

Mieter sparen 66 Cent pro m²

Immobilienverband läuft Sturm gegen geplante Änderung der Datenbasis für die Erhebung von Mietspiegeln

Kleine Änderung, große Wirkung: Das Bundesjustizministerium plant für die Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch rückwirkend Altverträge bis zu zehn Jahren einzubeziehen. Bisher wurden nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren geändert wurden. Für Frankfurter Mieter würde die Umstellung im Schnitt eine Entlastung bei der Miete von 66 Cent pro Quadratmeter und Monat bringen.

Frankfurt. Die Erstellung des Frankfurter Mietspiegels ist stets ein heikles Unterfangen. Das Papier beinhaltet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Der Mietspiegel dient als Begründung für Erhöhungen und schafft Rechtsfrieden. An seiner Erstellung wirken Mietervereine genauso mit wie Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümervereine. An seine

statistische Relevanz werden hohe Anforderungen gestellt. Eine geplante Mietspiegelreform der schwarz-roten Bundesregierung sorgt nun beim Immobilienverband Deutschland (IVD) für Bauchschmerzen. „Die Ausweitung des Zeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre wird zu einem massiven Verlust an Wohnungsbeständen führen“, warnt der Verband, weil sich Wohnungsbau dann nicht mehr rechne.

Der Grund: Die dann einfließenden Altmieten würden den Preisauftrieb durch die Neuvermietungen dämpfen und klein rechnen. Ohnehin dürfen die Vermieter in Orten, in denen die Mietpreisbremse gilt, bei Neuvermietungen nur zehn Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufschlagen.

„Manipulationsgesetz“

IVD-Präsident Michael Schick spricht daher von „einem Masterplan zur Abschreckung privater In-

vestoren“, sollte der vorliegende Entwurf Rechtskraft erhalten. Die Bundesregierung manipulierte das ortsübliche Vergleichsniveau, sagte Schick und sprach von „einem Mietenmanipulationsgesetz“. Investoren wie zum Beispiel Finanzinstitutionen und Privatpersonen, die für ihr Alter vorsorgen möchten, könnten dann nicht einmal einen Inflationsausgleich für ihr Investment erwarten dürfen. Schick warnte daher: „Hände weg vor allem, was die Ertragswerte um zweistellige Prozentzahlen reduziert.“

Ein Zirkelschluss

Prof. Marco Wölfle vom „Center for Real Estate Studies“ (CRES), Verfasser einer Studie im Auftrag des IVD, verwies auf den Zirkelschluss hin, der aus der Einbeziehung alter Daten entstünde. Mietern aus der Vergangenheit würden benutzt, um den Mietspiegel zu erstellen, und dieser Mietspiegel steuere wiederum die künftigen Mieten. In Märkten mit steigenden

Mieten werde im Zusammenspiel mit der Mietpreisbremse eine weitere Verlangsamung der Preisentwicklung hervorgerufen.

Die Studie berechnet die Auswirkungen des vier- im Vergleich zum zehnjährigen Erhebungszeitraumes der Mieten. Unter den 15 größten deutschen Städten ist in München mit 1,35 Euro pro Quadratmeter die größte Mietspiegeldifferenz aus dem Vergleich von vierjährigem und zehnjährigem Bezugszeitraum zu erwarten. Hannover und Stuttgart folgen mit Differenzen von jeweils 1,25 und 1,11 Euro pro Quadratmeter, wie die Modellrechnungen des CRES zeigen.

In Frankfurt liegt die Differenz bei durchschnittlich 0,66 Euro pro Quadratmeter und Monat, welche die Mieter weniger zahlen müssten. Lediglich in Duisburg müssten die Mieter mit höheren Kosten rechnen. Hier liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei zehnjährigem Bezugszeitraum mit 4,88 Euro pro Quadratmeter um fünf Cent pro

Quadratmeter höher als bei dem vierjährigem Bezugszeitraum.

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsbe-

rufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit rund 6000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Verband der Immobilienwirtschaft.

KOMMENTAR

Bauen, bauen, bauen statt überregulieren

Man kann darüber streiten, ob es „gerecht“ ist, bis zu zehn Jahre alte Mieten bei der Berechnung des Mietspiegels aufzunehmen. Oder ob es nicht wie bisher ausreicht, nur die letzten vier Jahre zu berücksichtigen. Allein das Ziel ist klar: Die schwarz-rote Bundesregierung demonstriert ihre Willenstärke gegen den Preisanstieg bei den Mieten in den Großstädten. Die preisdämpfende Wirkung der geplanten Neuregelung dürfte in Frankfurt gering ausfallen. Die Zahl derjenigen, die in Frankfurt bis zu zehn Jahre in derselben Wohnungen leben, ist über-

schaubar, noch überschaubarer die Zahl derer, die in dieser Zeit eine unveränderte Miete bezahlten. Leider wird durch diese zusätzliche Regulierung keine einzige neue Wohnung errichtet. Um Preise für ein Produkt zu senken, muss das Angebot erhöht werden. Also bauen, bauen, bauen, statt mit immer neuen Regeln den Wohnungsbau auszubremsen.



**Thomas
Remlein**