



Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin

Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e.V.

Bearbeitung:

Arnt von Bodelschwingh

Marleen Dettmann

Hendrik Schlichting

Berlin, 27.05.2016

RegioKontext GmbH
Kantstr. 92
10627 Berlin

regiokontext.de
wohnungsmarktspiegel.de

Inhalt

1	Arbeitsauftrag und Methodik	3
2	Entwicklung der Wiedervermietungsmieten 2013 – 2015 insgesamt	4
3	Tabellarische Auswertung der Angebotsmieten nach Mietspiegelfeldern	5
3.1	Vor Einführung der Mietpreisbremse	6
3.2	Nach Einführung der Mietpreisbremse.....	10
4	Fazit.....	14

1 Arbeitsauftrag und Methodik

Mit entsprechendem Gesetz, das am 01.06.2015 in Kraft trat, hat die Bundesregierung die gesetzliche Grundlage für die Einführung einer Mietpreisbremse gelegt. Das Land Berlin hatte parallel den als Voraussetzung notwendigen Rechtsrahmen geschaffen, um die Mietpreisbremse unmittelbar zum gleichen Termin flächendeckend in Berlin in Kraft treten zu lassen.

Aus Anlass des ersten Jahrestages der Einführung der Mietpreisbremse in Berlin hat der Berliner Mieterverein e.V. die RegioKontext GmbH mit einer Kurzexpertise beauftragt, unter der Fragestellung, ob sich die Wiedervermietungsmieten aus Wohnungsinseraten (Angebotsmieten) seit Einführung der Mietpreisbremse in Berlin am 01.06.2015 erkennbar an deren Vorgaben ausrichten oder nicht.

Hierfür wurden die Mietwohnungsangebote für den Betrachtungszeitraum 01.06.2015 bis 31.03.2016 untersucht. Grundlage waren die Datenbestände der Immobilienplattform Immobilienscout24.de. Zunächst erfolgte eine qualitative Bereinigung des Datensatzes nach den Standards von RegioKontext, bei der Dubletten, fehlerhafte Datensätze usw. aussortiert wurden. Speziell für diese Kurzexpertise wurde die Datengrundlage zusätzlich angepasst, indem ausschließlich Anzeigen berücksichtigt wurden, die potenziell unter die Mietpreisbremse fallen. Entsprechend blieben Neubauwohnungen (ab Baujahr 2014) ebenso außen vor wie umfangreich modernisierte Mietwohnungen. Die Fälle, bei denen das Merkmal „Erstbezug“ kombiniert mit einem älteren Baujahr auftraten, wurden vorsichtshalber außen vor gelassen (Vermutung einer umfassenden Modernisierung).

Die verbleibenden Wiedervermietungs-Fälle (jeweils über 50.000 für jeden der beiden zehnmonatigen Betrachtungszeiträume vor und nach Einführung der Mietpreisbremse in Berlin) wurden geocodiert und jeweils einem konkreten Mietspiegelfeld zugeordnet. Diese sind anhand der Lage, der Wohnungsgröße und des Baualters des Gebäudes definiert. Im nächsten Schritt erfolgte ein Abgleich der Nettokaltmiete des jeweiligen Wohnungsinserats mit dem Wert des zugeordneten Mietspiegelwerts (Basis: Mietspiegel 2013 und Mietspiegel 2015). Auf dieser Grundlage wurden für jedes Mietspiegelfeld einzeln der mittlere Angebotspreis (Median) sowie die Überschreitung gegenüber dem Schwellenwert der Mietpreisbremse abgebildet. Letzterer berechnet sich aus dem Feldwert des jeweils aktuellen Mietspiegels zzgl. 10%.

Alle Mittelwertangaben bei den Angebotsdaten sind als Median berechnet.

