

Schöne Wohnungen werden knapp

Gefragte City-Lagen immer teurer – Käufer und Mieter müssen ausweichen

Von Isabell Jürgens

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist 2007 weiter im Aufwind. Umsätze und Preise haben kräftig zugelegt. In guten Innenstadtlagen übersteigt die Nachfrage inzwischen das Angebot; Käufer weichen zunehmend auf ehemals kaum gefragte Gebiete in Neukölln und Wedding aus. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Marktmonitor 2007“, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vorgelegt hat.

Der Trend hält nach Einschätzung des BBU-Vorstandsmitglieds Ludwig Burkardt auch im kommenden Jahr an. Allerdings in etwas abgeschwächter Form: „In der Metropolenregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, so Burkardt. Die Mieter müssen indes noch keine flächendeckende Angebotsverknappung befürchten: Derzeit stehen in Berlin rund 156 000 Wohnungen leer, davon 108 000 länger als sechs Monate. Mit zehn Prozent ist Marzahn-

Hellersdorf Spitzenreiter, mit deutlichem Abstand – jeweils sechs Prozent – gefolgt von Wedding und Spandau.

„Wer heute in Berlin Häuser kaufen möchte, muss dafür deutlich mehr zahlen als noch vor einem Jahr“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. In Berlin seien die Kaufpreise um zehn bis 20 Prozent gestiegen. Besonders nachgefragt sind nach wie vor sanierte Altbauten. Kostete ein Mietshaus 2006 das 10- bis 11- (Ost-Teil) beziehungsweise das 12- bis 14-Fache (West-Teil) der Jahresnettokaltniete, so liegt der Berliner Durchschnittspreis aktuell beim 15,1-fachen Wert.

Grund dafür ist vor allem die ungebrochene Nachfrage aus dem Ausland; mittlerweile haben ein Viertel der Käufer ihren Firmensitz nicht in Deutschland. „Nach wie vor dominieren große Investoren und Gesellschaften mit Paketkäufen das Marktgeschehen“, so Eberhart. Zu den großen Verkäufen in diesem Jahr zählen der Verkauf von 5900 Wohnungen durch Apellas an die Gagfah-Group für 370 Millionen Euro

und der Verkauf von 5662 Wohnungen der Viacon AG für rund 220 Millionen Euro an einen internationalen Investor. Trotz der Nachfrage gebe es kaum Neubauten. Das liege am niedrigen Mietpreisniveau. Mit einer Durchschnittsnettokaltniete von 4,75 Euro pro Quadratmeter sei es schwierig, Neubauten rentabel zu finanzieren. „Bauen lohnt sich erst ab einer Mieteinnahme von 8,50 Euro pro Quadratmeter“, so BBU-Sprecher Eberhart.

Durch die gestiegene Nachfrage und die ausbleibende Bautätigkeit werde es in den guten Lagen in Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter fünf Euro pro Quadratmeter zu finden. „Dort steigen die Preise weiter an“, so Eberhart. Und liegen bereits bei deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter. Das habe den Effekt, dass sowohl Mieter als auch Käufer zunehmend auf Ortsteile wie Neukölln und Wedding ausweichen. „Gegenden wie das Maybachufer oder Wedding an der Grenze zu Mitte sind derzeit stark nachgefragt.“

FOTO: IMAGO

URL: http://www.welt.de/welt_print/article1341769/Schoene_Wohnungen_werden_knapp.html

[Bilder ein-/ausblenden](#)

[Artikel drucke](#)

8. November 2007, 04:00 Uhr

VON ISABELL JÜRGEN

Schöne Wohnungen werden knapp

Gefragte City-Lagen immer teurer - Käufer und Mieter müssen ausweichen

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist 2007 weiter im Aufwind. Umsätze und Preise haben kräftig zugelegt. In guten Innenstadtlagen übersteigt die Nachfrage inzwischen das Angebot; Käufer weichen zunehmend auf ehemals kaum gefragte Gebiete in Neukölln und Wedding aus. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie "Marktmonitor 2007", die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vorgelegt hat.

Der Trend hält nach Einschätzung des BBU-Vorstandsmitglieds Ludwig Burkardt auch im kommenden Jahr an. Allerdings in etwas abgeschwächter Form: "In der Metropolenregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken", so Burkardt. Die Mieter müssen indes noch keine flächendeckende Angebotsverknappung befürchten: Derzeit stehen in Berlin rund 156 000 Wohnungen leer, davon 108 000 länger als sechs Monate. Mit zehn Prozent ist Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter, mit deutlichem Abstand - jeweils sechs Prozent - gefolgt von Wedding und Spandau.

"Wer heute in Berlin Häuser kaufen möchte, muss dafür deutlich mehr zahlen als noch vor einem Jahr", sagt BBU-Sprecher David Eberhart. In Berlin seien die Kaufpreise um zehn bis 20 Prozent gestiegen. Besonders nachgefragt sind nach wie vor sanierte Altbauten. Kostete ein Mietshaus 2006 das 10- bis 11- (Ost-Teil) beziehungsweise das 12- bis 14-Fache (West-Teil) der Jahresnettokaltmiete, so liegt der Berliner Durchschnittspreis aktuell beim 15,1-fachen Wert.

Grund dafür ist vor allem die ungebrochene Nachfrage aus dem Ausland; mittlerweile haben ein Viertel der Käufer ihren Firmensitz nicht in Deutschland. "Nach wie vor dominieren große Investoren und Gesellschaften mit Paketkäufen das Marktgeschehen", so Eberhart. Zu den großen Verkäufen in diesem Jahr zählen der Verkauf von 5900 Wohnungen durch Apellas an die Gagfah-Group für 370 Millionen Euro und der Verkauf von 5662 Wohnungen der Viacon AG für rund 220 Millionen Euro an einen internationalen Investor. Trotz der Nachfrage gebe es kaum Neubauten. Das liege am niedrigen Mietpreinsniveau. Mit einer Durchschnittsnettokaltmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter sei es schwierig, Neubauten rentabel zu finanzieren. "Bauen lohnt sich erst ab einer Mieteinnahme von 8,50 Euro pro Quadratmeter", so BBU-Sprecher Eberhart.

Durch die gestiegene Nachfrage und die ausbleibende Bautätigkeit werde es in den guten Lagen in Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter fünf Euro pro Quadratmeter zu finden. "Dort steigen die Preise weiter an", so Eberhart. Und liegen bereits bei deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter. Das habe den Effekt, dass sowohl Mieter als auch Käufer zunehmend auf Ortsteile wie Neukölln und Wedding ausweichen. "Gegenden wie das Maybachufer oder Wedding an der Grenze zu Mitte sind derzeit stark nachgefragt."

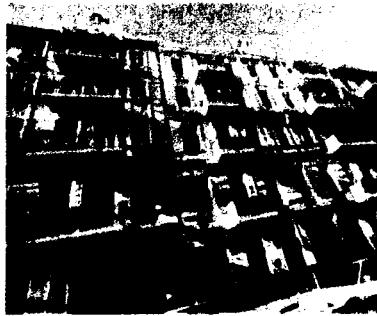
Schöne Wohnungen werden knapp

Gesuchte City-Lagen immer teurer – Käufer und Mieter müssen ausweichen

■ Von Isabell Jürgens

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist 2007 weiter im Aufwind. Umsätze und Preise haben kräftig zugelegt. In guten Innenstadtlagen übersteigt die Nachfrage inzwischen das Angebot; Käufer weichen zunehmend auf ehemals kaum nachgefragte Gebiete in Neukölln und Wedding aus. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Marktmonitor 2007“, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) jetzt vorgelegt hat.

Der Trend hält nach Einschätzung des BBU-Vorstandsmitglieds Ludwig Burkardt auch im kommenden Jahr an. Allerdings in etwas abgeschwächter Form: „In der Metropolenregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, so Burkardt. Die Mieter müssen indes noch keine flächendeckende Angebotsverknappung befürchten: Derzeit stehen in Berlin rund 156 000 Wohnungen leer, davon 108 000 länger als sechs Monate. Allerdings verteilt sich dieser Leerstand nicht gleichmäßig über Berlin: Mit zehn Prozent ist Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter, mit deutlichem Abstand – jeweils sechs Prozent –, gefolgt von Wedding und Spandau.



Gefragter: preiswerte Gegenden wie die Mainzer Straße in Neukölln FOTO: IMAGO

„Wer heute in Berlin Häuser kaufen möchte, muss dafür deutlich mehr zahlen als noch vor einem Jahr“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. In Berlin seien die Kaufpreise um zehn bis 20 Prozent gestiegen. Besonders nachgefragt sind nach wie vor sanierte Altbauten. Kostete ein Mietshaus 2006 das 10- bis 11- (Ost-Teil) beziehungsweise das 12- bis 14-Fache (West-Teil) der Jahresnettokaltmiete, so liegt der Berliner Durchschnittspreis aktuell beim 15,1-fachen Wert.

Starke Nachfrage aus dem Ausland

Grund dafür ist vor allem die ungebrochene Nachfrage aus dem Ausland; mittlerweile haben ein Viertel der Käufer ihren Firmensitz nicht in Deutschland. „Nach wie vor dominieren große Investoren und Gesellschaften mit Paket-

käufen das Marktgeschehen“, so Eberhart. Zu den großen Verkäufen in diesem Jahr zählen der Verkauf von 5900 Wohnungen durch Apellas an die Gagfah-Group für 370 Millionen Euro und der Verkauf von 5662 Wohnungen der Viacon AG für rund 220 Millionen Euro an einen internationalen Investor. Trotz der Nachfrage gebe es kaum Neubauten. Das liege am niedrigen Mietpreisniveau. Mit einer Durchschnittsnettokaltmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter sei es schwierig, Neubauten rentabel zu finanzieren. „Bauen lohnt sich erst ab einer Mieteinnahme von 8,50 Euro pro Quadratmeter“, so BBU-Sprecher Eberhart.

