Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Mietspiegel 2024 veröffentlicht

BBU erleichtert, Mieterverein übt Kritik

30.05.2024 Fachinformation

Berlin hat wieder einen qualifizierten Mietspiegel. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler hat das rechtlich wichtige Zahlenwerk am 30. Mai 2024 im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt. Der Mietspiegel tritt sofort in Kraft und löst den bisherigen Mietspiegel 2023 ab. Der neue Durchschnittswert ist mit 7,21 Euro nettokalt pro Quadratmeter berechnet worden. Gegenüber dem Mittelwert 2023 (7,16 €) entspricht das einer Zunahme um 5 Cent bzw. rund 0,7 Prozent.

Auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen finden Sie unter https://www.berlin.de/mietspiegel den Berliner Mietspiegel 2024 einschließlich Abfrageservice, Erläuterungen und Downloadmöglichkeiten. Fragen zum Mietspiegel werden über das „Servicetelefon Miete“ unter der Telefonnummer (030) 90139-4777 (Mail: mietspiegel@senstadt.berlin.de) beantwortet.

Der Berliner Mietspiegel 2024 gilt für rund 1,4 Millionen mietspiegelrelevante Wohnungen. Er basiert auf ca. 16.000 Miet- und Ausstattungsdaten, die bei Mieter*innen und Vermieter*innen erhoben wurden. Die Erhebung, deren Vorbereitung sowie die Auswertung entsprechen den Anforderungen, die seit 2021 an qualifizierte Mietspiegel gestellt werden. Dies zeigt sich u.a. in der geänderten Ausgestaltung der Mietspiegeltabelle. Die Wohnlage wurde für alle Berliner Wohnadressen aktualisiert. Dies erfolgte entsprechend der Systematik des bereits für den Berliner Mietspiegel 2019 verwendeten statistischen Verfahrens. Ebenfalls überarbeitet wurde die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung. Dabei wurde auch eine Erhebung und Auswertung von Beschaffenheitsdaten zu Grunde gelegt.

Dazu sagte **Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** : „Der Berliner Mietspiegel 2024 ist seit 2019 erstmals wieder ein von allen Verbänden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen anerkannter qualifizierter Mietspiegel. Wir sehen einen zweigeteilten Mietwohnungsmarkt. Während die Bestandsmieten nur moderat gestiegen sind, zeigt sich bei den Angebotsmieten ein ganz anderes Bild. Wer eine neue Wohnung sucht, wird stellenweise mit sehr hohen Mietforderungen konfrontiert. Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigt sich im Jahr 2023 deutlicher als je zuvor. Diese Schere gilt es zu verringern. Dafür muss dringend weitergebaut und vor allem bezahlbarer Wohnraum in Berlin geschaffen werden.“

BBU-Vorständin Maren Kern kommentierte: „Es ist gut, dass es in Berlin jetzt wieder einen qualifizierten Mietspiegel auf einem breiten statistischen Fundament gibt. Als bewährtes Instrument zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite ist er für einen fairen Interessenausgleich unverzichtbar. Die im Durchschnitt sehr gemäßigte Mietenentwicklung entspricht dem, was wir aufgrund der Daten unserer Berliner Mitgliedsunternehmen mit ihrem Anteil von rund 45 Prozent am Berliner Mietwohnungsmarkt erwartet haben. Die insgesamt schwache Mietenentwicklung in Berlin zeigt, wie wichtig die mietmäßigende Wirkung der sozialen Wohnungswirtschaft ist. Seit Jahrzehnten stehen unsere Mitgliedsunternehmen mit ihrem sozialen Verantwortungsbewusstsein für bezahlbare Mieten, die insgesamt regelmäßig unter den Durchschnittswerten der jeweiligen Mietspiegel liegen. Unsere Unternehmen stehen darüber hinaus zu ihrem sowohl während der Corona- als auch während der Energie- und der Inflationskrise gegebenen Versprechen, mit ihren Mieten niemanden zu überfordern. Zusammen mit einem bewährten und funktionierenden mietrechtlichen Rahmen führt das insgesamt zu einer wirkungsvollen Dämpfung der Mietendynamik. Diese Entwicklung birgt

aber auch Risiken, gerade vor dem Hintergrund der anhaltend sehr hohen Baupreis-Inflation. Mit den sehr begrenzten wirtschaftlichen Spielräumen des neuen Mietspiegels wird die Aufgabe, Neubau und energetische Modernisierung in Berlin voranzutreiben, in Zukunft für unsere Mitgliedsunternehmen noch herausfordernder. Umso mehr kommt es jetzt deshalb auf leistungsfähige Förderprogramme sowie eine zügige Verabschiedung des Schneller-Bauen-Gesetzes an, um die Wohnungswirtschaft wirkungsvoll zu entlasten.“

Der Berliner Mieterverein fand kritische Worte: „Der von uns befürchtete flächendeckende Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete blieb diesmal zwar aus. Für manche Wohnungen eröffnen sich aber durch den starken Anstieg der Oberwerte große Mieterhöhungsspielräume", so **Geschäftsführerin Wibke Werner**. Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus sehen ebenfalls keinen Grund zur Entwarnung und erwarten "deutliche Mietsteigerungen".