Die vorliegende Kurzexpertise fasst die zentralen Ergebnisse der beschriebenen Berechnungen zusammen und erhebt nicht den Anspruch, die grundlegenden Zusammenhänge der Mietpreisbremse und ihrer Effekte umfassend abzubilden und zu problematisieren. Sie versteht sich vielmehr als Ad-hoc-Diskussionsbeitrag auf Grundlage des oben beschriebenen Projekts im Auftrag des Berliner Mietervereins e.V.

2 Entwicklung der Wiedervermietungsmieten 2013 – 2015 insgesamt

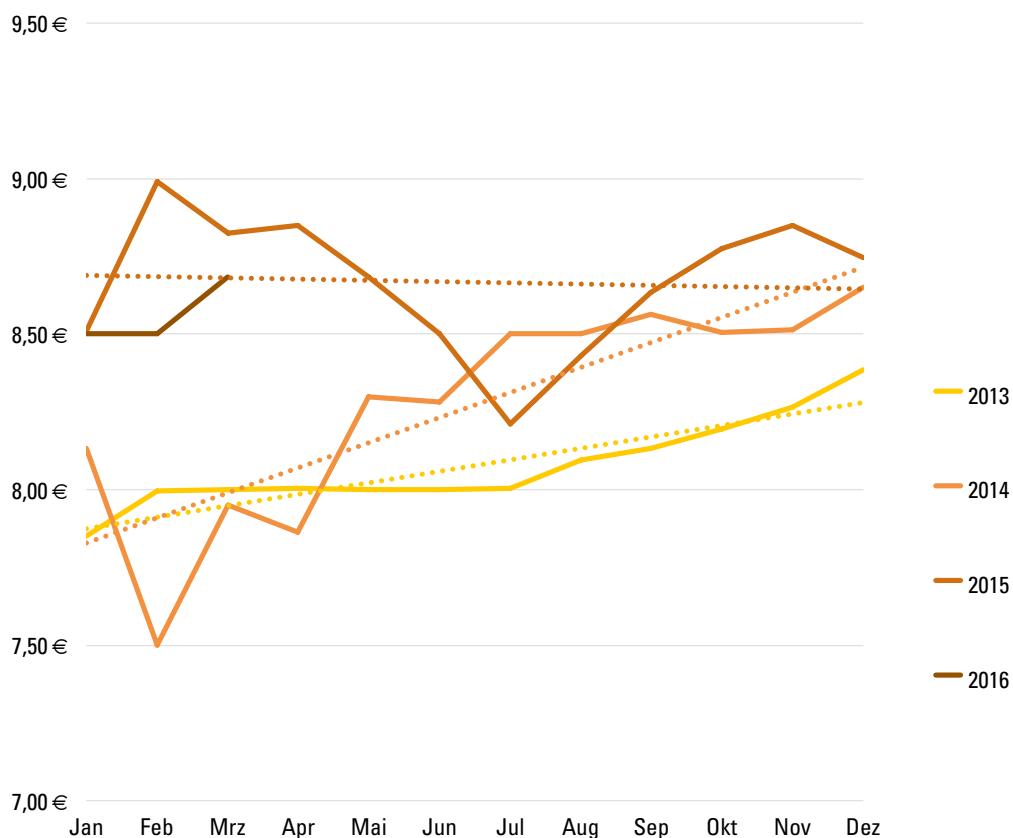


Abb. 1: Entwicklung der Berliner Angebotsmieten mit „Verdacht auf Mietpreisbremse“

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnungen: RegioKontext GmbH

In dem Marktsegment, das von der Mietpreisbremse betroffen ist, hat sich die Preisdynamik 2015 erkennbar verlangsamt.

Die Grafik bildet die Preisentwicklung der beschriebenen Grundgesamtheit (Wohnungen in Bestandsgebäuden, kein Neubau, keine umfangreiche Modernisierung) von Januar 2013 bis März 2016 ab. Dieses Marktsegment zeigte im Verlauf des Jahres 2013 einen steigenden Trend, der sich im Jahr 2014 deutlich verstärkte. Im Jahr 2015 kam diese Dynamik weitgehend zum Erliegen. Selbst der neue Mietspiegel 2015 (gültig ab 01.05.2015) scheint sich auf den Mittelwert nicht auszuwirken. Die monatlichen Mittelwerte (Median) schwanken 2015 um einen Wert von 8,67 Euro pro Quadratmeter nettokalt – ein Trendniveau, das sich auch im ersten Quartal 2016 fortsetzte.

Wirkt die Mietpreisbremse doch?

Dieser Befund legt die Vermutung nahe, dass die Einführung der Mietpreisbremse am 01.06.2015 die dynamische Entwicklung der Vorjahre tatsächlich gebremst hat. Allerdings kann dieser Mittelwert nur bedingt etwas über die tatsächliche Wirkung der Mietpreisbremse im Einzelfall aussagen. Daher steht im nächsten Analyse-Schritt der Vergleich der einzelnen Anzeigen mit dem jeweiligen Mietpreisbremsen-Wert im Mittelpunkt, der sich auf Grundlage des jeweiligen Mietspiegelfeldes zuzüglich 10% ergibt.

3 Tabellarische Auswertung der Angebotsmieten nach Mietspiegelfeldern

Die folgenden tabellarischen Auswertungen folgen in der Darstellung der Struktur des Berliner Mietspiegels. Die ausgewerteten Wohnungsanzeigen wurden jeweils einem Mietspiegelfeld zugeordnet und flossen somit in dessen jeweiligen Mittelwert ein.

Im ersten Analyseschritt werden die Angebotspreise der Monate Juli 2014 bis April 2015 untersucht, also vor Einführung der Mietpreisbremse und im Gültigkeitsbereich des alten Mietspiegel 2013, der für diesen Zeitraum relevant war. In diesem Betrachtungszeitraum gab es noch keine Mietpreisbremse in Berlin. Auf Grundlage der Mietspiegelwerte 2013 wird eine rechnerische Mietpreisbremse für den Vergleich zugrunde gelegt.

Im zweiten Analyseschritt erfolgt analog die Darstellung für die zehn Monate nach Einführung der Mietpreisbremse, also für den Zeitraum Juni 2015 bis März 2016.¹

¹ Der Monat Mai 2015, in dem die Mietpreisbremse noch nicht galt, aber bereits der Mietspiegel 2015 gültig war, blieb als Sonderfall und aufgrund seiner geringen Fallzahlen in der Betrachtung außen vor.

3.1 Vor Einführung der Mietpreisbremse

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	Summe
kleiner 40 m ²	einfach	1.426	135	243	157		243		2.204
	mittel	561	121	293	153		277		1.405
	gut	155	46	357	207		4		769
40 bis unter 60 m ²	einfach	3.527	1.003	809	336	132	389	351	6.547
	mittel	1.763	1.024	1.038	336	215	590	464	5.430
	gut	962	294	595	266	138	5	151	2.411
60 bis unter 90 m ²	einfach	5.023	1.077	600	1.048	610	1.594	801	10.753
	mittel	3.202	1.305	946	546	463	1.092	1.170	8.724
	gut	1.853	470	614	339	358	33	630	4.297
90 m ² und größer	einfach	3.404	263		115	281	88	270	4.421
	mittel	3.059	555	127	132	232	169	637	4.911
	gut	3.877	638	193	92	500	18	483	5.801
		28.812	6.931	5.815	3.727	2.929	4.502	4.957	57.673

Tabelle 1: Ausmaß der Überschreitungen der Mietpreisbremse

Anzahl der Anzeigen über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse in diesem Mietspiegelfeld

