

## PRESSEMITTEILUNG

Wohnungsmarkt

# Mietspiegel müssen aktueller werden

Die Mietpreisbremse ist beschlossen. Doch die Mietspiegel, an denen sich die Quadratmeterpreise bei Neuvermietungen orientieren müssen, sind oft nicht aktuell. Das zeigt eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zur Mietpreisdynamik in Köln und Berlin. In gefragten Stadtteilen wie Berlin-Neukölln oder Köln-Deutz haben sich die Mieten laut IW-Studie in kürzester Zeit deutlich erhöht, was die Mietspiegel allerdings nur unzureichend abbilden.

Neukölln – lange als Berlins Problembezirk abgeschrieben – ist heute das Hipsterquartier der Hauptstadt. Dementsprechend sind die Angebotsmieten, also die in neuen Inseraten ausgewiesenen Mietpreise, in den vergangenen fünf Jahren stark gestiegen: Zählte Neukölln bei den Angebotsmieten damals noch zu den günstigsten 40 Prozent Berlins, gehört der Bezirk heute zu den teuersten 20 Prozent.

Das Beispiel zeigt: Innerhalb kurzer Zeit kann sich die Bewertung einer Wohnlage deutlich verändern. Die Mietpreisbremse trägt dieser Dynamik allerdings in keiner Weise Rechnung. Demnach darf die Miete bei Neuvergabe einer Wohnung maximal 10 Prozent über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegen. Das Problem: Die Daten dieser Vergleichsmieten sind bis zu vier Jahre alt. „Heute angesagte Gegenden sind in den Mietspiegeln vielleicht noch als sozialer Brennpunkt eingepreist. Die Vermieter können also längst nicht so viel für ihre Wohnungen verlangen, wie gerechtfertigt wäre“, erklärt IW-Immobilienexperte Philipp Deschermeier. Eine mögliche Folge: Investoren werden verschreckt und Vermieter verkaufen ihre Immobilien lieber als Eigentumswohnungen, wodurch es immer weniger Mietwohnungen gibt. Um das zu verhindern, fordert das IW Köln von der Politik, den Mietspiegel mindestens alle zwei Jahre anhand aktueller Daten und angemessener Klassifikationen der Lage neu zu berechnen.

Für ihre Analyse werteten die IW-Forscher die innerstädtischen Mietangebote von Köln und Berlin zwischen 2008 und 2014 aus. Dafür nutzten sie Daten der Internetplattform ImmobilienScout24.

*Philipp Deschermeier / Heide Haas: Mietpreisdynamik in Köln und Berlin, IW policy paper 20/2015*

Ansprechpartner im IW: **Dr. Philipp Deschermeier, Telefon 0221 4981-889; Heide Haas, 0221 4981-742**

**iW.KÖLN.WISSEN  
SCHAFFT KOMPETENZ.**