

Die Entscheidung fällt vor leeren Rängen. Als ginge das, was hier beschlossen wird, niemanden etwas an. Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Saal 126, kurz vor der Mittagspause. Richterin Silke Kullmann, eine junge Frau, freundliche Fragetechnik, verständlicher Blick, diktiert ihren Beschluss über die vielleicht wichtigste Zahl, die es dieser Tage auf dem heiß gelaufenen Wohnungsmarkt gibt: „Das Gericht geht derzeit davon aus, dass der hier streitgegenständliche Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.“ Mit anderen Worten: Der qualifizierte Mietspiegel Berlins hat für diesen Fall keine Gültigkeit mehr. Es ist der 10. November. Ein Montag. Und es ist wohl das Ende des Mietfriedens in Deutschland.

Denn was die Amtsrichterin hier im Einzelfall entscheidet, betrifft auch die rund 50 Millionen anderen Mieter in Deutschland: Die Berliner Statistik gilt als die beste der Republik, ist Vorbild für viele andere Mietspiegel zwischen Hamburg und München. Die Zahlen geben Auskunft über die ortsüblichen Kosten in einem Kiez, sind Kompass für Mieter wie Vermieter. Der sogenannte qualifizierte Mietspiegel schlichtet sogar Streit und verhindert Prozesse. Vor Gericht zählt er als Beweis. In diesem Jahr soll er in Metropolen gar zur Grundlage der Mietpreisbremse werden, die Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) gerade auf den Weg bringt.

„Ohne qualifizierten Mietspiegel droht unseren Gerichten das Chaos“, schimpft Dieter Blümmel vom vermieternahen Grundeigentum-Verlag. Wenn schon der wegweisende Berliner Mietspiegel vor Gericht scheitert, fragt er, was sei dann erst mit dem Hamburger, dem Frankfurter, dem Münchner? Reiner Wild, Chef des Berliner Mietervereins, sagt: „Wer künftig einen Streit über seine Miethöhe führt und weder Mieterverein noch Rechtsschutzversicherung hat, kann gleich die Karten legen.“

Mit ihrem Beschluss legt Richterin Kullmann eine Schwachstelle im Gesetz frei, die es seit Jahren gibt - und die die Politik doch nicht beseitigen will. Denn nirgendwo steht geschrieben, was das überhaupt ist: ein qualifizierter Mietspiegel.

Seit 1974 ist das Instrument in Deutschland erprobt. Nach dem Krieg waren Wohnungen knapp. In den Sechzigern explodierten die Mietpreise. Schließlich erließ die Regierung das „Wohnraumkündigungsschutzgesetz“, um der Situation Herr zu werden. Mieterhöhungen sollten sich künftig an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Doch der schwammige Begriff ließ Richter verzweifeln, sie klagten über eine „unlösbare Aufgabe“. So wurde der Mietspiegel erfunden: Mieter- und Vermietervertreter sollten sich von nun an auf eine angemessene Ortsmiete einigen. Bis heute gibt es mehr als fünfhundert solcher „einfacher Mietspiegel“ in deutschen Städten.

Ulf Börstinghaus, selbst Richter und Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstags, spricht vom „Beaujolais“-Mietspiegel. „Hier treffen sich der örtliche Mieterverein mit dem örtlichen Grundbesitzer und besprechen bei einem Glas Rotwein in der Pizzeria, was denn so angemessen ist“, sagt er.

Oft geht das gut, wenn die Wohnungsnot nicht groß und die Zahl der Streitigkeiten klein ist. Doch gerade in großen Städten reichte der einfache Mietspiegel

den Gerichten schon bald nicht mehr. 2001 führte die rot-grüne Regierung bei der großen Mietreform deshalb den „qualifizierten Mietspiegel“ ein. Im Gegensatz zum einfachen muss dieser auf empirischen Daten beruhen und alle zwei Jahre aktualisiert werden - er darf nur die Mietpreise der vergangenen vier Jahre berücksichtigen. Dafür gilt er den Gerichten automatisch als Beweismittel. Es sollten die neuen Grundmauern des deutschen Mietrechts sein.

