

Deschermeier, Philipp; Haas, Heide

Working Paper

Mietpreisdynamik in Köln und Berlin

IW Policy Paper, No. 21/2015

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Deschermeier, Philipp; Haas, Heide (2015) : Mietpreisdynamik in Köln und Berlin, IW Policy Paper, No. 21/2015, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/112774>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Mietpreisdynamik in Köln und Berlin

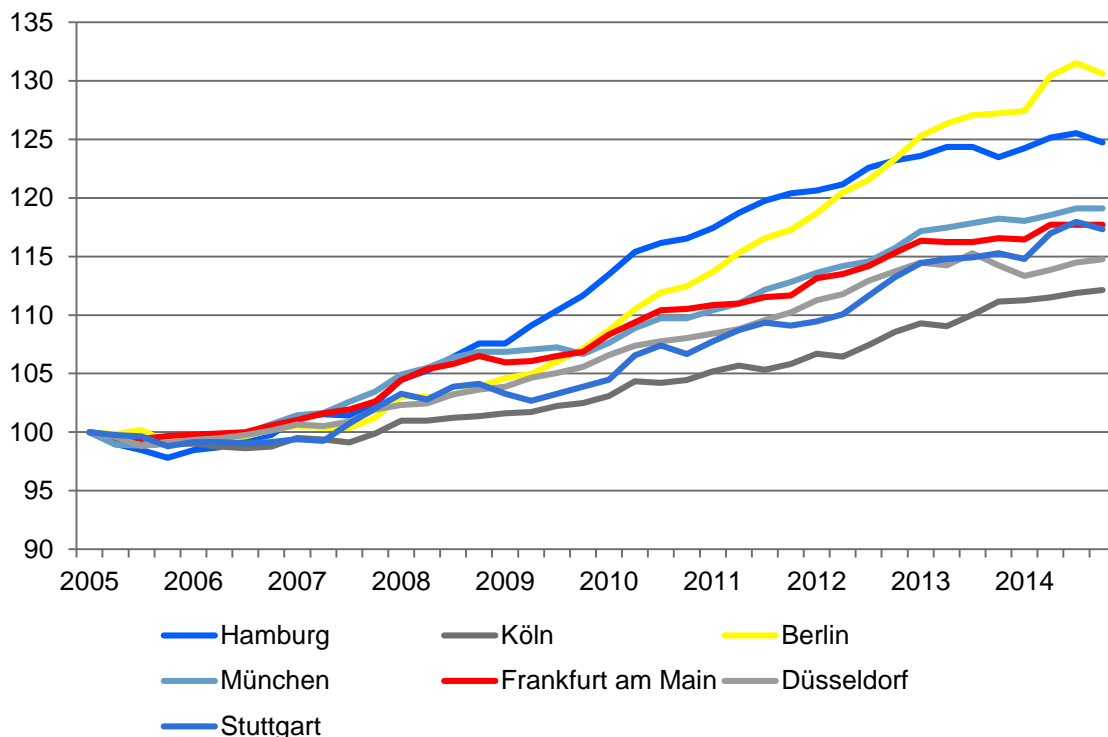
Autoren: Dr. Philipp Deschermeier / Heide Haas
Kontakt Daten: 0221 4981-889 / -742
deschermeier@iwkoeln.de / haas@iwkoeln.de

1 Einleitung

Die deutschen Großstädte sind wieder attraktiv: Seit 2010 steigen die Einwohnerzahlen deutlich, allein Berlin verbucht jährliche Bevölkerungszuwächse von rund 40.000 Menschen. Diese Entwicklung stellt die lokalen Wohnungsmärkte vor extreme Herausforderungen, denn nur selten kann das Wohnungsangebot mit der steigenden Nachfrage mithalten. So wird auch aufgrund von fehlendem Bauland und langwierigen Genehmigungsverfahren Jahr für Jahr zu wenig neuer Wohnraum geschaffen (vgl. Henger et al., 2014). Steigende Mieten und Preise sind die Folge. Derartige Entwicklungen finden sich in fast allen deutschen Großstädten und den beliebten Universitätsstädten, wo eine Kombination aus einer positiven Arbeitsmarktentwicklung, demographischer Faktoren und der städtischen Infrastruktur die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt (vgl. Haas et al., 2013).

Abbildung 1: Durchschnittliche (Markt-) Mieten bei Neuvermietung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Index: Q12005=100



Quelle: F&B, Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1 verdeutlicht die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die deutschen A-Städte: Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart. Dargestellt sind die durchschnittlichen Mieten bei Neuvermietung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Zeitraum 2005 bis 2014. In allen Städten ist seit Mitte 2007 ein spürbarer Anstieg zu erkennen. Am stärksten sind die Mieten in Berlin

(+30 Prozentpunkte) und Hamburg gestiegen (+25 Prozentpunkte). Diese Mietentwicklungen übertreffen jene der Bestandsmieten deutlich. So stieg beispielsweise in der Hauptstadt die durchschnittliche Bestandsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lediglich um 11 Prozentpunkte.

