

Neuer Mietspiegel gilt in der gesamten Stadt

Erstmals eine einheitliche Übersicht ortsüblicher Vergleichsmieten in Berlin

Erstmals gibt es nach der Wiedervereinigung einen Mietspiegel mit einer einheitlichen Tabelle für Gesamt-Berlin, vorgestellt von der Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, am 22. August 2005.

Möglich wurde dieser gemeinsame Mietspiegel, da große Teile der Wohnungsbestände im Neubau und bei den Altbauten inzwischen miteinander vergleichbar sind, außer den zwischen 1973 und 1990 bezugsfertigen Wohnungen. Hier werden die Mietwerte noch getrennt ausgewiesen. Der Mietspiegel ist relevant für rund 1,2 Millionen Wohnungen. Das sind Miet-

wohnungen in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme der Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau.

Senatorin Junge-Reyer: „Mit diesem qualifizierten Berliner Mietspiegel 2005 haben wir 15 Jahre nach der Wiedervereinigung erstmals eine einheitliche aktuelle Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten der gesamten Stadt. Wir zeigen wie hoch die Mieten in ganz Berlin im Durchschnitt tatsächlich sind. Das Wohnen in Berlin ist im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preiswert. Für eine 70qm-Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage müssen Hamburger Mieter 6,80 Euro

nettokalt pro Quadratmeter zahlen. In München wird für die gleiche Wohnung sogar 9,50 Euro/qm verlangt. Hier in Berlin kostet eine Wohnung dieses Typus 4,65 Euro/qm nettokalt. Der vorliegende Mietspiegel zeigt also, dass Berlin trotz leichter Steigerungen weiterhin noch ein günstiges Mietniveau hat. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis für Gesamtberlin nettokalt liegt bei 4,49 Euro/qm.“

Aus Sicht des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen wird das günstige Berliner Mietniveau allerdings zunehmend durch eine Betriebskostenexplosion

überlagert – zuletzt besonders deutlich geworden durch die seit 2004 um 20 Prozent gestiegenen Wasserpreise: „Es kann nicht sein, dass die Vermieter und Mieter durch gezieltes Kostenmanagement (Benchmarking) und die Einführung von verbrauchssparenden Techniken die kalten Betriebskosten senken, während die Politik den Anstieg der Kosten für Wasser und Müllentsorgung mitgestaltet und die Energieversorger ungehemmt ihre Marktposition zu Lasten der Verbraucher ausnutzen.“

.....
➔ **Lesen Sie weiter auf Seite 2**

Guten Tag!

Der erste gemeinsame Mietspiegel, der für den Ostteil wie für den Westteil Berlins einheitlich gilt, liegt für alle Mieter zum Lesen bereit. Und – was haben sie davon?



Ein Wilmersdorfer kann zum Beispiel nicht mehr behaupten, in einer besseren Wohngegend zu wohnen (weil er entsprechend mehr Miete bezahlt) als ein Prenzl'berger. Denn bei vergleichbaren Wohnungsausstattungen zahlen beide nach dem neuen Mietspiegel gleich viel.

Die magische Zahl ist die 4,49 Euro/Quadratmeter. Es ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Gesamtberlin netto-kalt. Man könnte meinen, wenigstens auf dem Wohnungsmarkt fügen sich zusammen, was zusammen gehört – wie Willy Brandt in seiner Rede vor dem Rathaus Schöneberg anlässlich der Wiedervereinigungszeremonie sagte.

Jeder Mieter (außer denen im Sozialen Wohnungsbau) kann nun mit dem Finger quer durch die Mietspiegelnrubriken feststellen, ob er auch die angemessene Miethöhe bezahlt. Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, werden bei Mietstreitigkeiten auch die Gerichte auf die vorliegenden Zahlen und Fakten zurückgreifen. Vermieter dürfen zwar eine bestimmte Miete verlangen (die allerdings innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent angehoben werden darf), aber wenn sie für diesen zulässigen Preis keine Mieter finden, werden sie sich den Marktgegebenheiten anpassen müssen.

Aber Mietspiegelberechnungen kennen wir ja schon aus dem Jahr 2003 und davor. Das wirklich neue an dem vorliegenden Papier ist, dass es erstmals als Anhang auch eine Betriebskostenübersicht gibt. Sie reicht von der Grundsteuer über die Straßenreinigung bis hin zu Kosten für Heizung und Warmwasser. Es sind die durchschnittliche Höhe der jeweiligen Betriebskosten und der obere und untere Wert angegeben. Rechtlich verbindlich – wie der Mietspiegel – ist diese Tabelle nicht.

Er gibt zwar den Mietern die Möglichkeit ihre eigene Abrechnung genau zu kontrollieren, aber das ist genau der Knackpunkt, vor dem der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) immer gewarnt hat. Man kann zum Beispiel die Höhe der Betriebskosten nicht einklagen. Und: Im Altbau können die Betriebskosten anders sein als im Neubau. Was ist mit einer alten und einer neuen Heizungsanlage? Sind die Häuser wärmedämmend oder nicht? Die Gartenpflege oder Schneebeseitigung kann je nach Größe des Grundstücks in den Betriebskosten unterschiedlich aufgeführt sein. Und ein erheblicher Teil der Betriebskosten ist auch auf den individuellen Verbrauch durch die Mieter zurückzuführen.

Wenn Sie nun in aller Ruhe den neuen Mietspiegel studieren, werden Sie feststellen, dass gerade im Westteil der Stadt die Mieten eher stagnieren und nur in manchen Lagen des Ostteils leicht ansteigen. Insofern braucht sich keiner Sorgen zu machen, dass der neue Mietspiegel zu Preissprüngen führt, die unberechtigt sind. Und wenn es doch zu einer nicht nachvollziehbaren Mieterhöhung kommt, dann kann dies auch an den gestiegenen Betriebskosten liegen, wofür Ihr Vermieter nichts kann.

Ths
Thomas Mac Pflüger

Warum die Seestraße baden ging

Der neue Mietspiegel nennt Auf- und Absteiger. Hackescher Markt und Lenné-Dreieck machten den größten Sprung nach oben

VON RALF SCHÖNBALL

Sie gehören zu den Gewinnern im neuem Mietspiegel: die Friedrich-Wilhelm-Stadt nördlich des S-Bahnhofes Friedrichstraße, das Lenné-Dreieck und der Hackesche Markt. Diese Stadtteile wurden hochgestuft: Aus diesen zuvor „einfachen“ Lagen wurden „mittlere“, teilweise sogar „gute“ Stadtquartiere. Unter den Verlierern sind dagegen Straßenzüge in Wedding und Weißensee: Galten diese im letzten Mietspiegel vor zwei Jahren noch als mittlere Lagen, ging es mit ihnen in der neuesten Erhebung wieder bergab: Künftig sind es einfache Lagen mit geringeren Vergleichsmieten.

Für Mieter und Eigentümer sind diese Nachrichten wichtig: Denn jedes Haus in Berlin ist im neuen Mietspiegel verzeichnet. Eine gute Wohnlage ist teurer als eine einfache. Wer in einer Straße wohnt, die hochgestuft wurde, muss mit einer Mieterhöhung rechnen – und er hat schlechtere Aussichten, sich erfolgreich gegen den höheren Preis zu wehren. Denn im Falle eines Rechtsstreites werden die Vergleichsmieten herangezogen.

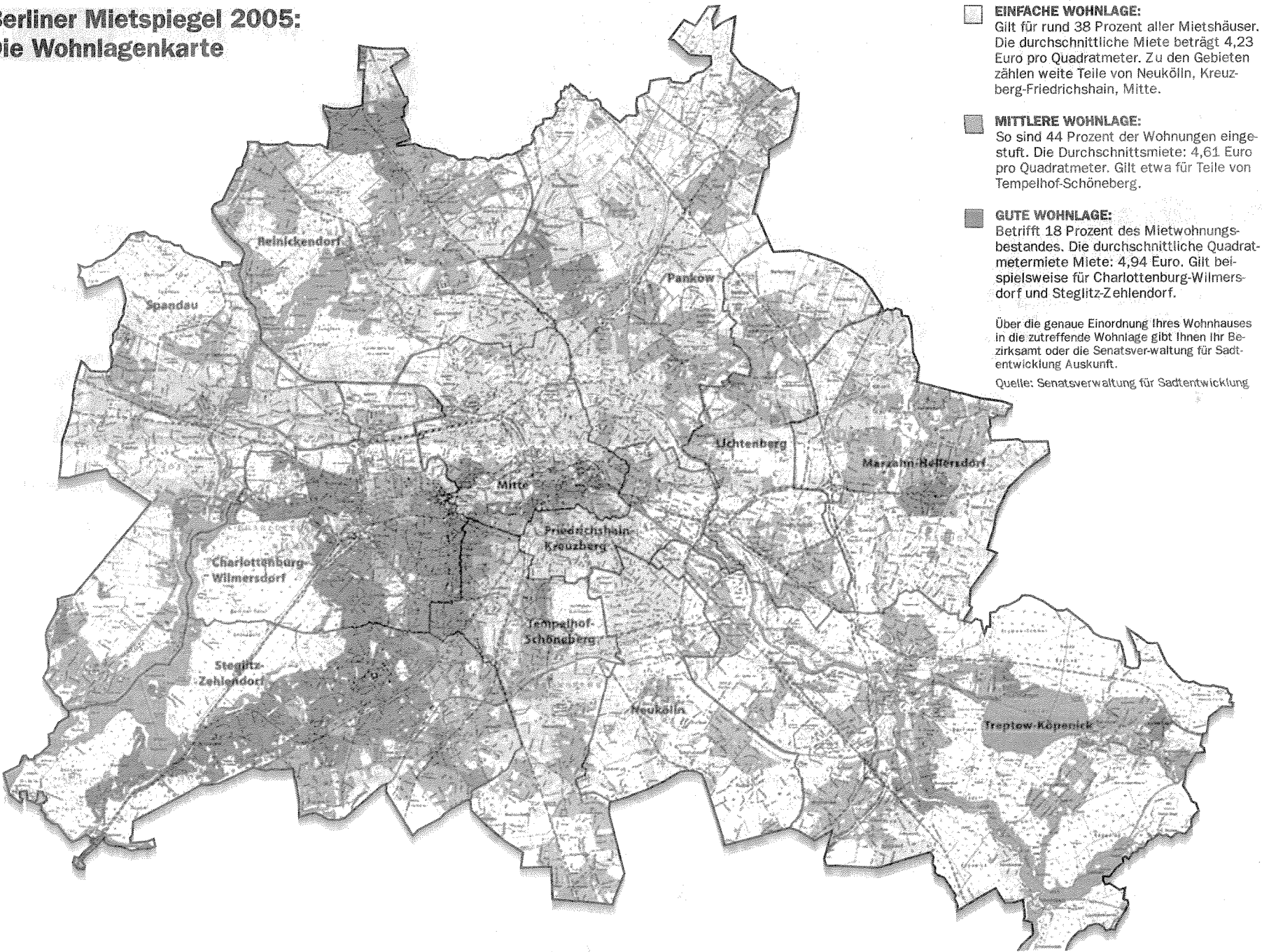
„Den größten Sprung gab es bei der Einstufung des Hackeschen Marktes, der sich von einer einfachen in eine gute Lage verbesserte“, sagt Florian Schnoor vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Das Überspringen einer ganzen Wohnwertklasse, der mittleren Lage, gelang sonst nur dem Lenné-Dreieck: Dort war zuvor nur märkischer Sand, nun stehen hier das Beisheim-Center und andere Neubauten. Zum Teil entstanden auch teure Wohnungen mit überdurchschnittlicher Ausstat-

tung. Dieser hohe Wohnwert und natürlich die Lage im Zentrum der Stadt, in unmittelbarer Nachbarschaft von Potsdamer Platz und Sony-Center, erklären die Einstufung in der höchsten Mietspiegelklasse: als gute Lage.

