

# Nachholbedarf der Mietentwicklung in Berlin – Wirkt der Transaktionsmarkt schon auf die Mieten?

## Nettomietbelastung und Mietentwicklung

Die Mietentwicklung für Mietwohnungen (als Ergebnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum) wird maßgeblich durch die Wohnbedürfnisse/-wünsche und die einhergehende Zahlungsbereitschaft/-fähigkeit der Mieter beeinflusst. Sie findet ihren Ausdruck in der Mietbelastungsquote (hier Nettomietbelastung = Verhältnis der Nettokaltmieten zum verfügbaren Nettoeinkommen pro Haushalt).

Die Mietbelastung schwankt für deutsche Großstädte zwischen 18 % und 22 %. Feri Research prognostiziert eine weitergehende Erhöhung der Nettomietbelastung in westdeutschen Städten und analog in Berlin von ca. 0,2 % p.a. bis 2015. 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 Anpassung der Nettomietbelastung Berlins an westdeutsches Niveau ausgegangen. Zusätzlich ist die Veränderung der Wohnflächen je Haushalt und einhergehend die Gesamtmietzahlungskraft zu berücksichtigen.

Verändert sich die Einkommenssituation in Berlin, welche in den aktuellen Tarifverhandlungen und auf Basis der wirtschaftlich positiven Trends durchaus realistisch ist, kann dieser Wert zu weiter steigenden Veränderung des Mietniveaus in Berlin führen. Zusätzlich wirkt die sukzessive „Verknappung“ des Berliner Wohnungsangebotes aufgrund nur sehr geringer Neubauzahlen, die unterhalb der Reproduktionsrate der Wohnungsentwicklung und unterhalb der Nachfrageentwicklung (Anzahl Haushalte) liegt.

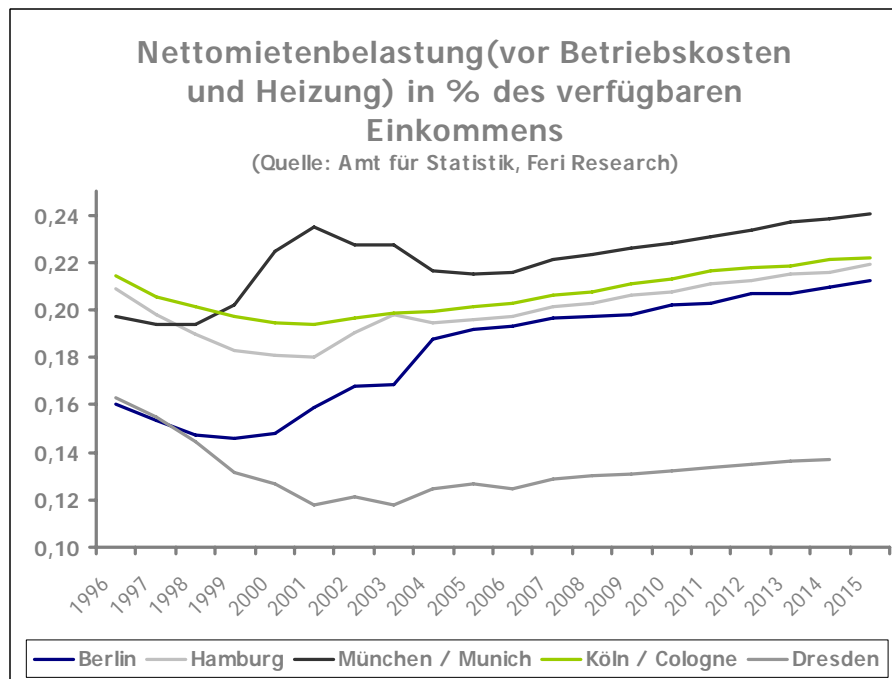


Abb. 1: Nettomietenbelastung in % des verfügbaren Einkommens

In Berlin zeigt sich im Gegensatz zu ostdeutschen – auch brandenburgischen - Städten für die vergangenen Jahre eine zügige Anpassung an die Nettomietbelastungen von westdeutschen Großstädten. Es verbleibt aktuell noch eine Differenz gegenüber Städten wie

z.B. Hamburg und Köln in Höhe von 2 % bis 3 % der Nettomietbelastung. Dabei verfügen über eine größere Wohnfläche als Mieter in Hamburg oder Köln. Bei einer Nettomietbelastung von ca. 20% bedeuten 2 % bis 3 % Unterschied der Nettomietbelastung eine Mietdifferenz von 10 % bis 15 %, die aktuell noch besteht und die bei Fortsetzung dieses Anpassungsprozesses mittelfristig aufgeholt wird. Entsprechend ist das Mietniveau in Berlin deutlich niedriger als in anderen westdeutschen Großstädten.

Ein Teil dieser Anpassung lässt sich am Markt aktuell beobachten und findet im Berliner Mietenspiegel 2007 ihren Niederschlag (ca. 7 % gegenüber 2005). Ein verbleibender Anteil wird nach unserer Einschätzung in den folgenden 5 bis 10 Jahren noch aufgeholt, so dass sich eine reale Mieterhöhung von 7,5 % allein durch die Anpassung an die Nettomietbelastung anderer Großstädte für Berlin ergibt.

An dieser Mietentwicklung partizipieren verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes in unterschiedlichem Ausmaß. Wir gehen davon aus, dass in Berlin in den nächsten Jahren die Spanne der realen Mietsteigerungen in Abhängigkeit von Gebäude- und Standorteigenschaften von im Mittel ca. 1,1 % p.a., bei einer Spanne von etwa 0,75 % bis 1,5 % p.a. betragen wird. Eine weitere deutliche Mietendifferenzierung zeigt sich auf Basis von kleinräumigen Marktgegebenheiten. Die Differenzierungsebene ist nicht die Ebene der Bezirke, Alt-Bezirke oder Ortsteile, sondern die Ebene der Wohngebiete bzw. der kleinräumlichen Klage der Wohngebäude, die schon in den letzten Jahren deutliche Mietspreizungen aufweisen.

Aufgrund der Rahmendaten des Berliner Wohnungsmarktes, insbesondere aus der aktuell vergleichsweise geringen Nettomietbelastung der Berliner Haushalte, gehen wir zukünftig von einer weiteren Erhöhung der realen Mieten (insbesondere bei Neuvermietungen) aus.

## **Mietentwicklung Berlin**

Im Berliner Mietenspiegel 2007 zeigt sich insgesamt eine Preisspanne zwischen 2,42 Euro/m<sup>2</sup> und 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die höchsten Mieten ergeben sich für neu errichtete Wohnungen (seit 1991) und sanierte Wohnungen, die vor 1918 erstellt wurden. Es zeigen sich nur geringe Unterschiede zwischen einfacher und mittlerer Lageneinordnung. Die niedrigsten Mieten weisen Altbauten vor 1918 auf, die sich regelmäßig auf den Sanierungszustand zurückführen lassen. Gebäude mit Baujahr nach 1950 unterscheiden sich nach Sanierungszustand und Lageeinschätzung sehr stark bis zu 57% (1973 bis 1983 (West)).

Gegenüber dem Mietenspiegel 2005 lassen sich bis heute folgende wesentliche Veränderungen am Markt beobachten:

- In den vergangenen zwei Jahren lässt sich ein nomineller Zuwachs der Mieten im Mittel von durchschnittlich ca. 3,5 % p.a. beobachten.
- Die höchsten Zuwächse der Mieten weisen Altbaujahrgänge 1919-1949 in mittleren und guten Lagen und mittlerer Größe (40-60 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> p.m.) 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 m<sup>2</sup>).
- Deutliche Mietzuwächse verzeichnen kleine Wohnungen in einfachen und mittleren Wohnlagen von 4% bis 7,5% p.a..

