

# Hinter den Haustüren wird es einsamer

Wohnungsverband ermittelte: Erstmals lebt in mehr als der Hälfte aller Berliner Haushalte nur eine Person

Das Alleinsein verbreitet sich immer mehr in Berlin: Wie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) am Montag mitteilte, ist die Zahl der Einpersonenhaushalte im vergangenen Jahr in ganz Berlin auf 944 000 gestiegen. Erstmals in der Geschichte der Stadt lebe damit in mehr als der Hälfte aller Haushalte nur eine Person. Die einst typische Familie mit zwei und mehr Kindern sei nur noch in 8,6 Prozent aller Haushalte anzutreffen.

Gleichzeitig wohnten in der Stadt erstmals mehr ältere Menschen (über 65 Jahre) als Minderjährige, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Die Wohnungsbaugesellschaften müssten sich verstärkt auf kleinere Haushalte einstellen, wobei die klassischen Einzimmer-Wohnungen langfristig keine Marktchancen mehr hätten. Mit einem einzigen Zimmer wolle sich kein Single mehr zufrieden geben, gesucht werden Wohnungen mit mindestens zwei Räumen.

Unsicher sind die Wohnungsunternehmen über die Folgen der Arbeitsmarktreform. „Was löst Hartz IV aus?“, fragte Burkardt. Noch seien die Folgen nicht abzusehen: Theoretisch müssten sich viele der von der Reform betroffenen 250 000 Haushalte eine kleinere, billigere Woh-

nung suchen. Jetzt schon nimmt die Zahl einkommensschwacher Familien deutlich zu, 420 000 Berliner Haushalte verfüge über ein monatliches Einkommen unter 900 Euro. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum werde also steigen, sagte Burkardt. Noch gebe es dafür Reser-

ven. Dank des entspannten Wohnungsmarktes könnten Interessenten trotz sinkender Einkommen schnell eine Wohnung finden. Die anhaltend große Umzugsfreude der Berliner wird allerdings auch damit begründet, dass oft das alte „Bewohnermilieu“ stört.

Leicht gesunken ist der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihren mehr als 700 000 Wohnungen: Im Ostteil auf 7,4, im Westteil auf 3,4 Prozent. Der Verband wies auch auf den „Tiefstand“ beim Bau neuer Mietwohnungen hin, nur 1 233 wurden 2003 fertiggestellt. Dabei übersteige die Nachfrage nach großen Wohnungen in guten und sehr guten Lagen das Angebot. Dagegen zeigt sich der Trend zum Eigenheim: Der gefragteste Bezirk ist dabei nach Auskunft des Verbandes Marzahn-Hellersdorf, wo 2003 fast die Hälfte aller neu gekauften Einfamilienhaus-Grundstücke registriert wurden. Das lag auch an den verhältnismäßig niedrigen Preisen. C. v. L.

## LEBHAFTER WOHNUNGSMARKT

### Eine halbe Million Berliner zogen 2003 um



Wohnung gesucht

#### STETS AUF ACHSE

Die Berliner gelten weiterhin als sehr umzugsfreudiges Volk: Eine halbe Million Einwohner, rund 15 Prozent, haben letztes Jahr die Wohnung gewechselt: Rund 377 000 zogen innerhalb der Stadt um, etwa 116 000 wechselten über die Stadtgrenze.

#### MIETENTWICKLUNG

Bei sanierten Wohnungen stiegen die Mieten leicht an, sonst sind sie stabil. Durchschnittlich liegen sie bei 3 bis 6 Euro kalt im Monat. Zehlendorf, Köpenick, Wilmersdorf sind die teuersten Lagen (bis zu 7 Euro), Hellersdorf (3 bis 4 Euro) ist am billigsten.

ND vom 16.11.04 **Druckausgabe eines Artikels****Single-Haushalte in der Mehrheit****Trend zum Alleinwohnen nimmt zu / Immer mehr Haushalte rutschen unter 900-Euro-Grenze**

Von Wolfgang Rex

In der Hauptstadt haben die Ein-Personen-Haushalte die 50-Prozent-Grenze überstiegen. Das geht aus dem am Montag vorgelegten Marktbericht des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hervor. Allein im Vorjahr wuchs die Zahl der Ein-Personen-Haushalte überproportional um 34200. Die einst typische Hauptstadtfamilie mit zwei und mehr Kindern ist nur noch in 8,6 Prozent der Haushalte anzutreffen, erklärte Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Zugleich überstieg die Zahl der Senioren mit 541000 erstmals die der Minderjährigen unter 18 Jahren (530000).

Mit Sorge beobachtet der Wohnungsverband die wachsende Verarmung. 21 Prozent der Haushalte verfügen nur noch über ein Nettoeinkommen von weniger als 900 Euro. Die Zahl der betroffenen Haushalte stieg im Vorjahr um 36100 auf 421100. Die meisten Familien mit den geringsten Einkommen wohnen in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg (jeweils 53800). In Steglitz-Zehlendorf leben die meisten Besserverdienenden. Das durchschnittliche Monatseinkommen der Familien sank in ganz Berlin von 1500 Euro im Jahr 2002 auf 1475 Euro im Vorjahr.

Ab Januar 2005 sind 250000 Haushalte von den Hartz-IV-Gesetzen betroffen. Der Wohnungsverband rechnet damit, dass der Anteil armer Familien weiter ansteigt: »Dann werden einigen die Augen aufgehen«, erklärte ein Verbandssprecher. Immerhin hätten die »Unruhen« der letzten Monate zu mehr Flexibilität bei den Behörden geführt. So würden beim Berechnen des Arbeitslosengeldes II die bestehenden Wohnkosten bis Mitte nächsten Jahres anerkannt. Dann wolle die Verwaltung die Daten auswerten und die zu erstattenden Kosten für Wohnungen festlegen. Dieser Teil der Hartz-Gesetze wurde den Kommunen überlassen.

Die Wohnungsunternehmen beobachten auch, dass sich soziale Schichten trennen. Gut verdienende Mieter zögen in das Berliner Umland oder in teurere Wohnlagen nach Zehlendorf, Köpenick und ähnlich landschaftlich angenehme Gegenden. Der Auszug der Begüterten betrifft nach diesen Angaben westliche wie östliche Stadtbezirke oder Teile von Bezirken. So verlor Hellersdorf die Spitzenposition als Bezirk mit den besten Durchschnittsverdienern. Dagegen wurden in den Ortsteilen Kaulsdorf und Mahlsdorf die meisten Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern verkauft.

Die soziale Misere ist offensichtlich ein Grund für die überdurchschnittlich vielen Umzüge in Berlin. Ein weiteres Motiv sieht der Wohnungsverband in dem oben beschriebenen Wechsel des Bewohnermilieus. Der Wunsch nach verbesserter Wohnsituation führe aber auch bei anderen Mietern zu Umzügen. Dieser Wunsch sei angesichts stagnierender Mieten derzeit leicht zu erfüllen. Im Vorjahr zogen innerhalb der Hauptstadt 377192 Einwohner um, 115664 suchten sich eine Unterkunft außerhalb der Stadtgrenzen.

- 
- Die niedrigsten Kaltmieten werden mit durchschnittlich drei bis vier Euro pro Quadratmeter in Hellersdorf erhoben. In Treptow liegt die Spanne für nicht preisgebundene Wohnungen zwischen drei und sechs Euro.
  - Die teuersten Wohnungen findet man in Wilmersdorf, Zehlendorf und Köpenick. In Köpenick werden Kaltmieten zwischen vier und sieben Euro pro Quadratmeter verlangt.
  - Mit Mietsteigerungen im nächsten Jahr rechnen Wohnungsunternehmen in acht Stadtteilen, darunter in Friedrichshain, Schöneberg, Prenzlauer Berg und Wedding.

