

Fundgrube: Divergierende Mietpreisentwicklung in Berlin

Die Mietpreisentwicklung erregt in Deutschland weiterhin besondere Aufmerksamkeit. Eine Klage gegen die einheitliche Kappungsgrenze in Berlin wurde kürzlich durch den Bundesgerichtshof verworfen. Begründet wurde die Klage mit der sehr heterogenen Wohnungsknappheit in Berlin, die eine einheitliche Kappungsgrenze unsinnig erscheinen lässt. Vor diesem Hintergrund beschreibt die vorliegende Analyse die Entwicklung der Mietpreise in Berlin auf der Ein-Quadratkilometer-Ebene.

Neben erheblichen Unterschieden der Mieten im gesamten Stadtgebiet zeigt sich, dass die Variation der Mieten innerhalb der betrachteten kleinräumigen Raster deutlich zugenommen hat (siehe Karte 1 und Karte 2). Der durchschnittliche Mietpreis in einem Gebiet ist damit ein immer weniger aussagekräftiges Maß für die Abbildung der Realität. Die Ungenauigkeit der durchschnittlichen Mieten steigt mit der Größe der gewählten räumlichen Einheiten erheblich an. Daher kann eine Analyse der durchschnittlichen Mieten auf der Ebene von Städten oder Stadtteilen die Mietpreisentwicklungen und damit auch die Heterogenität eventueller Knappheiten an Wohnungsraum noch weniger abbilden als die hier gewählte Rasterdarstellung auf Ein-Quadratkilometer-Ebene.

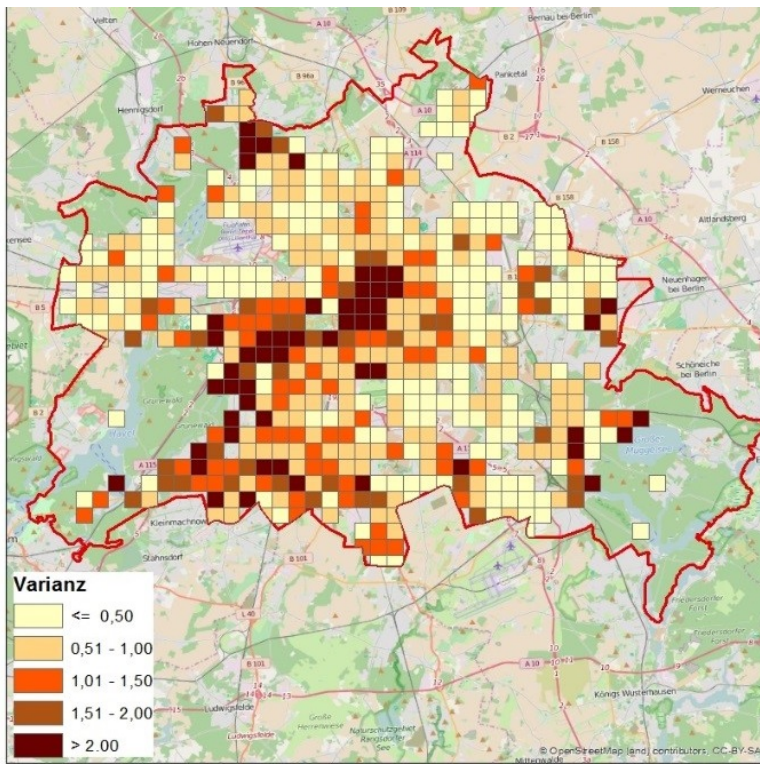
Das höchste Mietpreisniveau liegt in der geografischen Mitte und in angrenzenden südwestlichen Gebieten Berlins (Karte 3). Es ist jedoch zu beobachten, dass in den Gebieten mit hochpreisigen Angeboten die Zunahme des Mietzinses gegenüber den Jahren 2007 und 2008 deutlich geringer ausfällt, als in den direkt angrenzenden Quartieren (Karte 4). Mit zunehmender Entfernung zur Mitte Berlins nehmen die Steigerungen des Mietpreisniveaus deutlich ab. In einigen Außenbezirken lassen sich Räume identifizieren, in denen in den Jahren 2013/14 das Mietpreisniveau von 2007/08 nicht gehalten werden konnte.

