

In Tiergarten ist die Miete am höchsten

*Wohnungen werden
in Berlin wieder teurer*

VON ULRICH PAUL

Trotz des Leerstands von mehr als 100 000 Wohnungen in Berlin sind die Mieten in der Stadt weiter gestiegen. Das geht aus dem gestern vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) vorgestellten Monitor für den Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg hervor. Die Kaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen erhöhten sich danach von durchschnittlich 4,01 Euro im Jahr 2002 auf 4,15 Euro im Jahr 2003.

Deutlich wird der Aufwärtstrend vor allem bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen: In Wilmersdorf, Steglitz, Charlottenburg, Weißensee, Tempelhof, Neukölln, Hellersdorf und Hohenschönhausen lagen die vereinbarten Mietpreise in der Mehrzahl über den Werten des Vorjahres. Die Spitzenstellung bei den teuersten Mietverträgen geht an Tiergarten, wo eine Kaltmiete von 10,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich vereinbart wurde. Es folgen Charlottenburg (9,71 Euro) und Tempelhof (9,33 Euro). Diese Spitzenmieten wurden allerdings ausschließlich im sanierten Neubau in den guten und mittleren Wohnlagen erzielt. Preisnachlässe mussten hingegen einzelne Vermieter in Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte in Kauf nehmen.

Besonders gefragt bei den Wohnungssuchenden sind Wohnungen in der Preiskategorie zwischen drei und sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In guten Wohnlagen wie in Zehlendorf, Wilmersdorf und in Köpenick ist die Mehrzahl der Wohnungssuchenden bereit, mehr zu zahlen: bis zu sieben Euro.

Viele Berliner sind mittlerweile allerdings nicht mehr in der Lage, weitere Mieterhöhungen zu verkraften. BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt sagte, die Zahl der Haushalte mit einem geringen Einkommen habe zugenommen. In Berlin sei das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen von 1 500 Euro im Jahr 2002 auf 1 475 Euro im vergangenen Jahr gesunken. Etwa jeder fünfte Berliner Haushalt verfüge über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Die Zahl dieser Haushalte sei im Vergleich zum Vorjahr um 36 100 gestiegen. Dies zeige, dass der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wachse, sagte Burkardt.

Umzugsfreudig

Mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II im kommenden Jahr sei zu erwarten, dass die Einkommen sogar noch weiter sinken. Trotz des Mietanstiegs gebe es weiterhin ausreichend preisgünstigen Wohnraum, sagte Burkardt. Ob die Sozialgesetze (Hartz IV) dazu führen, dass Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln in kleinere Wohnungen umziehen müssen, sei derzeit noch nicht abzusehen.

Die Umzugsbereitschaft ist in Berlin allerdings so groß wie noch nie. Im Jahr 2003 zogen laut BBU-Marktmonitor 15 Prozent aller Berliner um. Zunehmend gehe es dabei nicht nur um den Wunsch nach mehr Komfort, sondern um einen „Wechsel des Bewohnermilieus“, sagte BBU-Experte Wolfgang Bohleber. Dazu zähle beispielsweise der Umzug von Kreuzberger Familien nach Zehlendorf.

Der Marktmonitor

In Berlin gibt es knapp 1,9 Millionen Wohnungen, davon rund 700 000 im Ostteil und 1,2 Millionen im Westteil.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) verwalten davon 720 000 Wohnungen.

Der Marktmonitor beruht auf Angaben der BBU-Unternehmen und anderer Quellen wie zum Beispiel dem Statistischen Landesamt.

Die Haushalte in Berlin werden dem Monitor zufolge immer kleiner. Mehr als 50 Prozent sind bereits Single-Haushalte.

Der Trend zum Eigenheim nimmt wieder zu. Der gefragteste Bezirk für Häuslebauer ist Marzahn-Hellersdorf, weil die Bodenpreise dort günstig sind.