

BERLINER MIETSPIEGEL

„Senat betreibt das Geschäft der Heuschrecken“

Selten ist in Berlin ein Mietspiegel mit so viel Spannung erwartet worden wie dieses Jahr. Würden sich, so lautete die Frage, die Hoffnungen der Investoren (beziehungsweise die Befürchtungen der Mieter) auf steigende Mieten erfüllt haben? Die Antwort lautet: tendenziell ja.

Um 0,26 Euro/m² ist laut dem soeben veröffentlichten Mietspiegel die Berliner Durchschnittsmiete in den vergangenen zwei Jahren gestiegen. Betrug 2005 der Durchschnittswert 4,49 Euro/m², so sind es jetzt 4,75 Euro/m². Dies entspricht einer Steigerung um 5,8% im Zweijahresvergleich oder jährlich 2,9% – die Mieten stiegen also stärker als die Lebenshaltungskosten.

„Wohnen in Berlin ist im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weiterhin preiswert“, kommentiert Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer die Entwicklung. Sie verweist darauf, dass ein Mieterhaushalt in Hamburg durchschnittlich 6,26 Euro/m² und in München sogar 9,30 Euro/m² zu entrichten hat.

Nicht alle Wohnungen teurer

In Berlin allerdings gestaltet sich die Entwicklung uneinheitlich. Während insbesondere bei kleinen Wohnungen und bei Altbauten die Mieten deutlich stärker zunahmen als im Durchschnitt, gingen die Mieten für manche Nachkriegseinheiten im Westteil der Stadt zurück. Um 13% auf 5,28 Euro/m² stieg beispielsweise der Durchschnittswert für eine mindestens 90 m² große, vor 1918 errichtete Wohnung in guter Lage. Um 12% auf 5,09 Euro/m² kletterte die Durchschnittsmiete für eine über 90 m² große Wohnung in mittlerer Lage in einem zwischen 1919 und 1949 erbauten Haus. Sogar um 14% höher als vor zwei Jahren, nämlich bei jetzt 4,31 Euro/m², liegt der Durchschnittswert für eine zwischen 1956 und 1964 entstandene Wohnung in einfacher Lage mit weniger als 40 m².

Teurer wurden aber auch Wohnungen der Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil der Stadt, bei denen es sich fast ausnahmslos um Plattenbauwohnungen handelt. Diese sind keineswegs günstiger als Altbauwohnungen: Kleine Plattenbauwohnungen von weniger als 40 m² in einfacher Lage kosten jetzt im Schnitt 5,42 Euro/m² (+11%), solche der Größenkategorie 40 bis 60 m² 4,96 Euro/m² (+10%). Besser als vor zwei Jahren kommen dagegen beispielsweise Mieter



Gut sanierte Altbauten in begehrten Lagen (hier in Berlin-Mitte) sind deutlich teurer geworden – aber auch für Plattenbauwohnungen werden höhere Mieten bezahlt. Bild: Gewobag/Bernhardt Link

weg, die in einer West-Berliner Wohnung hausen, die zwischen 1973 und 1983 erbaut wurde, zwischen 40 und 60 m² groß ist und in mittlerer Lage liegt: Sie zahlen mit 5,84 Euro/m² jetzt 11% weniger. Alle diese Angaben basieren auf der Auswertung von 8.000 Wohnungen. Sie gelten für 1,2 Mio. nicht preisgebundene Einheiten in Mehrfamilienhäusern. Stichtag der Befragung war der 1. Oktober 2006.

Begleitet wird der neue Mietspiegel von heftigen Auseinandersetzungen zwischen den Interessengruppen. Kurz vor seiner Publikation zogen sich die Mieterverbände aus dem gemeinsamen Mietspiegel-Arbeitskreis zurück. Sie begründeten diesen Schritt

mit Kritik am Prozedere des vom Gewoinstitut, Hamburg, wissenschaftlich begleiteten Arbeitskreises: Dieser habe mit einer Spanne von bis zu 4/5 gearbeitet statt, wie von den Mieterlobbyisten gefordert, mit einer 2/3-Spanne. Bei dieser wären die jeweils 16,6% billigsten und teuersten Wohnungen aus der Wertung gefallen; bei der 4/5-Spanne werden dagegen nur die jeweils 10% an den Rändern nicht berücksichtigt.

„Damit“, heißt es beim Berliner Mieterverein, „wird den Vermietern ein zusätzlicher Mieterhöhungsspielraum gewährt. Die rot-rote Landesregierung besorgt damit das Geschäft der Heuschrecken.“ Denn die teils kräftigen Mietersteigerungen seien darauf

zurückzuführen, dass in den vergangenen zehn Jahren über 150.000 Wohnungen an Finanzinvestoren verkauft worden seien.

Ein positives Signal

„Aus der Sicht der Geldgeber ist die Erhöhung des Berliner Mietspiegels ein positives Signal“, sagt auch Philipp C. Tabert, geschäftsführender Gesellschafter des in Berlin ansässigen Beratungsunternehmens Winters & Hirsch. Vor allem ausländischen Investoren zeige die Entwicklung, „dass es sich nach wie vor lohnt, in Berlin zu investieren“.

Hiltrud Sprungala, Geschäftsführerin des Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg (BFW), wirft den Mieterverbänden „spektakuläre Falschaussagen“ vor. Denn die Vermieter nähmen keineswegs, wie von den Mieterverbänden unterstellt, grundsätzlich Mieterhöhungen bis zum Oberwert der Spanne vor. Vielmehr achteten sie auf Mieterbindung, soziale Stabilität und Vermeidung von Leerstand. Ein Großteil der Mieterhöhungen sei zudem auf umfangreiche Modernisierungen zurückzuführen.

Als „Kompromiss, mit dem die Wohnungswirtschaft im Großen und Ganzen leben kann“, bezeichnet Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), den neuen Mietspiegel. „Die in einigen Segmenten steigenden Mieten zeigen, dass es wirtschaftlich aufwärts geht mit Berlin.“ Dies sei positiv zu werten – nicht zuletzt deshalb, weil die Entwicklung den Wohnungsunternehmen die Mittel verschaffe, die energetische Sanierung ihrer Bestände weiter voranzutreiben.

Der Mietspiegel sei ein „insgesamt sehr gutes Instrument“, lautet die Einschätzung von Manfred O. Stelter, öffentlich bestelltem und vereidigtem Sachverständigen sowie Mitglied im Wertermittlungsausschuss des Landesverbands Berlin-Brandenburg des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Zu berücksichtigen sei jedoch, dass die Mieterentwicklung bei den großen, gut ausgestatteten Gründerzeitwohnungen in sehr guten Lagen im Mietspiegel nicht ihre Würdigung finde. In diesem Segment werden nach Angaben des IVD Mieten von teilweise über 10 Euro/m² realisiert. Darüber hinaus regt Stelter an, eine „sehr gute Wohnlage“ als zusätzliche vierte Lagequalität in den Mietspiegel einzuführen. (ch)

Der Mietspiegel im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel>