

Explosiver Anstieg: Berlin wird zur zweitteuersten Stadt Deutschlands

Berlin: Mieten steigen rasant an, während Immobilienpreise fallen Berlin ist bereits jetzt eine der teuersten Städte Deutschlands, wenn es um die Mieten geht. Doch in den letzten Monaten hat sich der Anstieg nochmals beschleunigt. Immobilienexperten sehen die Hauptstadt bereits als zweitteuerste Stadt Deutschlands in Bezug auf die Angebotsmieten. Gleichzeitig bleiben die Immobilienpreise trotz des allgemeinen Abwärtstrends bei Immobilien auf einem hohen Niveau. Die aktuellen Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigen, dass die Mieten in Berlin im zweiten Quartal um satte 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen sind. Damit verzeichnet Berlin den größten Anstieg unter den sieben deutschen Metropolen. …



Berlin: Mieten steigen rasant an, während Immobilienpreise fallen

Berlin ist bereits jetzt eine der teuersten Städte Deutschlands, wenn es um die Mieten geht. Doch in den letzten Monaten hat sich der Anstieg nochmals beschleunigt. Immobilienexperten sehen die Hauptstadt bereits als zweitteuerste Stadt Deutschlands in Bezug auf die Angebotsmieten. Gleichzeitig bleiben die Immobilienpreise trotz des allgemeinen Abwärtstrends bei Immobilien auf einem hohen Niveau.

Die aktuellen Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigen, dass die Mieten in Berlin im zweiten Quartal um satte 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen sind. Damit verzeichnet Berlin den größten Anstieg unter den sieben deutschen Metropolen. Im Durchschnitt stiegen die Mieten im Bundesgebiet um 6,2 Prozent.

Im Gegensatz dazu sind die Immobilienpreise in Berlin laut vdp im vergangenen Jahr um 3,6 Prozent gesunken – der geringste Rückgang unter allen deutschen Großstädten. Frankfurt verzeichnete einen Preisverfall von über neun Prozent, während München und Hamburg einen Rückgang von über sechs Prozent verzeichnen. Hauptgrund für den Preisanstieg in Berlin sei, dass seit Jahren zu wenige Wohnungen gebaut werden, um dem Zuzug gerecht zu werden. Berlin hat bereits seit langem eine sehr geringe Leerstandsquote. Obwohl die Immobilienpreise im Vergleich zum ersten Quartal leicht gesunken sind, leben nur etwa ein Fünftel der Berliner in eigenen Immobilien. Berlin ist bekanntlich die Hauptstadt der Mieter.

Der Großmakler Jones Lang LaSalle (JLL) verzeichnete im ersten Halbjahr 2022 enorme Anstiege der Angebotsmieten in Berlin. Laut JLL lag der Quadratmeterpreis der Angebotsmieten in Berlin bei 17,50 Euro und damit auf dem zweiten Platz hinter München (22,50 Euro) und vor Frankfurt und Stuttgart. Obwohl Angebotsmieten noch keine abschließenden Verträge bedeuten, zeigt das Portal Immowelt ebenfalls, dass Berlin in wenigen Monaten zur zweitteuersten Stadt in Deutschland in Bezug auf die Angebotsmieten aufgestiegen ist.

Ein Hauptgrund für den stetigen Anstieg der Mieten ist die starke Zuwanderung nach Berlin. Ende 2022 hatte die Stadt über 3,8 Millionen Einwohner – so viele wie seit der Wiedervereinigung noch nie. Insbesondere der Zuzug von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine hat zu einem erhöhten Platzbedarf geführt. Laut Sozial- und Integrationssenatorin Katja Kipping (Linke) lebten im Februar 2022 etwa 60.000 ukrainische Flüchtlinge in Berlin.

Ein weiterer Grund für den Anstieg der Mieten ist die Diskrepanz zwischen Baubedarf und tatsächlichem Neubau. Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sind 2022 fast 77.800 Menschen in die Hauptstadt gezogen, während nur etwa 17.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Das Ziel des Berliner Senats ist es, jährlich 20.000 Wohnungen zu bauen.

Trotz der hohen Mieten in Berlin bleibt die Stadt im Vergleich zu München, Hamburg, London oder Paris immer noch vergleichsweise günstig. Jutta Kreuzinger, Sprecherin der Berlin Hyp, betont, dass die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel in München 85 Prozent höher lag als in Berlin.

Allerdings bedroht der Preisanstieg die soziale Mischung in Berlin. Die günstigen Mieten lockten jahrzehntelang Menschen mit niedrigem Einkommen und alternativen Lebensentwürfen an. Berlin galt lange Zeit aufgrund seiner Teilungsgeschichte als sozial gemischte Stadt. Dies führte dazu, dass Berlin auch international viele Menschen anzog. Doch aufgrund des immer knapper werdenden bezahlbaren Wohnraums gerät die soziale Durchmischung der Stadt zunehmend in Gefahr. Jedes Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus, als neue Sozialwohnungen gebaut werden. Der Verkauf von landeseigenen Wohnungen in den 2000er Jahren an große Immobilienunternehmen wie Vonovia/Deutsche Wohnen hat außerdem dazu beigetragen, dass Berlin keinen ausreichenden gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt hat.

Die Frage ist nun, ob Berlin in naher Zukunft ein Preisniveau wie

München, London oder Paris erreichen wird. Jutta Kreuzinger ist zuversichtlich, dass dies nicht der Fall sein wird, da die Mietpreise in Deutschland von gesetzlichen Maßnahmen gebremst werden und der Mieterschutz garantiert ist. In Berlin wird dies zusätzlich durch die Ausweisung von Milieuschutzgebieten verstärkt. Allerdings ist dafür ein verstärkter Neubau erforderlich.

Ulrike Hamann, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, sieht die Entwicklung hingegen kritisch. Sie warnt vor starken Segregationstendenzen in den nächsten Jahrzehnten, wenn nicht deutlich gegengesteuert und in den gemeinwohlorientierten Sektor investiert wird, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Insgesamt bleibt abzuwarten, wie sich die Mietpreise und Immobilienpreise in Berlin in den kommenden Jahren entwickeln werden. Die Knappheit an Wohnraum und die steigenden Mieten stellen jedoch eine große Herausforderung für die Stadt dar, um die soziale Durchmischung zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Details

Besuchen Sie uns auf: mein-berlin.net