



Demonstranten in Hamburg: Verbotenen Wucher von erlaubttem Profit unterscheiden

MIETRECHT

In der Blackbox

Die Koalition will die Mietexplosion in beliebten Städten stoppen.

Dabei setzt sie auf ein zweifelhaftes Instrument: den Mietspiegel. Eine Klagewelle ist absehbar.

Ausgerechnet ein Flipchart soll eines der wichtigsten Projekte der Regierung zum Erfolg führen. Gerd Billen, neuer Staatssekretär für Verbraucherschutz, hat es mitten in seinem kargen Büro aufgestellt – und darauf die Knackpunkte der sogenannten Mietpreisbremse festgehalten. „Was sind unsere Ziele?“, steht da unter anderem – und: „Wer sind Unterstützer, wer sind Gegner?“ Ein Punkt ist Billen besonders wichtig: „Was sind die Fakten?“ Der Top-Beamte hat die Fachebene gebeten, ihm Statistiken über die Mieten und ihren Anstieg zu besorgen. Ist der Wohnraum in Ballungsgebieten wirklich so teuer, dass der Staat einschreiten muss?

Damit trifft der Staatssekretär ins Schwarze. Warum der Wohnungsmarkt mancherorts überhitzt ist und wie er sich abkühlen lässt, weiß niemand genau. Das Phänomen gleicht einer Blackbox.

Da helfen auch die ehrgeizigen Pläne von Billen und seinem SPD-Minister Heiko Maas nichts. Ihr Vorhaben könnte das Problem sogar noch verschärfen und Mieter und Vermieter in Scharen vor Gericht treiben.

Das Ministerium will dem Anstieg der Mieten auf angespannten Märkten begegnen, indem Preisgrenzen eingeführt werden. Derzeit dürfen Vermieter in einigen Städten die Bestandsmieten binnen drei Jahren nur um maximal 15 Prozent erhöhen. Künftig aber soll die Mietpreisbremse laut Koalitionsvertrag auch gelten, wenn neue Mieter in die begehrte Wohnung einziehen. Diese darf dann höchstens zehn Prozent teurer werden als die „ortsübliche Vergleichsmiete“.

Ein bürokratischer Begriff, der allerdings Genauigkeit nur vorgaukelt. Denn noch existiert keine gesicherte Methode, den Vergleichswert, der künftig verbotenen Wucher von erlaubttem Profit unterscheiden soll, festzustellen. In der Regel wird dafür der Mietspiegel genutzt – ein Instrument, das viel zu oft nach undurchschaubaren Methoden erstellt wird.

Gesetzliche Kriterien sind rar, eine Ratgeber-Fibel des Bundesbauministeriums soll helfen. Trotzdem erklärt das Gesetz bestimmte Mietspiegel für „qualifiziert“, wenn sie nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ ausgetüftelt worden sind. Was das heißt, verrät das Gesetz nicht.

Nach Schätzung des Bremer Mietrechtsprofessors Peter Derleder dreht sich mittlerweile jeder dritte Rechtsstreit zwi-

schen Mietern und Vermietern um die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Und immer öfter wird dabei auch über die Frage gestritten, ob ein Mietspiegel sachgerecht erstellt wurde.

Wenn künftig auch die Rechtmäßigkeit neuer Mietverträge an dieses Instrument geknüpft wird, dürfte die Klagewelle erst richtig anrollen. „Mieter könnten erst einmal in Ruhe in eine Wohnung einziehen und dann sogleich ihren Vermieter wegen überhöhter Miete verklagen“, warnt Thomas Hannemann, Mietrechtsexperte des Deutschen Anwaltvereins.

Zudem leisten sich bisher gerade einmal 72 Städte und Gemeinden die teuren qualifizierten Mietspiegel. Vor allem in kleineren Städten kungeln Mieterbund und Vermieter-Lobby die Tabellen aus – nach dem Motto „Biete Aufschlag für Balkone gegen Abschlag für fehlende Dämmung“. Weil diese populärwissenschaftlichen Methoden gern bei einem guten Rotwein zur Anwendung kommen, hat sich für das Ergebnis der Spottbegriff „Bordeaux-Mietspiegel“ eingebürgert.

