


Aktuelle Berichterstattung			
17.10.2012	Berliner Morgenpost		
Medienart:	Print	Erscheinungsweise:	täglich

Die Mieten steigen in diesem Jahr um acht Prozent

Laut Verbandsstudie größte Entwicklung in
einfachen und mittleren Lagen nahe der City

■ VON ISABELL JÜRGENS

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. Während 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 rund 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 stark 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

„Der Markt ist leer
gefeht, weil die
Berliner nicht
verkaufen wollen.
Selbst die nicht, die
die Stadt verlassen“

Dirk Wohltorf, Immobilienmakler

Spitzenreiter Mitte mit unveränderten 18,50 Euro offenbar die Schmerzgrenze erreicht, dort waren keine weiteren Zuwächse zu verzeichnen. „Bei diesen Spitzenreitern handelt es sich aber nur um ein kleines Marktsegment mit Luxusausstattung außerhalb der üblichen Preisspannen“, sagt Dirk Wohltorf.

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 Einstiegsmietten 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.

Das Angebot wird knapper

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 tatsächlichen 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 auf einer Immobilienagung in Berlin. Mindestens doppelt so viele seien erforderlich, so Pfeiffer weiter.

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. Wer bereits vor fünf Jahren gekauft hat, kann sich richtig freuen: Im Vergleich zu 2007 steigen die Preise sogar um rund 22 beziehungsweise 32 Prozent. „Die Zeit der ganz großen Schnäppchen ist vorbei“, resümiert Immobilienexperte Wohltorf.

Die Nachfrage konzentriert sich nach IVD-Angaben aktuell vor allem auf die zentralen Bereiche von Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und

Pankow. 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. Während in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2500 Euro pro Quadratmeter durchschnittlich die höchsten Preise erzielt werden, sind in Neukölln für einfache Wohnlagen noch am ehesten günstige Wohnungen zu finden. „Diese Werte gelten jedoch nur für Bestandswohnungen, der Erstbezug in Neubauten ist deutlich teurer“, betont Wohltorf. Insbesondere in Alt-Mitte rund um die Straße Unter den Linden werden bei luxuriösen

Neubauvorhaben Spitzenpreise von 13.500 Euro pro Quadratmeter verlangt. „Doch das sind absolute Ausnahmefälle, die nur 0,2 Prozent des Marktes abbilden“, so Wohltorf. Als hochpreisig können in Berlin nach seiner Einschätzung 3500 bis 4000 Euro pro Quadratmeter gelten.

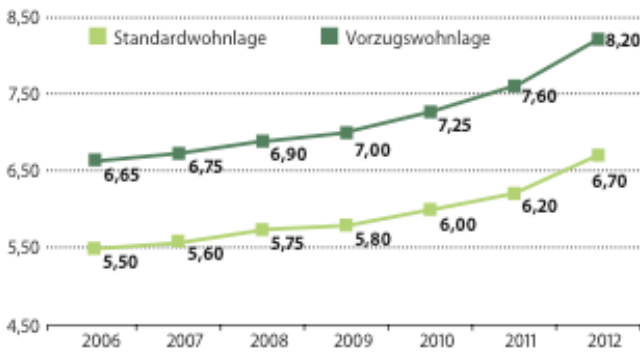
Immobilienblase unwahrscheinlich

Die Goldgräberstimmung am Immobilienmarkt sieht der Immobilienmakler mit gemischten Gefühlen. Einerseits kann sich Wohltorf glücklich schätzen, dass der Run in- und ausländischer Investoren auf Berlins Wohnungen die Kaufpreise hochtreibt. Schließlich steigt mit den Preisen

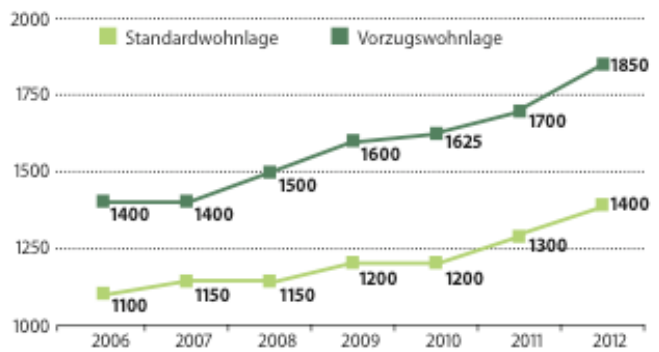
auch seine Provision. Andererseits jedoch „ist der Markt einfach leergefegt, weil die Berliner nicht verkaufen wollen“, sagt er. Selbst Berliner, die aus beruflichen Gründen für mehrere Jahre die Stadt verlassen müssten, würden ihre Wohnungen und sogar ihre Einfamilienhäuser lieber befristet vermieten, als sie zu verkaufen. Denn genauso wie Anleger aus ganz Europa haben auch immer mehr Berliner angesichts der Euro-Krise Angst um ihr Vermögen. Die Immobilien gelten da als sichere Wertanlage. „Die Gefahr einer Immobilienblase besteht auch 2013 nicht“, sagt Wohltorf. Allenfalls für einige übernachgefragte Kiezlagen sehe er „kleine Bläschen“.

So entwickeln sich die Wohnkosten in Berlin

Entwicklung der Neuvertragsmieten
in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich, nettokalt



Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen
in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche



Mietwohnungen

durchschnittlicher Nettokaltmietpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (nur Neuvermietungen berücksichtigt)

im Jahr

2012	2011
2012	2011

Eigentumswohnungen

durchschnittlicher Kaufpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Erstverkauf und Ersterwerb)

