

Spreizung von Bestandsmiete und Marktmiete - zukünftiger Fokus liegt auf der Bestandsmietenenentwicklung - verstärkte Ausdifferenzierung der Mietentwicklung in Berlin

Wie der Mietspiegel 2007 für Berlin zeigt, haben sich die Mietspiegelmieten in den letzten beiden Jahren deutlich über der allgemeinen Preissteigerung entwickelt. Dabei zeigt sich weiterhin der Trend zur Diversifizierung nach der jeweiligen Objektqualität, den kleinräumigen Standortqualitäten, den sozialen Rahmenbedingungen und der Marktsituation am Mikromarkt. Dabei nimmt die Bedeutung von Objektqualität und –ausstattung zu.

Für ein weiterhin starkes Wachstum spricht die Anpassung der Mietbelastungsquote Berlins an das Niveau westdeutscher Städte. Diese Entwicklung kann jedoch durch die Betriebs- und insbesondere Heizkostenentwicklung gebremst werden. Ferner steigt mit zunehmender Inflation die Gefahr, dass sich die Entwicklung der Bestandsmieten – die schon heute erkennbar hinter der Entwicklung der Neuvertragsmieten liegt – weiter zurückfällt.

Mietentwicklung des Berliner Mietspiegels 2007 und 2005

Gegenüber dem Mietspiegel 2005 lassen sich folgende wesentliche Veränderungen des Mietspiegels 2007 (Basis: Mietwerte zum 01.10.2006) in Berlin beobachten:

- Nach Beobachtung der BBT GmbH hebt sich die Entwicklung der Berliner Mietspiegelmieten zwischen 2005 und 2007 mit einer Steigerung von durchschnittlich 3,5% p. a. gegenüber der durchschnittlichen Mietentwicklung der Mitgliedsunternehmen des BBU (1,5% bis 2,8% p. a. seit 2003) ab. Demzufolge zeigt sich eine größere Spreizung zwischen erzielbarer Bestandsmiete, Bestandsmietentwicklung und den Potenzialen bei Neuvertragsabschlüssen (Marktmiete).
- Die Bedeutung von Ausstattung und Wohnungsgröße nimmt zu. Dieser Trend zeigt sich in einer Aufspreizung der Mietpreisspannen bei sonst gleichen Bedingungen (Baualter, Lagefaktoren).
- Die höchsten Zuwächse der Mieten weisen Altbaujahrgänge 1919-1949 in mittleren und guten Lagen und mittlerer Größe (40-60 m²) von 4% bis 7% p.a.
- Bei Bauten der 1950er Jahre lässt sich eine ähnliche Entwicklung mit zum Teil noch deutlicheren Zuwächsen (partiell über 1 € je m² p.m.) beobachten. Mittlerweile ist in diesen Beständen eine erhöhte Investitionstätigkeit und damit Aufwertung zu beobachten.
- Zuwächse zeigen sich auch für Altbauten (Baujahr bis 1918 – voll ausgestattet), insbesondere in guten Wohnlagen von 2% bis 7% p.a. Hingegen eher Rückgänge für mittlere Wohnungsgrößen in einfachen Wohnlagen (40 bis 90 m²).

- Rückgänge sind für freifinanzierten Neubau (Baujahre 1991 bis 2003) mit Abschlägen von -2,0% bis zu -5,7 % festzustellen.
- Mietpreise in einfachen Wohnlagen werden zunehmend von der Wohnungsgröße determiniert, begünstigt sind dabei die Wohnungen mit bis zu 60 m².

BBT ermittelt Marktmiete von 5,75 € je m² für Berlin

Grundlage der Marktbeobachtung der BBT GmbH sind Daten zu Bestandsmieten und Neuvertragsmieten, die im Rahmen von Beratungsprojekten (Portfolioanalysen, Mikrostandortrating, Markt- und Standortanalysen, Wertermittlungen, Transaktionsprojekten) erfasst werden. Sie fließen in die BBT-Mietendatenbank ein.