Ulf Börstinghaus, Sprecher des Deutschen Mietgerichtstages, spricht von Deutschland als einer „Mietspiegel-Wonderworld“, in der sich alle erdenklichen Formen von Statistiken finden, „vom Porsche bis zum Trabi“. Trotzdem wird jeder der fast 800 Mietspiegel von der jeweiligen Kommune herausgegeben und trägt somit ein offizielles Siegel.

Jede Gemeinde und Stadt bestimmt dabei selbst, wie detailliert sie neben Lage, Baujahr und Fläche von Wohnungen wei-

tere Faktoren berücksichtigt, die sich mindernd oder erhöhend auf die Miete auswirken. Allein in Berlin gibt es Dutzende derartige Kriterien – sie reichen von der Frage, ob der WC-Spülkasten in die Wand eingelassen ist, über den Einbau „einbruchhemmender Wohnungs- und Haustüren“ bis zum Vorhandensein eines „rückkanalfähigen Breitbandanschlusses“. „Viele Mietspiegel sind inzwischen so komplex, dass sie nicht einmal mehr von denen verstanden werden, die sie erstellen“, heißt es bei einem großen Wohnungsbauunternehmen. Je komplexer die Materie, desto mehr wird geklagt – das lehrt die Erfahrung.

Besonders fatal für die Pläne des Justizministeriums ist aber, dass auch seriös errechnete Mietspiegel selten als Gradmesser für ortsübliche Preise taugen. „Die meisten Mietspiegel haben wenig mit der Realität auf dem Wohnungsmarkt zu tun“, sagt Michael Voigtländer, Experte für Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln. „Mietspiegel basieren auf Preisen der vergangenen Jahre. Kurzfristige Entwicklungen können sie gar nicht berücksichtigen.“ Zudem könnten zwischen der Erhebung der Zahlen und der Veröffentlichung des Mietspiegels Jahre verstreichen.

Dass die offiziellen Mietspiegel wenig mit der Realität zu tun haben, erkennt

jeder Wohnungssuchende sofort. Beispiel Berlin: Der höchste im jüngsten Mietspiegel ausgewiesene Quadratmeterpreis für eine mittelgroße Wohnung liegt bei 9,01 Euro. In guten Lagen finden sich aber kaum Wohnungen für diesen Preis. Die Wirklichkeit nähert sich dem doppelten Wert an.

Der Unterschied hat einen einfachen Grund: Neben den Preisen bei Neuvermietungen werden auch veränderte Bestandsmieten für den Mietspiegel berück-

„Viele Mietspiegel sind so komplex, dass sie nicht einmal mehr von Experten verstanden werden.“

sichtigt. Bereits dies dämpft die Dynamik. Außerdem entscheidet die örtliche Politik, nach welchem Rezept Bestands- und Neumieten gemixt werden. So lässt sich der Wunsch zur Realität erklären. Ein besonderer Statistik-Coup war in Berlin zu beobachten. Im Vergleich zur vorherigen Erhebung wurde beim aktuellen Mietspiegel der rechnerische Anteil der Bestandsmieten deutlich erhöht. Entsprechend stiegen die offiziellen Preise des Mietspiegels deutlich weniger als erwartet.

Als Richtschnur für eine Preisbremse bei Neuvermietungen ist der Mietspiegel daher ungeeignet. Wohl auch deshalb heißt es im Koalitionsvertrag verschämt, man wolle die ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel „auf eine breitere Basis stellen“. Derzeit zerbrechen sich die Beamten des Justizministeriums den Kopf, was darunter zu verstehen sein könnte. Aus dem Kreis der SPD-Politiker, die den Passus mitverhandelt haben, ist zu hören, die „breitere Basis“ sei zeitlich zu verstehen: Man müsse die Preise der vergangenen zehn Jahre in den Mietspiegel einbeziehen.

Die CDU kündigt schon vehementen Widerstand gegen derlei Ideen an. „Würden die Daten der letzten zehn Jahre einfließen, dann hätten die Mietspiegel endgültig nur noch historischen Wert“, warnt Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte der Unionsfraktion im Bundestag und Vize-Vorsitzender des Rechtsausschusses. Dann könnten weder Mieter noch Vermieter beurteilen, ob ein Preis aktuell angemessen ist. „Das wirksamste Mittel gegen zu hohe Mieten ist noch immer der Bau neuer Wohnungen“, sagt der CDU-Politiker. Aber würde man die Höhe des Mietspiegels quasi einfrieren, nähme man den Investoren die dafür notwendigen Anreize.

MELANIE AMANN,
SVEN BÖLL