

## Unternehmen und Märkte

### Bestandsmieten in Deutschland

Weniger als erwartet sind die Bestandsmieten in Deutschland 2011 gestiegen. Dies geht aus dem F+B-Mietspiegelindex 2011 hervor, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH seit 1996 regelmäßig eine aktuelle Auswertung amtlicher Daten über die Mietentrends und das Mietniveau in deutschen Städten und Gemeinden herausgibt.

Verglichen werden die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage in Gemeinden mit mindestens 20000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln. So bilden insgesamt 319 Städte die Grundlage für den F+B-Mietspiegelindex.

Demnach stieg die durchschnittliche Miete in 2011 im Vergleich zum Vorjahr um lediglich ein Prozent. Hier muss jedoch regional unterschieden werden, da in Nord- und Ostdeutschland eine überdurchschnittliche Mietsteigerung von 2,2 beziehungsweise 1,3 Prozent, in Bayern hingegen nur eine moderate Steigerung von 0,5 Prozent zu beobachten ist.

Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Berlin und Hamburg mit aktuellen Mietspiegeln vertreten sind und dort die Bestandsmieten in den letzten zwei Jahren erwartungsgemäß deutlich angestiegen sind. Hinzu kommt, dass die Region Hannover mit ihren 21 Mietspiegeln erstmals in die Auswertung

Abbildung 2: Top-30-Städte mit dem höchsten Mietniveau 2011

Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index
1	München	159	11	Leonberg	123	21	Heidelberg	115
2	Germering	142	12	Wiesbaden	121	22	Winnenden	114
3	Leinfelden-Echterdingen	131	13	Freiburg im Breisgau	121	23	Darmstadt	114
4	Stuttgart	131	14	Norderstedt	121	24	Jena	114
5	Dachau	130	15	Hamburg	120	25	Konstanz	113
6	Köln	129	16	Esslingen am Neckar	118	26	Ludwigsburg	113
7	Tübingen	127	17	Taunusstein	118	27	Bergisch Gladbach	113
8	Frankfurt am Main	124	18	Waiblingen	117	28	Rösrath	113
9	Ditzingen	123	19	Weinstadt	117	29	Neuss	112
10	Fellbach	123	20	Düsseldorf	116	30	Remseck am Neckar	112

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2011 Gesamtindex BRD = 100

von F+B einfließt, was das Mietniveau in der Region Nord insgesamt erhöht.

Wie schon 2010 führt München den Mietspiegelindex an. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,58 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter in München 59 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Mit Germering auf Rang zwei und Dachau auf Rang fünf sind zwei weitere Städte im Großraum München in den Top 10 vertreten.

Auch im Raum Stuttgart liegen die Mieten über dem Bundesdurchschnitt. Die in der inneren Metropolregion Stuttgart gelegenen Kleinstädte Leinfelden-Echterdingen, Ditzingen und Fellbach belegen die Ränge drei, neun und zehn. Die Mietentwicklung in diesen Städten zeigt zugleich ihre Wirtschaftsstärke an. Bei prosperierender Wirtschaft ziehen mehr Arbeitskräfte in die Region, der Wohnungsleerstand geht zurück, die Nachfrage steigt und die Mieten ziehen dementsprechend an.

Auf Rang 24 des F+B-Mietspiegelindex ist die einzige in den Top 50 vertretene ostdeutsche Stadt platziert: Jena liegt mit 6,89 Euro pro Quadratmeter als einzige Stadt der neuen Bundesländer deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Weit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,04 Euro pro Quadratmeter liegen die meisten anderen im Mietspiegelindex erfassten ostdeutschen Städte. In den Landeshauptstädten Erfurt, Dresden, und Schwerin bezahlen Mieter im Schnitt nur 5,98 (Erfurt) beziehungsweise knapp 5,50 Euro pro Quadratmeter. In Halle (Saale) müssen Mieter sogar nur 5,10 Euro pro Quadratmeter für ihre monatliche Nettokaltmiete veranschlagen.

Auch in Berlin liegt das Mietniveau im Ostteil ganze acht Prozent unter dem deutschen Mittelwert. Ein Mieter muss demnach in der Hauptstadt im Schnitt gut 60 Prozent weniger für seine monatliche Nettokaltmiete zahlen als es für die gleiche Wohnung in München vonnöten wäre.

Altbaubestände der Gründer- und Zwischenkriegsjahre verzeichnen nach wie vor die höchsten Mietsteigerungen. In Hamburg und Berlin ist diese Entwicklung am deutlichsten zu erkennen. Für Wohnungen der Jahrhundertwende zahlen die Mieter hier 5,2 Prozent mehr als noch 2010. In den Beständen der 1920er- und 1930er-Jahre sind die Nettokaltmieten auch deutlich gestiegen – um 2,9 Prozent im Vergleich zum Vormietspiegel.

Bundesweit ergibt sich aber nach wie vor das bekannte Muster: Je neuer eine Wohnung ist, desto höher fallen die Vergleichsmieten aus – von durchschnittlich 5,61 Euro pro Quadratmeter im Altbau von 1905 bis 7,30 Euro pro Quadratmeter im Neubau.

Abbildung 1: Durchschnittliche Vergleichsmieten 2011 in deutschen Großstädten

