

### **IVD Berlin-Brandenburg stellt Marktmietspiegel für die Hauptstadt vor**

- **Festgestellte Neuabschlussmieten rund 20% über offiziellen Mietspiegelwerten**
- **Sechsfache Wohnlagen-Unterteilung und gewichteter Merkmalsnavigator ermöglichen differenzierte Mietberechnung**

**Berlin, 16. Juni 2009.** Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. stellte heute einen Marktmietspiegel für Geschossbauwohnungen in Berlin vor und gibt damit einen aktuellen und umfassenden Überblick über das Geschehen am Mietwohnungsmarkt in Berlin zum Stichtag 01.06.2009 für den preisfreien Wohnungsbau. Darin sind im Unterschied zu anderen Publikationen die tatsächlich im Markt erzielten Neuabschlussmieten erfasst. „Viele Veröffentlichungen suggerieren dem Verbraucher ein falsches Bild des Berliner Mietmarktes, da sie nur Angebotsmieten erfassen, also darstellen, für welche Miete eine Wohnung auf dem Markt angeboten wurde und nicht zu welchem Mietpreis tatsächlich ein Abschluss erfolgte“, weiß **Dirk Wohltorf**, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg e.V.. Auch der Berliner Mietspiegel zeige aufgrund der Mischung von Neuabschluss- und veränderten Bestandsmieten der letzten vier Jahre nur ein ungenaues Bild des Berliner Mietmarkts, so der Immobilienexperte und langjährige Makler in der Hauptstadt. „Darüber hinaus hat der Berliner Mietspiegel 2009 seinen Stichtag am 01.10.2008 – d.h. Aktualität ist hier nicht wirklich gegeben.“ Hier setzt der Marktmietspiegel des IVD Berlin-Brandenburg an und stellt damit ebenso wie der jeweils im Herbst erscheinende IVD Immobilienpreisservice für Verbraucher und Immobilienexperten ein Nachschlagewerk dar, mit dem Marktmieten bezirksscharf vergleichbar gemacht werden.

„Die Abweichungen zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels und der tatsächlichen Neuabschlussmiete betragen insbesondere in Innenstadtlagen teilweise bis zu 20 Prozent. Dies suggeriert ein falsches Marktbild, das sowohl Mietern als auch Vermietern zum Nachteil gereicht, da beide mit unterschiedlichen Preisvorstellungen aufeinander treffen. Dies erschwert Verbrauchern, das für sie passende Angebot zu finden“, so **Andreas Habath**, Vorstand des IVD Berlin-Brandenburg e.V. und vorsitzendes Mitglied des IVD Wertermittlungsausschusses. „Daher geben wir Mietern und Vermietern mit dem IVD Marktmietspiegel zusätzlich einen gewichteten Merkmalsnavigator für Faktoren wie Lage und Ausstattung sowie ein Rechenbeispiel an die Hand, so dass die tatsächliche Marktmiete für die betreffende Wohnung eigenständig berechnet werden kann“. Hinsichtlich der Darstellungsform knüpft der IVD Berlin-

Brandenburg an den Immobilienpreisservice 2008/2009 nahtlos an, der durch die differenzierte Darstellungsform nach Bezirken für eine sehr positive Resonanz bei Verbrauchern und Immobilienprofis sorgte. „Gleichzeitig haben wir unsere Analyse noch einmal geschärft und können nun nicht nur Aussagen zu den Mieten einzelner Bezirke, sondern auch zu differenzierten Wohnlagen treffen. Denn gerade in Berlin unterscheiden sich einzelne Straßenzüge und Quartiere inzwischen erheblich in ihrer Wohnqualität und können nicht länger nur in die Kategorien einfach-mittel-gut eingeteilt werden.“ Daher hat der IVD Berlin-Brandenburg in seiner neuen Wohnlagenübersicht eine sechsfache Differenzierung vorgenommen.

### **Berliner Mietwohnungsmarkt differenziert sich weiter aus**

Insgesamt stellt der IVD Berlin-Brandenburg in seinem Marktspiegel einen leichten Mietanstieg für die Hauptstadt fest. „Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Berlins in den vergangenen drei Jahren, der viel zu geringen Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau sowie dem stetigen Anstieg der Berliner Haushalte sind die Mieten in der Hauptstadt mit einer durchschnittlichen Mietdynamik von einem Prozent aber insgesamt stabil“, erklärt **Wohltorf**. In einigen Bereichen sieht er eine Angebotsknappheit, die jedoch auf einzelne Innenstadtlagen in Verbindung mit entsprechend nachgefragten Gebäudetypen – insbesondere dem modernisierten Altbau – beschränkt ist.

