

Weimarer Immobilienrechtstage 2016

"Mietrechtsreform 2015 - erste Erfahrungen"

*Arnt von Bodelschwingh*

Der Beitrag geht auf erste Erfahrungen mit den Ergebnissen der Mietrechtsreform 2015 ein. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht die Frage, ob die darin neu eingeführte sogenannte *Mietpreisbremse* wirksam greift oder nicht. Grundlage für den Beitrag sind Untersuchungen des Instituts RegioKontext GmbH, Berlin. Darin wurde der Frage ein Jahr nach Inkrafttreten des entsprechenden Bundesgesetzes anhand von Angebotsmieten vier großer deutscher Städten nachgegangen.

### **Im Fokus der Mietrechtsreform 2015: Die Mietpreisbremse**

Kaum ein anderes wohnungspolitisches Instrument hat in den vergangenen Jahren so polarisiert wie die sogenannte *Mietpreisbremse*. Als Teil des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 27. März 2015 verabschiedet, trat sie bundesweit am 1. Juni 2015 in Kraft – zumindest dort, wo die Länder mit eigenen Rechtsverordnungen einen Regulierungsbedarf im Falle der Wiedervermietung bestehenden Wohnraums konstatiert hatten. Bevor das Augenmerk auf die Details der entsprechenden Rechtsnormen gerichtet wird, ist in Erinnerung zu rufen, was diesem ohne Zweifel gravierenden Regulierungsschritt vorausging – nämlich das Mietrechtsänderungsgesetz 2013. Dieses setzte an den bestehenden Mietverhältnissen an, indem die Länder ermächtigt wurden, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen zumindest dort auf 15 Prozent zu reduzieren, wo am Wohnungsmarkt eine Mangellage konstatiert wurde (BGBl. I S. 434). Vor diesem Hintergrund erscheint es als der logische nächste Schritt, unter den skizzierten Voraussetzungen einer Wohnraummangellage auch den Bereich der Wiedervermietung in die Regulierung einzubeziehen (vgl. Reischel 2015). Dies berücksichtigt vor allem die Tatsache, dass die größeren „Mietsprünge“ in der Regel bei Abschluss eines neuen Mietvertrags und weniger im laufenden Vertragsverhältnis zu beobachten sind.

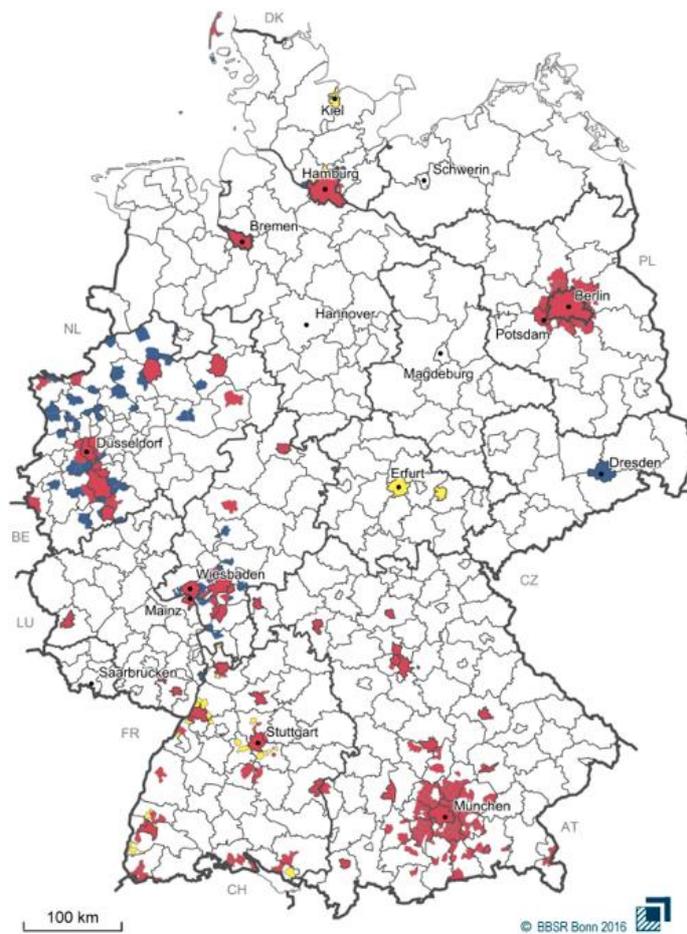
*Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten*

