

IVD wehrt sich gegen Zehn-Jahres-Mietspiegel



Für den IVD ist die Ausweitung der Datenbasis für den Mietspiegel auf zehn Jahre eine beispiellose Marktmanipulation.

Bild: BilderBox.com

"Masterplan zur Abschreckung privater Investoren und Vermieter", "Mietmanipulationsgesetz", "gewichtiger Eingriff in das Mietgefüge in der Geschichte der Bundesrepublik": Mit markigen Worten geißelt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD, die Pläne von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) für weitere Änderungen des Mietrechts.

Es geht um die Einschränkungen der Mieterhöhung bei Modernisierungen, um die Abschaffung der Toleranzgrenze von 10% bei der Ermittlung der Wohnfläche, vor allem aber um die geplante Ausweitung des Erfassungszeitraums für Mietspiegel von vier auf zehn Jahre.

Bis zu 1,35 Euro/qm weniger

Zur Zehnjahresfrist in Zusammenarbeit mit der Mietpreisbremse hat der IVD eine Studie beim Center for Real Estate Studies (Cres) der Steinbeis Hochschule Berlin in Auftrag gegeben. Professor Marco Wölfle hat darin für 50 deutsche Städte durchgerechnet, welche Folgen es hätte, wenn nicht wie bislang die neu abgeschlossenen und erhöhten Mieten der vergangenen vier Jahre in den Mietspiegel einfließen, sondern dieser Zeitraum sich auf zehn Jahre ausdehnt. Dabei kommt unter den 15 größten deutschen Städten für München die größte Differenz heraus: Um 1,35 Euro/qm würden die Mieten bei der Erfassung von zehn Jahren niedriger ausfallen als bei der bisherigen Methode. Hannover und Stuttgart folgen mit Differenzen von 1,25 und 1,11 Euro/qm.

Kreditfinanzierung bedroht

Aus Sicht insbesondere von Privatinvestoren, denen es um die eigene Alterssicherung geht, und von institutionellen Anlegern sei mit solchen Zahlen je nach Standort noch nicht einmal der Inflationsausgleich machbar, warnt Schick. Banken würden zudem die Beleihungswerte der Immobilien nach unten korrigieren. Das mache bei neuen Projekten mehr Eigenkapital und bei laufenden Finanzierungen Nachbesicherungen nötig.

Angesichts dieser Aussichten würden Investoren ihr Geld nicht in neue Wohnungen stecken, was die Wohnraumknappheit gerade in Ballungszentren verschärfe, sagt der IVD-Präsident voraus. Er unterstellt dem Justizminister, dass er die Mieten aus sozialpolitischer Absicht einfrieren wolle. "Wenn man das will, dann wäre es ehrlicher, Mieterhöhungen in Deutschland einfach per Gesetz zu verbieten", bemängelt Schick.

Selbstverstärkender Effekt

Studienautor Wölfler lehnt eine Erfassung über einen gewissen Zeitraum nicht grundsätzlich ab. "Die vorgestellten Rechenbeispiele zeigen, dass bei schwankenden Märkten bereits vier Jahre ausreichend sind, um einen angemessenen Ausgleich zyklischer oder kurzfristiger Marktschwankungen zu gewährleisten und damit das Schwankungsrisiko fair zwischen Mietern und Vermietern zu verteilen", sagt er. Dazu komme der höhere Aufwand für die Datenerhebung über einen erweiterten Zeitraum und es entsteht ein selbstverstärkender Effekt: Wenn der verlängert erhobene Mietspiegel zusammen mit der Mietpreisbremse das Mietniveau dämpfe, dann führe das in den folgenden Aufstellungsrunden zu geringeren Beträgen in der Datenbasis, wodurch der Mietspiegel noch einmal niedriger ausfalle.

Von Volker Thies