Insgesamt konnte der IVD Berlin-Brandenburg auf dem Berliner Wohnungsmietenmarkt bislang keine negativen Auswirkungen bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausmachen. Auch zukünftig wird Berlin nur in abgemilderter Form die Auswirkungen zu spüren bekommen, da die sensible Exportindustrie nur einen geringen Anteil an der Berliner Gesamtwirtschaft ausmacht. Trotz des im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weiterhin eher geringen Berliner Mietniveaus ist mit einer Mietbelastung rund 40 Prozent vom Haushaltseinkommen in einigen Bereichen Berlins die Grenze erreicht. Dies liegt vor allem an dem im Bundesdurchschnitt sehr niedrigem Haushaltseinkommen.

### **Die City-West blüht wieder auf**

Während die Mietpreise für Wohnungen im einfachen bis mittleren Wohnungssegment weitgehend stabil sind, steigen sie im oberen Preissegment weiter an. Die Schwerpunktmiete für Standardwohnlagen für Berliner Geschosswohnungen liegt durchschnittlich bei 5,80 Euro pro Quadratmeter netto kalt, die Durchschnittsmiete für Vorzugslagen beträgt hingegen bereits rund 7,00 Euro pro Quadratmeter netto kalt. In Top-Lagen der Charlottenburger City-West stiegen die Mieten für modernisierte Altbauten bis zum Baujahr 1949 im letzten Jahr sogar auf 9,20 Euro pro

Quadratmeter. Dies entspricht einem Anstieg von fünf Prozent und macht die City-West zum Bezirk mit der höchsten Mietdynamik in Berlin. Weiterhin zählen besondere Kiezlagen in Friedrichshain-Kreuzberg und Schöneberger Toplagen zu den Aufsteigern unter den Bezirken. Flächendeckende Gentrifizierungseffekte konnte der IVD Berlin-Brandenburg e.V. dabei nicht feststellen. „Eine generelle Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung in Teilen der innerstädtischen Bezirke konnte von uns nicht ausgemacht werden“, betont **Habath**. „Bei genauerer Betrachtung betreffen die hohen Preissteigerungen von über 5 Prozent nur einzelne prominente Lagen, die bereits seit vielen Jahren von Besserverdienern nachgefragt werden“.

Gleichzeitig haben sich in innerstädtischer Lage die so genannten Trendlagen teilweise vom „Szeneantlitz“ zu einem bürgerlichen Image gewandelt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, hat der IVD die Wohnlagenklassifizierung seiner Wohnlagenkarte komplett überarbeitet. Erstmals werden z. B. Bereiche von Prenzlauer Berg zur guten Wohnlage subsumiert. „Dennoch differieren die Mieten in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen vereinzelt immer noch stark, so dass dem Verbraucher eine detaillierte Betrachtung im Hinblick auf die Lage, den Bauzustand und die Ausstattung der Wohnung zu empfehlen ist. Der Marktmietspiegel liefert hier eine sehr gute Hilfestellung“, so **Habath**.

### **Energetische Beschaffenheit gewinnt weiter an Bedeutung**

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. hat außerdem erstmals untersucht, welchen Einfluss die wärmetechnische Beschaffenheit von Gebäuden auf die Miethöhe hat. Demnach gewinnen ökologische Faktoren von Gebäuden aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks und gesteigener Anforderungen an den Klimaschutz enorm an Bedeutung. Insbesondere Nachkriegsgebäuden mit ungünstigem Energiekennwert sind durch höhere Nebenkosten gekennzeichnet. Daher müssen sich Vermieter von Objekten ohne Modernisierung in weniger nachgefragten Lagen kurz- bis mittelfristig auf sinkende Mietpreise einstellen – oder investieren. „Denn durch das sehr geringe Ausgangsmietniveau bieten künftig gerade Gebäude dieser Baujahresepoche nach einer energetischen Modernisierung das größte Potenzial für Mietsteigerungen“, weiß **Habath**.

*Der Marktmietspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) der Region Berlin-Brandenburg e.V. kann im Internet kostenlos angefordert werden: <http://www.ivd-berlin-brandenburg.de>.*

#### **Pressekontakt:**

Business Network Marketing- und Verlagsgesellschaft mbH  
Corinna Kaspar  
Telefon +49 (0) 30 81 46 46 00  
E-Mail [ck@businessnetwork-berlin.com](mailto:ck@businessnetwork-berlin.com)