

Die Folgen der Mietpreisbremse

Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin

Autoren:

Dr. Philipp Deschermeier / Heide Haas / Marcel Hude / Prof. Dr. Michael Voigtländer

Telefon: 0221 4981-889 / -742 / -744

deschermeier@iwkoeln.de / haas@iwkoeln.de / voigtlaender@iwkoeln.de

Inhalt

1	Hintergrund	3
2	Mietspiegel in Köln und Berlin	4
3	Methodisches Vorgehen	7
3.1	Datenbasis	7
3.2	Bestimmung der Wohnlagenqualität (Hot Spot Analyse).....	9
4	Mietspiegel vs. Mietmarkt: Ergebnisse der Analyse	12
5	Schlussfolgerungen.....	16
	Literatur	18

1. Hintergrund

Nach den Plänen der Bundesregierung werden die Wiedervertragsmieten in Deutschland ab 2015/2016 stärker reguliert. Vorgesehen ist, dass die Mieten nur maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen, wobei Neubauten und sanierte Wohnungen von der Regelung ausgenommen werden. Dies ist ein starker Eingriff in den Mietwohnungsmarkt, indem seit vielen Jahrzehnten die Miethöhe bei neuen Verträgen frei gestaltet werden konnte. Gleichzeitig gewinnen damit die Mietspiegel, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete definiert wird, erheblich an Bedeutung. Bislang spielte sie nur für bestehende Vermietungen eine Rolle. Viele Vermieter haben die Mieten bewusst nur moderat angehoben, weil sie davon ausgehen konnten, dass sie bei einer Wiedervermietung wieder das Marktniveau erreichen können.

Wie die geplante Mietpreisbremse wirken wird, hängt folglich entscheidend davon ab, wie gut der Mietspiegel den tatsächlichen Markt abbilden kann. Wird das tatsächliche Marktgeschehen abgebildet, werden tatsächlich nur einige wenige Vermieter mit überzogenen Mietpreisvorstellungen betroffen sein, doch wenn die Mietspiegel nach unten verzerrt sind, zum Beispiel aufgrund veralteter Daten oder zu grober Einteilungen, kann die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährdet. Wie die Mietpreisbremse wirken wird und welche Lagen und Wohnungstypen betroffen sein werden, ist bislang jedoch unklar. Nicht zuletzt auch deswegen, weil sich die Mietspiegel von Kommune zu Kommune stark unterscheiden.

In dieser Kurzstudie wagen wir daher ein Gedankenexperiment und analysieren, welche Vermietungen im Jahr 2014 betroffen wären, wenn die Mietpreisbremse schon gelten würde. Dabei vergleichen wir für zwei deutsche Großstädte das aktuelle Angebot im Mietwohnungsmarkt mit den Angaben der Mietspiegel, um zu erfahren, welche Vermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreiten. Unter den Regeln der Mietpreisbremse würde dies für die betroffenen Vermieter bedeuten, dass sie entweder ihre Mietforderungen reduzieren müssten, sofern das Mietpreisniveau im vorherigen Vertrag geringer war, oder aber dass zumindest weitere Erhöhungen vorerst nicht möglich sind. Als Beispiele wurden dabei der Kölner und der Berliner Wohnungsmarkt gewählt, weil erstens in beiden Märkten die Mieten in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind und zweitens beide Städte deutlich unterschiedliche Mietspiegel verwenden. Während Köln einen so genannten einfachen Mietspiegel verwendet, findet in Berlin ein qualifizierter Mietspiegel Anwendung, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen abgeleitet wurde.

Abschnitt 2 liefert zunächst einen kurzen Überblick über die Erstellung der Mietspiegel und die daraus abgeleiteten ortsüblichen Vergleichsmieten. Neben den quantitativen Merkmalen, die zur Wohnwertbestimmung herangezogen werden, zeigen sich die größten Unterschiede und Ungenauigkeiten der Mietspiegel in der Bestimmung der Wohnlagenqualität. In Abschnitt 3 schlagen die Autoren daher ein eigenes marktdatenbasiertes Verfahren zur Wohnlagenbewertung vor, das sich einerseits für

beide Städte mit einer einheitlichen Methode ermitteln lässt und andererseits das Marktgeschehen genauer abbilden kann als die den gegenwärtigen Mietspiegeln zugrunde gelegten Lagekriterien.

Ein Abgleich der simulierten Mietspiegel mit den tatsächlichen Angebotsmieten soll in Kapitel 4 verdeutlichen, inwieweit Mietspiegel den tatsächlichen Wohnungsmarkt abbilden und welche Wohnungen besonders von der Mietpreisbremse betroffen sein werden. Der Beitrag schließt mit Schlussfolgerungen, insbesondere zu den erwarteten Folgen der Mietpreisbremse.

2. Mietspiegel in Köln und Berlin

Mietspiegel dienen der Ableitung ortsüblicher Vergleichsmieten pro Quadratmeter für Mietwohnungen in unterschiedlichen Lagen und Qualitäten. Hierzu werden Daten zu den Nettokaltmieten aus den zurückliegenden vier Jahren gesammelt und ausgewertet. Bislang bildeten die Vergleichsmieten lediglich die Referenzgröße für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen. Künftig sollen sie auch als Referenzwert für die obere Mietgrenze bei der Wiedervermietung verwendet werden.

Da eine Vollerhebung aller Mietverhältnisse einen nicht vertretbaren Aufwand darstellen würde, müssen die Kommunen andere Wege finden, um den Mietmarkt möglichst realitätsnah abzubilden. Zu unterscheiden sind dabei die einfachen von den sogenannten qualifizierten Mietspiegeln. Während einfache Mietspiegel für ihre Gültigkeit nach § 558c (1) BGB lediglich „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete“ wiedergeben sollen, die „von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist“, gelten für den qualifizierten Mietspiegel Zusatzanforderungen. Dieser muss zusätzlich „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ (§ 558d BGB), alle zwei Jahre angepasst und alle vier Jahre neu erstellt werden.

Aufgrund dieses breiten Spielraumes zur Erstellung von Mietspiegeln können die Verfahren zu deren Ermittlung mitunter stark von Kommune zu Kommune variieren. Nach § 558 Abs. 2 BGB sind jedoch bei allen Mietspiegeln bestimmte Kriterien zu berücksichtigen, die bei der Bewertung unterschiedlicher Mietkosten zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen neben der Größe der Wohnung auch deren Ausstattung und Beschaffenheit sowie die jeweilige Lage. In Tabelle 1 sind die in den Mietspiegeln von Köln und Berlin berücksichtigten Wohnwertmerkmale sowie deren Ausprägungen zusammengestellt.

Abgesehen von den quantitativ leicht erfassbaren Kriterien wie die Wohnungsgröße oder das Baujahr spielt für die Gesamtwertbestimmung die Lage der Wohnung eine entscheidende Rolle. So liegt beispielsweise die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Mietwohnung mit einer Größe von rund 60 Quadratmetern in Köln, die zwischen 1990 und 2004 bezugsfertig wurde in mittlerer Wohnlage, zwischen 8,20 € und 10,20 €. In einer guten Lage liegt die Vergleichsmiete für eine vergleichbare Wohnung jedoch zwischen 8,80 € und 10,20 € pro Quadratmeter. Allerdings weisen die

Ausprägungen der Lagen in einfache, mittlere und gute Wohnlagen bereits darauf hin, dass aufgrund subjektiver Bewertungsmöglichkeiten Konfliktpotenzial bestehen kann (Promann, 2013, 26).

Tabelle 1: Vergleich der Kategorien der Mietspiegel für Berlin und Köln

	Berlin	Köln
Größe der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • < 40 m² • 40 – 60 m² • 60 – 90 m² • > 90 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Um 40m² • Um 60m² • Um 80m² • Um 100m² • Um 120m²
Baualtersgruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Bis 1918 (Altbau) • 1919-1949 (Altbau) • 1950-1964 (Neubau) • 1965-1972 (Neubau) • 1973-1990 (West) (Neubau) • 1973-1990 (Ost) (Neubau) • 1991-2002 (Neubau) • 2003-2011 (Neubau) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bis 1960 • 1961-1975 • 1976-1989 • 1990-2004 • Ab 2005
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innen-WC • mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC • mit Sammelheizung, mit Bad und mit Innen-WC 	<ul style="list-style-type: none"> • Heizung • Besondere Ausstattung
Modernisierung	Keine Angaben	Umfassende Wertverbesserung z. B. durch: <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerte Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation muss neuzeitlichem Standard entsprechen • Es muss eine Heizung nach o.g. Standard vorhanden sein
Lage der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Einfache Wohnlage • Mittlere Wohnlage • Gute Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfache Wohnlage • Mittlere Wohnlage • Gute Wohnlage

Quellen: Stadt Köln, 2013; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2013; eigene Darstellung

Im Berliner Mietspiegel (vgl. Stadt Köln, 2013) bildet die Wohnlagenzuordnung das Resultat „von wissenschaftlichen Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2013, 11) und umfasst zahlreiche Einzelmerkmale. Dazu zählen neben der umgebenden Nutzung, die Dichte der Bebauung, die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, das Verkehrsaufkommen, die Anbindung an den öffentlichen und privaten Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten und die Luftbelastung. Ausgehend von den Einzelbewertungen werden die entsprechenden Gesamtbewertungen auf einer

Wohnlagenkarte erfasst (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2013).

Der Kölner Mietspiegel liefert aufgrund seiner einfacheren Methodik demgegenüber weniger Transparenz hinsichtlich der Wohnlagenzuordnung. Einfache Lagen sind demnach dadurch gekennzeichnet, dass das Wohnen „durch Geräuschs- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt“ ist. Sehr gute Wohnlagen finden sich hingegen in einer aufgelockerten, in der Regel zweigeschossigen Bebauung, sowie „in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage“. Die mittleren Wohnlagen lassen sich erneut aufteilen in normale Wohnlagen ohne nennenswerte Vor- oder Nachteile sowie gute Wohnlagen, die sich „durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlendem Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindungen“ auszeichnen. Anders als in Berlin haben Mieter und Vermieter in Köln nicht die Möglichkeit über eine Wohnlagenkarte die Lage ihrer eigenen Wohnung zuzuordnen.

Für die Wohnlagenbewertung bestehen in den gegenwärtigen Mietspiegeln drei Probleme in inhaltlicher und praktischer Hinsicht:

1. Die Mietspiegel sollen für den Markt relevante Merkmale in einer objektiv vergleichbaren Form abbilden. Allerdings kann dieser Anspruch bei sehr unterschiedlichen Wohnpräferenzen mit der aktuellen Wohnlagenabgrenzung in den Mietspiegeln nicht gewährleistet werden. So können Mieter beispielsweise belebte Straßen mit großem gastronomischem Angebot als unangenehm laut oder aber als besonders attraktiv wahrnehmen.
2. Zusätzlich unterliegen Wohnwünsche und damit auch die Lagenbewertung einer hohen Dynamik. Die viel diskutierte Gentrifizierung (Holm, 2014) ist nur ein Beispiel dafür, wie schnell sich die Nachfrage und das durchschnittliche Preisniveau in einem Stadtteil ändern können.
3. Die Erstellung von Mietspiegeln nach wissenschaftlichen Kriterien sowie deren regelmäßige Aktualisierung erfordern einen hohen Ressourcenaufwand auf Seiten der Kommunen.

Für die Zwecke dieser Untersuchung wie auch für die Anwendung der Mietpreisbremse stellt sich zudem das Problem, dass viele Lagekriterien schwer messbar sind und im Einzelfall beurteilt werden müssen. Daher droht bereits jetzt eine Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten bei Anwendung der Mietpreisbremse (Blankenagel et al., 2014). Im Folgenden wird daher eine marktdatenbasierte Methodik genutzt, die ausschließlich auf der statistischen Auswertung von Angebotsdaten beruht.

3. Methodisches Vorgehen

Im Folgenden werden die verwendeten Daten sowie ein neues Vorgehen zur Abgrenzung der Lage vorgestellt. Diese Methodik erfüllt zwei Anforderungen: einerseits bildet sie das reale und aktuelle Marktgeschehen ab und andererseits erfordert die Erstellung einen geringeren Aufwand, als die Abgrenzung der Lagen eines qualifizierten Mietspiegels. Grundsätzlich folgt die Abgrenzung der Idee, dass eine gute Lage das Ergebnis einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage ist, die sich lokal in überdurchschnittlich hohen Quadratmetermieten äußert.

3.1 Datenbasis

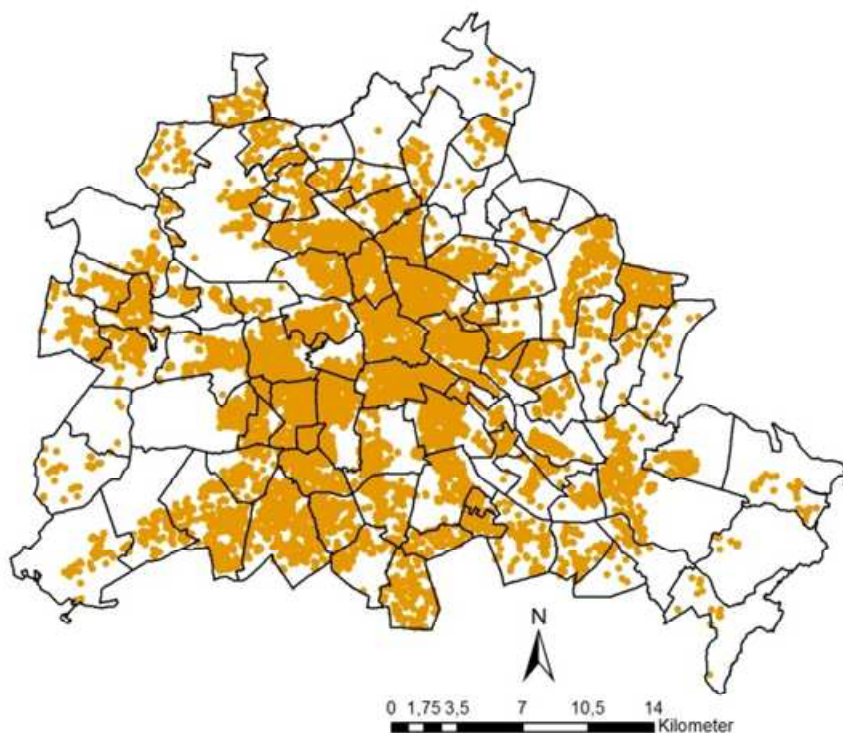
Die Analyse nutzt Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24 für Berlin und Köln für den Zeitraum Januar bis Juni 2014. Das Internetportal ist ein Online-Marktplatz für Miet- und Kaufinserate von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Rahmen der „Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft“ stehen diese Datenbanken zur wissenschaftlichen Nutzung für Projekte zur Verfügung. Neben den für die nachfolgenden Berechnungen relevanten Informationen über die Quadratmetermiete eines Inserates, enthalten die Daten eine Vielzahl weiterer Merkmale, die die Immobilie näher charakterisieren. Dazu gehören beispielsweise die Nebenkosten, der Objektzustand, die Qualität der Ausstattung, das Baujahr oder Informationen über die Energieeffizienz.

Bei den Daten von ImmobilienScout24 handelt es sich um Angebotsdaten, die nicht unbedingt das tatsächliche Mietpreisniveau wiedergeben müssen. Allerdings sind Verhandlungen über den Mietpreis eher selten, zumal Mieten ähnlich wie Löhne in der Regel nach unten wenig flexibel sind (Zhu, 2003). Vielmehr gewähren Vermieter in Verhandlungen einzelne mietfreie Monate oder werten die Wohnungen durch Einzelmaßnahmen (z. B. Badrenovierung) auf. In den angespannten Mietwohnungsmärkten von Köln und Berlin ist allerdings davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Nachfragekonkurrenz die Vermieter keine Zugeständnisse machen müssen und daher im Normalfall ihre Mietpreisforderungen auch durchsetzen können. Außerdem haben Angebotsdaten einen „vorauslaufenden“ Charakter (Voigtländer et al., 2013) und geben am aktuellen Rand früher Hinweise wo die gefragten Quartiere liegen.

Differenzierte Aussagen über die Bewertung der Wohnlage einer Immobilie erfordern Informationen über deren exakte geographische Position. Die Inserate der Datenbanken von ImmobilienScout24 sind georeferenziert und lassen sich somit durch die enthaltenen Koordinaten räumlich verorten. Dieser Position im Raum können die Informationen über die Merkmale des Inserates zugeordnet werden. Mit einem geographischen Informationssystem (GIS) kann auf dieser Grundlage die Qualität der Lage als entscheidende Determinante der Mieten mit Hilfe statistischer Auswertungen bestimmt und zur Analyse der Mietspiegel genutzt werden. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die geographische Lage und Marktabdeckung der Inserate am Beispiel von Berlin.

Die Rohdaten bieten zwar eine extrem hohe Fallzahl an Inseraten, dennoch ist eine umfassende Datenbereinigung aufgrund des hohen Anteils an fehlenden Werten nötig. Denn die Datenbank von ImmobilienScout24 beruht auf Einträgen, die ein Inserent beim Erstellen des Angebotes angibt. Werden einzelne Felder nicht ausgefüllt, werden diese als fehlender Wert in der Datenbank gespeichert. Vor diesem Hintergrund gehen nur Inserate in die Analyse ein, für die sowohl die Miete als auch die Fläche erfasst sind. Darüber hinaus wird für die Quadratmetermiete ein als plausibel angenommenes Intervall zwischen drei und 30 € pro Quadratmeter definiert. Außerdem gehen nur Inserate in die Berechnungen ein, für die das Baujahr oder der Zeitpunkt der letzten Modernisierung erfasst sind. Insgesamt liegen auf dieser Grundlage für den Zeitraum Januar bis Juni 2014 für Berlin 65.497 Beobachtungen vor, für Köln beträgt die Fallzahl 14.004 bereinigte Datensätze.

Abbildung 1: Geographische Lage der Berliner Inserate



Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Abgrenzung, welche Inserate potentiell unter die Mietpreisbremse fallen, erfolgt auf Basis der ImmobilienScout24-Variablen „OZID“ (Objektzustands-ID). Als relevant gelten nur die Angebote, die vom Inserent als „neuwertig“, „vollständig renoviert“, „renovierungsbedürftig“, „nach Vereinbarung“, „gepflegt“ oder als „abbruchreif“ angegeben wurden (Tabelle 1). Um eine einheitliche Klassifikation für die Qualität der Immobilie zu definieren, wird zusätzlich die Variable „AQID“ (Qualität der Ausstattung) genutzt. Inserate deren Ausstattung mit einem AQID-Wert von „Luxus“ oder

„gehoben“ eingestuft sind, werden in der Analyse als „gut“ kodiert. Die AQID-Angabe „normal“ entspricht in unserer Analyse einer Ausstattung von „mittel“ und „einfach“ fällt in die Kategorie „einfach“.

Tabelle 2: Zuordnung des Objektzustandes (Variable OZID) auf die Relevanz hinsichtlich der Mietpreisbremse

Bezeichnung	Relevanz für Mietpreisbremse
Erstbezug	nein
Neuwertig	ja
Vollständig Renoviert	ja
Renovierungsbedürftig	ja
Modernisiert	nein
Nach Vereinbarung	ja
Gepflegt	ja
Erstbezug nach Sanierung	nein
Saniert	nein
Abbruchreif	ja

Quellen: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

3.2 Bestimmung der Wohnlagenqualität (Hot Spot Analyse)

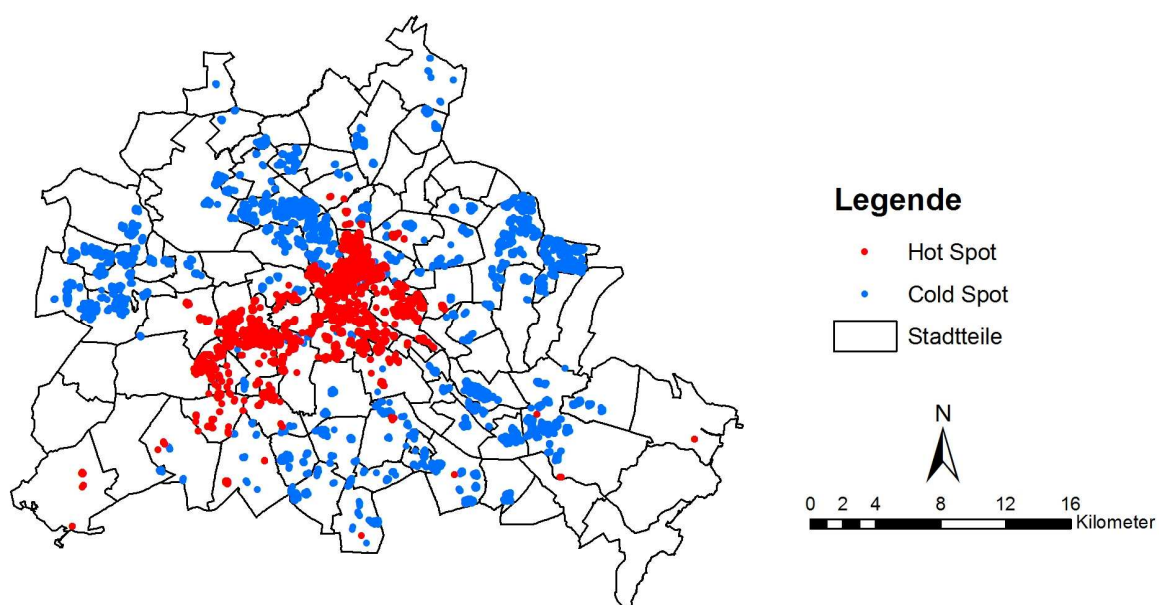
Die grundsätzliche Frage nach der Unterscheidung von guten, mittleren und einfachen Lagen erfolgt in diesem Papier mit einer eigenen Methodik. Die Verwendung dieses alternativen Ansatzes ist aus zwei Gründen notwendig. So unterscheiden sich die Abgrenzungskriterien zwischen den bestehenden Mietspiegeln deutlich voneinander und die konkrete Berechnung erfolgt häufig äußerst intransparent. Das hier genutzte Verfahren lässt sich jedoch in jeder Stadt reproduzieren und folgt einem klaren Algorithmus. Während in den Mietspiegeln die Lagen auf der Objektivierung subjektiver Lagepräferenzen beruhen (vgl. Kapitel 2), ist eine Lage in dieser Studie als besonders „gut“ zu bewerten, wenn die lokale Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot übersteigt. Am Markt äußert sich dies in einer lokalen Knappheit und die Mieten in diesen Gegenden werden höher sein als in weniger gefragten Gebieten. Die Abgrenzung basiert somit auf der Hypothese: Die Preise steigen in jenen Gegenden stärker an, in denen die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich übersteigt.

Die Verwendung der Marktpreise als Indikator für besonders gefragte Wohnlagen weist gegenüber der klassischen Wohnlagenermittlung mehrere Vorteile auf. Zunächst werden damit keine subjektiven Wohnlagenkriterien für alle Marktteilnehmer verallgemeinert, denn Wohnwünsche bzw. Wohnpräferenzen werden von verschiedenen Menschen unterschiedlich bewertet. Ein Gebiet in einer besonders gefragten und damit „guten“ Lage bietet möglicherweise zeitgleich eine hohe Erreichbarkeit (ein als subjektiv positiv bewertetes Lagekriterium), aber auch eine hohe Lärmbelastigung (durch ein hohes Verkehrsaufkommen eher als negativ wahrgenommenes Merkmal).

Bei der Bewertung über subjektive Einzelkriterien wären dies demnach gegenläufige Effekte. Eine hohe Nachfrage und überdurchschnittlich hohe Mieten in diesem Gebiet deuten folglich aber darauf hin, dass über den Markt die Erreichbarkeit höher bewertet wird, als die negativen Lärmefekte. Diese Marktorientierung nutzen wir als Ausgangspunkt für die Abgrenzung. Eine „gute Lage“ sind dieser Argumentation folgend Gebiete, die am Markt gefragt sind. Des Weiteren lässt sich die Dynamik der Wohnlagenpräferenzen über Marktpreisdaten (gerade im Fall von Angebotsdaten) deutlich zeitnäher abbilden, als dies bei der Neuermittlung und Auswertung wechselnder Kriterien der Fall ist. So können die Angebotsdaten von Immobilienscout24 in kurzer Frist nach ihrer Erfassung in der Datenbank zur Analyse bereitgestellt werden.

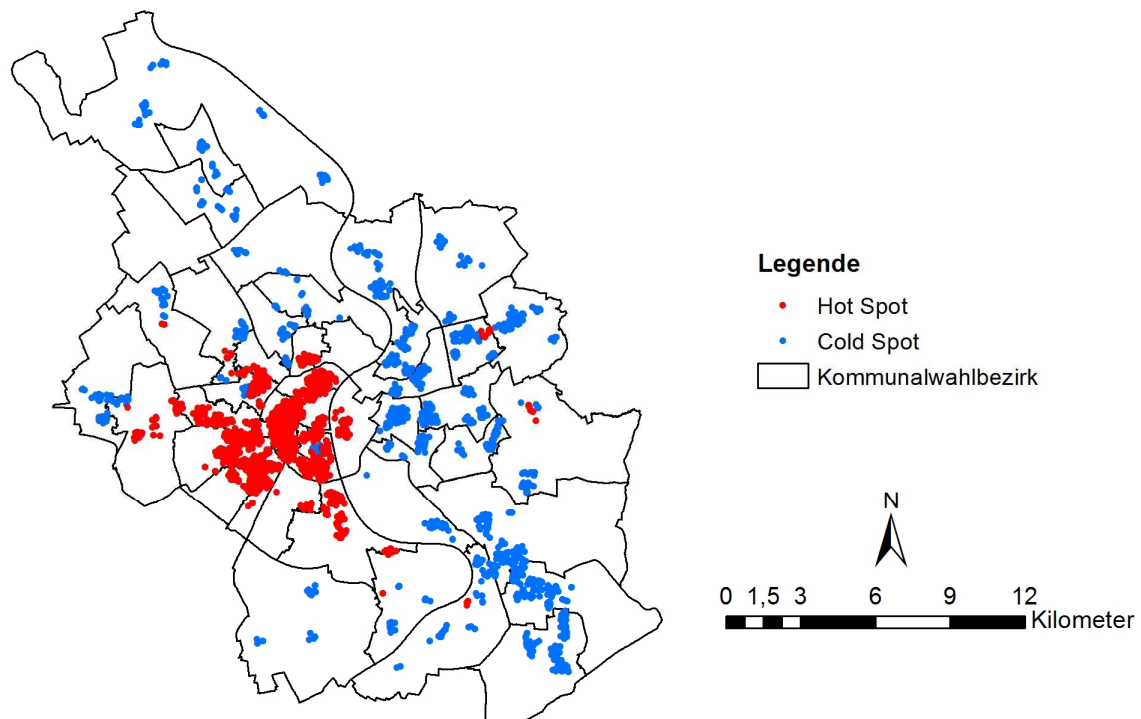
Da die Datenbanken von ImmobilienScout24 georeferenziert sind, kann die räumliche Struktur einer Stadt in eine Nachbarschaftsmatrix übersetzt werden (Deschermeier/Müller, 2012, 5). Diese kodiert welche Immobilien in einer Stadt als „benachbart“ gelten. Dieses Vorgehen aus der räumlichen Statistik bzw. Ökonometrie (Anselin, 1988) erfreut sich zunehmender Popularität. Denn auf dieser methodischen Grundlage bauen eine Vielzahl statistischer Testverfahren auf, um räumliche Muster zu analysieren. Um zu ermitteln, in welchen Gegenden sich die Mieten besonders deutlich von denen ihrer Umgebung unterscheiden, bietet sich eine Hot Spot Analyse an. Mit diesem Verfahren nach (Getis/Ord, 1992) können räumliche Cluster identifiziert werden, in denen die Mieten signifikant vom Durchschnitt abweichen. Ist die Abweichung vom Mittelwert positiv handelt es sich bei dem Gebiet um einen Hot Spot (Kosfeld et al., 2007). Ist die Abweichung dagegen negativ handelt es sich um einen Cold Spot. Die Abbildungen 2 und 3 geben einen Überblick über die Ergebnisse der Hot Spot Analysen für Berlin und Köln.

Abbildung 2: Hot Spot Analyse für Berlin (Januar bis Juni 2014)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 3: Hot Spot Analyse für Köln (Januar bis Juni 2014)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Analyseergebnisse lassen sich wie folgt auf die Lagenbewertung übertragen: eine Lage wird in diesem Papier als „gute“ beziehungsweise „einfache Lage“ bezeichnet, wenn sie sich in einem „Hot Spot“ beziehungsweise einem „Cold Spot“ befindet. Die übrigen Wohnlagen werden hingegen als „mittlere Lagen“ ausgewiesen. Tabelle 3 gibt einen Überblick über die ermittelte Verteilung der Inserate auf die unterschiedlichen Wohnlagenqualitäten.

Tabelle 3: Anteile der Wohnlagenqualitäten der Inserate in Berlin und Köln (in Prozent)

Lage	Berlin	Köln
gut	25,6	31,6
mittel	47,1	43,7
einfach	27,3	24,7

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

In Berlin befinden sich etwa ein Viertel der Inserate in einer guten Wohnlage, fast die Hälfte in einer mittleren und etwas mehr als ein Viertel in einer schlechten Wohnlage. Die räumliche Aufteilung entspricht in etwa auch der Wohnlagenkarte des Mietspie-

gels. Diese Lagen haben gerade in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage erfahren, was in den Mietspiegeln noch nicht erfasst ist. In Köln ist der Anteil der Inserate in einer guten Wohnlage mit 31,6 Prozent etwas höher als in der Hauptstadt. Auffallend ist, dass der Anteil in mittleren Wohnlagen mit 43,7 Prozent deutlich geringer, als im Kölner Mietspiegel ausfällt. Denn knapp 80 Prozent werden dort in diese Kategorie eingeordnet (Hebecker/Werling, im Erscheinen). Allerdings fehlt es im Kölner Mietspiegel an einer Wohnlagenkarte, anhand derer die Ergebnisse des hier verwendeten Ansatzes verglichen werden könnten.

4. Mietspiegel vs. Mietmarkt: Ergebnisse der Analyse

In dieser Kurzstudie wagen wir ein Gedankenexperiment und analysieren, welche Vermietungen im Jahr 2014 betroffen wären, wenn die Mietpreisbremse schon gelten würde. Dabei vergleichen wir für Berlin und Köln das aktuelle Angebot im Mietwohnungsmarkt mit den Angaben der Mietspiegel, um den Anteil der Inserate zu ermitteln, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreiten. Für diese Berechnungen haben wir jeweils die obere Grenze der Mietpreisintervalle der einzelnen Unterkategorien der Mietspiegel verwendet. Die folgenden Ergebnisse sind somit konservativ berechnet. Würde beispielsweise das geometrische Mittel einer Klasse herangezogen, würden viele der dargestellten Ergebnisse noch extremer ausfallen.

