

# Berliner wohnen am liebsten zur Miete

Nirgendwo in Deutschland ist die Eigentumsquote so niedrig wie an der Spree – Hohes Renditepotenzial lockt Investoren

JÖRN PESTLIN

HANDELSBLATT, 12.11.2004

Die Zahlen sprechen für sich: Rund 84 Prozent aller Berliner wohnen zur Miete. Das Forschungsinstitut Empirica ermittelte für das Jahr 2003 eine personenbezogene Eigentumsquote von 16 Prozent. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 52 Prozent. Aber selbst für eine vergleichbare Großstadt wie Hamburg kommt Empirica noch auf eine Quote von 29 Prozent. Berlin ist die Mieterstadt par excellence. Daran konnten auch die unterschiedlichen Förderprogramme und politischen Initiativen zur mieternahen Wohnungsprivatisierung der letzten Jahre kaum etwas ändern. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) organisierten 147 Berliner Wohnungsunternehmen – sie repräsentieren 39 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes des Landes – haben im letzten Jahr ganze 566 Wohnungen an Mieter verkauft. Seit 1998 waren es insgesamt 6 209.

ANZEIGE

**Renditestarke  
Kapital-  
Wohnungen  
in Berlin.**

www.  
**easyWohnkauf.de**  
Ein Service der GSW-VVG

Ursachen für die geringe Eigentumsquote sind aber weniger in aktuellen wirtschaftlichen oder politischen Rahmenbedingungen, als vielmehr in der Siedlungsgeschichte der Hauptstadt zu suchen. Schon im ausgehenden 19. Jahrhundert entwickelte sich Berlin zur größten Mietskasernenstadt der Welt. Der Mietwohnungsbau war in den verschiedenen Expansionsphasen der Spree-Metropole das Mittel der Wahl: In der Gründerzeit forciert von privaten Terraingesellschaften, im 20. Jahrhundert durch die sozialen Wohnungsbauprogramme gemeinnütziger oder städtischer Woh-

nungsbaugesellschaften. Sind die Bestandsstrukturen aber erst einmal festgelegt, lassen sich Veränderungen nur sehr schwer durchsetzen. Hinzu kommt noch das vergleichsweise moderate Berliner Mietenniveau und das große Wohnungsangebot. Laut aktuellem Preisspiegel des Maklerverbandes IVD bewegen sich die Mietpreise je nach Ausstattung und Lage der Wohnung zwischen 3,10 und elf Euro. In München beginnt diese Preisspanne bei acht Euro, in Hamburg bei fünf und in Frankfurt am Main bei 6,50 Euro.

An den Berliner Mietpreisen wird sich in den nächsten Jahren kaum etwas ändern, so jedenfalls der Grundtenor des jüngsten Wohnungsmarktberichtes des Berliner Senats. Zumindest statistisch übersteigt das Wohnungsangebot die Nachfrage. Derzeit stehen in Berlin etwa 95 000 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Die Leerstandsquote beträgt 4,9 Prozent. Besonders betroffen sind die Großsiedlungen im östlichen Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf mit sieben bis 15 Prozent längerfristigem Leerstand und Altbauquartiere mit einfachem Ausstattungsstandards in den Stadtteilen Moabit, Wedding und Neukölln-Nord. Viele leer stehende Wohnungen sind auf Grund ihrer Ausstattung oder Größe aber kaum marktfähig. Deshalb weisen Berliner Mieterverbände und das Senatspapier darauf hin, dass vor allem im unteren Preissegment die Nachfrage das Wohnungsangebot heute bereits deutlich übersteigt und dass sich die Situation in den nächsten drei bis fünf Jahren weiter verschärfen wird.

Insgesamt könnte sich der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren leicht beleben. So wird die Berliner Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 um 22 000 steigen, bei den Haushaltszahlen rechnen die Statistiker auf Grund einer wachsenden Zahl von Single-Haushalten mit einem Plus von 40 000 bis zum Jahr 2010.

Die gegenwärtig wenig lukrative



Foto: Werner Arhar/Hußhäger

Paradies für Mieter: Ob Luxusloft oder Plattenbau – an Mietwohnungen herrscht kein Mangel in Berlin.

Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt konnte amerikanische und britische Gesellschaften deshalb nicht davon abhalten, im großen Stil die als unrentabel eingestuft Bestände der kommunalen Wohnungsgesellschaften aufzukaufen. So erhielten im Juni dieses Jahres die amerikanischen Beteiligungsgesellschaften Cerberus und Whitehall den Zuschlag für die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin (GSW). Ihr gehören 65 000 Wohnungen in der Stadt. Vor einigen Wochen stockte die Cerberus ihr Berliner Portfolio noch einmal um 2 600 Wohnungen aus den Beständen der kommunalen Degewo auf. Im September ging die Gagfah, die Wohnungsbaugesellschaft der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), für 2,1 Milliarden Euro an die US-Fondsgesellschaft Fortress. Von den 82 000 Gagfah-Wohnungen befinden sich

knapp 25 000 in Berlin. Die 5 500 Plattenbau-Wohnungen, die die texanische Fondsgesellschaft Lone Star seit 2000 einkaufte, nehmen sich daneben recht bescheiden aus. Auch wenn der SPD-PDS Senat für die laufende Legislaturperiode offiziell keine weiteren kommunalen Woh-

nungsgesellschaften verkaufen will, halten sich die Gerüchte, dass mit der Gesobau bereits der nächste Aspirant für den Verkauf vorbereitet werde. Offensichtlich sehen Investoren in niedrigen Mieten und der geringen Eigentumsquote erhebliche Renditepotenziale.

## Talsole durchschritten

Monatsmieten für Neu- und Altbauwohnungen in Berlin bleiben stabil