Die Auswertung beruht auf Daten des Internetportals Immobilienscout24 zu Mietangeboten. Dargestellt sind die Quadratmeterpreise der Mietangebote von 60- bis 90-Quadratmeter-Wohnungen aus den Jahren 2007/2008 und 2013/2014. Zentrale Größen der Untersuchung sind die Steigerungen der Durchschnittspreise und die jeweiligen Varianzen in den Quadratmeter-Rastern. Raster mit weniger als zehn Beobachtungen werden aus Gründen der Anonymisierung und ihrer eingeschränkten statistischen Aussagekraft nicht berücksichtigt.

Bei den Karten 1 – 4: Eigene Berechnungen und Darstellungen nach Daten von Immobilien Scout GmbH.

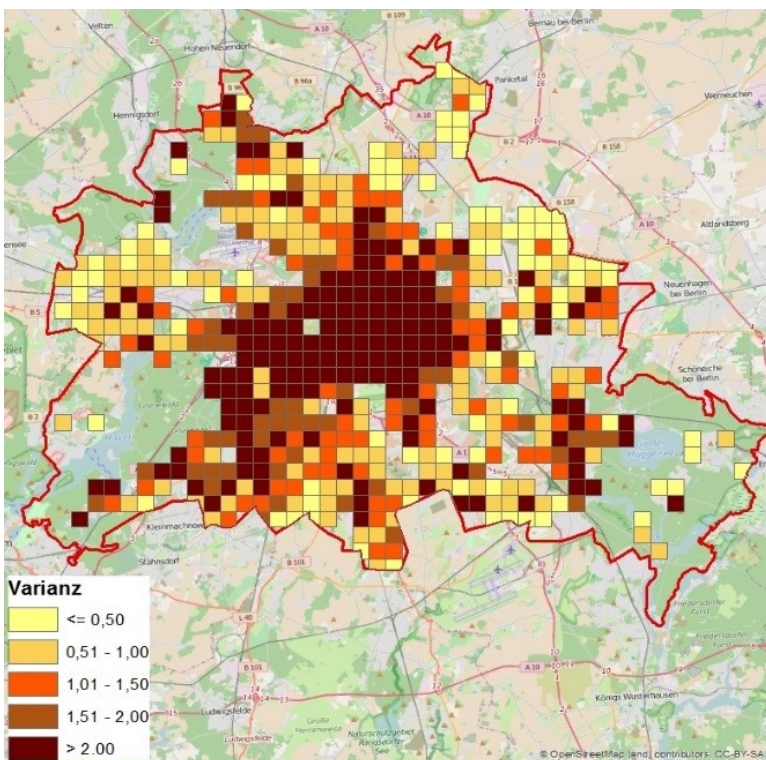
Karte 1

Varianz der Quadratmeterpreise für 60- bis 90qm-Mietwohnungen, 2007/08



Karte 2

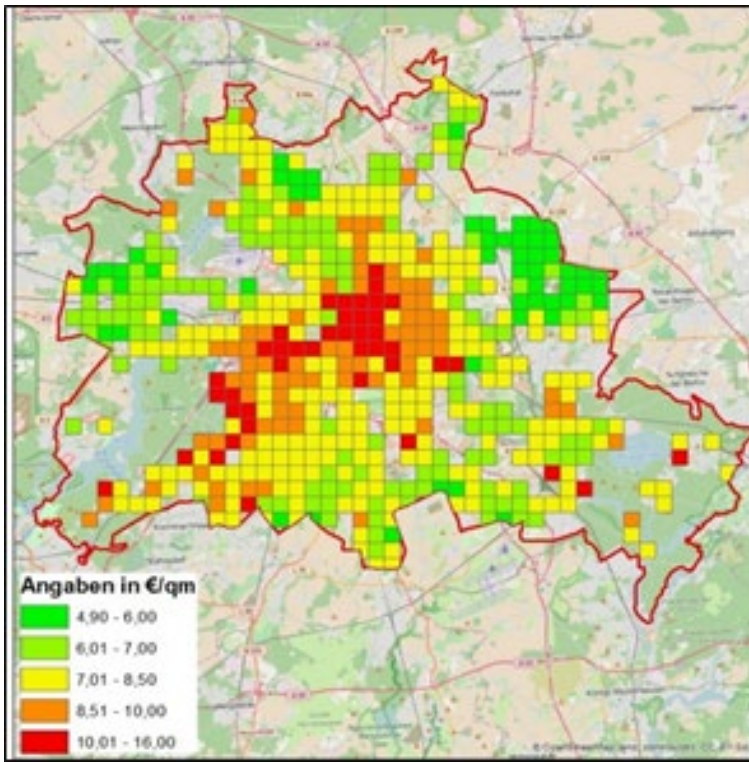
Varianz der Quadratmeterpreise für 60- bis 90qm-Mietwohnungen, 2013/14



Fundgrube: Divergierende Mietpreisentwicklung in Berlin
Anspruchspartner: Dr. Philipp Breidenbach Tel.: (0201) 81 49-328
Rüdiger Budde, Tel.: (0201) 81 49-273

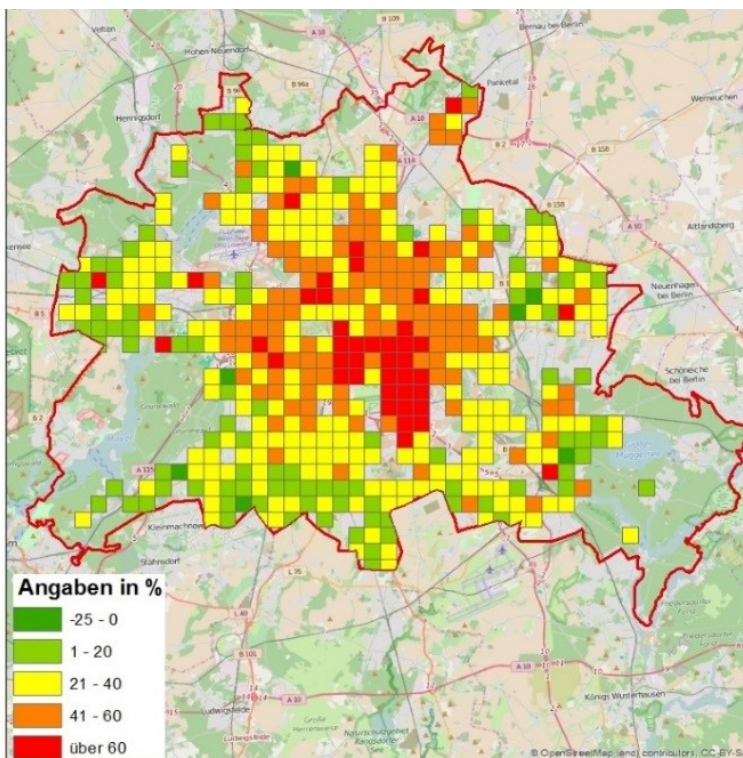
Karte 3

Quadratmeterpreis für 60- bis 90qm-Mietwohnungen, 2013/14



Karte 4

Veränderung des Quadratmeterpreis für 60- bis 90qm-Mietwohnungen, 2007/08 bis 2013/14



Fundgrube: Divergierende Mietpreisentwicklung in Berlin
 Ansprechpartner: Dr. Philipp Breidenbach Tel.: (0201) 81 49-328
 Rüdiger Budde, Tel.: (0201) 81 49-273