- Rückgänge sind für freifinanzierten Neubau (Baujahre 1991 bis 2003) mit Abschlägen von -2,0% bis zu -5,7 % festzustellen..
- Die Bedeutung von Ausstattung und Wohnungsgröße nimmt zu. Dies zeigt sich in einer Aufspreizung der Preisspannen bei sonst gleichen Bedingungen (Baualter, Lage).
- Im Mietspiegel 2007 wurde für eine Reihe von Wohngebieten die Einordnung der Wohnlagen den realen Beobachtungen am Wohnungsmarkt angepasst. Nach unseren Beobachtungen entsprechen weiterhin die Wohnlagen des Mietspiegels nicht den realen Mietentwicklungen und Mietpotenzialen der Standorte.
- Mietpreise in einfachen Wohnlagen werden zunehmend von der Wohnungsgröße determiniert, begünstigt sind dabei die Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich für den Mietspiegel 2007 ein Anstieg gegenüber dem Mietspiegel 2005 von ca. 7 % im Durchschnitt, also ca. 3,5 % p.a. Dies entspricht einem realen Anstieg unter Berücksichtigung der Inflation (2005 = 2,0% bzw. 2006 = 1,7%) von ca. 1,5 % bis 2 % p.a.

### **HVB-Expertise weist steigende Mieten seit 2005 aus.**

Die HVB-Expertise GmbH ([www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)) veröffentlicht in unregelmäßigen Abständen Immobilienmarktberichte für eine Vielzahl deutscher Städte und Kreise. Die Wohnlageneinordnung orientiert sich nicht an der des Berliner Mietspiegels, sondern die HVB-Expertise GmbH vergibt eine eigene Lagebewertung nach Kategorien (sehr gut, gut, mittel, einfach).

Für Berlin wird für einen Zeitraum zwischen Oktober 2002 bis Juni 2007 für einfache und mittlere Wohnlagen eine eher stagnierende Mietentwicklung ausgewiesen. Dabei sind in den Jahren Oktober 2002 bis Januar 2005 in allen Lagekategorien leicht rückgängige Mieten festzustellen.

Seit Januar 2005 bis Juni 2007 ist ein Anziehen des Marktes zu beobachten. Für einfache und mittlere Wohnlagen ist nur eine geringe Veränderung der unteren Mietspanne zu beobachten, aber ein leichte Erhöhung der oberen Mietspanne.

Für gute und sehr gute Wohnlagen steigen sowohl die unteren als auch die oberen Spannenwerte. Gerade für diese Lagen ist eine Verengung des Marktes und Verknappung des Angebotes zu verzeichnen. Der seit diesem Zeitraum deutlich gestiegene Transaktionsumsatz an Wohnungen deutet hier eine Wirkung von durch die Investoren umzusetzenden Mietpotenzialen an.

Wohnlage	Angabe in € / m <sup>2</sup> p.m.	Juni 2007	Mai 2006	Januar 2005	Dezember 2003	Oktober 2002
sehr gut	max	15,00	14,00	14,00	16,00	16,00
	min	9,00	7,50	7,00	7,00	7,00
Gut	max	11,00	10,00	10,00	11,00	10,50
	min	7,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Mittel	max	8,00	7,00	6,50	7,00	8,00
	min	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Einfach	max	6,00	6,00	6,00	6,50	6,50
	min	4,50	4,00	4,00	4,00	4,50

Abb. 2: HVB-Expertise Mieten Berlin

## Mietprognose und Markteinschätzung Berlin

Grundlage unserer Marktbeobachtung seit 2005 sind Daten über Neuvertragsmieten, die wir im Rahmen von Beratungsprojekten erhalten und auswerten sowie die im Rahmen von Transaktionsprojekten von uns ermittelten objektkonkreten Marktmieten.

Das Rating ist die Grundlage für ein komplexes Zu- und Abschlagsystem, mit dem wir die objektkonkreten Marktmieten und deren Entwicklung ableiten und prognostizieren. Anhand qualitativer und quantitativer Kriterien führen wir ein Rating der wertrelevanten Faktoren Standortqualität, Sozialstruktur, Marktsituation und Objektqualität durch.

Die Bewertung erfolgt mittels eines gewichteten Punktesystems und liefert jeweils einen Punktwert zwischen 100 „sehr geringes Risiko“ und Null „hohes Risiko“. Die Punktwerte werden in fünf Gruppen mit den Ausprägungen „A“ bis „E“ gegliedert.