*und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung*

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610))

umfasste zwei zentrale Elemente: zum einen die allgemeine Einführung des Bestellerprinzips für die Maklerleistung und zum anderen die Mietpreisbremse, auf die dieser Beitrag explizit eingeht. Die wirksame Inkraftsetzung dieses Instruments hing dabei von entsprechenden Umsetzungsschritten der Länder ab. Die entsprechenden Verordnungen erfolgten zum Teil sofort (Berlin), zum Teil mit zeitlicher Verzögerung (so z.B. in Hessen), in einigen Ländern noch gar nicht (z.B. in Sachsen), so dass die Mietpreisbremse zu sehr unterschiedlichen Zeitpunkten an unterschiedlichen Orten des Landes zur Anwendung kam. So mussten die entsprechenden Regelungen in Berlin schon ab dem 01.06.2015 bei der Mietpreissetzung berücksichtigt werden und in Hamburg ab dem 01.07.2015. Die Landeshauptstadt München, die wie Frankfurt/Main zu den von RegioKontext untersuchten Städten gehört, folgte wiederum einen Monat später zum 01.08.2015, während die Mietpreisbremse in Frankfurt/Main erst zum 27.11.2015 in Kraft trat. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die regionale Verteilung von Regulierung im Rahmen der Mietpreisbremse bzw. der Kappungsgrenzenverordnung.

## Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung



### Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung - Übersicht über den Geltungsbereich nach Gemeinden

- nur Mietpreisbremse
- nur Kappungsgrenzenverordnung
- Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung

Datenbasis: Verordnungen der Länder zur Mietpreisbremse und abgesenkten Kappungsgrenze  
eigene Recherche (Stand: März 2016);  
Hinweis: Die Mietpreisbremse gilt in den hessischen Gemeinden Darmstadt, Wiesbaden, Bad Homburg und Kassel  
nicht für die gesamte Gemeinde; ausgewählte Teilbereiche innerhalb der Gemeindegebiete werden von der  
Verordnung ausgenommen  
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2014  
Bearbeitung: E. Degener, F. Wiegandt

**Abb. 1: Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung Anfang 2016**

**Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016)**

## **Wie lässt sich statistisch bewerten, ob die Mietpreisbremse greift?**

Zunächst ist der Geltungsbereich abzustecken: Die Mietpreisbremse gilt für Bestandswohnungen, nicht jedoch für den Neubau. Dieser ist anhand des Baualters definiert: Gemäß § 556f MietNovG ist jedes Objekt, das nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird, als Neubau von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen. Gleiches gilt für umfangreich modernisierte Wohnungen. Für die verbleibenden Bestandswohnungen gilt die Mietpreisbremse und damit die Regelung, dass die Miete eines neuen Mietvertrags nicht höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf – es sei denn, die Miete des vorhergehenden Mietvertrags für diese Wohnung überschritt bereits dieses Niveau (§556e MietNovG). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel mit Hilfe eines qualifizierten Mietspiegels anhand von Kriterien wie Lage, Baualter oder Wohnungsgröße ermittelt.

Will man die allgemeine Wirksamkeit der Mietpreisbremse messen, ist ein direkter Abgleich von einzelner Mietangebot und dem am konkreten Ort preisrechtlich Zulässigen unumgänglich. Dieses Vorgehen wählte die RegioKontext GmbH im Rahmen ihrer Untersuchungen für den Berliner Mieterverein (RegioKontext: 2016a) und den Deutschen Mieterbund (RegioKontext: 2016b).