Untersuchungszeitraum: 01.07.2014 - 30.04.2015

Bezug: Berliner Mietspiegel 2013 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	gesamt
kleiner 40 m ²	einfach	95,6	97,8	92,1	91,3		78,9		86,2
	mittel	94,0	88,3	93,3	94,4		70,1		78,1
	gut	96,3	(100,0)	98,1	91,6		(57,1)		78,9
40 bis unter 60 m ²	einfach	96,9	96,9	96,3	99,4	54,6	86,4	78,4	92,9
	mittel	97,2	95,9	95,2	95,2	83,7	85,3	54,0	86,9
	gut	96,9	96,7	98,8	99,3	84,7	(45,5)	38,5	87,1
60 bis unter 90 m ²	einfach	97,6	94,8	98,2	98,6	68,2	78,4	68,1	88,3
	mittel	95,8	97,5	95,7	95,8	63,4	76,5	48,4	79,2
	gut	96,7	93,8	98,4	98,3	68,7	(94,3)	67,1	85,8
90 m ² und größer	einfach	97,5	92,0		100,0	78,1	59,1	56,8	87,0
	mittel	98,7	98,8	94,8	91,7	53,3	63,3	64,7	82,1
	gut	99,3	99,4	94,6	60,5	73,0	(100,0)	58,1	84,7

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 2: Relevanz von Überschreitungen der Mietpreisbremse

Anteil der Anzeigen über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse in diesem Mietspiegelfeld in Prozent

Untersuchungszeitraum: 01.07.2014 - 30.04.2015

Bezug: Berliner Mietspiegel 2013 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002
kleiner 40 m ²	einfach	2,84	3,02	2,71	2,27		1,07	
	mittel	2,67	1,32	2,54	2,39		1,14	
	gut	3,85	(2,86)	3,69	2,78		(5,57)	
40 bis unter 60 m ²	einfach	2,91	2,17	2,28	1,72	1,43	0,73	1,47
	mittel	3,23	1,47	1,63	2,10	2,35	0,65	1,19
	gut	2,97	2,42	3,77	2,82	1,64	(8,3)	1,48
60 bis unter 90 m ²	einfach	3,24	2,25	2,77	1,12	0,71	0,67	1,20
	mittel	3,00	2,19	1,63	1,99	1,82	0,58	1,19
	gut	2,95	2,52	3,33	2,32	1,60	(3,66)	2,42
90 m ² und größer	einfach	3,51	2,04		1,29	0,82	0,28	1,42
	mittel	3,67	2,35	2,16	2,63	1,51	0,40	1,28
	gut	3,90	3,81	2,89	2,10	1,78	(9,09)	2,07

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 3: Mittlere Überschreitung des Mietpreisbremsen-Werts in Euro

mittlerer Abstand der Anzeigen, die über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse liegen, zum dessen rechnerischen Wert in jeweiligen Mietspiegelfeld in Euro/m² pro Monat

Untersuchungszeitraum: 01.07.2014 - 30.04.2015

Bezug: Berliner Mietspiegel 2013 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002
kleiner 40 qm	einfach	38,7	43,2	44,5	35,2		15,9	
	mittel	35,6	18,4	40,4	35,7		16,3	
	gut	51,0	(42,0)	52,0	32,8		(64,3)	
40 bis unter 60 qm	einfach	47,5	37,1	39,9	31,7	20,6	12,6	19,2
	mittel	50,5	24,2	28,1	36,2	33,1	11,1	15,2
	gut	43,8	36,2	61,9	42,5	20,2	(113,6)	17,0
60 bis unter 90 qm	einfach	56,7	39,2	53,1	22,7	10,9	13,1	16,6
	mittel	48,1	37,7	28,3	36,1	27,2	11,0	15,8
	gut	44,5	37,6	54,3	34,8	18,8	(62,3)	28,3
90 qm und größer	einfach	61,7	33,9		27,4	13,2	5,5	19,3
	mittel	63,0	40,1	36,0	49,0	20,7	7,8	16,8
	gut	61,4	62,3	40,2	26,6	20,4	(153,5)	22,0