Als Folge der stark gestiegenen Mieten hat die Große Koalition die Mietpreisbremse beschlossen. Neuvertragsmieten dürfen zukünftig nicht mehr als 10% über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegen. Den Mietspiegeln, in denen diese Vergleichsmieten festgehalten werden, kommt bei der Umsetzung und den Auswirkungen der Regulierung eine entsprechend hohe Bedeutung zu. Aktuell ist die Ausgestaltung der Mietspiegel in Deutschland jedoch ausgesprochen uneinheitlich. Nachdem ein Berliner Gericht im Mai die ausreichende Wissenschaftlichkeit des bislang als vorbildlich geltenden Berliner Mietspiegels in Zweifel gezogen hat, wird erneut intensiv über die Ausgestaltung der Mietspiegel und die Einführung der darauf aufbauenden Mietpreisbremse diskutiert.

Insbesondere die vereinfachte Unterscheidung der Wohnlagen in „einfache“, „mittlere“ und „gute“ Wohnlagen sorgt immer wieder für Diskussionen. Dies ist vor allem darauf zurück zu führen, dass die Einteilung der Wohnlagen meist auf Basis rein subjektiver Kriterien geschieht (vgl. Deschermeier et al., 2014a). Ein bislang zu wenig berücksichtigtes Problem ist die Entwicklung der Zuordnung der Lagen über den zugrunde liegenden Betrachtungszeitraum. Derzeit werden zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten Daten zu den Nettokaltmieten aus den zurückliegenden vier Jahren ausgewertet. Diese bilden bei den qualifizierten Mietspiegeln bis zur Aktualisierung nach zwei Jahren die Grundlage für die Bewertung der Lage. Dieser lange Bemessungszeitraum berücksichtigt jedoch nicht die Möglichkeit, dass sich die Bewertung einer Lage als „gut“, „mittel“ oder „einfach“ innerhalb kurzer Zeiträume ändern kann. Sollte eine Stadt eine hohe innerstädtische Mietdynamik aufweisen, würde dies eine stetige Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die aktuellen Gegebenheiten erfordern.

Das Ziel der vorliegenden Analyse ist es daher die innerstädtischen Preisdynamiken in deutschen Großstädten anhand der Neuvermietungen anhand der folgenden Fragestellungen genauer zu untersuchen:

1. Wie haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten auf Ebene der Stadtteile zwischen 2010 und 2014 verändert?
2. Hat sich die Relation zwischen den Stadtteilen zueinander durch unterschiedliche Entwicklungen verändert?

Den Schwerpunkt der Studie bildet dabei die Dynamik der innerstädtischen Mietpreisstruktur. Denn das relative Mietniveau eines Stadtteils gegenüber den übrigen Stadtteilen spiegelt unter anderem seine Attraktivität wider und klassifiziert damit die ihm nach Marktkriterien zugeschriebene Qualität der Wohnlagen. Denn relativ hohe

Mieten einzelner Stadtteile im Vergleich zu den übrigen sind ein guter Indikator für eine hohe lokale (Überschuss-)Nachfrage und somit ein Indikator für die Attraktivität des Stadtteils. Eine Analyse der innerstädtischen Mietdynamik leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Diskussion über die zukünftige Ausgestaltung der Mietspiegel und verdeutlicht die großen Probleme, die die Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in deutschen Großstädten entfalten wird.

Die vorliegende Studie nutzt innerstädtische Mietangebotsdaten um die Mietpreisentwicklungen der Stadtteile von Berlin und Köln für den Zeitraum zwischen 2008 und 2014 aufzuzeigen. Darauf aufbauend wird die Dynamik dieser Märkte genauer analysiert. Hierzu folgt im nächsten Abschnitt ein Überblick über das methodische Vorgehen auf Basis von Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24. Anschließend werden die innerstädtischen Mietdynamiken von Berlin und Köln dargestellt und die Bedeutung der identifizierten Dynamiken auf die Ausgestaltung der Mietspiegel erläutert. Diese werden im letzten Abschnitt des Beitrages wirtschaftspolitisch eingeordnet.

2 Datengrundlage und Aufbereitung

Aussagen über die innerstädtische Mietpreisdynamik erfordern eine umfangreiche Datenbasis. Die vorliegende Analyse nutzt Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24. Diese Daten werden Forschern im Rahmen der „Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft“ für wissenschaftliche Zwecke zur Verfügung gestellt. Ein wesentliches Merkmal von Angebotsdaten ist, dass das Inserat dem Mietvertragsabschluss zeitlich voraus geht. Deshalb ist es grundsätzlich möglich, dass sich der Angebotspreis vom finalen Transaktionspreis unterscheidet (Voigtländer et al., 2013, 67). Jedoch weisen die in dieser Studie untersuchten Mietmärkte von Berlin und Köln einen großen Nachfrageüberschuss auf. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die potentiellen Mieter kaum über Verhandlungsspielraum verfügen, die Angebotsmieten werden somit den tatsächlichen Mieten näherungsweise entsprechen. Außerdem sind Angebotsdaten zeitnah abrufbar und ermöglichen ein effektiveres Marktmonitoring, denn am aktuellen Rand lassen sich die gefragten Quartiere schneller identifizieren.