Konkret wurden die Angebotsmieten der Internetplattform Immobilienscout24.de einzeln einem konkreten Mietspiegelfeld zugeordnet und mit dessen Wert zuzüglich 10 % verglichen. In der Regel weisen die Mietspiegelfelder einen mittleren Wert als Ausgangspunkt für die Preisbestimmung aus (Abb. 2) Dieser wurde im ersten Schritt als Referenzwert für die Untersuchung herangezogen. Daneben wird in der Regel eine Preisspanne beziffert, innerhalb derer sich die Miethöhen je nach mietpreismindernder bzw. -erhöhender Wohnungsmerkmale bewegen. In einem zweiten „vorsichtigen“ Ansatz wurde zusätzlich das Vorliegen aller mietwertsteigernden Merkmale unterstellt, indem der jeweils obere Spannenwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes zugrunde gelegt wurde (RegioKontext: 2016b).

Bezugsfertig			Altbau	
			bis 1918	1919
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mi l un
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	
	einfach	A	<b>6,48</b> 4,81 - 8,55	<b>6</b> 5,84
			<b>7,13*</b>	<b>6</b>

Abb. 2: Auszug aus dem Berliner Mietspiegel 2015

Quelle: Mietspiegel Berlin 2015

Im Falle der gründerzeitlichen kleinen Berliner Wohnung in einfacher Lage, deren Mietspiegelfeld Abb. 2 exemplarisch zeigt, beträgt der mittlere Schwellenwert 7,13 Euro pro Quadratmeter nettokalt (6,48 Euro zzgl. 10%), der obere Schwellenwert 9,41 Euro pro Quadratmeter nettokalt (8,55 Euro zzgl. 10%).

Wurde der so ermittelte Schwellenwert im Einzelfall überschritten, sind zwei Ursachen denkbar: Entweder lagen die Konditionen des vorausgehenden Mietvertrages gemäß §556e oberhalb des ermittelten Schwellenwerts oder es lag ein Verstoß gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse vor. In beiden Fällen greift die Mietpreisbremse nicht.

### **Ableich von Angebotsmieten und Mietspiegel in vier großen Städten**

Im Rahmen der Untersuchung zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse in den vier Großstädten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt/Main wurden die sogenannten Angebotsdaten von Immobilienscout24.de als Datenbasis herangezogen. Solche Datengrundlagen, die sich aus den Online-Immobilienannoncen ergeben, werden üblicherweise zur Beurteilung des aktuellen Marktgeschehens am Wohnungsmarkt herangezogen, so beispielsweise vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), von den Wohnungsmarkt-Monitoringsystemen der Länder oder von Forschungsinstituten. Dabei ist zu beachten, dass diese Daten nur einen

Teilausschnitt der Marktwirklichkeit wiedergeben: Abgebildet werden nur diejenigen Fälle von zu vermietenden Wohnungen, bei denen sich der Eigentümer für eine Online-Vermarktung entscheidet. Dies bedeutet, dass etwa Wohnungsgenossenschaften, die gerade in angespannten Wohnungsmärkten oftmals lange Warte- und Bewerberlisten aufweisen, stark unterrepräsentiert sein können. Auch wählen nicht alle kommunalen Wohnungsunternehmen diesen Vermarktungsweg. Die Onlineplattformen erreichen gleichwohl vielerorts hohe Marktanteile beim Vermietungsgeschehen von 50 Prozent und mehr, so dass sich auf dieser Basis ein sehr marktnahes Abbild des Marktgeschehens zeichnen lässt.

### **Aufbereitung der Datengrundlage: „Angebotsmieten mit Verdacht auf Mietpreisbremse“**

Neben der standardmäßigen Bereinigung der Datengrundlage, die sich etwa auf Dubletten oder offenkundig fehlerhafte Fälle bezieht, erfolgte im konkreten Projekt ein weiterer spezifischer Zuschnitt der Datenbasis: Zunächst wurden alle Angebote mit einem Baujahr 2014 oder jünger abgetrennt. Gleiches galt für alle umfangreichen Modernisierungen. Damit wurde den definierten Ausnahme-Tatbeständen des Mietrechtsnovellierungsgesetz Rechnung getragen. Ziel war die Abgrenzung einer spezifischen Datengrundlage von Angebotsmieten, bei denen die definierten Ausnahmen nicht zutreffen und die Mietpreisbremse normalerweise zur Anwendung kommen müsste – also „Angebotsmieten mit Verdacht auf Mietpreisbremse“. Für diese Daten erfolgte in jedem Einzelfall eine geo-codierte Zuordnung zu einer konkreten Wohnlage, um das jeweilige konkrete Mietspiegelfeld ermitteln zu können. Dabei wurde der gültige örtliche Mietspiegel zugrunde gelegt.

### **Ergebnis: In wesentlichen Teilen des aktuellen Vermietungsgeschehens greifen die preisrechtlichen Vorgaben der Mietpreisbremse nicht.**

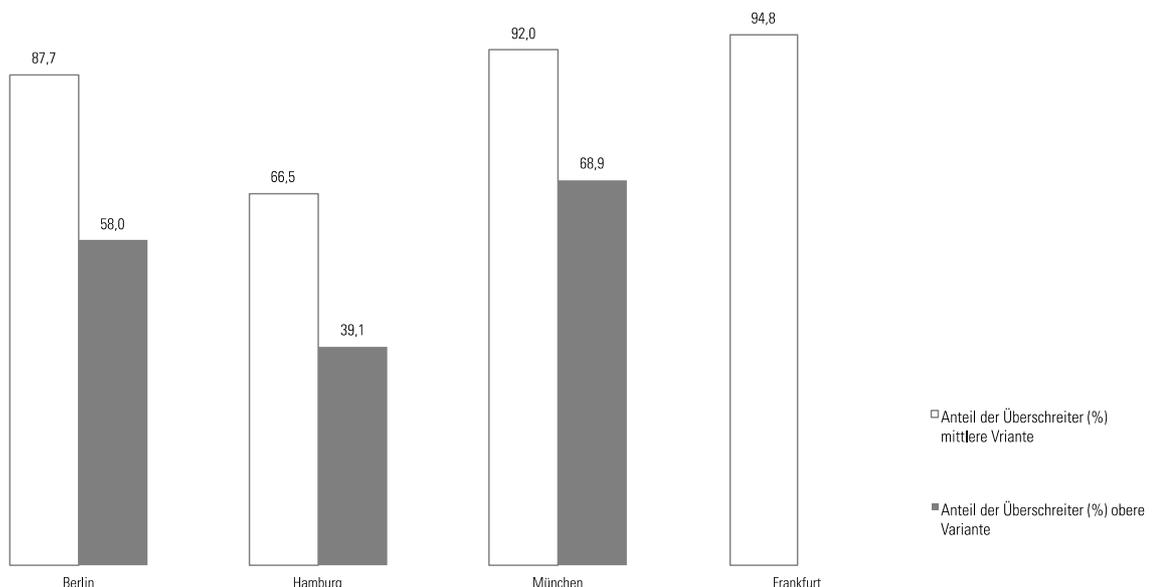
Die untersuchte Datenbasis umfasste insgesamt eine sechsstellige Zahl von Fällen und bezog sich in den vier Städten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt<sup>1</sup> auf den Zeitraum jeweils nach der Einführung der Mietpreisbremse. Demnach überschreiten die inserierten Mieten in diesen Städten vielfach das preisrechtlich Zulässige. Selbst