In einem ersten Schritt wird die Betroffenheit der Angebote von der Mietpreisbremse nach der Lage und der Größe der Wohnungen betrachtet. Bezogen auf Berlin zeigt sich, dass insbesondere kleine Wohnungen unter die Mietpreisbremse fallen werden (Tabelle 4). In einfachen Lagen liegen heute 80 Prozent der Angebotsinserate 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, in guten Lagen sind es sogar 98 Prozent. Dies bedeutet, dass unter den Bedingungen der Mietpreisbremse Vermieter entweder ihre Mietforderungen im Vergleich zum Status Quo senken müssen (sofern die bisherige Vertragsmiete niedriger war) oder aber zumindest zukünftig keine Mietsteigerungsmöglichkeiten haben. Bei größeren Wohnungen schwanken die Werte deutlicher, hier liegt die Spanne zwischen 26,5 und 68,8 Prozent. Deutlich wird überdies, dass in Berlin vor allem gute Lagen unter die Mietpreisbremse fallen. Tatsächlich konzentriert sich die Nachfrage in Berlin auf einige zentrale Stadtviertel, die in der Vergangenheit noch sehr moderate Mieten aufwiesen. Aufgrund des starken Zuzugs in die Stadt steigen dort nun folglich die Mieten deutlich an. Nachfrager sind dabei vor allem junge Menschen, die nach Berlin zum studieren oder arbeiten kommen. Entsprechend ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen besonders hoch, weshalb hier die Differenz zum Mietspiegel sehr groß ist.

Tabelle 4: Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in Berlin und Köln nach Größe (in Prozent), bezogen auf den relevanten Markt (ohne Modernisierungen und Neubau)

Ort	Größe	Gute Lage	Mittlere Lage	einfache Lage
Berlin	Bis unter 40 qm	98	87,7	80,1
	40 qm bis unter 60 qm	68,8	53,7	27
	60 qm bis unter 90 qm	63,4	54	26,5
	90 qm und mehr	63	46,5	38,3
	Um 40 QM	51,4	26,6	92,8
Köln	Um 60 QM	25,5	16,9	74,7
	Um 80 QM	43,0	19,2	93,7
	Um 100 QM	53,4	31,4	86,6
	Um 120 QM	49,4	35,8	95,8

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

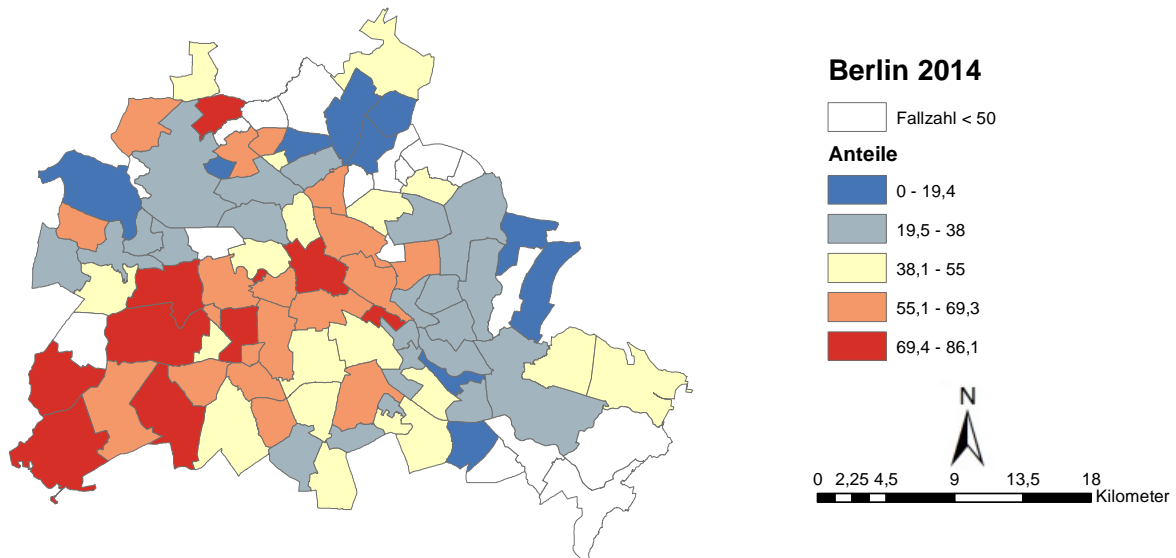
Köln ist demgegenüber ein gewachsener Markt, in dem die zentralen Stadtviertel, die Hot Spots, schon länger höhere Mieten aufweisen. Darüber hinaus ist der Zuzug junger Menschen nach Köln zwar auch hoch, aber nicht so stark wie nach Berlin. Dementsprechend stechen kleinere Wohnungen und gute Lagen nicht so hervor wie in Berlin, wobei aber auch in der Domstadt in den meisten Größenklassen mehr als 50 Prozent der Angebotsinsetrate in guten Lagen betroffen sind. Auffällig in Köln ist aber vor allem der hohe Anteil der betroffenen Inserate in einfachen Lagen. Dort schwankt der Wert zwischen 74,7 und 95,8 Prozent.

Ursächlich hierfür sind räumliche Ausweichreaktionen, denn aufgrund hoher Mieten suchen viele Haushalte nach Alternativen. Die Abbildungen 4 und 5¹ verdeutlichen diese räumliche Wirkung der Mietpreisbremse (Gebiete mit einer Fallzahl von unter 50 Inseraten werden bei der Darstellung nicht berücksichtigt). In Köln zeigt sich aktuell in Gebieten eine steigende Nachfrage, die noch vor einigen Jahren weniger gefragt waren. Ein Beispiel hierfür ist Kalk, dort liegen etwa die Hälfte der Inserate 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Einen rechtsrheinischen Extremwert bildet Merheim mit einem Anteil von annähernd 70 Prozent. Diese Entwicklung wird durch den Mietspiegel nicht adäquat abgebildet und verdeutlicht die Notwendigkeit regelmäßiger Aktualisierungen der Mietspiegel. In Berlin sind die Auswirkungen

¹ Auf der Internetseite www.iwkoeln.de/mietpreisbremse findet der interessierte Leser die Abbildungen 4 und 5 als interaktive Grafiken. Dort sind die Werte für alle Gebiete mit einer Fallzahl größer 50 Fällen hinterlegt.

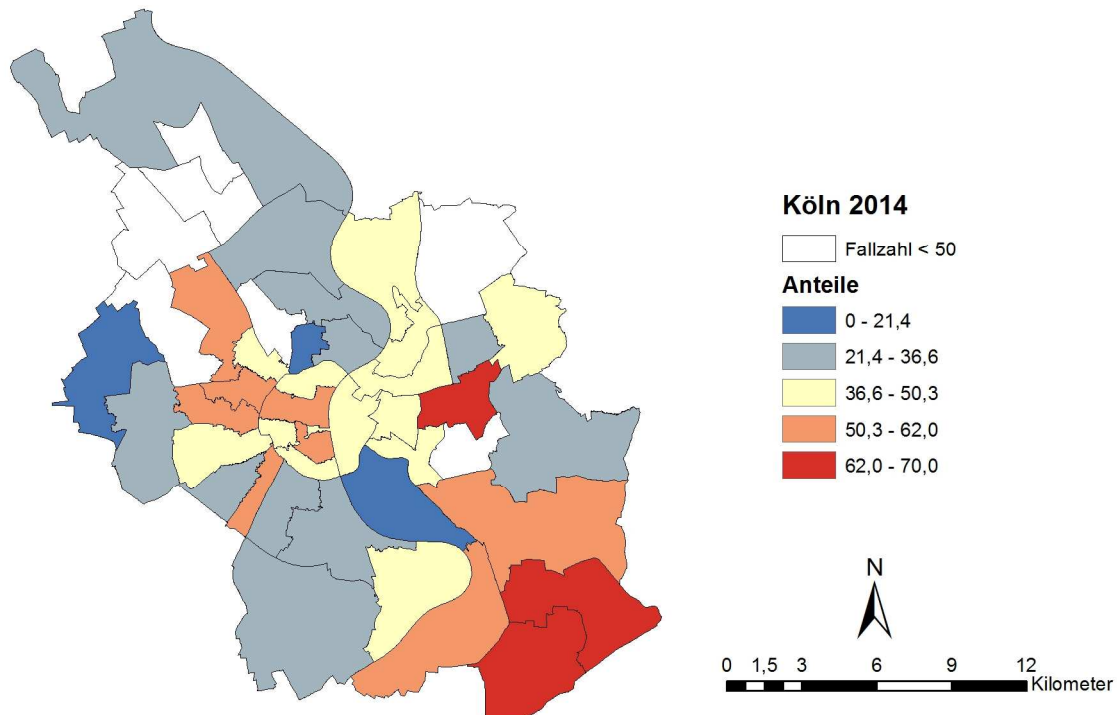
in einzelnen Stadtbezirken teilweise noch stärker: in Berlin Mitte würden 75 Prozent der Inserate unter die Mietpreisbremse fallen. In einzelnen Stadtteilen werden sogar Werte über 80 Prozent beobachtet (beispielsweise Alt Treptow und Hermsdorf).

Abbildung 4: Anteile der betroffenen Inserate nach Stadtteilen in Berlin (in Prozent)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Abbildung 5: Anteil der betroffenen Inserate nach Stadtteilen in Köln (in Prozent)



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Differenziert man die Darstellung nach den Baualtersklassen (Tabelle 5), wird ersichtlich, dass in Köln darüber hinaus vor allem ältere Immobilien unter die Mietpreisbremse fallen. Dies lässt darauf schließen, dass die im Mietspiegel vorgenommenen Abschläge nicht mit der tatsächlichen Zahlungsbereitschaft der Haushalte korrespondieren. In Berlin ist der Zusammenhang zwischen Baualter und Betroffenheit von der Mietpreisbremse dagegen deutlich lockerer.

Tabelle 5: Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in Berlin und Köln nach Baujahr (in Prozent), bezogen auf den relevanten Markt (ohne Modernisierungen und Neubau)

Ort	Baujahr	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Berlin	bis 1918	90	64,1	24,9
	1919 – 1949	88,9	88,6	69,8
	1950 – 1964	92,9	95,7	68,5
	1965 – 1972	79,6	87,1	68,3
	1973 – 1990 (West)	61,8	49,9	27,1
	1973 – 1990 (Ost)	84,2	95,6	61,5
	1991 – 2002	71,1	32	4,4
	Ab 2003	54,2	29,8	10
Köln	bis 1960	78,2	60,9	71,4
	1961-1975	68,0	39,8	30,8
	1976-1989	45,6	25,1	-
	1990-2004	35,4	12,5	-
	ab 2005	32,3	19,1	-

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Insgesamt ist die Betroffenheit von der Mietpreisbremse in Berlin größer als in Köln (Tabelle 6). In Berlin fallen rund 60 Prozent aller Angebote unter die Mietpreisbremse, in Köln sind es dagegen 43 Prozent. Während in Berlin vor allem gute Lagen betroffen sind, fallen in Köln vor allem die einfachen Lagen unter die Mietpreisbremse. Bezieht man die betroffenen Angebote auf alle Inserate der bereinigten Datenbanken, also bezieht auch Neubauten und Sanierungen mit ein, sinkt der Anteilswert beträchtlich (Berlin 15 Prozent, Köln 20 Prozent). Allerdings sollte man dabei berücksichtigen, dass Neubauten und sanierte Wohnungen häufig ein deutlich höheres Mietpreisniveau aufweisen als die bislang betrachteten Bestandswohnungen. In beiden Märkten wird somit ein beträchtlicher Anteil des Marktes reguliert. Die Mietpreis-

bremse wirkt sich damit nicht nur auf einige Ausreißer im Markt aus, sondern wird eine Breitenwirkung auf die Vermieter und damit auch auf die Mieter erzielen.

Tabelle 6: Gesamtanteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in Köln und Berlin in Prozent

Ort	Anteil...	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Berlin	an allen Inseraten	21,9	25,2	10,4
	nur an relevanten Inseraten	72,4	61,2	41,4
Köln	an allen Inseraten	13,9	9,45	26,1
	nur an relevanten Inseraten	42,7	23,8	86,8

Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

5. Schlussfolgerungen

Die geplante Mietpreisbremse wird nicht nur einige wenige Mietangebote im Markt treffen, die im Vergleich zum Gesamtmarkt überzogene Forderungen widerspiegeln, sondern sie wird eine Flächenwirkung entfalten. Betroffen sind vor allem Lagen und Wohnungen, die von Zugezogenen und preisbewussten Mietern nachgefragt werden. Dies könnte man auf den ersten Blick als wünschenswert erachten, weil die Vermieter qua Gesetz ihre Mietforderungen nach unten anpassen müssen. Allerdings trägt diese Einschätzung. Alle internationalen Erfahrungen mit Mietpreisbremsen zeigen, dass Eigentümer unter den Bedingungen eines Mietstopps oder Mietpreiseingriffs nach Alternativen suchen (Voigtländer, 2006).

Zum einen werden sie versuchen, über Nebenzahlungen die entgangenen Mietzahlungen zu kompensieren. So ist zu erwarten, dass beispielsweise Einbauküchen oder Einbauschränke zu einem vielfachen des Wertes verkauft werden. Dies ist vor allem für sozialschwache und junge Haushalte ein Problem, da diese in der Regel über wenig Liquidität verfügen. Wien ist ein Beispiel für einen Markt, in dem ein solches System flächendeckend Anwendung fand und teilweise noch findet. Zum anderen bietet das Gesetz mit der Befreiung von sanierten Wohnungen von der Mietpreisbremse eine weitere Ausweichreaktion an. Sanierte Wohnungen sind schon heute deutlich teurer, sodass sich das Angebot an günstigeren Mietwohnungen weiter reduziert.

Vor allem aber wird eines passieren: Zunehmend wird es Verkäufe an Selbstnutzer geben. Schließlich ist der Verkaufspreis unreguliert, und da auch Selbstnutzer keinen Restriktionen unterliegen, wird sich der Markt auf diesem Weg ausgleichen. Alle Länder mit umfangreichen Regulierungen des Mietwohnungsmarktes in den 1970er oder 1980er Jahren, wie Spanien oder das Vereinigte Königreich, haben in der Folge einen deutlichen Anstieg der Wohneigentumsquote und einen Niedergang des Miet-

wohnungsmarktes erlebt. Damit sind oftmals auch Haushalte mit geringer Bonität auf Hypothekarkredite angewiesen, was den Ausgangspunkt der Finanzkrise darstellte (Voigtländer, 2013).

Die Mietpreisbremse wird damit letztendlich das Gegenteil von dem erreichen, was sie beabsichtigt, denn sie wird sich gegen die Mieter wenden. Das Angebot an Mietwohnungen sinkt und gleichzeitig wird die Nachfrage noch weiter steigen, weil die Mietpreisbremse günstige Mieten suggeriert. Profitieren werden davon typischerweise nur gut verdienende Singles und Paare ohne Kinder, die von Vermietern bevorzugt ausgewählt werden. Vor diesem Hintergrund ist es die beste Option, auf die Mietpreisbremse vollständig zu verzichten. Stattdessen sollten Haushalte in boomenden Märkten zielgerichteter durch das Wohngeld unterstützt werden (Clamor et al., 2011; Zhu, 2003).

Realistisch gesehen wird die Mietpreisbremse aber eingeführt werden. Um die gravierenden Probleme abzufedern, ist es dann notwendig die Mietspiegel schnellstmöglich zu aktualisieren und die Verfahren zu überdenken. Es steht heute eine Vielzahl an Daten zur Verfügung, mit denen zeitnah ein realistisches Bild des Wohnungsmarktes gezeichnet werden kann. Auf Basis hedonischer Verfahren können durchschnittliche Mieten für Objekte mit unterschiedlichen Qualitäten und Lagen realistisch bestimmt werden (Deschermeier et al., 2014). Würde man auf dieser Basis die Mietspiegel in einem zweijährigen oder besser jährlichen Turnus aktualisieren, könnte man nicht nur die Mietpreisbremse – wie eigentlich intendiert – auf Ausreißer begrenzen, sondern würde auch den Bürgern wichtige Informationen für ihre Mietwohnungswahl zur Verfügung stellen. Dies sollte zumindest für Großstädte der Anspruch sein.

Problematischerweise gibt es hierzu in der politischen Diskussion auch Stimmen mit der komplett entgegengesetzten Forderung. So sollen in die Mietspiegel künftig Mieten der letzten 10 Jahre(!) sowie Mieten von Sozialwohnungen einfließen. Würde dies umgesetzt werden, gäbe es wohl kaum noch Mietwohnungen, für die kein Mietstopp gilt. Dann würden wir in den Großstädten im Rekordtempo auf spanische Verhältnisse zusteuern.

* Dieses Papier ist in Kooperation mit ImmobilienScout24 entstanden. Der Beitrag liegt in der alleinigen Verantwortung der Autoren und stellt nicht notwendigerweise die Meinung des Kooperationspartners dar.

Literatur

Blankenagel, Alexander / **Schröder**, Rainer / **Spoerr**, Wolfgang, 2014, Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des Gesetzentwurfs zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, Berlin

Anselin, Luc, 1988, Spatial econometrics. Methods and models, Studies in operational regional science, Nr. 4, Dordrecht, Boston

Clamor, Tim / **Henger**, Ralph / **Horschel**, Nicole / **Voigtländer**, Michael, 2011, Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens, in: Informationen zur Raumentwicklung, 2011. Jg., Nr. 9, S. 535–544

Deschermeier, Philipp / **Müller**, Eva M., 2012, Analyse der Wohn- und Arbeitsortverteilung von Hochqualifizierten in der Metropolregion Rhein-Neckar, in: University of Mannheim / Department of Economics: Econ Discussion Paper 12/09, S. 1–39

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, Nr. 2, Köln

Getis, Arthur / **Ord**, J. K., 1992, The Analysis of Spatial Association by Use of Distance Statistics, in: Geographical Analysis, 24. Jg., Nr. 3, S. 189–206

Hebecker, Jan / **Werling**, Ullrich, im Erscheinen, Zur Abgrenzung von Wohnlagen im qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d (1) BGB

Holm, Andrej, 2014, Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen?, Informationen zur Raubeobachtung, S. 471–483

Kosfeld, R. / **Eckey**, H. -F / **Türck**, M., 2007, LISA (Local Indicators of Spatial Association), in: WiSt Wirtschaftswissenschaftliches Studium, Nr. 3, S. 157–162

Promann, Johannes, 2013, Zum Umgang mit der Wohnlagequalität in den Mietspiegeln von Berlin und Frankfurt am Main, in: Zeitschrift für amtliche Statistik, 7. Jg., Nr. 2, S. 26–29

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2013, Berliner Mietspiegel 2013, Berlin

Stadt Köln, 2013, Mietspiegel, Amt für Wohnungswesen, Köln

Voigtländer, Michael, 2006, Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Berlin

Voigtländer, Michael, 2013, The stability of the German housing market, in: Journal of Housing and the Built Environment, S. 1–12

Voigtländer, Michael, et al., 2013, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Nr. 2013, Berlin

Zhu, Haibin, 2003, The Importance of Property Markets for Monetary Policy and Financial Stability, BIS Papers, S. 9–29