



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETSPIEGEL 2005: BERLIN BLEIBT GÜNSTIGSTE DEUTSCHE METROPOLE

22.08.2005 Fachinformation

Auch 15 Jahre nach der Deutschen Einheit bleibt das Wohnen in Berlin so günstig wie in keiner anderen deutschen Metropole. Dies bestätigt der erste gemeinsame und qualifizierte Mietspiegel für Gesamt-Berlin, der heute veröffentlicht wird. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,49 €/m² liegt Berlin im innerdeutschen Mietranking nicht nur weit hinter vergleichbaren Großstädten wie München, Hamburg oder Köln, sondern selbst eine mittelgroße Stadt wie das ostdeutsche Stralsund weist ein höheres Mietniveau auf. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) wertet das Ergebnis der eineinhalbjährigen Auswertung von Berliner Mietverträgen als gelungen. Berlin, den 22. August 2005. Erstmals seit der Wiedervereinigung gibt es in Berlin einen gemeinsamen Mietspiegel, der die Mietwerte der westlichen und östlichen Bezirke in einer einheitlichen Tabelle ausweist. Vor allem Modernisierungsmaßnahmen im Ostteil der Stadt haben dazu geführt, dass sich die Wohnungsbestände, insbesondere im Altbau bis 1949 und des älteren Neubaus bis 1972 sowie bei den Neubauten nach 1991 baulich sowie mietpreislich deutlich angeglichen haben. Lediglich bei den Beständen zwischen 1973 und 1990 behält der Mietspiegel 2005 eine Trennung in Ost und West bei, um Mietverzerrungen aufgrund noch unterschiedlicher Wohnungs- und Mietpreisstrukturen zu vermeiden. „Der Berliner Wohnungsmarkt wächst endlich zusammen und bietet bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,49 €/m² auch 15 Jahre nach der Deutschen Einheit weiterhin sehr günstigen Wohnraum an“, so Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU, dessen Mitgliedsunternehmen 38 Prozent der Berliner Mietwohnungen bewirtschaften. Der neue Mietspiegel zeige erfreulicherweise eine weitere Ausdifferenzierung des Berliner Wohnungsmarktes an. So sind die Mietpreise seit 2003 in einigen Teilmärkten Berlins in der Tendenz steigend – etwa bei Wohnungen, die bis 1964 errichtet wurden. Dagegen konnten im Bereich der Neubauten ab 1991 Rückgänge verzeichnet werden. „Denkt man zum Beispiel an Teile des Prenzlauer Bergs oder den Wedding, dann ermöglichen die Mieterhöhungsspielräume den Vermietern endlich die längst notwendigen Bestandsinvestitionen durchzuführen“, kommentiert Burkardt den Mietspiegel 2005. Berlin bliebe mit Abstand die günstigste deutsche Metropole weit hinter anderen vergleichbaren Großstädten und Ballungszentren wie München, Hamburg und Köln. Nach einem aktuellen Mietspiegelindex für Deutschland wird diese Prognose am Beispiel einer Wohnung mit einer Grundfläche von 65 m², normaler Ausstattung und Lage sichtbar: Während der Mieter in München 8,44 €/m², in Köln 6,88 €/m² und in Hamburg immerhin noch 6,49 €/m² zahlt, spart der Berliner auf Berechnungsbasis des neuen Mietspiegels im Vergleich zum Münchner bei einem Mietpreis von 4,66 €/m² mehr als vier Euro Miete pro Quadratmeter monatlich. Selbst in einer mittelgroßen ostdeutschen Stadt wie Stralsund kostet der Quadratmeter mit 5,94 Euro noch mehr als in Berlin. Betriebskostenexplosion vermeiden Das günstige Berliner Mietniveau wird allerdings aus Sicht des BBU zunehmend durch eine Betriebskostenexplosion überlagert – zuletzt besonders deutlich geworden durch die seit 2004 um 20 Prozent gestiegenen Wasserpreise: „Es kann nicht sein, dass die Vermieter und Mieter durch gezieltes Kostenmanagement (Benchmarking) und die Einführung von verbrauchssparenden Techniken die kalten Betriebskosten senken, während die Politik den Anstieg der Kosten für Wasser und Müllentsorgung mitgestaltet und die Energieversorger ungehemmt ihre Marktposition zu Lasten der Verbraucher ausnutzen.“ Daher wird der BBU nicht nur weiter gegen die Tarifpolitik der Berliner Wasserbetriebe ankämpfen, sondern sich auch verstärkt im Interesse der Mieter und Vermieter gegen die Preistreiberei der Energiekonzerne zur Wehr setzen. Qualifizierter Mietspiegel hat sich bewährt Wie schon bei seinem Vorgänger handelt es sich auch beim Mietspiegel 2005 um

eine qualifizierte Mietübersicht, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch das Institut GEWOS nach streng wissenschaftlichen Kriterien ermittelt worden ist. Eingeflossen in die Datenerhebung sind die Mietwerte von 12.000 zufällig ausgewählten Wohnungen. „Die zweijährigen Erfahrungen mit einem qualifizierten Mietspiegel machen deutlich, dass sich das System im Hinblick auf eine rechtssichere Aussage über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eindeutig bewährt hat. Mieter und Vermieter erhalten damit gleichermaßen die größtmögliche Rechtssicherheit und Transparenz“, beurteilt Burkardt den Mietspiegel 2005, der für 1,2 Mio. Wohnungen in Berlin gilt. Mietspiegel 2005: Fragen & Antworten

<https://bbu.de/beitraege/mietspiegel-2005-berlin-bleibt-guenstigste-deutsche-metropole>