

HINTERGRUND

Hier finden Sie Hintergrundberichte, Interviews, Zahlenübersichten, Analysen und aktuelle Berichte aus Wohnungspolitik und Immobilienwirtschaft.

BBU-MARKTMONITOR 2007: DIE BESTE ÜBERSICHT

Wohnungsmärkte in Berlin und Brandenburg: Wachsende Kaufumsätze und unterschiedliche Preisentwicklung

Der BBU-Marktmonitor 2007 ist ein unbedingtes Muß für jeden Makler und Hausverwalter und über den Grundeigentum-Verlag zu bestellen (siehe Seite 1513). Nachstehend einige der zentralen Aussagen des Berichts.

Von PETRA BURKHARDT

Aktuelle Perspektiven

In Berlin führten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern zu steigenden Kaufpreisen. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten in bevorzugten Lagen, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen sind. Es ist davon auszugehen, daß dieser Trend auf absehbare Zeit 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. Insbesondere den Städten und Gemeinden in den Randgebieten Brandenburgs eröffnen die nach wie vor hohen Angebotsüberhänge in Verbindung mit dem teils gravierenden Bevölkerungsverlust durch Abwanderungen nur sehr begrenzte Mietsteigerungsmöglichkeiten. Dementsprechend wird der Mietwohnungsbedarf im Berliner Umland moderat, im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg deutlich abnehmen. Bei einer weiterhin rückläufigen Bautätigkeit ist in Berlin dagegen mit einer leichten Zunahme der Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen.

Deutliche Umsatzsteigerung bei bebauten Grundstücken

Im Jahr 2006 dominierten die Umsätze mit bebauten Grundstücken den Wohnim-

mobilienmarkt in der Metropolregion Berlin. Insgesamt 75 % des Geldumsatzes im Bereich der Wohnimmobilien in Höhe von rund 11 Mrd. € entfielen auf das Marktsegment der bebauten Grundstücke. Weitere 2,2 Mrd. € wurden durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und lediglich 0,6 Mrd. € durch den Verkauf unbebauter Grundstücke erzielt.

Die Umsatzsteigerung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien in der Metropolregion – um etwa ein Drittel gegenüber dem Vorjahr – war vor allem auf einen boomartigen Umsatzzuwachs bei bebauten Grundstücken in Berlin zurückzuführen. So nahm der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken 2006 gegenüber dem Vorjahr um 42 % auf rund 7,7 Mrd. € zu. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin konnte hier insbesondere bei sogenannten Paketverkäufen, bei denen mehrere Mietwohnhäuser zusammen gehandelt werden, deutliche Umsatzzuwächse verzeichnen. Im Vordergrund des Kaufinteresses ausländischer und inländischer Investoren standen dabei nach wie vor reine Mietwohnhäuser sowie Wohngebäude mit gewerblichem Nutzungsanteil. Jeder vierte Käufer von Immobilienpaketen war ein Investor mit Firmensitz im Ausland. Dabei konnten viele Investoren ihre Akquisitionspläne nicht umsetzen. Der enorm hohen Nachfrage standen zu wenige Verkaufsportfolios gegenüber. Diese Nachfrage wird anhalten. Auch bei Eigentumswohnungen stieg der Geldumsatz in Berlin 2006 insbesondere durch Paketverkäufe um 30 % auf 2,0 Mrd. € an (siehe Tabelle Seite 1510 oben).

Neben Berlin war Potsdam im Jahr 2006 ein weiterer Schwerpunkt des

Marktgeschehens. Im Gegensatz zu einer – wenn auch nur leicht – rückläufigen Umsatzentwicklung von - 2 % im Umland Berlins nahm in Potsdam der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr um 84 % auf 202 Mio. € zu. Nahezu 30 % des Umsatzes bei bebauten Grundstücken im engeren Verflechtungsraum in Höhe von 706 Mio. € entfielen auf Potsdam. Auch der Umsatz bei unbebauten Grundstücken stieg dort um 27 % auf 42 Mio. €. Im gesamten engeren Verflechtungsraum fiel dagegen der Umsatz bei unbebauten Grundstücken um 20 %.