---

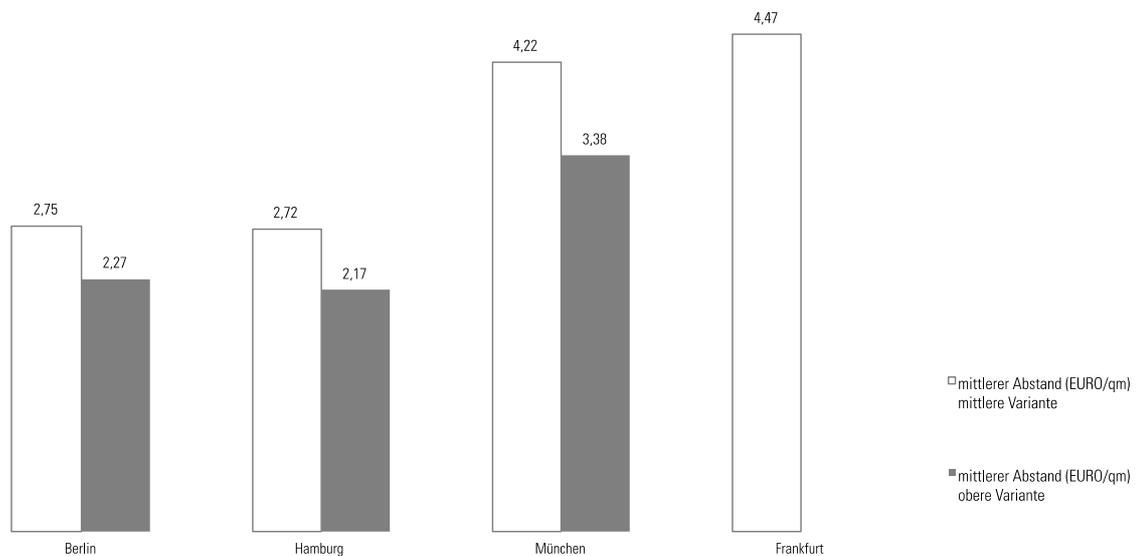
<sup>1</sup> Aus Gründen, die in der Struktur des dortigen Mietspiegels liegen, konnte im Falle der Stadt Frankfurt nur der mittlere Wert des jeweiligen Mietspiegels herangezogen werden. Die folgenden Aussagen betreffen die Stadt Frankfurt/Main jeweils nur im Hinblick auf den mittleren Mietspiegelwert.

bei einer großzügigen Auslegung der ortsüblichen Vergleichsmiete („vorsichtiger“ Ansatz) betrifft dies zwischen 39 % und 69 % der inserierten Angebote. Abb. 3 illustriert das Ergebnis. Insgesamt haben seit Einführung der Mietpreisbremse beispielsweise in Berlin 87,7 % aller Inserate den mittleren Wert ihres jeweiligen Mietspiegelfeldes um mehr als +10 % überschritten (weißer Balken); 58,0 % aller Inserate lagen oberhalb des oberen Schwellenwerts + 10 % (grauer Balken). Neben der Anzahl der Überschreiterfälle ist auch die mittlere Überschreitung des Schwellenwerts in Euro pro Quadratmeter aufschlussreich (Abb. 4). Diese betrug beim vorsichtigen Ansatz anhand des oberen Schwellenwerts im Schnitt zwischen 2,17 Euro (Berlin) und 3,38 Euro (München) pro Quadratmeter (nettokalt).

Offen bleibt dabei, ob diese Überschreitung begründet oder widerrechtlich geschieht: Über die Konditionen des vorherigen Mietvertrags liegen keine Informationen vor, so dass nicht abschließend beurteilt werden kann, in welchen der zahlreichen Fälle dieser Ausnahme-Tatbestand greift. Unabhängig davon, ob begründet oder nicht: Die Berechnungen zeigen deutlich, dass bezogen auf die untersuchten hunderttausenden Fälle, die erhebliche Marktanteile in den betrachteten Städten darstellen, die Mietpreisbremse derzeit offenkundig nicht wirksam bremst.



**Abb. 3: Anteil der Fälle, die nach Einführung der Mietpreisbremse den Schwellenwert überschreiten, nach Städten gesamt, in Prozent**  
 Quelle: RegioKontext GmbH (2016b)



**Abb. 4: Mittlere Überschreitung des Schwellenwerts nach Städten in Euro pro m2 (Z2)**

**Quelle: RegioKontext GmbH (2016b)**

Quellen:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016, Bonn 2016

Bundesgesetzblatt I, <http://www.bgbl.de> (zuletzt abgerufen am 10.10.2016)

Mietspiegel Berlin 2015,  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2015.pdf> (zuletzt abgerufen am 10.10.2016)

Reischel, Hagen (2015): Kappung bei 10 % – Ganz was Neues oder kalter Kaffee?, 25.03.2015, <http://www.mietpreisbremse.de/235> (zuletzt abgerufen am 10.10.2016)

RegioKontext GmbH (2016b): Wiedervermietungsflächen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt; Datenanalyse für den Deutschen Mieterbund e.V., Berlin, 07.09.2016

RegioKontext GmbH (2016a): Wiedervermietungsflächen und Mietpreisbremse in Berlin; Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e.V., Berlin, 27.05.2016