Ganz und gar nicht zentral gelegen, aber dennoch ein Aufsteiger ist das Quartier Siemensstadt. Für die früheren Werkwohnungen, die zwischen Reinickendorf und Spandau errichtet wurden, müssen nun Mieten bezahlt werden, die auch in anderen mittleren Wohnlagen üblich sind; zuvor galt die Siemensstadt als einfaches Wohngebiet. Ein Grund für diese Aufwertung sind die Investitionen, die zunächst vom Elektrokonzern selbst in die Immobilien geflossen sind. Später übernahm der private Investor HPE die Wohnhäuser und sanierte sie.

Wenig überraschend ist der Aufstieg der Reinhardtstraße sowie von weiten Teilen der so genannten Friedrich-Wilhelm-Stadt. Angesichts ihrer Nachbarschaft zum Regierungsviertel gab es „auch hier Forderungen, diese Lage gleich um zwei Kategorien von einfach auf gut aufzuwerten“, sagt Bernd Strehlow, stellvertretender Geschäftsführer des Landesverbandes freier Wohnungsunternehmen. Doch am Ende reichte es nur für die Bewertung als mittlere Lage. In der Umgebung ist das Deutsche Theater angesiedelt, und auch die Bundes-FDP hat hier ihren Sitz. In den kleinen Straßenzügen steht der am besten erhaltene Bestand an klassizistischen Wohnhäusern Berlins. Viele dieser Immobilien wurden allerdings aufgrund der Nähe zu den Parlamentsbauten des Bundes in Büros umgewandelt.

Berliner Mietspiegel 2005: Die Wohnlagenkarte



Dagegen verschlechtert sich zusehends der Zustand der Wohngebiete in Wedding, also im nördlichen Teil des Bezirks Mitte. Hier leben überdurchschnittlich viele Menschen von staatlichen Zuwendungen. Sie können sich keine hohen Mieten leisten. Das hat sich auch in den Immobilienpreisen niedergeschlagen, die hier besonders stark gesunken sind. Da die Grundstückspreise ein Spiegelbild

der Mieten sind, war die Rückstufung der Seestraße und ihrer Umgebung in eine einfache Wohnlage zu erwarten. Dass diese Lage im vorangegangenen Mietspiegel ein besseres Ansehen genoss, hing mit der an sich guten Infrastruktur zusammen: Schnelle U-Bahn-Linien verbinden Wedding mit den Zentren im Westen und Osten der Stadt. Außerdem gibt es viele Geschäfte an der Mül-

lerstraße. Auch das zählt bei den Stadtteilnoten.

Ebenfalls nur eine einfache Lage ist Biesdorf-Nord im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Siedlung sollte Ende der 90er Jahre durch die Anlage von Eigenheimgebieten und Mietwohnhäusern zu einem Vorzeigeprojekt im Osten werden. Doch das Vorhaben scheiterte an der geringen Nachfrage.

Ebenfalls enttäuschend aus Sicht der Stadtplaner dürfte die Herabstufung der Langhansstraße in Weißensee sein. Der Straßenzug liegt in Pankow, zwischen den Wohnhäusern stehen viele frühere Gewerbebauten. Doch die Werkhallen mussten schließen, weil die Industrieproduktion hier wie in der ganzen Stadt seit über einem Jahrzehnt schrumpft. Der Rückzug der Gewerbetreibenden schlug sich in diesem Fall auch auf den Einzelhandel nieder: Viele Läden schlossen, und die schlechtere Versorgung ist ein weiterer Grund für die Abwertung der Lage.

Doch nicht überall im Osten geht es abwärts: Die Allee der Kosmonauten in Marzahn wurde aufgewertet, weil eine beachtliche Zahl von Plattenbauten nun saniert ist. Marzahn hatte während der 90er Jahre einen Investitionsschub erfah-

ren. Fondsgesellschaften hatten Anleger für die Sanierung der Wohnungsbestände gewonnen, und mit dem privaten Kapital wurde auch ein Stadtteilzentrum errichtet. Dort siedelten sich Einzelhänd-

ANZEIGE

Neu: € 2,50 gebraucht €2,- *Rücknahme €1,-
Lieferung in Berlin € 5,- bis 40 kg belastbar
*bei Rückgabe im
wiedererwerblichen
Zustand erhalten
wir 1€ Pfand
zapf & karlon
Köpenicker Straße 14 10997 Berlin Fax 6106 2222

MIETSPIEGEL IM NETZ

Die Straße. Der kürzeste Weg zum Mietspiegel ist das Internet. Berlin bietet einen „Abfrageservice“ auf www.stadtentwicklung.berlin.de: In der Rubrik „Wohnen“ gibt es einen Button „Mietspiegel“. Wer hier etwa „Kastanienallee“ eingibt, erhält sieben Straßen oder Straßenabschnitte: Darunter die gesuchte Kiezmeile in Mitte sowie gleichnamige Alleen in Charlottenburg, Pankow und Marzahn-Hellersdorf.

