

BERLINER MIETSPIEGEL 2005

Wohnungsmieten in Ost und West gleich

Zählen Berlins Wirtschaftsförderer potenziellen Investoren die Standortvorteile der deutschen Hauptstadt auf, nennen sie die seit Jahren günstigen Wohnungsmieten der Stadt spätestens im zweiten Satz. Zu Recht, wie der druckfrische Mietspiegel 2005 jetzt zeigt, auch wenn die Jahre der Stagnation vorbei sind und Bewegung in den Berliner Wohnungsmarkt kommt.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,49 EUR/m² bleibt das Wohnen in Berlin so günstig wie in keiner anderen deutschen Metropole. Mit diesem Wert lässt die deutsche Hauptstadt im Ranking nicht nur München (8,44 EUR/m²), Köln (6,88 EUR/m²) und Hamburg (6,49 EUR/m²) weit hinter sich zurück, sondern auch Erfurt, Rostock, Dresden und selbst eine mittelgroße Stadt wie das ostdeutsche Stralsund. Dennoch stiegen die Preise im Vergleich zum Mietspiegel 2003 um durchschnittlich 5,9%. Im Ostteil der Stadt fällt die Erhöhung mit 8,7% um 0,36 EUR/m² auf 4,49 EUR/m² deutlich höher aus als in den westlichen Bezirken. Hier müssen sich Wohnungseigentümer mit einem Plus von 3,2% um 0,14 EUR/m² auf ebenfalls 4,49 EUR/m² begnügen. Mit diesem Ergebnis haben sich die Mieten im Jahre 15 nach der Wende in der ehemals geteilten Stadt angeglichen.

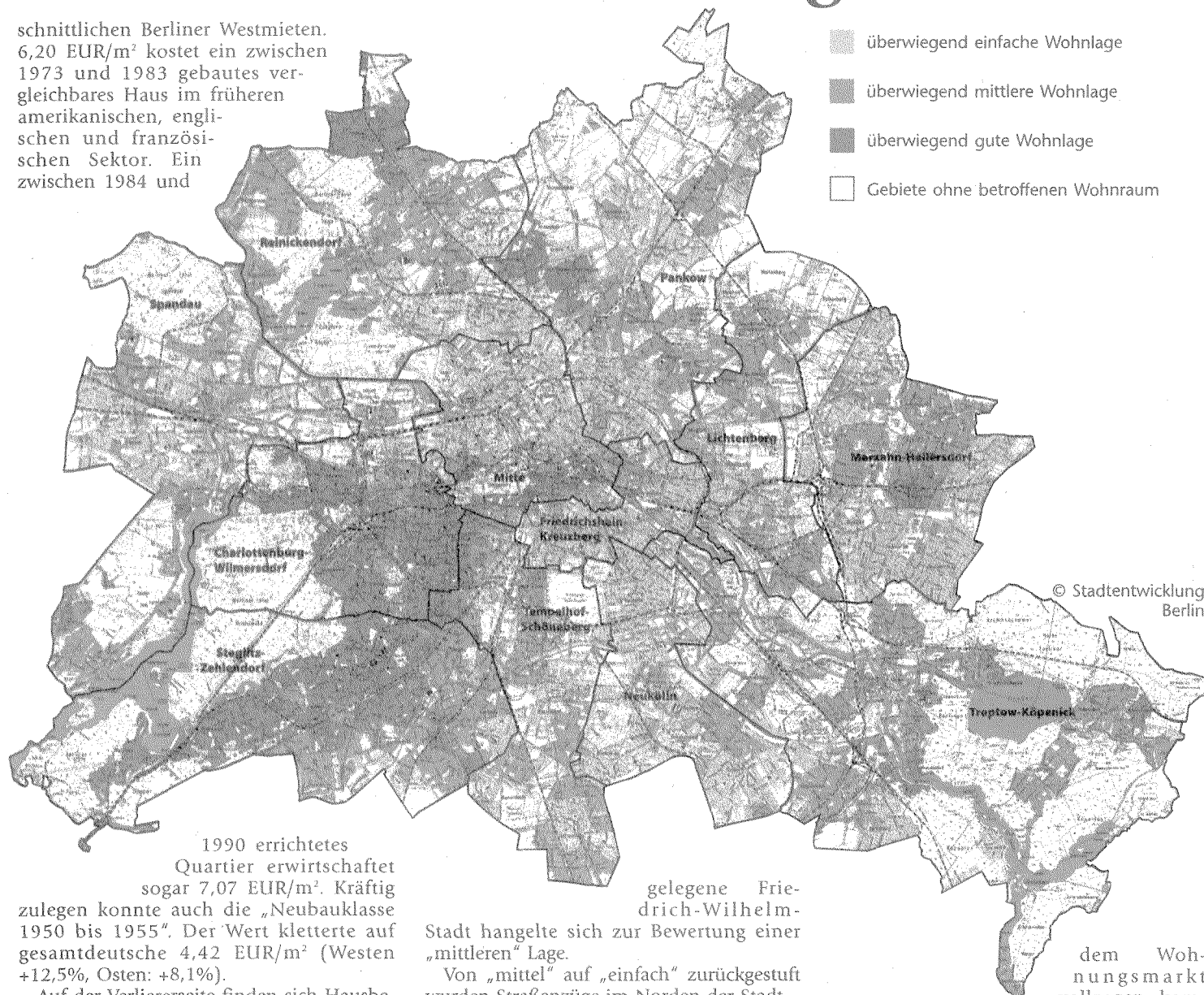
Investoren aufgepasst!

