

rbb Abendschau vom 17. Januar 2007



Link für das Video:

http://www.rbb-online.de/_/abendschau/beitrag_jsp/key=rbb_beitrag_mini_5340069.html

Kaum neue Wohnungen in Berlin

In Berlin werden auch in den kommenden Jahren kaum neue Wohnungen gebaut werden. Zu diesem Schluss kommt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Zwar werde die Nachfrage nach Wohnungen bis zum Jahr 2011 leicht steigen, diese werde aber nicht zu einer erhöhten Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern führen, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt am Mittwoch in Berlin. Gefragt seien sanierte Altbauwohnungen in guten Wohnlagen. In Berlin wachse besonders der Bedarf an kleinen Wohnungen. Als Gründe dafür nannte Burkardt die Wohnungsgrößenbeschränkung in den Hartz-Gesetzen und die demografische Entwicklung. Vor allem aber aus den rund 300 000 Arbeitslosen-Haushalten werde die Nachfrage nach Einzimmer-Wohnungen steigen.

Problematisch werde die Lage an den Stadträndern, wo in Sozialbauten viele große Wohnungen freistehen. Für diese Wohnungen fehlten die Familien.

Zugleich sehen die Unternehmen kein Ende der Kauflust ausländischer Finanzinvestoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Besonders gefragt seien sanierte Altbauten, bei denen die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen seien, heißt es im Marktmonitor 2006 der BBU.

Skeptisch sieht Burkardt die von Finanzinvestoren gezahlten Preise für größere Wohnungspakete in Berlin. In Einzelfällen seien in Marzahn-Hellersdorf für Plattenbauwohnungen Quadratmeterpreise vom 13-Fachen der Monatsmiete gezahlt worden; für sanierte Altbauwohnungen im Westteil der Stadt gar bis zum 14-Fachen.

PETER TIEDE

In Tiergarten sind die Mieten spitze

Neuer Marktmonitor: City-Wohnungen sind besonders begehrt / Trend zum Eigentum

VON ULRICH PAUL

Die Mieten für gut ausgestattete Wohnungen in attraktiver Lage werden weiter steigen. Für Wohnungen in weniger guten Lagen sind dagegen gleichbleibende oder sogar fallende Mietpreise zu erwarten. Das geht aus dem gestern vorgestellten Marktmonitor über Wohnimmobilien des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hervor. Er beruht zum großen Teil auf den Angaben der BBU-Mitgliedsunternehmen, die mit 700 000 Wohnungen fast 35 Prozent aller Wohnungen in Berlin besitzen.

Die höchsten Mietpreise beim Abschluss von neuen Mietverträgen lagen dem Bericht zufolge in der Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 1. Mai 2006 bei über zehn Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Nebenkosten. Spitzenreiter ist der Stadtteil Tiergarten, in dem Kanzleramt und Ministeriumsbauten liegen: hier wurden Mieten von 10,99 Euro vereinbart. Es folgen nach der früheren Bezirksaufteilung Mitte mit Preisen von 10,86 Euro, Charlottenburg mit 10,22 Euro, Prenzlauer Berg mit 9,73 Euro und Steglitz mit 9,72 Euro. Mieten von acht bis zehn Euro je Quadratmeter wurden in Friedrichshain, Köpenick, Lichtenberg und Zehlendorf erzielt. Es geht aber auch billiger: In Spandau konnten Wohnungssuchende eine sanierte Neubauwohnung für den Quadratmeterpreis von einem Euro anmieten. In Kreuzberg gab es eine günstige Wohnung bereits zum Preis von 1,08 Euro pro Quadratmeter – in beiden Fällen in einfacher Wohnlage. In Marzahn verlangten die Vermieter für eine Unterkunft im sanierten Neubau nur 1,54 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, in Prenzlauer Berg war eine sanierte Altbauwohnung für 1,47 Euro pro Quadratmeter zu haben.

Gute Nachricht für alle Mieter: Für 63 Prozent aller Wohnungs-Marktsegmente erwarten die Vermieter für 2006/2007 gleichbleibende Mieten, für 28 Prozent der Marktsegmente sagen sie steigende Preise voraus. Bei neun Prozent wird mit fallenden Mieten gerechnet.

Höhere Preise erwarten die Vermieter mehrheitlich in Pankow, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Weißensee, Steglitz und Zehlendorf. In den Stadtteilen Charlottenburg, Hohenschönhausen, Köpenick, Tempelhof, Treptow und Wilmersdorf werden nur in einzelnen Marktsegmenten höhere Preise vorausgesagt. In Marzahn erwarten die Vermieter gleichbleibende oder sinkende Mieten.

Besonders gefragt bei den Wohnungssuchenden sind

Wohnungen in der Preiskategorie zwischen drei und sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Auffällig: Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen wächst. Die Zahl der Bezirke, in denen vorwiegend Wohnungen mit einer Quadratmetermiete ab vier Euro gesucht wurden, hat sich innerhalb eines Jahres von zwölf auf sechs halbiert. Hier spielt offenbar eine Rolle, dass viele Empfänger von Arbeitslosengeld II eine preiswerte Wohnung suchen. Auf der anderen Seite nimmt die Zahl derjenigen zu, die bereit sind, für eine gut ausgestattete Wohnung mehr zu bezahlen. Diese Bereitschaft ist in den Stadtteilen Zehlendorf, Wilmersdorf, Treptow und Charlottenburg am stärksten ausgeprägt. Die Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass die Zahl der armen Haushalte genauso wächst wie die Zahl der vermögenden Haushalte. Die Mittelschicht wird geringer.

Zahl der Haushalte wird steigen

BBU-Experte Wolfgang Bohleber sagte, dass es interessanterweise wieder eine verstärkte Nachfrage nach Einzimmerwohnungen in Berlin gebe. Er führte dies ebenfalls auf die hohe Zahl von Arbeitslosen zurück, die preiswerte Unterkünfte suchen.

Bis zum Jahr 2011 wird sich die Zahl der Haushalte in Berlin nach einer vom Meinungsforschungsinstitut Gewos im Auftrag des BBU erstellten Wohnungsmarktprognose um zwei Prozent erhöhen. Das werde zu einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen führen, sagte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen werde um ein Prozent zunehmen. Das entspricht 10 500 Haushalten. Sehr viel stärker wird der Prognose zufolge die Nachfrage nach Wohneigentum wachsen – hier wird eine Steigerung von sieben Prozent vorhergesagt. Das entspricht einem Plus von 13 250 Haushalten.

„Es gibt wieder eine verstärkte Nachfrage nach Einzimmerwohnungen.“

W. Bohleber,
BBU-Experte

MIETHÖHEN IN BERLIN

Mieten bei Neuverträgen vom 1. Januar 2005 bis 1. Mai 2006 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, monatlich, netto/kalt, nach Wohnlagen)

Erwartete Mietenentwicklung für 2006/2007:

ansteigend sinkend stagnierend ohne Tendenz
*keine Werte vorhanden

		ALTBAU		NEUBAU	
		saniert	unsaniert	saniert	unsaniert
CHARLOTTENBURG	gut	3,75 – 7,22	4,00	4,27 – 10,22	3,54 – 6,13
	mittel	3,29 – 5,80	2,91 – 4,48	3,50 – 5,57	5,71 – 8,08
	einfach	3,43 – 6,12	2,96 – 4,87	2,87 – 9,55	–*
FRIEDRICHSHAIN	gut	–	–	–	–
	mittel	4,50 – 8,95	–	3,70 – 6,50	3,00 – 3,50
	einfach	3,50 – 7,00	3,00 – 4,00	3,80 – 7,00	2,00 – 4,00
HELLERSDORF	gut	5,50	–	4,54 – 4,58	–
	mittel	4,26 – 4,56	2,91 – 4,32	2,44 – 5,73	2,43 – 5,50
	einfach	–	–	–	–
HOHENSCHÖNHAUSEN	gut	7,00 – 8,00	–	–	–
	mittel	3,04 – 6,51	–	3,30 – 7,51	–
	einfach	4,20 – 5,50	–	4,10 – 6,00	–
KÖPENICK	gut	3,61 – 8,00	–	8,00	–
	mittel	2,14 – 8,04	2,86 – 5,51	2,14 – 8,59	–
	einfach	3,00 – 6,53	2,97 – 4,78	3,75 – 6,85	–
KREUZBERG	gut	–	–	–	–
	mittel	4,55 – 5,11	–	–	–
	einfach	1,08 – 5,24	1,52 – 4,50	2,56 – 6,77	3,18 – 4,50
LICHTENBERG		saniert	unsaniert	saniert	unsaniert
	gut	–	–	–	–
	mittel	3,33 – 6,65	3,00 – 4,60	2,86 – 8,69	3,00 – 4,80
	einfach	3,40 – 6,20	2,81 – 5,49	3,37 – 6,90	2,60 – 4,70
MARZAHN	gut	–	–	–	–
	mittel	–	–	3,80 – 6,95	3,23 – 6,17
	einfach	–	–	1,54 – 7,10	2,71 – 5,07
MITTE	gut	–	–	–	–
	mittel	4,50 – 10,86	4,50 – 5,00	4,20 – 7,00	–
	einfach	4,68 – 6,00	3,15 – 3,79	4,57 – 6,20	2,76 – 5,92
NEUKÖLLN	gut	–	–	–	–
	mittel	6,53 – 7,28	3,51 – 6,55	5,00 – 5,35	3,51 – 5,55
	einfach	2,15 – 6,78	2,44 – 5,88	3,08 – 6,73	3,23 – 5,54
PANKOW	gut	3,93 – 5,70	2,56 – 5,91	–	–
	mittel	3,18 – 6,22	2,90 – 5,00	3,95 – 7,01	3,14 – 6,17
	einfach	3,02 – 7,25	2,68 – 5,00	2,68 – 6,75	3,02 – 7,46
PRENZLAUER BERG	gut	–	–	–	–
	mittel	2,42 – 9,73	2,74 – 5,22	2,98 – 6,88	4,63 – 5,10
	einfach	1,47 – 6,76	2,23 – 6,66	3,17 – 9,68	3,00 – 5,71
REINICKENDORF		saniert	unsaniert	saniert	unsaniert
	gut	5,94	–	–	–
	mittel	3,00 – 5,68	2,94 – 4,50	3,25 – 7,42	3,13 – 3,44
	einfach	2,83 – 5,65	2,58 – 5,50	2,84 – 7,21	3,37 – 6,10
SCHÖNEBERG	gut	4,23 – 5,97	3,46 – 5,57	3,32 – 6,55	–
	mittel	2,36 – 5,58	2,37 – 5,15	4,28 – 5,34	–
	einfach	2,84 – 5,61	2,71 – 3,67	2,73 – 4,85	–
SPANDAU	gut	–	–	–	–
	mittel	3,29 – 4,68	–	3,79 – 5,82	3,66 – 6,50
	einfach	2,13 – 5,77	1,88 – 5,23	1,00 – 6,70	2,68 – 5,70
STEGELITZ	gut	3,87 – 8,64	5,00 – 5,80	2,80 – 8,70	–
	mittel	2,56 – 6,55	3,58 – 5,97	3,22 – 9,72	3,45 – 5,36
	einfach	3,98 – 4,43	–	3,64 – 6,28	–
TEMPELHOF	gut	4,20 – 5,39	–	4,66 – 5,69	–
	mittel	3,55 – 6,39	3,39 – 5,25	2,91 – 6,23	3,67 – 6,70
	einfach	3,75 – 5,55	3,71 – 4,93	2,96 – 5,87	3,75 – 6,73
TIERGARTEN	gut	2,88 – 5,71	–	10,99	–
	mittel	2,90 – 5,73	–	3,38 – 7,51	–
	einfach	2,34 – 5,40	–	3,71 – 4,70	–
TREPTOW		saniert	unsaniert	saniert	unsaniert
	gut	–	–	–	–
	mittel	3,64 – 8,00	2,90 – 4,49	3,75 – 7,67	3,04 – 4,79
	einfach	3,36 – 7,69	2,98 – 4,18	3,75 – 6,80	3,16 – 3,84
WEDDING	gut	–	–	–	–
	mittel	3,63 – 5,60	–	3,63 – 5,66	2,26 – 5,59
	einfach	2,07 – 6,49	2,32 – 6,07	3,07 – 6,15	3,27 – 5,89
WEISSENSEE	gut	4,40 – 5,98	3,23 – 5,24	–	–
	mittel	3,07 – 5,88	2,82 – 5,81	3,86 – 6,20	3,23 – 6,20
	einfach	4,08 – 4,91	2,97 – 5,45	3,38 – 5,01	2,44 – 5,92
WILMERSDORF	gut	4,27 – 7,50	3,64 – 6,71	3,37 – 7,50	4,36 – 6,85
	mittel	3,79 – 7,34	4,64 – 5,50	4,31 – 7,71	–
	einfach	–	–	–	–
ZEHLENDORF	gut	3,72 – 7,40	5,14 – 5,60	5,30 – 8,50	3,23 – 5,20
	mittel	4,36 – 7,25	5,30	4,58 – 7,16	4,54 – 5,45
	einfach	–	–	4,00 – 4,89	–

Druckausgabe eines Artikels

[Kontakt](#) | [Über uns](#) | [Bücher](#) | [Videos](#) | [Leserreisen](#) | [Shop](#)Schnell-Suche... <<< | 

18.01.07

Kauflust der Investoren hält an

Wohnungen werden verkauft, aber kaum neue gebaut – »irgendwann werden sie knapp«

Von Bernd Kammer

In Berlin werden immer mehr Wohnhäuser verkauft. Einen »boomartigen Nachfragezuwachs« konstatiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). 2005 wurden demnach 68 Prozent mehr »Verkaufsfälle« registriert als ein Jahr zuvor, eine Entwicklung, die auch 2006 anhielt. Grund sei laut BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt das anhaltende Interesse vor allem ausländischer Finanzinvestoren. Bekanntlich haben sich solche Unternehmen wie Cerberus oder Apellas ausgiebig in Berlin bedient. Allein BBU-Mitgliedsunternehmen haben 2004/2005 rund 32 000 Wohnungen verkauft.

Die Folge sind steigende Kaufpreise besonders für sanierte Altbauten in guter Lage. Im Westteil der Stadt stiegen sie vom 12- auf das 14-Fache der Nettajahresmiete, im Ostteil auf das 11-Fache. Aber auch für einen Plattenbau in Marzahn wird schon mal das 13,5-Fache gezahlt. »Zahlen, bei denen man noch vor ein paar Jahren von Irrsinn gesprochen hätte«, so Burkardt.

Erkenntnisse, dass dies bereits zu steigenden Mieten geführt habe, liegen dem Verband noch nicht vor. Derzeit betrage die durchschnittliche Nettokaltmiete 4,49 Euro pro Quadratmeter. Von 2003 bis 2005 ist sie um 5,9 Prozent gestiegen. Trotz des anhaltenden Kaufbooms erwartet der Verband bis 2008 nur moderat steigende Mieten unterhalb der Inflationsrate. In attraktiven Wohngebieten von Prenzlauer Berg oder Mitte sieht er allerdings hohe »Mietsteigerungspotenziale«, während die Mieten in Wedding oder Neukölln eher stagnieren würden.

Beim Berliner Mieterverein sieht man die Entwicklung mit Sorge. »Jeder Verkauf zu überhöhten Preisen erhöht den Verwertungsdruck für die Eigentümer und damit die Gefahr steigender Mieten, sagt Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter. Mieter im Dahlemer Parkviertel oder der GSW, die an Cerberus verkauft wurde, hätten das bereits zu spüren bekommen.

Neue Wohnungen werden kaum noch gebaut. Nur 267 Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser wurden 2005 erteilt, »der absolute Stillstand«, so Burkardt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Zahl immerhin zehn Mal so hoch. Damit wird bei Mehrfamilienhäusern sogar die normale Reproduktionsrate von einem Prozent des Wohnungsbestandes – etwa 18 800 Wohnungen – weit unterschritten. »Irgendwann werden die Wohnungen knapper und die Mieten steigen«, kommentierte Burkardt. Damit sich der Wohnungsbau wieder lohne, müsste das Mietniveau bei zehn Euro liegen.

Knapp werden bald kleine und große Wohnungen. Bisher habe man gedacht, dass die 1-Zimmer-Wohnung keine Zukunft habe, jetzt werde sie wieder verstärkt nachgefragt, sagte Burkardt und erklärt dies mit der sozialen Situation: Die Nachfrage komme vor allem von ALG-II-Beziehern. Große Wohnungen werden vor allem in den Altbauquartieren der Innenstadt gesucht. In östlichen Plattenbaubezirken, wo sie noch reichlich vorhanden sind, werden sie geteilt und zurückgebaut. Dort fehlen die großen Familien.

Ausdruck am Donnerstag, 18. Januar 2007

<<< | [Impressum](#)  [Rechtshinweis](#)

Märkische Oderzeitung

Eigenheime auf der Wunschliste vorn

Berlin (MOZ) Trotz des Rückgangs der Einwohnerzahlen in Brandenburg steigt die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden bis zum Ende des Jahrzehnts weiter an. Besonders begehrt: Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bereits seit 2004 registriert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) für dieses Marktsegment einen Zuwachs. Der Handel mit den Ein- und Zweifamilienhäusern machte den größten Anteil am gesamten Umsatz der Wohnimmobilien aus, der laut BBU-Vorstand Ludwig Burkhardt auch in den Brandenburger Randregionen "zu unserer Verblüffung von 2004 auf 2005 um zehn Prozent anzog und weiter anzieht". Bis 2011 rechnet die Organisation für das Berliner Umland mit einer Steigerung der Nachfrage um elf und in den von der Hauptstadt weiter entfernten Brandenburger Regionen um drei Prozent. Demnach werden im Berliner Speckgürtel die Preise für diese Immobilien leicht anziehen, in den anderen Landstrichen hingegen etwas nachgeben. Burkhardt: "Der absolute Magnet bleibt Potsdam."

Hintergrund dieser Entwicklung ist nach Angaben des BBU der anhaltende Zuzug besonders von Berlinern in die unmittelbare märkische Nachbarschaft, während andernorts mit weiterer Abwanderung zu rechnen ist. Davon werden insbesondere die ländlichen Räume betroffen sein, wobei nach BBU-Analyse nicht alle Abwanderer die Region verlassen. Burkhardt: "Wir beobachten auch dort eine Verstädterung. Viele Menschen ziehen vom Land an die Stadtränder von Frankfurt (Oder), Schwedt oder Brandenburg/Havel." Für die Oderstadt erwartet Burkhardt zudem eine Belebung des Immobilienmarktes durch den Bau von Solarfabriken.

Einen weiteren Trend sieht der BBU in der Verkleinerung der Haushalte. "Die bereits totgesagten Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen erfreuen sich wieder wachsender Beliebtheit", erklärte BBU-Referent Wolfgang Bohleber. Er führt das auf das Hartz-IV-Gesetz zurück, das die Wohnungsgrößen für Empfänger des Arbeitslosengeldes II festlegt. Danach hätten viele Arbeitslose sich kleinere Wohnungen suchen müssen.

Gleichwohl gerät der Mietwohnungsbestand im Land wegen der anhaltenden Einwohnerverluste insgesamt weiter unter Druck. Eindringlich fordert der BBU deshalb die Fortsetzung des Stadtumbau-Programms über 2009 hinaus. Ansonsten werde der Leerstand bei Wohnungen mit mehr als zwei Räumen in Brandenburg drastisch zunehmen. Denn für dieses Angebot sinkt weiterhin die Nachfrage. Falls das Programm, das den Abriss bezuschusst, nicht verlängert würde, droht in Brandenburg bis 2011 ein Leerstand von 180 000 Wohnungen - davon stehen allein 145 000 in den berlinfernen Gebieten. Burkhardt verlangte deshalb von der Bundesregierung, die entsprechende Vereinbarung im Vertrag der rot-schwarzen Koalition auch in die Tat umzusetzen. "Es müssen weit mehr Wohnblöcke abgerissen werden als bislang geplant", sagte Burkhardt. Vorreiter beim Abriss waren der BBU-Untersuchung zufolge bisher die Städte Schwedt, Cottbus und Frankfurt (Oder). Burkhardt: "Der Stadtumbau wird zur zentralen städtebaulichen Herausforderung in Brandenburg."

Mittwoch, 17. Januar 2007 (17:48)

Eigenheime liegen im Trend

Auch die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen steigt / Forderung nach Verlängerung des Stadtumbauprogramms

Von ALEXANDER GALLREIN

Berlin (MOZ) Trotz des Rückgangs der Einwohnerzahlen in Brandenburg steigt die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden bis zum Ende des Jahrzehnts weiter an. Besonders begehrt: Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bereits seit 2004 registriert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) für dieses Marktsegment einen Zuwachs. Der Handel mit den Ein- und Zweifamilienhäusern machte den größten Anteil am gesamten Umsatz der Wohnimmobilien aus, der laut BBU-Vorstand Ludwig Burkhardt auch in den Brandenburger Randregionen „zu unserer Verblüffung von 2004 auf 2005 um zehn Prozent anstieg und weiter ansteigt“.

Bis 2011 rechnet die Organisation für das Berliner Umland mit einer Steigerung der Nachfrage um elf und in den von der Hauptstadt weiter entfernten Brandenburger Regionen um drei Prozent. Demnach werden im Berliner Speckgürtel die Preise für diese Immobilien leicht anziehen, in den anderen Landstrichen hingegen etwas nachgeben. Burkhardt: „Der absolute Magnet bleibt Potsdam.“

Hintergrund dieser Entwicklung ist nach Angaben des BBU der anhaltende Zuzug besonders von Berlinern in die unmittelbare märkische Nachbarschaft, während andernorts mit weiterer Abwanderung zu rechnen ist. Davon werden insbesondere die ländlichen Räume betroffen sein, wobei nach BBU-Analyse nicht alle Abwanderer die Region verlassen. Burkhardt: „Wir beobachten auch dort eine Verstädterung. Viele Menschen ziehen vom Land an die Stadtränder von Frankfurt (Oder),



Eigener Herd ist Goldes wert: In Brandenburg steigt die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Foto: imago

Schwedt oder Brandenburg/Havel.“ Für die Oderstadt erwartet Burkhardt zudem eine Belebung des Immobilienmarktes durch den Bau von Solarfabriken.

Einen weiteren Trend sieht der BBU in der Verkleinerung der Haushalte. „Die bereits totgesagten Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen erfreuen sich wieder wachsender Beliebtheit“, erklärte BBU-Referent Wolfgang Bohleber. Er führt das auf das Hartz-IV-Gesetz zurück, das die Wohnungsgrößen für Empfänger des Arbeitslosengeldes II festlegt. Danach hätten viele Arbeitslose sich kleinere Wohnungen suchen müssen.

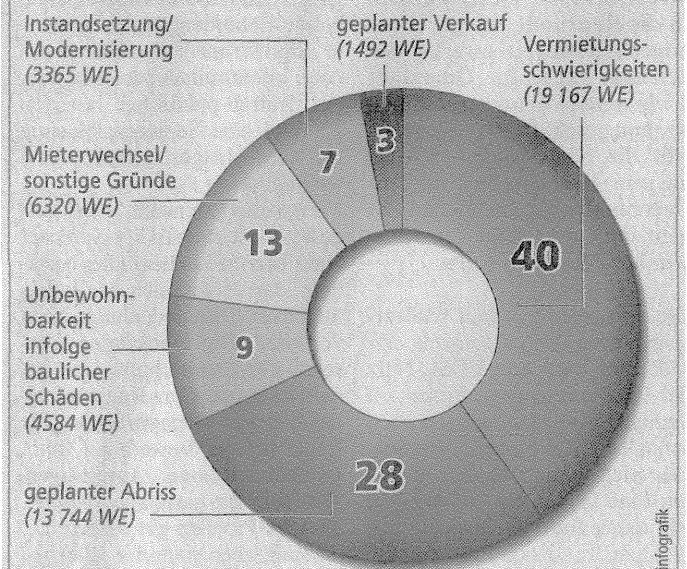
Gleichwohl gerät der Mietwohnungsbestand im Land wegen der anhaltenden Einwohnerverluste insgesamt weiter unter Druck. Eindringlich fordert der BBU deshalb die Fortsetzung des Stadtumbau-Programms über 2009 hinaus. Ansonsten

werde der Leerstand bei Wohnungen mit mehr als zwei Räumen in Brandenburg drastisch zunehmen. Denn für dieses Angebot sinkt weiterhin die Nachfrage. Falls das Programm, das den Abriss bezuschusst, nicht verlängert würde, droht in Brandenburg bis 2011 ein Leerstand von 180 000 Wohnungen – davon stehen allein 145 000 in den berlinfernen Gebieten. Burkhardt verlangte deshalb von der Bundesregierung, die entsprechende Vereinbarung im Vertrag der rot-schwarzen Koalition auch in die Tat umzusetzen. „Es müssen weit mehr Wohnblöcke abgerissen werden als bislang geplant“, sagte Burkhardt.

Vorreiter beim Abriss waren der BBU-Untersuchung zufolge bisher die Städte Schwedt, Cottbus und Frankfurt (Oder). Burkhardt: „Der Stadtumbau wird zur zentralen städtebaulichen Herausforderung in Brandenburg.“

Gründe für Wohnungsleerstand

Berlin und Brandenburg 2005 in Prozent



Quelle: BBU

WE = Wohnungseinheiten

MOZ infografik

Bewegung auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Zahl der Immobilienverkäufe nimmt wieder zu / Vor allem Eigenheime werden stärker nachgefragt

ANTJE SCHROEDER

BERLIN ■ Der Wohnungsmarkt in Berlin und Brandenburg ist in den letzten beiden Jahren gehörig in Bewegung geraten – zumindest, was die Verkäufe anbelangt. Während sich in Berlin besonders das Interesse von Finanzinvestoren am Erwerb großer Wohnungsbestände bemerkbar machte, profitierten die Verkäufer in Brandenburg von der wiedererwachten Nachfrage nach Wohneigentum im Berliner Umland. Dort stiegen die Umsätze von Wohnimmobilien 2005 um 23 Prozent, während sie in den berlinfernen Regionen nur um – allerdings immer noch beachtliche – zehn Prozent zunahmen. Noch 2004 waren die Verkäufe rückläufig. „Hier ist einige Fantasie

auf dem Markt“, sagte gestern das Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Ludwig Burkardt, bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors in Berlin.

So wurden in Brandenburg 2005 insgesamt 8900 bebaute Wohngrundstücke verkauft, 1200 mehr als ein Jahr zuvor. Den größten Anteil daran hatten freistehende Einfamilienhäuser. Zudem gibt es auch wieder mehr Häuslebauer. Während 2005 die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser noch um 18 Prozent auf 7400 zurück ging, stieg die Zahl der Verkäufe von Bauland schon um fast 1000 auf 9600.

In Berlin führt das anhaltende Interesse der Investoren zu steigenden Preisen. Wäh-



rend Häuser in Westberlin für bis zum 14-fachen der Jahresnettomiete über den Tisch gehen, kletterte der Preis im Osten auf das Elfache. Sogar Plat-

tenbauten seien für das 13,5-fache der Jahresmiete verkauft worden, sagte Burkardt. Ein ähnlicher Verkaufspreis sei auch für Wohnungen im

Potsdamer Kirchsteigfeld, die aufgrund einer Schieflage mehrerer Immobilienfonds verkauft werden sollen, genannt worden. Der Einstieg von Investoren mache sich aber noch nicht in steigenden Mieten bemerkbar, sagte Marktmonitor-Autor Wolfgang Bohleber.

Praktisch ganz zum Erliegen gekommen ist der Neubau von Mietwohnungen. In Berlin wurden 2005 nur noch für ganze 267 Wohnungen die Baugenehmigung erteilt. Auch in Brandenburg werden nur noch wenig Mehrfamilienhäuser gebaut (s. Grafik).

Bis 2011 erwartet der BBU eine Zunahme der Haushalte und einen Anstieg der Nachfrage, vor allem nach Wohneigentum. Auf eine Prognose, ob und wann die Krise des regionalen Wohnungsmarktes beendet sein könnte, wollte sich Burkardt indes nicht festlegen: „Wir sind noch im strukturellen Anpassungsprozess.“ Besonders in den Regionen fernab von Berlin leiden die Unternehmen unter dem Wegzug der Bevölkerung. Bis 2011 ist laut BBU mit 145.000 leerstehenden Wohnungen zu rechnen, falls es nicht zu weiteren Abrissen kommt. Bis Ende 2005 haben die BBU-Mitglieder bereits 22.430 Wohnungen in Brandenburg zu Schutt zerlegt. Der BBU vertritt 363 Mitgliedsfirmen mit 1,1 Millionen Wohnungen.

Das Umland-Häuschen bleibt gefragt

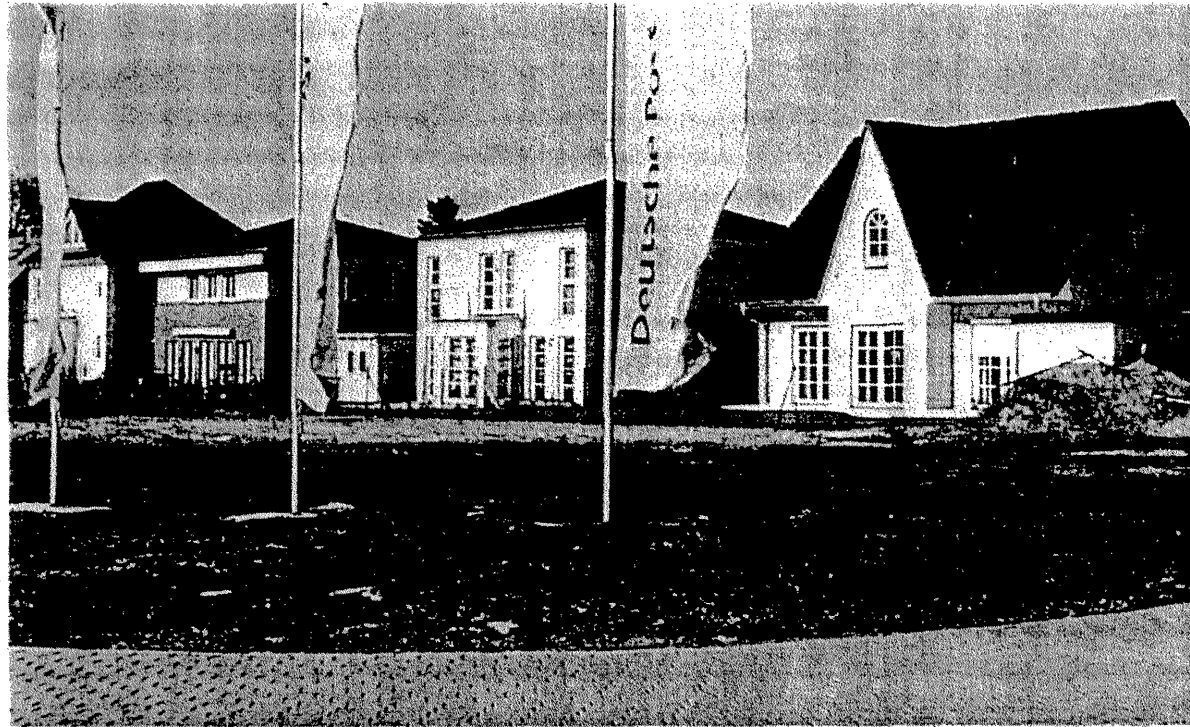
Wohnungsunternehmen legen Markt-Monitor vor: Speckgürtel profitiert von hohen Baulandpreisen in Berlin

VON PETER TIEDE

BERLIN - In Berlin und Brandenburg werden auch in den kommenden Jahren kaum neue Wohnungen gebaut werden. Zu diesem Schluss kommt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Zwar werde die Nachfrage nach Wohnungen bis zum Jahr 2011 in Berlin leicht steigen, dies werde aber nicht zu einer erhöhten Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern führen, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt am Mittwoch in Berlin. In Brandenburg wird gar mit einem Rückgang beim Bau von Mehrfamilienhäusern gerechnet. Anders als in der Berlin, bleibe aber die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland hoch.

In Berlin und Städten wie Potsdam seien vor allem sanierte Altbauwohnungen in guten Wohnlagen gefragt. In Berlin wachse besonders der Bedarf an kleinen Wohnungen. Als Gründe dafür nannte Burkardt die Wohnungsgrößenbeschränkung in den Hartz-Gesetzen und die demographische Entwicklung. Vor allem aber aus den etwa 300 000 Arbeitslosen-Haushalten der Hauptstadt werde die Nachfrage auch nach 1-Zimmer-Wohnungen steigen.

Problematisch werde in den kommenden Jahren auch die Lage an den Stadträndern, wo in Sozialbauten viele große Wohnungen zur Verfügung stehen. „Für diese Wohnungen fehlen die Familien“, so Burkardt. Zugleich sehen die Unternehmen kein Ende der Kauflust ausländischer Finanzinvestoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Besonders gefragt seien sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen seien, heißt es im Marktmonitor 2006, den der BBU am Mittwoch veröffentlichte. Skeptisch äußerte sich Burkardt zu den von Finanzinvestoren gezahlten Preisen für größere Wohnungspakete in Berlin. In Einzelfällen seien in Marzahn-Hellersdorf für Plattenbauwohnungen Quadratmeterpreise vom 13-fachen der Monatsmiete gezahlt worden; für sanierte Altbauwohnungen im Westteil der Stadt gar bis zum 14-fachen. Es sei offensichtlich viel Phantasie im Markt, was die möglichen Mietsteigerungen angehe, die „ich nicht nachvollziehen kann“, so Burkardt. Im Land Brandenburg, so Burkardt, werde mit einer weiter sinkenden Nachfrage nach Mietwohnungen und mit wachsenden Leerständen gerechnet. Werde nicht mehr als geplant abgerissen, würden im Jahr 2011 vor allem in den brandenburgischen Randregionen mehr als 145 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leerstehen. Dies gelte vor allem für Bauten aus DDR-Zeiten, von denen erst nach der Wende die



Nicht jede Umland-Lage kann mit Grünen Randbezirken Berlins konkurrieren – es sei denn über den Baulandpreis.

Foto: Archiv

Wohneigentum Eigenmittel für den Bau eines Freizeitbades aufbringen.

Weitere Zuwächse sieht der BBU, der 363 Wohnungsbau-Gesellschaften und -Genossenschaften mit rund 1,1 Millionen Wohneinheiten in Berlin und Brandenburg vertritt, für das Berliner Umland voraus. Verantwortlich dafür seien vor allem die im Vergleich zu grünen Berliner Wohnlagen günstigen Baulandpreise. Im Speckgürtel koste der Quadratmeter Bauland im Durchschnitt 77 Euro, im Ostteil Berlin 80 bis 230 Euro und in guten, grünen Lagen im Westteil bis zu 780 Euro. „Für viele Bauherren und Investoren spielt die Stadtgrenze keine große Rolle – entscheidend ist das Wohnumfeld und eine gute Verkehrsanbindung in die Berliner Innenstadt“, meint Burkardt. Und: „Viele Baulandkäufer und Bauherren merken erst, dass sie in Teltow oder Kleinmachnow gelandet sind, wenn sie ihren Bauantrag oder ihre Bauanzeige bei der Gemeinde stellen.“

Das Juwel auf dem brandenburgischen Immobilienmarkt ist für die Wohnungswirtschaft die Stadt Potsdam – einen der teuersten Bauplätze in ganz Ostdeutschland. Auch, wenn die Stadt laut BBU-Marktmonitor lange noch nicht westdeutsches Miet- und Kaufpreisniveau habe, ließen sich in der Landeshauptstadt höhere Mieten erzielen als in anderen Städten im Osten. Ebenfalls positiv wird die Lage auf dem Immobilienmarkt in der Region Teltow/Kleinmachnow/Stahnsdorf eingeschätzt. „Steigende Mieten müssen kein negatives Zeichen sein“, so BBU-Vorstand Burkardt. „Das zeigt ja auch, dass Leute da sind, die die Mieten bezahlen können und dass es der Region besser geht.“

Im Internet:
www.bbu.de

Immobilien-Zeitung online 17. Januar 2007





Verband: In Brandenburg wächst der Leerstand

gedruckte Ausgabe vom 18.01.2007

Berlin - Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erwartet bis 2011 eine weiter sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen im Land Brandenburg und damit wachsende Leerstände. Dies gelte vor allem für Berlin ferne Gegenden, wo für 2011 ein Angebotsüberhang von 145 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern möglich sei, heißt es im Marktmonitor 2006, den der BBU gestern in Berlin veröffentlichte. Im engeren Raum um Berlin könne von einem Überhang von 34 100 Wohnungen ausgegangen werden. Zunehmen hingegen wird in ganz Brandenburg der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, so BBU-Vorstand Ludwig Burkardt. pet

Überraschende Prognose für 2011:
Nicht mehr Einwohner, aber steigende
Zahlen bei Haushalten und Eigentümern

Berlin kommt in Kauflaune

In den nächsten fünf Jahren wird die Nachfrage nach Wohnraum steigen – obwohl Berlins Bevölkerung gleich bleibt oder leicht abnimmt. Diese Wohnungsmarkt-Prognose des Gewos-Instituts stellt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vor. Zusammen mit einem weiteren überraschenden Trend: Die neue Nachfrage

net Gewos mit 0,2 Prozent mehr Berlinern: 3 329 500 in 2011 statt 3 322 800 Einwohner (2005). Geht Berlins Konjunkturkurve in dieser Zeit eher in den Keller, sei mit mehr Fortzügen und weniger Zuzügen zu rechnen – dann werden die Berliner weniger.

Egal, sagen die Forscher, denn der Trend zu kleineren Haushalten setzt sich fort – 80 Prozent mit ein bis zwei Personen –, und alle brauchen eine Wohnung. Diese Nachfrage trifft 2011 auf 1 786 400 Wohnungen – 26 000 weniger als heute.

Die Nachfrager von 2011 sehen BBU & Gewos nicht nur in der City suchen: Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis 2011 um sieben Prozent gefragter sein – im Gegensatz zu nur einem Prozent mehr Suchenden bei Miet- oder Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus. Damit koppelt sich die BBU-Untersuchung vom angeblich modernen Trend des „City-Wohnens“ ab.

Das belegen auch die BBU-Gewos-Daten des „Engeren Verflechtungsraums“, sprich: Speckgürtel. Hier sollen die Einfamilienhaus-Käufe von (Ex-)Berlinern dafür sorgen, dass dort die Eigentumsquote von 41 auf 45,6 Prozent massiv steigt. Wer sich am Berliner Stadtrand kein Häuschen für 300 000 Euro leisten kann, zieht zehn Kilometer weiter „raus“ und greift zu für 220 000 Euro. Und schluckt dafür die Kröte, dass man einen Zweitwagen braucht und morgens 20 Minuten früher nach Berlin aufbricht und abends 20 Minuten später vom Job heimkehrt.

Gestützt haben sich die Forscher bei der Studie auch

Zukunftstrends in Berlin

Haushalte 2011 abzüglich Wohneinheiten 2005

mehr Eigentümer	+23 000
weniger Mieter	-77 000
Einfamilienhaus	+7 500
Mehrfamilienhaus	-50 000
große Wohnung	+11 000
mittlere Wohnung	-47 000
kleine Wohnung	0

Quelle: Gewos

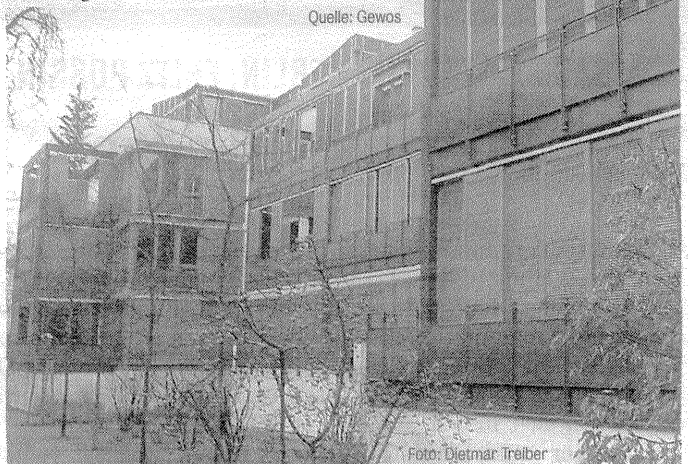


Foto: Dietmar Treiber

Moderne Stadtwohnungen im edlen Westend – doch die Träume vieler Berliner tendieren weiterhin in Richtung Eigenheim

MEHR ALS SECHS MILLIARDEN EURO IMMOBILIEN-UMSATZ

Mehr Kaufverträge Die Umsatzkurven im Berliner Grundstücksmarkt zeigen steil nach oben. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2006 stiegen die Investitionen auf 6,334 Milliarden Euro (Vorjahreszeitraum: 2,952 Mrd.) Wie der Gutachterausschuss für

Grundstückswerte mitteilt, nahm die Zahl der Kaufverträge im selben Zeitraum von 12 609 auf 13 471 zu. Die hohen Werte entstanden vor allem durch den Verkauf hochpreisiger Immobilien für Summen von jeweils mehr als 30 Millionen Euro. dpa

Bewunderung!

Unsere Immobilien-Finanzierung
beruht auf dem Grundstein



Mit unserer Finanzierung ernten Sie überall Bewunderung. Denn sie ist schnell, sicher und flexibel. In nur 48 Stunden steht Ihr Vertrag. Unsere Immobilien-Experten helfen auch bei Immobilien, Bausparen, Versicherungen. Tel. 869 869 06 oder www.berliner-sparkasse.de/immo

wird sich vor allem aufs Immobilieneigentum richten, Berlins Eigentumsquote dürfte steigen: Statt heute 12 Prozent Eigentümerhaushalte werden 2011 etwa 13 Prozent Eigentümer der vier Wände sein, die sie bewohnen.

Sollte es Berlin in den nächsten fünf Jahren wirtschaftlich gut gehen, rech-

auf die Preisentwicklung der letzten Jahre. Hier gab es zwar boomende Umsätze, aber die rührten eher von Immobilienpaket- und Miethäuser-Käufen internationaler Investoren her – zu Preisen, die BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt so kommentierte: „Da wurde wohl ziemlich viel Phantasie bei der Wertsteigerung und der Marktentwicklung hineingeguckt.“

Im eher privaten Markt Berlins – Eigenheim-Bauland, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – sind solche Preissteigerungen nämlich nicht zu sehen: Beim Bauland gehen die Bodenrichtwerte leicht zurück, Ei-

genheime tendieren teils schlechter und teils besser, und Eigentumswohnungen (ETW) zeigen im Schnitt auch ein kleines Minuszeichen.

Doch wie immer gilt es zu differenzieren: Wie etwa BBU-Wohnungspolitik-Referent Wolfgang Bohleber sagt, sind speziell große Wohnungen im sanierten Altbau gesucht. Das bestätigen die Preisangaben, die der „BBU Marktmonitor 2006“ enthält: Viele Kaiserzeit-ETWs kosteten 2005 in einfacher oder sehr guten Lage zwölf bis 14 Prozent mehr als 2004, während spätere ETW-Baujahre im Verlauf des Jahres 2005 um drei bis teilweise 14 Prozent im Preis nachgaben. tr

Viele Mieter wechseln ins eigene Heim

Jahresbilanz der Wohnungsunternehmen

Immer mehr Berliner und Brandenburger ziehen den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses einer Mietwohnung vor. 2006 sei die Zahl der verkauften Wohnungen und Häuser in Berlin um rund zwei Drittel gestiegen, sagte Ludwig Burkhardt, Mitglied im Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Zwar zählen hierzu auch verkaufte Mehrfamilienhäuser, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser wurden erheblich stärker nachgefragt. Im Berliner Umland stieg die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser um 23 Prozent; in berlinferneren Gegenden immerhin noch um zehn Prozent. Gewachsen sei außerdem das Interesse an Bauland, so Burkhardt. Der durchschnittliche Grundstückspreis je Quadratmeter liegt in Brandenburg bei 77 Euro. In Berlin sind, je nach Lage, zwischen 80 und 230 Euro zu zahlen; im Südwesten der Stadt bis zu 780 Euro.

Diese Preisdifferenzierung zeigt sich auch bei den Mieten: Werden in besonders begehrten Lagen im Prenzlauer Berg oder in Mitte für eine sanierte Altbauwohnung bis zu 10 Euro Nettokaltmiete je Quadratmeter gezahlt, ist eine Wohnung gleicher Ausstattung in Kreuzberg schon ab 1,08 Euro zu haben. Besonders bei großen Wohnungen ab vier Zimmern in der Innenstadt übersteigt derzeit die Nachfrage das Angebot. (Ausführlicher Bericht in der nächsten Samstagsausgabe) jub

MEINUNG

zu „Wohnungsmarkt Berlin“

Es muss in Deutschland zwei Städte namens Berlin geben. Zum einen die Stadt, in der Investoren fast jeden Preis für Wohnungspakete zu zahlen bereit sind, weil sie fest an wirtschaftlichen Aufschwung, steigende Mieten und große Privatisierungserfolge glauben. Zum anderen die vom BBU beschriebene Stadt der Alg-II-Empfänger, die in günstigen Einzimmerwohnungen hausen, und der verzagten Wohnungsunternehmen, die keinen Spielraum für Investitionen sehen und froh sind, wenn sie ihr Mietniveau wenigstens halten können.

Man muss dem BBU dankbar sein, dass er der Euphorie der Investoren, die offenkundig in vielen Fällen ohne eingehende Auseinandersetzung mit dem Berliner Markt zum Notar rennen, mit nüchternen Fakten entgegentritt. Gleichzeitig muss man die Verbandsvertreter kritisch fragen, ob sie nicht ins andere Extrem verfallen. So negativ, wie sie der Verband und das Gewos-Institut darstellen, ist die Entwicklung nämlich nicht. Berlin gewinnt wieder Einwohner, und vieles deutet darauf hin, dass sich diese Tendenz weiter verstärken wird. Denn die Renaissance des Urbanen ist kein bloßes Schlagwort, sondern wird tagtäglich von Umlandflüchtlungen bestätigt, die vor dem Elend der Retortensiedlungen Reißaus nehmen. Gewiss, noch gibt es einen kleinen Wanderungsverlust gegenüber dem Umland; der aber dürfte kaum Bestand haben. Ohnehin unbestritten ist, dass die Haushaltszahl steigt. Und da sich die Neubautätigkeit auf extrem tiefem Niveau bewegt, ist die logische Konsequenz, dass sich der Wohnungsüberhang reduziert und die Preise zumindest in den begehrteren Segmenten und Lagen steigen.

Dabei ist es gerade die Geschosswohnung, die, sei es als Miet- oder als Eigentumswohnung, Zukunft hat: Sie liegt meist in gewachsenen Strukturen, und sie bietet dadurch Chancen gerade auch für die älter werdende Gesellschaft. Einige Entwickler haben das erkannt und mit klug konzipierten Umnutzungsprojekten erstaunliche Vermarktungserfolge erzielt. Die These sei gewagt: Auch Neubau von Geschosswohnungen wird wieder ein Thema werden – der BBU-Prognose zum Trotz. (ch)

leserbrief@immobilien-zeitung.de

WOHNUNGSMARKT BERLIN

BBU: Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt gering

Die Nachfrage nach Wohnungseigentum in Berlin steigt stärker als die nach Mietwohnungen, und Neubau von Geschosswohnungen wird es auch in den nächsten Jahren nur in geringem Maße geben. Dies sind zwei Ergebnisse des Marktmonitors Wohnimmobilien 2006 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Berlin.

Noch vor wenigen Jahren, sagt Wolfgang Bohleber, Referent für Wohnungswirtschaft beim BBU, habe man den Einzimmerwohnungen keine Zukunft gegeben. Das aber habe sich gründlich geändert: Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen habe stark zugenommen, „was mit der sozialen Situation in der Stadt zu tun hat“. Ebenfalls groß ist die Nachfrage nach Einschätzung des BBU bei den sanierten Altbauwohnungen mit vier und mehr Zimmern. Bei denen gebe es bereits jetzt einen Nachfrageüberhang, der sich bis 2011 noch verstärken werde. Dagegen werde das Überangebot an mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern bis 2011 bestehen bleiben.

Haushaltszahl steigt

Grundlage dieser Prognose ist eine Studie, die das Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Hamburg, im Auftrag des BBU erarbeitete. Gewos rechnet damit, dass die wohnungsmarktrelevante Bevölkerungszahl (das ist die Einwohnerzahl abzüglich der Zahl der Menschen, die in Untermietverhältnissen und Wohnheimen leben) in der Hauptstadt von 2005 bis 2011 um 0,2% ansteigen wird. Die Zahl der Haushalte wird im selben Zeitraum um 2% zunehmen.

Dadurch wird laut Gewos natürlich auch die Nachfrage nach Wohnraum steigen – allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. „Der größte Teil der sich bis 2011 ergebenden zusätzlichen Nachfrage richtet sich auf Wohneigentum“, heißt es in dem Bericht. Dagegen werde die Nachfrage nach Mietwohnungen lediglich um 1% wachsen. Gleichzeitig erwartet Gewos, dass sich die

Wanderungsbewegung in die brandenburgischen Nachbargemeinden fortsetzen wird. Davon würden hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland profitieren.

Miete von 10 Euro/m² nötig

Bohleber rechnet deshalb auch künftig nicht mit nennenswertem Neubau von Geschosswohnungen. Er verweist darauf, dass die Behörden der 3,4-Mio.-Einwohner-Stadt Berlin im Jahr 2005 für lediglich 267 Geschosswohnungen eine Baugenehmigung erteilten. In den ersten neun Monaten des Jahres 2006, das im Marktmonitor noch nicht berücksichtigt ist, stieg die Zahl der genehmigten Etagenwohnungen allerdings auf immerhin 1.155.

Beim heutigen Mietniveau, begründet Bohleber die Zurückhaltung, rechne sich Geschosswohnungsneubau schlichtweg nicht. Denn Investoren müssten selbst in mittleren Lagen 10 Euro/m² verlangen – und das sei nicht durchzusetzen.

Zumindest nicht überall. Denn der Marktmonitor enthält auch eine Übersicht über die Mieten, welche die Mitgliedsunternehmen des BBU (der Verband vertritt in Berlin nach eigenen Angaben die Eigentümer von 38% des gesamten Wohnungsbestandes) bei Neuvertragsabschlüssen zwischen Januar 2005 und Mai 2006 durchsetzen konnten. Dabei zeigt es sich, dass die im Berliner Mietspiegel ausgewiesene Durchschnittsmiete von 4,49 Euro/m² in manchen Fällen weitab der Realität ist.

So wurde zum Beispiel im Stadtteil Tiergarten eine Neubauwohnung in guter Lage für 10,99 Euro/m² vermietet und im Stadtteil Mitte eine sanierte Altbauwohnung in mittlerer Lage für 10,86 Euro/m². Auch in anderen Bezirken waren Interessenten bereit, vor allem für sanierte Altbauwohnungen tief in die Tasche zu greifen: Aus Friedrichshain wird eine Spitzenmiete von 8,95 Euro/m² gemeldet, aus Steglitz von 8,64 Euro/m² und aus Charlottenburg von 7,22 Euro/m². Insgesamt konnten die BBU-

Mitgliedsunternehmen die Durchschnittsmiete für sanierte Altbauten in guten Lagen um 6% erhöhen.

Auch überraschende Zahlen sind zu finden. So lag der höchste Wert, den ein Mitgliedsunternehmen für eine sanierte Altbauwohnung im beliebten Stadtteil Kreuzberg durchsetzen konnte, bei 5,24 Euro/m², während im Bezirk Neukölln, stets für Schlagzeilen über soziale Auseinandersetzungen gut, bis zu 7,28 Euro/m² erzielt wurden.

„Sowohl bei den sanierten als auch bei den unsanierten Wohnungen zeigt sich je nach Wohnlage und Baualter eine weitere Ausdifferenzierung des Mietenniveaus“, heißt es dazu im Marktmonitor. Mehrheitlich höhere Mieten für den Zeitraum 2006/07 erwarteten die befragten Unternehmen lediglich für Pankow, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Weißensee, Steglitz und Zehlendorf. Auf breiter Front steigende Wohnungsmieten hält Wolfgang Bohleber denn auch nicht für wahrscheinlich. Selbst der Einstieg von Finanzinvestoren habe bisher nicht zu Mieterhöhungen „in signifikantem Maße“ geführt.

„Einige Fantasie“ im Markt

Auch BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt äußert sich skeptisch zu den Erwartungen der Investoren, die derzeit auf dem Berliner Markt bekanntlich äußerst aktiv sind. „Es wird offenbar mit einiger Fantasie in die Marktentwicklung geblickt“, sagt Burkardt unter Verweis auf Vervielfältiger, die nach BBU-Angaben in West-Berlin bis zum 14fachen und für Plattenbaubestände in Ost-Berlin zumindest in einem Fall das 13,5fache einer Jahresnettokaltmiete ausmachen. „Ich bewundere immer die Leute, die so rechnen und deren Rechnung bis zur Stunde auch aufgegangen zu sein scheint“, fügt der langjährige Verbandschef mit leiser Ironie hinzu. Und sagt: „Irgend einer brachte den Vergleich mit dem brennenden Streichholz, das immer weitergereicht wird.“

Vom großen Interesse am Berliner Wohnungsmarkt profitieren im Übrigen auch die Berliner BBU-Mitglieder: Sie verkauften im Zeitraum 2004/05 rund 32.000 Wohneinheiten. (ch)



Wohnungen wie dieser Gründerzeitbau am Chamissoplatz im Stadtteil Kreuzberg dürften auch künftig bei Mietern begehrt sein. Bild: Gewobag-Archiv

Berliner zieht es immer öfter in die eigenen vier Wände

Unternehmensverband ermittelt rege Nachfrage – aber auch bei großen Mietwohnungen in der City

VON JUTTA BURMEISTER

Noch ist Berlin eine „Mieterstadt“, aber immer mehr Haushalte wollen eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim kaufen. In den nächsten fünf Jahren werde deshalb die Eigentumsquote um mindestens ein auf insgesamt 13 Prozent steigen, sagte Ludwig Burkhardt, Mitglied im Vorstand der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU).

Insgesamt rechnen die Unternehmen bis 2011 mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Hauptgrund ist der erwartete Anstieg der Haushalte in Berlin. Bei Mietwohnungen rechnet der BBU mit einer weiteren Differenzierung. Maßgeblich sind Lage und Größe der Wohnung. „Große Altbauwohnungen mit vier und mehr Zimmern in der Innenstadt sind schon heute Mangelware, während am Stadtrand für größere Wohnungen zunehmend die Familien fehlen“, sagt BBU-Referent Wolfgang Bohleber. Ein steigendes Interesse erwartet er bei Ein-Zimmer-Wohnungen. Kleinere Wohnungen, noch vor kurzem wenig begehrt, würden vor allem von Hartz-IV-Empfängern gesucht. Damit setzen sich im Wesentlichen die Trends fort, die sich in den vergangenen zwei Jahren auf dem Berliner und Brandenburger Wohnungsmarkt abgezeichnet haben.

MIETWOHNUNGEN: Einen Angebotsüberhang gibt es derzeit nur bei Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt nach Angaben des BBU im Berliner Durchschnitt bei etwa acht Prozent. Den größten Leerstand gab es im Untersuchungsjahr 2005 in Marzahn (10,5 Prozent) und Hellersdorf (12,6 Prozent), die niedrigsten Quoten hatten Prenzlauer Berg (2,6 Prozent), Tempelhof (2,7 Prozent) und Wilmersdorf (3 Prozent). In Teilen Brandenburgs, besonders in den berlinferneren Regionen, lag die Quote dagegen über 15 Prozent. Dort ist nach Ansicht des Unternehmensverbandes mit dem weiteren Abriss von Plattenbauten zu rechnen. Nach Schätzungen der Senatsbauverwaltung stehen in Berlin über 150 000 Wohnungen leer.

MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN: Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Berliner Mietspiegel des Jahres 2005 betrug 4,49 Euro je Quadratmeter – eine Steigerung um 5,9 Prozent gegenüber dem Mietspiegel des Jahres 2003. Im Westteil der Stadt sind die Mieten dabei eher weniger, im Ostteil etwas stärker gestiegen. Nur wenig unter dem Berliner Durchschnitt lag in Brandenburg die Miete mit 4,18 Euro je Quadratmeter. Sowohl in Berlin als auch in Brandenburg wird ein weiteres Auseinanderdriften der Mieten erwartet. So wurden in Tiergarten, Mitte und Charlottenburg bei Neuvermietungen schon Spitzenwerte von über zehn Euro je Quadratmeter ermittelt. In Teilen Kreuzbergs, Marzahns oder Spandaus zahlen Mieter dagegen nur etwas mehr als einen Euro. Für Betriebskosten waren sowohl in Berlin als auch in Brandenburg durchschnittlich 1,94 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN: Im Jahr 2005 sind in Berlin rund 30 Prozent mehr Eigentumswohnungen verkauft worden als im Jahr zuvor. Für Wohnungen in neu errichteten Häusern zahlten die Käufer dabei durchschnittlich 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zum überwiegenden Teil wurden jedoch umgewandelte ehemalige Mietwohnungen verkauft. Hierfür wurden Kaufpreise zwischen 440 und 2540 Euro je Quadratmeter gezahlt. In besonders beliebten Lagen in Prenzlauer Berg oder in Mitte lagen die Preise gar zwischen 3500 und 3800 Euro.

EIGENHEIM UND MEHRFAMILIENHAUS: In Berlin stieg die Zahl der verkauften Ein- und Zwei-Familien-Häuser um rund ein Drittel. Gemessen am Umsatz, konnte das Berliner Umland einen Anstieg um 23 Prozent, die berlinferneren Regionen Brandenburgs immerhin noch ein Plus von zehn Prozent verzeichnen. Trotz des Nachfragezuwachses blieben die Preise laut BBU jedoch weitgehend stabil.

Für ein Haus in Brandenburg gaben die Bauherren durchschnittlich 140 200 Euro aus. Der mittlere Grundstückspreis je Quadratmeter liegt in Brandenburg zur Zeit bei 77 Euro. In Berlin sind, je nach Lage, zwischen 80 und 230 Euro zu zahlen. In besonders gefragten Lagen im Südwesten der Stadt werden bis zu 780 Euro verlangt. Erheblich gestiegen sind dagegen die Kaufpreise für Mietshäuser – der Run ausländischer Investoren auf Berlin hält an. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten, für die bis zum 14- oder 16-Fachen der Jahresmiete bezahlt wird. „Vor einem Jahr hätten viele derart hohe Preise noch für Irrsinn gehalten“, sagte Burkhardt.

BBU-Marktmonitor 2006: Daten und Trends des Wohnimmobilienmarktes Berlin-Brandenburg

Berlin (eb) – Das Geschehen auf den Berliner und Brandenburger Märkten für Wohnimmobilien war 2005 und 2006 von einer wachsenden Dynamik geprägt. In Berlin führten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern zu steigenden Kaufpreisen. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen sind. Dies geht aus dem BBU-Marktmonitor 2006 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hervor.

Insgesamt wird die Differenzierung des Mietenniveaus weiter zunehmen. Bei einer weiterhin rückläufigen Bautätigkeit ist bei der Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin bis 2011 mit einer leichten Zunahme der Nachfrage zu rechnen. Hingegen wird der Mietwohnungsbedarf im Berliner Umland moderat, im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg deutlich abnehmen. Folge kann hier ein wachsender Angebotsüberhang und Leerstand sein.

Berlin: Anhaltendes Interesse der Finanzinvestoren

Die Zunahme der Kauffälle bei Wohn- und Geschäftshäusern um 68 Prozent

2005 geht vor allem auf das weiterhin anhaltende Interesse insbesondere ausländischer Finanzinvestoren zurück. Auch 2006 hielt diese Entwicklung an, wobei die Umsätze nach Geldwert sogar um 100 Prozent zulegten. Bevorzugt wurden dabei Paketkäufe. Trotz steigender Preise kann von einem Anhalten der starken Nachfrage seitens dieser Investoren ausgegangen werden. Die steigenden Umsätze ermöglichten insbesondere für sanierte Altbauten in guten Lagen die Durchsetzung höherer Kaufpreise. Hier stieg das Preisniveau in manchen Bezirken im Westteil der Stadt vom 12- auf das 14-fache der Jahresnettomiete, während es im Ostteil vom zehn- auf das 11-fache kletterte. In anderen Marktsegmenten

blieben die Preise hingegen trotz der höheren Umsätze weitgehend stabil. Bei der Entwicklung der Mieten prägte sich die Tendenz zur Differenzierung weiter aus. Während die für sanierte Altbauten in guten Lagen erzielten Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um durchschnittlich sechs Prozent erhöht werden konnten, fielen die Steigerungen bei anderen Segmenten deutlich schwächer aus.

Erneute Rückgänge wurden bei den Bestandsinvestitionen, vor allem aber beim Wohnungsneubau registriert. Betroffen war hier insbesondere der Mietwohnungsbau mit einem Absinken der Baugenehmigungen auf nur noch 267 Wohnungen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen bewegte sich die Bauaktivität innerhalb des langjährigen Korridors. Angesichts der demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen ist mittelfristig von einem wachsenden Bedarf bei kleineren Wohnungen, bei großen Wohnungen in guten Lagen sogar von einer Knappheit auszugehen. Bei Wohnungen mittlerer Größe hingegen wird es auch mittelfristig nicht zu einem Abbau der Angebotsüberhänge kommen. ►

Brandenburg: Wachsende Umsätze bei stabilen Preisen

Nach Umsatzrückgängen im Jahr 2004 verzeichnete auch der brandenburgische Wohnimmobilienmarkt 2005 und 2006 wieder wachsende Umsätze. 2005 stiegen sie um 17 Prozent. Dabei zeigte sich eine zunehmende regionale Differenzierung. Während der zur Hauptstadtregion gehörende engere Verflechtungsraum mit Berlin zusammen mit dem Stadtgebiet Berlin beachtliche Umsatzsteigerungen verzeichnen konnte, blieb der äußere Entwicklungsraum des Landes in der Umsatzentwicklung deutlich zurück. So stiegen die Umsätze bei Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum um 23 Prozent, im äußeren Entwicklungsraum dagegen nur um zehn Prozent.

Im Unterschied zu Berlin standen im Land Brandenburg vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelpunkt des Kaufinteresses, während Mehrfamilienhäuser weniger gefragt waren. Die Preise blieben insgesamt stabil, wobei im engeren Verflechtungsraum eine leichte Steigerung

erfolgte, während sie im äußeren Entwicklungsraum leicht nachgaben. Bei den Mieten konnten kaum Erhöhungen durchgesetzt werden. Mit vier Prozent erfolgten bei den brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU bei den ab 1991 errichteten preisfreien Wohnungen die höchsten Steigerungen, während der Mietanstieg in den meisten anderen Marktsegmenten zwischen 0,9 und 2,8 Prozent lag. Dabei waren die Steigerungen im äußeren Entwicklungsraum niedriger als im engeren Verflechtungsraum. Hierin spiegelt sich auch die regionale Differenzierung in der Marktlage. Die Leerstände waren im äußeren Entwicklungsraum 2,5 Mal höher als im engeren Verflechtungsraum. Entsprechend sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter im engeren Verflechtungsraum um über neun Prozent höher als im äußeren Entwicklungsraum. Bei auch im Land Brandenburg rückläufiger Bautätigkeit entfielen mehr als zwei Drittel der Bauvorhaben auf den engeren Verflechtungsraum. Die Zahl der zum Bau angemeldeten Wohnungen sank hier um 9,8

Prozent; im äußeren Entwicklungsraum waren es 28,8 Prozent. Ebenfalls abnahmen die Investitionen in den Bestand. Nach Jahren hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsanstrengungen ist der diesbezügliche Bedarf weitgehend gedeckt.

Bis 2011 ist mit einer anhaltend rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Dies gilt vor allem für den äußeren Entwicklungsraum, wo für 2011 ein Angebotsüberhang von 145.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern möglich ist. Im engeren Verflechtungsraum kann von einem Überhang von 34.100 Wohnungen ausgegangen werden. Dabei wird es sich insbesondere um mittelgroße Wohnungen handeln, wohingegen aufgrund demographischer und sozialer Faktoren bei kleineren Wohnungen mit wachsendem Bedarf zu rechnen ist. Zunehmen wird in ganz Brandenburg der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei im engeren Verflechtungsraum eine Nachfragesteigerung um elf, im äußeren Entwicklungsraum um drei Prozent erwartet wird. ■

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hat jetzt seinen aktuellen Marktmonitor vorgestellt. Zwei der Ergebnisse: Bei Mietwohnungen ist in Berlin bis 2011 mit einer leichten Zunahme der Nachfrage zu rechnen. Hingegen wird der Mietwohnungsbedarf im Land Brandenburg abnehmen, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wiederum wird steigen.



Trends und Entwicklungen:

Wohnen in Berlin und Brandenburg

Das Geschehen auf den Berliner und Brandenburger Märkten für Wohnimmobilien war 2005 und 2006 von einer wachsenden Dynamik geprägt. Nach Auskunft des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) führten in Berlin stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern zu steigenden Kaufpreisen. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen sind. Die steigenden Umsätze ermöglichten insbesondere für sanierte Altbauten in guten Lagen die Durchsetzung höherer Kaufpreise. Hier stieg das Preisniveau in manchen Bezirken im Westteil der Stadt vom 12- auf das 14-fache der Jahresnettomiete, während es im Ostteil vom 10- auf das 11-fache kletterte. Bei der Entwicklung der Mieten prägte sich die Tendenz zur Differenzierung weiter aus: Während die für sanierte Altbauten in guten Lagen erzielten Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um durchschnittlich sechs Prozent erhöht werden konnten, fielen die Steigerungen bei anderen Segmenten deutlich schwächer aus.

Laut BBU ist angesichts der demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen mittelfristig von einem wachsenden Bedarf bei kleineren Wohnungen, bei großen Wohnungen in guten Lagen sogar von einer Knappheit auszugehen. Bei Wohnungen mittlerer Größe hingegen wird es auch mittelfristig nicht zu einem Abbau der Angebotsüberhänge kommen.

Auch der brandenburgische Wohnimmobilienmarkt verzeichnete 2005 und 2006 wachsende Umsätze. Dabei zeigte sich eine zunehmende regionale Differenzierung: Während der zur Hauptstadtregion gehörende engere Verflechtungsraum beachtliche Umsatzsteigerungen verzeichnen konnte, blieb der äußere Entwicklungsraum in der Umsatzentwicklung deutlich zurück. So stiegen die Umsätze bei Wohnimmobilien im engeren Verflechtungsraum um 23 Prozent, im äußeren Entwicklungsraum dagegen nur um zehn Prozent. Im Unterschied zu Berlin standen im Land Brandenburg vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelpunkt des Kaufinteresses, während Mehrfamilienhäuser weniger

gefragt waren. Die Preise blieben insgesamt stabil, wobei im engeren Verflechtungsraum eine leichte Steigerung erfolgte, während sie im äußeren Entwicklungsraum leicht nachgaben. Bei den Mieten konnten kaum Erhöhungen durchgesetzt werden; insgesamt waren die Steigerungen im äußeren Verflechtungsraum niedriger. Hierin spiegelt sich auch die regionale Differenzierung in der Marktlage: Die Leerstände waren im äußeren Entwicklungsraum 2,5 Mal höher als im engeren Verflechtungsraum. Entsprechend sind bei den BBU-Mitgliedsunternehmen die durchschnittlichen Mieten je Quadratmeter im engeren Verflechtungsraum um über neun Prozent höher als im äußeren Entwicklungsraum.

Bis 2011 ist insbesondere im äußeren Verflechtungsraum mit einer anhaltend rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Zunehmen wird hingegen in ganz Brandenburg der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei im engeren Verflechtungsraum eine Nachfragesteigerung um elf, im äußeren Entwicklungsraum um drei Prozent erwartet wird. • bbu

Steigende Kaufpreise bei Immobilien

*Besonders gefragt sind
sanierte Altbauten*

BERLIN. In Berlin führten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern im vergangenen Jahr zu steigenden Kaufpreisen. Besonders gefragt seien sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen gewesen sind, teilt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit. Insgesamt werde die Differenzierung des Mietniveaus weiter zunehmen. Bei einer weiterhin rückläufigen Bautätigkeit ist bei der Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin bis 2011 mit einer leichten Zunahme zu rechnen, vermuten die Experten. Hingegen werde der Mietwohnungsbedarf im Berliner Umland moderat, im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg sogar deutlich abnehmen. Folge kann hier ein wachsender Angebotsüberhang und Leerstand sein.

Die Zunahme der Verkäufe bei Wohn- und Geschäftshäusern um 68 Prozent im Jahr 2005 gehe vor allem auf das anhaltende Interesse von Finanzinvestoren zurück, so der BBU. Auch im vergangenen Jahr habe diese Entwicklung angehalten, wobei die Umsätze nach Geldwert sogar um hundert Prozent zugelegt hätten. Trotz steigender Preise geht der BBU von einem Anhalten der starken Nachfrage seitens der Investoren aus. (BLZ)

BBU-MARKTMONITOR 2006

Auf und ab nah beieinander

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in dem vorwiegend öffentliche und ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften organisiert sind, hat mit seinem jährlichen Marktmonitor das Geschehen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bilanziert und eine Prognose bis 2011 vorgelegt.

Bei Verkäufen von Wohnungsbeständen haben sich die Umsätze nach Geldwert im Vergleich zu 2005 glatt verdoppelt. Das ist vor allem auf die Paketverkäufe an ausländische Finanzinvestoren zurückzuführen. Der BBU geht davon aus, dass deren starke Nachfrage weiter anhalten wird, obwohl die Kaufpreise steigen. Vor allem in sanierten Altbauten zog das

Preisniveau deutlich an: in manchen Westbezirken Berlins vom Zwölffachen der Jahresnettomiete auf das 14-fache, im Ostteil vom Zehn- auf das Elffache.

Das drückt sich auch in den Mieten aus: Bei sanierten Altbauten in guter Lage haben die BBU-Mitgliedsunternehmen die Mieten um durchschnittlich sechs Prozent erhöht, in den an-

deren Marktsegmenten fiel die Mietersteigerung deutlich geringer aus. In den 700 000 Berliner Wohnungen der BBU-Mitglieder lag 2005 (neue Zahlen waren nicht verfügbar) die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 4,41 Euro pro Quadratmeter acht Cent niedriger als im Berliner Mietpiegel. Dies beruht vor allem auf den überwiegend stagnierenden Mieten in den nach 1950 gebauten, jetzt preisfreien Beständen, die im BBU verhältnismäßig stark vertreten sind. Je nach Lage entwickeln sich die Mieten in der Stadt weiter auseinander. Gut ausgestattete Wohnungen in gefragten Stadtvierteln werden teurer, während in weniger attraktiven Lagen die Mietpreise oft stagnieren oder gar fallen. Die Schere klafft dabei weit auseinander: Während man in Spandau, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Marzahn Wohnungen zum Quadratmeterpreis von unter zwei Euro nettokalt pro Monat anmieten konnte, wurden in Tiergarten, Mitte und Charlottenburg auch Wohnungen für über zehn Euro vermietet.

Dramatisch ist der Einbruch im Mietwohnungsneubau: In ganz Berlin wurden 2005 nur noch für 267 Mietwohnungen Baugenehmigungen erteilt. Zum Vergleich: 1995 gab es noch über 23 000 neue Mietwohnungen. Einer vom Institut Gewos im Auftrag des BBU erstellten Wohnungsmarktprognose zufolge soll in Berlin die Wohnungsnachfrage insbesondere durch Haushaltsverkleinerungen bis 2011 um zwei Prozent ansteigen. Die Nachfrage wird sich verstärkt auf Wohneigentum richten, aber auch die Nachfrage nach Mietwohnungen soll um einen Prozentpunkt ansteigen. Mittelfristig rechnet der BBU bei großen Wohnungen in guter Lage sogar mit einer Knappheit. Eine steigende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist schon seit längerem zu verzeichnen. Offenbar hat sich diese Entwicklung durch die „Hartz-IV“-Gesetze noch einmal verschärft, weil viele Empfänger von Arbeitslosengeld II sich eine billigere Unterkunft suchen. Aus diesem Grund sind nach Angaben des BBU auch die zeitweilig als schwer vermietbar geltenden Einzimmerwohnungen wieder stärker gefragt.

Jens Sethmann

Bezirk	Wohnlage	Altbau saniert	Neubau saniert
Charlottenburg-Wilmersdorf	gut	3,75 - 7,50	3,37 - 10,22
	mittel	3,29 - 7,34	3,50 - 7,71
	einfach	3,43 - 6,12	2,87 - 9,55
Friedrichshain-Kreuzberg	gut	–	–
	mittel	4,50 - 8,95	3,70 - 6,50
	einfach	1,08 - 7,00	2,56 - 7,00
Lichtenberg	gut	7,00 - 8,00	–
	mittel	3,04 - 6,65	2,86 - 8,69
	einfach	3,40 - 6,20	3,37 - 6,90
Marzahn-Hellersdorf	gut	5,50	4,54 - 4,58
	mittel	4,26 - 4,56	2,44 - 6,95
	einfach	–	1,54 - 7,10
Mitte	gut	2,88 - 5,71	10,99
	mittel	2,90 - 10,86	3,38 - 7,51
	einfach	2,07 - 6,49	3,07 - 6,20
Neukölln	gut	–	–
	mittel	6,53 - 7,28	5,00 - 5,35
	einfach	2,15 - 6,78	3,08 - 6,73
Pankow	gut	3,93 - 5,98	–
	mittel	2,42 - 9,73	2,98 - 7,01
	einfach	1,47 - 7,25	2,68 - 9,68
Reinickendorf	gut	5,94	–
	mittel	3,00 - 5,68	3,25 - 7,42
	einfach	2,83 - 5,65	2,84 - 7,21
Spandau	gut	–	–
	mittel	3,29 - 4,68	3,79 - 5,82
	einfach	2,13 - 5,77	1,00 - 6,70
Steglitz-Zehlendorf	gut	3,72 - 8,64	2,80 - 8,70
	mittel	2,56 - 7,25	3,22 - 9,72
	einfach	3,98 - 4,43	3,64 - 6,28
Tempelhof-Schöneberg	gut	4,20 - 5,97	3,32 - 6,55
	mittel	2,36 - 6,39	2,91 - 6,23
	einfach	2,84 - 5,61	2,73 - 5,87
Treptow-Köpenick	gut	3,61 - 8,00	8,00
	mittel	2,14 - 8,04	2,14 - 8,59
	einfach	3,00 - 7,69	3,75 - 6,85

Miete bei Neuverträgen
vom 1. Januar 2005 bis 1. Mai 2006 der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, monatlich, nettokalt, jeweils niedrigste und höchste Werte (– = keine Werte vorhanden)
Quelle: BBU

Einfache Wohnungen stärker gefragt

Mieten in Berlin bleiben im Städtevergleich auf moderatem Niveau



BERLINER ZEITUNG/PAULUS PONIZAK

Niedrigenergiehaus der Howoge: Niedrige Heizkosten sollen auch weniger beliebte Plattenbauten attraktiver machen.

VON RUPRECHT HAMMERSCHMIDT

BERLIN. Neumieter werden in Berlin oft tiefer in die Tasche greifen müssen. Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) stellt bei neu vermieteten Wohnungen eine Tendenz zum Mietanstieg fest. Jedoch gibt es dabei starke Unterschiede je nach Lage und Ausstattung der Wohnungen. Ein weiterer Trend ist nach Angaben des BBU-Marktmontors die steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen in der Hauptstadt. Dies führt nach Erkenntnissen des Maklerverbandes IVD (Immobilienverband Deutschland) auch zu steigenden Preisen in diesem vor allem von Hartz-IV-Empfängern gesuchten Segment. Insgesamt gilt die Hauptstadt jedoch immer noch als günstig. Im Mietpreisranking des Instituts Empirica liegt die für Berlin in 2006 ermittelte durchschnittliche Miete bei 5,48 Euro pro Quadratmeter. Damit lag die Miethöhe für Geschosswohnungen im Mittelfeld auf Platz 63 der 118 untersuchten deutschen Städte. Die Durchschnittsmiete beim Spitzenreiter München war dagegen mit 10,81 Euro pro Quadratmeter fast doppelt so hoch.

Teure Altbauten

Die Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin waren im vergangenen Jahr im Schnitt nur um 0,12 Euro pro Quadratmeter auf 4,35 Euro gestiegen. Die höchsten Preissteigerungen verzeichneten laut BBU-Marktmontor dabei Altbauten, während die Mieten in den ab 1950 errichteten Neubauten überwiegend stagnierten. Die teuersten Stadtteile mit über zehn Euro pro Quadratmeter wa-

ren dabei Tiergarten, Mitte und Charlottenburg. Jedoch könne in weniger attraktiven Wohnlagen mit stagnierenden oder zum Teil sogar sinkenden Mieten gerechnet werden. Der BBU vertritt in Berlin Unternehmen mit einem Bestand von rund 700 000 Wohnungen. Das sind 35 Prozent des Gesamtbestandes.

MIETE BEI NEUVERTRÄGEN

Bezirk	Altbau saniert	Neubau saniert
Charlottenburg-Wilmersdorf	3,29-7,34	3,50-7,71
Friedrichshain-Kreuzberg	4,50-8,95	3,70-6,50
Lichtenberg	3,04-6,65	2,86-8,69
Marzahn-Hellersdorf	4,26-4,86	2,44-6,95
Mitte	2,90-10,86	3,38-7,51
Neukölln	6,53-7,28	5,00-5,35
Pankow	2,42-9,73	2,98-7,01
Reinickendorf	3,00-5,68	3,25-7,42
Spandau	3,29-4,68	3,79-5,82
Steglitz-Zehlendorf	2,56-7,25	3,22-9,72
Tempelhof-Schöneberg	2,36-6,39	2,91-6,23
Treptow-Köpenick	2,14-8,04	2,14-8,59

Preisspanne der von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erzielten Nettokaltmieten in vom Januar 2005 bis Mai 2006 geschlossenen Verträgen für Wohnungen in mittlerer Lage.

Für dieses Jahr rechnen die Mitgliedsunternehmen des BBU überwiegend mit stagnierenden Mieten. Auffällig ist aber, dass es nun gegenüber 2006 deutlich mehr Teilmärkte gibt, in denen ein Mietpreisanstieg erwartet wird. Dies gelte vor allem für die Bezirke Pankow, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Weißensee, Steglitz und Zehlendorf.

Die Unternehmen beobachten eine sehr viel stärkere Nachfrage nach Mieten ab drei Euro pro Quadratmeter. Der Verband führt das

auf die steigende Zahl der Arbeitslosengeld II-Empfänger zurück, deren Mietzuschuss gedeckelt ist.

Die gleiche Beobachtung macht auch der Maklerverband IVD. Nach dessen Einschätzung sind die Mietpreise für einfach ausgestattete Wohnungen in weiten Teilen Deutschlands im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Umzüge nach der Einführung von Arbeitslosengeld II und eine wachsende Zahl von Menschen, die Transferleistungen empfangen, hätten eine große Nachfrage nach Wohnungen in weniger begehrten Lagen zur Folge, hieß es.

„Besonders in Großstädten sind die Wohnungsangebote für kleines Geld stark nachgefragt“, sagte Sprecher Jürgen Michael Schick. Dieser Trend werde auch in den kommenden Jahren andauern, sagte er. Allgemein seien die Mietpreise in der Bundesrepublik dagegen mit einem Zuwachs von einem Prozent relativ stabil.

Für die Empfänger von Arbeitslosengeld II werde mit der Mietpreiserhöhung auch die Wohnungssuche schwieriger, sagte Martin Behrsing, Sprecher des Erwerbslosen Forums Deutschland. Für sie gelten bestimmte Kriterien, damit eine Wohnung als angemessen gilt. Dazu zählen die Wohnungsgröße und die Höhe der Miete. Behrsing kritisierte die Kommunen, die auf die aktuelle Mietpreiserhöhungen nicht reagierten: „Die Kommunen müssen sich an die örtlichen Gegebenheiten halten und dann beurteilen, was angemessen ist, aber das tun viele nicht.“

Für ganz Deutschland geht Behrsing von 500 000 bis 700 000 Menschen aus, die auf Grund der Arbeitslosen-II-Regelung eine günstigere Wohnung suchen. (mit AP)