Anhaltender Preisanstieg bei Mietwohnhäusern in Berlin

Im Zuge der Umsatzsteigerung bei Mietwohnhäusern in Berlin stiegen auch deren Preise abermals an. 2006 wechselten knapp 3.800 Mietwohnhäuser den Eigentümer. Die nach Kauffällen fast 50 %ige Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ging mit einer Fortsetzung des bereits in den Vorjahren registrierten Preisanstiegs bei Mietwohnhäusern einher. Trotz uneinheitlicher Tendenzen überwogen dabei Preiserhöhungen zwischen 10 und 20 %. An der Spitze der Preisentwicklung mit durchschnittlich dem 15,1fachen der Jahresnettomiete lagen Altbauten mit Komfortausstattung in Mitte, Prenzlauer Berg und Pankow. In den übrigen Marktsegmenten zeigte das Preisniveau wenig Bewegung. Lediglich bei bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken war eine leichte Erholung der Preise erkennbar.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) kam es trotz der deutlichen Umsatzrückgänge nach dem Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 bei den Bodenpreisen nur zu einem geringfügigen Preisrückgang von durchschnittlich 2 €/m² Grundstücksfläche auf 75 €/m². Auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern (1.351 €/m² Wfl.) und bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (1.447 €/m² Wfl.) gab es kaum Änderungen in der Preisentwicklung.

Mietenniveau in der Metropolregion Berlin weiter gestiegen

Trotz partieller Steigerungsspielräume ist das Wohnen zur Miete in Berlin weiterhin so günstig wie in keiner anderen

Umsätze von Wohnimmobilien in der Metropolregion Berlin 2005/2006 – Bebaute Grundstücke									
	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2005	2006	Veränd.	2005	2006	Veränd.	2005	2006	Veränd.
Berlin	2.446	6.314	158 %	5.402	7.685	42 %	853	821	- 4 %
Eng. Verfl. raum	4.180	3.524	- 16 %	723	706	- 2 %	513	471	- 8 %
Insgesamt	6.626	9.838	48 %	6.125	8.391	37 %	1.366	1.292	- 5 %

Quellen: Grundstücksmarktbericht Berlin 2006/2007, Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU

deutschen Metropole. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nach dem neuen Mietspiegel 2007 bei 4,75 €/m² Wfl. Der Quadratmeter in München kostet dagegen durchschnittlich 9,30 €. Auch in Köln, Hamburg, Dresden oder Leipzig und in kleineren Städten wie Stralsund sind die Mieten deutlich höher als in der Hauptstadt. Es zeichnet sich jedoch ab, daß sich die Mieten in Berlin in besonders nachgefragten Lagen und Wohnungsarten allmählich Metropolenniveau annähern. Der Berliner Mietspiegel 2007 zeigt gegenüber dem Mietspiegel 2005 einen durchschnittlichen Anstieg der Mieten um 0,26 € bzw. 5,8 % auf 4,75 €/m². Das entspricht einer jährlichen Entwicklung von 2,9 %. Während jedoch gut ausgestattete Neubauwohnungen zum Teil deutlich teurer wurden, mußten bei Wohnungen aus den 70er und 80er Jahren teilweise Preisabschläge in Kauf genommen werden. Die Marktdynamik hat insgesamt zugenommen, was sich in Form eines überdurchschnittlichen Mietsteigerungspotentials in bestimmten Wohnlagen- und Baualtersklassen widerspiegelt. So wurden beispielsweise Altbauwohnungen der Baujahre 1919 bis 1949 – maßgeblich durch die zunehmende Modernisierungstätigkeit – um 8,6 % teurer. Hohe Preisanstiege von 9,9 % wurden infolge auslaufender Sozialbindungen und durch Modernisierungen auch bei Wohnungen verzeichnet, die zwischen 1956 und 1964 errichtet wurden. Überwiegend Mietpreisrückgänge finden sich dagegen im Neubau, insbesondere im Westteil Berlins in den Baualtersklassen ab 1973. Deren vergleichsweise sehr hohen Mieten sind auf dem Berliner Wohnungsmarkt nur schwer durchzusetzen, da genügend preiswertere Alternativen zur Verfügung stehen. Die Mitgliedsunternehmen

des BBU konnten in ihrem Bestand im Umland Berlins Mietanhebungen von durchschnittlich 2,3 % erzielen. Dabei werden die höchsten Mietsteigerungen von 4,5 % bei den vor 1949 erstellten Altbauwohnungen erzielt.

