

03.02.2016

## Mieten

### Streit um den Mietspiegel



[Bild vergrößern](#)

Mietwohnungen in Berlin

Bild: [dpa](#)  
von [Saskia Littmann](#)

Immobilienverbände befürchten stagnierende Mieten und flüchtende Investoren durch die geplante Reform des Mietspiegels. Mieter könnten profitieren, aber nur wenn die Änderungen tatsächlich wirken. Das ist aber fraglich.

Seit es in vielen deutschen Bundesländern die Mietpreisbremse gibt, spielt der örtliche Mietspiegel eine zunehmend wichtigere Rolle. In betroffenen Gebieten dürfen die Mieten bei einem Mieterwechsel nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Als Vergleich wird in der Regel der Mietspiegel herangezogen, solange er in verlässlicher Form vorliegt.

Das Bundesjustizministerium arbeitet zur Zeit an einer Reform des Mietspiegels, die zumindest den Mietern gefallen könnte. Bisher werden bei der Berechnung des Preisspiegels Mietverträge zugrunde gelegt, die sich innerhalb der vergangenen vier Jahre verändert haben. Altverträge, die bereits länger bestehen und bei denen sich die zu zahlende Miete nicht

verändert hat, werden bei der Berechnung ignoriert. Künftig soll dieser sogenannte Bezugszeitraum auf zehn Jahre verlängert werden, sprich auch alte Mietverträge würden in die Berechnung der durchschnittlichen Miete einfließen, der Durchschnitt würde sich aus mehr Einzeldaten errechnen.

Kritiker des bisherigen Mietspiegels können sich freuen, sie waren bisher der Meinung, es handle sich vielmehr um einen "Mieterhöhungsspiegel", da aufgrund der relativ kleinen Menge an Daten, welche in die Berechnung einfließen, kein faires Bild entstehen könne. Je höher die Fluktuation in einer Stadt ist, desto genauer dürfte der bisherige Mietspiegel den tatsächlichen durchschnittlichen Mietpreis erfassen. Wird in der Region jedoch nicht so oft umgezogen oder die Miete erhöht, ist zu befürchten, dass die Zahl der Datensätze für ein verlässliches Bild zu gering ist. Hilft ein längerer Berechnungszeitraum also dabei, Mietpreise fairer darzustellen? Die Meinungen gehen auseinander.

### **So wohnen die Deutschen in verschiedenen Lebensphasen**

- **Zur Studie**
- **Junge Familie**
- **Familie mit älteren Kindern**
- **Empty Nester**
- **Junger Single**
- **Älterer Single**
- **Junges Paar ohne Kind**
- **Älteres Paar ohne Kinder**

Schlimmes fürchtet der Immobilienverband Deutschland (IVD). Das Vorhaben sei ein Masterplan zur Abschreckung von Investoren, sagt IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. Bei den Änderungen handle es sich um ein "Mietenmanipulationsgesetz", so Schick. Die These des IVD: wird der Mietpreisspiegel anders berechnet, sind Mietsteigerungen kaum möglich, da die günstigeren Altverträge die Durchschnittsmiete senken. Die Mieten würden quasi eingefroren, Vermietern entgehen damit wichtige Mieteinnahmen.

"Das ist eine massive Entwertung des Bestandes", sagt Schick. Er befürchtet, Investoren könnten abgeschreckt werden, der Wohnungsneubau bliebe auf der Strecke. "Banken müssten ihre Beleihungen korrigieren". Als Eigentümer wäre es schwieriger, einen Kredit zu bekommen, da dabei die zu erwartenden Mieteinnahmen zu Grunde gelegt würden. Außerdem, so warnt der IVD, wäre es im Fall steigender Inflationsraten für Altersvorsorgesparer, die in Immobilien investiert haben, kaum noch möglich, eine reale Rendite zu erzielen.

Um seine Behauptungen zu stützen, hat der Immobilienverband beim Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin extra eine Studie in Auftrag gegeben. In seinen Berechnungen kommt Autor Marco Wölfle zu dem Ergebnis, dass Vermieter in einem positiven Marktumfeld selbst bei konservativen Rechnungen rund 0,65 Euro Miete je Quadratmeter und Monat verlören. Während Wölfle die Berechnung auf der Basis von vier Jahren Bezugsdauer auch positiv bewertet, da mögliche Schwankungen in den einzelnen Jahren ausgeglichen werden können, kritisiert er, der Mietspiegel sei keine "Abbildung aktueller ortsüblicher Vergleichsmieten", wenn zehnjährige Verträge mit eingerechnet würden. Wölfles Berechnungen zufolge wären einem Vermieter, der in Berlin eine 70 Quadratmeter große 3-Zimmer-Neubauwohnung vermietet, bei der zehnjährigen Regelung pro Monat rund 1,28 Euro je Quadratmeter an Miete entgangen.

Schon länger kursieren Vorschläge für eine Neuregelung des Mietspiegels. Oliver Lerbs und Steffen Sebastian vom Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) beispielsweise fordern, die zeitlichen Unterschiede beim Abschluss des jeweiligen Mietverhältnisses sollten als Faktor in die Berechnung mit einfließen. Nur dann wäre auch ein längerer Bezugszeitraum möglich.

### **Wie hoch ist war die Vormiete?**

Der Deutsche Mieterbund befürwortet grundsätzlich die geplanten Reformen des Mietspiegels. Vor allem plädiert die Mietervertretung aber für eine "Offenlegung der Vormiete" bei Abschluss eines neuen Mietvertrags. Ohne das, so die Argumentation, sei für den Mieter überhaupt nicht nachvollziehbar, ob sich der Vermieter an den geltenden Mietspiegel und damit auch an die Mietpreisbremse halte. Denn bisher scheint die Mietpreisbremse kaum zu wirken, zumal es keine verbindlichen Strafen für Vermieter gibt, die sich nicht an die Bremse halten.

Ein Mieter müsste seinen neuen Vermieter also zunächst rügen und die Offenlegung der Vormiete fordern. Weigert sich der Vermieter, geht die Auseinandersetzung im Zweifel vor Gericht weiter. Soweit dürfte es aber in den wenigsten Fällen kommen, die meisten Mieter dürften froh sein, endlich eine neue Wohnung gefunden zu haben, da möchte man den neuen Vermieter nicht gleich juristisch verfolgen.

Entsprechend bleibt abzuwarten, ob die Bedenken des IVD vor dem "Mietmanipulationsgesetz" am Ende eintreten werden. Wer in München monatelang nach einer Wohnung gesucht und zahllose Besichtigungen hinter sich hat, wird dem Mietspiegel möglicherweise weniger Beachtung schenken.