

Die Fehler im Mietspiegel

Gastbeitrag von Lydia Ishikawa, Lydia Ishikawa Immobilien GmbH

Mietspiegel sollen faire, ortsübliche Mieten erreichen. Allerdings sind sie längst politische Steuerungselemente, die vor allem eines erzeugen: einen enormen Investitionsstau bei Wohnungen, den niemand wollen kann.

Gierige Immobilienspekulanten und unersättliche Vermieter eignen sich wunderbar als Feindbilder für Politik und Gesellschaft. Weil 58 Prozent der Deutschen nicht in ihren eigenen vier Wänden wohnen, erscheint es gerade für die Politik verlockend zu sein, Mietern immer wieder politische Regulierungen am Wohnungsmarkt als Verbesserungen ihrer Situation zu verkaufen – und Vermieter wie Investoren als die schwarzen Schafe am Wohnungsmarkt darzustellen.

Dass auf diesem Weg eine Spaltung der Gesellschaft zwischen Mietern und Vermietern vorangetrieben wird, ist die eine Sache, die zu kritisieren ist. Die andere ist, dass die gängigen Instrumente namens Mietpreisbremse und Mietendeckel schlichtweg in die falsche Richtung gehen. Denn sie zahlen eben nicht wie proklamiert in eine Entspannung am Wohnungsmarkt ein, sondern bewirken einen enormen Investitionsstau, der sich negativ auf die Sanierung von Gebäuden, aber auch auf den Neubau auswirken wird – und damit sogar der dringenden Schaffung neuer Wohnungen zur Abkühlung des in vielen Großstädten überhitzten Wohnungsmarkts entgegenwirkt.

Denn auch wenn der Immobilienmarkt kein klassischer Markt mit Angebot und Nachfrage ist, weil die Bindung zu Wohnungen manches Preisargument überwiegt, so gilt auch hier, dass Überregulierung die Funktionsweise des sich selbst



regulierenden Marktes aushebelt: So wird das zentrale Problem, nämlich die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in begehrten Lagen wie Frankfurt und Rhein-Main, eher verschärft als gelindert.

Der Haken der Mietpreisbremse

Für Mieter klingt die Mietpreisbremse zunächst nach einem für sie sinnvollen Mittel. Doch versetzt man sich in die Lage eines Vermieters, so wird klar, was daraus konkret folgt: Weil der Anreiz, Immobilien zu sanieren, dadurch sinkt, dass sich die Sanierungskosten wegen der Orientierung am Mietspiegel gar nicht oder nur sehr langsam wieder reinholen lassen, sehen sie wenig Veranlassung, weiter in die Sanierung von Wohnungen zu investieren. Es droht ein Investitionsstau, der sogar dem Klimaschutz zuwiderläuft, weil auch energetische Modernisierungen ausbleiben drohen.

Die Tücken beim Mietspiegel

Der Mietspiegel ist schon seit Jahren der wichtigste Gradmesser für die Preise am Mietwohnungsmarkt. In Abhängigkeit von Faktoren wie Lage, Baujahr

und Ausstattung listen sie Durchschnittsmieten auf, an denen sich Vermieter bei den Preisen zu orientieren haben. Das klingt zunächst einfach, ist aber unübersichtlich und zum Teil schlicht nicht nachvollziehbar. So bekommt eine Wohnung mit zwei Balkonen einen Preiszuschlag für den Quadratmeter von 46 Cent, und sollten in dem Haus zwei getrennte Toiletten plus zwei Badezimmer existieren, sind nochmal 71 Cent drin. Das zeigt die ganze Paradoxie dieser kleinteiligen Regelung, denn wer hat schon eine Wohnung mit zwei Bädern und zwei Toiletten?

Erschwerend aus Sicht der Vermieter kommt hinzu, dass der Staat offenbar gar kein ernsthaftes Interesse daran hat, das tatsächliche Preisniveau des Marktes zu ermitteln und dann den Mietspiegel an die Realität anzupassen. Vielmehr wird das tatsächliche Mietniveau verschleiert. Anfang des Jahres 2020 hat der Bund den Zeitraum, der für die Berechnung einer ortsüblichen Miete herangezogen wird, von vier auf sechs Jahre verlängert. Aber vor sechs Jahren vereinbarte Mieten sind als Grundlage für die Berechnung aktueller Preise nicht hinnehmbar, weil sie ein verzerrtes Bild ergeben. Damit wird der

Mietspiegel, der ein realistisches Bild der Marktlage hergeben soll, zu einem politischen Steuerungselement, der Marktmechanismen bewusst aussetzt – um nicht zu sagen manipuliert.

Ein Beispiel aus Frankfurt belegt diese These. Dort stammten bei der letzten Ermittlung etwa 20 Prozent der Daten von der städtischen Wohnungsgesellschaft ABG. Doch gerade weil diese Wohnungen im Besitz der Stadt sind, unterliegen sie nicht den Regeln des freien Marktes und spiegeln damit auch nicht das wahre Niveau der für einen Mietspiegel relevanten Daten wider.

Die Mitschuld der öffentlichen Hand

Es scheint, als wolle die öffentliche Hand eigene Versäumnisse mithilfe des Mietspiegels überdecken und zumindest wieder regulieren, zu Lasten der Vermieter. In vielen Städten wurden sozialgebundene Wohnungen verkauft, um damit Haushaltslöcher zu stopfen. Nun fehlen diese Sozialwohnungen. Viele Städte haben deshalb wenig Interesse an einer realen Darstellung ortsüblicher Mieten, weil dann die Knappheit der Immobilien mit all ihren Folgen für sozial schwächere Bürgerinnen und Bürger deutlich würde.

Es steht außer Frage, dass die Überhitzung am Immobilienmarkt zu Fehlentwicklungen geführt hat.

Die Lösung dafür sollten aber nicht weitere regulatorische Eingriffe in diesen Markt sein. Investoren in Deutschland haben immer weniger Anreize und daher bisweilen Angst, in wohnwirtschaftliche Immobilien zu investieren. Doch gerade ein knapper Wohnungsmarkt braucht solche Investitionen dringend, um weiter für alle Mieter eine angemessene Wohnqualität herzustellen.

IMMO-TICKER

Weiter Preisanstieg bei Immobilien

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind im zweiten Quartal 2021 um durchschnittlich 10,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. „Dies ist der größte Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000“, so das Statistische Bundesamt (Destatis). Gegenüber dem Vorquartal haben sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt um 3,7 Prozent verteuert. Und diese Entwicklung war flächendeckend: Die Preise stiegen sowohl in den Städten, als auch in ländlichen Regionen deutlich an. Ein besonders starker Anstieg wurde erneut in den TOP-7-Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf beobachtet: So kletterten dort die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 14,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen verteuerten sich um 12,9 Prozent. In den anderen kreisfreien Großstädten



stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 11,9 Prozent, Eigentumswohnungen kosteten 10,5 Prozent mehr als im zweiten Quartal 2020. Ähnlich starke Preissteigerungen zeigten sich auch in dünn besiedelten ländlichen Kreisen: Dort verteuerten sich Häuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 11,8 Prozent, Wohnungen um 9,2 Prozent.

IMMO-TICKER

Energieberatung weiter auch online

Seit Juli bietet der Main-Taunus-Kreis den Bürgerinnen und Bürgern viermal monatlich, in der Regel mittwochs von 16 bis 18 Uhr, eine Online-Energieberatung an. Das Angebot wurde als Ersatz für die seit Beginn der Corona-Pandemie eingestellten Beratungstermine in den einzelnen Kommunen entwickelt. Die Online-Beratung zu Fragestellungen rund um das Thema Energieeffizienz ist bequem und ortsunabhängig zu nutzen und bietet die Möglichkeit, sich zu Themen wie zum Beispiel Heizungsaustausch, erneuerbare Energien und Fördermöglichkeiten beraten zu lassen.

Weitere Infos zum Energieberatungszentrum und den Link für die Teilnahme an einer Online-Energieberatung unter www.mtk.org/energieberatung.



Besuchen Sie uns

mittwochs 17-19 Uhr
samstags/sonntags 11-13 Uhr

STARTSCHUSS „Hainer Höfe“
in Frankfurt-Sachsenhausen
Hainer Weg 46 und 46 a+b

Telefon: 06126 588-120

Dietmar Bücher
Schlüsselfertiges Bauen
GmbH & Co. KG

www.dietmar-buecher.de