BBU-Nettokaltmieten in der Metropolregion Berlin bei 4,48 €/m²

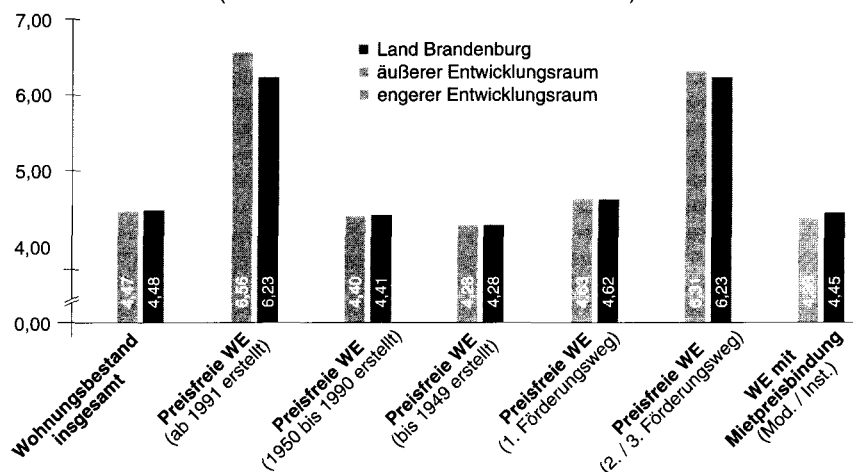
Im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in der Metropolregion Berlin lag die monatliche Nettokaltmiete im Jahr 2006 bei durchschnittlich 4,48 €/m² Wohnfläche. Dabei war das Mietenniveau im engeren Verflechtungsraum mit durchschnittlich 4,54 €/m² etwas höher als in Berlin. Hier betrug die monatliche Nettokaltmiete im Schnitt 4,47 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt noch unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,75 € in Berlin. Zurückzuführen ist dieser Preisunterschied insbesondere auf die größtenteils stagnierenden Mieten bei dem ab 1950 errichteten,

heute preisfreien Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU (siehe Grafik unten).

Prognose: Mietenanstieg in der Metropolregion Berlin setzt sich fort

In ihrer durch den BBU beauftragten Prognose erwartet die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH eine verhaltene Entwicklung der Mieten in der Metropolregion Berlin. Anders als im Rhein-Main-Gebiet, Hamburg, Stuttgart oder München ist der Strukturwandel – so GEWOS – in der Metropolregion noch nicht abgeschlossen. Auch wenn erste wirtschaftliche Erfolge sichtbar sind, ist die Region noch weit entfernt davon, ein wirtschaftliches Gravitationszentrum zu sein. Dies schlägt sich auch in einem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau nieder. Nach einer kurzen Stagnationsphase ist aufgrund der verbesserten Wirtschaftsentwicklung in Berlin und Brandenburg mittelfristig

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in der Metropolregion Berlin im Jahr 2006
(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich)