Doch diese Mauern wackeln von Anfang an. Was „qualifiziert“ bedeutet, haben die Politiker nicht festgeschrieben. Stattdessen finden sich allerhand schwammige Formulierungen, die den Bundesländern viel Spielraum zur Interpretation lassen - und den Gerichten viel Ärger bereiten. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist der Mietspiegel zwar in einem eigenen Paragraphen geregelt, Nummer



Der Mietspiegel wirkt, als hätten ihn Laien erstellt. Das würde ich keinem meiner Studenten als Bachelorarbeit durchgehen lassen.

Walter Krämer

Statistikprofessor an der TU Dortmund und Gutachter für den Berliner Mietspiegel

558d. Welchen wissenschaftlichen Kriterien er zugrunde liegt, hat der Gesetzgeber jedoch nie ausgeführt. Auch eine Verordnung, wie genau ein solcher Mietspiegel zu erstellen ist, fehlt bis heute.

Theoretisch hätte es also bei jedem der jährlich rund 300 000 Mietpreisgefechte in Deutschland zu einem Grundsatzzstreit kommen können. Praktisch aber begann das Ende des Mietspiegels vor vielen Jahren - als Burkhard Rauch eines Tages die Miete von Peter Borggreve erhöhen wollte.

Die beiden sind ein ungleiches Duo. Vielleicht harmonisieren sie deshalb so prächtig. Seit der Jahrtausendwende spielen sie zusammen in einer Band, den „Funky Men“. Borggreve, politisch, links, Hausbesitzer, spielt Saxophon. Rauch, unpolitisch, konservativ, wohlhabend, zupft den Bass. Die „Funky Men“ treffen sich zweimal die Woche zum Üben im Keller eines besetzten Hauses in der Christstraße 42, Berlin-Charlottenburg.

Eines Abends schwärmt Borggreve von den Häusern in der benachbarten Seelingstraße. Er hat gehört, dass die Stadt die beiden Altbauten gerne loswerden würde. Es sind heruntergewirtschaftete Buden, beheizt mit Kohleöfen, der Putz bröckelt. Die Stadt verlangt nur 500 Euro pro Quadratmeter. Borggreve wittert eine Chance, hat kein Geld, aber Kontakte. Sein Kollege Rauch ist Rechtsanwalt, hat das Geld, aber keinen Draht in die Politik. An diesem Abend werden aus den Freunden Geschäftspartner. Rauch kauft den Großteil der Wohnungen im Haus. Borggreve übernimmt die Bauleitung. Zum Dank verspricht ihm Rauch eine der Wohnungen zu einer günstigen Miete.



Christian Burkert für Handelsblatt

Häuserkam

Rund 300 000 Mietstreitigkeiten verhandeln deutsche Gerichte jedes Jahr. Bislang half ihnen oft der Mietspiegel, ein gerechtes Urteil zu fällen. Doch nun gibt es Zweifel an diesem Instrument. Dadurch droht auch der neuen Mietpreisbremse der Bundesregierung Ärger.

Von Massimo Bognanni und Simon Book



Statistiker Walter Krämer vor seinem Haus in Steinhude: Den Berliner Mietspiegel hält er für „Schlamperei“.

pf

Am 1. Juni 2002 ziehen Peter und Heike Borggreve in ihre neue Wohnung. Ein schlichter Altbau, gefliestes Treppenhaus, langer Flur, 130 Quadratmeter, zwei Bäder. Vermieter und Band-Partner Rauch verlangt von Borggreve knapp 490 Euro kalt. Ein paar Jahre später kommt die erste Mieterhöhung. Die „Funky Men“ haben sich inzwischen aufgelöst. Auch zwischen Peter Borggreve und Burkhard Rauch tauchen erste Dissonanzen auf. Rauch sieht Borggreves Job als Bauleiter inzwischen „abgegolten“. Ab jetzt, beschießt Rauch, verlangt er immer das, was der Mietspiegel ausweist. Alle zwei Jahre erhöht er. Alle zwei Jahre widersprechen die Borggreves. Und alle zwei Jahre treffen sie sich vor Gericht, um einen Vergleich zu schließen.

Hunderttausende Fälle solcher Mietstreitigkeiten landen jährlich vor deutschen Gerichten. Von knapp 81 Millionen Bundesbürgern wohnen 50 Millionen zur Miete, fast 24 Millionen Mietwohnungen gibt es in der Bundesrepublik. 14 Millionen davon werden von Kleinanbietern und Privatleuten angeboten. Zehn Millionen sind im Portfolio von gewerblichen Immobiliengesellschaften. Man zofft sich über Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, natürlich über die Miethöhe. In Großstädten orientieren sich die Gerichte dabei normalerweise am qualifizierten Mietspiegel.

Das Bundesverfassungsgericht bezeichnete ihn 2013 als Maß der Dinge. Auch im Fall Rauch gegen Borggreve war er bei allen bisherigen Verfahren gültig.

Im Februar 2013 heckt Burkhard Rauch in seiner Kanzlei unweit des Kurfürstendamms einen Plan aus. Er schreibt den Borggreves, will wieder einmal die Miete erhöhen. Fast 950 Euro verlangt er jetzt von der Familie. Der Anwalt rechnet mit Widerspruch, den braucht er, um vor Gericht ziehen zu können. Er hat beschlossen, dieses Mal aufs Ganze zu gehen, will nicht gegen seine Mieter klagen, sondern gegen den Mietspiegel. Die Borggreves enttäuschen ihn nicht.

Rund eine halbe Million Euro gibt allein das Land Berlin alle zwei Jahre aus, um einen aktuellen Mietspiegel zu haben. Der Auftrag wird europaweit ausgeschrieben, das Pflichtenheft schreibt die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, in der sich bis zu zwölf Vertreter aller Beteiligten versammeln: Mieter- und Vermieterverbände, ein Statistiker, ein Richter, ein Datenschützer, ein Senatsvertreter. Auch der Berliner Grundeigentum-Verlag war an allen je erstellten qualifizierten Mietspiegeln der Hauptstadt beteiligt. Geschäftsführer Dieter Blümmel sagt: „Der Berliner Mietspiegel ist der beste Deutschlands.“

Viele Experten sehen das genauso. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel mache

ihren Job ausgezeichnet. Sie definiert die Kriterien, nach denen der Mietspiegel erstellt wird. Sie legt fest, wie die Ergebnisse ausgewertet werden. Und sie legt schließlich fest, welches private Institut die Daten für den Berliner Mietspiegel sammelt.

In einer Hamburger Altbau-Villa residiert der Mann, der den Zuschlag für den Mietspiegel 2013 bekam: Michael Clar, studierter Soziologe, Chef der „Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien Umwelt GmbH“. Er hat alles im Angebot: Von Fragebögen per Postwurschreiben bis hin zu Face-to-Face-Interviews, in denen sich seine Mitarbeiter an der Tür den Mietvertrag zeigen lassen - ganz nach Zahlungsbereitschaft der kommunalen Kunden.

Viele Städte setzen auf günstige Lösungen: auf Fragebögen, die per Post an die Haushalte geschickt werden. Der Rücklauf ist miserabel - und die Angaben sind schwer zu überprüfen. Ganz anders Berlin. Die Hauptstadt hat sich das Premium-Paket gegönnt. 74 Interviewer hat Clar dort losgeschickt, Studenten, Rentner, Alleinerziehende. Nach einem Zufallsprinzip wurden die Haushalte ausgewählt, insgesamt machten 5144 Berliner bei den Gesprächen mit. Hinzu kommen 10 091 Daten von Vermietern, meist größere Wohnungsbaugesellschaften.

