



Aktuelle Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten in Berlin-Brandenburg In Berlin deutlich weniger Mietwohnhäuser verkauft

2007 wechselten knapp 2.100 Mietwohnhäuser den Besitzer – 25 % weniger als im Vorjahr, aber dafür zwischen 10 und 20 % teurer. Das und noch viel mehr erfährt man aus dem neuen Marktmonitor, den der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) nunmehr zum neunten Mal vorgelegt hat.

Umsatzeinbruch in Berlin, Umsatzboom in Potsdam

Auch im Jahr 2007 dominierten die Umsätze bei bebauten Grundstücken den Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien in der Metropolregion Berlin. Insgesamt 70 % des Geldumsatzes im Bereich der Wohnimmobilien in Höhe von insgesamt rund 9,6 Mrd. € entfielen auf das Marktsegment der bebauten Grundstücke. Weitere 2,1 Mrd. € wurden durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und lediglich 0,7 Mrd. € durch den Verkauf unbebauter Grundstücke erzielt. Gegenüber dem Vorjahr kam es im Bereich der bebauten Grundstücke im Jahr 2007 jedoch zu einem Rückgang des Geldumsatzes um 19%. Dieser Umsatzrückgang war auf einen Umsatzeinbruch in Berlin zurückzuführen. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment nahm hier gegenüber dem Vorjahr um 24 % auf rund 5,8 Mrd. € ab. Im Vordergrund des Kaufinteresses ausländischer und inländischer Investoren standen dabei nach wie vor reine Mietwohnhäuser sowie Wohngebäude mit gewerblichem Nutzungsanteil. Während der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin noch im Jahr 2006 boomartige Umsatzzuwächse bei den sogenannten Paketverkäufen von bebauten Grundstücken verzeichnen konnte, gingen diese Verkäufe im Jahr 2007 um 57 % gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück (siehe Tabelle unten).

Im Gegensatz zu Berlin nahm der Geldumsatz im Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien des engeren Verflechtungsraums im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr in allen Marktsegmenten zu. Der Geldumsatz bei Wohnimmobilien stieg in diesem Raum um 31 % auf rund 1,5 Mrd. €. Auch hier dominierte der Umsatz bei bebauten Grundstü-

cken das Marktgeschehen. Mit 976 Mio. € entfielen rund zwei Drittel des gesamten Geldumsatzes auf dieses Marktsegment; gegenüber dem Vorjahr entsprach das einer Zunahme um 38 %. Die Umsatzsteigerungen sind vor allem auf die Entwicklung in Potsdam zurückzuführen: Mit rund 500 Mio. € wurde dort rund ein Drittel des Geldumsatzes im Wohnimmobilienmarkt des engeren Verflechtungsraums getätigt. In Potsdam setzte sich damit der bereits in 2006 zu beobachtende Umsatzboom fort. Dies betraf insbesondere die bebauten Grundstücke, bei denen der Umsatz im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr um 59 % auf 321 Mio. € stieg.

Mietwohnhäuser und Eigentumswohnungen in Berlin: Wenig Objekte, hohe Preise

Trotz des Umsatzrückgangs bei Mietwohnhäusern in Berlin stiegen deren Preise im Jahr 2007 abermals an. Im Jahr 2007 wechselten knapp 2.100 mit Mietwohnhäusern bebaute Grundstücke den Eigentümer. Das sind rund ein Viertel weniger als im Vorjahr. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin registrierten durchschnittlichen Preissteigerungen lagen im Jahr 2007 häufig im Bereich zwischen 10 und 20 %. In einigen Fällen gingen sie aber auch noch darüber hinaus. Das Preisniveau stieg bei Altbauten mit Komfortausstattung in bestimmten Bezirken des Westteils der Stadt vom 12,6fachen auf das 13,9fache und im Ostteil vom 12,8fachen auf das 13,8fache der Jahresnettomiete an. Dabei lagen die Preise im Westteil zwischen 300 und 895 €/m² Geschossfläche, im Ostteil der Stadt zwischen 360 und 915 €/m² Geschossfläche. Auch im Marktsegment der Eigentumswohnungen war in Berlin trotz

des Rückgangs der Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007 ein Anstieg des Preisniveaus zu verzeichnen.

