

Mietspiegel erhitzt Gemüter

Offizielle Preise dürften nach Reform sinken. Doch Mieter sollten sich nicht zu früh freuen

Neu berechnet

So hoch ist der Mietspiegel auf der Basis von:

Zehn Jahren

Vier Jahren

Stadt	Nettokaltnieten in Euro/m ²
München	10,58 ■■■ 11,93
Stuttgart	9,14 ■■■ 10,25
Frankfurt a. M.	8,14 ■■■ 8,80
Düsseldorf	8,00 ■■■ 8,63
Köln	7,99 ■■■ 8,70
Hamburg	7,84 ■■■ 8,90
Nürnberg	6,77 ■■■ 7,28
Berlin	6,47 ■■■ 7,23
Essen	6,41 ■■■ 6,66
Bremen	6,16 ■■■ 7,08
Hannover	5,88 ■■■ 7,13
Dresden	5,82 ■■■ 6,53
Dortmund	5,24 ■■■ 5,57
Leipzig	5,00 ■■■ 5,24
Duisburg	4,83 ■■■ 4,88

welt Bezogen auf Wohnungsmieten, Bestand ab 1949, mittlerer Wohnwert Quelle: IVD, CRES

Die ortsübliche Vergleichsmiete in München sinkt von 11,93 Euro auf 10,58 Euro pro Quadratmeter, in Stuttgart von 10,25 Euro auf 9,14 Euro und in Frankfurt sind bald 8,14 Euro statt bislang 8,80 Euro der Maßstab. Das zumindest wollen die Experten der Steinbeis Hochschule in Berlin herausgefunden haben. Sie untersuchten in einer Studie die Folgen der geplanten Reform des Mietspiegels.

VON KARSTEN SEIBEL

Ein niedrigeres Preisniveau würde Mieter selbstverständlich freuen. Vermieter nutzen die Zahlen dagegen als Munition im Kampf gegen den Plan der Bundesregierung, die ortsüblichen Vergleichsmiete neu zu berechnen. Interessenvertreter der Immobilienwirtschaft sehen darin nicht weniger als die größte Marktmanipulation seit Bestehen der Bundesrepublik. „Gerade in den nachgefragten Städten werden die Mieten staatlich nach unten korrigiert“, sagte Jürgen Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD und Auftraggeber der Studie.

Die Regierung will jetzt den Berechnungszeitraum des Mietspiegels von vier auf zehn Jahre ausweiten. Dadurch würden mehr aktuelle Mietverhältnisse in die Untersuchung des Mietniveaus einbezogen, so die Begründung. Bislang werden Verträge, bei denen es zuletzt vor mehr als vier Jahren eine Mieterhöhung gab, nicht berücksichtigt. Die Mieten waren damals in den meisten Kommunen niedriger.

Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb schon seit längerer Zeit die nun angedachte Änderung der umstrittenen Rechenformel. „Der Mietspiegel soll schließlich keine aktuelle Marktmiete darstellen, sondern deutlich machen, welches Niveau an dem jeweiligen Wohnort üblich ist“, kommentiert Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Gerade durch die Preisdynamik in den vergangenen Jahren liege die per Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete vielerorts über der tatsächlich gezahlten Miete. Durch die Verlängerung des Berechnungszeitraums werde diese Dynamik abgebremst, erklärte der Interessenvertreter der Mieter.

In diesem Punkt sind sich beide Seiten einig: Weder die Vertreter der Immobilienwirtschaft noch jene der Mieter gehen davon aus, dass die Nettokaltmieten auf breiter Front sinken werden. Schließlich gibt es keine Vorschrift, dass nur Mieten auf Mietspiegelniveau erlaubt sind. Doch zur Orientierung spielt der Mietspiegel eine wichtige Rolle, etwa bei der mittlerweile vielerorts eingeführten Mietpreisbremse. Bei einem neuen Vertrag darf die Miete die per Mietspiegel festgelegte ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn Prozent übersteigen.

Immobilienbesitzer reklamieren denn auch, dass durch den Plan der Bundesregierung die Mieten auf Jahre auf dem aktuellen Niveau eingefroren werden. Sinkt der Mietspiegel nun ab, sind Preiserhöhungen laut IVD so gut wie ausgeschlossen. Dies komme de facto einem flächendeckenden Mieterhöhungsverbot gleich.

Laut IVD-Präsident Schick hat dies weitreichende Folgen: Investoren, darunter auch viele Privatanleger, die für ihr Alter vorsorgen möchten, könnten künftig nicht einmal mehr einen Inflationsausgleich erwarten. Zudem müssten Banken angesichts fehlender Mietfantasie die Beleihungswerte nach unten kor-

rigieren, im Extremfall könne dies zu Finanzierungsgespässen führen. „Als Konsequenz bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsmarkt aus und die Wohnraumknappheit in deutschen Ballungszentren verschärft sich zusätzlich“, so Schick.

Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund hält diesen Schluss für falsch. „Es ist doch nicht so, dass wir in den vergangenen Jahren, als es diese angeblich so ‚gravierenden Eingriffe‘ in den Markt noch nicht gab, vom Wohnungsneubau erschlagen wurden“, so Ropertz. Daher sei umgekehrt auch nicht klar, dass künftig nur wegen Mietpreisbremse und neuem Mietspiegel noch weniger investiert werde.

Wie sich die einzelnen Maßnahmen in der Praxis für jeden einzelnen Mieter und Vermieter auswirken, lässt sich in der Tat schwer vorhersehen. Auch vor Einführung der Mietpreisbremse im vergangenen Sommer wurden viele Schreckensszenarien entworfen. Jetzt zeigen erste Zahlen, dass das Instrument in der Realität der hart umkämpften Wohnungsmärkte nicht überall die von der Politik erhoffte Wirkung zeigt. Der Preisauftrieb geht zumindest in den Ballungszentrum nahezu unverändert weiter. Der Punkt ist: Viele Mieter prüfen angesichts des geringen Wohnungsangebots und der entsprechend hohen Nachfrage nicht, ob der aufgerufene Preis erlaubt ist – schon gar nicht fechten sie bereits unterschriebene Verträge an. Hinzu kommt: Die Vermieter müssen sich an die Zehn-Prozent-Regel nicht halten, wenn sie beim Vormieter bereits eine höhere Miete verlangt haben. Während der Branchenverband IVD angesichts der Probleme bei der Umsetzung der Mietpreisbremse die gesamte Regelung gerne wieder abschaffen würde, fordert der Mieterbund auch an dieser Stelle eine Überarbeitung des Gesetzes. Vermieter müssten dazu verpflichtet werden, offen und direkt über die Höhe der Vormiete zu informieren. In anderen Ländern gibt es bereits entsprechende Transparenzvorschriften. Ob und wann es nach der Mietpreisbremse auch neue Mietspiegel gibt, ist offen. Der entsprechende Gesetzentwurf wird bis Sommer erwartet.