

„Wohnen wird nicht automatisch teuer“

Welche Auswirkungen hat der Mietspiegel konkret für Mieter und Vermieter? – Zwei Experten klären auf und korrigieren Irrtümer

Von Micha Hörnle

Zum 1. Oktober trat der neue Mietspiegel für Heidelberg in Kraft, der nun für zwei Jahre gilt. Und wie jedes Mal gibt es Verwirrung: Steht da wirklich drin, was eine Mietwohnung kostet? Und wieso wird auf dem freien Markt deutlich mehr verlangt als die im Mietspiegel angegebene „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 8,56 Euro pro Quadratmeter? Christoph Nestor vom Mieterverein und Thilo Koch von „Haus & Grund“ geben Antworten.

> Was ist der Sinn eines Mietspiegels, warum machen Ihre Organisationen da mit?

Nestor: Dadurch gibt es eine Orientierung für den im Gesetz verwendeten Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“. Die spielt vor allem eine Rolle, wenn es um Mieterhöhungen geht. Bevor in Heidelberg 1998 der Mietspiegel eingeführt wurde, gab es immer wieder Streit, wie hoch die Vergleichsmiete sein soll. Das hat aufgehört.

Koch: Natürlich könnte man viele Fragen rund um die Miethöhe auch so, ohne Mietspiegel, klären. Aber wenn es eine gesetzliche Grundlage gibt, ist es schon ein Fortschritt, wenn man nicht über Begriffe und ihre Ausgestaltung immer wieder aufs Neue streiten muss. Übrigens gibt es keinen Automatismus, dass wir als „Haus & Grund“ dem Mietspiegel zustimmen. Vor zwei Jahren haben wir uns schwergetan.

> Was ist denn nun diese „ortsübliche Vergleichsmiete“?

Nestor: In jeder Stadt, also auch in Heidelberg, gibt es drei Mieten: erstens die

wirkliche Durchschnittsmiete aller Wohnungen. Deren Höhe kennen wir nicht, man kann sie höchstens schätzen. Sie liegt wohl unter den Werten des Mietspiegels. Zweitens gibt es die „ortsübliche Vergleichsmiete“, die im Mietspiegel steht. Hier bei uns befragt die Forschungsgruppe Wahlen so viele Heidelberger, meist an die 10 000 Bürger, dass am Ende 2000 Mieter übrig bleiben, bei denen diese Kriterien erfüllt sind: Sie müssen in den letzten vier Jahren einen neuen Mietvertrag abgeschlossen oder eine Mieterhöhung bekommen haben. Es wird gemessen, wie sich in den letzten vier Jahren die Mieten verändert haben. Das ist reinste Statistik – und keinerlei Gemauschel. Drittens gibt es die Marktmiete, also das, was auf dem sehr knappen Mietmarkt verlangt wird. Die liegt deutlich höher als die „ortsübliche Vergleichsmiete“.

> Was sagt der aktuelle Mietspiegel darüber, wie teuer meine Wohnung ist?

Koch: Gar nichts. Denn entscheidend ist, ob ich Bestands- oder Neumieter bin. Denn meistens wird in bestehenden Mietverhältnissen relativ wenig erhöht, weil dem Vermieter viel wichtiger ist, gute und zuverlässige Mieter zu haben.

Nestor: Genau. Bisher gab es, wenn ein neuer Mietspiegel erschien, keine Wellen von Mieterhöhungen. Vermieter brauchen auch erst einmal eine Motivation, die Miete zu erhöhen. Wichtig ist ein Mietspiegel für Vermieter, wenn man etwa eine Liegenschaft geerbt hat: Er gibt eine grobe Orientierung, was man für eine Wohnung verlangen darf.



Thilo Koch vom Haus- und Wohnungseigentümergeverband „Haus & Grund“ (links) und Christoph Nestor vom Mieterverein informieren darüber, was der neue Heidelberger Mietspiegel wirklich bedeutet. Foto: Philipp Rothe

> Kann ich mit dem Mietspiegel ausrechnen, was meine Wohnung kosten dürfte?

Nestor: Zumindest, wenn es um Mieterhöhungen geht.

Koch: Man muss sich immer wieder klar machen, dass die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ein rechtlicher Begriff ist, der beispielsweise auch bei der Mietpreisbremse eine Rolle spielt. Aber faktisch ist sie bedeutungslos. Denn die Neuvermietungen regelt der Markt, und bei vielen Bestandsmieten tut sich preislich sehr wenig.

> Wieso gibt es so große Unterschiede zwischen der Mietspiegelmiete und den Angeboten im Immobilienportal oder in Internetportalen?

Koch: Das liegt vor allem an der Methode: Der Mietspiegel schaut auf die Mieterhöhungen der letzten vier Jahre zurück, beschreibt aber nicht die zukünftigen Preise bei Neuvermietungen. Und er berücksichtigt die vielen bestehenden Mietverhältnisse mit eher moderaten Erhöhungen.

Nestor: Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die Durchschnittsvermieter oder die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, sondern die Projektentwickler und die Anleger – da hilft der Mietspiegel nicht. Ich gehe aber davon aus, dass ohne den Mietspiegel die Preise auch bei Neuvermietungen höher wären. Insofern dämpft er dort doch in gewissem Maße die Mieten.

> Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt um knapp zwei Prozent. Wird damit automatisch das Wohnen teurer?

Nestor: Nein, nur im Einzelfall.

Koch: Für unsere über 5000 Mitglieder gibt es in der Regel keinen Automatismus, die Miete zu erhöhen, wenn der Mietspiegel erscheint.

> Was kann man tun, wenn man bemerkt, dass die eigene Miete deutlich über der des Mietspiegels liegt?

Nestor: Es wäre wenig glaubwürdig, wenn man schon jahrelang in einer Wohnung wohnt, und dann erst bemerkt, dass sie so

furchtbar teuer ist. Es könnte vor allem Neuvermietungen betreffen: Hat man tatsächlich bemerkt, dass im Vergleich zum Vormieter die Miete deutlich höher ist und zieht trotzdem ein, könnte man dann gemäß Mietpreisbremse eine Mietsenkung verlangen. Das gibt dann aber schon am ersten Tag Krach mit dem Vermieter. Und das will dann doch wohl kaum jemand.

Koch: Theoretisch könnte man etwas als Mieter machen, praktisch aber nicht. Wir hatten schon lange keinen Prozess mehr wegen Mietwuchers.

Nestor: Das liegt an der BGH-Rechtsprechung zum Mietwucher, die sehr zu Ungunsten der Mieter ausgefallen ist.

> Es gibt viele Diskussionen über die Stadtteilzuschläge. Vor allem in den Bergstadtteilen sieht man sich dadurch diskriminiert. Zu Recht?

Koch: Wenn laut Mietspiegel auf dem Emmertsgrund oder Boxberg die Mieten günstiger sind, spiegelt das nur die tatsächliche Lage auf dem Markt wider. Das sagt nichts darüber aus, ob eine Wohnlage gut oder schlecht ist. Und es würde auch nicht gehen, die Stadtteile auf einzelne Straßen herunterzubrechen. Dafür gibt es bei der Datenerhebung nicht genug signifikante Werte – und der Mietspiegel wäre nicht mehr repräsentativ.

Nestor: Man kann es auch als Lob sehen: Emmertsgrund und Boxberg sind tolle Stadtteile und trotzdem kann man dort so günstig wohnen. Andererseits könnte man das auch als eine Diskriminierung Neuheimischen sehen, weil es hier um die Hälfte teurer ist als dort oben.