Die folgende Tabelle weist für eine Auswahl von Wohngebieten die Bewertungen hinsichtlich Standortqualität, Sozialstruktur und Marktqualität für Mietwohnungen. Abweichungen können sich jeweils aufgrund der kleinräumlichen Lage und deren Abgrenzung ergeben.

Die gemäß Rating ermittelten Bewertungen von Wohngebieten zeigen im Vergleich zur Wohnlageneinordnung des Berliner Mietspiegels, dass deutliche Unterschiede in der Bewertung zu beobachten sind.

Wohngebiete in Berlin (eine Auswahl)	Standort- qualität	Mieter— und Sozial- struktur	Markt- qualität
Charlottenburg, Heerstraße	A	A	B
Charlottenburg, Kaiserdamm	B	B	B
Friedrichshain, Boxhagener Platz/Karl-Marx-Allee	B	B	B
Hellersdorf, Hellersdorfer Kiez	C	D	D
Hohenschönhausen, Sportforum Hohenschönhausen	C	C	C
Köpenick, Altstadt	B	B	B
Kreuzberg, Moritzplatz West	B	D	B
Lichtenberg, Karlshorst	C	C	D
Marzahn, Bürgerpark Marzahn	C	D	E
Mitte, Monbijou Platz	A	C	B
Mitte, Ostbahnhof-Nord	C	D	C

Mitte, Karl-Marx-Allee	C	C	C
Neukölln, Karl-Marx-Straße Nord	C	D	D
Neukölln, Rudow	B	B	D
Neukölln, S-Bhf. Neukölln	C	D	B
Pankow, Am Schlosspark	B	D	B
Pankow, Buch	D	D	D
Schöneberg, Dominikus- Hauptstraße	C	D	B
Schöneberg, Grunewaldstraße	A	B	B
Spandau, Wilhelmstadt	B	C	B
Steglitz, Lichterfelde West	B	A	B
Steglitz, Südende	B	C	B
Steglitz, Ostpreußendamm	B	B	B
Tiergarten, Moabit	B	D	C
Treptow, Adlergestell	C	C	B
Wedding, Gesundbrunnen	C	D	B
Wilmersdorf, Rüdeshheimer Platz	A	B	B
Wilmersdorf, Kissingenplatz	B	B	B
Zehlendorf, Parkviertel Dahlem	B	A	B
Zehlendorf, S-Bhf. Wannsee	A	B	B
Zehlendorf, Spanische Allee	B	A	B

Abb. 3: Auswahl von Wohngebieten und Ratingwerten

Die zum Zeitpunkt der Bewertung zugrundeliegenden Nettokaltmieten bilden den Ausgangspunkt der Markteinschätzung. Die Nettokaltmiete liegt für durch uns bewertete Wohngebäude in Berlin für den Betrachtungszeitraum 2006 bis Mai 2007 bei durchschnittlich 4,75 €/m<sup>2</sup>, bei einer Mietspanne von 2,67 € je m<sup>2</sup> und 9,46 € je m<sup>2</sup>.

Es zeigt sich für alle wertrelevanten Faktoren eine Abstufung zwischen den Bewertungen für ein eher geringes Risiko (Bewertung A oder B) und eine höhere Risikoeinschätzung (Bewertung D und E) und somit ein deutlicher Zusammenhang.

Stark ist allerdings die Mietabhängigkeit von der Objektqualität (Ausstattung, Bauzustand, Grundriss, Wohnungsgrößen) der zugrundeliegenden Wohngebäude, die bei unserer Betrachtung in den Hintergrund treten muss.

Standort und Lagefaktoren: Risikogruppe	Nettokalt aktuell 2006/2007	Marktmiete 2006/2007	Saldo Marktmiete zu Ist-Miete	Prognostizierte Marktmiete 2016	Entwicklung Marktmiete 2006/2007 zu Marktmiete 2016 in %
<b>A</b>	4,99	5,79	16,0 %	8,25	42,5 %
<b>B</b>	4,90	5,18	5,7 %	6,79	31,1 %
<b>C</b>	4,54	4,72	4,0 %	6,07	28,6 %
<b>D</b>	4,12	4,27	3,6 %	5,27	23,4 %
<b>E</b>	4,55*	4,54*	-0,2 %*	4,70*	3,5 %*
<b>Gesamt</b>	4,75	5,00	5,3 %	6,57	31,4 %

