

Berliner Wohnungsmarkt bleibt entspannt

Jahresbericht 2003 von Senat und IBB - Überangebot bei Altbauten

VON GUIDO HARTMANN

Die Bewohner der klassischen „Mietstadt“ Berlin können sich auch 2004 auf einen relativ entspannten Wohnungsmarkt einstellen. Das geht aus dem Berliner Wohnungsmarktbericht 2003 hervor, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit der Investitionsbank Berlin (IBB) erstellt hat. Nach Angaben von Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) ist im Bereich Altbau ein Überangebot zu verzeichnen, während im sozialen Wohnungsbau Angebot und Nachfrage „gegenwärtig relativ ausgeglichen“ sind. Eine erhöhte Nachfrage gebe es im preiswerten wie auch im hochwertigen Wohnungsbereich.

Zu den immer weniger gefragten und damit von hohem Leerstand geprägten Bereichen gehören Strieder zufolge vor allem unsanierte Wohnungen im Plattenbau- und Altbaubestand. Ende 2002 standen knapp 100 000 Wohnungen leer, was 5,3 Prozent des Bestands ausmachte. 1999 hatte es dem Bericht zufolge nur etwa 90 000 leer stehende Wohnungen gegeben.

„Es wird keine Mietsteigerungen geben, der Markt gibt das nicht her“, sagt auch Christa Fluhr vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

(BBU). Derzeit müssten Mieter in den östlichen Bezirken in einer durchschnittlichen 60-Quadratmeter-Wohnung (Baujahr 1950 bis 1972) mit Heizung und Bad etwa 4,35 Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlen, so der BBU. Für eine entsprechende Wohnung in den Westbezirken sind im Schnitt 6,06 Euro pro Quadratmeter Monatsmiete fällig.

„Die Leute sind anspruchsvoller geworden, die Berliner sind ja mittlerweile auch Weltmeister im Umziehen, sagt die BBU-Sprecherin zum hohen Leerstand. Insgesamt sei eine große Nachfrage nach mehr Wohnfläche und einer besseren Ausstattung zu beobach-

ten. Wohnungsbaunternehmen in Hellersdorf und Marzahn versuchen deshalb, über Sonderkonditionen Studenten und Auszubildende in die wenig beliebten Plattenwohnungen zu bekommen. „Einige Gesellschaften haben so ihre Leerstände massiv reduziert“, sagt die Verbandsprecherin.

Ein Mangel besteht laut BBU jedoch weiter an großen, sanierten Altbauwohnungen. „Vier Zimmer, 120 Quadratmeter, da entwickeln sich die Preise“, bestätigt Frau Fluhr den Trend. Ähnlich äußert sich Jürgen Michael Schick vom Verband Deutscher Makler (VDM) in Berlin. Insbesondere in den innerstädtischen Bezirken fehlten große Wohnungen, die für Familien mit Kindern bezahlbar seien. Im Vergleich zu anderen Metropolen sei Berlin aber immer noch „unverschämte günstig“, so der VDM-Vizepräsident.

Im Laufe der kommenden fünf Jahre rechnet Schick dennoch mit geringen Mietsteigerungen. Grund sei ein erwarteter Anstieg der Haushaltszahlen. „Schon heute ist Berlin mit etwa 50 Prozent Einpersonenhaushalten auch deutsche Single-Hauptstadt.“ Bis 2007 sei mit einem weiter steigenden Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte auf dann etwa 83 Prozent zu rechnen. Mehr Infos zum Bericht unter www.investitionsbank.de.



Vor allem unsanierte „Platten“ sind immer weniger gefragt FOTO: GLASER