weiterhin mit einem moderaten Anstieg der Mieten in der Metropolregion zu rechnen. Insbesondere die sanierten Altbaubestände verfügen über gute Perspektiven. Auch die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH geht aufgrund der Rahmendaten des Berliner Wohnungsmarktes, insbesondere wegen der aktuell vergleichsweise geringen Nettomietenbelastung der Berliner Haushalte, von einer weiteren Erhöhung der realen Mieten aus, und zwar insbesondere bei Neuvermietungen. Sie prognostiziert für Berlin eine *reale* Mietenentwicklung von durchschnittlich 0,8 % pro Jahr für die kommenden Jahre. Nach Einschätzung der HVB Expertise GmbH – der Immobilienberatungsgesellschaft der Hypo Vereinsbank – gerät die Mietpreisentwicklung in Berlin unter dem wachsenden Einfluß der Investoren in Bewegung. Erwartet werden steigende Mieten auf immer breiterer Front trotz vorhandener Wohnungslieferstände. Die HVB Expertise kommt zu dem Ergebnis, daß vor allem die Mieten für Altbauten, insbesondere im Stadtzentrum, stark anziehen, während sich die Mieten in den älteren Nachkriegsbauten zumeist nur geringfügig bewegen werden.

Leichte Erholung der Bautätigkeit in der Region Berlin

Zwar ging die Zahl der im Jahr 2006 in Berlin und im engeren Verflechtungsraum insgesamt fertiggestellten Wohnungen leicht zurück. Die Baugenehmigungsstatistik deutet aber auf einen bevorstehenden Anstieg der Bautätigkeit hin. Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl bei den Fertigstellungen als auch bei den Baugenehmigungen ein leichter Zuwachs zu verzeichnen war, nahm die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Geschößwohnungsbau weiterhin ab. Allerdings sind in Berlin 2006 wieder mehr Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt worden. Nach der Berliner Baugenehmigungsstatistik erhöhte sich die Zahl der zum Bau vorgesehenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 267 im Jahr 2005 auf 1.527 im Jahr 2006 sprunghaft. Inklusive Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden wurden im Jahr 2006 in Berlin für 5.019 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das sind 44 % mehr

als im Vorjahr. Trotz dieser erkennbaren Erholung der Bautätigkeit bewegt sich der Geschößwohnungsbau in Berlin jedoch nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Im engeren Verflechtungsraum zeichnet sich ein anhaltender Rückgang des Mehrfamilienhausbaus ab. Ohnehin auf einem niedrigen Niveau ging die Zahl der zum Baugenehmigten Wohnungen in diesem Gebäudetyp auf nur noch 323 Wohnungen zurück. Gleichzeitig zeichnet sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit geplanten 5.518 neuen Wohnungen im engeren Verflechtungsraum und 2.854 Wohnungen in Berlin eine leichte Erholung ab.

Nachfrage nach Wohneigentum nimmt zu

Die durch den BBU beauftragte Wohnungsmarktprognose von GEWOS geht davon aus, daß die konstanten Wanderungsgewinne mittelfristig zu einer Verringerung der Angebotsüberhänge in der Metropolregion Berlin beitragen werden. Nach deren Berechnungen wird die Zahl der Haushalte bis 2012 aufgrund einer weiter abnehmenden Haushaltsgröße um 76.000 bzw. 3,5 % ansteigen. Infolge dieser Entwicklung ist eine leichte Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen um 1 % – das entspricht 21.000 Wohnungen – zu erwarten. Dagegen ist beim Wohnungseigentum mit einem erheblich größeren Nachfragezuwachs von 11,5 % bzw. 55.000 Wohnungen zu rechnen. Den höchsten Nachfrageanstieg können große Wohnungen verbuchen. Für Berlin prognostiziert GEWOS einen Anstieg der Zahl der Haushalte um rund 3 % bis 2012. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird dann 82 % betragen. Der größte Teil der daraus resultierenden zusätzlichen Nachfrage wird sich auf Wohneigentum richten. So wird die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2012 um rund 12 % bzw. 21.000 Wohnungen steigen. Daneben steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen um rund 2 % bzw. 30.000 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum nimmt die Zahl der Haushalte im engeren Verflechtungsraum – so GEWOS – um rund 5 % bzw. 21.000 Haushalte zu. Insbesondere die Nachfrage von Berliner Haushalten nach Eigenheimen führt zu einem Anstieg der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern um 11 %

bzw. 26.000 Wohnungen. Dagegen geht laut der GEWOS die Nachfrage nach Mietwohnungen im Prognosezeitraum um 3,5 % zurück, wodurch der Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt weiter ansteigen wird.

Äußerer Entwicklungsraum und Metropolregion: Schere öffnet sich

Während die Metropolregion Berlin – vor allem durch den merklichen Umsatzzuwachs bei bebauten Grundstücken im Stadtgebiet Berlin – im Jahr 2006 beachtliche Umsatzsteigerungen auf dem Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien verzeichnen konnte, blieb der äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg in der Umsatzentwicklung deutlich zurück. So stiegen die Geldumsätze bei Wohnimmobilien in der Metropolregion um 32 %, während sie im äußeren Entwicklungsraum stagnierten. Im Unterschied zu Berlin standen im Land Brandenburg vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittelpunkt des Kaufinteresses, während Mehrfamilienhäuser weniger gefragt waren. Die Geldumsätze bei Wohnimmobilien im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs erreichten im Jahr 2006 nur aufgrund gestiegener Umsätze beim Wohnungseigentum wieder ihr Vorjahresniveau. Der Geldumsatz hat sich in diesem Marktsegment mit einem Anstieg von 59 auf 108 Mio. € außerordentlich stark erhöht. Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken hatte die Region dagegen einen deutlichen Umsatzrückgang zu verzeichnen. So sank bei den Wohnbaulandgrundstücken der Geldumsatz um 18 % auf 59 Mio. €. Auch bei den bebauten Grundstücken, die den höchsten Anteil an den gesamten Geldumsätzen bei Wohnimmobilien hatten, nahm der Umsatz um 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 339 Mio. € ab. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg waren im Jahr 2006 bei den Wohnbaulandgrundstücken neben beträchtlichen Umsatzeinbußen regional uneinheitliche Preisentwicklungen zu verzeichnen. Mit durchschnittlich 28 €/m² Fläche sind die Bodenpreise in diesem Marktsegment (ohne kreisfreie Städte) gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Dagegen waren die durchschnittlichen Bodenpreise in den kreisfreien Städten Brandenburg, Cottbus und Frankfurt (Oder) mit 56 bis 60 €/

m² Baulandfläche deutlich höher. Auch der Umsatzrückgang bei den bebauten Grundstücken hatte unterschiedliche Preisausschläge zur Folge. Die Auswertung der Kaufverträge durch den Oberen Gutachterausschuß für Grundstückswerte ergab, daß die Wohnflächenpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) geringfügig auf 769 €/m² zurückgingen. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften stieg der durchschnittlich gezahlte Wohnflächenpreis dagegen von 850 auf 941 €/m² an.

Niedrige Nettokaltmieten im äußeren Entwicklungsraum

Der äußere Entwicklungsraum des Landes Brandenburg kann auch weiterhin nicht von den positiven Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der Metropolregion Berlin profitieren. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist dort immer noch von starken Angebotsüberhängen geprägt. Zwar konnte der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in dieser Region durch den fortgesetzten Abriß von rund 30.000 Wohnungen in den vergangenen Jahren auf gut 36.000 Wohnungen (14,2 %) reduziert werden. Allerdings hinkt das Abrißvolumen der demographischen Entwicklung hinterher.

Bis zum Jahr 2030 wird in den Randgebieten des Landes Brandenburg mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von rund 363.000 Personen gerechnet – was die Nachfrage nach Wohnraum weiter sinken läßt. Demzufolge bleiben die Mieterhöhungsspielräume in den Gemeinden des äußeren Entwicklungsraums begrenzt. Laut BBU-Jahresstatistik lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum im Dezember 2006 bei 4,10 €/m² Wohnfläche und damit deutlich unter dem Durchschnittswert von 4,54 €/m² im engeren Verflechtungsraum. Gleichzeitig war der Mietanstieg im äußeren Entwicklungsraum erneut wesentlich geringer als im engeren Verflechtungsraum. Während im engeren Verflechtungsraum innerhalb eines Jahres Mietanhebungen von durchschnittlich 2,3 % erzielt werden konnten, betrugen die Mieterhöhungen im äußeren Entwicklungsraum lediglich 1,0 %. Dies spiegelt die Marktlage auf den Wohnungsmärkten in den beiden Regionen wider. Im äußeren Entwicklungsraum ist die durchschnittliche Leerstandsquote im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU immer noch fast 2,5mal so hoch wie im engeren Verflechtungsraum.

Auch im äußeren Entwicklungsraum konnten die mit Abstand höchsten Mietsteigerungen von durchschnittlich 4,7 % bei den preisfreien bis 1949 erstellten

Altbauwohnungen verzeichnet werden. Ein Rückgang der Mieten im Vergleich zur Vorjahreserhebung war dagegen bei den preisfreien ab 1991 erstellten Wohnungen (- 1,6 %) sowie bei den Wohnungen mit Mietpreisbindungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen zu beobachten (siehe Grafik unten).

Prognose: Äußerer Entwicklungsraum – stagnierende Mieten ...

In ihrer vom BBU beauftragten Prognose geht GEWOS im äußeren Entwicklungsraum von einer weiterhin stagnierenden Mietenentwicklung aus. Aufgrund der hohen Angebotsüberhänge seien nur begrenzte Mietsteigerungsmöglichkeiten zu erwarten. Bei den Mieten von Altbauten bis zum Baujahr 1949 ist – so die GEWOS – im wesentlichen von einer stagnierenden Entwicklung auszugehen. In der Baualtersklasse 1950 bis 1990 ist dagegen mittelfristig mit einem leichten Anstieg des Mietenniveaus im Rahmen der Inflationsrate zu rechnen. In der jüngsten Baualtersklasse ab 1991 sind die Mietpreise weiterhin leicht rückläufig. Langfristig wird sich das Mietpreisniveau in diesem Bestand dem der sanierten Altbaubestände angleichen.

Niedrige Neubautätigkeit und ...

Mit der Baufertigstellung von 2.203 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 435 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben die Wohnungsbaufertigstellungen im äußeren Entwicklungsraum im Jahr 2006 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Auch die Wohnungsbaugenehmigungen lassen hier keine durchgreifende Änderung des Trends erkennen. So sank die Zahl der im Jahr 2006 in Mehrfamilienhäusern zum Bau vorgesehenen Wohnungen weiter von 379 Wohnungen im Jahr 2005 auf 344 Wohnungen in 2006.

Angesichts des Angebotsüberhangs auf den Mietwohnungsmärkten des äußeren Entwicklungsraums und der Konkurrenz mietgünstiger Bestandswohnungen können neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach wie vor nicht erfolgreich am Markt platziert werden. Lediglich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser deuten die Genehmigungen auf eine leichte Erholung der Bautätigkeit hin. Die Zahl der geplanten Wohnungen in dieser Gebäudeart stieg im Jahr 2006 geringfügig auf 2.063 Wohnungen an.

... anhaltend hohe Angebotsüberhänge

In ihrer mittelfristigen Wohnungsmarktprognose geht GEWOS davon aus, daß sich auch zukünftig der negative Trend der Bevölkerungsentwicklung im äußeren Entwicklungsraum fortsetzen wird. Durch die anhaltende Verkleinerung der Haushalte kommt es – nach Berechnungen von GEWOS – bis zum Jahr 2012 dennoch nur zu einem Rückgang der Nachfrage um gut 2 % bzw. von 13.000 Haushalten. Eine Ursache für die fortschreitende Haushaltsverkleinerung ist der relative Anstieg der älteren Einpersonenhaushalte. Ergeben sich in dieser Region positivere wirtschaftliche Entwicklungen, kann – so die GEWOS – von einer weitgehend konstanten Wohnraumnachfrage bis zum Jahr 2012 ausgegangen werden. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Nachfrage im Jahr 2012 das derzeitige Angebot übersteigen. Im Teilmarkt der Mietwohnungen kommt es dagegen zu einem Rückgang der Nachfrage. Infolgedessen ergibt sich im Mietwohnungsmarkt des äußeren Entwicklungsraums rechnerisch bis 2012 ein Angebotsüberhang von 154.000 Wohneinheiten – ohne Berücksichtigung von Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus Ost.

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2006

(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich)

