



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Mietspiegel zu einem anerkannten Konsensinstrument weiterentwickeln

Deutscher Verband Die Immobilienwirtschaft befürchtet mit der Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete erhebliche negative Folgen auf die Wohnungsmärkte. Damit hat sich die AG Wohnungswesen des Deutschen Verbandes intensiv auseinandergesetzt.

www.deutscher-verband.org



Lutz Basse, Leiter der Arbeitsgruppe
Wohnungswesen des Deutschen Verbandes

Die ortsübliche Vergleichsmiete hat im Mietrecht eine zentrale Stellung: An ihr orientiert sich die zwischen Mieter und Vermieter vereinbarte Miete. Mit der Mietpreisbremse muss sich in angespannten Wohnungsmarktregionen auch die bislang frei verhandelbare Neuvertragsmiete daran ausrichten. Die zweite Stufe der Mietrechtsreform sieht nun vor, dass der Betrachtungszeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre verdoppelt wird. In Städten mit dynamischen Märkten wie Berlin oder Frankfurt würde die Mietspiegelmiete um fünf bis acht Prozent sinken, die künftig zu erzielenden Wiedervermietungsrenten sogar um bis zu 40 Prozent.

Nach der Mietpreisbremse dürfen die Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen zwar auf dem bisherigen Niveau bleiben oder auf bis zu zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Erstmietverträge von Neubauten können weiterhin frei verhandelt werden. Durch die sinkende Vergleichsmiete sind aber weitere Erhöhungen erst in einigen Jahren möglich, was die Immobilienwirtschaft als Mietstopp ohne Inflationsausgleich wertet. Die Wohnungsunternehmen fürchten dadurch negative Folgen für die Immobilienwerte, da diese durch die Höhe und Entwicklungsmöglichkeiten der Miete bestimmt sind. Damit würde das Eigenkapital der Wohnungsunternehmen sinken und der Verschuldungsgrad steigen. Beleihungswerte würden sich verringern, was auch die Immobilienfinanzierung privater Vermieter negativ beeinflusst. Die Immobilienbranche sieht damit die Finanzierungspotenziale für Neubau, aber auch für energetische oder altersgerechte Modernisierung der Bestände eingeschränkt.

Ökonomen befürchten durch die realitätsferne Abbildung der Marktmiete zudem falsche Marktsignale: Investoren würden aufgrund sinkender Renditeaussichten weniger neue Wohnungen bauen. Auf der anderen Seite konkurrieren mehr Mieter um den weiterhin knappen Wohnraum, der aber vor allem nach sozioökonomischen Kriterien vergeben wird. Davon profitieren einkommensstärkere Mieter, die sich aufgrund der falschen Preissignale mehr Wohnraum leisten können. Insgesamt würden sich damit die Anspannungen auf den städtischen Wohnungsmärkten eher verschärfen.

Die bislang betriebenen weichen Mietpreisregelungen für laufende Mietverträge entwickeln sich damit in Richtung einer harten Mietendeckelung für Neuverträge. Die Zielsetzung, Neuvertragsrenten bewusst zu steuern, würde zulasten einer realitätsnahen, empirischen Abbildung der Marktmiete überbetont. Aus Mietersicht erscheint eine normative Mietensteuerung angesichts der vielerorts stark gestiegenen Mieten allerdings auch geboten, um bezahlbares Wohnen und soziale Durchmischung in den Städten zu gewährleisten. Allerdings könnte gerade diese unterschiedliche Einschätzung der zweiten Stufe der Mietrechtsreform eine der wichtigsten Funktionen des Mietspiegels gefährden: die Konsens- oder Befriedigungsfunktion zwischen Mietern und Vermietern.

Denn die Akzeptanz auf Vermieterseite sinkt. Dadurch erhöhen sich Rechtsstreitigkeiten und Verunsicherung, wie die voneinander abweichenden Urteile zum Berliner Mietspiegel zeigen. Um den Mietspiegel als ein von beiden Parteien anerkanntes, rechtssicheres Instrument zu stärken und auch eine größere Verbreitung vor allem des qualifizierten Mietspiegels zu erreichen, sollte deshalb das Hauptaugenmerk der Reform auf der Verbesserung der Methodik und der wissenschaftlichen Grundsätze und Kriterien für die Erstellung der Mietspiegel sowie der Rechtssicherheit liegen. Darin sind sich Mieter- und Vermieterseite auch einig und der Referentenentwurf beinhaltet Ansatzpunkte, die in die richtige Richtung gehen. «