

Entscheidet der Immobilienmarkt die Berliner Abgeordnetenhauswahlen am 18.9.2011?

Dass die Berliner Mieter (mehr als 85 % der Wahlberechtigten) die Wahlen in der Hauptstadt entscheiden werden, ist klar. Dass die LINKE und die CDU das Thema „Mieten in Berlin“ aber zu einem ihrer Hauptthemen erklärt haben, wundert doch ein wenig.

Die CDU wirbt um die Stimmen der Berlinerinnen und Berliner mit einem Plakat, auf dem in großen Lettern „Mieten unter Rot-Rot + 27%“ steht. Woher kommt die Zahl? Sind die Erhöhungen durch Gas/Öl, Grundsteuer, Versicherung, Müll und Wasser hier berücksichtigt? Und wer ist in Berlin für die hohen Wasser- und Müllgebühren sowie für die höchste Grundsteuer im ganzen Land verantwortlich?

Die LINKE macht mit dem Slogan „Mieter vor Wild-West schützen!“ auf sich aufmerksam.

Warum schüren die Parteien damit unter den Berlinerinnen und Berlinern Angst?

In der Hauptstadt regelt der Berliner Mietpiegel jegliche Mieterhöhungsmöglichkeiten der Eigentümer. In keinem anderen

Land der Welt werden Mieter so geschützt wie in Deutschland.

Das Mietangebot in Berlin, insbesondere im unteren Preissegment, ist weiterhin sehr vielfältig. Lediglich hochwertige Mietwohnungen in guten bis sehr guten Lagen sind in der Hauptstadt mittlerweile knapp. (Lesen Sie hierzu bitte den ausführlichen Bericht über die aktuelle Lage am Berliner Mietmarkt auf den nachfolgenden Seiten).



Der im Juni 2011 veröffentlichte Berliner Mietpiegel soll nach dem Wortlaut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Klarheit in den Mietwohnungsmarkt bringen. Hierbei wird aber oft übersehen, dass der Mietpiegel des Berliner Senates per Definition lediglich die Möglichkeit zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen darstellt. Demzufolge hat der Mietspiegel seine Berechtigung nur bei bestehenden Mietverhältnissen. »

Wir laden Sie sehr herzlich ein:

„Mieten in Berlin – entscheidet der Immobilienmarkt die Berliner Abgeordnetenhauswahl am 18.09.2011“?

IVD-Sonderveranstaltung im Haus der IHK Berlin, am 6.9.2011 von 18.00 – 20.00 Uhr

Teilnehmer:

- Prof. Manfred Güllner (Chef vom Meinungsforschungsinstitut FORSA)
- Dieter Blümmel (Chefredakteur Das Grundeigentum und Sprecher von Haus & Grund Berlin)
- Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mietervereins)
- Harald Wolf (Wirtschaftssenator der LINKEN - angefragt)
- Christopf Meyer (Fraktionsvorsitzender der FDP Berlin)
- Thomas Heilmann (Stellvertreter Vorsitzender der CDU Berlin)
- Dr. Michael Arndt (Wohnungspolitischer Sprecher der SPD Berlin)
- Andreas Otto (Wohnungspolitischer Sprecher der GRÜNEN Berlin)

Im Anschluss laden wir zu einem Get-together ein.

Ab 20.00 Uhr kann das Fernsehduell zwischen Klaus Wowereit und Frank Henkel im gleichen Raum angeschaut werden.

Die Teilnahmegebühr beträgt 30,00 €.

Für IVD Mitglieder ist die Teilnahme kostenlos.

Anmeldungen unter: info@ivd-berlin-brandenburg.de oder Tel. (030) 89 73 53 64

www.ivd-berlin-brandenburg.de

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e. V.

Marktkennntnis. Erfahrung. Sicherheit. Netzwerk.

Neuabschlussmieten dürfen frei verhandelt werden, sodass Angebot und Nachfrage den Mietzins für Neuvermietungen bilden. Eine etwaige Mietrechtsoffensive des Berliner Senats im Bundesrat für eine Deckelung von Mieterhöhungen und Begrenzung von Neuabschlussmieten würde dem gesamten Standort Berlin schaden und Investoren in andere Bundesländer vertreiben.

Aus Sicht des IVD ist nicht die Höhe der Mieten das zu diskutierende Thema, son-

dern die exorbitant hohen Nebenkosten sowie der mangelnde Neubau.

Der IVD Berlin-Brandenburg warnt davor, Panik zu machen oder über Mietbegrenzungen zu diskutieren. Es kann nicht im Sinne der Politik sein, bei den Mietern Angst zu schüren, um damit Stimmen zu werben.

Der IVD Berlin-Brandenburg möchte allen Immobilieninteressierten deshalb vor der Abgeordnetenhauswahl noch mal die

Möglichkeit geben, sich ihr eigenes, vollumfängliches Bild zu machen. Deshalb haben wir am Dienstag, den 6.9.2011 von 18.00 – 20.00 Uhr eine Sonderveranstaltung zu diesem Thema vorbereitet. Hier kann sich jeder, 12 Tage vor der Wahl, noch mal selbst sein eigenes Urteil bilden und mit den Kandidaten der Berliner Parteien sowie den Vertretern der Hauseigentümer und des Mietervereins darüber diskutieren, warum Berlin immer noch günstig ist und warum der Staat keine Regelungen bei Neuvermietungen schaffen muss.

IVD-Marktmietpiegel Berlin: Neuvertragsmieten sind seit 2009 um rund 7,3 Prozent gestiegen

- Mieten liegen bei Neuabschlüssen rund 20 Prozent über den Mietspiegelwerten für Bestandswohnungen
- Lichtenberg hat mit 14,3 Prozent die stärkste Mietdynamik bei Standardwohnlagen, gefolgt von Neukölln (13,7 Prozent) und Mitte (12,0 Prozent)
- Zweistellige Mietsteigerungen auch in Vorzugswohnlagen von Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow/Prenzlauer Berg und Neukölln
- Vom „Run“ auf Innenstadtlagen profitieren auch der Norden Neuköllns und Teile von Wedding

Die Dynamik auf dem Berliner Neuvermietungsmarkt hält an. Laut dem aktuellen Marktmietpiegel Geschosswohnungsbau des IVD Berlin-Brandenburg e. V. sind die Mieten bei Neuabschlüssen im Vergleich zu 2009 um 7,3 Prozent gestiegen.

Die Schwerpunktmiete (die am häufigsten anzutreffende Miete) liegt 2011 in Standardwohnlagen bei monatlich 6,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nettokalt. Im Vorjahr lag sie noch bei 6,00 Euro/qm, 2009 bei 5,80 Euro/qm.

In den besseren Vorzugswohnlagen erreicht die Neuvertragsmiete 2011 7,50 Euro/qm im Vergleich zu 7,25 Euro/

qm in 2010 und 6,99 Euro/qm in 2009. Damit liegen die zum Stichtag 1. Mai 2011 ermittelten Neuabschlussmieten etwa 20 Prozent über den Werten des offiziellen Mietspiegels, der mit dem Stichtag 1. September 2010 weniger aktuell ist.

„Der Marktmietpiegel stellt die aktuellen Marktpreise dar und kann so die Wirklichkeit auf dem Mietmarkt viel deutlicher abbilden als die vergangenheitsbedingten Mietpiegel-Daten“, erklärt Andreas Schories, stellv. Vorsitzender des IVD-Wertermittlungsausschusses und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. „Mit einer Neuvermietungsquote von zehn Prozent im Jahr werden in der Mieterhauptstadt Berlin jährlich rund 200.000

Wohnungen neu vermietet. Somit bietet der IVD-Marktmietpiegel ergänzend zum offiziellen Marktmietpiegel, der als Richtwert für Bestandsmieten fungiert, eine Orientierungshilfe für Neuvertragsmieten. Für die Marktakteure bedeutet dies mehr Transparenz.“

Gegenüber 2009 sind die Neuvertragsmieten zwar durchschnittlich um rund 7,3 Prozent gestiegen. Doch dies entspricht auf Jahresebene lediglich 3,7 Prozent. Berücksichtigt man den Verbraucherpreisanstieg von 3,6 Prozent in den vergangenen zwei Jahren, so wird der Anstieg bei Neuabschlüssen zu fast 50 Prozent durch den Anstieg der Lebenshaltungskosten bewirkt. Einfluss auf die Mietentwicklung hat



Der aktuelle Marktmietpiegel des IVD Berlin-Brandenburg für den Berliner Geschosswohnungsbau beinhaltet den IVD-Merkmalnavigator. Er ermöglicht eine individuelle Ermittlung der tatsächlichen Marktmiete je Bezirk und Wohnungsausstattung. Der Marktmietpiegel kann auf der Website www.ivd-berlin-brandenburg.de kostenlos abgerufen werden.

des Weiteren die Modernisierung des Gebäudebestands.

„Der IVD setzt sich für die Versachlichung der Debatte um die sogenannte ‚Mietenexplosion‘ ein“, erklärt Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg e. V. „Dazu gehört die Differenzierung der Mietentwicklung, aber auch die Anerkennung der Tatsache, dass durch den Zuzug von Menschen mit höherem Einkommen ganze Gebiete aufgewertet werden.“

Spaltung des Berliner Wohnungsmarktes setzt sich fort

Auf der Wunschliste der Wohnungssuchenden stehen modernisierte Altbauten in den City-Lagen von Charlottenburg, Kreuzberg, Mitte und Prenzlauer Berg.

In der Innenstadt liegt die Mietdynamik daher im zweistelligen Bereich. „Von dem ‚Run‘ auf die Innenstadt profitieren auch Wedding und Neukölln, die vormals weniger im Fokus der Wohnungssuchenden lagen“, sagt Wohltorf. „Vor allem der Norden von Neukölln erfährt durch das umgenutzte Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof eine Aufwertung. Aber auch Teile von Wedding, die sich in unmittelbarer Nähe zu Mitte befinden, stehen hoch in der Gunst.“

Unter den Standardwohnlagen weist Lichtenberg mit 14,3 Prozent die stärks-

te Mietdynamik im Vergleich zu 2009 auf. Die Schwerpunktmiete liegt nun bei 5,60 Euro/qm. Wohnungen in Neukölln haben mit 13,7 Prozent die zweithöchste Mietdynamik.

Die Schwerpunktmiete bei Neuvermietungen beträgt 5,40 Euro/qm. Mit 12,0 Prozent verfügt auch Mitte über einen zweistelligen Zuwachs.

Für Neuvermietungen in Standardwohnlagen fallen 7,00 Euro/qm an. „Betrachtet man die Entwicklung in Vorzugswohnlagen, so zeichnet sich eine Verschiebung ab“, stellt Schories fest. „Die Mietdynamik in begehrten Lagen von Mitte ist um 14,4 Prozent höher als 2009. Neuvermietungen werden bei 9,15 Euro/qm abgeschlossen.“

Zweistellige Zuwachsraten in Vorzugswohnlagen weisen auch die Bezirke Kreuzberg-Friedrichshain (13,1 Prozent), Pankow/Prenzlauer Berg (12,9 Prozent) und Neukölln (11,8 Prozent) auf.

Charlottenburg-Wilmersdorf führt Berlin-Ranking an

„Das Berlin-Ranking wird nach wie vor von den etablierten guten Wohnvierteln in Charlottenburg-Wilmersdorf angeführt“, berichtet Schories. „Es folgen Steglitz-Zehlendorf, Mitte, Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg.“

Spitzenmieten (Mittelwert aus den oberen drei bis fünf Prozent der Vermietungen) werden in der Dorotheenstadt und dem Scheunenviertel in Mitte sowie in den Charlottenburger Ku’damm-Seitenstraßen und vom Olivaer Platz bis zur Gedächtniskirche erzielt, sie liegen bei 14,50 Euro/qm. In den Wilmersdorfer Ortsteilen Dahlem und Grunewald beträgt die Spitzenmiete 13,50 Euro/qm.

Während in der Berliner Innenstadt die Mietpreise kontinuierlich ansteigen, entwickelt sich die Nachfrage in Randbezirken wie Spandau und Marzahn-Hellersdorf stagnierend bzw. nur sehr geringfügig aufwärts. Die äußeren Stadtbezirke Zehlendorf und Köpenick bleiben hingegen weiterhin im Interesse der Mieter.

