

Hohe Mietbelastung in Berlin

Berlin unterscheidet sich im Hinblick auf seinen Wohnungsmarkt von anderen deutschen Groß- und europäischen Hauptstädten. Die Mieten gelten im nationalen und internationalen Vergleich als niedrig. Das lässt Investoren in der Spree-Metropole noch Potenzial für Mietsteigerungen vermuten. Entsprechend gefragt sind Wohnungen als Anlageobjekt. Doch sind die Erwartungen gerechtfertigt? Die Zweifel wachsen. Angesichts der Preissteigerungen warnte jüngst sogar die Deutsche Bundesbank, dass sich eine lokale Immobilienblase aufbauen könnte.

In den vergangenen Jahren wurde von einer hohen Zuwanderung vor allem junger Menschen in die Hauptstadt und einem entsprechenden Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Laut der jüngsten Volkszählung ist Berlin jedoch kaum gewachsen, sondern hat deutlich weniger Einwohner hat als bisher gedacht. Trotzdem ist Wohnraum im attraktiven Innenstadtbereich knapp, sodass die Mieten seit Jahren steigen. Doch wie viel Zuwachs ist noch möglich? Im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe befragte das Marktforschungsinstitut TNS Infratest im Juni 2013 insgesamt 1 000 Berliner nach ihrer Wohnsituation.

Das Ergebnis: Im Durchschnitt wendet jeder Berliner 38 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete inklusive Nebenkosten oder zur Finanzierung der eigenen Immobilie auf. Das ist deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt, der bei 34 Prozent liegt. Berliner, die weniger als 1 500 Euro zur Verfügung haben, geben im Schnitt sogar 46 Pro-

zent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus. 36 Prozent der befragten Mieter sehen sich deshalb nicht in der Lage, eine weitere Mietsteigerung zu schultern. Besonders Mieter in den Bezirken Treptow-Köpenick, Reinickendorf und Neukölln sehen kaum noch finanziellen Spielraum.

Mit steigenden Mieten erhöht sich auch die Fluktuation. Fünf Prozent der Befragten sind bereits in eine billigere Wohnung umgezogen. 26 Prozent suchen aktuell eine neue Wohnung oder Immobilie, während es im Bundesdurchschnitt lediglich elf Prozent sind. In den kommenden zwei Jahren wollen elf Prozent in eine größere, fünf Prozent in eine kleinere und vier Prozent eine preisgünstigere Wohnung mieten. Nur sechs Prozent der Berliner planen, in den kommenden zwei Jahren Wohneigentum zu erwerben.

Allerdings sind Berliner ihrer Stadt besonders treu. Fast neun von zehn Einwohnern wollen auch künftig am liebsten hier wohnen. Dagegen sind nur 48 Prozent der Bundesbürger mit ihrem bisherigen Wohnort so sehr verbunden, dass sie nicht wegziehen wollen. Für 71 Prozent der Berliner ist der Bezirk, in dem sie derzeit wohnen, auch die präferierte Wohnlage. Eine andere Region in Deutschland oder ein Objekt auf dem Land ist lediglich für vier Prozent der Berliner eine Option. In die mit dem öffentlichen Nahverkehr an die Stadt angebundenen Umlandgemeinden würden nur fünf Prozent der Berliner ziehen. Red.