

Wohnungen in guten Lagen werden knapp

Berlin – Am Berliner Wohnungsmarkt zeichnet sich eine Wende ab. Vor allem besser ausgestattete Wohnungen in Zehlendorf, Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Pankow und Mitte werden immer mehr gesucht. Dort steigen die Mieten. „Es gibt mit zunehmendem Einkommen wieder die Bereitschaft, mehr für die Wohnungen auszugeben“, sagte Ludwig Burkardt, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Der Verband rechnet mit Engpässen vor allem bei kleineren Wohnungen. Hier seien die Nettokaltmieten in zwei Jahren um zehn Prozent auf 5,14 Euro je Quadratmeter gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnungen bis zu 40 Quadratmeter werde spürbar zunehmen.

Seite 8

Berlin ist noch günstiger als Stralsund

Mieten steigen in der Hauptstadt wieder leicht an. Leerstand fast sechs Prozent

Berlin – 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.

Berliner Morgenpost: 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.

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

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.

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?

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.

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

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 In-

teresse 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.

Und wann wird wieder gebaut?

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.

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

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.



BBU-Vorstand
Ludwig Burkardt

FOTO: LAMBERT