Im engeren Verflechtungsraum ermittelte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg in Abhängigkeit von Baualter, Bauzustand und Lage der Objekte eine erhebliche Spannweite bei den Preisen. Diese reichten von einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis in Höhe von 415 €/m² für Objekte mit einem Baujahr vor 1949 bis zu einem Preis von 1.055 €/m² für nach 1990 erstellte Objekte. Deutlich höher war das Preisniveau in Potsdam. Dort wurde für vor 1949 errichtete Mehrfamilienhäuser sogar ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von 880 €/m² und für nach 1990 errichtete Bauten ein Preis von 1.225 €/m² gezahlt.

Mietenniveau: Berlin steigt weiter an

Das Wohnen in Berlin ist weiterhin so günstig wie in keiner anderen Großstadt der Bundesrepublik.

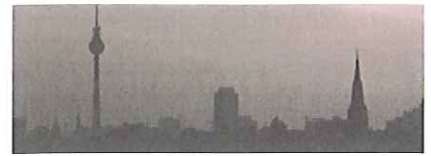
Laut dem vierteljährlich erscheinenden Mietpreis-Ranking von empirica liegt der aus inserierten Angeboten von Mietwohnungen im zweiten Quartal 2008 ermittelte Medianpreis in Berlin bei 5,58 €/m² Wohnfläche monatlich netto kalt für Geschosswohnungen. Er befindet sich somit im Mittelfeld aller untersuchten Städte. Von 118 bundesdeutschen Städten wird die Miethöhe in Berlin auf Rang 55 eingeordnet. München steht mit einem im Vergleich zu Berlin mehr als doppelt so hohen Medianpreis von 11,36 €/m² nach wie vor auf Platz 1. Selbst in kleineren ostdeutschen Städten wie Jena (7,05 €/m²), Greifswald (6,49 €/m²) und Rostock (6,25 €/m²) ist nach Berechnungen von empirica das Mietenniveau höher als in der Hauptstadt. Nach dem empirica Mietpreis-Ranking hat Potsdam von den untersuchten brandenburgischen Städten mit Abstand die höchsten Angebotspreise. Der Medianpreis der inserierten Angebote liegt für Potsdam bei 7,38 €/m² Wohnfläche. Potsdam erreicht Rang 17 der insgesamt 118 untersuchten Städte und befindet sich damit noch weit vor dem Berliner Wert. Es

**Umsätze von Wohnimmobilien in der Metropolregion Berlin 2006/2007
Bebaute Grundstücke**

	Kauffälle (Anzahl)			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (Hektar)		
	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.	2006	2007	Veränd.
Berlin	k. A.	6.191	-	7.685	5.834	- 24 %	821	627	- 24 %
Engerer Verflechtungsraum	3.524	3.980	13 %	706	976	38 %	471	584	24 %
Insgesamt	-	10.171	-	8.391	6.810	- 19 %	1.292	1.211	- 6 %

Quellen: Grundstücksmarktbericht Berlin 2007/2008, Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU

Hintergrund



zeichnet sich jedoch ab, dass sich die Mieten in Berlin in besonders gefragten Wohnlagen allmählich dem deutlich höheren Niveau im Bundesgebiet insgesamt und in anderen Großstädten annähern werden. Nach dem Berliner Mietspiegel 2007 konnte in Berlin trotz der entspannten Marktverhältnisse gegenüber dem Mietspiegel 2005 eine durchschnittliche Mietsteigerung von 5,8% auf 4,75 €/m² Wohnfläche monatlich netto kalt erzielt werden. Das entspricht einer jährlichen Entwicklung von 2,9%. Während jedoch beispielsweise gut ausgestattete Altbauwohnungen zum Teil deutlich teurer wurden, mussten insbesondere im Westteil Berlins bei Neubauwohnungen ab den 1970er Jahren teilweise Preisabschläge in Kauf genommen werden. Die Marktdynamik hat insgesamt zugenommen, was sich in Form des Mietsteigerungspotentials in bestimmten Wohnlagen und Baualterklassen widerspiegelt. Sanierete Altbauten in attraktiven Stadtlagen sind sowohl im West- als auch im Ostteil Berlins weiterhin stark gefragt. Bei Neuvermietungen lassen sich hier daher Mietsteigerungen besser durchsetzen als in stärker von Leerständen betroffenen Gebäudetypen und Quartieren. Für den engeren Verflechtungsraum kann auf keine flächendeckenden Mietspiegelgrundlagen zurückgegriffen werden. Die Mitgliedsunternehmen des BBU konnten in ihrem Bestand im Umland Berlins im Jahr 2007 Mietanhebungen von durchschnittlich 0,9% auf 4,58 €/m² Wohnfläche monatlich netto kalt erzielen.

