

BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern zum Immobilienmarkt: Wohnungswirtschaft in der Krise gut und stabil aufgestellt

Die fünf wichtigen Kernaussagen zum Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg. Mehr als 800.000 bestehende und neu abgeschlossene Mietverträge sowie eigens in Auftrag gegebene Studien wurden für den neuen BBU-Marktmonitor ausgewertet. „In großer Detailtiefe können auf seiner Grundlage fundierte und repräsentative Aussagen zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Berlin und Brandenburg getroffen werden“, so Maren Kern, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Wichtigstes Ergebnis: Die Wohnungswirtschaft ist in der Krise gut und stabil aufgestellt.

Transaktionen: Licht am Ende des Tunnels?

Zahl und Erlöse der Immobilientransaktionen sind 2008 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gesunken. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung in Berlin, sie schwappte aber auch auf das Berliner Umland über. „Angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Erholung dürften wir jetzt aber allmählich am unteren Wendepunkt angelangt sein“, so die Einschätzung Kerns.

Berliner Neuvertragsmieten: Nur fünf Prozent über Mietspiegel

Durch die Auswertung von über 40.500 Berliner Neuvertragsmieten kann der BBU-Marktmonitor bis hinunter auf die Bezirksebene belastbare Aussagen zu deren Entwicklung machen. Die Zahlen machten deutlich, dass es in Berlin aufgrund der Marktdifferenzierung in jedem Bezirk auch bei Neuverträgen weiterhin sehr günstigen Wohnraum gebe. Kern: „Das zeigt: Die Behauptung, dass bei Neuvermietung kräftig zugeht, ist unbegründet. Eine Politisierung der Mieten lehnen wir strikt ab.“

Berliner Wohnungsmarkt bleibt entspannt

Bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen stehen rund 3,9 Prozent der Wohnungen leer. Bei rund 37 Prozent dieser Wohnungen waren Vermietungsschwierigkeiten Leerstandursache, bei nur 2,8 Prozent bauliche Schäden. „Solange fast zehntausend Wohnungen langfristig schwer vermietbar sind, kann in Berlin von einem entspannten Wohnungsmarkt gesprochen werden“, unterstrich Kern. Notwendig sei aber eine intensive Auseinandersetzung mit der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und einer Lösung für die problematische Lage des Sozialwohnungsbestandes.

Land Brandenburg: Gute Noten für Wirtschafts- und Infrastrukturpotenziale

Das neu in den BBU-Marktmonitor aufgenommene Makrolagenrating zeigt die guten Potenziale, die viele Landkreise des Landes Brandenburg im Hinblick auf Wirtschaftswachstum und Infrastruktur haben. „Die brandenburgischen Städte haben trotz des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs gute Zukunftsaussichten. Mit der konsequenten Fortsetzung des Stadtumbaus Ost muss dafür Sorge getragen werden, dass das auch so bleibt“, forderte Kern.

Prognose: Weiterhin entspannte Wohnungsmärkte, mehr Wohneigentum

Für die kommenden fünf Jahre rechnet der BBU mit keinen gravierenden Veränderungen der bisherigen Trends. „Die Mieten werden weiter moderat steigen, die Differenzierung der Märkte wird weitergehen“, resümierte Kern. Während in Berlin und seinem Umland die Zahl der Haushalte weiter zunehme, bereite die Bevölkerungsentwicklung im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg allerdings Sorgen.

Dr. David Eberhart