Die erfassten Objekte werden anhand qualitativer und quantitativer Kriterien hinsichtlich der wertrelevanten Faktoren Lage, Sozialstruktur, Marktsituation und Objektqualität mit „A“ für „sehr geringes Risiko“ und „E“ „sehr hohes Risiko“ bewertet.

Neben der Erfassung der realisierten Mieten (Ist-Mieten) wird für die Objekte der BBT Mietendatenbank ein Research der Marktmieten vorgenommen.

Im Mietspiegel 2007 wurde für eine Reihe von Wohngebieten die Einordnung der Wohnlagen den realen Beobachtungen am Wohnungsmarkt angepasst. Gemäß des durch die BBT GmbH vorgenommenen Ratings entsprechen allerdings weiterhin einige Wohnlageneinordnungen des Mietspiegels nicht den realen Mieten, Mietpotenzialen bzw. realisierten Mietpreisen der Standorte. Es zeigen sich z. T. deutlich Abweichungen zwischen Wohnlageneinordnung, Marktmieten und Mietpotenzialen. Dies betrifft insbesondere nachgefragte innerstädtische Altbauquartiere in Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte.

Die BBT-Marktmiete hat sich gegenüber 2006 von 5,49 € je m² auf 5,75 € je m² im Jahr 2007 erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs von 4,7 %. Die Marktentwicklung hat sich demzufolge auch über den Zeitpunkt der Mietspiegelerfassung (Stand Oktober 2006) weiter erhöht. Nachdem in den vorangegangenen Jahren die Mieten in besseren Wohnlagen stärker angestiegen sind, zeigen sich einhergehend mit der Verbesserung der Objektqualität in mittleren Wohnlagen deutliche Mietzuwächse in 2007.

Wertrelevanter Faktor: Lage	Marktmiete 2006	Marktmiete 2007	Veränderung Marktmiete:	Veränderung Marktmiete:
Risikogruppe	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	in %
A	6,31	6,62	0,31	4,9%
B	5,66	5,89	0,23	4,1%
C	4,73	5,67	0,94	19,9%
D	4,27	4,75	0,48	11,2%
E		4,21		
Gesamt	5,49	5,75	0,26	4,7%

Abb. 1: BBT-Marktmiete 2006 und 2007 für Berlin nach Lage (* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ / leeres Feld = nicht ausreichende Fallzahl)

Die zum Zeitpunkt der Marktbeobachtung zugrundeliegende Nettokaltmiete liegt für von der BBT GmbH bewerteten Wohngebäuden in Berlin für das Betrachtungsjahr 2007 bei durchschnittlich 4,75 € je m². Dieser Wert ist gegenüber 2006 annähernd stabil geblieben. Die Mietspanne beträgt 2,47 € je m² bis 10,63 € je m² (Quelle: BBT-Mietendatenbank).

Im Rahmen der durchgeführten Markteinschätzung wurde eine BBT-Marktmiete für die zugrundeliegenden Objekte von 5,75€ je m² ermittelt. Gegenüber der erfassten Nettokaltmiete zeigt sich, dass ein Mietpotenzial von durchschnittlich 1,00 € je m² bzw. 21,1 % besteht.

Wertrelevanter Faktor: Lage	Ist-Nettokaltmiete 2007	Marktmiete 2007	Saldo Marktmiete zu Ist-Miete	
Risikogruppe	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	%
A	5,30	6,62	1,32	24,9
B	4,84	5,89	1,05	21,7
C	4,69	5,67	0,98	20,9
D	4,08*	4,75*	0,67	16,4
E	4,55*	4,21*	-0,34*	-7,5
Gesamt	4,75	5,75	1,00	21,1

Abb. 2: Nettokaltmiete in €/m² p.m. 2007 und BBT-Marktmiete 2007 für Berlin nach Lage (* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ / leeres Feld = nicht ausreichende Fallzahl)

Überdurchschnittliche Mietpotenziale lassen sich für Objekte mit guter Marktposition (Risikogruppe B) sowie mit sehr guter und guter Lageeinordnung (Risikogruppen A und B) ableiten.