„Zwar weist Berlin in nachgefragten Einzellagen ‚Münchener Verhältnisse‘ auf“, fasst Wohltorf die Studienergebnisse zusammen. „Doch außerhalb der Trendlagen verfügt die Hauptstadt nach wie vor über preisgünstigen Wohnraum.“

Kritisch beurteilt Wohltorf die jüngst erwogene Anhebung der Grunderwerbsteuer in Berlin: „Berlin ist eine Mieterstadt. Verteuert sich nun der Haus-, Wohnungs- und Grundstückskauf wird die Wohneigentumsbildung zurückgehen. Da Immobilien eine Säule der Altersvorsorge sind, konterkariert die Politik hier ihre Forderung nach privater Initiative.“

20

gute Gründe für eine IVD-Mitgliedschaft



IVD-Servicepaket

Image

- Exklusive Nutzung des IVD-Logos als Markenzeichen qualifizierter Makler, Hausverwalter und Sachverständiger
- Imagebildung für Ihr Unternehmen durch aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Gemeinschaftsanzeigen in Berliner Morgenpost, Tagesspiegel und Berliner Zeitung

IVD-Servicepaket

Kooperationen

- Immobilienscout24: 20% auf die Listenpreise
- Immonet: bis zu 30% (je nach Paket) auf die Listenpreise
- Flow Fact: 20% auf die Listenpreise
- Sprengnetter Immobilienbewertung: bis zu 30% auf Software und Seminare
- Vergünstigte, lizenzierte Kartenausschnitte über geoport

IVD-Servicepaket

Markt

- Kostenloser Bezug des Immobilienpreisservice Berlin-Brandenburg in gedruckter Form
- Kostenloser Bezug des IVD-Marktmietpreisspiegels in gedruckter Form
- Monatliche kostenlose IVD-Clubabende in Berlin und Brandenburg zu aktuellen Immobilienthemen
- Kostenloses Abonnement von der AIZ – Das Immobilienmagazin
- Kostenloses Abonnement vom Immobilienreport Berlin-Brandenburg

IVD-Servicepaket

Verbraucherschutz

- IVD-Ombudsmann seit 2008
- Verbraucherservicehotline
- Vertrauensschadenversicherung im IVD-Beitrag enthalten

IVD-Servicepaket

Recht

- Kostenlose Rechtsberatung (Erstberatung) durch unsere zwei Syndikusanwälte
- Kostenlose Bereitstellung der wichtigsten Musterformulare auf CD-Rom
- Kostenlose Spezialseminare zu Immobilienrechtsthemen
- Kostenlose Wettbewerbsshotline



**IVD-Bildungsinstitut
Berlin-Brandenburg**

Aktueller IVD-Seminarkalender 2011 (Auszug)

Mietausfallschaden: Zahlungsansprüche gegen Ihren gekündigten Mieter

Dozent: Rechtsanwalt Sebastian Wörner
Termin: 01.09.2011, 14.00 bis 19.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,51 €

Versicherungen rund um die Immobilie

Dozent: Jens Hutterer
Termin: 22.09.2011, 10.00 bis 14.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 107,10 €
Nichtmitglieder: 153,51 €

Immobilien erfolgreich managen mit Kundenbegeisterung und Servicedenken

Dozentin: Dr. Sybille Ampler
Termin: 27.09.2011, 09.00 bis 17.00 Uhr
Teilnahmegebühr (inkl. 19% MwSt):
IVD-Mitglieder: 178,50 €
Nichtmitglieder: 236,81 €

10. Berlin-Brandenburger Immobilientag

gemeinsame Veranstaltung mit der IHK Potsdam
Termin: 19.10.2011
Eröffnung: 9.30 Uhr
Ort: IHK Potsdam,
Breite Straße 2 a-c, 14467 Potsdam



Europäische
Immobilien Akademie
Saarbrücken e.V.
Fachschule des IVD | staatlich anerkannte Ergänzungsschule

Nächstes EIA Studienmodul

Geprüfte/r Immobilienmakler/in (EIA)

(mit Zertifikat und Stempel bei Bestehen der Abschlussprüfung)
Lehrgangsnummer: GB 20

Termin: 21.10.2011 bis 09.12.2011 (Prüfung)
Ort: Regionalgeschäftsstelle des IVD
Preis: 1.190,00 €
Studienbetreuung: Frau Krüger
Tel: 030/897 353 64

Unser Tipp:

**Besonders bequem und schnell können Sie Seminare und andere Produkte im IVD-Shopsystem buchen unter:
www.ivd-bildungsinstitut.de**



Impressum:

IVD Berlin-Brandenburg e.V., Mohrenstraße 32 (Gendarmenmarkt), 10117 Berlin-Mitte
Tel.: 030 / 89 73 53 64, Fax: 030 / 89 73 53 68, E-Mail: info@ivd-berlin-brandenburg.de
Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.): Dirk Wohltorf, Vorstandsvorsitzender