Ein Vorteil der ImmobilienScout24-Daten besteht darin, dass umfangreiche Informationen über die einzelnen Immobilien enthalten sind und eine gute Marktabdeckung besteht. So liegen für Berlin beispielsweise im Jahr 2014 156.263 Mietinserate vor. Die Fallzahlen für Köln sind zwar deutlich kleiner, als die der Hauptstadt, sie liegen aber dennoch bei über 20.000 Inseraten pro Jahr und steigen über den Beobachtungszeitraum stetig auf über 50.000 an. Dies stellt eine belastbare Datengrundlage für die Untersuchung der Dynamik der Wohnungsmärkte auf Ebene der Stadtteile dar. Die Aufbereitung der Rohdaten entspricht dem Vorgehen in Deschermeier et al.,

2014a. Anschließend werden aus den Quadratmetermieten der einzelnen Inserate Durchschnittswerte für die Stadtteile gebildet. Um belastbare Ergebnisse zu erhalten, gehen nur Stadtteile mit einer jährlichen Fallzahl von über 50 Inseraten in die Analyse ein.

Ein Problem bei der Betrachtung von Durchschnittspreisen ist jedoch, dass sie unter Umständen Änderungen bei der Qualität von Immobilien nicht adäquat abbilden. Steigt die durchschnittliche Qualität im Zeitverlauf an, steigen auch die Preise. Eine derartige Entwicklung wäre rein ökonomisch betrachtet entsprechend kein reiner Preiseffekt, denn eine höhere Qualität rechtfertigt einen höheren Preis (Qualitätseffekt). Aus diesem Grund haben sich bei Immobilienanalysen hedonische Preisindizes etabliert, die Qualitäts- und Preiseffekte effektiv voneinander trennen können (Deschnermeier et al., 2014b). In der vorliegenden Analyse ist eine hedonische Modellierung methodisch nicht geeignet, da viele benötigte Merkmale auf Ebene der Stadtteile keine sinnvolle Aussagekraft haben. Ein gängiges Merkmal in hedonischen Mietpreisindizes bildet beispielsweise die Anzahl der Zimmer, allerdings weist die durchschnittliche Anzahl der Zimmer eines Stadtteils inhaltlich keinen sinnvollen Erklärungsgehalt auf. Außerdem sind für die Analyse absolute Preisänderungen weniger bedeutsam, sondern die relativen Mietpreisveränderungen der Stadtteile zueinander. Die Verwendung von Durchschnittspreisen auf Ebene der Stadtteile erscheint demnach angebracht.

3 Innerstädtische Preisdynamiken von Köln und Berlin

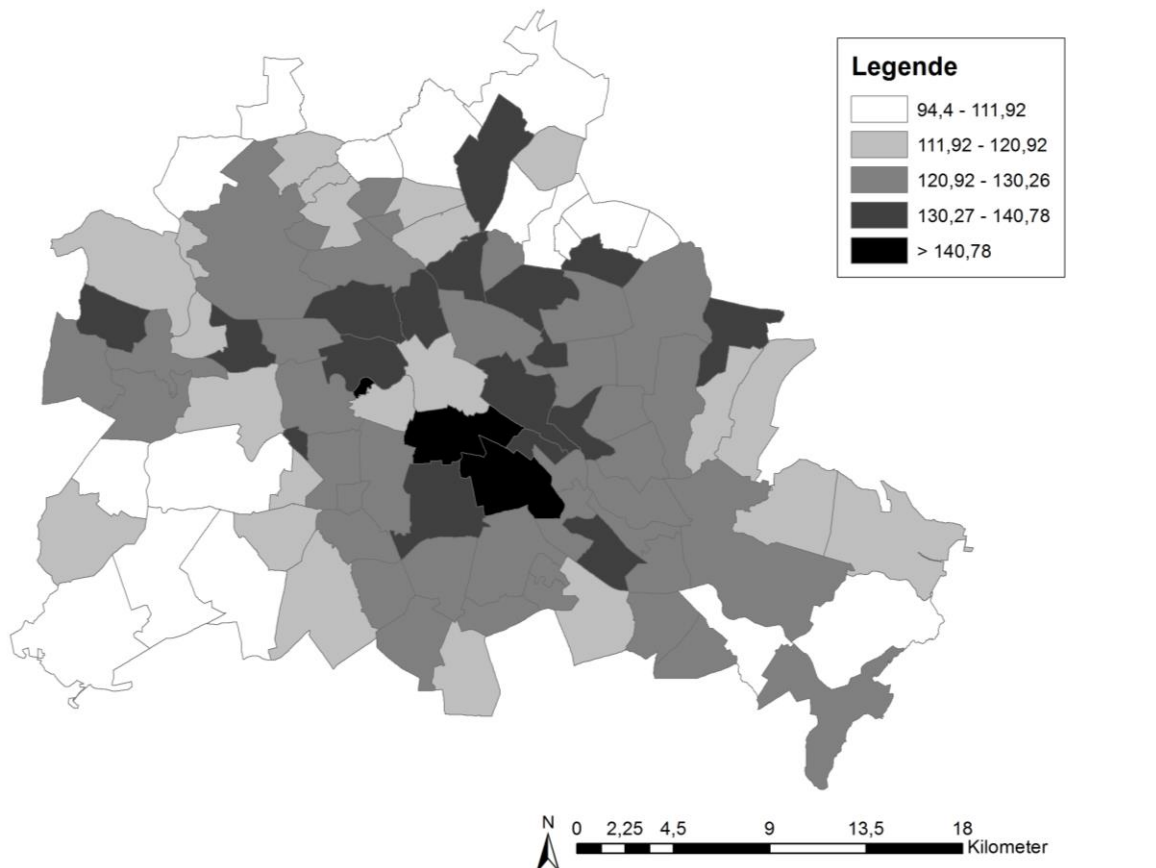
Den Wohnungsmärkten der deutschen Großstädte wird aufgrund steigender Mieten eine hohe Dynamik zugeschrieben. Dabei kann die Mietentwicklung innerhalb der Städte sehr unterschiedlich verlaufen. Während in einzelnen Stadtteilen die Mieten steigen, können in anderen die Mieten stagnieren oder sogar fallen. Bei derart heterogen verlaufenden denkbaren Entwicklungen ist es ebenso möglich, dass sich die relative Bewertung der Stadtteile untereinander verändert: Lagen, die aufgrund hoher Nachfrage zu einem „teuren Pflaster“ werden, können diesen Status im Zeitverlauf an andere aufstrebende Stadtteile verlieren. Ebenso können einst gute Wohnlagen zu mittleren, oder auch zu einfachen Wohnlagen werden.