Wertrelevanter Faktor: Marktposition	Ist-Nettokaltmiete 2007	Marktmiete 2007	Saldo Marktmiete zu Ist-Miete	
Risikogruppe	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	%
A	6,39	7,48	1,09	17,1
B	4,88	6,33	1,45	29,7
C	4,77	5,75	0,98	20,5
D	4,40	4,92	0,52	11,8
E				
Gesamt	4,75	5,75	1,00	21,1

Abb. 3: Nettokaltmiete in €/m² p.m. 2007 und BBT-Marktmiete 2007 für Berlin nach Marktposition (* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ; / leeres Feld = nicht ausreichende Fallzahl)

Es zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Marktmiete und der Risikoeinschätzung für die wertrelevanten Faktoren (Lage, Sozialstruktur, Marktsituation und Objektqualität). Die Spreizung der ermittelten Marktmiete ist hinsichtlich der Faktoren Objektqualität, Lage und Marktpotenzial deutlich höher als für den Faktor Sozialstruktur. Demzufolge sind Objektqualität, Lage und Marktpotenzial deutlich preisrelevanter als die Sozialstruktur im Wohngebiet.

Wertrelevante Faktoren	Objektqualität	Lage	Sozialstruktur	Marktpotenzial
Risikogruppe	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²	€ je m ²
A	7,03	6,62	6,95	7,48
B	5,94	5,89	6,29	6,33
C	5,48	5,67	5,53	5,75
D	4,87	4,75*	5,58	4,92
E	4,59	4,21*	4,87	
Gesamt	5,75	5,75	5,75	5,75

Abb. 4: BBT-Marktmiete in € je m² 2007 für Berlin nach wertrelevanten Faktoren und Risikogruppen (* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ / leeres Feld = nicht ausreichende Fallzahl)

Rahmenbedingungen für die Mietentwicklung

Folgende wesentliche Rahmenbedingungen für die Mietentwicklung lassen sich derzeit beobachten:

- Die Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte erhöht sich nur langsam. Für das Jahr 2005 ergibt sich gegenüber 2004 eine Veränderung der Zahl an wohnungsmarktrelevanten Haushalten in Höhe der Veränderung des Wohnungsbestandes, so kann für die Jahre 2006 und 2007 eine leichte Zunahme der Anzahl der Haushalte konstatiert werden. Der Zuwachs bewegt sich mit +0,5% bis 0,7% leicht oberhalb der Entwicklung des Wohnungsbestandes von jährlich +0,2%. Der Wohnungsbestand in Berlin bleibt konstant, gegenüber 2006 wird ein geringfügiger Wohnungszuwachs von 3.240 Wohnungen bzw. +0,17%.
- Dem entsprechend sinkt seit 2000 langsam der Wohnungsleerstand, sodass sich für einzelne Marktsegmente bereits Angebotsengpässe (u. a. große, zentral gelegene gut ausgestattete Altbauwohnungen) zeigen. Ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügt häufig über Lage- und Ausstattungsmängel (u. a. Erdgeschoss, einfacher Bauzustand, Lärmbelastung, einfache Lage), diese Wohnungen sind nur schwer am Markt platzierbar.
- In den letzten Jahren hat die Zahl der jungen Familien und jungen Haushalte in der Berliner Innenstadt zugenommen. Nachgefragte Stadtteile wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg und Pankow, aber auch Tiergarten, Wedding und Neukölln besitzen die aktuell höchsten Anteile an Kindern unter 6 Jahren. Einzige Stadtteile mit Zunahme des Anteils an Kinder und Jugendlichen seit 2003 sind Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. In der Berliner Innenstadt besteht aktuell eine Nachfrage nach großen, familientauglichen Wohnungen. Dieser Trend wird bei erwartetem Fortbestehen des Zuzugs junger Erwachsener in innerstädtische Gebiete auch in den nächsten Jahren anhalten.
- Die BBT beobachtet in mittleren und guten Innenstadtwohnungen (Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Teile Kreuzbergs und Schönebergs, Charlottenburg und Wilmersdorf) in einigen Marktsegmenten (mittlere bis große Wohnungen, gute Ausstattung) eine Verknappung des Wohnungsangebotes bei anhaltend hoher Wohnungsnachfrage und teils hohen Neuvertragsmieten.

