

DW Die Wohnungswirtschaft 01/2008

Berlin und Brandenburg

Wohnimmobilienmarkt der Hauptstadtregion bleibt in Bewegung

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat die achte Ausgabe des BBU-Marktmonitors veröffentlicht. Darin werden aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Berlin und in den peripheren Regionen des Landes Brandenburg erneut umfassend analysiert.

Themenschwerpunkte sind die Entwicklung von Umsätzen und Kaufpreisen auf den Grundstücksmärkten sowie bei Transaktionen großer Wohnungsportfolios. Neben der Mietenentwicklung und der Leerstandssituation werden Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung differenziert betrachtet. Eine durch GEWOS erstellte Wohnungsmarktprognose für Berlin und Brandenburg bis 2012 mit einer differenzierten Analyse der zukünftigen Nachfrage-Angebots-Relationen rundet das Bild der aktuellen Wohnungsmarktsituation ab.

Berlin und Potsdam

Das Wohnungsmarkteschehen in Berlin und im Land Brandenburg war in den zurückliegenden zwei Jahren von einer zunehmenden Dynamik geprägt, wobei die Schwerpunkte in Berlin und Potsdam lagen. In Berlin führten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern im Jahr 2006 zu steigenden Kaufpreisen. So verzeichnete Berlin Steigerungen zwischen zehn und 20 Prozent. Mittlerweile wird auch das 15,1-Fache der Jahresnettomiete bezahlt. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten in bevorzugten Berliner und Potsdamer Lagen. Hier bietet die

aktuelle Marktlage Mietsteigerungspotenziale für hochwertige Mietwohnungen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhält. Auch in den übrigen Wohnungsbeständen ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen. Die sich verbessernden Ertrags- und Wertentwicklungsaussichten gelten insbesondere für das Stadtgebiet Berlin und die umliegenden Gemeinden im engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg, hier vor allem für Potsdam. In den anderen Städten des engeren Verflechtungsraums wird diese Entwicklung dort gebremst, wo noch größere Angebotsüberhänge vorhanden sind. Die Neubaulistung in Berlin bleibt weiterhin niedrig: Mit einer Durchschnittsnettokaltmiete von 4,75 Euro pro Quadratmeter ist es schwierig, Neubau rentabel zu finanzieren. Daher machen sich bei gut ausgestatteten Objekten Verknappungstendenzen bemerkbar. So wird es in den guten Lagen von Prenzlauer Berg, Mitte oder Kreuzberg schwieriger, billige Mietwohnungen zu finden. Gleichzeitig stehen in Berlin rund 156.000 Wohnungen leer, von denen viele aufgrund ihres Bauzustands schwer vermietbar sind. Es stehen auch viele

besser ausgestattete Wohnungen leer, weil sie in weniger beliebten Gegenden liegen.

Land Brandenburg

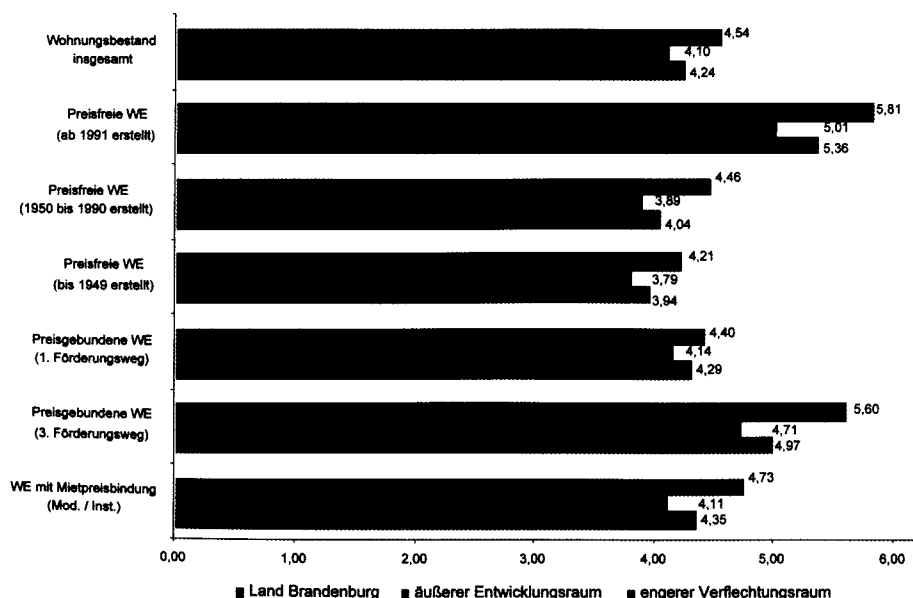
Der Berlin ferne äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg konnte im Jahr 2006 von der positiven Entwicklung der Metropolregion abermals nicht profitieren. Hier ist die Situation durch hohe Leerstände und Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Bis zum Jahr 2030 rechnet das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in den peripheren Gebieten Brandenburgs mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von rund 363.000 Personen – was die Nachfrage nach Wohnraum weiter sinken lässt. Entsprechend bleiben die Mieterhöhungsspielräume in den Gemeinden des äußeren Entwicklungsraums begrenzt.

Wohneigentum

Die durch den BBU beauftragte Wohnungsmarktprognose der GEWOS geht davon aus, dass die konstanten Wanderungsgewinne mittelfristig zu einer Verringerung der Angebotsüberhänge in der Metropolregion Berlin beitragen werden. Bis zum Jahr 2012 ist für den Bereich Mietwohnungen jedoch nur eine leichte Steigerung der Nachfrage um ein Prozent – das entspricht 21.000 Wohnungen – zu erwarten. Beim Wohnungseigentum ist dagegen mit einem Anstieg der Nachfrage um 11,5 Prozent bzw. 55.000 Wohnungen zu rechnen. So wird allein die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2012 um mehr als zehn Prozent steigen. Das entspricht rund 47.000 Wohnungen. Auch im äußeren Entwicklungsraum wird trotz der schwierigen Marktlage die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2012 das derzeitige Angebot übersteigen. Die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Gebäudeart wird sich daher auch weiterhin positiv entwickeln und bis zum Jahr 2012 um zwei Prozent erhöhen. Im Teilmarkt der Mietwohnungen kommt es dagegen zu einem Rückgang der Nachfrage um sieben Prozent bzw. 21.000 Wohnungen.

Petra Burkhardt

Bestellung BBU-Marktmonitor 2007: www.bbu.de



Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in der Metropolregion Berlin 2006 (Mittelwert Euro/qm Wohnfläche monatlich)

Grafik: BBU