Praxistest für die Mietpreisbremse

Seit Juni können die Bundesländer für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreisbremse einführen. Die Auswirkungen sind umstritten. Erste Erfahrungen basieren auf Angebotsmieten und fallen sehr unterschiedlich aus. Unterdessen rückt die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verstärkt in die Kritik.

Die Wohnungsmieten steigen in den wirtschaftsstarken Zuzugsräumen weiter an. Der aktuelle „Wohngeld- und Mietenbericht" der Bundesregierung weist seit 2011 in diesen Hotspots Mietsteigerungen von jährlich fünf Prozent aus. Im Bundesdurchschnitt wurden 2014 rund 7,10 Euro pro Quadratmeter fällig, 51 Cent mehr als noch im Jahr zuvor. Dabei lagen die Preise in den Metropolkernen mit 8,79 Euro pro Quadratmeter und in vielen Hochschulstandorten mit 8,49 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Als Ursachen führt der Bericht vor allem das zu geringe Neubauvolumen an.

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz, das am 1.6.2015 in Kraft trat, ermöglicht es den Ländern, per Rechtsverordnung in Gebieten mit „angespannter Wohnungslage" die Mietpreisbremse einzuführen. Mieten dürfen dann bei der Wiedervermietung nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ausgenommen sind Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen.

In Hessen sorgt die Tatsache, dass die Mietpreisbremse in Frankfurt nicht flächendeckend eingeführt wurde, für Ärger. Begründet wird die Selektion mit den Ergebnissen des vom Land beim Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt in Auftrag gegebenen Gutachtens. Das stellt fest, dass in Frankfurt das Mietpreiswachstum in den vier Gemeindeteilen Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach relativ deutlich nach unten vom gesamtstädtischen Mittel abweiche und unter dem Schwellenwert von 2,0 Prozent liege. In diesen Gebieten liege auch das Mietpreisniveau unter dem gesamtstädtischen Mittel.

Die Verordnung sei für Frankfurt „eine böse Überraschung, mit der wir nicht gerechnet haben, denn wir brauchen die Mietpreisbremse für unsere ganze Stadt", so Frankfurts OB Peter Feldmann.

Während Thüringens Bauministerin Birgit Keller die Mietpreisbremse zum 1. Januar 2016 in Erfurt und Jena einführen will, entbehrt das Instrument für Constanze Victor, Direktorin des vtw Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, jeder Grundlage. Die Mieten der 198 Thüringer Mitgliedsunternehmen, die 50 Prozent aller Mietwohnungen des Landes stellten, lägen mit 4,71 Euro pro Quadratmeter insgesamt erheblich unter dem Bundesniveau.

KEINE EINHEITLICHE WIRKUNG „Die Entscheidung des Senats, die Mietpreisbremse als erstes Bundesland sofort und im gesamten Stadtgebiet einzuführen, war richtig, denn die Angebotsmieten sind »

Stand der Einführung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern

Quelle: Eigene Recherche, Stand 30.11.2015

SUMMARY » **Grundsätzlich ist es fraglich,** ob die Mietpreisbremse so kurz nach der Einführung überhaupt schon Wirkung zeigen kann. » **Erste Analysen kommen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen,** von Preissenkungen bis zu drei Prozent bis hin zu gestiegenen Mieten von bis zu sechs Prozent. » **Eine entscheidende Rolle bei der Berechnung der Vergleichsmiete spielt der qualifizierte Mietspiegel,** den es aber meist nur in Großstädten gibt – und selbst dort sind die Aussagen umstritten, was inzwischen auch Gerichtsurteile beweisen.

INTERVIEW MIT PROF. DR. MARCO WÖLFLE

Vermieter und Investoren in der Warteschleife

Die Mietpreisbremse führt trotz der Ausnahmen für Neubauten und Bestandsschutz zu einer Senkung der erwarteten Rendite und damit langfristig zur Zurückhaltung der Angebotsseite, erklärt Professor Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter des Centers for Real Estate Studies.

Herr Professor Wölfle, die Mietpreisbremse sichert Vermietern den Bestandsschutz für Mieten, die bereits mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ist diese Gruppe damit aus dem Schneider? Leider nein. Zwar muss diese Miete bei einer Neuvermietung nicht nach unten angepasst werden, eine Erhöhung ist allerdings erst dann wieder möglich, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent das Niveau der bestehenden Miete erreicht. Darüber können einige Jahre vergehen. Verschärft wird der Mechanismus durch die in Folge der gebremsten Mietabschlüsse verzögerte Wachstumsrate der Mietspiegel.

