

Berliner Mietspiegel

Bedürfnisse der Nachfrager nach günstigem Wohnraum auf Dauer nicht vernachlässigen

Der neue Berliner Mietspiegel ist am 11. Juli von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Im Vergleich zum letzten Berliner Mietspiegel ist die durchschnittliche Nettokaltmiete 2007 über alle Wohnungen von 4,49 Euro/qm monatlich auf 4,75 Euro/qm monatlich angestiegen. Besonders nachgefragt: modernisierte Altbauten. Die Wohnungswirtschaft musste aber auch Zugeständnisse machen.

Die Mietspiegelverhandlungen waren langwierig und nicht immer einfach. Die Berliner Mieterorganisationen sprachen zuletzt von einem „Vermieterspiegel“. Hingegen würdigte die Stadtbausenatorin den Mietspiegel als „wichtiges Instrument zum Erhalt des Rechtsfriedens zwischen Vermietern und Mietern“. Der Mietspiegel trug auch in diesem Jahr wieder nur ihre Unterschrift. Mit einer Zunahme der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat um 26 Cent weist der neue Mietspiegel einen durchschnittlichen Mietsteigerungsspielraum von 5,8 Prozent aus. „Das zeigt: Mit der Berliner Wirtschaft geht es aufwärts“, so die Analyse von Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Insgesamt sei der Mietspiegel aber ein Kompromiss. Burkardt: „Das Merkmal ‚innen liegendes Bad‘ schränkt die Möglichkeiten zu Mieterhöhungen ein. Hiervon sind insgesamt gut 30 Prozent der Berliner Mietwohnungen betroffen. In einigen Beständen können es sogar bis zu 90 Prozent sein.“

Berliner Mietwohnungsmarkt: Ausdifferenzierung nimmt weiter zu

Zwischen Wohnlagen- und Baualtersklassen gibt es große Unterschiede. Die Tendenzen seit dem Mietspiegel 2005:

- Die Mieten für sehr kleine Wohnungen (unter 40 qm) stiegen überdurchschnittlich mit 10,2 Prozent auf durchschnittlich 5,14 Euro/qm monatlich. Der Nachfragedruck nach kleinen Wohnungen ist in den letzten Jahren weiter gestiegen.
- Überdurchschnittlich hohe Mietanstiege mit 9,9 Prozent von durchschnittlich 4,26 Euro auf 4,68 Euro/qm monatlich sind in der Baualtersklasse (BAK) 1956 bis 1964 und bei Altbauwohnungen mit Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949 um 8,6

Prozent auf 4,58 Euro/qm monatlich erkennbar. In diesen Beständen ist eine zunehmende Modernisierungstätigkeit der Vermieter zu beobachten. Insgesamt liegen diese Mieten aber auch nach den Erhöhungen durchschnittlich noch unter dem Gesamtmittelwert von 4,75 Euro/qm monatlich des Berliner Mietspiegels 2007.

- Überwiegend Mietrückgänge finden sich im Neubau, insbesondere im ehemaligen Westteil in den BAK 1973 bis 1983 und 1984 bis 1990 sowie im jüngsten Neubau ab 1991. Diese vergleichsweise sehr hohen Mieten sind bei Neubauten auf dem Berliner Wohnungsmarkt nur schwer durchzusetzen, da genug preiswertere Wohnungsalternativen zur Verfügung stehen.
- Entsprechend der weiteren Ausdifferenzierung des Berliner Mietwohnungsmarktes ist die Bandbreite der verlangten Mieten sehr groß: Der unterste Mittelwert im Berliner Mietspiegel 2007 beträgt 2,71 Euro für große, minder ausgestattete Altbauwohnungen mit Bezugsfertigkeit bis 1918 in einfacher Wohnlage (Mietspiegel 2005: 2,80 Euro), der oberste Mittelwert 7,64 Euro für große Westberliner Neubauwohnungen der BAK 1984 bis 1990 in guter Wohnlage (2005: 7,88 Euro).

Ausblick: Weitere Marktdifferenzierung

Angesichts der Entwicklungen ist davon auszugehen, dass die Ausdifferenzierung des Berliner Mietwohnungsmarktes weitergehen wird. Einerseits befindet sich Berlin im Aufwind. Fast 20 Jahre nach der Wiedervereinigung gewinnt die Entwicklung der Stadt zunehmende Dynamik. Regierungssitz, hohe Konzentration von Wissenschaftseinrichtungen, allgemeiner

Aufschwung und nicht zuletzt nach wie vor günstige Mieten ziehen weiterhin vor allem Dienstleistungsunternehmen an. Mit ihnen kommen qualifizierte Arbeitskräfte, die die Nachfrage nach hochwertigem, eher kleinem Wohnraum in guten Stadtteilen weiter nähren werden. Gleichzeitig ist aber auch davon auszugehen, dass Probleme wie hohe Arbeitslosigkeit oder im Vergleich zu vielen westdeutschen Städten begrenzte Kaufkraft der Bewohner andauern. Diese Bevölkerungsgruppen werden verstärkt in kleinere, günstige Wohnungen in Randlagen drängen. Diese Entwicklung zeigt das „Siedlungspolitische Forum“ des BBU, dessen Ergebnisse im September der Öffentlichkeit vorgestellt werden, eindrucksvoll auf.

Für beide Nachfragergruppen dürfte es angesichts eines mit gut 100.000 Wohnungen in Berlin noch immer beträchtlichen Leerstandes kurz- und auch mittelfristig ausreichend Wohnraumangebot geben. Dennoch: Auch in Berlin geht der Leerstand allmählich zurück. Aufgabe insbesondere der Politik ist es in dieser Konstellation, die Bedürfnisse vor allem der Nachfrager nach günstigem Wohnraum auf Dauer nicht zu vernachlässigen.

Dr. David Eberhart