- Seit 2003 ist die Zahl der Baufertigstellungen - auf niedrigem Niveau - relativ stabil; sie beschränken sich überwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Umso mehr gewinnen Investitionen und strukturelle Anpassungsmaßnahmen im Bestand für die Wohnungsunternehmen an Bedeutung.
- Aktuell zeigt sich der Trend, dass ein Hochpreis-Segment von Townhouses in Berliner Innenstadtlagen nachgefragt und realisiert wird. Dieser Anteil am Wohnungsneubau liegt aktuell bei ca. 15 %. Aktuelle Standorte hierfür sind Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain.

Mietbelastungsquote und Mietentwicklung

Die Mietentwicklung ist Ergebnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum ist neben der Zahl und Struktur der Haushalte wesentlich von den Verbrauchsstrukturen und Wohnbedürfnissen der Mieter und ihrer Zahlungsfähigkeit abhängig.

Als ein Indikator für die Verbrauchsstrukturen und Zahlungsbereitschaft der Mieter kann die Mietbelastungsquote angesehen werden. Sie gibt Hinweise auf bestehende und zukünftige realisierbare Mietpotenziale

Die Nettomietbelastung (ohne Betriebskosten und Heizkosten) schwankt für westdeutsche Großstädte zwischen 18 % und 22 % und liegt in Berlin bei 18,1 %. Die BBT GmbH geht von einer weitergehenden Erhöhung der Nettomietbelastung in Berlin von ca. 0,4 % p. a. bis 2015 auf ca. 21,7 % aus.

Gründe für die prognostizierte Erhöhung der Nettomietbelastungsquote sind

- ein erhöhter Wohnflächenverbrauch der Berliner Haushalte (Verkleinerung der Haushalte) mit einer einhergehenden höheren Mietzahlung,
- die unterdurchschnittliche Mietbelastung in Berlin bietet ein Nachholpotenzial für die Entwicklung der Marktmiete gegenüber vergleichbaren Großstädten,
- eine zukünftig stärkere Mietentwicklung in Berlin gegenüber der Einkommensentwicklung und
- eine weitergehende Verbesserung der Qualität des Wohnungsangebotes