Durch die gestiegene Nachfrage und die gleichzeitig ausbleibende Bautätigkeit werde es in den guten Lagen in Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter fünf Euro pro Quadratmeter zu finden. „Dort steigen die Preise weiter an“, so Eberhart. Und liegen bereits bei deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter. Das habe den Effekt, dass sowohl Mieter als auch Käufer zunehmend auf angrenzende Ortsteile wie Neukölln und Wedding auswichen. „Gegenden wie das Maybachufer oder Wedding an der Grenze zu Mitte sind derzeit stark nachgefragt.“

URL: http://www.welt.de/berlin/article1337372/Schoene_Wohnungen_in_Berlin_werden_knapp.html

[Bilder ein-/ausblenden](#)

[Artikel drucke](#)

6. November 2007, 21:44 Uhr

VON ISABELL JÜRGEN

STUDIE

Schöne Wohnungen in Berlin werden knapp

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist 2007 weiter im Aufwind. Umsätze und Preise haben kräftig zugelegt. In guten Innenstadtlagen übersteigt die Nachfrage inzwischen das Angebot. Käufer weichen zunehmend auf ehemals kaum nachgefragte Gebiete aus.



Gefragt: In Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg wird es immer schwieriger, billige Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter fünf Euro pro Quadratmeter zu finden Foto: pa/ZB

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadtregion ist 2007 weiter im Aufwind. Umsätze und Preise haben kräftig zugelegt. In guten Innenstadtlagen übersteigt die Nachfrage inzwischen das Angebot; Käufer weichen zunehmend auf ehemals kaum nachgefragte Gebiete in Neukölln und Wedding aus. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Marktmonitor 2007“, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) jetzt vorgelegt hat.

Der Trend hält nach Einschätzung des BBU-Vorstandsmitglieds Ludwig Burkardt auch im kommenden Jahr an. Allerdings in etwas abgeschwächter Form: „In der Metropolenregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, so Burkardt. Die Mieter müssen indes noch keine flächendeckende Angebotsverknappung befürchten: Derzeit stehen in Berlin rund 156.000 Wohnungen leer, davon 108.000 länger als sechs Monate. Allerdings verteilt sich dieser Leerstand nicht gleichmäßig über Berlin: Mit zehn Prozent ist Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter, mit deutlichem Abstand – jeweils sechs Prozent –, gefolgt von Wedding und Spandau.

„Wer heute in Berlin Häuser kaufen möchte, muss dafür deutlich mehr zahlen als noch vor einem Jahr“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. In Berlin seien die Kaufpreise um zehn bis 20 Prozent gestiegen. Besonders nachgefragt sind nach wie vor sanierte Altbauten. Kostete ein Mietshaus 2006 das 10- bis 11- (Ost-Teil) beziehungsweise das 12- bis 14-Fache (West-Teil) der Jahresnettokaltmiete, so liegt der Berliner Durchschnittspreis aktuell beim 15,1-fachen Wert.

Starke Nachfrage aus dem Ausland

Grund dafür ist vor allem die ungebrochene Nachfrage aus dem Ausland; mittlerweile haben ein Viertel der Käufer ihren Firmensitz nicht in Deutschland. „Nach wie vor dominieren große Investoren und Gesellschaften mit Paketkäufen das Marktgeschehen“, so Eberhart. Zu den großen Verkäufen in diesem Jahr zählen der Verkauf von 5900 Wohnungen durch Apellas an die Gagfah-Group für 370 Millionen Euro und der Verkauf von 5662 Wohnungen der Viacon AG für rund 220 Millionen Euro an einen internationalen Investor. Trotz der Nachfrage gebe es kaum Neubauten. Das liege am niedrigen Mietpreinsniveau. Mit einer Durchschnittsnettokaltmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter sei es schwierig, Neubauten rentabel zu finanzieren. „Bauen lohnt sich erst ab einer Mieteinnahme von 8,50 Euro pro Quadratmeter“, so BBU-Sprecher Eberhart.

Durch die gestiegene Nachfrage und die gleichzeitig ausbleibende Bautätigkeit werde es in den guten Lagen in Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen mit einem Mietpreis unter fünf Euro pro Quadratmeter zu finden. „Dort steigen die Preise weiter an“, so Eberhart. Und liegen bereits bei deutlich über zehn Euro pro Quadratmeter. Das habe den Effekt, dass sowohl Mieter als auch Käufer zunehmend auf angrenzende Ortsteile wie Neukölln und Wedding auswichen. „Gegenden wie das Maybachufer oder Wedding an der Grenze zu Mitte sind derzeit stark nachgefragt.“

Wohnungen im Zentrum werden teurer und knapp

Der Immobilienmarkt in Berlin ist kräftig in Bewegung: 2006 wurden 158 Prozent mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr

VON MATTHIAS OLOEW

Der Boom auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist nicht zu Ende – aber alle Beteiligten holen erstmal Luft. Der Verband Berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erwartet, dass nach den überraschend stürmischen Jahren, in denen so viele Häuser den Besitzer wechselten wie seit Jahrzehnten nicht mehr, nun eine Beruhigung eintritt: „Die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt wird sich dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt am Montag.

Anlässlich der Vorstellung des „BBU-Marktmonitors 2007“ fasste Burkardt die Entwicklung zusammen: Vor allem durch die Nachfrage aus dem Ausland sind die Preise stark gestiegen. Zwischen zehn und 20 Prozent mehr zahlten Einkäufer im Jahr 2006 für Häuser und Im-

mobilienpakete. Inzwischen ist der statistische Durchschnittskaufpreis auf das 15,1-fache der Jahresnettokaltmiete gestiegen. „Beim Verkauf der GSW sprachen wir von zehn bis elf Prozent und fanden das sensationell“, sagte Burkardt.