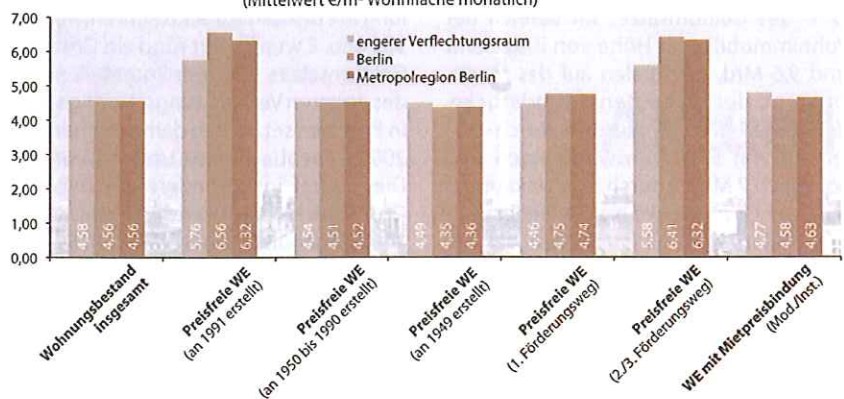
Nettokalmmieten im Bestand der BBU-Unternehmen bei 4,56 €/m²

In der Metropolregion Berlin lag die monatliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU am 31. Dezember 2007 bei durchschnittlich 4,56 €/m² Wohnfläche. Das waren 1,8 % mehr als im Vorjahr (2006: 4,48 €/m² Wfl.). Dabei war die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei den Berliner Mitgliedsunternehmen mit 4,56 €/m² Wohnfläche etwas niedriger als bei den Mitgliedsunternehmen im engeren Verflechtungsraum mit 4,58 €/m². Die höchsten Mietpreise von jeweils 6,32 €/m² Wohnfläche wurden in der Metropolregion bei den ab 1991 erstellten

preisfreien Wohnungen sowie bei den preisgebundenen, im zweiten bzw. dritten Förderungsweg erstellten Wohnungen erzielt. Die niedrigsten Mietpreise ergaben sich im preisfreien vor 1949 errichteten Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Metropolregion betrug hier im Jahr 2007 4,36 €/m², in Berlin 4,35 €/m², im engeren Verflechtungsraum 4,49 €/m² Wohnfläche monatlich.

geringeren Nettomietbelastung der Berliner Haushalte, für die Jahre bis 2017 von einem jährlichen Mietsteigerungspotential von 0,8 % aus. Für die Zukunft prognostiziert die BBT für Berlin eine kontinuierliche Erhöhung der Nettomietbelastung um jährlich rund 0,4% auf 21,7% im Jahr 2017. Mit diesem Wert würde Berlin weiterhin knapp unterhalb der Nettomietbelastung in vergleichbaren Städten liegen.

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in der Metropolregion Berlin im Jahr 2007 (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich)



Prognose zur Mietenentwicklung: Moderates Steigerungspotential

In ihrer durch den BBU beauftragten Prognose erwartet das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung für die kommenden drei Jahre ein moderates Steigerungspotential der Mieten in der Metropolregion Berlin. Zwar wirkt sich – so GEWOS – die schwierige wirtschaftliche Situation weiterhin dämpfend auf den Mietwohnungsmarkt aus. Für die Metropolregion sieht GEWOS die Phase der Stagnation in der Mietenentwicklung dennoch als überwunden an. Allerdings werden die Mieten mittelfristig nur moderat steigen und bei weiterhin hoher Inflationsrate hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückbleiben. Das größte Mietsteigerungspotential sieht GEWOS auf absehbare Zeit bei Wohnungen der Baualterklasse 1950 bis 1990. Auch die BBT GmbH geht in ihrer Prognose aufgrund der Rahmendaten des Berliner Wohnungsmarktes, insbesondere aufgrund der im Vergleich zu anderen Großstädten