Das Haus. Wer die Hausnummer gewählt hat (z. B.: 60 bis 69), muss noch Baujahr (bezugsfertig bis 1918) und Wohnungsgröße (60 bis 90 Quadratmeter) angeben. Dann wirft die Tabelle Preisspannen aus: Der Mittelwert in dieser „einfachen Lage“ mit „großer Lärmbelästigung“ beträgt 2,72 Euro (ohne SH = Sammelheizung und Bad), 2,95 Euro (mit SH; ohne Bad) oder 4,39 Euro (mit SH und Bad) je qm/Monat.

Die Ausstattung. Für die genaue Vergleichsmiete bedarf es dann allerdings noch weiterer Angaben zur Ausstattung der jeweiligen Wohnung (zum Beispiel: Fliesen und Fenster im Bad; eine Einbauküche). Diese „Merkmale“ erhöhen oder mindern dann den Wohnwert. Dabei gilt die Faustregel: Je besser eine Wohnung ausgestattet ist, desto höher ist auch ihre jeweilige Vergleichsmiete. ball

ler und Kaufhausketten an, so dass es den Bewohnern an nichts fehlt. Diese gute Infrastruktur spielt ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Bewertung und der Einstufung von Lagen innerhalb der Stadt.

— Der Tagesspiegel veranstaltet in Zusammenarbeit mit dem Berliner Mieterverein und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) eine Telefonaktion zum neuen Mietspiegel. Experten stehen den Lesern dieser Zeitung am heutigen Mittwoch zwischen 12 Uhr und 13 Uhr unter der folgenden Nummer zur Verfügung: (030) 26009 239. Eine Auswahl der wichtigsten Themen veröffentlicht der Tagesspiegel am kommenden Sonnabend auf der Immobilienseite.

Mieten steigen um 5,9 Prozent

Der neue Mietspiegel ist da: Altbauwohnungen deutlich teurer, Neubauwohnungen werden günstiger

Berliner Mietspiegel 2005 – Wohnlagen

Einfache Wohnlage

Gebiete mit stark verdichteter Bebauung, wenig Grünflächen, ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand sowie Stadtrandlagen mit schlechtem Verkehrsanschluß

Mittlere Wohnlage

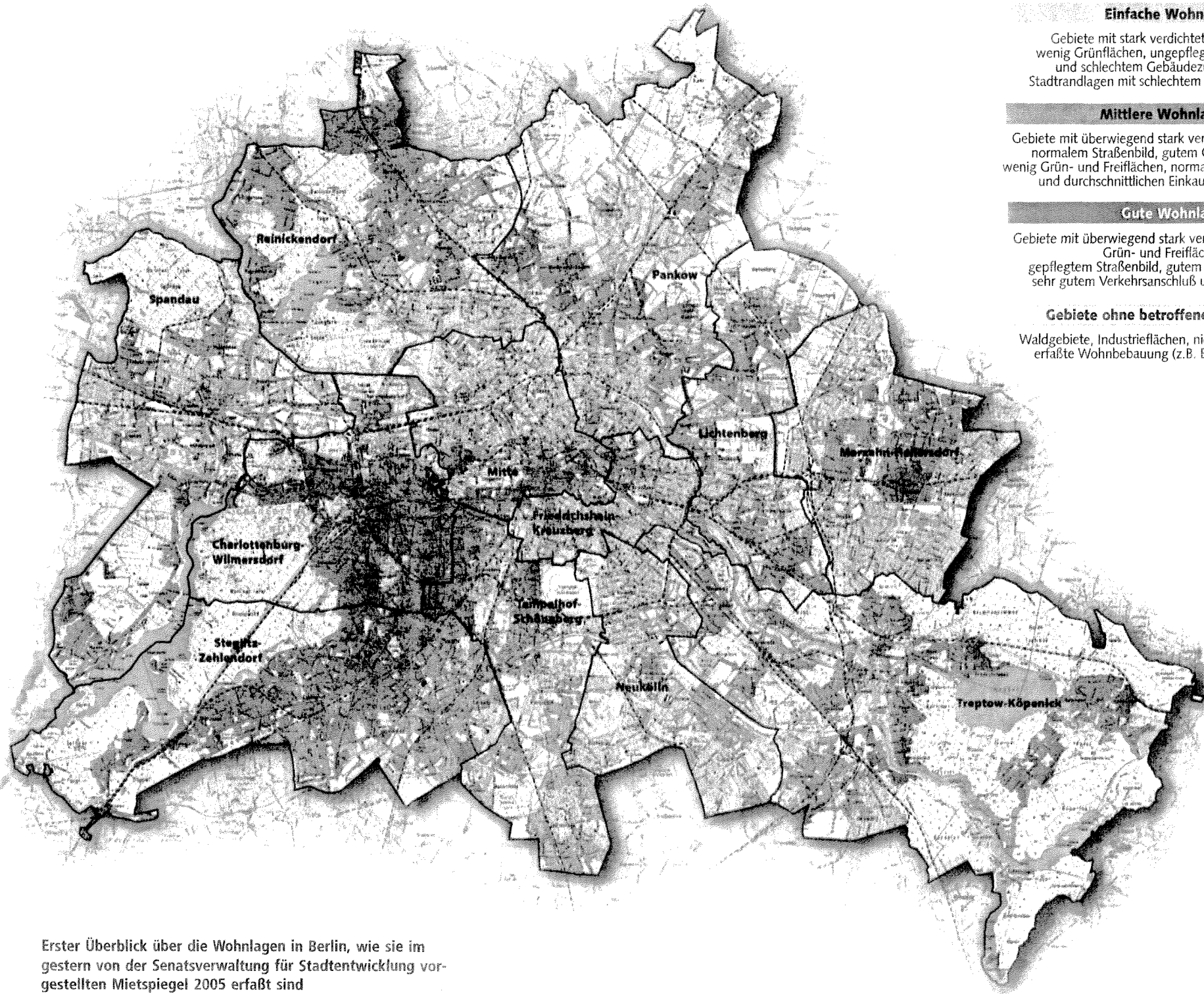
Gebiete mit überwiegend stark verdichteter Bebauung, normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand, wenig Grün- und Freiflächen, normalem Verkehrsanschluß und durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten

Gute Wohnlage

Gebiete mit überwiegend stark verdichteter Bebauung, Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild, gutem Gebäudezustand, sehr gutem Verkehrsanschluß und gutem Image

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Waldgebiete, Industrieflächen, nicht vom Mietspiegel erfaßte Wohnbebauung (z.B. Einfamilienhäuser)



Erster Überblick über die Wohnlagen in Berlin, wie sie im gestern von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgestellten Mietspiegel 2005 erfaßt sind

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

VON GUNTRAM DOELFS

Nach Jahren der Stagnation kommt Bewegung in den Berliner Wohnungsmarkt. Nach dem neuen Mietspiegel steigen die Mieten im Vergleich zum Mietspiegel 2003 um durchschnittlich 5,9 Prozent. Die Erhöhung fällt im Ostteil mit 8,7 Prozent deutlich aus als in den westlichen Bezirken, wo diese nur 3,2 Prozent beträgt.

Die Erhöhungen sind nach Auffassung von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) moderat. In den westlichen Bezirken entspräche die jährliche Steigerung von 1,2 Prozent dem Anstieg der Lebens-

haltungskosten; der höhere Anstieg in den Ostbezirken sei der verstärkten Modernisierung geschuldet.

Trotz der Steigerungen sieht die Senatorin den Berliner Wohnungsmarkt weiterhin als Mietermarkt. Wohnen bleibe „im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preiswert“, sagte die Senatorin. So koste eine 70-Quadratmeter-Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage in Berlin lediglich 4,49 Euro nettokalt pro Quadratmeter, in Hamburg dagegen 6,80 Euro, in München sogar 9,50 Euro.

Nach dem neuen Mietspiegel, der erstmals eine einheitliche Tabelle für den Ost- und Westteil der Stadt prä-

sentiert, steigen die Mieten nicht durchgängig. Besonders betroffen sind Altbauwohnungen der Baujahre 1919–1949 (plus 9,3 Prozent auf durchschnittlich 4,22 Euro/Quadratmeter), sanierte Plattenbauten (1973–1990, plus 10,3 Prozent) und Neubauten der Jahre 1950–1955 (plus 12,5 Prozent auf durchschnittlich 4,42 Euro/Quadratmeter).

Gleichzeitig kam es bei Neubauten der Jahre 1965–1972 in den westlichen Bezirken zu starken Einbrüchen; dort sanken die Mieten um durchschnittlich 13 Prozent auf 4,77 Euro/Quadratmeter. Sinkende Mieten um bis zu 8,4 Prozent verzeichnen auch die nach

1991 fertiggestellten Neubauwohnungen. Am teuersten sind weiterhin kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern, bei denen die durchschnittliche Miete bei 4,66 Euro/Quadratmeter liegt; günstig sind dagegen sehr große Altbauwohnungen in einfachen Lagen.

Bei der Einstufung der Wohnlagen gab es kaum Bewegung. Die guten Wohnquartiere befinden sich weiterhin in Teilen von Charlotten-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Mitte oder auch im Norden der Stadt. Nur das Gebiet um den Hackeschen Markt veränderte sich rasant von einer einfachen zu einer guten Wohnlage – mit dem entsprechenden Sprung bei den Mieten.

Für den Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen räumt der Mietspiegel den Vermietern die Möglichkeit zu Mieterhöhungen und damit zu längst notwendigen Investitionen in den Bestand ein.

Mieterorganisationen, die den Mietspiegel nicht mittragen wollen, kritisieren: „Die Senatsverwaltung hat einen Vermieter-Mietspiegel erstellt“, so Hartmann Vetter vom Berliner Mieterverein. In den Mietspiegel seien verstärkt hohe Mieten eingeflossen, die jetzt erst den Spielraum für Mietzinserhöhungen geschaffen hätten. Vetter befürchtet nun, daß die Mieten auf breiter Front steigen.

NEUER MIETSPIEGEL – Keine Unterschiede mehr zwischen Ost und West. Die Mieten sind gestiegen. Bewohner im Osten der Stadt zahlen mittlerweile genau so viel wie Bewohner im Westen.

Berliner Zeitung 23.08.05

Zeit der Schnäppchen im Plattenbau ist vorbei

VON ULRICH PAUL

Die Mieten auf dem Wohnungsmarkt haben sich 15 Jahre nach der deutschen Einheit in den ehemals getrennten Stadthälften angeglichen. Mieter in den östlichen Bezirken müssen jetzt im Durchschnitt ebenso eine Miete von 4,49 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen wie Mieter in den westlichen Bezirken. Ohne Betriebskosten. Das geht aus dem gestern von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) vorgestellten Mietspiegel hervor.