**(ND 16.11.04)**

© ND GmbH 2001 - Der Inhalt dieser Seiten ist urheberrechtlich geschützt. Die Nachrichten sind nur für die persönliche Information bestimmt. Jede weitergehende Verwendung, insbesondere die Speicherung in Datenbanken, Veröffentlichung, Vervielfältigung und jede Form von gewerblicher Nutzung sowie die Weitergabe an Dritte - auch in Teilen oder in überarbeiteter Form - ohne Zustimmung der Neues Deutschland Druckerei und Verlag GmbH sind untersagt.  
Kontakt zur Redaktion [redaktion@nd-online.de](mailto:redaktion@nd-online.de), ND-Online wird produziert mit: [ONE2Publish](#)

# In Tiergarten ist die Miete am höchsten

*Wohnungen werden  
in Berlin wieder teurer*

VON ULRICH PAUL

**T**rotz des Leerstands von mehr als 100 000 Wohnungen in Berlin sind die Mieten in der Stadt weiter gestiegen. Das geht aus dem gestern vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) vorgestellten Monitor für den Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg hervor. Die Kaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen erhöhten sich danach von durchschnittlich 4,01 Euro im Jahr 2002 auf 4,15 Euro im Jahr 2003.

Deutlich wird der Aufwärtstrend vor allem bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen: In Wilmersdorf, Steglitz, Charlottenburg, Weißensee, Tempelhof, Neukölln, Hellersdorf und Hohenschönhausen lagen die vereinbarten Mietpreise in der Mehrzahl über den Werten des Vorjahres. Die Spitzenstellung bei den teuersten Mietverträgen geht an Tiergarten, wo eine Kaltmiete von 10,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich vereinbart wurde. Es folgen Charlottenburg (9,71 Euro) und Tempelhof (9,33 Euro). Diese Spitzenmieten wurden allerdings ausschließlich im sanierten Neubau in den guten und mittleren Wohnlagen erzielt. Preisnachlässe mussten hingegen einzelne Vermieter in Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte in Kauf nehmen.

Besonders gefragt bei den Wohnungssuchenden sind Wohnungen in der Preiskategorie zwischen drei und sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In guten Wohnlagen wie in Zehlendorf, Wilmersdorf und in Köpenick ist die Mehrzahl der Wohnungssuchenden bereit, mehr zu zahlen: bis zu sieben Euro.

Viele Berliner sind mittlerweile allerdings nicht mehr in der Lage, weitere Mieterhöhungen zu verkraften. BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt sagte, die Zahl der Haushalte mit einem geringen Einkommen habe zugenommen. In Berlin sei das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen von 1 500 Euro im Jahr 2002 auf 1 475 Euro im vergangenen Jahr gesunken. Etwa jeder fünfte Berliner Haushalt verfüge über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Die Zahl dieser Haushalte sei im Vergleich zum Vorjahr um 36 100 gestiegen. Dies zeige, dass der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wachse, sagte Burkardt.

## Umzugsfreudig

Mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II im kommenden Jahr sei zu erwarten, dass die Einkommen sogar noch weiter sinken. Trotz des Mietanstiegs gebe es weiterhin ausreichend preisgünstigen Wohnraum, sagte Burkardt. Ob die Sozialgesetze (Hartz IV) dazu führen, dass Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln in kleinere Wohnungen umziehen müssen, sei derzeit noch nicht abzusehen.

Die Umzugsbereitschaft ist in Berlin allerdings so groß wie noch nie. Im Jahr 2003 zogen laut BBU-Marktmonitor 15 Prozent aller Berliner um. Zunehmend gehe es dabei nicht nur um den Wunsch nach mehr Komfort, sondern um einen „Wechsel des Bewohnermilieus“, sagte BBU-Experte Wolfgang Bohleber. Dazu zähle beispielsweise der Umzug von Kreuzberger Familien nach Zehlendorf.

## Der Marktmonitor

In Berlin gibt es knapp 1,9 Millionen Wohnungen, davon rund 700 000 im Ostteil und 1,2 Millionen im Westteil.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) verwalten davon 720 000 Wohnungen.

Der Marktmonitor beruht auf Angaben der BBU-Unternehmen und anderer Quellen wie zum Beispiel dem Statistischen Landesamt.

Die Haushalte in Berlin werden dem Monitor zufolge immer kleiner. Mehr als 50 Prozent sind bereits Single-Haushalte.

Der Trend zum Eigenheim nimmt wieder zu. Der gefragteste Bezirk für Häuslebauer ist Marzahn-Hellersdorf, weil die Bodenpreise dort günstig sind.