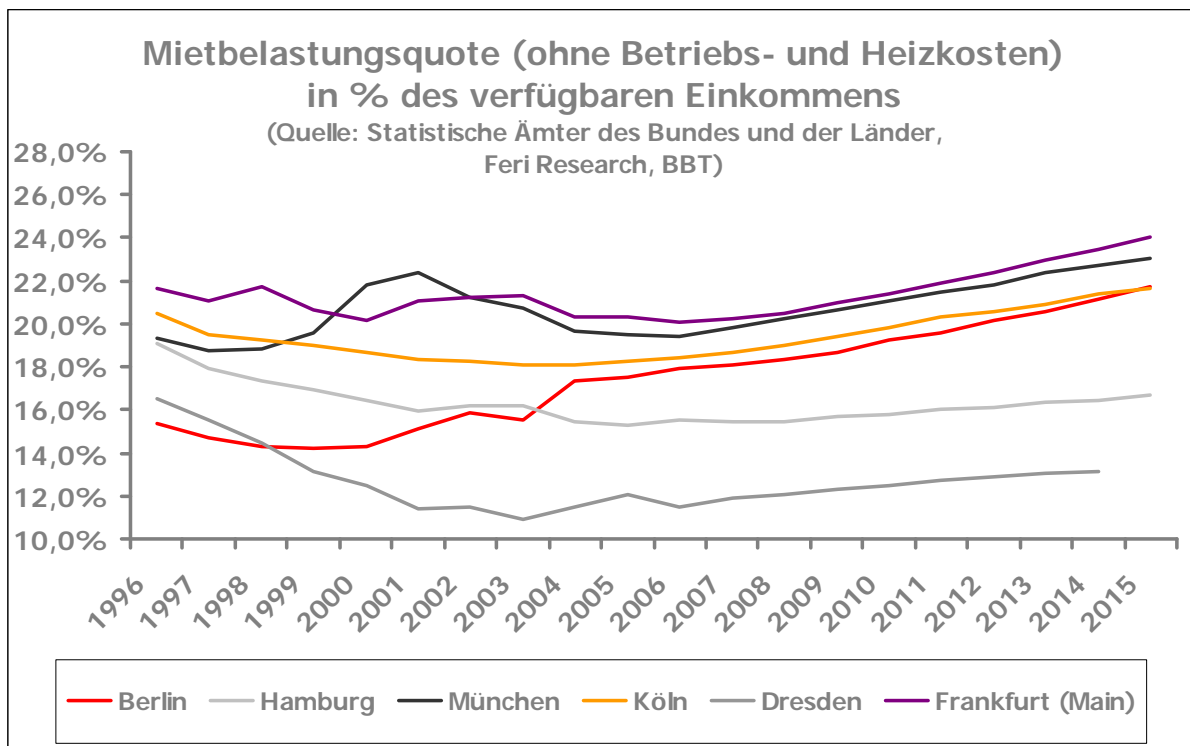


Abb. 5: Nettomietenbelastung in % des verfügbaren Einkommens

Allein durch diesen Effekt lässt sich für Berlin eine reale Mietentwicklung (Mietpotenzial) von durchschnittlich 0,8 % p. a. für die nächsten Jahre abschätzen.

In Berlin zeigt sich für die vergangenen Jahre eine zügige Anpassung an die Nettomietbelastungen von westdeutschen Großstädten. Es verbleibt aktuell noch eine Differenz der Nettomietbelastung gegenüber Städten wie z.B. Köln (0,6 %), München (1,7 %) und Frankfurt/Main (2,2 %). Dabei verfügen Berliner Mieter im Durchschnitt über eine größere Wohnfläche und zahlen eine deutlich niedrigere Miete je m² als Mieter in Hamburg, Frankfurt/Main oder Köln. Entsprechend ist das Mietniveau in Berlin deutlich niedriger als in anderen westdeutschen Großstädten. Ein Teil dieser Anpassung lässt sich am Mietmarkt aktuell beobachten, ein verbleibender Anteil wird nach Einschätzung der BBT in den folgenden 5 bis 10 Jahren aufgeholt.

In dieser Prognose wird zudem von einer weitgehenden Angleichung der Nettomietbelastung Berlins an die westdeutscher Städte wie z.B. Köln oder Hamburg ausgegangen. Bei einer Nettomietbelastung von ca. 20 % ist mit Änderung der Nettomietbelastung um 0,2 % eine Erhöhung der Realmieten um 0,8 % verbunden. Durch diesen Effekt lässt sich für Berlin eine reale Mietentwicklung für Berlin von durchschnittlich 0,8 % p.a. für die nächsten Jahre abschätzen. In dieser Mietentwicklung wird nicht von einer vollständigen Anpassung der Nettomietbelastung Berlins an westdeutsches Niveau ausgegangen. Zusätzlich ist die Veränderung der Wohnflächen je Haushalt und einhergehend die Gesamtmietzahlungskraft zu berücksichtigen.

