



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETSPIEGEL-INDEX 2006: WOHNEN IN EBERSWALDE BUNDESWEIT AM GÜNSTIGSTEN

15.03.2006 Fachinformation

Erneut hat die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg eine aktuelle Auswertung amtlicher Daten über das Mietniveau und die Mietrends in den Städten und Gemeinden in Deutschland vorgelegt. Als Auswertung zum Mietenniveau im nicht preisgebundenen Wohnraum wurden die Mietspiegel aller 316 Mietspiegelstädte mit mehr als 20.000 Einwohnern analysiert. Methodik Um die sehr unterschiedlich strukturierten Mietspiegel vergleichbar zu machen, wurden sieben Wohnungstypen als Referenzpunkte für ein vereinfachtes Teilmarktsegment gebildet. Erfasst wurden die Nettokaltmieten von Wohnungen der Baujahre 1905, 1925, 1955, 1965, 1975, 1985 und 1995 mit einer mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, normale bzw. mittlere Ausstattung (mindestens mit WC, Bad/Dusche und Sammelheizung), normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad (in Ostdeutschland nur nach 1990 sanierte Wohnungen) und normaler bzw. mittlere Wohnlage. Da die herangezogenen Mietspiegel zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben wurden, wurden in einem Umformungsschritt zunächst alle Mietangaben auf einen einheitlichen Stichtag umgerechnet. Um die Tatsache auszugleichen, dass in größeren Städten der Altbauanteil am Mietwohnungsmarkt oft größer ist als in kleineren Städten, wurden die zeitlich standardisierten Mieten danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wurde. Damit ergibt sich für jede Stadt eine gewichtete Durchschnittsmiete, die um die Effekte der unterschiedlichen Erhebungszeitpunkte und Wohnungsbestandsstruktur bereinigt ist. Ergebnisse Referenzwert der Rangfolgenbildung ist der bundesweite Mietendurchschnitt (Index = 100). Die Liste der 30 deutschen Städte mit dem höchsten Mietniveau führt mit einem Indexwert von 154 erwartungsgemäß München an, gefolgt von Germering (145), Dachau (138), Düsseldorf (130), Leinfelden-Echterdingen (129) und Stuttgart (129). Berlin-West befindet sich mit einem Indexwert von 97 auf Rang 78 der gesamtdeutschen Rangliste, Berlin-Ost mit einem Wert von 89 auf Rang 150 der gesamtdeutschen und auf Rang 17 der ostdeutschen Rangliste. In Ostdeutschland werden die höchsten Durchschnittsmieten in Jena erzielt (Indexwert 104), danach folgen Rostock (103), Radebeul (100), Stralsund und Greifswald (beide 96), Eisenhüttenstadt und Dresden (beide 93), Neubrandenburg und Weimar (beide 92) sowie Halle (91). Bundesweit das niedrigste Durchschnittsmieten-Niveau stellten die Forscher in Eberswalde fest (Indexwert 59), in Brandenburg an der Havel liegt das Mietenniveau fast ein Drittel unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert 70). Weitere brandenburgische Orte mit sehr günstigen Durchschnittsmieten sind Oranienburg (78), Frankfurt (Oder) (86), Bernau und Schwedt (beide 88). Desweiteren enthält der Mietspiegelindex die Indexwerte für Referenzwohnungen aus den oben genannten Baujahren. Hier zeigt sich ein durchaus differenzierteres Bild. So liegen die Durchschnittsmieten in Berlin (Ost) für Wohnungen des Baujahrs 1985 mit einem Indexwert von 76 zwar klar unter dem Bundesdurchschnitt, bei Wohnungen des Baujahrs 1995 werden aber leicht überdurchschnittlich hohe Mieten erzielt (Indexwert 102). Die Broschüre "Mieten in Deutschland – F+B-Mietspiegelindex 2006" mit den Daten aller Mietspiegelstädte ab 20.000 Einwohnern kann zum Preis von 22 Euro unter <http://www.f-und-b.de> bestellt werden.

<https://bbu.de/beitraege/mietspiegel-index-2006-wohnen-eberswalde-bundesweit-am-guenstigsten>