

Wohnungsmarkt bleibt entspannt

Senat und Investitionsbank legen Jahresbericht 2003 vor

Die Bewohner der klassischen „Mieterstadt“ Berlin können sich auch 2004 auf einen relativ entspannten Markt einstellen. Das geht aus dem Berliner Wohnungsmarktbericht 2003 hervor, den der Senat mit der Investitionsbank Berlin (IBB) erstellt hat.

VON GUIDO HARTMANN

Im Gegensatz zur ersten Hälfte der 90er-Jahre kann von einer Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt „derzeit keine Rede sein.“ Das erklärte Dieter Puchta, designierter Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin, zur Vorstellung des Berichts zum Berliner Wohnungsmarkt 2003.

Laut Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) ist im Bereich Altbau derzeit ein Überangebot zu verzeichnen, während im sozialen Wohnungsbau Angebot und Nachfrage „gegenwärtig relativ ausgeglichen“ sind. Eine erhöhte Nachfrage gebe es im preiswerten wie im auch hochwertigen Wohnungsbereich.

Zu den immer weniger beliebten 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 aus-

machte. 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 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 für den 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 beobachten.

INFO

Mietkosten Im Jahr 1998 mussten die Berliner Mieterhaushalte im Schnitt 27 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete – einschließlich der „kalten“ Betriebskosten – aufwenden. Bis 2002 sank dieser Wert auf etwa 26 Prozent des Einkommens. *ha*

Wohnungsbauunternehmen in Hellersdorf und Marzahn versuchten deshalb, über Sonderkonditionen Studenten und Auszubildende in die wenig beliebten Plattenwohnungen zu bekommen.

Ein Mangel besteht laut BBU jedoch weiter bei großen, sanierten Altbauwohnungen. „Vier Zimmer, 120 Quadratmeter, da entwickeln sich die Preise“, bestätigt Frau Fluhr den von Strieder skizzierten 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 Mietanstiegen. 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.

Gleichzeitig sei der Wohnungsneubau quasi zum Erliegen gekommen, 2002 wurden gerade noch knapp 4400 Einheiten fertig gestellt. Mehr Infos zum Bericht unter www.investitionsbank.de.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt

