

09.04.15 | Mieten explodieren

Warum in Berlin Wohnungsnot herrscht

Jährlich ziehen 40.000 Menschen nach Berlin. Doch dort wird viel zu wenig gebaut. Mehr als 20.000 neue Wohnungen sollten es pro Jahr sein. Und dann sind auch noch die Altbauten zu sanieren. *Von Norbert Schwaldt*



In Berlin drehen sich fast an jeder Ecke Baukräne. Der Wohnungsbau in der Hauptstadt kommt endlich in Fahrt. Wer aber nach Berlin ziehen will, hat es trotzdem immer schwerer, eine Wohnung zu finden. Und die Bewohner der Hauptstadt überlegen sich einen Umzug innerhalb der Stadt. Die Angebotsmieten – obwohl im Metropolenvergleich (Link: <http://www.welt.de/139205501>) noch moderat – ziehen von Monat zu Monat an.

Wer Wohneigentum (Link: <http://www.welt.de/138567010>) erwerben will, hat auch schlechte Karten. Die Preise für Wohnungen und Eigenheime schießen in die Höhe. Der Markt ist zudem leer gefegt und Eigentümer überlegen es sich, ob sie überhaupt verkaufen wollen. Bei den äußerst niedrigen Sparzinsen haben sie kaum sichere Anlagealternativen.

Der Hauptgrund für die permanente Wohnungsnot in der Hauptstadt: "Die Zahl der Einwohner und – noch marktrelevanter – der Privathaushalte steigt weiter. Die Wohnungsnachfrage zieht an", sagte Wulff Aengevelt, Chef des gleichnamigen Maklerhauses (Link: <http://www.welt.de/137712778>) .

In Berlin gebe es ein quantitativ und qualitativ unzureichendes Wohnungsangebot, sagte Aengevelt bei der Vorstellung seines City-Reports Berlin. Der Neubau sei aber nicht ausreichend. Die Folge seien schnell steigende Mieten (Link: <http://www.welt.de/138311855>) .

"Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt sowohl seitens Kapitalanlegern als auch Eigennutzern hoch", sagt der Chef des bundesweit tätigen Maklerunternehmens. Das jetzt erreichte Mietpreisniveau ermögliche wieder den Wohnungsneubau, allerdings nur wenn

baureife Grundstücke verfügbar seien.

Mehr als 500.000 Wohnungen vor 1919 gebaut

Seit 2007 werden wieder mehr Wohnungen in Berlin gebaut. Zwischen 2007 und 2011 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau jedes Jahr bei über 1000 Einheiten. Erst im Jahr 2012 wurde mit knapp 2200 Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau zum ersten Mal in diesem Jahrtausend die 2000er-Marke übertroffen.

2013 erhöhte sich dann die Zahl auf knapp 2600 Wohnungen und 2014 ist nach vorläufigen Analysen sogar mit gut 3000 neuen Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau zu rechnen. "Doch solche Zahlen sind angesichts des Bedarfs – jährlich ziehen 40.000 Menschen nach Berlin – völlig unzureichend", betonte Aengevelt.

Zudem müssten große Teile des Altbaubestandes dringend saniert werden. 514.600 Wohnungen seien immerhin vor 1919 gebaut worden.

Berlin verfügt über rund 1,89 Millionen Wohnungen. Davon befinden sich 1,69 Millionen Einheiten in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Vor dem Hintergrund, dass jedes Jahr etwa 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes, also rund 5100 Einheiten, allein in Mehrfamilienhäusern erneuert werden müssten, liege es auf der Hand, dass selbst die aktuelle Bautätigkeit nicht ausreicht, um den Bestand bedarfsgerecht zu erhalten.

Neben der Erhaltung des Bestandes ist aber der Neubau die größte Herausforderung. Dieser findet zwar – langsam – statt, allerdings müssten noch deutlich mehr Wohnungen gebaut werden als dies bislang der Fall ist. So geht das Forschungsinstitut Empirica davon aus, dass in Berlin langfristig rund 7250 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, was jedoch auch nicht reichen dürfte.

Wohnraum soll bezahlbar bleiben

Aengevelt geht jedenfalls von einem jährlichen Ersatzbedarf von 7400 Einheiten und einem Neubaubedarf von 22.400 Wohnungen aus. Dabei sollten aber auch bezahlbare Wohnungen errichtet werden und nicht wie derzeit überwiegend Luxusobjekte.

Die Entwickler von Wohnprojekten haben die Herausforderung erkannt. Nach vorläufigen Auswertungen wurden in der Hauptstadt im vergangenen Jahr rund 19.200 Genehmigungen für neue Wohnungen (Neubau und Bestandsveränderungen) erteilt. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Neubau liegt mit rund 16.400 Wohneinheiten sogar fast zwei Drittel über dem Vorjahresniveau (2013: 10.100 Einheiten).

Der Schwerpunkt liegt im Geschosswohnungsneubau: So wurden Baugenehmigungen für 14.100 Wohneinheiten in neuen Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen erteilt. Das sind immerhin 73 Prozent aller Baugenehmigungen. Es sei allerdings völlig offen, wann diese Projekte realisiert werden, sagte Aengevelt.

Im bundesweiten Vergleich liegen die Mieten in Berlin schon auf relativ hohem Niveau, dabei sind die Mieten im Jahr 2014 in fast jeder Lage gestiegen. Der Trend hält nun seit etwa 2012 an. Dieser Preisanstieg – vor allem in der gesamten Marktbreite – ist laut Aengevelt ein eindeutiger Indikator für einen angespannten Mietwohnungsmarkt.

Im vergangenen Jahr wurden im Durchschnitt bei Neuvermietungen 7,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (netto kalt) erzielt. Damit ist das Mietpreisniveau stadtweit binnen Jahresfrist um acht Prozent (2013: 6,90 Euro) gestiegen.

Charlottenburg ist teuer, Spandau eher günstig

In innerstädtischen Quartieren in Charlottenburg, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Prenzlauer Berg und Wilmersdorf werden im gehobenen Marktsegment mittlerweile Mieten

zwischen 15 und 16,50 Euro je Quadratmeter netto kalt gefordert. In besonderen exklusiven Lagen von Charlottenburg und Mitte werden auch Mieten von 18,00 Euro und mehr erzielt.

In den peripheren Lagen sind die Mieten – noch – erheblich niedriger. Das trifft vor allem auf Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf zu. Hier werden Wohnungen in der Regel zwischen 5,00 bis zu 8,20 Euro angeboten. Im Westen der Stadt sind die Wohnungen in Spandau am günstigsten (5,20 bis 8,80 Euro).

Neben dem Szenekiez Neukölln rückt jetzt auch Treptow in den Fokus vieler Nachfrager. Wurden in Treptow Ende 2012 in der Spitze Mieten von bis zu 9,50 Euro erzielt, stieg die Spitzenmiete bereits 2013 auf 12,00 Euro und hält sich nun auf diesem Niveau.

Treptow profitiert zum einen von den Ausweichbewegungen aus Kreuzberg und Neukölln und zum anderen durch die Lage, erklären die Aengevelt-Makler die Entwicklung. Treptow sei sehr gut verkehrstechnisch angebunden und gelte als grüner Bezirk.