

Wohnungsmarkt | 06.08.2015 | Lesezeit 4 Min.

## Angesagte Kieze, beliebte Veedel

*In vielen deutschen Städten kommt die Wohnungssuche einem Spießrutenlauf gleich: Selbst in lange verschmähten Vierteln stehen die Mietinteressenten bei Wohnungsbesichtigungen mittlerweile Schlange. Die Mietpreisbremse soll für bezahlbaren Wohnraum sorgen – doch in besonders beliebten Städten könnte sie stattdessen sogar zu einer Verknappung des Wohnraums führen.*

---

Manchmal liegen zwischen gefühlter Wahrheit und tatsächlicher Wahrheit nur 33 Cent: Der Quadratmeter Wohnfläche in Neukölln, lange hauptstädtischer Problembezirk, kostete zuletzt mit durchschnittlich 9,98 Euro nur geringfügig weniger als in Halensee, einem der zehn teuersten Wohnviertel Berlins am Ende des Ku'damms.

Die deutschen Großstädte sind attraktiv wie lange nicht mehr. Allein Berlin muss jedes Jahr einen Bevölkerungszuwachs von mehr als 40.000 Menschen verkraften. Das Wohnungsangebot kann mit der steigenden Nachfrage jedoch meist nicht mithalten, also steigen die Immobilienpreise. In Berlin haben sich die Mieten für neuvermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2007 um 30 Prozent verteuert, in Hamburg um 25 Prozent.

Um Mieter vor übermäßig steigenden Belastungen zu schützen, hat die Große Koalition eine Mietpreisbremse beschlossen. Demnach darf die Wiedervermietungsmiete künftig höchstens 10 Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – ein Wert, der in den Mietspiegeln festgehalten wird. Die Mietpreisbremse gilt seit Anfang Juni, muss aber von den einzelnen Bundesländern in eigene Verordnungen umgesetzt werden, damit sie in Kraft tritt.

Berlin hat die Mietpreisbremse als erstes Bundesland bereits im Juni eingeführt, in Nordrhein-Westfalen ist sie seit dem 1. Juli in 22 Kommunen in Kraft – darunter auch in Köln.

Damit die Mietpreisbremse die erwünschten Wirkungen entfalten kann, sollten die örtlichen Mietspiegel die tatsächliche Marktlage möglichst exakt und zeitnah erfassen. Um dies zu überprüfen, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) die Mietpreisentwicklungen in Köln und Berlin anhand der von Immobilienscout24 ausgewiesenen Angebotsmieten untersucht. Das Ergebnis: Die Mietspiegel hinken der aktuellen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten oftmals hinterher. In Berlin zum Beispiel sind viele ehemalige soziale Brennpunktviertel mittlerweile längst angesagte Kieze (Grafik):

**In Neukölln, Kreuzberg und dem Hansaviertel sind die Angebotsmieten zwischen 2010 und 2014 um mehr als die Hälfte gestiegen.**