## Wohnprojekt für Benachteiligte

Die Obdachloseninitiative „Stütze“ plant ein Großprojekt für sozial benachteiligte Menschen. In einem ehemaligen Studentenwohnheim in Lichtenberg sollen 330 Wohneinheiten für wohnungslose Männer und Frauen sowie in Not geratene Familien, arbeitslose Jugendliche, Studenten, aber auch Künstler entstehen, sagte Vereinsmitarbeiter Uwe Kunz. Zudem wolle das Projekt „Transit“ auch Beschäftigungsmöglichkeiten anbieten. „Bis zur Eröffnung wird es aber bestimmt noch drei Jahre dauern.“ Den Finanzbedarf für Umbau und Renovierung des Gebäudekomplexes bezifferte Kunz auf 6 bis 7 Millionen Euro. Für Ende November lädt die „Stütze“ zu zwei Benefizkonzerten zugunsten ihres neuen Projekts ein – am 25. November (19.30 Uhr) in den Hackeschen Höfen und am 27. November (20 Uhr) im Palazzo, Farnese. **EPD**

# Berlin ist Umzugshauptstadt

Ein Fünftel der Berliner Haushalte verdient nur noch 900 Euro netto im Monat – oder weniger. Mit Familie zusammenzuwohnen ist out, immer mehr Menschen leben allein

Die Haushalte in Berlin und Brandenburg werden immer kleiner. Außerdem nimmt die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in der Region zu, wodurch wiederum die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen steigt. Zugleich ziehen die Berliner nach wie vor oft und gern um. Das geht aus dem am Montag vorgestellten Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hervor.

In der Spreemetropole lebt in mehr als jedem zweiten Haushalt nur eine Person, wie BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt sagte. Die einst typische Familie mit zwei und mehr Kindern sei in nur 8,6 Prozent aller Berliner Haushalte anzutreffen.

Zugleich hat die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in beiden Ländern deutlich zugenommen. Dem Marktmonitor zufolge verfügen 21 Prozent der Berliner Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Angesichts dessen sei preisgünstiger Wohnraum immer gefragter. Die Einkommensstruktur werde sich mit Einführung des Arbeitslosengeldes II noch einmal deutlich verschlechtern, erwarten die Experten.

In Brandenburg ist die Lage ähnlich: Dort hat ein Fünftel der Haushalte ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Das mittlere Nettoeinkommen der brandenburgischen Haushalte sank von 1.601 Euro in 2002 auf 1.567 Euro in 2003. In

Berlin hat es sich von 1.500 Euro auf 1.475 Euro verringert.

Die Umzugsfreudigkeit der Berliner leidet unter den sinkenden Einkommen nicht. Im vergangenen Jahr suchten sich laut BBU-Marktmonitor 15 Prozent aller Hauptstädter eine neue Bleibe. Dank des entspannten Wohnungsmarkts finden Interessenten meist schnell eine neue Wohnung. In Berlin wechselten 2003 rund 377.000 Einwohner innerhalb der Stadt ihr Zuhause, weitere 116.000 Menschen zogen hinter die Stadtgrenzen. Den 116.141 Menschen, die nach Berlin zuzogen, standen 115.664 Hauptstädter gegenüber, die die Stadt verließen. Die Zahl der Berliner Privathaushalte stieg 2003 um 26.000 auf rund 1,89 Millionen an (+1,4 Prozent). **DDP**



16.11.2004

## Trend geht zum Single-Haushalt Nachfrage auf Wohnungsmarkt steigt

### MARION SCHIERZ POTSDAM

Die Haushalte in Brandenburg und Berlin werden immer kleiner. Außerdem nimmt die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in der Region zu, wodurch wiederum die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen steigt. Zugleich ziehen die Berliner nach wie vor oft und gern um. Das geht aus dem am Montag vorgestellten Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hervor.

In der Spreemetropole lebt in mehr als jedem zweiten Haushalt nur eine Person, wie BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt sagte. Die einst typische Familie mit zwei und mehr Kindern sei nur noch in 8,6 Prozent aller Berliner Haushalte anzutreffen.

Zugleich hat die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in beiden Ländern deutlich zugenommen. Dem Marktmonitor zufolge verfügen 21 Prozent der Berliner Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Angesichts dessen sei preisgünstiger Wohnraum immer gefragter. Die Einkommensstruktur werde sich mit Einführung des Arbeitslosengeldes II noch einmal deutlich verschlechtern, erwarten die Experten.

Im Land Brandenburg ist die Lage ähnlich: Dort hat ein Fünftel der Haushalte ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Das mittlere Nettoeinkommen der brandenburgischen Haushalte sank von 1601 Euro in 2002 auf 1567 Euro in 2003. In Berlin hat sich das mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 1500 Euro auf 1475 Euro verringert.

Die Umzugsfreudigkeit der Berliner leidet unter den sinkenden Einkommen jedoch nicht. Im vergangenen Jahr suchten sich laut BBU-Marktmonitor 15 Prozent aller Hauptstädter eine neue Bleibe. Dank des entspannten Wohnungsmarkts finden Interessenten meist schnell eine neue Wohnung. In Berlin wechselten 2003 rund 377 000 Einwohner innerhalb der Stadt ihr Zuhause, weitere 116 000 Menschen zogen hinter die Stadtgrenzen. Den 116 141 Menschen, die nach Berlin zuzogen, standen 115 664 Hauptstädter gegenüber, die die Stadt verließen.

Die Zahl der Berliner Privathaushalte stieg im Jahr 2003 um 26 000 auf rund 1,89 Millionen an (+1,4 Prozent). Dieser Zuwachs geht dem Marktmonitor zufolge vor allem auf die Verkleinerung der Haushalte zurück. Dabei nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte mit 3,8 Prozent überproportional stark zu. Zugleich lebten in der Hauptstadt zum ersten Mal mehr Senioren (541 000) als Minderjährige (530 000) Personen.

Auch im Land Brandenburg verkleinern sich die Haushalte weiter. Trotz eines Bevölkerungsverlustes von rund 7900 Einwohnern wuchs im vergangenen Jahr die Zahl der Haushalte im Vergleich zum Vorjahr um 18 000 (+ 1,5 Prozent) auf 1,2 Millionen Haushalte an. ddp

## Kleine Haushalte – Viele Umzüge

BBU zu Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg

BERLIN - Die Haushalte in Berlin und Brandenburg werden immer kleiner. Außerdem nimmt die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in der Region zu, wodurch wiederum die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen steigt. Zugleich ziehen die Berliner nach wie vor oft und gern um. Das geht aus dem am Montag vorgestellten Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hervor.

In der Spreemetropole lebt in mehr als jedem zweiten Haushalt nur eine Person, wie BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt sagte. Die einst typische Familie mit zwei und mehr Kindern sei in nur 8,6 Prozent aller Berliner Haushalte anzutreffen. Zugleich hat die Anzahl einkommensschwacher Haushalte in beiden Ländern deutlich zugenommen. Dem Marktmonitor zufolge verfügen 21 Prozent der Berliner Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro.

Im Land Brandenburg ist die Lage ähnlich: Dort hat ein Fünftel der Haushalte ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Das mittlere Nettoeinkommen der brandenburgischen Haushalte sank von 1601 Euro in 2002 auf 1567 Euro in 2003. In Berlin hat sich das

mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 1500 Euro auf 1475 Euro verringert.

Die Umzugsfreudigkeit der Berliner leidet unter den sinkenden Einkommen jedoch nicht. In Berlin wechselten 2003 rund 377 000 Einwohner innerhalb der Stadt ihr Zuhause, weitere 116 000 Menschen zogen hinter die Stadtgrenzen. Den 116 141 Menschen, die nach Berlin zuzogen, standen 115 664 Hauptstädter gegenüber, die die Stadt verließen. Die Zahl der Berliner Privathaushalte stieg 2003 um 26 000 auf rund 1,89 Millionen an (+1,4 Prozent). Dieser Zuwachs geht dem Marktmonitor zufolge vor allem auf die Verkleinerung der Haushalte zurück. Dabei nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte mit 3,8 Prozent überproportional stark zu. Zugleich lebten in der Hauptstadt zum ersten Mal mehr Senioren (541 000) als Minderjährige (530 000) Personen.

Auch im Land Brandenburg verkleinern sich die Haushalte weiter. Trotz eines Bevölkerungsverlustes von rund 7900 Einwohnern wuchs im vergangenen Jahr die Zahl der Haushalte im Vergleich zum Vorjahr um 18 000 (+ 1,5 Prozent) auf 1,2 Millionen Haushalte an.

ddp



# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

▶ **ONLINE-NEWS**

- Aktuelle Meldungen
- Newsletter
- DVP-Förderpreis

▶ **IMMOBILIEN ZEITUNG**

- Aktuelle Ausgabe
- Archiv
- Joboffensive
- Abonnement

▶ **HYPOTHEKENZINSEN**

- Konditionen
- Zinskommentar

▶ **MIPIM AWARDS**

- Der Preis
- Gewinner 2004
- Bewerbung 2005

▶ **SERVICE**

- Veranstaltungen
- Wörterbuch
- Stellenmarkt
- Versteigerungen
- Bücher
- Links

▶ **VERLAG**

- Mediadaten
- Impressum
- Kontakt

▶ **Home**

**ONLINE-NEWS**

16.11.2004

## **BBU erwartet steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum**

Als Folge der Hartz-IV-Gesetze rechnet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Berlin, mit einer wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Das Einkommen der durch die Reform Betroffenen werde sinken, so dass sich die Mietzahlungsfähigkeit verringern werde, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Die genauen Auswirkungen seien allerdings erst dann einzuschätzen, wenn die Kommunen endgültig festgelegt hätten, wie viel Wohnraum als "angemessen" gelte. Dass die Nachfrage nach günstigen Wohnungen bereits jetzt anzieht, verdeutlicht laut Burkardt die Entwicklung in Brandenburg: Dort könnten Vermieter von sanierten Wohnungen kaum mehr Mietsteigerungen durchsetzen, während bei günstigen, unsanierten Wohnungen ein leichter Mietanstieg zu beobachten sei.

[Zurück](#)

[Aktuelle Meldungen] [Newsletter] [Aktuelle Ausgabe] [Archiv]  
 [Abonnement] [Baugeld] [Zinskommentar] [MIPIM Awards - Der Preis]  
 [MIPIM Awards - Gewinner] [MIPIM Awards - Bewerbung] [Stellenmarkt]  
 [Veranstaltungen] [Bücher] [Links] [Mediadaten] [Impressum] [Kontakt]

© Copyright: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH

Für den Inhalt von Angeboten, zu denen eine Verbindung per Link möglich ist, und die nicht von der Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH stammen, wird keine Verantwortlichkeit und Haftung übernommen.

▶ **ONL**

Diese  
Letzt

▶ **SUC**

- 
- 
- 
- 

▶ **BUC**

Das  
Imm  
Denl  
(IZ)

▶ **NEW**

IZ ak  
Info-  
Imm  
Hier

---

**BBU-Marktmonitor 2004:  
Haushalte werden kleiner**

**Berlin (tahl) – Die klassische Familie – Vater, Mutter, Kind – genießt in der deutschen Hauptstadt mittlerweile fast schon Seltenheitswert: In mehr als jedem zweiten Berliner Haushalt lebt heute nur noch eine Person. Dabei steigt die Mobilität der Menschen immer weiter: Im Jahr 2003 zogen fast 500.000 Berliner um.**

Diese und weitere Fakten rund um das Wohnen in Berlin und Brandenburg enthält der soeben erschienene BBU-Marktmonitor 2004, herausgegeben vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Seine bereits fünfte Ausgabe bietet aktuelle Analysen der Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes in der Region Berlin-Brandenburg. Er präsentiert für den Zeitraum 2003/2004 unter anderem Daten zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung und zur Investitionstätigkeit. Der Wohnungsmarktbericht geht daneben aber auch detailliert auf die Entwicklungen auf den Grundstücksmärkten der beiden Länder und in den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen des BBU ein.

Bestandteil des Marktmonitor 2004 ist ebenfalls eine Wohnungsmarktprognose für Berlin und Brandenburg bis zum Jahr 2009, die im Auftrag des BBU vom Forschungsinstitut GEWOS erarbeitet wurde. Obwohl das Gesamtbild der Wohnungsmärkte der beiden Länder nach wie vor durch Angebotsüberhänge in Gestalt von Wohnungsleerständen bestimmt wird, können in der aktuellen Marktentwicklung dennoch auch positive Tendenzen konstatiert werden.

