

Berlin und Potsdam sind gefragt: Wohnimmobilien werden teurer

Studie: Ohne die US-Krise wäre die Entwicklung noch positiver

In Berlin und Potsdam konnten die Umsätze und Preise 2006 auf den Wohnimmobilien-Märkten erneut zulegen. Im „äußeren Entwicklungsraum“ Brandenburgs aber ist die Situation weiterhin durch hohe Leerstände und Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Das sind Ergebnisse der neuen Studie „Marktmonitor 2007“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „In der Metropolregion wird sich die Krise auf dem US-Hypothekenkreditmarkt dämpfend auf die weitere Entwicklung auswirken“, erklärt BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt.

Gute Nachrichten gibt es für die Anbieter hochwertiger Mietwohnungen in nachgefragten Berliner und Potsdamer Lagen: Die aktuelle Marktlage bietet einiges an Mietsteigerungspotenzial, zumal die Zahl einkommensstarker Haushalte zunimmt.

Gleichzeitig bleibe die Neubauleistung jedoch niedrig. Burkardt: „Mit einer Durchschnittsnettokaltniete von 4,75 Euro/qm ist es schwierig, Neubau rentabel zu finanzieren.“ Daher machten sich vor allem bei gut ausgestatteten Objekten Verknappungstendenzen bemerkbar. „Es wird



Früher unbeliebte Enge, heute begehrte Lage: Wo in Berlin Hinterhöfe begrünt wurden, ist das Wohnen mitten in der Metropole noch ruhiger als oft im Vorderhaus

FOTO: PA/AGF-IMAGES

in den guten Lagen von Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen zu finden“, so Burkardt.

Gleichzeitig stünden in Berlin rund 156 000 Wohnungen leer. „Viele davon sind aufgrund ihres Bauzustands unvermietbar. Es stehen aber auch viele besser ausgestattete Wohnungen leer, weil sie in weniger beliebten Gegenden

liegen.“ Burkardt appellierte an den Senat, sich dort für ein gezieltes Standortmarketing und ein konsequentes Quartiermanagement einzusetzen: „Auf diese Weise könnte diese Wohnungsreserve besser erschlossen werden.“

Berlin und Potsdam

In beiden Städten legten die Mengen- und Geldumsätze mit Mietwohnhäusern 2006 wieder zu. In einem in einigen von Angebotsknappheit gekennzeichneten Marktsegmenten stiegen die Kaufpreise weiter. „Wir haben in Berlin Steigerungen zwischen zehn und 20 Prozent. Mittlerweile wird das 15,1-Fache der Jahresnettomiete bezahlt.“

Die Krise auf dem US-Hypothekenmarkt aber werde sich dämpfend auswirken, denn die Refinanzierung von Krediten sei schwieriger geworden. Die Banken gingen bei ihrer Mittelvergabe rest-

riktiver vor. „Dem Markt steht weniger Liquidität zur Verfügung. Wir gehen davon aus, dass deshalb jetzt die Hektik etwas nachlässt“, analysierte Burkardt.

Land Brandenburg

Der von Berlin ferne „äußere Entwicklungsraum“ Brandenburgs konnte von der positiven Entwicklung der Metropolregion wieder nicht profitieren. „Die Bevölkerung nimmt deutlich ab. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stagniert, teilweise ist sie sogar rückläufig.“ Nach 2012 werde sich diese Entwicklung noch beschleunigen, prophezeit der Experte. Offizielle Schätzungen für den dortigen Raum gingen davon aus, dass die Bevölkerungszahl dort bis 2030 um 360 000 abnimmt. Zusammen mit dem heutigen Leerstand könnten dann gut 300 000 Wohnungen verlassen sein.

tr

Ungebrochener Trend zum Wohneigentum

Eigenheime In der Hauptstadtregion ist bis 2012 mit einer Zunahme der Wohneigentums-Nachfrage zu rechnen, sagt der BBU voraus. Davon dürften vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser profitieren. „In Berlin erwarten wir hier eine Zunahme um zwölf, vor den Toren der Stadt um elf Prozent“, sagt Burkardt. Zusammen ergebe sich hier ein

Neubaupotenzial von rund 40 000 Wohneinheiten.

Weiter draußen Auch in Brandenburgs „äußerem Entwicklungsraum“ werde die Nachfrage nach Eigenheimen bis 2012 zunächst noch zunehmen – „angesichts der demografischen Entwicklung ist das besonders bemerkenswert“, wundert sich Burkardt. tr