

Kaum noch Neubauten

Berlin ist Schlusslicht unter den Bundesländern / Nachfrage lässt Preise bereits wieder anziehen

30.09.2006, Immobilien - Seite W01

Ruprecht Hammerschmidt

BERLIN. Im Wohnungsneubau ist Deutschland das Schlusslicht in Europa. Und innerhalb der Bundesrepublik nimmt Berlin den letzten Platz bei neu erstellten Wohnungen ein, teilt das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (Ifs) mit. Im vergangenen Jahr wurden in der Hauptstadt lediglich noch eine Wohnung pro 1 000 Einwohner neu gebaut. Damit sei der Neubau innerhalb von zehn Jahren auf etwa ein Fünftel eingebrochen, hieß es.

Umzug in den Speckgürtel

Ähnlich schlecht wie in Berlin sehe es in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt aus. In Brandenburg liege der Wert dagegen vier mal so hoch. Das Land nimmt dabei die Spitzenposition unter den Bundesländern ein. Grund sei dafür nach Auskunft des Ifs der Wegzug von Bauherren aus Berlin in den Speckgürtel. "In den Flächenstaaten, also da, wo der Ein- und Zweifamilienhausbau dominiert, ist der Wohnungsbau nicht so stark abgesunken wie in Regionen, in denen der Mietwohnungsbau im Vordergrund steht", fasst der Leiter des Instituts, Stefan Jokl, das Ergebnis der Erhebung zusammen.

Für dieses Jahr rechnet das Ifs bundesweit mit lediglich noch 200 000 Wohnungen. Dies sind noch einmal 40 000 Einheiten weniger als im vergangenen Jahr.

Der Rückgang hat jedoch nichts mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnungen zu tun. Im Gegenteil sei gerade in der Hauptstadt der Bedarf an Immobilien vorhanden. Trotz Streichung der Eigenheimzulage bestehe weiterhin eine große Nachfrage nach den eigenen vier Wänden, stellt die Berliner Sparkasse fest. Das Geldinstitut steigerte in den ersten sieben Monaten dieses Jahres ihr Geschäft mit privaten Kunden zur Finanzierung von Immobilien um 21 Prozent.

Die Immobiliengesellschaften der Landesbausparkassen, LBS Immobilien Berlin/Hannover (LBS-I) verzeichnet dementsprechend eine starke Nachfrage nach Häusern und Wohnungen aus zweiter Hand. Rund 95 Prozent der vermittelten Objekte seien Gebrauchtimmobilien gewesen, heißt es. Damit habe sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16,3 Prozent gesteigert. "Häuser und Wohnungen aus dem Bestand haben gegenüber Neubauten oft einen Lagevorteil und günstigere Preise", erklärt der Geschäftsführer der LBS-I, Klaus Rymarczyk einen Grund für diese Entwicklung. Die Käufer nutzten die Ersparnis beim Kauf zudem, um ihr neues Zuhause zu modernisieren oder energietechnisch auf den neuesten Stand zu bringen.

Einen weiteren Grund für den Kauf von Gebrauchtimmobilien liegt aus Sicht des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) jedoch auch in der mangelnden Bereitschaft der Banken Neubauprojekte zu finanzieren. "In Berlin sind die Banken sehr zurückhaltend", berichtet Andreas **Habath** vom Maklerverband IVD. Hinzu komme, dass sich Investitionen in Mietwohnungen in der Hauptstadt derzeit nur selten rechnen. Denn die Baukosten seien im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten immer noch hoch, so dass sich der Neubau von Mietwohnungen in Berlin meist nicht bezahlt mache.

Folge der geringen Bautätigkeit sind steigende Preise. Der Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Berlin hat in seinem Preisspiegel ermittelt, dass die Anschaffungskosten für Häuser im Westteil von Berlin und in Potsdam bereits leicht gestiegen seien. Im Ostteil der Stadt und für Eigentumswohnungen insgesamt sei der Markt aber noch stabil.

Überangebot an kleinen Wohnungen

Dagegen betont **Habath** vom IVD, dass der Markt insbesondere in Berlin sehr differenziert sei. Es fehle vor allem an Einfamilienhäusern zur Miete und an modernisierten Altbauwohnungen mit vier oder mehr Zimmern, berichtet er. Ein Überangebot bestehe jedoch an kleinen Wohnungen. Bei einem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf seien Zwei- oder Drei-Zimmer-Objekte für Paare kaum mehr attraktiv.