Nicht-BBU-Mitglieder können den Marktmonitor zum Preis von 150,- Euro zzgl. MWSt erwerben. BBU-Mitglieder erhalten das erste Exemplar kostenlos, weitere Hefte zum Vorzugspreis von 25,- Euro zzgl. MWSt.

*Weitere Informationen zum Marktmonitor 2004 und zur Bestellung erhalten Sie beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,  
Lentzeallee 107,  
14195 Berlin,  
Tel.: 030/897810,  
Fax: 030/89781249,  
E-Mail: [info@bbu.de](mailto:info@bbu.de),  
Internet: [www.bbu.de](http://www.bbu.de) ■*

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## Günstige Wohnungen sind stark gefragt

**Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist stark und wird noch weiter wachsen. Dies geht aus einer soeben veröffentlichten Übersicht über den Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg hervor.**

Folgt man den statistischen Daten, so ist sowohl in Berlin als auch in Brandenburg das durchschnittliche mittlere Haushaltsnettoeinkommen im vergangenen Jahr gesunken – in Berlin um 1,7%, in Brandenburg sogar um 2,1%. Die Zunahme der einkommensschwachen Haushalte führe zu einem steigenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, sagte Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen (BBU), bei der Vorstellung des von seinem Verband herausgegebenen Monitors über den Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion. Ablesbar sei diese Entwicklung zum Beispiel daran, dass die Mietpreise für sanierte Wohnungen in Brandenburg stabil blieben, während die Vermieter von unsaniertem Wohnraum die Mieten auf Grund der starken Nachfrage leicht anheben könnten.

Verstärkt wird diese Entwicklung nach Einschätzung Burkardts durch die Hartz-IV-Gesetze. Es sei offenkundig, dass das Einkommen der davon Betroffenen sinken werde, woraus sich eine „Verringerung der Mietzahlungsfähigkeit“ ergebe. Klare Aussagen über die Folgen der Arbeitsmarktgesetze könne man allerdings erst machen, wenn die Behörden festgelegt hätten, wie viel Wohnraum den Empfängern des Arbeitslosengeldes II zustehe. Dennoch hätten Ein-Zimmer-Wohnungen auf Grund der geänderten Bedürfnisse der Mieter langfristig am Markt keine Chance, sagte Wolfgang Bohleber, Mitautor des Marktmonitors.

In Berlin registrierte der BBU, dessen Mitgliedsunternehmen mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes in Berlin und Branden-

burg zu verwalten, eine „Ausdifferenzierung“ des Mietniveaus – allerdings auf andere Weise als in Brandenburg: Die Mieten für sanierte Wohnungen stiegen an, diejenigen für unsanierte Einheiten blieben stabil. Beim Leerstand erwartet der Verband eine Fortsetzung der leicht rückläufigen Tendenz. „Wir werden jedoch nicht eine Entwicklung bekommen, bei der Mieten und Preise auf breiter Front steigen werden“, sagte Bohleber. Daran ändere auch das starke Interesse angelsächsischer Investoren an Wohnungsbeständen nichts, ergänzte Burkardt: Diese wollten ihre Rendite weniger durch eine Steigerung der Mieten als vielmehr durch eine Senkung der Kosten erzielen.

Die Zahlen bei den Wohnungsbaugenehmigungen zeigen laut Marktmonitor, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin wieder leicht zunimmt. Gefragtester Bezirk war Marzahn-Hellersdorf, der 2003 einen Anteil von 45% an den Transaktionen von Eigenheim-Grundstücken erreichte. Der Geschosswohnungsbau dagegen befindet sich auf einem Tiefpunkt. „Was noch geht“, so Burkardt, „sind große, gut ausgestattete Wohnungen in zentraler Lage.“ (ch)

### TIPP !

Der Marktmonitor „Immobilienmarkt Berlin-Brandenburg 2004 – Wohnimmobilien“ kostet 150 EUR zzgl. MwSt. und ist zu beziehen beim BBU, Ines Meier, Fax 030/897 81-249, E-Mail :ines.meier@bbu.de.