Können Sie hierfür ein Beispiel aufzeigen? Eine Hamburger Wohnung wird für zwölf Euro pro Quadratmeter vermietet. Die durchschnittliche Mietsteigerungsrate der Stadt lag in den vergangenen 16 Jahren bei 1,7 Prozent. Beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete zehn Euro pro Quadratmeter, sind Wiedervermietungen nur bis zu 11 Euro pro Quadratmeter zulässig. Der Vermieter muss die bestehende Miete so lange einfrieren, bis der Mietspiegel einen Wert von 10,91 Euro pro Quadratmeter ausweist. Selbst bei einer weiterhin konstanten Mietsteigerungsrate von 1,7 Prozent kann er die Miete daher frühestens nach sieben Jahren wieder erhöhen. Geht die Mietsteigerungsrate auf ein Prozent zurück, dauert es sogar neun Jahre, bis der Mietspiegel das Niveau der bestehenden Miete erreicht.

Investitionen in Immobilien verlieren also an Attraktivität? Je länger die Mietpreisbremse in Kraft ist und je geringer das Zinsniveau für Finanzierungen ausfällt, desto stärker müssen Vermieter mit deutlichen Einbußen bei den Ertragswerten rechnen. Dadurch sinkt die Bereitschaft zu weiteren Investitionen in Bestands- oder Neubauobjekte, die Angebotsknappheit wird langfristig weiter erhöht. Diese Folgen lassen sich bereits auf Märkten mit Mietpreisbremse in Spanien oder Kanada beobachten.

Sie haben für die Stadt Hamburg die Differenzen zwischen Markt- und Mietspiegelmieten analysiert. Wie sehen die Ergebnisse aus? Im Untersuchungszeitraum von Juli 2014 bis Juni 2015 lagen insgesamt 72 Prozent der Mietverhältnisse oberhalb des Mietspiegelwerts zuzüglich zehn Prozent. Diese überschreitenden, künftig gebremsten Mieten kosteten durchschnittlich 10,70 Euro pro Quadratmeter. Die ungebremste Durchschnittsmiete betrug 7,86 Euro, die Neubaumieten erzielten durchschnittlich 14,07 Euro pro Quadratmeter. Während der Anteil der Überschreitungen in den jüngeren Baualtersklassen ab 1978 bereits zwischen 26 und 54 Prozent schwankt, nehmen die Überschreitungen besonders in knappen Teilmärkten zu. So liegen Wohnungen mit über 131 Quadratmetern aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg in guter Lage ausnahmslos oberhalb des Mietpreisbremsenniveaus. Die in dieser Baualters-, Größen- und Lageklasse eintretende Wartezeit bis zum Anwachsen des Mietenspiegels wird die Mieten aller Mietverhältnisse einfrieren. Es bleibt fraglich, ob der Gesetzgeber die Mieter dieses Wohnungstyps als Zielgruppe für die Mietpreisbremse vorgesehen hatte.

Bei der Ermittlung des Marktwerts spielt die nachhaltige Miete eine entscheidende Rolle. Welche Besonderheiten gilt es in „angespannten Märkten" zu berücksichtigen? Der Marktwert bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den ein Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. In Märkten, in denen die Mietpreisbremse gilt, sieht sich der Sachverständige bei der Wertermittlung dem Problem gegenüber, dass die Auswirkung von subjektiven Kriterien, von sich verändernden Rahmenbedingungen und von möglichen weiteren politischen Maßnahmen abhängt. Er muss daher belastbare Annahmen zu allen diesen Punkten treffen. Der Verzicht auf eine „ungebremste" Renditeentwicklung muss bei der Ertragswertberechnung entweder in der Entwicklung der Mieten oder im Liegenschaftszins eingerechnet werden. Glaubt der Sachverständige den Aussagen der Regierungskoalition, so ist ein Auslaufen der Mietpreisbremse nach fünf Jahren denkbar. In diesem Fall lägen die Wertdifferenzen bei Berücksichtigung der Mietpreisbremse unabhängig vom Liegenschaftszins unter 1.000 Euro. Geht er dagegen davon aus, dass Politiker einmal eingeführte Regelungen – wie das Beispiel des Solidaritätszuschlags zeigt – ungern zurücknehmen, müsste er die Mietpreisbremse für 80 Jahre einrechnen, woraus sich erhebliche Wertdifferenzen ergäben.

Professor Dr. Marco Wölfle ist wissenschaftlicher Leiter des Centers for Real Estate Studies (CRES). In der aktuellen Studie „Mietpreisbremse und Immobilienwert" zeigt er die Auswirkungen des Gesetzes am Beispiel des Hamburger Markts auf.