Obwohl der aktuelle Mietspiegel von einer durchschnittlichen Steigerung der Miete um 15 Prozent ausgehe, liege die Durchschnittsmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter unverändert niedrig. Dies erkläre auch, warum in Berlin nach wie vor kaum neue Wohnungen und Häuser entstehen. Burkardt: „Unter acht Euro ist nichts finanzierbar.“ Die wenigen Neubauprojekte zielten derzeit vor allem auf gehobene bis luxuriöse Ansprüche.

In befragten Innenstadtlagen wie Prenzlauer Berg, Mitte oder Kreuzberg werde inzwischen das Angebot an billigem Wohnraum (also weniger als fünf Euro pro Quadratmeter) knapp. In der

Folge suchten sich die Mieter neue Nischen. „Wedding und das nördliche Neukölln sind im Trend“, so Burkardt. Eine Verdrängung weniger zahlungskräftiger Mieter sieht der BBU aus besonders ge-

ANZEIGE

— Relf für die Insel? —
Ferienwohnungen gibt es hier:



fragten Lagen. Für die rund 300 000 Empfänger des Arbeitslosengeldes II gebe es ausreichend günstigen Wohnraum.

Der Boom der letzten Jahre drückt sich in den Zahlen des BBU aus: 2006 wurden

in Berlin 6314 bebaute Grundstücke verkauft, 158 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Dabei wurden 7,685 Milliarden Euro umgesetzt, was einer Steigerung um 42 Prozent zum Vorjahr entspricht. Noch stärker, wenn auch auf niedrigerem Niveau, fallen die Zuwächse in Potsdam aus: 84 Prozent mehr Umsatz verzeichnete der BBU – das entspricht 202 Millionen Euro.

Während Berlin und Potsdam gefragt sind, fällt die brandenburgische Peripherie weiter zurück. Schätzungen gehen von einem Bevölkerungsrückgang um 360 000 Einwohner bis 2030 aus, was einem Leerstand von 300 000 Wohnungen entspräche. Burkardt forderte deshalb: „Der Stadtumbau Ost muss fortgesetzt werden.“ Das Bund-Länder-Programm zielt vor allem auf den Abriss leerstehender Wohnungen. Bislang wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Branden-

burg 31 000 Wohnungen abgerissen. Für Berlin und den sogenannten Speckgürtel sieht der BBU trotz der aktuellen Atempause langfristig eine stabile Entwicklung voraus. In den nächsten fünf Jahren geht der BBU bei einem ungebrochenen Trend zum Single-Wohnen von einer weiteren Zunahme der Nachfrage an Wohnungseigentum aus. Der Verband hat daraus ein Neubaupotenzial von rund 40 000 Wohnungen in Berlin und dem Umland errechnet.

Da es seit Jahren keinen geförderten Wohnungsbau mehr gibt, rechnete Burkardt nicht damit, dass dem Kaufboom nun ein Bauboom folge: „Wir bekommen einen normalen Wohnungsmarkt“, sagte Burkardt, „gebaut wird, wenn es Nachfrage gibt.“ Und danach sehe es noch nicht aus, denn in Berlin stehen rund 156 000 Wohnungen leer. Rapide steigende Mieten seien nicht zu erwarten.

WWW.TAGESSPIEGEL.DE

URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Wohnungen-Mieten-Mitte;art270,2414200>

Mitte

Wohnungen im Zentrum werden teurer und knapp

Der Immobilienmarkt in Berlin ist kräftig in Bewegung: 2006 wurden 158 Prozent mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr. Wer billige Nischen sucht, zieht derzeit nach Wedding oder ins nördliche Neukölln.



Teures Pflaster: In Mitte werden trotzdem die Wohnungen knapp. - Foto: dpa

Von Matthias Oloew
5.11.2007 20:54 Uhr

Der Boom auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist nicht zu Ende – aber alle Beteiligten holen erstmal Luft. Der Verband Berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erwartet, dass nach den überraschend stürmischen Jahren, in denen so viele Häuser den Besitzer wechselten wie seit Jahrzehnten nicht mehr, nun eine Beruhigung eintritt: „Die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt wird sich dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt am Montag.

Anlässlich der Vorstellung des „BBU-Marktmonitors 2007“ fasste Burkardt die Entwicklung zusammen: Vor allem durch die Nachfrage aus dem Ausland sind die Preise stark gestiegen. Zwischen zehn und 20 Prozent mehr zahlten Einkäufer im Jahr 2006 für Häuser und Immobilienpakete. Inzwischen ist der statistische Durchschnittskaufpreis auf das 15,1-fache der Jahresnettokaltmiete gestiegen. „Beim Verkauf der GSW sprachen wir von zehn bis elf Prozent und fanden das sensationell“, sagte Burkardt.

Obwohl der aktuelle Mietspiegel von einer durchschnittlichen Steigerung der Miete um 15 Prozent ausgehe, liege die Durchschnittsmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter unverändert niedrig. Dies erkläre auch, warum in Berlin nach wie vor kaum neue Wohnungen und Häuser entstehen. Burkardt: „Unter acht Euro ist nichts finanzierbar.“ Die wenigen Neubauprojekte zielten derzeit vor allem auf gehobene bis luxuriöse Ansprüche.