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 4: Mittlere prozentuale Überschreitung des Mietpreisbremsen-Werts

mittlerer Abstand der Anzeigen, die über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse liegen, zum dessen rechnerischen Wert in jeweiligen Mietspiegel in Prozent

Untersuchungszeitraum: 01.07.2014 - 30.04.2015

Bezug: Berliner Mietspiegel 2013 + 10%

3.2 Nach Einführung der Mietpreisbremse

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	2003 bis 2013	Summe
kleiner 40 m ²	einfach	1.186	127	308	188		519			2.328
	mittel	465	139	270	111		491			1.476
	gut	172	33	247	130		4	50		636
40 bis unter 60 m ²	einfach	2.674	1.041	948	343	182	663	262		6.113
	mittel	1.389	1.583	1.030	355	212	916	560	74	6.119
	gut	698	260	508	149	109	11	161	28	1.924
60 bis unter 90 m ²	einfach	3.460	939	732	996	667	2.068	746	75	9.683
	mittel	2.409	1.496	888	663	483	1932	1265	153	9.289
	gut	1.178	505	454	345	264	24	431	119	3.320
90 m ² und größer	einfach	2.467	241	87	138	232	147	211	102	3.625
	mittel	2.222	463	153	149	275	218	580	229	4.289
	gut	2.638	387	213	84	361	31	470	485	4.669
		20.958	7.214	5.838	3.651	2.785	7.024	4.736	1.265	53.471

Tabelle 5: Ausmaß der Überschreitungen der Mietpreisbremse

Anzahl der Anzeigen über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse in diesem Mietspiegelfeld

Untersuchungszeitraum: 01.06.2015 - 31.03.2016

Bezug: Berliner Mietspiegel 2015 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	2003 bis 2013	Summe
kleiner 40 m ²	einfach	97,3	89,4	90,9	90,4		92,5			88,1
	mittel	96,3	79,9	89,7	84,1		89,1			81,6
	gut	98,3	(97,1)	95,7	89,0		(100,0)	78,1		85,0
40 bis unter 60 m ²	einfach	97,1	94,6	93,4	96,6	58,3	95,3	61,7		91,0
	mittel	98,0	95,8	95,6	94,4	73,1	89,5	59,8	46,5	88,3
	gut	96,9	92,2	99,2	99,3	81,3	(68,8)	40,4	(96,6)	85,8
60 bis unter 90 m ²	einfach	95,2	96,6	92,8	96,2	55,3	90,8	68,3	62,0	87,0
	mittel	96,4	94,8	94,6	90,5	55,7	83,6	57,7	67,7	81,9
	gut	97,9	94,9	97,0	97,2	70,8	(88,9)	62,7	83,8	87,7
90 m ² und größer	einfach	97,6	93,1	86,1	95,8	78,6	73,5	58,1	55,1	89,0
	mittel	98,3	96,3	93,3	89,2	63,4	89,3	58,3	64,2	84,1
	gut	99,0	99,2	91,4	66,1	71,8	(91,2)	62,9	86,9	88,8

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 6: Relevanz von Überschreitungen der Mietpreisbremse

Anteil der Anzeigen über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse in diesem Mietspiegelfeld in Prozent

Untersuchungszeitraum: 01.06.2015 - 31.03.2016

Bezug: Berliner Mietspiegel 2015 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	2003 bis 2013
kleiner 40 m ²	einfach	3,63	2,24	2,97	2,27		1,02		
	mittel	2,96	0,98	1,95	2,34		0,73		
	gut	4,66	(3,35)	3,46	1,88		(1,4)	0,99	
40 bis unter 60 m ²	einfach	3,20	1,50	1,89	1,36	1,51	0,33	0,98	
	mittel	3,13	1,53	1,35	1,53	2,12	0,52	1,11	2,53
	gut	2,60	1,99	2,94	1,95	1,65	(1,69)	1,63	(2,52)
60 bis unter 90 m ²	einfach	3,01	1,86	1,59	1,08	1,20	0,25	1,06	2,20
	mittel	2,95	1,77	1,52	1,07	3,27	0,32	0,95	1,83
	gut	3,41	1,97	2,63	2,17	1,59	(0,53)	1,25	2,85
90 m ² und größer	einfach	3,53	3,80	1,89	1,05	1,66	0,49	0,79	1,26
	mittel	3,88	2,62	2,58	0,92	1,31	0,19	1,02	1,73
	gut	3,63	3,30	1,60	1,95	2,45	(2,9)	1,60	3,44

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 7: Mittlere Überschreitung des Mietpreisbremsen-Werts in Euro

mittlerer Abstand der Anzeigen, die über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse liegen, zum dessen rechnerischen Wert in jeweiligen Mietspiegelfeld in Euro/m² pro Monat

Untersuchungszeitraum: 01.06.2015 - 31.03.2016

Bezug: Berliner Mietspiegel 2015 + 10%

Wohnfläche	Wohnlage	vor 1919	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)	1973 bis 1990 (Ost)	1991 bis 2002	2003 bis 2013
kleiner 40 m ²	einfach	51,0	30,9	48,9	33,7		13,9		
	mittel	37,5	12,9	28,6	33,9		10,0		
	gut	73,6	(49,5)	47,4	22,0		(16,2)	11,5	
40 bis unter 60 m ²	einfach	49,2	24,0	31,6	24,0	21,5	5,5	11,9	
	mittel	49,0	23,9	21,9	25,6	27,7	8,3	13,7	23,0
	gut	36,3	27,2	44,9	26,9	19,8	(24,0)	17,3	(26,6)
60 bis unter 90 m ²	einfach	48,7	31,6	28,4	20,9	18,3	4,8	13,8	21,4
	mittel	45,9	28,5	24,9	18,7	41,7	5,8	12,5	18,9
	gut	51,8	26,6	39,7	30,9	18,3	(8,5)	13,4	30,0
90 m ² und größer	einfach	59,0	62,8	36,2	20,0	27,1	9,7	9,9	10,5
	mittel	64,3	43,7	40,1	16,5	17,8	3,4	12,4	16,1
	gut	53,5	49,3	20,6	22,7	27,2	(47,1)	16,0	34,2

Werte in Klammern: Fallzahl < 50

Tabelle 8: Mittlere prozentuale Überschreitung des Mietpreisbremsen-Werts

mittlerer Abstand der Anzeigen, die über dem jeweiligen rechnerischen Wert der Mietpreisbremse liegen, zum dessen rechnerischen Wert in jeweiligen Mietspiegel in Prozent

Untersuchungszeitraum: 01.06.2015 - 31.03.2016

Bezug: Berliner Mietspiegel 2015 + 10%

4 Fazit

Auch wenn die Wiedervermietungsmieten im betrachteten Segment („mit Mietpreisbremsen-Verdacht“) 2015 und Anfang 2016 tendenziell stagnierten: Die einzelnen Wohnungsinserate liegen zum großen Teil oberhalb des Schwellenwerts, den die Mietpreisbremse für das jeweilige Mietspiegelfeld vorgibt. Vergleicht man die zehn Monate vor und nach Einführung der Mietpreisbremse² miteinander, zeigt sich: Der Anteil der Anzeigen, die über dem rechnerischen Mietpreisbremsen-Wert liegen, ist in beiden Zeiträumen ähnlich hoch. In der Regel betrifft dies mehr als 80% der Inserate.

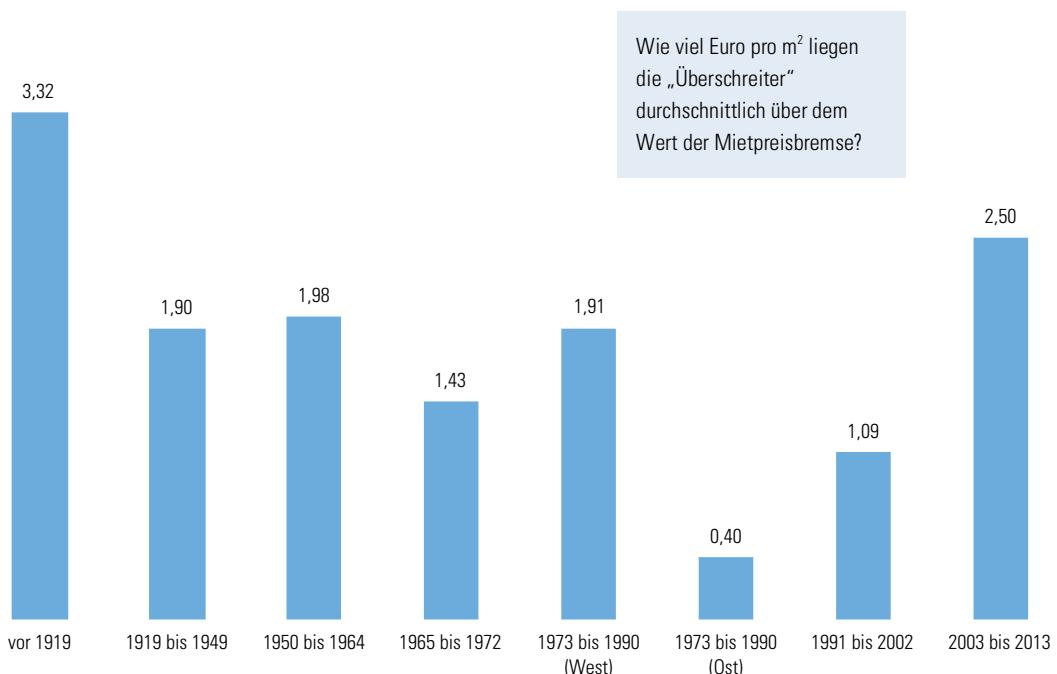


Abb. 2: Mittlere Überschreitung (Median) der Mietpreisbremse nach Baualtersklassen in Euro pro m²

Basis: Alle Fälle, die über dem jeweiligen Schwellenwert der Mietpreisbremse liegen

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnungen: RegioKontext GmbH

Hohe Zahl an „Überschreiter-Fällen“

Damit liegt auch nach Einführung der Mietpreisbremse ein sehr hoher Anteil an Wohnungsangeboten oberhalb dessen, was die Mietpreisbremse im jeweiligen Mietspiegelfeld zulassen würde. Besonders betroffen sind hiervon die Bestände aus der Gründerzeit. Die mittlere Überschreitung des rechnerisch „Erlaubten“ ist in gründerzeitlichen Wohnungen mit durchschnittlich 3,32 Euro pro Quadratmeter besonders hoch. Ebenfalls starke rechnerische Überschreitungen ergeben sich für die jüngste Baualtersklasse (2003 – 2013) mit durchschnittlich 2,50 Euro pro Quadratmeter. Am wenigsten betroffen sind in dieser Hinsicht die Bestände im Osten der Stadt, die zwischen 1973 bis 1990 errichtet wurden, mit durchschnittlich 0,40 Euro pro Quadratmeter.

Im Durchschnitt dieser Fälle beträgt die Überschreitung der Mietpreisbremse 2,18 Euro pro Quadratmeter (nettokalt).

² Der Monat Mai 2015, in dem die Mietpreisbremse noch nicht galt, aber bereits der Mietspiegel 2015 gültig war, blieb als Sonderfall und aufgrund seiner geringen Fallzahlen in der Betrachtung außen vor.

Preise bei kleinen Wohnungen der Gründerzeit galoppieren weiterhin

Der mittlere prozentuale Abstand zum jeweiligen rechnerischen Mietpreisbremsen-Wert nimmt seit Einführung dieses Instruments tendenziell ab. Dies betrifft vor allem die Baualtersklassen 1919 bis 1973 sowie 1991 bis 2002 (mit wenigen Ausnahmen in einzelnen Lagequalitäten). Umgekehrt steigt im Vergleich der beiden Betrachtungszeiträume der mittlere Abstand zum „rechnerisch Erlaubten“ vor allem bei den kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter in der gründerzeitlichen Bebauung (die es v.a. in der Innenstadt gibt) – und dies über alle Lage-Kategorien hinweg.

Stagnation des Gesamtmarkts vs. Überschreitung der Mietpreisbremse in vielen konkreten Fällen

Damit wird deutlich: Die Vermutung einer wirksamen Mietpreisbremse, welche die stagnierende Dynamik der Angebotsmieten insgesamt nahelegt (s. Kapitel 1), bestätigt sich beim Blick auf die einzelnen Fälle und ihre Mietspiegelfelder in keiner Weise. Dies unterstreicht, dass reine Mittelwertbetrachtungen der Grundgesamtheit keine Aussage darüber zulassen, ob das wohnungspolitische Instrument der Mietpreisbremse effektiv greift oder nicht.

Zentraler Schwachpunkt: mangelnde Transparenz über Konditionen des vorausgehenden Mietvertrages

Auf Grundlage der ausgewerteten Anzeigendaten von Immobilienscout zeigen sich in den einzelnen Mietspiegelfeldern zum Teil gravierende Überschreitungen dessen, was nach Maßgabe der Mietpreisbremse an sich zulässig wäre. Jedoch:

Eine abschließende Aussage, ob hier massenhaft oder nur in Einzelfällen gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen wurde, kann nicht getroffen werden, da insbesondere die Miethöhe des vorausgehenden Mietvertrages nicht bekannt ist. Die Vermutung erscheint jedoch gerechtfertigt, dass dieser Ausnahme-Tatbestand bei einem hohen Anteil der Fälle tatsächlich nicht vorlag. Ein Nachweis dessen ist jedoch nicht möglich, was auch im Rahmen dieser Kurzexpertise den zentralen Schwachpunkt der Regelungen zur Mietpreisbremse belegt: die mangelnde Transparenz über die Konditionen des vorausgehenden Mietvertrages.

Methodische Hinweise zur Kurzexpertise

- Die verwendete Datenbasis bildet nur einen Marktausschnitt ab.
Damit ist die Datenbasis nicht vollständig repräsentativ, sie speist sich jedoch aus einer hohen Zahl an Fällen (hier: jeweils über 50.000 für jeden der beiden 10-monatigen Betrachtungszeiträume vor und nach Einführung der Mietpreisbremse in Berlin). Es gehen z.B. solche Fälle nicht ein, bei denen Wohnungen nicht über Immobilienscout24.de, sondern z.B. über Wartelisten (Genossenschaften) oder über private Empfehlung vergeben werden. Erstbezug im Neubau wurde grundsätzlich ausgeblendet. Möblierte Zimmer u.ä. sind ebenfalls nicht in der Datenbasis enthalten.
- Modernisierung
Das Vorliegen einer umfassenden Modernisierung lässt sich aus den Angaben der einzelnen Anbieter nicht unmittelbar ableSEN. Die Fälle, bei denen das Merkmal „Erstbezug“ kombiniert mit einem älteren Baujahr auftrat, wurden daher vorsichtshalber außen vor gelassen (Vermutung einer umfassenden Modernisierung).
- Konditionen des vorausgehenden Mietvertrages
Die Konditionen des Vorgänger-Mietvertrags sind nicht bekannt. Damit bleibt hier eine wesentliche Ausnahmeregelung der Mietpreisbremse außen vor.