Beim vergangenen Mietspiegel, der Ende März 2003 erschienen war, lagen die Mieten in den östlichen Bezirken mit durchschnittlich 4,13 Euro je Quadratmeter noch um 22 Cent unter den Preisen der westlichen Bezirke. Insgesamt stiegen die Mieten in Berlin in den vergangenen zwei Jahren um 5,9 Prozent. Während sie in den östlichen Bezirken um 8,7 Prozent anzogen, kletterten sie in den westlichen Bezirken lediglich um 3,2 Prozent.

Junge-Reyer sagte, Wohnen in Berlin sei im Vergleich mit anderen Städten noch immer preiswert. Nach ihren Angaben müssen Mieter für eine 70 Quadratmeter große Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage in Hamburg eine Kaltmiete von 476 Euro bezahlen, in München 665 Euro, in Berlin jedoch nur 325,50 Euro. Von den höheren Einkommen in Hamburg und München sagte Junge-Reyer gestern jedoch nichts.

Die Mieten steigen vor allem bei Altbauten in begehrten Wohnlagen wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Mitte. Bei den Wohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, müssen die Mieter im Ostteil im Vergleich zum Mietspiegel 2003 im Schnitt 7,4 Prozent mehr bezahlen. Beliebte sind die Wohnungen vor allem wegen ihrer großen Zimmer, wegen schicker Parkettfußböden und

Stuckverzierungen an Decken und Wänden. 4,22 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter durchschnittlich bezahlen, die in einem Altbau leben. Dieser Preis gilt sowohl für die Bauten, die bis 1918 errichtet wurden als auch für die Häuser, die bis 1949 entstanden. Der Preisanstieg gehe mit einer Verbesserung des Wohnstandards einher, sagte der Sprecher des Vermieterverbandes Haus und Grund, Dieter Blümmel. Dass „neuezeitliche Wohnverhältnis-

se nicht mit sozialistischen Einheitsmieten zu bezahlen“ seien, liege auf der Hand, so Blümmel.

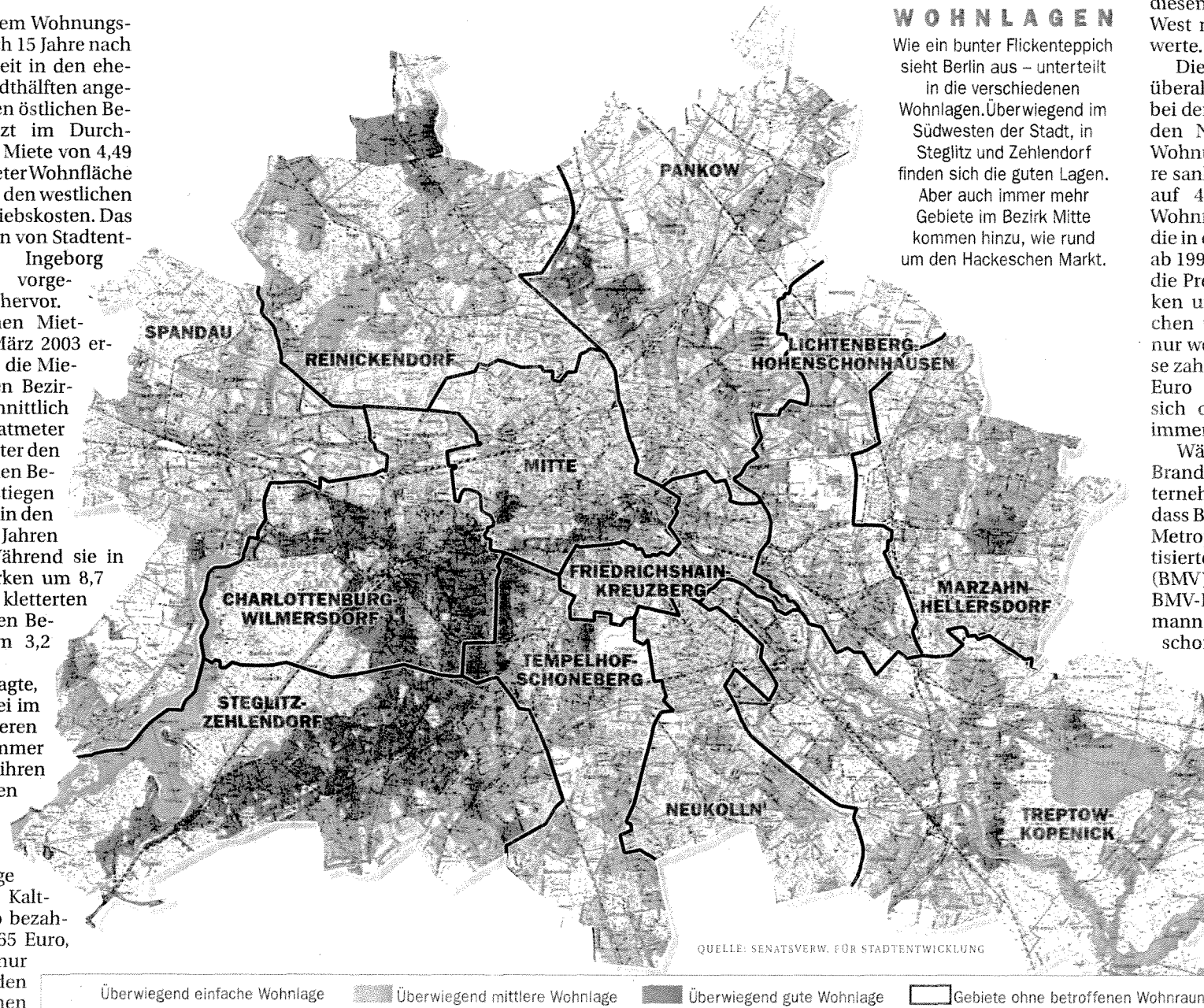
Kräftige Mietsteigerungen gibt es ferner bei den Wohnungen, die zwischen 1950 und 1955 errichtet wurden. Dort gingen die Preise seit dem Mietspiegel 2003 um 12,5 Prozent nach oben und erreichen jetzt ein Niveau von durchschnittlich 4,42 Euro pro Quadratmeter. Diese Erhöhungen sind nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung ebenfalls auf Modernisierung zurückzuführen.

Auch die Plattenbausanierung führt zu steigenden Mieten. In den östlichen Bezirken zogen die Preise bei Wohnungen, die zwischen 1973 bis 1990 gebaut wurden von 4,08 Euro auf 4,50 Euro an. Die Mieten in dieser Baualtersklasse liegen jedoch deutlich unter den Preisen der Wohnungen, die zur gleichen Zeit im Westteil entstanden sind. Im aktuellen Mietspiegel

WOHNLAGEN

Wie ein bunter Flickenteppich sieht Berlin aus – unterteilt in die verschiedenen Wohnlagen. Überwiegend im Südwesten der Stadt, in Steglitz und Zehlendorf finden sich die guten Lagen. Aber auch immer mehr Gebiete im Bezirk Mitte kommen hinzu, wie rund um den Hackeschen Markt.



gibt es wegen der Unterschiede bei diesen Wohnungen für Ost und West noch jeweils getrennte Mietwerte.

Die Mieten sind jedoch nicht überall gestiegen. Starke Rückgänge bei den Preisen gab es vor allem bei den Neubauten im Westteil. Bei Wohnungen der 60er- und 70er-Jahre sanken die Mieten von 5,48 Euro auf 4,77 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Auch bei Wohnungen, die in der Euphorie nach der Einheit ab 1991 errichtet wurden, purzelten die Preise: in den westlichen Bezirken um 7,5 Prozent, in den östlichen um 8,4 Prozent. Der Grund: nur wenige wollten die hohen Preise zahlen. Mit durchschnittlich 6,83 Euro pro Quadratmeter bewegen sich diese Wohnungen allerdings immer noch im oberen Preisniveau.

Während der Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) darauf verwies, dass Berlin die „günstigste deutsche Metropole“ bei den Mieten sei, kritisierte der Berliner Mieterverein (BMV) am Montag den Mietspiegel. BMV-Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter sagte, dies sei wie schon 2003 ein „Vermietermietspiegel“.

Den Vermietern würden größere Mieterhöhungsspielräume geboten, weil vom Berliner Wohnungsmarkt mehr teurere Mieten in die Berechnung der einzelnen Mietwerte eingeflossen seien als früher. Bis 2003 waren „Preisausreißer“ bei den erfragten Mietwerten stärker ausgeblendet worden. Der Mieterverein trage den Mietspiegel deswegen nicht mit, ebenso wie die anderen Mieterorganisationen.

Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer wies die Vorwürfe zurück. Es sei notwendig, die Breite der Mieten so realistisch wie möglich abzubilden, sagte die Senatorin. Sie sehe sich durch Gerichtsurteile darin bestätigt.

Die Mietergemeinschaft erklärte, die „künstlich geschaffenen Mieterhöhungsspielräume“ steigerten die Verkaufspreise der Wohnungen.

Mieten steigen um 5,9 Prozent

Der neue Mietspiegel ist da: Altbauwohnungen deutlich teurer, Neubauwohnungen werden günstiger

VON GUNTRAM DOELFS

Obwohl in Berlin weiter mehr als 150 000 Wohnungen leer stehen, steigen die Mieten. Zu diesem überraschenden Ergebnis kommt der neue Berliner Mietspiegel, den Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) jetzt vorstellte

Nach Jahren der Stagnation kommt in den Berliner Wohnungsmarkt Bewegung. Nach dem neuen Mietspiegel steigen die Mieten im Vergleich zum Mietspiegel 2003 um durchschnittlich 5,9 Prozent. Die Erhöhung fällt jedoch im Ostteil der Stadt mit 8,7 Prozent wesentlich höher als in den westlichen Bezirken, wo diese nur 3,2 Prozent beträgt.

Die Mieterhöhungen fallen nach Auffassung von Junge-Reyer dennoch moderat aus. In den westlichen Bezirken entspräche die jährliche Steigerung von 1,2 Prozent dem Anstieg der Lebenshaltungskosten; der höhere Anstieg in den

Ostbezirken sei der verstärkten Modernisierung geschuldet, sagte die SPD-Politikerin.

Trotz der Steigerungen sieht die Senatorin den Berliner Wohnungsmarkt weiterhin als Mietermarkt. Wohnen bleibe „im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preiswert“, sagte die Senatorin. So koste eine 70-Quadratmeter-Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage in Berlin lediglich 4,49 Euro nettokalt pro Quadratmeter, in Hamburg dagegen 6,80 Euro und in München sogar 9,50 Euro.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in Berlin nun bei 4,49 Euro je Quadratmeter. Allerdings differenziert sich der Markt immer stärker aus. Nach dem neuen Mietspiegel, der erstmals eine einheitliche Tabelle für den Ost- und Westteil der Stadt präsentiert, steigen die Mieten nicht durchgängig. Besonders von steigenden Mieten betroffen sind begehrte Altbauwohnungen der Baujahre

1919-1949 (plus 9,3 Prozent auf durchschnittlich 4,22 Euro/Quadratmeter), sanierte Plattenbauten (1973-1990, plus 10,3 Prozent) und Neubauten der Jahre 1950-1955 (plus 12,5 Prozent auf durchschnittlich 4,42 Euro/Quadratmeter).