An dieser Mietentwicklung partizipieren die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes in unterschiedlichem Ausmaß. Die BBT geht davon aus, dass sich in Berlin in den nächsten Jahren die realen Mietsteigerungen in Abhängigkeit von Objekt- und Standorteigenschaften sowie auf Basis von kleinräumigen Marktgegebenheiten (Mikromärkten) stärker ausdifferenzieren. Zukünftig ist eine weitere Erhöhung der realen Mieten (insbesondere bei Neuvermietungen) zu erwarten.

Entwicklung der „zweiten Miete“ kann Mietpotenziale einschränken

Die Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Strom wirken für Miethaushalte wie eine „zweite Miete“. Besonders die Preiserhöhungen der Energieanbieter in 2007 und 2008 führen zu einer zusätzlichen Belastung für die Haushalte (Bruttowarmmietbelastung). Demzufolge ist für die Haushalte die Bruttowarmmietbelastung von wesentlicher Bedeutung.

Die Betriebskosten und Heizkosten werden sich nach Angaben des BBU in 2007 gegenüber 2006 um bis zu 7 % erhöhen. Diese Entwicklung liegt deutlich oberhalb der aktuellen Inflationsrate und führt zu einem Preisdruck für die Entwicklung der Nettokaltmieten. Eine weiterhin deutliche Erhöhung der „zweiten Miete“ kann zukünftig zu einer Einschränkung der Zahlungsfähigkeit/-bereitschaft der Mieter und zu Risiken der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Umsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.

Der Entwicklung der Heizkosten lässt sich durch Investitionen in die Objektqualität begegnen. Je nach Umfang der Maßnahmen zur energetischen Sanierung besteht ein durchschnittliches Energieeinsparpotenzial in Höhe von 10 bis 55 %. Daraus lässt sich ableiten, dass bei geeigneten Maßnahmen eine Senkung der Heizkosten, die ca. 33 % an der Summe aus Betriebs- und Heizkosten ausmachen, von 4 bis 20 % möglich erscheint.

Fazit

Nach Beobachtung der BBT liegt die Entwicklung der Berliner Mietspiegelmieten und der Marktmietentwicklung (Neuvertragsmiete) über der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Differenzierung der Marktmieten nach Lage, Marktsituation und Sozialstruktur sowie insbesondere Objektzustand und -ausstattung wird auch zukünftig die Entwicklung der Miete bestimmen. Hinsichtlich der Objektzustände steigt die Bedeutung der energetischen Qualität der Immobilien, durch die dem zunehmenden Einfluss von Heizkosten begegnet werden kann.

Die Mietgliedsunternehmen des BBU in Berlin bieten preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht an. Dies spiegelt sich der durchschnittlichen Mietentwicklung der Mitgliedsunternehmen des BBU ab. Demzufolge zeigt sich eine größere Spreizung zwischen Bestandsmiete, Bestandsmietentwicklung und den Potenzialen bei Neuvertragsabschlüssen (Marktmiete).

In der aktuellen Situation zunehmender Inflation besteht die Gefahr, dass sich die Bestandsmietenentwicklung von der Marktmietentwicklung abkoppelt. Somit ergibt sich für die Wohnungswirtschaft das Risiko nachhaltig verminderter wirtschaftlicher Ergebnisse. Andererseits besteht die Chance durch konsequente Entwicklung der Bestandsmiete die Ertragskraft und Kapitaldienstfähigkeit der Wohnungsunternehmen zu stärken.

Für die Zukunft sollte daher der Fokus verstärkt auf einer differenzierten Bestandsmietenentwicklung, die sich an mietrelevanten Faktoren orientiert, gelegt werden. Die geplanten und erforderlichen Bestandsinvestitionen, auch aufgrund der Energieeinsparverordnung EnEV und der Risiken des BGH Urteils zu Schönheitsreparaturen, sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Johannes Jakobsmeier

BBT Group

Telefon: 030 26 006 122

johannes.jakobsmeier@bbt-group.de