Abb. 4: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> p.m. 2006/2007 (\* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ) für Berlin

Im Rahmen der durchgeführten Markteinschätzung wurde eine Marktmiete für die zugrundeliegenden Objekte von 5,00 € je m<sup>2</sup> ermittelt. Gegenüber der Nettokaltmiete zeigt

sich, dass wir ein Mietpotenzial von durchschnittlich 0,25 € je m<sup>2</sup> bzw. 5,3% einschätzen. Überdurchschnittliche Mietpotenziale lassen sich für Objekte mit geringem oder sehr geringem Risiko (Risikogruppe A) ableiten.

Auf Grundlage von Prognosen der FERI Research sowie einem von uns entwickelten Zu- und Abschlagssystems wurde eine Prognose der Marktmieten bis 2016 berechnet und den Risikogruppen zugeordnet.

Die prognostizierte Marktmiete für 2016 liegt im Durchschnitt für Berlin bei 6,57 € je m<sup>2</sup>.

(Anmerkung: Nicht berücksichtigt in der Marktmiete werden mögliche Auswirkungen von durchgeführten Modernisierungen. In die prognostizierte Marktmiete fließen allein Maßnahmen der laufenden Instandhaltung ein.)

Marktposition Risikogruppe	Nettokalt aktuell 2006/2007	Marktmiete 2006/2007	Saldo Marktmiete zu Ist- Miete	Prognostizierte Marktmiete 2016	Entwicklung Marktmiete 2006/2007 zu Marktmiete 2016 in %
<b>A</b>	4,64	5,39	16,2 %	9,47	75,7 %
<b>B</b>	4,86	5,33	9,7 %	6,83	28,1 %
<b>C</b>	4,75	4,92	3,6 %	6,31	28,3 %
<b>D</b>	4,39	4,33	-1,4 %	5,35	23,6 %
<b>E</b>	k.A.	3,93	k.A.	4,65	18,3 %
<b>Gesamt</b>	4,75	5,00	5,3 %	6,57	31,4 %

Abb. 5: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> p.m. 2006/2007 (\* Wert ist aufgrund von Sondereinflüssen nicht repräsentativ) für Berlin

Im Gegensatz der Mietpotenziale zwischen aktueller Nettokaltmiete und Marktmiete 2006/2007 ergeben sich für den Zeitraum bis 2016 deutlich stärkere Mietpotenziale von ca. 3,1 % p.a.

Ein deutlicher Zuwachs wird für gute Standorte (+4,3 % p.a.) sowie Objekte mit risikoarmer Marktposition (+7,6 %) ermittelt. Deutlich unterdurchschnittlich ist die Entwicklung in risikostarken Standorten und Gebieten mit risikohoher Marktposition. Die jeweiligen Potenziale sind stark von der Risikoeinordnung abhängig.

Unter Berücksichtigung einer für die Zukunft erwarteten Inflation von ca. 1,5 – 2,0 % p.a. kann für risikohohe Standorte eine Mietentwicklung prognostiziert werden, die im Rahmen der Inflation oder sogar darunter verlaufen wird. In risikoarmen Standorten sehen wir hingegen deutliche Mietpotenziale.

Insgesamt wird für Berlin eine differenzierte Nachfrageentwicklung für den Wohnungsmarkt erwartet: Einhergehend mit einem mittel- und langfristigen Rückgang des Wohnungsleerstandes (ohne adäquates Neubauvolumen) ist z.B. in guten Segmenten (gute Lagen, gute Objektqualität, mittlere und große Wohnungen), aber auch in einfachen Lagen (kleine Wohnungen in guten Objekten) von einer Verengung des Mietwohnungsmarktes auszugehen, der sich auch in steigenden Mieten ausdrücken wird. Allerdings wird sich der Wohnungsmarkt stark nach der jeweiligen Objektqualität, den kleinräumigen Standortqualitäten und der Marktsituation auf dem Mikromarkt diversifizieren, die zu deutlich unterschiedlichen Markttrends auf kleinräumiger Ebene führen werden.