Gleichzeitig kam es bei Neubauten der Jahre 1965-1972 in den westlichen Bezirken zu starken Einbrüchen; dort sanken die Mieten um durchschnittlich 13 Prozent auf nun 4,77 Euro/Quadratmeter. Sinkende Mieten um bis 8,4 Prozent verzeichnen auch die nach 1991 fertig gestellten Neubauwohnungen. „Hier ließen sich die hohen Mieten auf dem Markt einfach nicht durchsetzen“, urteilte die Senatorin. Zu einem Schnäppchen werden diese Wohnungen

dennoch nicht, der durchschnittliche Mietpreis liegt weiter bei 6,83 Euro pro Quadratmeter.

Am teuersten sind weiterhin kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern, wo die durchschnittliche Miete bei 4,66 Euro/Quadratmeter liegt; günstig sind dagegen sehr große Altbauwohnungen in einfachen Lagen.

Bei der Einstufung der Wohnlagen gab es kaum Bewegung. Die guten Wohnquartiere befinden sich weiterhin in Teilen von Charlotten-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Mitte oder auch im Norden der Stadt. Nur das Gebiet rund um den Hackeschen Markt stieg rasant von einer einfachen auf eine gute Wohnlage auf – mit entsprechenden Mieten.

„Wohnen bleibt
im Vergleich zu
anderen
Großstädten
preiswert.“

Ingeborg Junge-Reyer

Bei den Wohnungsunternehmen und den Mieterorganisationen traf der neue Mietspiegel gestern auf geteilte Meinungen. Für den Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) räumt der Mietspiegel den Vermietern die Möglichkeit zu Mieterhöhungen ein. Diese würden endlich Spielräume schaffen, um „längst notwendigen Investitionen im Bestand durchzuführen“, sagte BBU-Vorstand Ludwig Burkardt.

Scharfe Kritik kam dagegen von den Mieterorganisationen, die den Mietspiegel nicht mittragen wollen. Sie kritisieren, daß die Senatsverwaltung die Berechnung der sogenannten Spanne verändert habe und damit erst Spielräume für Mieterhöhungen geschaffen habe. „Die Senatsverwaltung hat einen Vermieter-Mietspiegel erstellt“, kritisierte Hartmann Vetter vom Berliner Mieterverein. Er befürchtet nun einen breiten Anstieg der Mieten.

Tagesspiegel 21.08.05

Begehrt und teuer: Mieten für Altbauten steigen

Montag erscheint der
neue Mietspiegel.
Nur Neubauwohnungen
werden billiger

VON RALF SCHÖNBALL

Die Mieten in Berlin steigen. Dies ist ein überraschendes Ergebnis aus dem neuen Mietspiegel, der am kommenden Montag von der Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Nach Informationen des Tagesspiegels werden die so genannten Vergleichsmieten im Osten stärker als im Westen steigen. Betroffen sind begehrte Altbauwohnungen mit normaler Ausstattung ebenso wie sanierte Plattenbauten aus den Baujahren 1965 bis 1990.

Wer eine Wohnung dieser Art hat oder eine sucht, muss nun mit steigenden Mieten rechnen: Vermieter können mit dem Hinweis auf die Vergleichswerte Erhöhungen durchsetzen. Denn grundsätzlich gilt die Regel, dass die Mieten in der Stadt „ortsüblich“ sein müssen. Kommt es zum Streit über eine Mieterhöhung, dann ziehen die Gerichte oft die im Mietspiegel abgedruckten Zahlen als Orientierung heran.

Nicht in allen Bereichen des Marktes steigen die Mieten. Für Neubauten, die zwischen 1991 und 2003 errichtet wurden, verzeichnet der Mietspiegel fallende Preise. Neue und teure Wohnungen finden wegen der sinkenden Reallöhne und der fallenden Nettohaushaltseinkommen in der Stadt schwerer Mieter als bisher.

Die Preisspirale dürfte auch den traditionell eher preiswerten Bestand von mittelgroßen und großen Altbauwohnungen in ganz Berlin erfassen – Wohnungen ab 60 Quadratmeter in mittleren und guten Lagen. Dazu zählen etwa sanierte Objekte in Gründerzeitbauten in Charlottenburg und Prenzlauer Berg. Solche Wohnungen sind schon heute schwer zu bekommen. Das liegt daran, dass nach Angaben des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) ein Drittel aller Wohnungssuchenden Objekte dieser Art nachfragt. Dem regen Interesse nach diesen drei bis vier Zimmer großen Wohnungen stehe ein geringes Angebot gegenüber: Nur jede zehnte Immobilie am Markt genügt diesen Kriterien, die meisten sind kleiner.

Dass in anderen Lagen wie im Norden Neuköllns immer mehr große Wohnungen leer stehen, hilft da wenig: Familien mit Kindern würden nicht in die Problembezirke ausweichen, sagt IVD-Vizepräsident Michael Schick, stattdessen wanderten viele ins Umland ab.

Der Mieterverein, die Eigentümervertreter „Haus & Grund“ sowie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lehnten Stellungnahmen zu den noch unveröffentlichten Zahlen ab.

— Der Tagesspiegel veranstaltet in Zusammenarbeit mit dem Berliner Mieterverein und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) eine Telefonaktion zum neuen Mietspiegel. Experten stehen den Lesern dieser Zeitung am kommenden Mittwoch zwischen 12 Uhr und 13 Uhr unter der folgenden Nummer zur Verfügung: (030) 26 00 92 39. Eine Auswahl der wichtigsten Themen veröffentlicht der Tagesspiegel am kommenden Sonnabend auf der Immobilienseite.