Doch der Weg ist mühsam. „Niemand muss uns antworten. Bei jeder Anfrage sind wir verpflichtet, mehrfach zu betonen, dass die Umfrage auf Freiwilligkeit beruht“, sagt Clar. Viele Türen knallen dann wieder zu. Die Qualität der angegebenen Daten werde stichprobenartig kontrolliert. Für eine Garantie der Richtigkeit der Angaben - und damit des Mietspiegels - ist das nicht genug. Bisher störte das niemanden. Clar sagt: „Grundvertrauen ist immer wichtig.“

Burkhard Rauch hat das Vertrauen verloren. Der Mietrechtsanwalt zweifelt am Berliner Mietspiegel - und diesen Zweifel hat er zu Gericht getragen. Auf 41 Seiten führt Rauch aus, warum der Berliner Mietspiegel unhaltbar sei. Vor allem die Einteilung in drei Lagen (einfach, mittel und gut) erscheint dem Vermieter nicht sinnvoll: „So werden Wohnungen in mittleren Stadtrandlagen in einen Topf geworfen mit Wohnungen in mittlerer Lage im Stadtzentrum, obwohl dort ein ganz anderes Mietniveau herrscht“, schreibt Rauch. Später bezeichnet er den Mietspiegel als „zusammengezipferrt“.

Im Amtsgericht Berlin-Charlottenburg findet Rauch Gehör. Richterin Kullmann bestellt sogar einen Gutachter: Professor Walter Krämer - Statistiker an der TU Dortmund, Träger der Medaille der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Statistik für Verdienste um seine Profession - soll das Berliner Zahlenwerk untersuchen.

An einem Spätsommertag im vergangenen Jahr steht Walter Krämer also lässig im Gerichtssaal 126. Der Hauptstadt-Mietspiegel, dieses Musterbeispiel für ganz Deutschland, ist in seinen Augen vor allem eines: statistisch grob falsch. „Der Mietspiegel wirkt, als hätten ihn Laien erstellt. Das würde ich keinem meiner Studenten als Bachelorarbeit durchgehen lassen“, erklärt er. Die Stichprobe: zu gering. Die Auswahl der Befragten: falsch. Die Einteilung der Wohnlagen: zu undifferenziert. Krämer sagt: „Der Mietspiegel ist Schlamperei.“

Anwalt Burkhard Rauch in seiner Kanzlei: Er zweifelte den Mietspiegel vor Gericht an.



Andreas Labes für Handelsblatt

Fortsetzung auf Seite 34

Fortsetzung von Seite 33

Richter Kullmann will es genauer wissen. Die Zahl der befragten Haushalte, sagt Krämer, die sogenannte Grundgesamtheit, sei viel zu gering. Über eine Million frei finanzierte Mietwohnungen gebe es in der Hauptstadt, über hunderttausend seien angeschrieben worden, in den Mietspiegel flossen am Ende nur Daten von rund 15.000 Wohnungen: weniger als ein Prozent. Er habe „beträchtliche Zweifel hinsichtlich der Repräsentativität.“ Und nicht nur der geringe Rücklauf, vor allem die Auswahl ärgere ihn. „Wer antwortet denn da auf so einen Brief? Das ist doch eher der Rentner, der seit Jahren in seiner Wohnung wohnt, als der Jungmanager, der oft umzieht und allein schon deshalb viel mehr Miete zahlt.“

Krämer nennt sein Gutachten „flott geschrieben“. Die Gegenseite nennt es „hingerotzt“. Viele in der Mietrechtsszene halten den Professor für einen Wichtigtuer, der sich den Konsequenzen seines Handelns nicht bewusst sei.

Doch das Amtsgericht Charlottenburg muss Fakten bewerten, keine Gefühle. Und so bekommt die Bundesregierung an diesem 10. November ein Problem.

Am selben Tag nämlich verschickt Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) seinen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse. Darin schreibt er: in prosperierenden Städten stiegen „die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete.“ Diese Entwicklung führe dazu, dass „inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden.“ Dem wolle er mit der sogenannten Mietpreisbremse begegnen: „Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der

ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen.“

Was Maas nicht schreibt: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Deutschlands Großstädten per qualifiziertem Mietspiegel erhoben. Wenn die Mietpreisbremse aber vom Mietspiegel abhängt, ist auch sie juristisch angreifbar.

Es ist eine offene Flanke, die die Bundesregierung da hat. Auf Anfrage des Handelsblatts gesteht das Ministerium ein, dass den qualifizierten Mietspiegeln eine „Bedeutung“ zukomme. Und zwar eine so große, dass es nun eine Untersuchung geben soll, um zu verstehen, „auf welche Weise die ortsübliche Vergleichsmiete in den Mietspiegeln abgebildet wird.“ Ein bisschen spät, könnte man meinen. Denn wie soll diese Untersuchung schon enden? Die Gesetze der Statistik gelten schließlich nicht nur in Berlin-Charlottenburg.

Heike und Peter Borggreve in ihrer Berliner Altbauwohnung: Sie zogen gegen mehrere Mieterhöhungen vor Gericht.

Und selbst den Beamten im Justizministerium scheint die Mietpreisbremse ohne gültigen Mietspiegel nicht geheuer: Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn würden „voraussichtlich zu einer zusätzlichen, der Höhe nach nicht prognostizierbaren Kostenbelastung für Vermieter, Mieter und Justiz führen“, heißt es im Gesetzentwurf des Ressorts.

Dabei gibt es mehrere Vorschläge, wie die Grundmauer des Mietrechts zu reparieren ist. Denkbar wäre, dass die Kommunen ihre Bürger verpflichten, bei der Mietspiegelerhebung mitzumachen, um eine höhere Rücklaufquote zu erreichen – ähnlich wie beim höchst unpopulären Zensus. Möglich wäre auch eine Mietpreisdatabank, in die alle Vermieter ih-

re aktuellen Mieten eintragen müssen – so wären tatsächlich alle Mieten in Deutschland abgebildet. Das jedoch könnte datenschutzrechtlich heikel werden.

Die Mietspiegelnachrichten Dieter Blümel und Reiner Wild plädieren daher gemeinsam für die einfachste Variante: In einer zweiten Mietrechtsnovelle solle der Bund eine Verordnung erlassen, ein Pflichtenheft, was unter einem qualifizierten Mietspiegel zu verstehen ist. Wild: „Dann hätten wir auch bundesweit Waffengleichheit. Und es wäre für die Richter nicht so einfach, mit dubiosen Statistikgutachten die Mietspiegel zu entwerten.“

Statistikprofessor Krämer kann solche Spitzen gelassen nehmen, wie er ohnehin das Chaos um den Mietspiegel mit einer distanzierten Belustigung betrachtet: Krämer wohnt im Eigenheim.



Andreas Labes für Handelsblatt

ANZEIGE

IMMOBILIEN

**HÄUSER/
ANWESEN/ETW**

www.top-immobilie-syft.de

**Exklusive Wohnungen unter
www.global-act.de**

**WOHNIMMOBILIEN
AUSLAND**

Echter Geheimtipp in der Schweiz:
10. 4-Z.-Chalet, Bj. 1975, in Traumasichtslage der Glarner Alpen. Sehr solide, innen teilw. Kosmetik nötig. Ideales Freizeitzugang und Kapitalanlage! Preis: € 230'000.-. Info unter +41-78-341 12 12

ANLAGEOBJEKTE

**Investor für Tourismus gesucht
Lage Schweden Grenze Norwegen**
2,5 Mio. € Investition für Gelände ~180 Ha. Hotel mit 6 Apartm., 4 Blockhäuser -7 Pers. + Nebenanlage, Sportgeräte, Maschinen. Bei Pausenabgabe von nur 40 % per anno Rendite 15 % bis 25 % steigend - Garantie! Laplandporten@gmail.com (GmbH)

Investoren entdecken Lagerhallen

Vor allem Käufer aus dem Ausland sorgen für einen Rekordumsatz.

