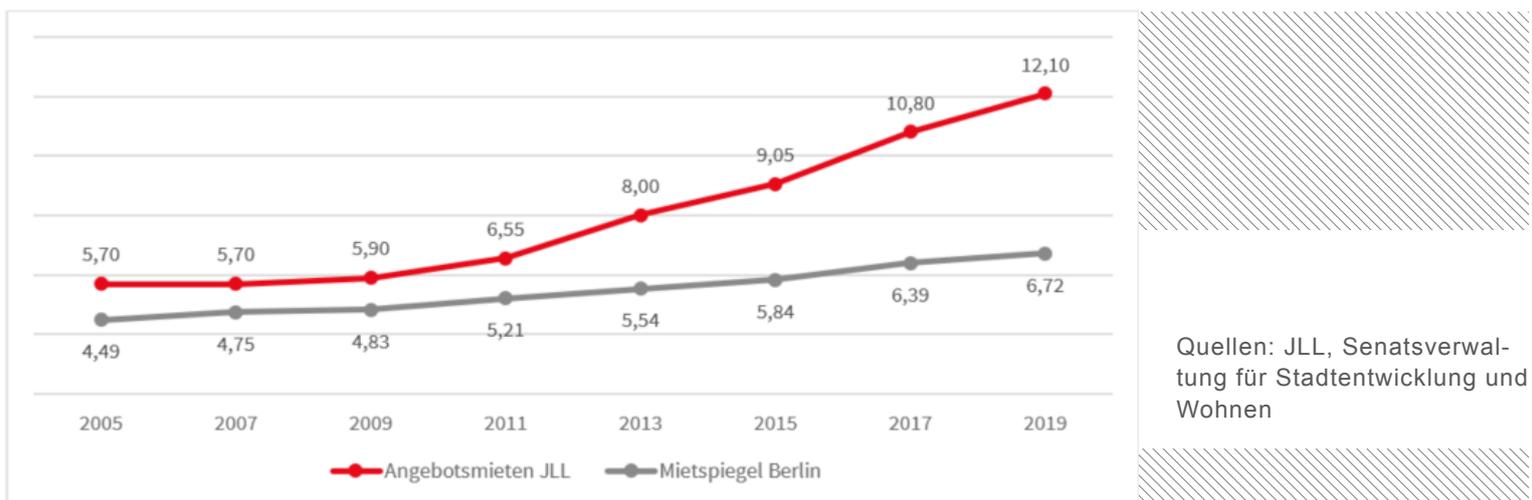


Führung / Kommunikation

# Neue Berliner Mietspiegel – Abgekoppelt vom Markt: Unsicherheiten wegen Intransparenz – Kommentar von Roman Heidrich (JLL Berlin)

Vor wenigen Wochen hat die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den neuen Berliner Mietspiegel 2019 veröffentlicht. Angesichts der in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotsmieten erscheint die Erhöhung der durchschnittlichen Mietspiegelmiete von 5,2 Prozent in den letzten zwei Jahren auf jetzt 6,72 Euro/m<sup>2</sup>/Monat wundersam gering.



In Zeiten von Enteignungsdebatten und Diskussionen um einen generellen Mietendeckel mutet der neue Mietspiegel als Kompromiss der Vertreter der Berliner Wohnungswirtschaft an, um weitere, nicht kalkulierbare Eingriffe der Politik in die zukünftige Wohnungspolitik zu verhindern.

## Methodisch qualifiziert, aber dürrig in der Datenerhebung

Auch der neue Mietspiegel genügt einmal mehr allen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen - er ist ja von Experten als methodisch qualifiziert anerkannt worden. Erneut wird aber auch dieses Mal die zugrunde liegende Datenmenge kritisch zu sehen sein, genauso wie deren Qualität. Die Details zur Mietspiegelerstellung sind (noch) nicht bekannt gemacht worden. Eine Offenlegung der Daten, wie jüngst in München gefordert, kann auch im Fall Berlin für deutlich mehr Transparenz und ggf. auch Sicherheit bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten sorgen.

Aus unabhängiger Sicht ist zu befürchten, dass ein überproportional hoher Anteil an Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen in den Mietspiegel eingeflossen ist. Die könnten sich per Mietbündnis mit dem Berliner Senat verpflichtet haben, ihre Neuvermietungen deutlich unter dem aktuellen Marktniveau durchzuführen. Was de facto eine Abkoppelung des Mietspiegels von den tatsächlichen Marktgegebenheiten auf dem freien Wohnungsmarkt zur Folge hat.

Ebenso muss man aber konstatieren, dass die Angebotsmieten, auf denen eine Vielzahl an Marktberichten beruhen, auch nur eine Teilmenge der Neuvermietungen wiedergeben. Auswertungen zeigen hier, dass beispielsweise die Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen und einer Vielzahl an Genossenschaften einen nur geringen Anteil an den Angebotsmieten ausmachen. Deren dämpfende Wirkung also in den veröffentlichten Angebotsmieten eher unterrepräsentiert ist. Hintergrund hierfür ist, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in der Regel ihre Wohnungen über eigene Portale vermarkten, die bei den Datensammlern der Angebotsmieten nicht mit einbezogen werden.

Die Wahrheit wird also irgendwo zwischen der Mietspiegelmiete und der Angebotsmiete liegen. Gefühlt aber eher im oberen Bereich bei den Angebotsmieten, da diese stärker auf den freien, nicht von der Berliner Politik regulierten Wohnungsmarkt zurückzuführen sind.

Demzufolge wird auch der neue Berliner Mietspiegel aufgrund seiner Intransparenz wieder für Unsicherheiten bei Mietern, Vermietern und Amtsrichtern führen und die Forderung nach einer einheitlichen, transparenten Ermittlung der Mietspiegelmieten in Deutschland weiter anheizen.

**Roman Heidrich**

**Roman Heidrich**  
ist Senior Team Leader Valuation & Transaction Advisory bei JLL Berlin



## Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.