Um das tatsächliche innerstädtische Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt von Köln und Berlin genauer zu beleuchten, wird nachfolgend dargestellt, wie die Entwicklungen der durchschnittlichen Mieten in verschiedenen Stadtteilen verlaufen. Abbildungen 2 und 3¹ zeigen die Entwicklungen der Angebotsmieten für den Zeit-

¹ Auf der Internetseite www.iwkoeln.de/miete findet der interessierte Leser die Abbildungen 2 und 3 als interaktive Grafiken. Dort sind die Werte für alle Stadtteile mit einer Fallzahl größer 50 Fällen hinterlegt.

raum von 2010 bis 2014 der Kölner und Berliner Stadtteile. Anhand der Darstellungen wird zunächst deutlich, dass die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten je nach Stadtteil sehr unterschiedlich ausfallen kann: während in einzelnen Stadtteilen die Mieten sehr stark ansteigen, sind sie in anderen annähernd konstant oder teilweise sogar leicht rückläufig.

Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten der Berliner Stadtteile zwischen 2010 und 2014 (Index: 2010=100)

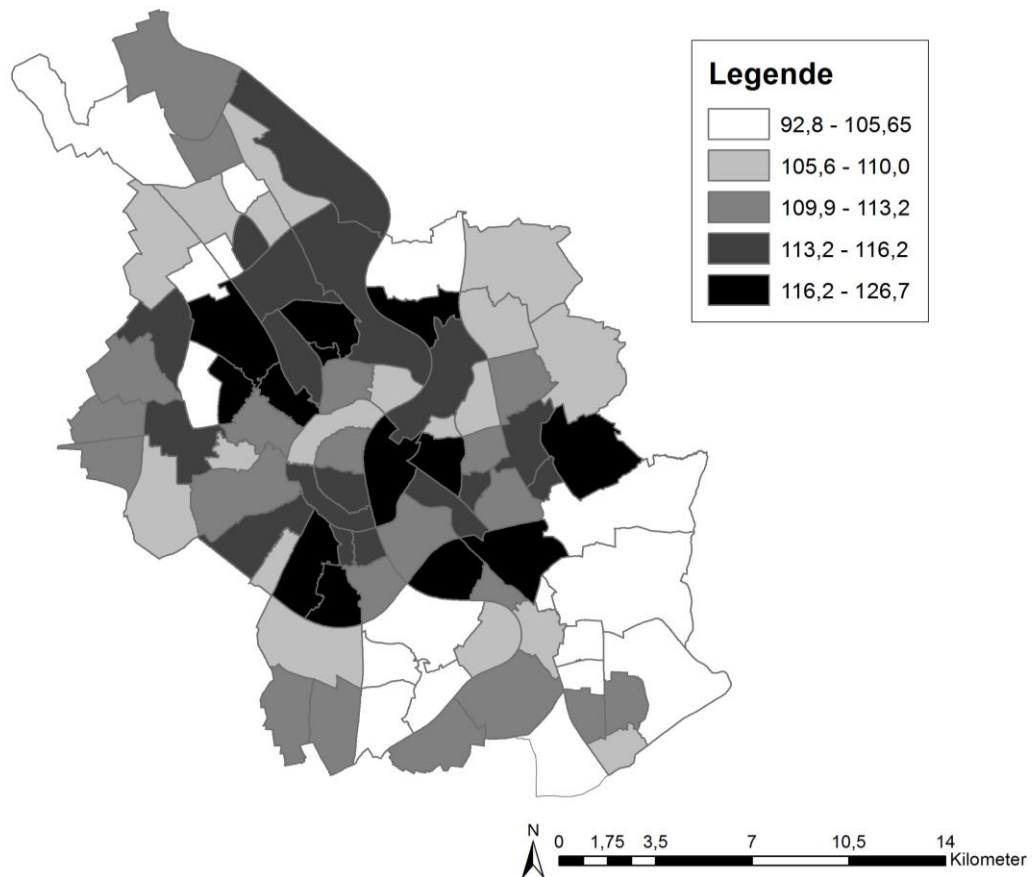


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, ImmobilienScout24

Diese Tendenzen sind jedoch in Köln und Berlin in zweierlei Hinsicht unterschiedlich ausgeprägt. Erstens verlaufen die Entwicklungen in Berlin und Köln mit sehr unterschiedlicher Intensität. Da bereits auf Stadtebene die Mieten der Hauptstadt stärker stiegen, fallen auch auf der Ebene der Stadtteile die relativen Veränderungen zum Basisjahr 2010 deutlich größer aus. So sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in einigen Berliner Stadtteilen zwischen 2010 und 2014 um über 