LIN

- Für die Erhebung wurden 2000 Vertragsabschlüsse des Jahres 2012 ausgewertet
- Nach wie vor bietet Berlin im gesamtdeutschen Vergleich aber noch bezahlbaren Wohnraum

ISABELL JÜRGENS

Die Mieten steigen um acht Prozent

Neue Studie des Immobilienverbandes Berlin-Brandenburg: Größte Sprünge in einfachen und mittleren Lagen nahe der City

Wer in Berlin nicht umziehen muss, kann sich glücklich schätzen. Die Mietpreissteigerungen des vergangenen Jahres haben sich 2012 nicht nur fortgesetzt, sondern sogar noch einmal zugelegt. Währen die Mieten bei neu abgeschlossenen Verträgen 2011 durchschnittlich um fünf Prozent gestiegen waren, legten sie im laufenden Jahr sogar um acht Prozent zu. Und während in der Vergangenheit bestimmte Stadtgebiete noch mit stabilen Preisen aufwarteten, betrafen die Preissteigerungen in diesem Jahr nahezu flächendeckend das gesamte Stadtgebiet.

Das geht aus dem Immobilienpreisservice 2012/2013 hervor, den der Immobilienverband IVD Berlin-Brandenburg am Dienstag vorgelegt hat. Aus der Studie, für die 2000 Vertragsabschlüsse des Jahres 2012 ausgewertet wurden, lässt sich herauslesen, dass die dynamischste Entwicklung derzeit nicht etwa in den allseits bekannten Vorzugslagen wie etwa Alt-Mitte oder Dahlem stattfindet, sondern in den einfachen bis mittleren Wohnlagen der citynahen Bereiche von Charlottenburg-Wilmersdorf (13,8 Prozent) und Pankow (11,5 Prozent). Ebenfalls noch deutlich über dem Durchschnitt liegen die bevorzugten Lagen von Lichtenberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg mit Steigerungsraten zwischen zehn und elf Prozent.

Wer in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 einen Mietvertrag in Berlin unterschrieben hat, musste demnach in sogenannten Standardlagen 6,70 Euro zahlen (2011: 6,20 Euro). In den nachgefragten „Vorzugslagen" werden aktuell 8,20 Euro verlangt (2011: 7,60 Euro).

Nach Ansicht von Dirk Wohltorf, Berliner Immobilienmakler und Vorsitzender des Immobilienverbandes IVD, seien die Preiszuwächse nicht nur mit der erhöhten Nachfrage und dem im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Metropolen „unterdurchschnittlichem Ausgangsniveau" zu erklären. „Die Hauseigentümer haben teilweise auch kräftig in die Ausstattung und Modernisierung ihrer Häuser investiert", sagt Wohltorf. Nur so ließen sich etwa die außerordentlichen Steigerungen bei den Spitzenmieten etwa in Neukölln mit etwa 40 Prozent auf 12,50 Euro pro Quadratmeter (kalt) und in Friedrichshain-Kreuzberg mit mehr als 20 Prozent auf 13,50 Euro erklären. Dagegen ist beim Spitzenreiter Mitte mit unveränderten 18,50 Euro offenbar die Schmerzgrenze erreicht, dort waren keine weiteren Zuwächse zu verzeichnen. Nach wie vor, so die Einschätzung des Maklerverbandes, biete Berlin insbesondere im gesamtdeutschen Vergleich noch ausreichend bezahlbaren Wohnraum. „In sechs der zwölf Berliner Bezirke werden in Standardlagen noch Mieten unter fünf Euro verlangt", so Wohltorf. In weiteren fünf Bezirken lägen die Einstiegsmieten zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter. „Lediglich in Charlottenburg-Wilmersdorf muss man mindestens sechs Euro in die Nettokaltmiete investieren", so der Makler. Für viele Berliner mit geringem Einkommen oder Empfänger von Transferleistungen sind auch diese Mietpreise schon zu viel. Maren Kern, Vorsitzende des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, fordert deshalb mehr Engagement vom Senat. „Die Mieten spiegeln das rasante Wachstum der Nachfrage nach Wohnraum", so Kern. Diese Entwicklung dürfe nicht zum Bumerang werden. „Deshalb braucht Berlin schnell Neubauförderung und ein gutes Neubauklima, damit auch für breite Schichten der Bevölkerung gebaut werden kann", fordert die Verbandschefin.

Immerhin: Angesichts der steigenden Preise investieren private Anleger in Berlin wieder zunehmend in den Wohnungsneubau. So wurden im Jahr 2011 insgesamt 4491 Wohnungen fertiggestellt, 3,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Doch diese positive Entwicklung wird nach Meinung von Experten längst nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Seit 2001 verzeichnet Berlin jährlich einen Zuwachs von rund 14.000 Haushalten. „Angesichts dieser Zahlen sind die im Koalitionsvertrag verabredeten 6000 neuen Wohnungen im Jahr zu wenig", warnte auch Ulrich Pfeiffer, Chef des Forschungsinstituts Empirica jüngst. Mindestens doppelt so viele seien erforderlich, sagte Pfeiffer. Das immer knappere Angebot an Mietwohnungen hat auch die Preise für Eigentumswohnungen steigen lassen. 2012 müssen rund acht (einfache und mittlere Lage) und neun Prozent (Vorzugslage) mehr gezahlt werden als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2007 steigen die Preise sogar um rund 22 beziehungsweise 32 Prozent. Die Nachfrage konzentriert sich nach IVD-Angaben aktuell vor allem auf die zentralen Bereiche. Für eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit rund 90 Quadratmetern Wohnfläche sind derzeit etwa 126.000 Euro in einfachen und mittleren Lagen sowie 166.000 Euro in Vorzugslagen zu zahlen.

Einerseits kann sich Wohltorf glücklich schätzen, dass der Run auf Berlins Wohnungen die Kaufpreise hochtreibt. Schließlich steigt mit den Preisen auch seine Provision. Andererseits jedoch „ist der Markt einfach leergefegt, weil die Berliner nicht verkaufen wollen", sagt er.