Colliers International spricht von 3,6 Milliarden Umsatz, CBRE von 3,3 Milliarden Euro. So oder so: Es wurde noch nie so viel in deutsche Lagerflächen investiert wie 2014. Beide Zahlen entsprechen einem Plus an Transaktionsvolumen von 50 Prozent - und beide Immobiliendienstleister beziffern den Anteil ausländischer Investoren auf rund 60 Prozent. „Begünstigt wird diese Entwicklung insbesondere durch den Erfolg von E-Commerce und einem zunehmenden Wettbewerbsdruck seitens institutioneller Investoren, die ihre Immobilienquote mit dem Kauf deutscher Logistikobjekte deutlich ausbauen wollen“, sagt Kai F. Ould, bei CBRE für Logistikinvestments in Deutschland verantwortlich. Zu diesen Institutionellen zählt auch Union Investment. Der Fondsverwalter kaufte im vergangenen Monat einen 64 000 Quadratmeter großen Komplex in Hamburg für 55 Millionen Euro für den

offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland. PSP, ein kanadischer Pensionsfonds, erwarb 2014 zusammen mit dem britischen Lagerhausinvestor Segro zehn Gebäude für 300 Millionen Euro.

Auch Finanzinvestoren drehen ein großes Rad auf dem deutschen Logistikkimmobilienmarkt. Blackstone kaufte 2014 zum Beispiel für 200 Millionen Euro Lagerhäuser von Tengelmann. Offene Immobilienfonds, Versicherer, Altersvorsorgeeinrichtungen leiden unter niedrigen Zinsen und sinkenden Immobilienrenditen. Innerhalb des Immobiliensegments gehören Lagerflächen zu den Anlagen, die höhere Mietrenditen abwerfen als Wohnungen, Büros und Einkaufszentren. Das macht sie so begehrt. Am gestiegenen Transaktionsvolumen erhöhte sich der Anteil an Lagerflächen 2014 um 1,3 Prozentpunkte auf 8,4 Prozent. rrl

Geplante Zurückhaltung

Weltweit sinken Zahl und Volumen bei neu aufgelegten Immobilienfonds.

Das Angebot an deutschen Spezialimmobilienfonds wächst und wächst. Ganz anders sieht es auf dem internationalen Markt für Immobilienfonds aus. Im vergangenen Jahr gab die Zahl der vom Berater Swisslake registrierten Fonds um vier Prozent auf 265 nach, und das geplante Eigenkapitalvolumen nahm sogar um 13,5 Prozent auf 127,8 Milliarden Dollar ab. Allerdings nahm die Zahl der Fonds zu, die endplatziert wurden, also ihren Zieleigenkapitalbetrag erreichten. Dies galt für 133 Fonds und ein Volumen von rund 89 Milliarden Euro. Anders als deutsche offene Immobilienfonds, die nahezu ausschließlich zuerst Geld einsammeln, um es anschließend zu investieren, rufen Fonds für Anlageprofis, wie sie Swisslake im Blick hat, erst unmittelbar vor dem Kauf eines Objektes Geld von ihren Investoren ab. Sie haben daher nur geringe, schlecht verzinsten liquide Mittel.

Nach Regionen betrachtet liegen bei den neu aufgelegten Investmentvehikeln Nordamerika-Fonds mit einem Anteil von 44,5 Prozent weit vorn. Nach Anlagensegmenten betrachtet machen die Fonds, die ihre Investitionen über mehrere Nutzungsarten hinweg verteilen, mehr als die Hälfte aus.

Swisslake wertet die hohe Zahl von Fondsschließungen positiv. Dies vor dem Hintergrund, dass aufgrund neuer Regularien in Europa Fonds der alten Generation „nahezu nicht mehr platzierungsfähig sind“. In Europa wurden die Bestimmungen für sogenannte Alternative Investmentfonds, zu denen Immobilienfonds gehören, in den vergangenen Jahren verschärft. Das fehlende Wachstum trotz Niedrigzinsphase wertet Swisslake als Zeichen von Realismus in der Branche. Vor der Finanzkrise seien jährlich bis zu 400 neue Fonds aufgelegt worden. rrl