

„Berlin entwickelt sich auseinander“

Unternehmervertreter Ludwig Burkardt über steigende Mietpreise, leere Wohnungen und teure Sanierung

Berlin wächst langsamer als alle anderen Länder Deutschlands. Wirkt sich das auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt aus?

Das geringe Wachstum ist eine Momentaufnahme. Berlin entwickelte sich aber in den vergangenen Jahren ohnehin nicht im Einklang mit dem Rest des Landes. Trotzdem stiegen die Miet- und Kaufpreise. Es scheint verstärkt Kaufkraft in der Stadt zu sein und das wirkt sich auf die Mieten aus.

Welche Teile Berlins profitieren am meisten?

Die klassischen Kerne der Stadt: Der Bereich Mitte zum Beispiel oder auch Pankow, das ein attraktiver Wohnstandort wurde. Ähnliches gilt für die im Westen gelegenen Bezirke: Steglitz-Zehlendorf, Teile von Wilmersdorf oder Charlottenburg, Richtung Westend. Familien wollen zentrumsnah und trotzdem im Grünen wohnen, und Haushalte ohne Kinder bevorzugen die Innenstadt.

Einige Stadtteile haben sich von dieser Entwicklung abgekoppelt...

Sicher, Teile von Neukölln oder auch von Friedrichshain sind schwierige Lagen für Wohnimmobilien. Aber es nutzt niemandem, ganze Stadtteile zu stigmatisieren. Man muss sich die Kieze kleinräumig und genau anschauen und



Ludwig Burkardt ist Mitglied im Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

dort, wo Fehlentwicklungen stattfinden, gegensteuern.

Wie ist der Zustand des Berliner Wohnungsbestandes?

Überdurchschnittlich gut. Das habe ich auf einer Reise nach London festgestellt. Dort sehen Woh-

nungen nach der Sanierung so aus wie bei uns vor der Sanierung. In Berlin ist der Sanierungsstandard traditionell hoch. Das liegt am aufwendigen sozialen Wohnungsbau der 70er und 80er Jahre. An dessen Standard mussten sich freie Investoren messen. Und in den vergangenen Jahren wurde wiederum viel in die energetische Sanierung der Häuser investiert.

So mancher Wohnungsverband hatte allerdings mächtig Widerstand geleistet gegen schärfere Vorschriften.

Wir nicht, aber es gilt natürlich, dass sich eine Sanierung rechnen muss. In Berlin haben wir außerdem das Problem, dass der Vermieter meistens auf den Kosten sitzen bleiben. Denn die Dämmung der Häuser lässt sich oft nicht umlegen auf die Mieten. In vielen Fällen lässt es der Mietspiegel ohnehin nicht zu.

150 000 Wohnungen stehen leer. Rutscht der Markt in eine Krise?

Nein, der Leerstand geht im Ostteil der Stadt spürbar zurück und im Westteil stagniert er. Ein Problem gibt es im sozialen Wohnungsbau. Dort steigen die Mie-

„Im Osten gibt es erst jetzt einen Markt“

ten über den Mietspiegel, weil die Förderungen des Berlin zügig abgebaut werden.

Der Leerstand dürfte auch an den geringen Haushaltseinkommen in der Stadt liegen.

Die Menschen haben immer weniger Geld in der Tasche, aber sie zahlen immer mehr für ihre Wohnung. In zwei Dritteln der Wohnungsbestände sind die Mieten gestiegen. Das heißt doch wohl, dass die Fähigkeit der Berliner, höhere Mieten zu zahlen, da ist. Sicher, in einzelnen Berei-

chen sind die Mieten auch gesunken. Das hat aber mit der Lage oder der Ausstattung der Wohnung zu tun. Diese Entwicklung zeigt, dass die in der Vergangenheit im Preis gebundenen Mieten im Osten und Westen allmählich Marktmieten weichen. Erst jetzt gibt es einen echten Mietwohnungsmarkt mit Differenzierungen nach Lage, Art und Ausstattung der Wohnungen.

Teure Wohnungen stehen aber oft lange leer. Fehlt es da nicht auch an Nachfrage?

Auch auf der Einkommensseite entwickelt sich Berlin auseinander. Die einen profitieren von der neuen Rolle Berlins als Hauptstadt, auf der anderen Seite gibt es die wachsende Zahl von Transfer-einkommensbezieher. Das ist typisch für Metropolen und lässt sich nicht verhindern.

— Das Interview führte Ralf Schönbald