

Berliner Mietendeckel: Bestandswohnungen werden deutlich günstiger, doch verschwinden zunehmend vom Markt

Eine immowelt Analyse der Angebotsmieten und des Angebotsverhältnisses infolge des Mietendeckels in Berlin zeigt:

- **Der Anteil an günstigeren Bestandswohnungen am gesamten Angebot geht seit der Einführung des Mietendeckels stark zurück: von 82 auf 66 Prozent**
- **In anderen deutschen Metropolen lässt sich keine signifikante Veränderung der Angebotsstruktur feststellen**
- **Die Mieten von regulierten Bestandswohnungen sinken im Vergleich zum Vorjahr um 8 Prozent, gleichzeitig verteuern sich nicht regulierte Neubauten um 12 Prozent**

Nürnberg, 23. November 2020. In Berlin sinken zwar aktuell die Mieten, allerdings verschwinden auch immer mehr günstige Bestandswohnungen vom Markt. Das sind die Folgen des Mietendeckels, der ab heute in die 2. Phase geht. Liegt die Miete über dem gesetzlich zulässigen Wert, können Mieter ab sofort nach dem Gesetz beim Vermieter eine Absenkung fordern. Bereits jetzt lässt sich eine Veränderung der Angebotsstruktur auf dem Mietmarkt beobachten, wie eine aktuelle Analyse von immowelt verdeutlicht. Im laufenden Jahr handelte es sich bei nur 66 Prozent aller Angebote, die auf immowelt.de inseriert wurden, um regulierte Bestandswohnungen (Baujahr vor 2014). 2019 war der Anteil mit 82 Prozent noch deutlich größer. Der Anteil der Neubauten erhöht sich hingegen von 18 auf 34 Prozent. In der Folge bedeutet das: Mieter finden aufgrund des Mietendeckels deutlich weniger Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Dass es sich dabei um keinen deutschlandweiten Trend handelt, zeigt der Vergleich mit den anderen Metropolen. Bis zur Einführung des Mietendeckels war der Anteil an Bestandswohnungen in Berlin, Hamburg und München ähnlich hoch – zwischen 78 und 85 Prozent. Köln lag mit 90 Prozent etwas darüber. Im Gegensatz zur Bundeshauptstadt hat sich die Angebotsstruktur in den anderen Millionenstädten im vergangenen Jahr aber kaum verändert. In Hamburg (-5 Prozentpunkte) und Köln (-3 Prozentpunkte) ist der Anteil an Bestandswohnungen nur leicht gefallen. In München ist dieser sogar gleichgeblieben.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

„Im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen zeigt sich, dass der Mietendeckel die Anspannung am Wohnungsmarkt weiter verschärft. Denn nur in Berlin ist der Anteil an Bestandswohnungen deutlich zurückgegangen. Die Unsicherheit unter Vermietern ist nach wie vor groß – einige Wohnungen werden aktuell vermutlich gar nicht vermietet, andere nur befristet. Manche Eigentümer erwägen möglicherweise gar einen Verkauf“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Um nachhaltig für stabile Preise zu sorgen, hilft keine weitere Regulierung, die Investitionen hemmt. Vielmehr gilt es von politischer Seite Anreize zu schaffen, um verstärkt auf den sozialen Wohnungsbau zu setzen.“

Bestandswohnungen werden günstiger, Neubauten teurer

In der 1. Phase des Mietendeckels wurden bestehende Mieten bereits auf den Stand von Juni 2019 eingefroren. Bei Neuvermietung gilt bereits seit 23. Februar, dass die Miete nicht mehr als 20 Prozent über den vom Senat festgelegten Obergrenzen liegen darf. Die Konsequenzen für die Angebotsmieten sind deutlich sichtbar. Die Schere zwischen Bestandswohnungen und Neubauten geht weiter auseinander. Die Angebotsmieten von regulierten Wohnungen, also laut Gesetz einem Baujahr vor 2014, sind innerhalb eines Jahres um 8 Prozent gesunken. Von Januar bis Oktober dieses Jahres wurden im Median 10,20 Euro pro Quadratmeter bei Bestandswohnungen verlangt, im Vorjahreszeitraum waren es noch 11,10 Euro. Die Preise von nicht regulierten Neubauwohnungen (Baujahr ab 2014) sind im gleichen Zeitraum um 12 Prozent auf 16 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Die Angebotsmieten und Angebotsstruktur im Überblick:

Berlin	Miete 2019 (pro m ²)	Miete 2020 (pro m ²)	Veränderung
Bestands- wohnungen	11,10 €	10,20 €	-8%
Neubau- wohnungen*	14,30 €	16,00 €	+12%

Stadt	Anteil Bestandswohnungen		Anteil Neubauwohnungen*	
	2019	2020	2019	2020
Berlin	82%	66%	18%	34%
München	78%	78%	22%	22%
Hamburg	85%	80%	15%	20%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Köln	90%	87%	10%	13%
------	-----	-----	-----	-----

*Unter Neubau versteht das Gesetz zum Mietendeckel Wohnungen mit einem Baujahr 2014 und jünger

[Ausführliche Ergebnistabellen stehen hier zum Download bereit.](#)

[Ein druckfähiges Foto von Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO der immowelt, steht hier zur Verfügung.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Oktober 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Es wurde zwischen regulierten (Baujahr vor 2014) und nicht regulierten Wohnungen (Baujahr ab 2014) unterschieden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](https://www.immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit [bauen.de](https://www.bauen.de) und [umzugsauktion.de](https://www.umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Berliner Mietendeckel:
Bestandswohnungen werden deutlich
günstiger, doch verschwinden
zunehmend vom Markt**

Eine immowelt Analyse zu den
Angebotsmieten und dem Angebotsverhältnis
infolge des Mietendeckels in Berlin

Berlin	Miete 2019 (pro m ²)	Miete 2020 (pro m ²)	Veränderung
Bestandswohnungen	11,10 €	10,20 €	-8%
Neubauwohnungen*	14,30 €	16,00 €	+12%

*Unter Neubau versteht das Gesetz zum Mietendeckel Wohnungen mit einem Baujahr 2014 und jünger

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Oktober 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Es wurde zwischen regulierten (Baujahr vor 2014) und nicht regulierten Wohnungen (Baujahr ab 2014) unterschieden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Stadt	Anteil Bestandswohnungen		Anteil Neubauwohnungen*	
	2019	2020	2019	2020
Berlin	82%	66%	18%	34%
München	78%	78%	22%	22%
Hamburg	85%	80%	15%	20%
Köln	90%	87%	10%	13%

*Unter Neubau versteht das Gesetz zum Mietendeckel Wohnungen mit einem Baujahr 2014 und jünger

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in Berlin waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der jeweils im Januar bis Oktober 2019 und 2020 angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Es wurde zwischen regulierten (Baujahr vor 2014) und nicht regulierten Wohnungen (Baujahr ab 2014) unterschieden. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de