40 Prozent angestiegen. Dieser Unterschied zu den Kölner Stadtteilen lässt sich jedoch unter anderem auch damit begründen, dass die Angebotsmieten in Berlin ein deutlich geringeres Anfangsniveau aufweisen. Ein zweiter wesentlicher Unterschied zwischen den innerstädtischen Preisdynamiken von Köln und Berlin besteht darin, dass in der Hauptstadt vor allem die Angebotsmieten in der Innenstadt stark anziehen. In Köln

sind demgegenüber die stärkeren Mietsteigerungen seit 2010 am Rand der Innenstadt sowie auf der rechten Rheinseite – der sogenannten „schäl Sick“ – zu beobachten.

Abbildung 3: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten der Kölner Stadtteile zwischen 2010 und 2014 (Index: 2010=100)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, ImmobilienScout24

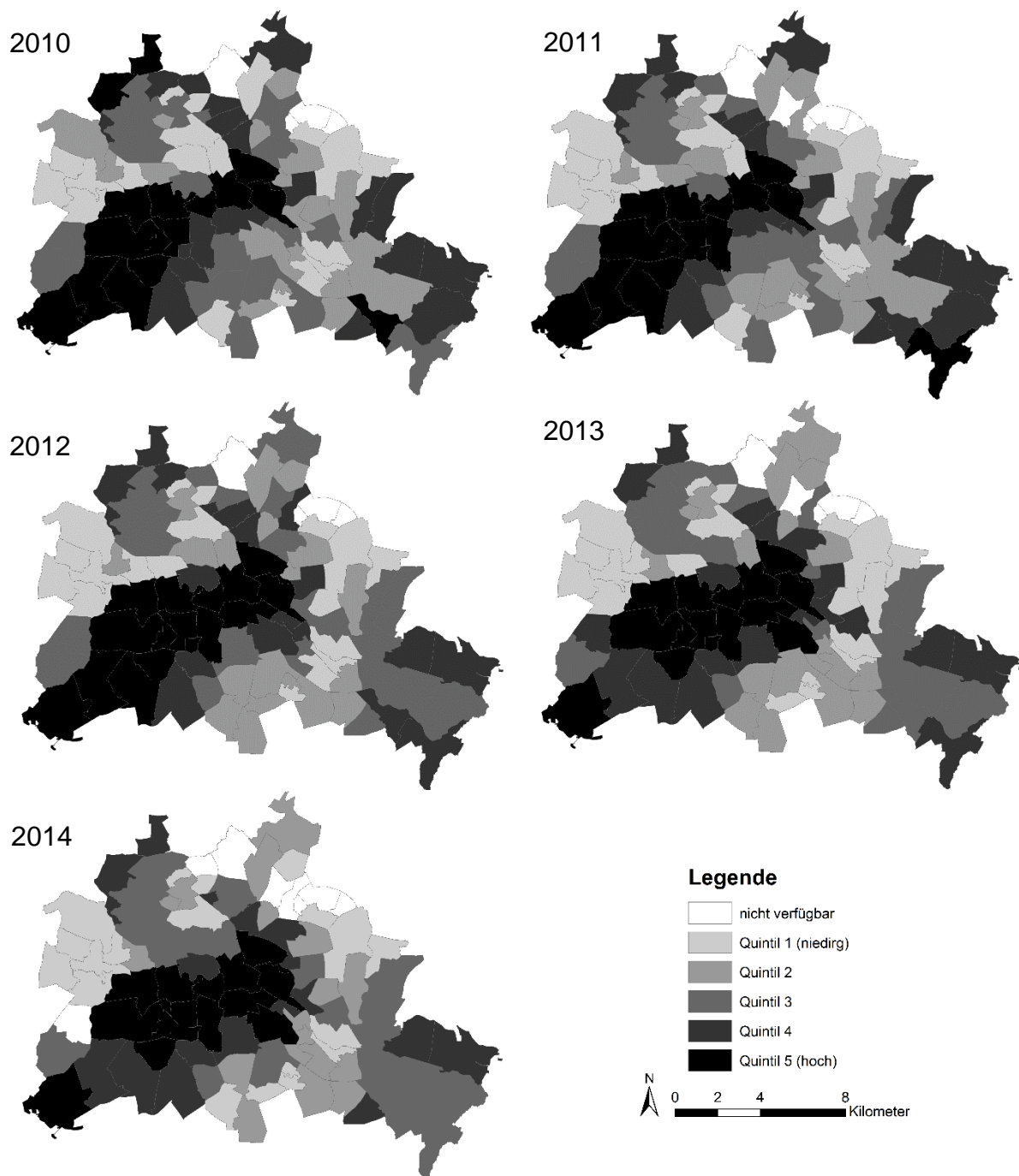
In der aktuellen politischen Diskussionen um die Auswirkungen der Mietpreisbremse ist die Bestimmung der Wohnungslage in den Mietspiegeln durch die Einteilung in die (meist) drei Lagekategorien „einfach“, „mittel“ und „gut“ von entscheidender Bedeutung (bspw. Stadt Köln, 2013; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2013). Diese Einteilung gilt aktuell für das ganze Stadtgebiet und die Gültigkeitsdauer der Mietspiegel von 4 Jahren. Es ist dabei für die konkrete Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel entscheidend, die Lage in Relation zu den anderen Berliner Gebieten eingestuft wird. Allerdings ist es durchaus denkbar, dass durch eine überproportionale Erhöhung der durchschnittlichen Angebotsmieten aus einem günstigen Stadtteil innerhalb weniger Jahre ein teurer wird (und umgekehrt).

In welchem Ausmaß dies auf Berlin und Köln zutrifft, wurde mit Hilfe einer Quintilsanalyse untersucht. Hierfür wurde zunächst für Berlin und Köln jeweils eine Rangliste der Stadtteile auf Basis der durchschnittlichen Angebotsmieten erstellt. Diese werden anschließend in je fünf gleich große Gruppen eingeteilt (sogenannte Quintile). Diese Quintile ordnen die Stadtteile nach den durchschnittlichen Angebotsmieten von den günstigsten 20 Prozent (Quintil 1) bis hin zu den teuersten 20 Prozent (Quintil 5) eines Jahres. Die Einteilung der Stadtteile in die Quintile erfolgt für jedes Jahr des Beobachtungshorizontes. Auf diese Weise lässt sich beobachten, ob sich einzelne Stadtteile gegenüber den übrigen Stadtteilen relativ verteuern oder günstiger werden. Steigt die Angebotsmiete eines Stadtteils beispielsweise stärker als andere Stadtteile an, kann daraus ein Aufstieg in ein teureres Quintil resultieren.

Abbildung 4² zeigt die Entwicklung der Quintilszuordnung der Berliner Stadtteile zwischen 2010 und 2014. Im Zeitverlauf wird deutlich, dass die überproportionalen Steigerungen der Angebotsmieten im Stadtzentrum auch zu einer Zentrumskonzentration der teuersten Stadtteile führen. Die 2010 zu erkennende Nord-Süd-Sichel der begehrtesten Wohngegenden löst sich zunehmend auf, sodass sich die teuersten 20 Prozent der Stadtteile zunehmend im Zentrum der Stadt finden. Im Zuge dieses Prozesses haben beispielsweise die durchschnittlichen Angebotsmieten in Neukölln überproportional stark angezogen (+58,4 Prozent). Damit stieg der Stadtteil in nur 5 Jahren vom 2. Quintil in das 5. Quintil und zählt gemessen an den durchschnittlichen Angebotsmieten aktuell zu den teuersten 20 Prozent der Hauptstadt. In Wedding ist eine gleichgerichtete Entwicklung zu beobachten. Dem Anstieg von fast 40 Prozent entspricht ein Sprung vom günstigsten Quintil in das mittlere 3. Quintil. Der Stadtteil Buch im Berliner Norden erfuhr jedoch eine gegenteilige Entwicklung. Im Jahr 2010 rangierte Buch mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 6,81€ im 4. Quintil. In der Folge stiegen die Angebotsmieten jedoch für Berliner Verhältnisse um unterdurchschnittliche 8 Prozent bis 2014. Anderer Orts wäre diese Entwicklung als deutliche Steigerung der Angebotsmieten wahrgenommen worden. In Berlin zählt Buch aufgrund dieser Entwicklung im Jahr 2014 zu den günstigeren Stadtteilen (Quintil 2).

² Auf der Internetseite www.iwkoeln.de/miete findet der interessierte Leser die Abbildungen 4 und 5 als animierte Videoclips. Dort sind die Entwicklungen für alle Stadtteile mit einer Fallzahl größer 50 Fällen und für alle betrachteten Jahre dargestellt.

Abbildung 4: Entwicklung der Quintilszuordnung der Berliner Stadtteile



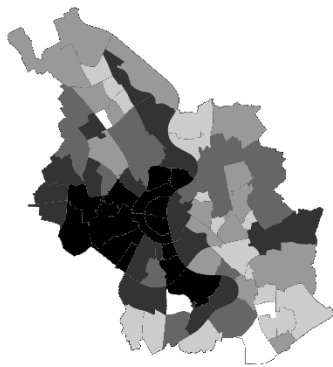
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, ImmobilienScout24

In Abbildung 5 ist die Entwicklung für Köln dargestellt. Im Vergleich zu den Entwicklungen in der Hauptstadt verstärkt sich der Eindruck, der bereits anhand der Entwicklungen der durchschnittlichen Angebotsmieten gewonnen wurde. So finden sich zunächst in der Domstadt weniger starke und großflächigere Veränderungen als in Berlin. Dennoch sind auch hier deutliche Dynamiken über den Beobachtungszeitraum erkennbar. Während das linksrheinische Stadtzentrum bereits seit langem als attrak-

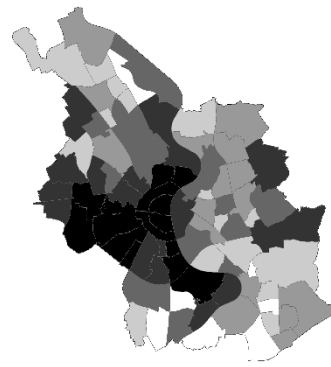
tives Gebiet in Köln gilt, wird anhand der vorgenommenen Quintilszuordnung sichtbar, dass mittlerweile auch die rechtsrheinischen Stadtteile, die an die Innenstadt angrenzen, immer begehrter und dadurch in der Folge auch teurer werden. Vor allem in Deutz und Kalk (beide +19,4 Prozent) ist ein relativer Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten. Dieser führte dazu, dass der Stadtteil Deutz in das 5. Quintil aufstieg und somit zu den 20 Prozent der teuersten Stadtteile gehört.

Abbildung 5: Entwicklung der Quintilszuordnung der Kölner Stadtteile

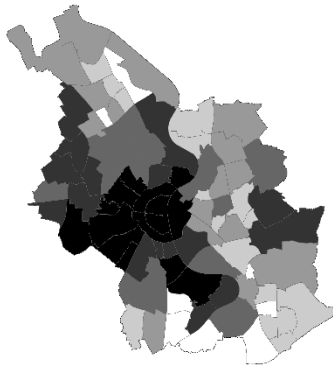
2010



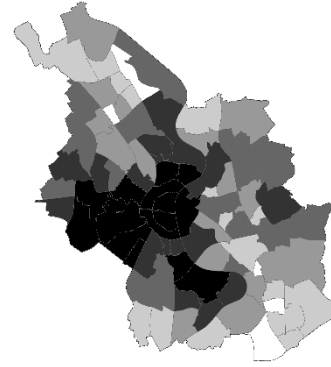
2011



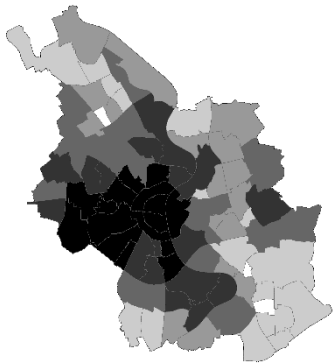
2012









2013

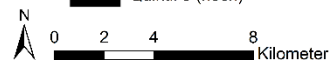


2014



Legende

-  nicht verfügbar
-  Quintil 1 (niedrig)
-  Quintil 2
-  Quintil 3
-  Quintil 4
-  Quintil 5 (hoch)



Für beide Städte lässt sich unabhängig von der Betrachtung einzelner Stadtteile feststellen, dass bereits für den kurzen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren überraschend starke innerstädtische Dynamiken bestehen. So blieben in der Hauptstadt lediglich 41 von 97 Stadtteilen (rund 42%) in den vergangenen fünf Jahren im selben Quintil und damit in einer relativ konstanten Attraktivität der Lage gegenüber den übrigen Stadtteilen. In Köln traf diese konstante Bewertung sogar nur auf 35 der 87 Stadtteile und damit auf gerade einmal 40 Prozent der Fälle zu. Somit hat sich in beiden Städten die relative Bewertung von deutlich mehr als 50 Prozent der Stadtteile geändert. Die vermeintlich stärkere Änderungsrate der Stadtteile von Köln muss dabei jedoch relativiert werden. Während in der Hauptstadt in elf Stadtteilen mehr als ein Quintilssprung der Angebotsmieten stattgefunden hat, traf dies in Köln lediglich auf drei Stadtteile zu. Damit erweist sich der Mietmarkt innerhalb Berlins als deutlich dynamischer als der Kölner.

Somit sind die innerstädtischen Mietentwicklungen und die damit einhergehenden Dynamiken immer stadtspezifisch und lassen sich dementsprechend auch nicht verallgemeinern. Während in einigen Städten wie Berlin vor allem die innerstädtischen Bereiche an Attraktivität gewinnen, verzeichnen in anderen Städten wie Köln vor allem Stadtteile außerhalb des „alten Zentrums“ einen Zuwachs an Attraktivität. Die Herausforderung für die verschiedenen Akteure auf kommunaler Ebene wie Stadtentwickler und -planer besteht unabhängig von den identifizierbaren Trends darin, die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage sorgfältig zu identifizieren und lösungsorientierte Konzepte zu entwickeln.

4 Schlussfolgerungen

Neben den Herausforderungen, welche die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten an den Markt stellt, wächst auch der politische Druck auf die Wohnungsmärkte. Trotz massiver Kritik steht nach dem Beschluss des Deutschen Bundestages vom 5. März dieses Jahres fest: Die Mietpreisbremse kommt. Anders als intendiert wird die Bremse Markt und Mieter jedoch nicht entlasten, sondern die Lage an angespannten Wohnungsmärkten langfristig sogar verschlimmern: Sie senkt die Renditeaussichten von Investoren und erhöht damit die Anreize Mietwohnungen an Selbstnutzer zu verkaufen. Das vorhandene Angebot an Mietwohnungen wird so gerade an den dynamischen Wohnungsmärkten der attraktiven Städte noch weiter verknappt. So sind nach Berechnungen von Deschermeier et al., 2014a in Berlin und Köln nach aktuellem Stand bereits weite Teile der neuvermieteten Immobilien von der Regulierung betroffen.

Je aktueller der Mietspiegel, desto geringer der Schaden für Mieter

Die Wirkung der Mietpreisbremse hängt folglich entscheidend davon ab, wie gut der Mietspiegel den tatsächlichen Markt abbilden kann. Wird das tatsächliche Marktgeschehen nicht korrekt abgebildet, beispielsweise aufgrund veralteter Daten oder zu grober Einteilungen der Kategorien zur Wohnlage, kann die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährdet. Um diesen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sollen die der Mietpreisbremse zugrundeliegenden Mietspiegel nach aktuellem Recht im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Zusätzlich müssen qualifizierte Mietspiegel alle vier Jahre neu erstellt werden.

Die vorliegende Analyse hat jedoch gezeigt, dass sich bereits innerhalb von sehr kurzen Zeiträumen vor allem in dynamischen Wohnungsmärkten sehr viele Veränderungen hinsichtlich der bedeutsamen Lagenbewertung ergeben können. Um den Anforderungen einer marktgerechten Einteilung zu entsprechen, müssten daher gerade in den dynamischen Wohnungsmärkten die Mietspiegel mindestens alle zwei Jahre nicht nur angepasst, sondern auf Grundlage aktueller Daten neu berechnet werden. Von einer ebenfalls diskutierten Ausweitung des Berechnungszeitraumes ist hingegen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse strengstens abzuraten, da ein Mangel an aktuellen Daten nicht nur die Genauigkeit der Mietspiegel, sondern auch die Ausweitung des Angebotes an Mietwohnungen gefährdet.

Mietpreisbremse ist kein Heilsbringer

Eine zusätzliche Gefahr der Mietpreisbremse liegt in ihren politischen Fehlanreizen begründet. Da die Bundesländer erstens auf der Grundlage sehr weicher Kriterien festlegen können, wo die Mietpreisbremse eingesetzt werden soll und die Erlassung zweitens keine direkten Kosten für die Landeskassen mit sich bringt, wird sie gerne von Politikern als Patentrezept in der Wohnungspolitik angewendet. Die jüngsten

Beschlüsse des Landeskabinetts in NRW zu einer nahezu flächendeckenden Anwendung der Mietpreisbremse in insgesamt 22 Städten sind ein Indiz für einen sehr leichtfertigen Umgang mit drastischen Markteingriffen.

Dabei verlaufen die Entwicklungen der Mietwohnungsmärkte in jeder Stadt sehr unterschiedlich. Während gerade in sehr dynamischen Städten mit hohem Bevölkerungszuwachs meist ein akuter Mangel an verfügbarem Wohnraum besteht, ist in anderen Wohnungsmärkten vor allem der Mangel an einem spezifischen Wohnungstyp – wie beispielsweise kleine Wohnungen im innerstädtischen Bereich – das Hauptproblem. Grundsätzlich gilt: Wenn ein Markt besonders dynamisch ist, heißt das nicht, dass dort ein Marktversagen vorliegt, das umfassende staatliche Eingriffe rechtfertigen würde. Vielmehr ist dies ein Indiz dafür, dass sich eine Stadt schnell entwickelt und die jeweiligen Stadtentwicklungskonzepte mit diesen Entwicklungen Schritt halten müssen. Zentrale Bausteine für eine möglichst zeitnahe Anpassung des jeweils benötigten Wohnungsangebotes bilden dabei vorrangig die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau und die Schaffung von Anreizen für den weiteren Wohnungsbau. Eine nicht sachgemäße und langfristig nicht mehr einschätzbare Wohnungsmarktpolitik ist demgegenüber der falsche Weg.

Literatur

Deschermeier, Philipp / **Haas**, Heide / **Hude**, Marcel / **Voigtländer**, Michael, 2014a, Die Folgen der Mietpreisbremse - Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin, IW policy paper, Nr. 17, **Institut der deutschen Wirtschaft Köln**, Köln

Deschermeier, Philipp / **Seipelt**, Björn / **Voigtländer**, Michael, 2014b, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73

Haas, Heide / **Henger**, Ralph / **Voigtländer**, Michael, 2013, Reale Nachfrage oder bloße Spekulation. Ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt überhitzt? IW policy paper, Nr. 8, Köln

Henger, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Positionen, Nr. 62, Köln

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

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

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