Berlin: Rückgang beim Ein- und Zweifamilienhausbau

Im Jahr 2007 ging die Zahl der in der Metropolregion Berlin fertiggestellten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr von 9.419 auf 7.654 Wohnungen zurück. Auch nach der Baugenehmigungsstatistik zeichnet sich keine Trendwende in dieser Entwicklung ab. Dabei wird die Neubautätigkeit in der Region weiterhin vor allem durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Deren Bau ist jedoch von einer stark rückläufigen Entwicklung gekennzeichnet. Während im Jahr 2006 noch 8.372 Wohnungen in diesem Marktsegment genehmigt oder zum Bau angezeigt wurden, ging die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2007 auf nur noch 5.695 zurück. Dieser Rückgang macht deutlich, dass der Wohnraumbedarf der Haushalte, die im engeren Verflechtungsraum Wohneigentum bilden wollen, stärker im vorhandenen Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser gedeckt wird.

Mentzel Reparatur und Service GmbH
Heizung • Sanitär • Kundendienst

Planung – Ausführung – Wartung – Notdienst

Kolonnenstr. 33 - 10829 Berlin - Tel.: 030 787 97 40 - Fax 030 787 97 418 - info@mrs-berlin.de - www.mrs-berlin.de



Hintergrund



Dagegen ist im Mehrfamilienhausbau im Jahr 2007 nicht nur die Zahl der fertiggestellten, sondern auch die der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In der Metropolregion Berlin nahm die Zahl der in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen von 953 Wohnungen im Jahr 2006 auf 1.337 im Jahr 2007 zu. Auch die Zahl der in Mehrfamilienhäusern genehmigten Wohnungen stieg von 1.850 Wohnungen im Jahr 2006 auf 2.521 Wohnungen im Jahr 2007. Trotz dieser erkennbaren Erholung der Bautätigkeit bewegt sich der Mehrfamilienhausbau in der Region jedoch nach wie vor auf äußerst niedrigem Niveau. Angesichts des Angebotsüberhangs auf den Mietwohnungsmärkten und der Konkurrenz mietgünstiger Bestandswohnungen können neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – ausgenommen Wohnungen für einen spezifischen Bedarf speziell im Luxus-Segment – nach wie vor nicht erfolgreich am Markt platziert werden.

Mittelfristig: Steigende Nachfrage nach Wohneigentum

In der durch den BBU beauftragten Wohnungsmarktprognose geht GEWOS davon aus, dass die Zahl der Haushalte in der Metropolregion bis 2013 zuwanderungsbedingt und vor allem aufgrund einer weiter abnehmenden Haushaltsgröße um 75.000 bzw. 3,4% zunehmen wird. Im Zuge dieser Entwicklung ist eine geringfügige Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region um gut 1% – das entspricht 23.000 Wohnungen – zu erwarten. Daneben ist nach Berechnungen von GEWOS beim Wohneigentum bis 2013 mit einem Nachfrageanstieg von 52.000 Wohneinheiten bzw. gut 10% zu rechnen. Nach Wohnungsgrößen betrachtet steigt die Wohnraumnachfrage in der Region in allen Größenklassen an. Mit 47.000 Wohneinheiten bzw. gut 9% wird der höchste Nachfrageanstieg bei großen Wohnungen – vorwiegend im Bereich des Wohneigentums – prognostiziert. Aber auch für kleine Wohneinheiten wird ein Nachfrageplus von gut 4% erwartet. Im Vergleich mit dem Angebot des Jahres 2007 wird sich 2013 in der Region dennoch ein Nachfrageüberhang

von 44.000 großen und 10.000 kleinen Wohnungen ergeben. Obwohl auch die Nachfrage nach Wohneinheiten mittlerer Größe bis 2013 um gut 1,5% bzw. 23.000 Wohneinheiten steigen wird, steht diesem Nachfragezuwachs – so GEWOS – 2013 immer noch ein rechnerischer Angebotsüberhang bei Wohnungen mittlerer Größe gegenüber, der sich dann in der Region auf 64.000 Wohneinheiten beläuft.

Für Berlin prognostiziert GEWOS einen Anstieg der Zahl der Haushalte um rund 3% bis 2013. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird dann 82,7% betragen. Der größte Teil der daraus resultierenden zusätzlichen Nachfrage wird sich auf Wohneigentum richten. Daneben steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen um rund 2% bzw. 34.000 Haushalte. Im gleichen Zeitraum rechnet GEWOS im engeren Verflechtungsraum mit einer Zunahme der Zahl der Haushalte um rund 4% bzw. 20.000 Haushalte. Die grundsätzlich noch vorhandene Nachfrage von Berliner Haushalten nach Eigenheimen führt zu einem Anstieg der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern um 10% bzw. 25.000 Wohneinheiten. Dagegen geht laut GEWOS die Nachfrage nach Mietwohnungen im Prognosezeitraum um 4% zurück, wodurch der Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt weiter ansteigen wird.

Äußerer Entwicklungsraum: Mehr Umsatz bei bebauten Grundstücken

Im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg stieg der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr um 23% auf 622 Mio. € an. Im Jahr 2006 war dagegen noch eine stagnierende Umsatzentwicklung zu verzeichnen. Dieser Umsatzzuwachs im Jahr 2007 war ausschließlich der Entwicklung im Marktsegment der bebauten Grundstücke zuzuschreiben. Hier erhöhte sich der Geldumsatz um 50% auf 510 Mio. €. Ein Großteil dieses Umsatzzuwachses entfiel dabei auf die kreisfreien Städte. Demgegenüber war im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Jahr 2007 ein Umsatzeinbruch zu verzeichnen. Dieser löste den noch im Jahr 2006 registrierten Umsatzzuwachs ab. Der Geldum-

satz ging um 51% auf 53 Mio. € zurück. Keine Veränderungen zeigte dagegen der Umsatz bei Wohnbaulandgrundstücken. Der Geldumsatz blieb mit 59 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres.

Das vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg ermittelte Preisniveau bei veräußerten Mehrfamilienhäusern im äußeren Entwicklungsraum zeigt, dass es sich bei den Kaufobjekten hauptsächlich um Häuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungsaufwand handelte. Rund 70% der veräußerten Objekte gehörten deshalb zur untersten Preiskategorie. Nach den ausgewerteten Kaufverträgen wurde für Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1949 im äußeren Entwicklungsraum ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von 305 €/m² gezahlt. Damit lag das Preisniveau für diese Objekte deutlich unter dem des engeren Verflechtungsraumes mit einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 415 €/m². In Potsdam wurde sogar ein Durchschnittspreis von 880 €/m² Wohnfläche ermittelt. Bei den wenigen in den kreisfreien Städten veräußerten Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1990 wurde ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von lediglich 240 €/m² erzielt. Auch hier lag das im engeren Verflechtungsraum erzielte Preisniveau mit 515 €/m² deutlich höher. Bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde im äußeren Entwicklungsraum für ab 1990 errichtete Objekte ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von 1.475 €/m² entrichtet. Bei vor 1949 erstellten Objekten belief sich dieser Preis auf 575 €/m² und bei 1949 bis 1990 errichteten Objekten auf 835 €/m². Auch hier standen die Preise im Wettbewerb mit den deutlich niedrigeren Preisen bei Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen.

Äußerer Entwicklungsraum: Mieten deutlich niedriger als in Berlin

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg ist immer noch von starken Angebotsüberhängen geprägt. Zwar konnte der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in dieser Region durch den fortgesetzten Abriss von knapp 37.000



SCHOTEC

Schornsteinsanierungs-Technik GmbH
Stellmacherweg 24 · 12351 Berlin

Schornsteinsanierung

Einsatzrohre und Abgasleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff. Sagen Sie uns die Höhe Ihres Schornsteins, wir nennen Ihnen die Kosten für die Einbringung des Rohres.
Telefon 621 12 67 / 68 Fax 621 23 20

Hintergrund



Wohnungen in den vergangenen Jahren auf gut 36.000 Wohnungen (13,8 %) reduziert werden. Dennoch hinkt das Abrissvolumen der demographischen Entwicklung hinterher. Bis zum Jahr 2030 wird im äußeren Entwicklungsraum nach der neuesten Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von rund 390.000 Personen gerechnet. Das entspricht einem Viertel der dort derzeit lebenden Bevölkerung. Durch die weiter sinkende Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieterhöhungsspielräume in den Gemeinden des äußeren Entwicklungsraums entsprechend begrenzt.

Laut BBU-Jahresstatistik lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum im Dezember 2007 bei 4,15 €/m² Wohnfläche. Das ist deutlich weniger als der Durchschnittswert im engeren Verflechtungsraum von 4,58 €/m². 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 mit 13,8 % immer noch fast dreimal so hoch wie im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im engeren Verflechtungsraum (5 %). Im äußeren Entwicklungsraum war der Mietanstieg bei den wenigen preisgebundenen, im dritten Förderungsweg erstellten Wohnungen mit durchschnittlich 4,9 % gegenüber dem Vorjahr am höchsten. Auch bei den Wohnungen mit Mietpreisbindung aufgrund der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden überdurchschnittliche Mietsteigerungen von 3,4 % erzielt. Einen Rückgang der Mieten gegenüber der Vorjahreserhebung mussten die Mitgliedsunternehmen dagegen bei den preisfreien ab 1991 erstellten Woh-

nungen (- 2,2 %) sowie bei den preisfreien vor 1949 errichteten Wohnungen (- 1,1 %) hinnehmen (siehe Grafik unten).

Mietenentwicklung: Stagnierende Mieten im äußeren Entwicklungsraum

In der vom BBU beauftragten Prognose geht GEWOS im äußeren Entwicklungsraum auch mittelfristig von einer stagnierenden Mietenentwicklung aus. Aufgrund der nach wie vor hohen Angebotsüberhänge ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Verbesserung des Mietsteigerungspotentials zu rechnen. Dies gilt vor allem für den Altbaubestand. Dagegen werden sich laut GEWOS im von 1950 bis 1990 errichteten Wohnungsbestand die nachhaltigen Modernisierungen positiv auswirken. Bei Wohnungen dieser Baualtersklasse ist daher ein Mietsteigerungspotential erkennbar. Die zu erwartenden Mietpreissteigerungen dürften jedoch unter der Inflationsrate liegen. Im Wohnungsbestand, der ab 1991 errichtet wurde, sieht GEWOS dagegen einen ungebrochen rückläufigen Trend bei den Mieten.

Anhaltend niedrige Neubautätigkeit im äußeren Entwicklungsraum

Die Bautätigkeit im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg hat im Jahr 2007 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Lediglich 1.535 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 304 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden dort errichtet. Auch die Wohnungsbaugenehmigungen und -anzeigen lassen hier keine Trendwende erkennen. Während im Jahr 2006 noch 2.063 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt wurden, sank diese Zahl im Jahr 2007 auf 1.257 Wohnungen. Dagegen nahm die Zahl der in Mehrfamilienhäusern genehmigten Wohnungen auf äußerst niedrigem Niveau von 344 auf 541 Wohnungen

BBU-Marktmonitor 2008

Der vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) jährlich zusammengestellte Marktmonitor bietet ein umfassendes Bild der aktuellen Miet- und Kaufpreissituation in Berlin und im Land Brandenburg. Dazu Hochrechnungen und Prognosen für künftige Entwicklungen.

Der Bericht gehört auf den Schreibtisch eines jeden Entscheiders.

Bestellt werden kann er über den Grundeigentum-Verlag, Telefon 030/41 47 69-11, Fax 030/411 30 25, eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag.de.

Ein Bestellformular finden Sie auf Seite 1450.

zu. Im äußeren Entwicklungsraum können angesichts des Angebotsüberhangs auf den Mietwohnungsmärkten und der Konkurrenz mietgünstiger Bestandswohnungen neu errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur in Ausnahmefällen am Markt platziert werden.

Mittelfristig: Hohe Angebotsüberhänge im äußeren Entwicklungsraum

In ihrer mittelfristigen Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2013 geht GEWOS davon aus, dass die Bevölkerungszahl im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg auch zukünftig deutlich rückläufig sein wird. Die wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung sinkt nach deren Berechnungen bis zum Jahr 2013 um knapp 7 %. Durch die weiterhin anhaltende Verkleinerung der Haushalte kommt es jedoch nur zu einem Rückgang der wohnungsmarkt-relevanten Nachfrage um 2 % bzw. rund 13.000 Haushalte. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert GEWOS einen Anstieg der Nachfrage um 2 % bis zum Jahr 2013 und eine weiterhin positive Entwicklung. Dagegen kommt es im Teilmarkt der Mietwohnungen zu einem Rückgang der Nachfrage. Nach Berechnungen von GEWOS ergibt sich in diesem Teilmarkt bis 2013 ein Angebotsüberhang von 148.000 Wohneinheiten – ohne Berücksichtigung der geplanten Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Petra Burkhardt

Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg im Jahr 2007
(Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich)

