

Berliner zieht es immer öfter in die eigenen vier Wände

Unternehmensverband ermittelt rege Nachfrage – aber auch bei großen Mietwohnungen in der City

[Jutta Burmeister](#)

27.1.2007

Noch ist Berlin eine „Mieterstadt“, aber immer mehr Haushalte wollen eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim kaufen. In den nächsten fünf Jahren werde deshalb die Eigentumsquote um mindestens ein auf insgesamt 13 Prozent steigen, sagte Ludwig Burkhardt, Mitglied im Vorstand der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU).

Insgesamt rechnen die Unternehmen bis 2011 mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Hauptgrund ist der erwartete Anstieg der Haushalte in Berlin. Bei Mietwohnungen rechnet der BBU mit einer weiteren Differenzierung. Maßgeblich sind Lage und Größe der Wohnung. „Große Altbauwohnungen mit vier und mehr Zimmern in der Innenstadt sind schon heute Mangelware, während am Stadtrand für größere Wohnungen zunehmend die Familien fehlen“, sagt BBU-Referent Wolfgang Bohleber. Ein steigendes Interesse erwartet er bei Ein-Zimmer-Wohnungen. Kleinere Wohnungen, noch vor kurzem wenig begehrt, würden vor allem von Hartz-IV-Empfängern gesucht. Damit setzen sich im Wesentlichen die Trends fort, die sich in den vergangenen zwei Jahren auf dem Berliner und Brandenburger Wohnungsmarkt abgezeichnet haben.

MIETWOHNUNGEN: Einen Angebotsüberhang gibt es derzeit nur bei Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Leerstandsquote liegt nach Angaben des BBU im Berliner Durchschnitt bei etwa acht Prozent. Den größten Leerstand gab es im Untersuchungsjahr 2005 in Marzahn (10,5 Prozent) und Hellersdorf (12,6 Prozent), die niedrigsten Quoten hatten Prenzlauer Berg (2,6 Prozent), Tempelhof (2,7 Prozent) und Wilmersdorf (3 Prozent). In Teilen Brandenburgs, besonders in den berlinferneren Regionen, lag die Quote dagegen über 15 Prozent. Dort ist nach Ansicht des Unternehmensverbandes mit dem weiteren Abriss von Plattenbauten zu rechnen. Nach Schätzungen der Senatsbauverwaltung stehen in Berlin über 150 000 Wohnungen leer.

MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN: Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Berliner Mietspiegel des Jahres 2005 betrug 4,49 Euro je Quadratmeter – eine Steigerung um 5,9 Prozent gegenüber dem Mietspiegel des Jahres 2003. Im Westteil der Stadt sind die Mieten dabei eher weniger, im Ostteil etwas stärker gestiegen. Nur wenig unter dem Berliner Durchschnitt lag in Brandenburg die Miete mit 4,18 Euro je Quadratmeter. Sowohl in Berlin als auch in Brandenburg wird ein weiteres Auseinanderdriften der Mieten erwartet. So wurden in Tiergarten, Mitte und Charlottenburg bei Neuvermietungen schon Spitzenwerte von über zehn Euro je Quadratmeter ermittelt. In Teilen Kreuzbergs, Marzahns oder Spandaus zahlen Mieter dagegen nur etwas mehr als einen Euro. Für Betriebskosten waren sowohl in Berlin als auch in Brandenburg durchschnittlich 1,94 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN: Im Jahr 2005 sind in Berlin rund 30 Prozent mehr Eigentumswohnungen verkauft worden als im Jahr zuvor. Für Wohnungen in neu errichteten Häusern zahlten die Käufer dabei durchschnittlich 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zum überwiegenden Teil wurden jedoch umgewandelte ehemalige Mietwohnungen verkauft. Hierfür wurden Kaufpreise zwischen 440 und 2540 Euro je Quadratmeter gezahlt. In besonders beliebten Lagen in Prenzlauer Berg oder in Mitte lagen die Preise gar zwischen 3500 und 3800 Euro.

EIGENHEIM UND MEHRFAMILIENHAUS: In Berlin stieg die Zahl der verkauften Ein- und Zwei-Familien-Häuser um rund ein Drittel. Gemessen am Umsatz, konnte das Berliner Umland einen Anstieg um 23 Prozent, die berlinferneren Regionen Brandenburgs immerhin noch ein Plus von zehn Prozent verzeichnen. Trotz des Nachfragezuwachses blieben die Preise laut BBU jedoch weitgehend stabil.

Für ein Haus in Brandenburg gaben die Bauherren durchschnittlich 140 200 Euro aus. Der mittlere Grundstückspreis je Quadratmeter liegt in Brandenburg zur Zeit bei 77 Euro. In Berlin sind, je nach Lage, zwischen 80 und 230 Euro zu zahlen. In besonders gefragten Lagen im Südwesten der Stadt werden bis zu 780 Euro verlangt. Erheblich gestiegen sind dagegen die Kaufpreise für Mietshäuser – der Run ausländischer Investoren auf Berlin hält an. Besonders gefragt sind sanierte Altbauten, für die bis zum 14- oder 16-Fachen der Jahresmiete bezahlt wird. „Vor einem Jahr hätten viele derart hohe Preise noch für Irrsinn gehalten“, sagte Burkhardt.