In gefragten Innenstadtlagen wie Prenzlauer Berg, Mitte oder Kreuzberg werde inzwischen das Angebot an billigem Wohnraum (also weniger als fünf Euro pro Quadratmeter) knapp. In der Folge suchten sich die Mieter neue Nischen. „Wedding und das nördliche Neukölln sind im Trend“, so Burkardt. Eine Verdrängung weniger zahlungskräftiger Mieter sieht der BBU aus besonders gefragten Lagen. Für die rund 300 000 Empfänger des Arbeitslosengeldes II gebe es ausreichend günstigen Wohnraum.

Der Boom der letzten Jahre drückt sich in den Zahlen des BBU aus: 2006 wurden in Berlin 6314 bebaute Grundstücke verkauft, 158 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Dabei wurden 7,685 Milliarden Euro umgesetzt, was einer Steigerung um 42 Prozent zum Vorjahr entspricht. Noch stärker, wenn auch auf niedrigerem Niveau, fallen die Zuwächse in Potsdam aus: 84 Prozent mehr Umsatz verzeichnete der BBU – das entspricht 202 Millionen Euro.

Während Berlin und Potsdam gefragt sind, fällt die brandenburgische Peripherie weiter zurück. Schätzungen gehen von einem Bevölkerungsrückgang um 360 000 Einwohner bis 2030 aus, was einem Leerstand von 300 000 Wohnungen entspräche. Burkardt forderte deshalb: „Der Stadtumbau Ost muss fortgesetzt werden.“ Das Bund-Länder-Programm zielt vor allem auf den Abriss leerstehender Wohnungen. Bislang wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 31 000 Wohnungen abgerissen. Für Berlin und den sogenannten Speckgürtel sieht der BBU trotz der aktuellen Atempause langfristig eine stabile Entwicklung voraus. In den nächsten fünf Jahren geht der BBU bei einem ungebrochenen Trend zum Single-Wohnen von einer weiteren Zunahme der Nachfrage an Wohnungseigentum aus. Der Verband hat daraus ein Neubaupotenzial von rund 40 000 Wohnungen in Berlin und dem Umland errechnet.

Da es seit Jahren keinen geförderten Wohnungsbau mehr gibt, rechnete Burkardt nicht damit, dass dem Kaufboom nun ein Bauboom folge: „Wir bekommen einen normalen Wohnungsmarkt“, sagte Burkardt, „gebaut wird, wenn es Nachfrage gibt.“ Und danach sehe es noch nicht aus, denn in Berlin stehen rund 156 000 Wohnungen leer. Rapide steigende Mieten seien nicht zu erwarten.

(Erschienen im gedruckten Tagesspiegel vom 06.11.2007)



Anzeige

[Nachrichten](#)
[Newsticker](#)
[Archiv](#)
[Spezial](#)
[Kino](#)
[Veranstaltungen](#)
[Stadtplan](#)

Titel
06.11.2007

Bau von Mietwohnungen lohnt sich nicht

Wohnungsunternehmen: Boom am Immobilienmarkt in Berlin und Potsdam

Berlin/Potsdam - Eine gute oder eine schlechte Nachricht – je nach Perspektive: Als Wohnungsmieter lebt man in Berlin und im brandenburgischen Umland im Vergleich zu anderen Metropolenregionen Deutschlands bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,75 Euro noch immer vergleichsweise günstig. Doch wegen des niedrigen Mietniveaus lohnt sich für Investoren der Neubau von Mietwohnungen derzeit nicht. Zu diesem Schluss kommt der Verband der Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg (BBU).

„Unter einer Miete von acht Euro je Quadratmeter ist Mietwohnungsbau nicht finanzierbar“, sagte gestern BBU-Vorstand Ludwig Burkardt bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors 2007 in Berlin. Lukrativ sei derzeit lediglich der Bau von sehr gut ausgestatteten Wohnungen in exponierten Lagen etwa in den Berliner City-Bezirken Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg sowie in der Stadt Potsdam. Mietsteigerungspotential sieht Burkardt in Berlin-Brandenburg daher auch nur für beste Lagen in Berlin-Mitte und Potsdam.

Mittelfristig werde sich an der gegenwärtigen Lage nicht viel ändern so Burkardt. Der Trend gehe besonders im Berliner Speckgürtel wie schon in den Jahren zuvor zum Wohneigentum. Im Berliner Umland rechnet der BBU mit einem Wachstumspotential von elf Prozent beim Wohneigentum – besonders in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für Berlin geht der Verband von zwölf Prozent aus. Insgesamt entspräche dies nach BBU-Berechnungen einem Neubaupotential von 40 000 Wohnungen in der Region. Insgesamt sei aber in der Region die Bautätigkeit zu gering. So seien in der Millionenstadt Berlin im Jahr 2006 nur 1527 Bauanträge für Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen gestellt worden. Allerdings stünden allein in Berlin derzeit auch 156 000 Wohnungen leer. In Brandenburg sind es 120 000 Wohnungen.

