

## Ein etwas anderer Blick auf den Mietwohnungsmarkt im Berliner Umland.

Betrachtungen zum Mietwohnungsmarkt weisen in der Regel einen Schwachpunkt auf: Bei der Ermittlung von Durchschnittsmieten werden häufig die berühmten Äpfel und Birnen in einen Topf geworfen. Die Mieten für Wohnungen sehr unterschiedlicher Qualitäten werden zusammengerechnet und am Ende wird ein Mittelwert gebildet, dessen Höhe sich vor allem aus dem Mischungsverhältnis der unterschiedlichen Baualter, Lagequalitäten und Ausstattungen ergibt. Ein solcher Ansatz ist praktikabel und für die erste Einschätzung der Marktsituation auch hilfreich. Für die Wohnungssuchenden, die eine bestimmte Qualität wünschen hingegen ist eine solche Aussage mitunter weniger relevant. Wer eine Altbauwohnung in urbaner Lage sucht, für den oder die nützt es wenig, wenn an einem Ort ein großes Angebot an Wohnungen in Plattenbausiedlungen besteht.

Wir haben daher für die nachfolgende Darstellung einen etwas anderen, zugegeben etwas subjektiven, Ansatz gewählt. Aus den angebotenen Wohnungen wurden hier nur solche ausgewählt, die eine bestimmte Qualität anbieten; nämlich jene, die besonders gerne gesucht wird: Altbauwohnungen vor ca. 1930, in Gebieten mit einer gewissen urbanen Qualität und in mit Lage- und Raumqualitäten, die weder nach oben, noch nach unten besonders auffallend sind. Das heißt die topsanierte Luxusvilla wurde hier ebenso aus der Betrachtung herausgenommen wie auch Wohnungen mit sehr schlechter Ausstattung und sehr sanierungsbedürftigem Zustand und Wohnungen in sehr immissionsbelasteter Lage. Das Bild verfälschen tun auch Wohnungen mit ungewöhnlichem Zuschnitt und Größe: Microapartments, Studentenwohnungen ebenso wie Loftwohnungen. Auch diese wurden nicht berücksichtigt.

Auch hinsichtlich der Lage haben wir das Angebot selektiert: Wir haben uns auf Stadtgebiete mit einer gewissen urbanen Qualität konzentriert, also eher zentrale Lagen von Städten mit meist über 10.000 Einwohner. Eingestreute Altbauten in Neubaugebieten, an stark befahrenen Ausfallstraßen sowie in überwiegend gewerblich strukturierten Gebieten wurden soweit wie möglich aus der Betrachtung ausgeklammert. Auch reine Villengebiete in Stadtrandlagen und Einfamilienhausgebiete haben wir ausgenommen.

Der so gesetzte Rahmen impliziert, dass manche Städte kaum entsprechende Angebote aufweisen, andere hingegen mehr – und dies bei durchaus vergleichbarer Größe. Der Umfang der erfassten Objekte hängt somit primär von der Stadtstruktur ab: In einer Mittelstadt wie Fürstenwalde / Spree gibt es natürlich mehr Gebäude, die unseren Kriterien entsprechen als in einer suburban geprägten Siedlung wie Falkensee oder Kleinmachnow, obwohl die Einwohnerzahl vergleichbar ist. Der unterschiedliche Umfang ergibt sich aber auch aus immobilienwirtschaftlichen Tendenzen: sobald eine Stadt in den Fokus der Nachfrage rückt, werden Immobilien marktfähig gemacht und angeboten, das Angebot steigt also.

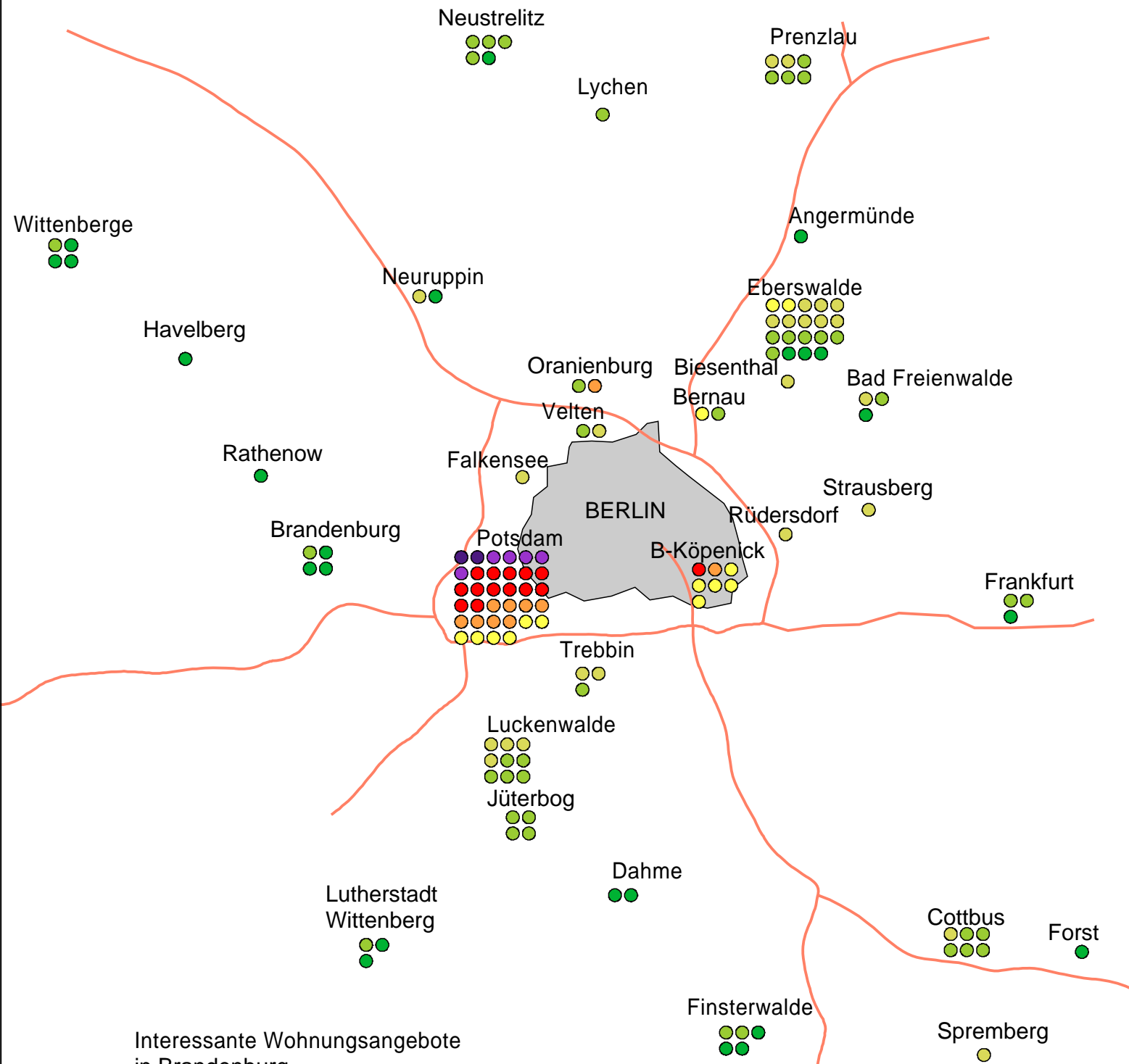
### Ergebnisse:

Die beiden Pläne stellen die Angebotssituation im Frühjahr 2014 sowie im Herbst 2018 dar. Wenig überraschend: die Mietpreise sind gestiegen! Unter 5 € / m<sup>2</sup> gibt es heute im Umland Berlins kaum noch Angebote, die in unserem Untersuchungsprofil liegen. Auf der anderen Seite gibt es zunehmend Angebote, die die 10 € / m<sup>2</sup> - Grenze sprengen – und dies teilweise erheblich. In Potsdam werden heute Spitzenwerte von über 14 € / m<sup>2</sup> erreicht.

Betrachtet man den Umfang des Angebots fällt zunächst auf, dass sich dieses in manchen Städten zwischen 2014 und 2018 kaum geändert hat, in anderen wiederum gravierend. Besonders auffallend: Luckenwalde, Jüterbog, Fürstenwalde und Frankfurt / Oder. Dies sind durchweg Städte mit einem relativ hohen Potenzial an urbanen Altbaugebieten, deren Bestände in den vergangenen Jahren angesichts des Nachfragebooms, der inzwischen spürbar über den Berliner Speckgürtel hinaus

wächst, revitalisiert wurden. In diesen vier Städten geschieht das zunächst auf einem moderaten Preislevel. In einigen anderen Städten wurde hingegen offenbar gleich hochpreisig geplant: in Neuruppin und Oranienburg zum Beispiel.

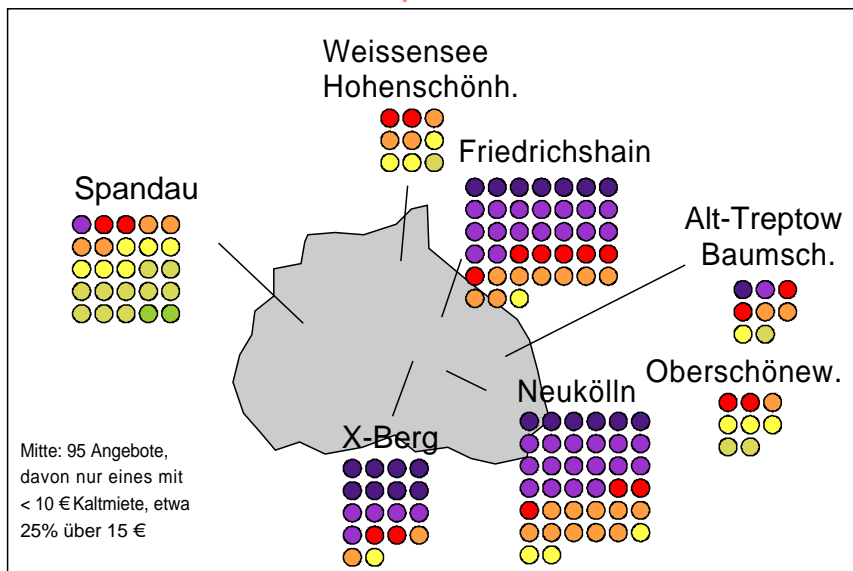
In weiter von Berlin entfernten Städten lassen sich selbst unter günstigsten Bedingungen offenbar kaum Quadratmetermieten von über 6 Euro realisieren. In in Rathenow, Finsterwalde und Wittenberge gibt es daher noch immer schöne Altbauwohnungen für um die 5 Euro / m<sup>2</sup>. Hier haben sich die Mieten gegenüber 2014 auch kaum verändert. In Eberswalde oder Strausberg hingegen ist die Streuung schon größer. Hier werden für modernisierte Altbauten in attraktiven Lagen auch schon einmal an die 9 Euro verlangt – und bezahlt. Aber diese Streuung belegt auch, dass es am anderen Ende des Spektrums noch immer günstige Angebote gibt, die nicht übersteuert angeboten werden. Anders also als etwa in Berlin oder Potsdam, wo sich kaum noch günstige Wohnungen finden lassen.



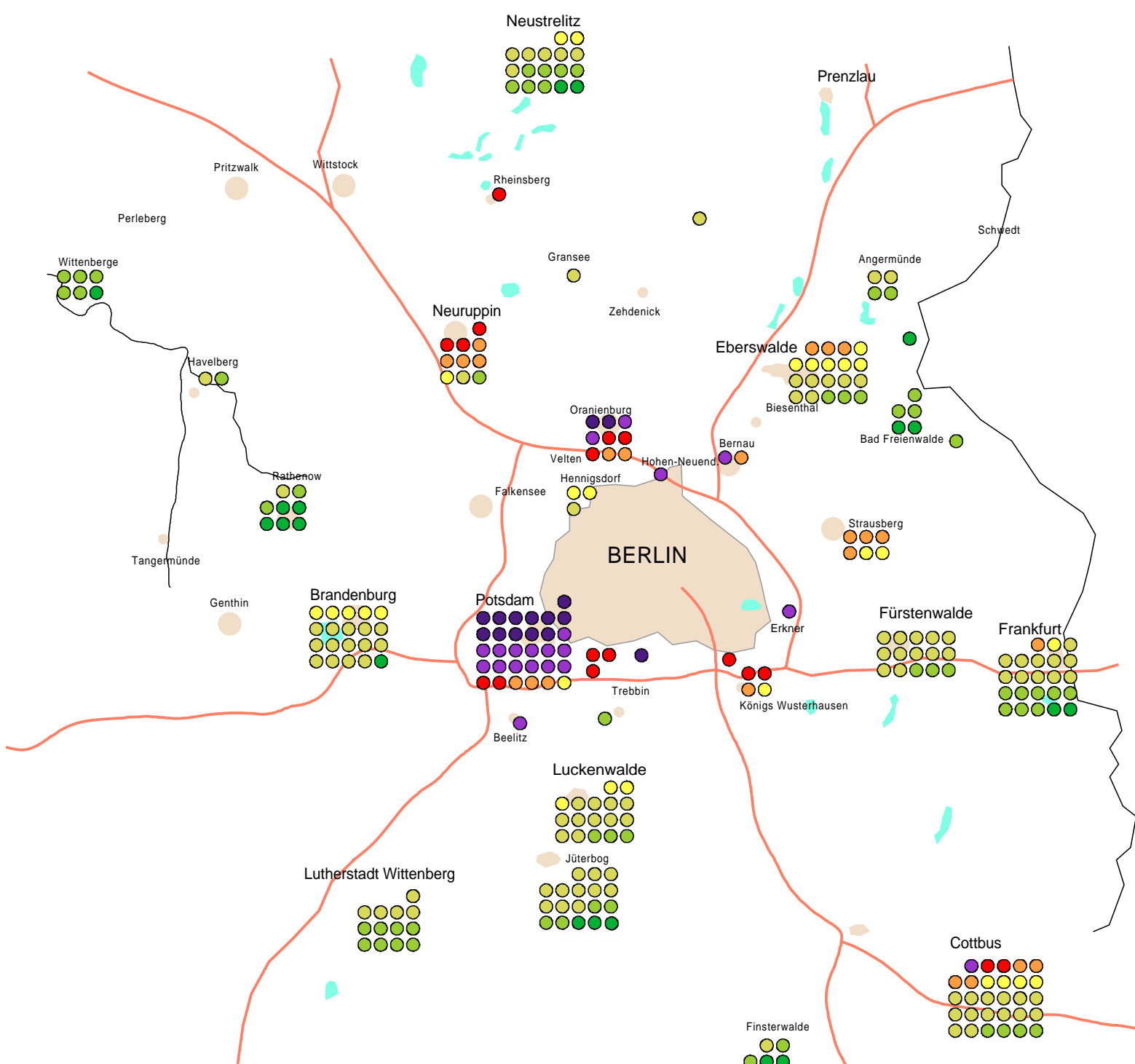
Interessante Wohnungsangebote  
in Brandenburg  
Kaltmiete / m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 12,00 € und mehr
- 10,00 - 11,99 €
- 9,00 - 9,99 €
- 8,00 - 8,99 €
- 7,00 - 7,99 €
- 6,00 - 6,99 €
- 5,00 - 5,99 €
- 5,00 € und weniger

©by-plan+ volker schmidt  
05.03.2014



Mitte: 95 Angebote,  
davon nur eines mit  
< 10 € Kaltmiete, etwa  
25% über 15 €



Ausgewählte Wohnungsangebote  
in Brandenburg  
Kaltmiete / m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 12,00 € und mehr
- 10,00 - 11,99 €
- 9,00 - 9,99 €
- 8,00 - 8,99 €
- 7,00 - 7,99 €
- 6,00 - 6,99 €
- 5,00 - 5,99 €
- 5,00 € und weniger

©volker schmidt - ort + plan  
24.10.2018