



Michael Voigtländer

## Mietspiegel

### Zeit für moderne Mietspiegel

**Die Diskussion um die Mietpreisbremse hat die Mietspiegel in den Vordergrund gerückt. Mietspiegel sollen eine wichtige Informationsbasis für Mieter und Vermieter darstellen, doch faktisch werden sie kaum genutzt und für die Anwendung der Mietpreisbremse sind sie kaum geeignet. Zeit daher, die Mietspiegel auf eine bessere Grundlage zu stellen.**

Es gibt in Deutschland grundsätzlich zwei Arten von Mietspiegeln: Einfache Mietspiegel und qualifizierte Mietspiegel. Bei einfachen Mietspiegeln werden die ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen der Stadt, dem örtlichen Mieterverband und dem Vermieterverband ausgehandelt. Der Mietspiegel beruht daher höchstens auf wenigen Daten, eine größere Rolle spielt die Marktkenntnis der Beteiligten. Die Folge sind sehr grobe Einteilungen.

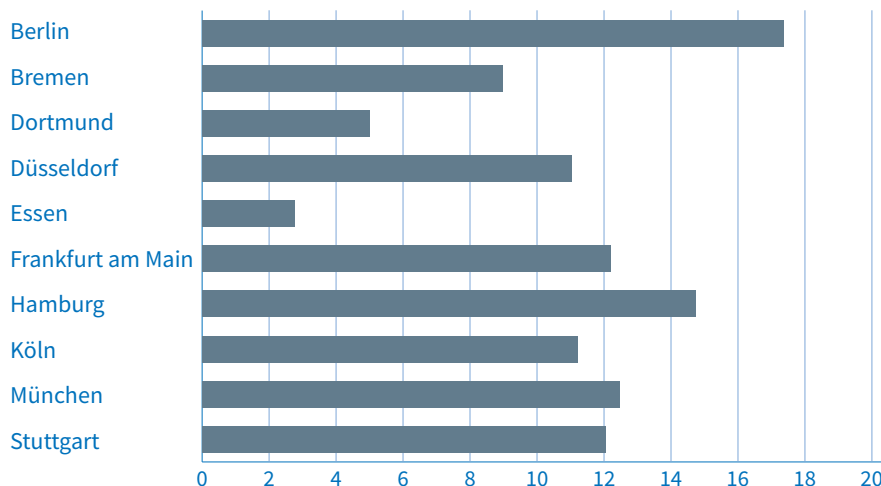
Qualifizierte Mietspiegel hingegen müssen wissenschaftlichen Grundsätzen genügen. Hierzu werden Daten durch Interviews erhoben, die dann ausgewertet werden. Die Stadt Berlin hat für den aktuellen Mietspiegel knapp 9.000 Interviews durchführen lassen, auf deren Basis dann typische Mieten diffe-

renziert nach Lagen, Ausstattungen, Qualitäten und weiteren Charakteristika ermittelt werden. Solche Mietspiegel werden allerdings nur alle zwei Jahre erstellt und die einbezogenen Daten beruhen auf Mieten der letzten vier Jahre. Gerade in dynamischen Märkten wie Berlin ergibt sich dadurch in bestimmten begehrten Lagen eine große Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete. Darüber hinaus genügen aber auch qualifizierte Mietspiegel keinen wissenschaftlichen Standards. Der Grund hierfür liegt in der mageren Datenlage, die als wenig repräsentativ gilt. 9.000 Interviews sind zwar viele, aber bei einem Markt mit 1,35 Millionen frei-finanzierten Mietwohnungen relativiert sich diese Zahl schnell. Zumal eben für eine Vielzahl von Wohnungstypen Angaben gemacht werden müssen (Lerbs/Sebastian, 2015).

Tatsächlich ist der Mangel an aktuellen Daten ein Hauptproblem der Mietspiegel. Für viele Kommunen ist die Erhebung von Daten schlicht zu aufwendig, weshalb es gerade in kleineren Kommunen, in denen der Markt nichtsdestotrotz angespannt sein kann, oft gar keinen Mietspiegel gibt.

### Kein realistisches Bild des Marktes

Abweichung der durchschnittlichen Marktmieten (Wiedervertragsmieten) von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im 1. Quartal 2016 in Prozent



Quellen: F+B; IW Köln

Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Dieses Problem ließe sich jedoch leicht lösen, da umfangreiche Daten zu Mieten bereits vorliegen. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird mittlerweile über Immobilienportale wie ImmobilienScout24 oder Immowelt inseriert. Umfangreiche Daten zu den Objekten, der Qualität, der Ausstattung und der Miete sind also digital verfügbar. Gegen solche Angebotsdaten wird häufig eingewendet, dass sie verzerrt sein könnten, da manche Angebote keinen Mieter finden oder es bei Vertragsabschluss noch Änderungen der Miete gibt. Dies ließe sich durch eine verpflichtende Benachrichtigung über den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen durch Mieter und Vermieter lösen. Dieser Auskunftspflicht könnten die Vertragsparteien dann mit Hilfe der Immobilienportale nachkommen. Bei erfolgreichem Vertragsabschluss zeigt der Vermieter dies mit einem Klick dem Immobilienportal an. Zusätzlich bedarf es nur der Daten des künftigen Mieters einschließlich idealerweise dessen Email-Adresse. Diese Daten werden an die Stadt übermittelt, die dann ihrerseits den Mieter elektronisch um Bestätigung der Daten bittet. All dies ist mit nur geringem Aufwand verbunden, bietet der Stadt damit aber schnell eine umfangreiche Datenbank zum Mietwohnungsmarkt, die rechtlich abgesichert

ist. Auch Anpassungen der Mieten im Zeitablauf könnten auf diese Art mit nur wenigen Klicks der Stadt angezeigt werden. Gespräche etwa mit ImmobilienScout24 zeigen, dass solche Lösungen unterstützt werden würden. Sollte die Email-Adresse nicht zur Verfügung gestellt werden, besteht immer noch die Möglichkeit die Mieter schriftlich um Bestätigung der Angaben zu bitten.

Die aktuellen Daten zum Mietwohnungsmarkt könnten dann von der Stadt oder gegebenenfalls den Statistischen Ämtern ausgewertet werden. Mit Hilfe moderner ökonomischer Verfahren könnten hedonische Preisindizes erstellt werden, die nicht nur eine genaue Bestimmung der Mieten nach den verschiedenen Charakteristika bieten, sondern sogar eine Einzelbewertung bestimmter Objekte bereitstellen könnten. So wäre es denkbar ein Tool zur Verfügung zu stellen, das eine Empfehlung der Miete (mit entsprechenden Bandbreiten) entsprechend bestimmter Eigenschaften liefert. Ein solches Vorgehen bietet drei gewichtige Vorteile:

Erstens erhalten Vermieter und Mieter eine sehr genaue Auskunft über die aktuelle Lage des Mietwoh-

nungsmarktes. Verlässliche und aktuelle Daten zu Mieten in einzelnen Stadtteilen helfen, die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen, da die Mieter dann eher in bisher günstigere Stadtviertel ziehen. Suggestieren die Mietspiegel dagegen auch in begehrten Stadtviertel niedrige ortsübliche Vergleichsmieten, zieht es die Mieter eher dort hin.

Zweitens wird verhindert, dass die Mietpreisbremse zu einem Mietstopp wird. Aktuell liegen die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten teilweise deutlich mehr als 10 Prozent unter der Marktmiete (vgl. Abbildung). Eine Untersuchung des IW Köln hat gezeigt, dass in Berlin und Köln in einzelnen Lagen und Stadtvierteln mehr als 90 Prozent der Angebote 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete als Referenzbasis liegen und somit in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fallen. Dies ist auf die zuvor dargelegte Tatsache zurückzuführen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete eben wenig mit den tatsächlichen Marktpreisen für Mietwohnungen zu tun hat (Deschermeier et al., 2016). Worüber sich Mieter vielleicht zunächst freuen, kann schnell zum Bumerang werden. Internationale Erfahrungen zeigen schließlich, dass Vermieter auf einen Mietstopp reagieren, indem sie Instandsetzungen vernachlässigen, Abstandszahlungen verlangen oder aber an Selbstnutzer verkaufen (Turner/Malpezzi, 2003). Der Markt wird also kleiner und unattraktiver. Bei dem vorgeschlagenen modernen Mietspiegel könnte eine Mietpreisbremse jedoch Sinn machen. Dem Vermieter könnte direkt angezeigt werden, dass seine Miete 10 Prozent über der Miete vergleichbarer Objekte liegt. Es bedarf also keiner Anzeige des Mieters mehr. Und es würden tatsächlich nur die Vermieter belangt werden, die es mit ihrer Mietforderung übertreiben.

Drittens würden die Städte erhebliche Kosten sparen. Die Datenerhebung durch Interviews kann teilweise sehr hohe Kosten verursachen (BBSR, 2014). Der Aufbau einer Datenbank würde vielleicht zunächst mehrere Hunderttausend Euro kosten, die Aktualisierung wäre dann aber sehr günstig möglich. Vor allem könnten auch die Statistischen Ämter Skaleneffekte erzielen, wenn die Daten zentral für besten-

falls alle Kommunen ausgewertet werden.

Moderne Mietspiegel auf Basis umfangreicherer Daten könnten allen Beteiligten im Wohnungsmarkt einen Mehrwert bieten und dies auch noch zu geringeren Kosten als heutige Mietspiegel. Eine Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter erscheint zunächst als starker Eingriff, jedoch könnte die Einführung von Übergangsfristen insbesondere älteren Vermietern helfen, dieser Regelung nachzukommen. Selbst wenn zunächst nur eine Datenerhebung auf freiwilliger Basis erfolgen würde, könnte schnell eine sehr umfangreiche Datenbank über neu abgeschlossene Mietverhältnisse aufgebaut werden. Auch für die Anpassung der heutigen Mietspiegel an die Marktwerte könnten Übergänge gefunden werden, beispielsweise indem man die jährliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. So könnten plötzliche Mietanpassungen vermieden werden. Angesichts der großen gesellschaftlichen Bedeutung des Mietwohnungsmarktes und der Vorteile moderner Mietspiegel erscheint es zumutbar, dass Vermieter und Mieter über wenige Klicks die Konditionen ihres Mietvertrages der Stadt gegenüber bestätigen.

### Literatur

BBSR, 2014, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, BBSR-Sonderpublikation, 2. inhaltlich unveränderte Auflage, Bonn

Deschermeier, P. / Haas, H. / Hude, M. / Voigtländer, M., 2016, A first analysis of the new German rent regulation, in: International Journal of Housing Policy 16 (3), S. 267–292.

Lerbs, O. / Sebastian, St., 2015, Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neuregulierung, Beiträge zur Immobilienwirtschaft Nr. 10, Regensburg

Turner, B. / Malpezzi, St., 2003, A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control, in: Swedish Economic Policy Review 10, S. 11–56