Während sich beim Bau von Mietwohnungen kaum etwas bewegt habe, hätten insgesamt die Umsätze und die Preise für bereits bestehende Wohnimmobilien in Brandenburg und Berlin insgesamt zugelegt – wenn auch mit starken Unterschieden zwischen den brandenburgischen Randregionen und der Hauptstadtregion. Während in märkischen Randregionen wegen des Bevölkerungsrückgangs und hoher Leerstandsquoten die Preise für Bauland, Wohnungen und Häuser fast überall fielen, wurden in Berlin und Potsdam neue Rekorde aufgestellt, so der BBU. Der Boom beim Handel mit bebauten Wohngrundstücken in der Region fußte vor allem auf der Entwicklung in Berlin, wo im Vorjahr Immobilien im Wert von etwa 7,7 Milliarden Euro die Besitzer wechselten – teils in großen Immobilienpaketen. Im gesamten Speckgürtel wurden im Jahr 2006 bebaute Wohngrundstücke für 706 Millionen Euro verkauft – darunter allein Transaktionen in Potsdam im Wert von 202 Millionen Euro (2005: 110 Millionen Euro). Im vergangenen Jahr wurden nach BBU-Angaben in Berlin und Brandenburg 9419 neue Wohnungen fertiggestellt, knapp fünf Prozent weniger als im Jahr 2005. Gebaut wurde weiterhin vor allem im Umkreis von Berlin.

- * Titelseite
- * Thema des Tages
- * Dritte Seite
- * Politik
- * Meinung

- * Potsdam
- * Potsdam-Mittelmark
- * Brandenburg-Berlin

- * Wirtschaft
- * Sport
- * Regionalsport

- * Kultur
- * Kultur in Potsdam
- * Wissen & Forschen
- * Campus Potsdam
- * Medien
- * Interaktiv
- * Weltspiegel

- * Immobilien
- * Leserbrief
- * Reise
- * Mobil



Medienpartner

- * tagesspiegel.de
- * meinberlin.de
- * zitty.de

Service

- * Abonnement
- * Impressum
- * Kontakt / Email
- * Mediadata Online
- * Mediadata Print

[Artikel drucken](#)
[Artikel versenden](#)



Anzeige

[Nachrichten](#) [Archiv](#) [Spezial](#) [Shop](#) [Kino](#) [Veranstaltungen](#) [Stadtplan](#)


Brandenburg • Berlin



- Titelseite
- Fragen des Tages
- Dritte Seite
- Politik
- Meinung

- Potsdam
- Potsdam-Mittelmark
- Brandenburg-Berlin

- Wirtschaft
- Sport
- Regionalsport

- Kultur
- Kultur in Potsdam
- Wissen & Forschen
- Campus Potsdam
- Medien
- Weltspiegel

- Immobilien
- Leserbrief
- Reise
- Mobil

- Familienmagazin
- Potsdam Tipps

Medienpartner

- tagesspiegel.de
- meinberlin.de
- zitty.de

Service

- Abonnement
- Impressum
- Kontakt / Email
- Anzeigenberater
- Mediadaten Online
- Mediadaten Print

Wohnungen in der City teurer und knapp

Berliner Immobilienmarkt in Bewegung: 2006 wurden 158 Prozent mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr

Von Matthias Oloew

Potsdam/Berlin - Der Boom auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist nicht zu Ende – aber alle Beteiligten holen erstmal Luft. Der Verband Berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) erwartet, dass nach den überraschend stürmischen Jahren, in denen so viele Häuser den Besitzer wechselten wie seit Jahrzehnten nicht mehr, nun eine Beruhigung eintritt: „Die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt wird sich dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt gestern.

Anlässlich der Vorstellung des „BBU- Marktmonitors 2007“ fasste Burkardt die Entwicklung zusammen: Vor allem durch die Nachfrage aus dem Ausland sind die Preise stark gestiegen. Zwischen zehn und 20 Prozent mehr zahlten Einkäufer im Jahr 2006 für Häuser und Immobilienpakete – im Wesentlichen für Immobilienpakete in Berlin. Inzwischen ist der statistische Durchschnittskaufpreis auf das 15,1-fache der Jahresnettokaltmiete gestiegen. Vor ein paar Jahren habe man noch das zehn bis elf Prozent als sensationell empfunden, sagte Burkardt.

Obwohl etwa der aktuelle Berliner Mietspiegel von einer durchschnittlichen Steigerung der Miete um 15 Prozent ausgehe, liege die Durchschnittsmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter in der Hauptstadtregion unverändert niedrig. Dies erkläre auch, warum in Berlin und im unmittelbaren Umland nach wie vor kaum neue Mietshäuser- und wohnungen entstehen. Burkardt: „Unter acht Euro ist nichts finanzierbar.“ Die wenigen Neubauprojekte zielten derzeit vor allem auf gehobene bis luxuriöse Ansprüche in besten Lagen.

In gefragten Berliner Innenstadtlagen Berlin-Prenzlauer Berg, Mitte oder Kreuzberg werde inzwischen das Angebot an billigem Wohnraum (also weniger als fünf Euro pro Quadratmeter) knapp. In der Folge suchten sich die Mieter neue Nischen. „Wedding und das nördliche Neukölln sind im Trend“, so Burkardt. Eine Verdrängung weniger zahlungskräftiger Mieter sieht der BBU aus besonders gefragten Lagen. Für die rund 300 000 Berliner Empfänger des Arbeitslosengelds II gebe es aber ausreichend günstigen Wohnraum.

Während Berlin und Potsdam gefragt sind, fällt die brandenburgische Peripherie weiter zurück. Sie ist völlig abgekoppelt von der Entwicklung in der Metropolenregion. Ohne weiteren Wohnungsabriss und Stadtumbau drohe dort ein drastischer Anstieg der Leerstandsquote. BBU-Chef Burkardt verweist auf Berechnungen des Statistikamtes Berlin-Brandenburg, wonach bis zum Jahr 2030 im äußeren Entwicklungsraum die Einwohnerzahl um 360 000 Einwohner zurückgehen werde. Während der Speckgürtel wachse, stünden in der Peripherie dann 300 000 Wohnungen leer. Burkardt forderte deshalb erneut: „Der Stadtumbau Ost muss fortgesetzt werden.“ Das Bund-Länder-Programm zielt vor allem auf den Abriss leerstehender Wohnungen. Bislang wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg 31 000 Wohnungen abgerissen.

Für Berlin und den sogenannten Speckgürtel sieht der BBU trotz der aktuellen Atempause langfristig eine stabile Entwicklung voraus. In den nächsten fünf Jahren geht der BBU bei einem ungebrochenen Trend zum Single-Wohnen von einer weiteren Zunahme der Nachfrage an Wohnungseigentum aus. Der Verband hat daraus ein Neubaupotenzial von

PNN-Online

Aktuelle Nachrichten
im **Newsticker**

Alle Artikel im **Archiv**

rund 40 000 Wohnungen in Berlin und dem Umland errechnet.

Da es seit Jahren keinen geförderten Wohnungsbau mehr gibt, rechnete Burkardt nicht damit, dass dem Kaufboom nun ein Bauboom folge: „Wir bekommen einen normalen Wohnungsmarkt“, sagte Burkardt, „gebaut wird, wenn es Nachfrage gibt.“ Und danach sehe es noch nicht aus, denn in Berlin stehen rund 156 000 Wohnungen leer, in Brandenburg derzeit 120 000. Rapide steigende Mieten seien – abgesehen von besonders guten Wohnungen in exponierten Lagen – nicht zu erwarten.

[Artikel drucken](#)[Artikel versenden](#)

Recherche

Tagesspiegel-Archiv

Archiv-Suche

Internet

Internet-Suche

[Empfehlung](#)

Aktien Nachrichten

[Zum Seitenanfang](#)

2000 © Potsdamer Zeitungsverlags GmbH & Co.

[Nachrichten](#) | [Berlin Community](#) | [Berlin Stadtmagazin](#) | [Konzertkarten](#) | [Wirtschaft Berlin](#)
[Kleinanzeigen](#) | [Urban Media GmbH](#)

Berliner Kurier 06.11.2007

Wohnungsmarkt: Neukölln und Wedding voll im Trend

Berlin - Neukölln und Wedding sind schwer im Kommen: bei Leuten, die schicke, große Wohnungen suchen. Denn in den Trend-Ecken von Mitte und Prenzlauer Berg sind kaum noch zu haben und ziemlich teuer.

Das beobachtet der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU). Knappheit und Kalt-Mieten von deutlich über 10 Euro/qm lenken den Strom der Wohnungssuchenden um. So finden sich in Ecken wie am Maybachufer in

Neukölln oder an den Osramhöfen in Wedding zunehmend junge Leute, die man in Prenzlauer Berg vermuten würde.

Ansonsten werden Wohnungen nicht knapp: Rund 156 000 stehen leer. Viele davon in Marzahn, ansonsten sind sie über die

Stadt verteilt: An Hauptstraßen, in Erdgeschossen oder schlecht erhaltenen Altbauten. Wegen Leerstand und niedriger Berliner Durchschnitts-Kaltmiete von 4,75 Euro/qm wird auch kaum gebaut: 2006 wurden nur 2781 Wohnungen fertig.



Berlin

TREND

Wohnungsmarkt: Neukölln und Wedding im Kommen

Berlin - Neukölln und Wedding sind schwer im Kommen: bei Leuten, die schicke, große Wohnungen suchen. Denn in den Trend-Ecken von Mitte und Prenzlauer Berg sind kaum noch zu haben und ziemlich teuer.

Das beobachtet der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU). Knappheit und Kalt-Mieten von deutlich über 10 Euro/qm lenken den Strom der Wohnungssuchenden um. So finden sich in Ecken wie am Maybachufer in Neukölln oder an den Osramhöfen in Wedding zunehmend junge Leute, die man in Prenzlauer Berg vermuten würde.

Ansonsten werden Wohnungen nicht knapp: Rund 156 000 stehen leer. Viele davon in Marzahn, ansonsten sind sie über die Stadt verteilt: An Hauptstraßen, in Erdgeschossen oder schlecht erhaltenen Altbauten. Wegen Leerstand und niedriger Berliner Durchschnitts-Kaltniete von 4,75 Euro/qm wird auch kaum gebaut: 2006 wurden nur 2781 Wohnungen fertig.

Berliner Kurier, 06.11.2007

Rundfunk Berlin Brandenburg

Abendschau

Beitrag Abendschau vom 05.11.2007

Gibt es nicht genug Wohnungen in Berlin?

Die Spitzenverbände der Bau- und Immobilienwirtschaft sehen eine Wohnungsbaukrise auf Berlin zukommen: Zurückgehender Wohnungsbau führe zu höheren Mieten.

Berlin bleibt im Blick von internationalen Käufern, denn die sehen einen anhaltenden Immobilienboom. Nach wie vor steht die Kundschaft aus Dänemark, England oder den USA auf der Matte, um Wohnungen oder ganze Häuser zu kaufen.

Über 6000-mal geschah dies im letzten Jahr. Dabei wurde ein Umsatz von fast acht Milliarden Euro gemacht. Und die Preise ziehen weiter an. Im letzten Jahr sind sie um 20 Prozent gestiegen.

Zentren des Immobilienbooms sind nach wie vor Mitte, Prenzlauer Berg und Pankow. Hier lässt sich zurzeit fast jeder Preis erzielen. Das hat Folgen für die Mieter. Quadratmeterpreise von zehn Euro bei Neuvermietungen sind mittlerweile Standard. Das ist doppelt soviel wie die Berliner Durchschnittsmiete.

Vor allem große und gut ausgestattete Wohnungen sind mittlerweile rar auf dem Berliner Markt. Da hilft auch nicht der Hinweis auf 156.000 leer stehende Wohnungen in der Stadt: Wer zieht schon gerne ins Erdgeschoss an der Hauptverkehrsstraße, auch wenn die in Wilmersdorf liegt? Der Berliner Immobilienmarkt lebt allerdings vom Bestand. Nur knapp 3000 neue Wohnungen wurden im letzten Jahr gebaut; das ist nicht viel.

Erst bei einer Miete ab acht Euro pro Quadratmeter rechnet sich ein Wohnungsneubau für den Investor. Am Potsdamer Platz erzielt man solche Preise locker, anderswo in der Stadt aber eben nicht. Noch nicht?

Beitrag von Martin Pallgen

Drucken

Fenster schließen!

Mieten in Berlin weiterhin vergleichsweise günstig

Die Mieten sind in Berlin und im Umland nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) weiterhin vergleichsweise günstig. Die Nettokaltmieten je Quadratmeter in der Hauptstadtregion betragen durchschnittlich 4,75 Euro, wie BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt am Montag sagte. Auch wenn sich etwa in Mitte, Pankow oder Prenzlauer Berg besonders bei Neuvermietungen höhere Mieten durchsetzen ließen, seien die Marktbedingungen in der Hauptstadtregion nach wie vor nicht mit denen anderer Ballungsräume wie Düsseldorf, Frankfurt (Main) oder München vergleichbar.

Berlin (ddp-bl). Die Mieten sind in Berlin und im Umland nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) weiterhin vergleichsweise günstig. Die Nettokaltmieten je Quadratmeter in der Hauptstadtregion betragen durchschnittlich 4,75 Euro, wie BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt am Montag sagte. Auch wenn sich etwa in Mitte, Pankow oder Prenzlauer Berg besonders bei Neuvermietungen höhere Mieten durchsetzen ließen, seien die Marktbedingungen in der Hauptstadtregion nach wie vor nicht mit denen anderer Ballungsräume wie Düsseldorf, Frankfurt (Main) oder München vergleichbar.

Die günstigen Mieten seien auch der Hauptgrund für die geringe Neubautätigkeit, die 2006 in und um Berlin weiter rückläufig war. Vergangenes Jahr wurden nach BBU-Angaben 9419 neue Wohnungen fertiggestellt, knapp fünf Prozent weniger als im Jahr 2005. Gebaut wurde weiterhin vor allem im Umkreis von Berlin. In der Stadt selbst wurden lediglich 2731 Wohnungen bezugsfertig. Im Jahr davor waren es 3184.

Im Wohnimmobilienmarkt der Hauptstadtregion wurde im vergangenen Jahr ein Umsatz von rund elf Milliarden Euro erzielt. Davon entfielen mit 8,4 Milliarden Euro rund 75 Prozent des Gesamtumsatzes auf Geschäfte mit bebauten Grundstücken. Lediglich 0,6 Milliarden Euro wurden mit unbebauten Grundstücken erzielt. Zwei Milliarden Euro wurden mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen erwirtschaftet. Die Zahl der verkauften Mietwohnungsobjekte stieg im Vergleich zum Vorjahr um 48 Prozent auf 9838 an. Der entsprechende Geldumsatz erhöhte sich von rund 6,1 Milliarden Euro im Jahr 2005 um 37 Prozent auf knapp 8,4 Milliarden Euro im vergangenen Jahr.

(folgt Zusammenfassung bis 16.30 Uhr)

ddp/wle/iha

Ad-Hoc-News.de - 05.11.2007 16:00

Artikel-URL: <http://www.ad-hoc-news.de/Marktberichte/14037702>

Landesdienst Berlin ddp- Terminwochenübersicht von Montag, 5. November, bis Sonntag, 11. November 2007 / eins

#tab# Montag, 5. November 2007

Montag, 5. November 2007

Berlin

11.00 -- BBU-Marktmonitor 2007: «Geht der Boom weiter»? - Aktuelle Trends der Berliner und Brandenburger Wohnimmobilienmärkte« / BBU-Verbandshaus, (Sitzungsraum im Dachgeschoss), Lentzallee 107, Dahlem