfrage wird sich jedoch lediglich beim Wohneigentum auswirken, bei dem mit einer Nachfragesteigerung zu Lasten des Mietwohnungsmarktes zu rechnen ist. Nicht BBU-Mitglieder können den Marktmonitor zum Preis von 150,00 Euro zzgl. MwSt. erwerben. BBU-Mitgliedsunternehmen erhalten das erste Exemplar kostenlos, weitere Exemplare zum Vorzugspreis von 25,00 Euro zzgl. MwSt. Sie können den Monitor über das Internet bestellen. Des Weiteren steht der Bestellschein als pdf-Dokument zum Download zur Verfügung. Bestellschein

Downloads

2E7DA_Anzeige_Marktmonitor2005_alle%2BMU

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bbu-marktmonitor-2005-fuer-vermieter-bekommen-familien-mehr-und-mehr-seltenheitswert>