Der unter Hauptstadtwerbern gerne kolportierte Spruch: „In Berlin gibt es eine Villa im Grunewald zum Preis einer Frankfurter Dreizimmerwohnung“ erfährt durch die jüngste Erhebung neue Nahrung. „Mit dem neuen Mietspiegel dokumentieren wir einen wichtigen Standortvorteil“, betont Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer, „das Wohnen in Berlin ist im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preiswert.“ Die Erfassung der Preise für rund 1,2 Mio. mietspiegelrelevante Unterkünfte ergab, dass eine 70 m² große Altbauwohnung in mittlerer Lage 4,65 EUR/m² kostet. An der Alster zahlen die Hanseaten 6,80 EUR/m² für ein solches Heim, an der Isar werden gar 9,50 EUR/m² fällig.

Gewinner und Verlierer

Die Hände reiben können sich Eigentümer von Altbauwohnungen, die zwischen 1919 und 1949 entstanden. Für ein solches Zuhause stieg der Preis in den vergangenen Jahren um 9,3% auf durchschnittlich 4,22 EUR/m². Die Entgelte für zwischen 1973 und 1990 gebaute und mittlerweile sanierte Plattenbauten in den östlichen Bezirken kletterten um 10,3% auf 4,50 EUR/m². Trotz des kräftigen Zuwachses liegen die Preise aber immer noch deutlich unter den durch-

schnittlichen Berliner Westmieten. 6,20 EUR/m² kostet ein zwischen 1973 und 1983 gebautes vergleichbares Haus im früheren amerikanischen, englischen und französischen Sektor. Ein zwischen 1984 und



1990 errichtetes Quartier erwirtschaftet sogar 7,07 EUR/m². Kräftig zulegen konnte auch die „Neubauklasse 1950 bis 1955“. Der Wert kletterte auf gesamtdeutsche 4,42 EUR/m² (Westen +12,5%, Osten: +8,1%).

Auf der Verliererseite finden sich Hausbesitzer wieder, deren Immobilien in den westlichen Bezirken stehen und die zwischen 1965 und 1972 entstanden. Die Mieten sanken um durchschnittlich 13% auf 4,77 EUR/m². Auch im jüngsten Neubau ab 1991 sind Mietrückgänge von 7,5% im Westen und 8,4% im Osten zu verkräften, wobei mit durchschnittlich 6,83 EUR/m² aber trotzdem nach wie vor relativ hohe Preise erzielt werden.

Lage, Lage, Lage

Gute Quartiere befinden sich nach wie vor in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Teilen von Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und im Norden der Stadt. Kräftig aufholen konnten das zentral gelegene Lenné-Dreieck und der Hackesche Markt. Diese im Jahre 2003 noch als „einfache“ Lagen eingestuft Gegenden mauserten sich zu „guten“ Vierteln. Die nahe dem Regierungsviertel

gelegene Friedrich-Wilhelm-Stadt hangelte sich zur Bewertung einer „mittleren“ Lage.

Von „mittel“ auf „einfach“ zurückgestuft wurden Straßenzüge im Norden der Stadt – im traditionellen Arbeiterviertel Wedding und im im ehemaligen Ostberlin gelegenen Weißensee. Die durchschnittliche Miete in einfachen Wohnlagen beträgt in Berlin derzeit 4,23 EUR/m², das mittlere Segment erzielt im Schnitt 4,61 EUR/m², gute Gegenden spülen den Eigentümern 4,94 EUR/m² in die Taschen.

Je kleiner, desto teurer

Kleine, unter 40 m² große Wohnungen sind mit 4,66 EUR/m² nach wie vor am teuersten, gefolgt von Heimen mit 90 m² und mehr, die für 4,57 EUR/m² abzusetzen sind. Das Segment dazwischen erzielt rund 4,45 EUR/m².

Berlin bleibt bezahlbar

Mit dem Erreichen eines einheitlichen Mietniveaus sei die Wiedervereinigung auf

dem Wohnungsmarkt vollzogen, kommentiert Dieter Blümmel das Zahlenwerk. Der Sprecher von Haus & Grund, Berlin, rechnet „angesichts des Leerstands von über 150.000 Wohnungen (...) bei den Mieten nicht mit Steigerungen, die den Umfang der inflationsbedingten Erhöhungen der Lebenshaltungskosten übersteigen“.

Berliner Mietervertreter verweigern dem Werk aber dennoch die Anerkennung. Der Berliner Senat sei der Empfehlung der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln nicht gefolgt und habe eine wissenschaftliche Methode gewählt, die zu einem vermierterfreundlichen Ergebnis führe, sagt Gerhard Eichmann von der Berliner Mieter Gemeinschaft e.V. Hartmann Vetter vom örtlichen Mieterverein nennt das Werk gar einen „Vermieter-Mietspiegel“, weil zu viele hohe Mieten in die Berechnung eingeflossen seien. Dies erhöhe den Spielraum für Mietzinserhöhungen. (gg)