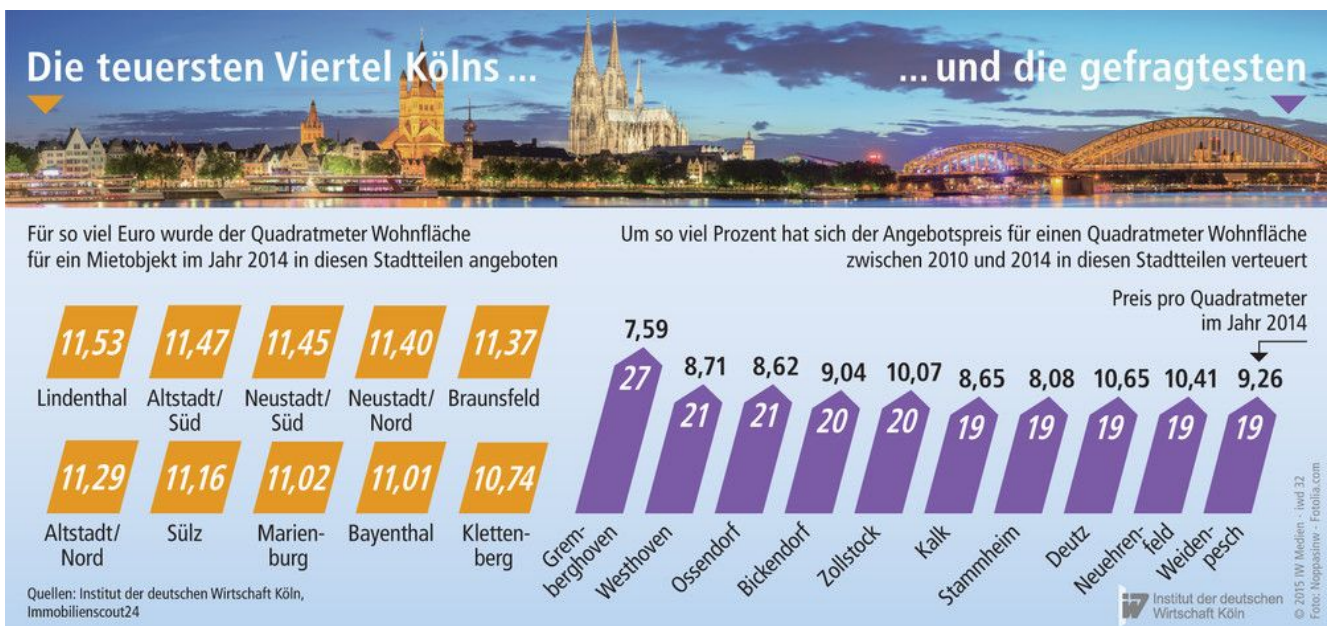


Natürlich muss der Preis, zu dem Vermieter ihre Immobilien offerieren, nicht zwangsläufig der Preis sein, der später tatsächlich gezahlt wird. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum kann man aber davon ausgehen, dass die Angebotsmieten

sowohl in Berlin als auch in Köln weitgehend jenen Mieten entsprechen, die später im Mietvertrag stehen.

Was in der Hauptstadt vor sich geht, trifft - wenn auch in nicht ganz so großem Maß - ebenso für manches Kölner Veedel zu (Grafik):

**Die größten Mietsteigerungen erlebten Gremberghoven, Westhoven und Ossendorf - hier haben sich die Angebotsmieten binnen vier Jahren um bis zu 27 Prozent erhöht.**



Dass die Mieten in Berlin viel stärker gestiegen sind als die in Köln, ist vor allem auf das deutlich geringere Ausgangsniveau der Berliner Mieten im Jahr 2010 zurückzuführen. Ein zweiter wesentlicher Unterschied zwischen Köln und Berlin besteht darin, dass in der Hauptstadt speziell die Mieten in der Innenstadt in die Höhe geschossen sind.

Das ist in Köln anders: Am Rhein verteuerten sich vor allem die Mieten am Rand der Innenstadt sowie auf der rechten Rheinseite. Der Stadtteil Deutz beispielsweise gehört inzwischen zu den teuersten 20 Prozent der Kölner Wohnviertel. Hier wurde der

Quadratmeter Wohnfläche im vergangenen Jahr für 10,65 Euro angeboten.

Für beide Städte lässt sich festhalten, dass der Wohnungsmarkt innerhalb von nur wenigen Jahren eine überraschend starke Dynamik entwickelt hat. Sowohl in Berlin als auch in Köln stieg die Attraktivität von deutlich mehr als der Hälfte aller Stadtteile so rasch an, dass sich die Mieten in diesen Vierteln signifikant verteuerten. In der Hauptstadt fand zwischen 2010 und 2014 in elf Stadtteilen sogar ein extrem großer Preissprung statt, in Köln traf dies immerhin noch auf drei Stadtteile zu.

Wenn Vermieter für Wohnungen in gefragten Lagen aufgrund der Mietpreisbremse jedoch nicht den Preis verlangen können, der eigentlich gerechtfertigt wäre, kann dies den Bestand an Mietwohnungen senken. Für Immobilieneigentümer ist es dann nämlich oftmals lukrativer, ein Mietobjekt als Eigentumswohnung zu verkaufen. Ähnliches gilt für Investoren. Reduzieren sich ihre Renditeerwartungen aufgrund einer Mietpreisbremse, bauen sie lieber Eigentumswohnungen als Mietshäuser.

Um solche Entwicklungen zu verhindern, müssten die Mietspiegel, die von Städten und Gemeinden herausgegeben werden, häufiger aktualisiert werden als bisher. Zurzeit sind die Daten der Vergleichsmieten bis zu vier Jahre alt. Damit die Mietpreisbremse den Wohnungsmarkt nicht völlig ausbremst, sollten die Mietspiegel wenigstens für Städte mit besonders dynamischen Entwicklungen mindestens alle zwei Jahre anhand aktueller Daten neu berechnet werden.

### **Kernaussagen in Kürze:**

- Deutsche Städte sind attraktiv - Wohnungen werden zunehmend Mangelware.
- Selbst in ehemaligen Problembezirken stehen Mietinteressenten bei Wohnungsbesichtigungen Schlange.
- In den Berliner Bezirken Neukölln, Kreuzberg und dem Hansaviertel sind die Angebotsmieten zuletzt besonders stark gestiegen.