

Je größer, desto Eigentum

BBU-Marktmonitor untersucht den Wohnungsmarkt 2007 für Berlin und Brandenburg

VON DIETMAR TREIBER

Immer mehr kritische Stimmen weisen beim Wohnungsmarkt der Zukunft auf abnehmende Einwohnerzahlen hin. Auch in Berlin und Umgebung? Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen wollte es genauer wissen und untersuchte in seinem „BBU-Marktmonitor“ den Zeitraum bis 2007 – mit interessanten Erkenntnissen für alle Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen: Wenn es bis zum Jahre 2007 einen Nachfragezuwachs geben wird, dann vor allem im Sektor des Immobilien-eigentums.

These 1: Bis 2007 (siehe Grafik) wird sich die Bevölkerungszahl in Berlin und dem „Speckgürtel“ rund um die Hauptstadt um jeweils mehr als 30 000 erhöhen, während die entfernteren Brandenburger Regionen mit minus 75 500 Einwohnern sich ausgedünnter als heute darstellen werden.

These 2: Der Trend zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird (nicht nur) in der Hauptstadt zunehmen, in Berlin dürften im Jahre 2007 bereits 83 Prozent aller Wohneinheiten von maximal zwei Personen bewohnt sein. Die Folge davon: Die plus 34 000 Einwohner in 2007 werden rund 30 000 neue Berliner Haushalte gründen. Im Speckgürtel – bürokratisch auch „engerer Verflechtungsraum“ genannt – kommen 30 400 zusätzliche Brandenburger auf plus 26 400 weitere Haushalte.

These 3: Im Jahr 2007 wird es nicht mehr 1,816 Millionen Wohneinheiten (Stand 2002) in Berlin geben, sondern nur noch 1,79 Millionen. Das bedeutet: Nicht mehr 106 000 Wohnungen stehen leer, sondern nur noch 50 000.

Im Speckgürtel dürfte laut BBU-Marktmonitor der Leerstand gen null tendieren. 2002 gab es 411 400 Haushalte in 440 000 Wohneinheiten – also 28 600 leerstehende –, während 2007 sich 437 800 Haushalte um nur 434 500 zur Verfügung stehende Wohnungen streiten.

Ziehen die übrig bleibenden 3300 Haushalte dann nach Berlin?

Was sich in Berlin bis 2007 regeln dürfte, ist nach BBU-Analyse weniger der Mietwohnungsmarkt als die Nachfrage nach Eigentum. Leerstände im Mietshaus bleiben, sagt die Studie – doch speziell im Segment des Wohneigentums wird sich die Eigentümerquote von 16 Prozent im Jahre 2002 auf 18 Prozent in 2007 erhöhen.

2007 haben 83 Prozent aller Berliner Wohneinheiten maximal noch zwei Bewohner

Auch nach Wohnungsgrößen wurde 2007 untersucht. Die schlechte Nachricht zuerst: Kleine Wohneinheiten dürften auf dem Mietwohnungsmarkt noch weniger als bisher nachgefragt werden. Die Nachfrage nach Wohnungen mittlerer Größe sieht der BBU auf

Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus ausgerichtet, während die Nachfrager für große Wohnungen hauptsächlich auf das Angebot für Ein- und Zweifamilien-

häuser blicken werden. Oder auf Großwohnungen im Altbaubestand.

Noch deutlicher als in Berlin wird der Fokus im Umland auf Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, hier wird mit einem Nachfrageanstieg von zehn Prozent gerechnet – oft Berliner, die

vor den höheren Grundstückspreisen der Hauptstadt fliehen und sich nur im Umland die eigenen vier Wände leisten können. Die Wanderungsbewegung von der Hauptstadt in den Speckgürtel hat zwar deutlich abgenommen, doch auch 2002 hat Berlin an Brandenburg 33 302 Einwohner verloren, während 23 595 Brandenburger (teilweise Ex-Berliner) in die Metropole zogen; 28 000 Berliner zogen 2002 in den Speckgürtel, nur 15 000-mal fuhr der Umzugswagen den umgekehrten Weg. Im Spitzenjahr 1998 aber zogen mehr als 41 000 Berliner „nach draußen“, während gleichzeitig ganze 11 000 Speckgürtel-Bewohner lieber eine Berliner Postleitzahl haben wollten.

Auch im „engeren Verflechtungsraum“ sieht der BBU-Marktmonitor eine höhere Immobilieneigentumsquote. Hier lag sie 2002 bei 39 Prozent und wird sich bis 2007 mit dann 43 Prozent immer mehr dem bundesdeutschen Durchschnitt annähern.

Also: Sowohl in Berlin als auch im Speckgürtel geht der Trend zu Haushalten mit ein bis zwei Personen, die mindestens mittlere oder gar größere Wohnungen suchen. Wer erst einmal auf eine mittlere Größe schießt, blättert und sucht im Anzeigenteil am Sonnabend zu einem gehörigen Teil auch bei den Eigentumswohnungs-Angeboten. Wer sich komplett auf große Wohnungen festgelegt hat, bei dem gilt mehr und mehr das Motto: Je größer, desto Eigentum.

Wer aber über den Speckgürtel hinaus nach Objekten für sein Wohnen der Zukunft schauen will, der wird 2007 wahrscheinlich viele günstige oder gar sehr günstige Eigentumsangebote entdecken. Fragt sich dann nur, ob er auch noch Nachbarn findet.

Wie sich die Wohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg entwickeln werden

Berlin	2002	2007	Veränderung
Bevölkerung	3 316 000	3 350 000	34 000
Haushalte	1 716 000	1 740 000	30 000
Wohneinheiten*	1 816 000	1 790 000	-26 000
Brandenburg - engerer Verflechtungsraum („Speckgürtel“)			
Bevölkerung	967 100	997 500	30 400
Haushalte	411 400	437 800	26 400
Wohneinheiten*	440 000	434 500	-5 500
Brandenburg - äußerer Entwicklungsraum			
Bevölkerung	1 626 500	1 551 000	-75 500
Haushalte	645 600	638 500	-7 100
Wohneinheiten*	769 000	740 600	-28 400

*Fortschreibung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Abgänge und ohne Neubau

Quelle: Gewos