Dieses Szenario soll aus dem Stadtbild verschwinden.

der große Preistreiber auf dem Markt", sagte indes Andreas Geisel, Berliner Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Anfang Juli über eine Analyse des Immobilienportals ImmobilienScout24. „Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes sind die Angebotsmieten um über drei Prozent auf 8,53 Euro pro Quadratmeter gesunken." Allerdings: Bereits im Januar lagen die Angebotsmieten mit 8,50 Euro pro Quadratmeter auf einem ähnlichen Niveau. „Bleibt Wohnraum knapp, ist mit spürbar sinkenden Mieten nicht zu rechnen", räumte Jan Hebecker, Leiter Daten & Märkte bei ImmobilienScout24, dann auch Mitte September ein.

Zu anderen Ergebnissen kommt das Immobilienportal immowelt.de, das Anfang Oktober exemplarisch zwölf Städte mit Mietpreisbremse untersucht hat. Danach sind in sieben von ihnen die Mieten seit Einführung der Mietpreisbremse gestiegen. In Berlin liegen die Kaltmieten bei 9,60 Euro pro Quadratmeter (Median) und damit drei Prozent über den Preisen vor der Einführung. In Nürnberg sind die Preise um sechs Prozent gestiegen, in Ingolstadt um vier Prozent. In Erlangen, München und Regensburg hingegen sind sie weitestgehend stabil geblieben.

Grundsätzlich ist es fraglich, ob die Mietpreisbremse zu einem so frühen Zeitpunkt überhaupt schon nachweisbare Wirkung zeigen kann. Der Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt frühestens bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels zum Tragen und auch dann nur mit dem Anteil neu vermieteter oder geänderter Mietverhältnisse. Die bisher analysierten Angebotsmieten umfassen auch Neubaumieten, Mieten umfassend sanierter Wohnungen und Bestandsmieten, die schon zuvor höher als das Niveau der ortüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent lagen. Diese drei Segmente sind allerdings von der Mietpreisbremse ausgenommen, dürften also bei der Analyse gar nicht berücksichtigt werden.

PROBLEMFALL MIETSPIEGEL Mit der Verabschiedung der Mietpreisbremse hat der Gesetzgeber der ortsüblichen Vergleichsmiete eine hohe Bedeutung eingeräumt. Diese definiert § 558 Bürgerliches Gesetzbuch als die Miete, die in der Gemeinde üblicherweise für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder geändert wurde. Wie diese konkret zu ermitteln ist, legt der Gesetzgeber nicht fest. Als Möglichkeiten nennt das Gesetz den Mietspiegel, insbesondere in qualifizierter Form, die Mietdatenbank, die kaum in einer Gemeinde vorliegt, den Nachweis durch Vergleichsmieten und das Sachverständigengutachten. Ein qualifizierter Mietspiegel muss dabei nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein, alle zwei Jahre an die Markt-entwicklung angepasst und alle vier Jahre neu erstellt werden. Das Problem dabei: Qualifizierte Mietspiegel gibt es meist nur in Großstädten und selbst dort werden teilweise Baujahre oder Lagen zusammengefasst, die eine sachgemäße Differenzierung vermissen lassen oder Extremwerte unsachgemäß bereinigen. Zudem werden Modernisierungen oft nicht erfasst und eine eingeschränkte Datenbasis verwendet.

Mitte Mai kamen auch dem Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Zweifel am Aussagewert eines qualifizierten Mietspiegels (Az: 235 C 133/13). Es entschied auf der Basis eines Sachverständigengutachtens, dass die von den Erstellern des Berliner Mietspiegels 2013 vorgenommene Extremwertbereinigung nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erfolgt und die Einordnung der verschiedenen Wohnlagen in die Kategorien „einfach", „mittel" und „gut" zu ungenau sei.

Auch der Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2009 geriet ins Visier der Rechtsprechung. Das Landgericht Berlin stufte in einer Entscheidung über eine Mieterhöhung (Aktenzeichen 63 S 220/11) das Instrument als nicht qualifiziert ein. Auch in diesem Fall erweckte das Gutachten eines Sachverständigen „erhebliche Zweifel" an der Qualifiziertheit des Mietspiegels.

Da die Mietpreisbremse ohne gesetzlich festgelegte Richtschnur zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur schwer umzusetzen ist, fordert auch der Petitionsausschuss des Bundestags eine Änderung der Berechnungsmethode. Zur Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels sollen, so die Petition vom 14. Oktober, alle Wohnungen erfasst werden, unabhängig davon, ob sich der Mietzins verändert hat. Derzeit würden gleich bleibende Mieten, die sich im Mietspiegel dämpfend auswirken könnten, nicht berücksichtigt.

Bundesjustizminister Heiko Maas bereitet zwar einen entsprechenden Gesetzentwurf vor. Wann das Gesetz allerdings in Kraft treten wird, ist derzeit noch ungewiss. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen