

Berlin bleibt günstiger als Stralsund

Verbandschef Burkardt: Wohnungsmieten steigen in der Hauptstadt nur moderat – Leerstand liegt bei sechs Prozent

Die Wohnungsmieten in der Hauptstadt sind immer noch günstig. Sogar in Eisenhüttenstadt und Stralsund muss man mehr zahlen. Warum das so ist, erklärt Ludwig Burkardt, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), im Gespräch mit Norbert Schwaldt.

DIE WELT: Wer nach Berlin kommt, hat bei der Wohnungssuche gute Karten. Stimmt es, dass 100 000 Wohnungen leer stehen?

Ludwig Burkardt: Das ist so. Der Leerstand liegt bei 5,8 Prozent. Dabei handelt es sich allerdings meist um Wohnungen in unsanierten Alt- und Plattenbauten, die nicht sonderlich gefragt sind.

WELT: Die Nettokaltmieten sind in Berlin seit 2005 aber trotzdem um gut fünf Prozent gestiegen.

Burkardt: Bei 75 Prozent der Bereiche des gerade veröffentlichten Berliner Mietspiegels hat es in den letzten Jahren Mietpreisanstiege gegeben. Das liegt auch daran, dass attraktive Objekte rar sind. Es gibt mit zunehmenden Einkommen außerdem wieder die Bereitschaft, mehr für die Wohnung auszugeben. So steigt die Nachfrage nach höherwertigen Objekten in den Stadtteilen Zehlendorf, Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Panitzsch und Mitte.

WELT: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete über alle Wohnungen von 4,75 Euro je Quadratmeter ist Berlin noch günstig. Wie ist Ihre Prognose für die nächsten Jahre?

Burkardt: Wir rechnen in den nächsten Jahren nur mit moderaten Mietsteigerungen. Die Wohnungsgesellschaften wollen ihre Kunden ja nicht vertreiben. Ihnen geht es vielmehr auch um die Bestandspflege. Doch nach jahrzehntelanger Mietpreisbindung im Westen und Osten der Stadt stellt sich seit 2006 wieder so etwas wie Wettbewerb am Berliner Wohnungsmarkt ein. Dabei wird es zur stärkeren Differenzierung der Mieten kommen. Ein Mietniveau wie in anderen Metropolen etwa in Lon-

don oder Paris wird es in Berlin nicht geben. Das Mietniveau liegt schon im nationalen Vergleich unter dem kleinerer Städte wie Eisenhüttenstadt, Neubrandenburg oder Stralsund. Niedrige Mieten sind übrigens kein Ausweis wirtschaftlicher Prosperität.

WELT: Der Wohnungsneubau ist fast zum Erliegen gekommen. Da müsste es doch bald wieder Engpässe geben?

Burkardt: Die haben wir schon heute. Gefragt sind zum einen kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter Fläche. Hier sind die Nettokaltmieten in den letzten zwei Jahren – allerdings auch durch die starke Fluktuation – um zehn Prozent auf durchschnittlich 5,14 Euro je Quadratmeter gestiegen. Deutlich ist das Interesse an besser ausgestatteten und besser geschnittenen Wohnungen gewachsen. Die Bauwirtschaft muss sich darauf einstellen, dass im Jahr 2012 in Berlin 80 Prozent aller Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sind.

WELT: Und wann wird wieder mehr gebaut?

Burkardt: Durch den Wegfall der Eigenheimzulage hatten wir natürlich einen gewaltigen Vorzieheffekt im Eigenheimbau. Die Baulandumsätze sind derzeit sehr niedrig. Finanzinvestoren, wie sie in der Stadt verstärkt engagiert

sind, haben meist kein Interesse am Neubau, höchstens noch an der Pflege des Bestandes bis zum Weiterverkauf. Es gibt aber wieder erste Anzeichen, dass sich im Geschosswohnungsbau etwas tut. Jetzt treten wieder private Investoren auf, denen es wirklich um die Immobilie geht und nicht um schnelle Transaktionen.

WELT: Das Problem für die Mieter ist eigentlich die sogenannte zweite Miete. Ist der Gipfel bei den Nebenkosten erreicht?

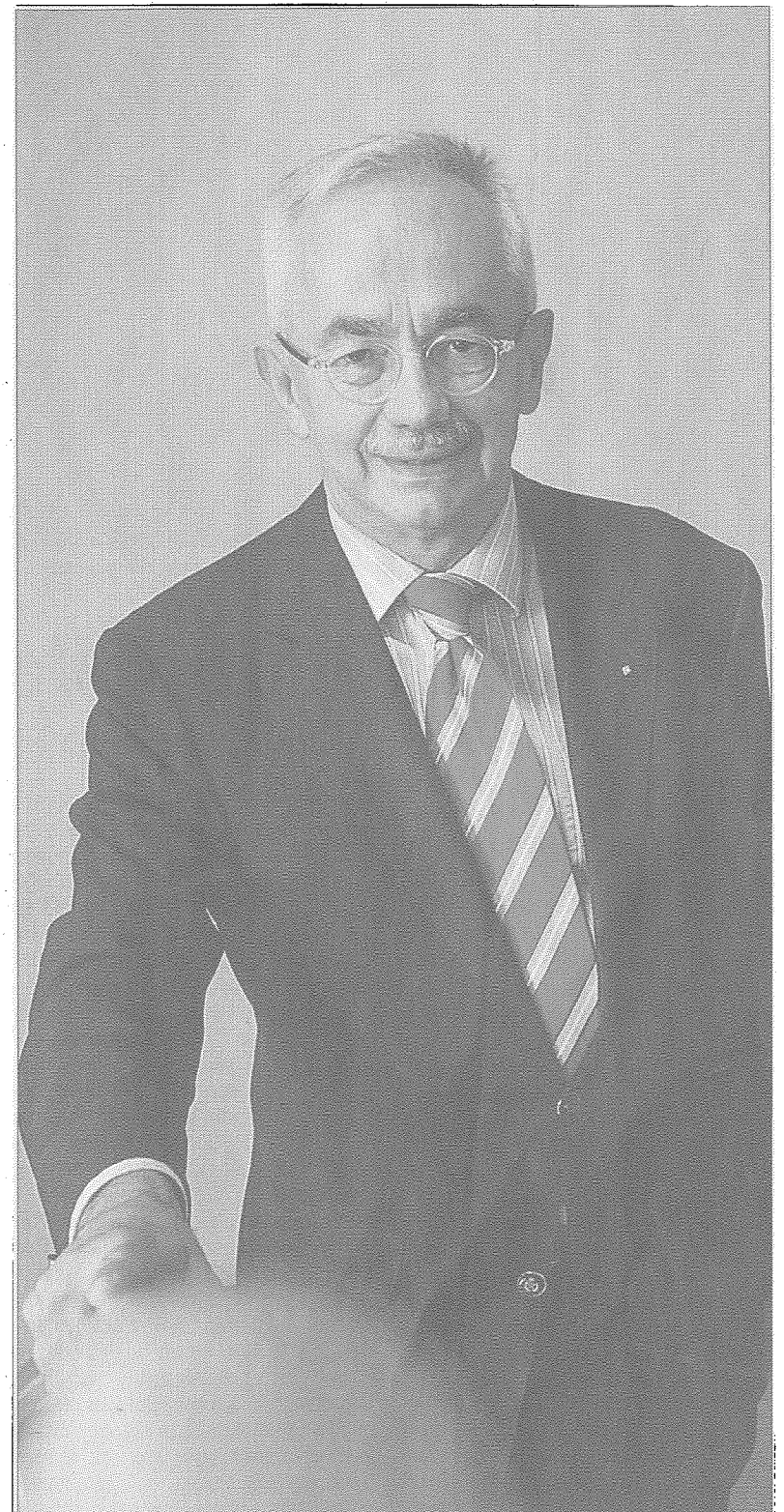
Burkardt: Die Politik muss entschlossener gegen die Preistreiber der Energieversorger vorgehen. Seit dem Jahr 2000 sind die Preise für Heiz- und Beleuchtungsenergie um fast 50 Prozent gestiegen.

WELT: Das Klimaschutzpaket der Bundesregierung dürfte aber auch zu Einsparungen führen ...

Burkardt: Mit einem Investitionsaufwand von 30 Mrd. Euro für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung konnte unter anderem der Heizenergiebedarf in den Beständen der Wohnungsgesellschaften seit dem Jahr 1991 um 20 Prozent gesenkt werden. 85 Prozent der Bestände in der Hauptstadtregion sind mittlerweile umfassend oder teilweise modernisiert. Das zahlt sich auch für den Mieter aus. Es kann nicht sein, dass trotz der Milliardeninvestitionen der Vermieter die Mieter durch die Preistreiber der Energieunternehmen am Ende noch stärker belastet werden.

WELT: Die Bundesregierung hat den Hauseigentümern hohe Auflagen beim Klimaschutz gemacht. Wird es durch die Umlage der Modernisierungskosten zu weiteren Mietsteigerungen kommen?

Burkardt: Damit muss man rechnen. Unsere Mitgliedsunternehmen müssen 250 Mio. Euro pro Jahr durch die Energieauflagen der Bundesregierung zusätzlich investieren. Wenn es dafür keine ausreichenden staatlichen Förderungen gibt, muss das dann über höhere Mieten refinanziert werden.



BBU-Vorstand Ludwig Burkardt kritisiert die Energieversorger

Verband für die Region

Unter dem Dach des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sind gegenwärtig 368 Wohnungsbau-gesellschaften und -genossen-schaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitglieder verwalten gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in der Hauptstadt und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg. n.s.

URL: http://www.welt.de/berlin/article1171402/Berlin_ist_noch_guenstiger_als_Stralsund.html

9. September 2007, 20:36 Uhr

WOHNUNGSMIETEN

Berlin ist noch günstiger als Stralsund

Die Wohnungsmieten in der Hauptstadt sind immer noch günstig. Sogar in Stralsund muss man mehr zahlen. Warum das so ist, erklärt Ludwig Burkardt, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), im Gespräch mit Norbert Schwaldt.

WELT ONLINE: Wer nach Berlin kommt, hat bei der Wohnungssuche gute Karten. Stimmt es, dass 100.000 Wohnungen leer stehen?

Ludwig Burkardt: Das ist so. Der Leerstand liegt bei 5,8 Prozent. Dabei handelt es sich allerdings meist um Wohnungen in unsanierten Alt- und Plattenbauten, die nicht sonderlich gefragt sind.

WELT ONLINE: Die Nettokaltmieten sind in Berlin seit 2005 aber trotzdem um gut fünf Prozent gestiegen.

Burkardt: Bei 75 Prozent der Bereiche des gerade veröffentlichten Berliner Mietspiegels hat es in den letzten Jahren Mietpreisanstiege gegeben. Das liegt auch daran, dass attraktive Objekte rar sind. Es gibt mit zunehmenden Einkommen außerdem wieder die Bereitschaft, mehr für die Wohnung auszugeben. So steigt die Nachfrage nach höherwertigen Objekten in den Stadtteilen Zehlendorf, Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Pankow und Mitte.

WELT ONLINE: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete über alle Wohnungen von 4,75 Euro je Quadratmeter ist Berlin noch günstig. Wie ist Ihre Prognose für die nächsten Jahre?

Burkardt: Wir rechnen in den nächsten Jahren nur mit moderaten Mietsteigerungen. Die Wohnungsgesellschaften wollen ihre Kunden ja nicht vertreiben. Ihnen geht es vielmehr auch um die Bestandspflege. Doch nach jahrzehntelanger Mietpreisbindung im Westen und Osten der Stadt stellt sich seit 2006 wieder so etwas wie Wettbewerb am Berliner Wohnungsmarkt ein. Dabei wird es zur stärkeren Differenzierung der Mieten kommen. Ein Mietniveau wie in anderen Metropolen etwa in London oder Paris wird es in Berlin nicht geben. Das Mietniveau liegt schon im nationalen Vergleich unter dem kleinerer Städte wie Eisenhüttenstadt, Neubrandenburg oder Stralsund. Niedrige Mieten sind übrigens kein Ausweis wirtschaftlicher Prosperität.

WELT ONLINE: Der Wohnungsneubau ist fast zum Erliegen gekommen. Gibt es bald wieder Engpässe?

Burkardt: Die haben wir schon heute. Gefragt sind zum einen kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter Fläche. Hier sind die Nettokaltmieten in den letzten zwei Jahren – allerdings auch durch die starke Fluktuation – um zehn Prozent auf durchschnittlich 5,14 Euro je Quadratmeter gestiegen. Deutlich ist das Interesse an besser ausgestatteten und besser geschnittenen Wohnungen gewachsen. Die Bauwirtschaft muss sich darauf einstellen, dass im Jahr 2012 in Berlin 80 Prozent aller Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sind.

WELT ONLINE: Und wann wird wieder gebaut?

Burkardt: Durch den Wegfall der Eigenheimzulage hatten wir natürlich einen gewaltigen Vorzieheffekt im Eigenheimbau. Die Baulandumsätze sind derzeit sehr niedrig. Finanzinvestoren, wie sie in der Stadt verstärkt engagiert sind, haben meist kein Interesse am Neubau, höchstens noch an der Pflege des Bestandes bis zum Weiterverkauf. Es gibt aber wieder erste Anzeichen, dass sich im Geschosswohnungsbau etwas tut. Jetzt treten wieder private Investoren auf, denen es wirklich um die Immobilie geht und nicht um schnelle Transaktionen.

WELT ONLINE: Das Problem für die Mieter sind eigentlich die Nebenkosten. Ist der Gipfel hier bereits erreicht?

Burkardt: Die Politik muss entschlossener gegen die Preistreiberei der Energieversorger vorgehen. Seit dem Jahr 2000 sind die Preise für Heiz- und Beleuchtungsenergie um fast 50 Prozent gestiegen.

